

BESCHLUSS B-025/2017

Abwägungs- und Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 01/03 "Gebiet zwischen Limbacher Straße/Kanzlerstraße/Leonhardtstraße/Barbarossastraße"

Gremium: Stadtrat
25.01.2017

Der Stadtrat beschließt:

1. Die anlässlich der Beteiligung der Öffentlichkeit und der öffentlichen Auslegung zum Bebauungsplans Nr. 01/03 „Gebiet zwischen Limbacher Straße/Kanzlerstraße/Leonhardtstraße/Barbarossastraße“ eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit hat der Stadtrat mit folgendem Ergebnis geprüft:

a) Berücksichtigt werden die Anregungen von:

**Ord.-Nr. 1 Landesdirektion Chemnitz, Raumordnung
Stellungnahme vom 31.08.2015**

1. Sachverhalt:

Die mit Hilfe des Plans im Hinblick auf das Zentrenkonzept der Stadt Chemnitz weiterhin verfolgte Zielstellung, den Einzelhandel mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten im Gebiet völlig auszuschließen und den dort zurzeit ansässigen Lebensmitteldiscounter Lidl (Verkaufsfläche 793 m²) hierdurch auf seinen Bestandsschutz zu beschränken, sollte unter Beachtung der aktuellen Rechtsprechung (SächsOVG vom 26. September 2014, 1A 799/12, zum Bebauungsplan „Pornitzstraße“ der Stadt Chemnitz) nochmals geprüft werden.

Berücksichtigung:

In Bezug auf die genannte Rechtsprechung geht es um eine städtebauliche Begründung, die sich aus der jeweiligen konkreten Planungssituation ergibt und den Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben entsprechend rechtfertigt. Diesen Anforderungen genügt die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 03/01, da die konkrete Planungssituation mit den benachbarten zentralen Versorgungsbereichen C-Zentrum „Ermafa-Passage“ und D-Zentrum „Limbacher Straße“ textlich und grafisch gewürdigt wurde.

Die Begründung, Pkt. 5.1.1 wird jedoch zur Klarstellung wie folgt ergänzt:

Die Nähe des Plangebiets zu den zu erhaltenden und zu entwickelnden zentralen Versorgungsbereichen, die den (u. a. im Plangebiet wohnenden) Kunden neben der Nahversorgung auch einen Grundbesatz an mittel- und langfristigen Einzelhandelsangeboten anbieten, rechtfertigt im Ergebnis den Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Kernsortimenten (s. Festsetzung 1.2.1). Mit den Festsetzungen zum Einzelhandel gehen – je nach Kernsortiment – bestimmte Beschränkungen der Nutzungsmöglichkeiten der im Plangebiet liegenden Grundstücke einher. Die dadurch betroffenen privaten Belange werden vorliegend gegenüber den öffentlichen Belangen zurückgestellt. Der partielle Einzelhandelsausschluss liegt im öffentlichen Interesse. Dieser öffentliche Belang steht im Einklang mit der beabsichtigten Stärkung und Entwicklung der zwei benachbarten Zentren sowie der Chemnitzer Innenstadt und wird bei der Abwägung der privaten und öffentlichen Belange bevorzugt.

2. Sachverhalt:

In Bezug auf die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB vorgenommenen Lärmschutzfestsetzungen unter Punkt 8 des Textes ist zu beachten, dass die Vorgabe bestimmter einzuhaltender Innenraumpegel ohne gleichzeitige Bestimmung konkreter baulicher oder sonstiger technischer Vorkehrungen, beispielsweise von Lärmschutzfenstern bestimmter Schutzklassen, im Rahmen der Rechtsprechung als nicht hinreichend bestimmt betrachtet wird (vgl. Battis/Krautzberger/Iohr, BauGB, 12. Auflage, § 9, Rdnr.144).

Berücksichtigung:

Mit den gewählten Festsetzungen im Bebauungsplan besteht die Möglichkeit zur Bestimmung der Eigenschaften von baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen. Dies erfolgt hier nicht nur allein durch die Festsetzung von Zielvorgaben, sondern in Kombination mit weiteren Maßnahmen des aktiven und passiven Lärmschutzes, wie in Battis/Krautzberger/Lohr, BauGB, 12.Auflage, § 9, Rdnr.144 als Möglichkeiten einer ausreichenden Bestimmtheit von Vorkehrungen gegen Lärm beschrieben. So erfolgt die Festsetzung der Anordnung von Innenräumen mit schutzbedürftigen Nutzungen und alternativ der Einbau von Schallschutzfenstern. Dies hat laut Battis/Krautzberger/Lohr zudem den Vorteil, dass dem Übermaßverbot Rechnung getragen wird, da der Bauherr von mehreren geeigneten Mitteln das ihm am geringsten belastende wählen kann. Ergänzt werden diese Vorgaben durch Festsetzungen einer geschlossenen und abweichenden Bauweise sowie dem Verbot von Garagen und der Begrenzung von Stellplätzen im Karreeinnenbereich.

Die Begründung, Pkt. 4.8.2 wird zur Klarstellung wie folgt ergänzt bzw. geändert:

Als Vorbelastung ist vor allem die Verkehrslärmbelastung an der Limbacher Straße und an der Barbarossastraße zu nennen. Die Blockrandbebauung in geschlossener und abweichender Bauweise tragen zum aktiven Lärmschutz vor Verkehrslärm für die hinter der Barbarossastraße und der Limbacher Straße liegende Bebauung bei.

Die Festsetzungen zum Lärmschutz sind notwendig, um den schalltechnischen Orientierungswerten für die städtebauliche Planung entsprechend DIN 18005-1 Schallschutz im Städtebau gerecht zu werden. Danach sind für Mischgebiete tags 60 dB und nachts 50 dB als wünschenswert angegeben.

Entsprechend der Lärmkartierung von 2012 durch das Ingenieurbüro Förster & Wolgast muss von einer Verkehrslärmbelastung an der Limbacher Straße und der Barbarossastraße von etwa 60 – 65 dB(A) nachts ausgegangen werden. Dies entspricht einen Lärmpegelbereich III nach DIN 4109. Aus diesem Grunde werden Schallschutzfenster festgesetzt. Unter der Vorgabe, dass die Fenster nicht geöffnet werden müssen (Raumlüftungen bzw. Lüftungseinrichtungen), sind für die angegebene Verkehrslärmbelastung Schallschutzfenster der Schallschutzklasse III nach VDI 2719 ausreichend. Zur Wahrung gesunder Wohnverhältnisse in den Nachtstunden zielt die Festsetzung auf die Lärmwirkung im Innenraum ab.

**Ordn. Nr. 2 Sächsisches Landesamt für Umwelt und Geologie
Stellungnahme vom 21.08.2015**

Sachverhalt:

Regionalgeologisch gehört das Plangebiet zum Chemnitz-Becken. Der geologische Untergrund wird durch Sedimentgesteine der Leukersdorf-Formation gebildet. Diese bestehen im Plangebiet aus Ton-/Schluffstein und Sandstein. Die Sedimentgesteine liegen an ihrer Oberfläche verwittert bis zersetzt vor. Die Verwitterungszone wird von Lößlehm und Hanglehm überlagert. Es werden oberflächlich anthropogene Auffüllungen vorkommen, die die natürliche Schichtenfolge überlagern oder ersetzen. Die oberflächennah verbreiteten Lehme stellen „Grundwassergeringleiter“ dar. Innerhalb der rolligen Bereiche der Verwitterungszone vollzieht sich der Grundwasserzwischenabfluss des sog. „Interflow“ in Richtung natürlicher Vorfluter. Dieser Zwischenabfluss unterliegt jahreszeitlichen und witterungsbedingten Schwankungen. Die Rotliegendgesteine stellen einen kombinierten Poren-/Kluftgrundwasserleiter dar.

Berücksichtigung:

Die Begründung ist entsprechend ergänzt unter Pkt. 2.4.

**Ord.-Nr. 13 ESC für eins energie in sachsen GmbH & Co. KG
Stellungnahme vom 19.08.2015**

Sachverhalt:

Die Abwasserbeseitigung und -reinigung obliegt dem Entsorgungsbetrieb der Stadt Chemnitz (ESC). Der ESC hat der eins energie in sachsen GmbH & Co. KG als Konzessionär die Beseitigung des in die öffentlichen Abwasseranlagen eingeleiteten Abwassers übertragen. Flächenentsiegelungen bzw. versickerungsfähige Flächenbefestigungen sind im Sinne einer Reduzierung der Einleitmengen in den öffentlichen Mischwasserkanal ausdrücklich zu begrüßen.

Berücksichtigung:

Die ergänzenden Hinweise sind in die Begründung, Pkt. 4.5.2 übernommen.

**Ord.-Nr. 14 inetz GmbH
Stellungnahme vom 21.08.2015**

Sachverhalt:

Der Versorgungsdruck des Trinkwassers beträgt je nach Höhenlage ca. 4 bis 5 bar. Löschwasser steht mit 96 m³/h zur Verfügung.

Berücksichtigung:

Die ergänzenden Hinweise sind in die Begründung, Pkt. 4.5.2 und 4.5.3 übernommen.

b) Teilweise berücksichtigt werden die Anregungen von:

- keine -

c) Nicht berücksichtigt werden die Anregungen von:

**Ord.-Nr. 1 Landesdirektion Chemnitz, Raumordnung
Stellungnahme vom 31.08.2015**

1. Sachverhalt:

Die Planerstellung soll gemäß § 13 Abs. 1 HS 1 Alt. 2 BauGB im vereinfachten Verfahren erfolgen. Die genannte Rechtsgrundlage setzt voraus, dass die Planung keine wesentliche Änderung des Zulässigkeitsmaßstabes nach § 34 BauGB bezweckt, also im Wesentlichen bestandssichernde Zielstellungen verfolgt werden. Es geht bei diesen Plänen, so die Baurechtskommentierung (Battis/Krautzberger/Löhr, BauGB, 12.Auflage, § 13, Rdnr. 2b), gerade nicht um die Schaffung von Baurechten, sondern eher um deren Verhinderung. Diese Prämissen sind indes mit den hier verfolgten, auch auf die städtebauliche Entwicklung des durch zahlreiche Gebäudeabriss stark perforierten gründerzeitlichen Gebäudekarrees ausgerichteten Zielstellungen nicht ohne weiteres in Übereinstimmung zu bringen. Es handelt sich keinesfalls um eine nur bestandsichernde Planung. Plangegenstände, die sich nicht am Zulässigkeitsmaßstab des § 34 BauGB orientieren, sind beispielsweise die von der Limbacher Straße zurückgesetzten und im Erdgeschossbereich eine über den Bestand weit hinausgreifende Bebauungstiefe ermöglichenden überbaubaren Grundstücksflächen im MI 1. Es handelt sich mithin zu großen Teilen um eine Entwicklungsplanung, deren vereinfachte Aufstellung gemäß § 13a BauGB ebenfalls problemlos möglich gewesen wäre.

Diese Anregung wird nicht berücksichtigt.

Begründung:

Bauliche Entwicklungen im Karreeinnenbereich des Plangebietes haben in der Vergangenheit zu städtebaulich ungewünschten Strukturen geführt. Deshalb dient die Planung der Durchsetzung des städtebaulich-gestalterischen Ziels, die historisch angelegte und entlang der Barbarossastraße und überwiegend auch an der Leonhardtstraße und der Kanzlerstraße vorhandene Blockrandbebauung zu sichern und wieder zu entwickeln, ebenso wie an der stark perforierten Limbacher Straße. Eine Karreeinnenbebauung wird durch die Planung zukünftig verhindert. Damit entspricht die Wahl des Verfahrens der mit § 13 BauGB verfolgten Zielstellung, den Zulässigkeitsmaßstab nach § 34 BauGB nicht wesentlich zu ändern. Zumal als Bezug auch die an das Plangebiet angrenzenden Karrees dienen.

Die zurückgesetzte Baulinie entlang der Limbacher Straße im MI 1 resultiert aus der geplanten Verbreiterung des Fußweges in Verbindung mit der Einordnung von Straßenbäumen in diesem Bereich. Die in zwei Abschnitten mit einer Länge von 40 bzw. 50 m mögliche größere Bautiefe (um max. 20 m) des Erdgeschosses im MI 1 resultiert aus der Zielstellung, auch in diesem Blockrandkarree gewerblich nutzbare Flächen zu ermöglichen (wie an der Limbacher Straße durchaus typisch). Auch hierbei geht es nicht um die Schaffung, sondern um die Steuerung von Baurechten.

2. Sachverhalt:

Gemäß Mustererlass der ARGEBAU zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren vom 26. September 2001, kommt eine Kennzeichnung in Betracht, wenn die Festsetzungen einer bestimmten Nutzung trotz der Bodenbelastung gerechtfertigt ist und dennoch einer „Warnfunktion“ in Bezug auf mögliche Gesundheitsgefährdungen nachgekommen werden soll. Dass selbige nicht ausgeschlossen sind, zeigt sich am Erfordernis, weitere Erkundungen entsprechend BBodSchG/BBodSchV durchzuführen, um den weiteren Handlungsbedarf ermitteln zu können (Texthinweise, Punkt 4), und am Vorhaben, gärtnerisch zu nutzende Grundstücksflächen präventiv mit unbelasteten Bodenschichten abzudecken (Begründung, Punkt 4.8.1). Eine Kennzeichnung gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB sollte insoweit erwogen werden.

Diese Anregung wird nicht berücksichtigt.

Begründung:

Gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB sollten Flächen gekennzeichnet werden, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind. Laut Baurechtskommentierung (Battis/Krautzberger/Löhr, BauGB, 12.Auflage, § 9, Rdnr. 222) sollen Flächen gekennzeichnet werden, deren bauliche Nutzung nur unter Beachtung besonderer Umstände möglich ist. Kennzeichnungen haben zudem keinen rechtsverbindlichen Charakter.

Im konkreten Fall handelt es sich um eine registrierte Altlastenverdachtsfläche. Nach derzeitigem Kenntnisstand der Fachbehörde wird von einer eingeschränkten Altlastenrelevanz ausgegangen. Ausführliche Erläuterungen dazu enthalten die Pkt. 2.4 und 4.8.1 der Begründung.

Mit der Festsetzung Nr. 6.6 zum Abdecken mit unbelastetem Bodenmaterial für Bereiche, die für eine Grünanlagengestaltung bzw. ggf. als Hausgarten vorgesehen sind sowie mit den textlichen Hinweisen Nr. 4 und 5 zur Altlastenverdachtsfläche und zum ggf. weiteren Handlungsbedarf mit Nachweisen durch historische Erkundungen und Bodenuntersuchungen in den altlastenrelevanten Bereichen sind angemessene, prophylaktische Maßnahmen vorgesehen. Eine weitergehende Kennzeichnungspflicht wird als nicht notwendig erachtet.

Sachverhalt:

Die zur Beurteilung vorliegende Standortplanung befindet sich in unmittelbarer räumlicher Nähe zu den im Einzelhandelskonzept festgesetzten Zentralen Versorgungsbereichen C-Zentrum „Limbacher Straße“, C-Zentrum „Ermafa-Passage“ sowie zum D-Zentrum Salzstraße“. Entsprechend der Festlegungen im Einzelhandelskonzept der Stadt Chemnitz kommt den C-Zentren die Funktion als Stadtteilzentren mit Nahversorgungsfunktion und ergänzenden zentrenrelevanten Angeboten (dabei eher Fachmarktniveau) und den D-Zentren vor allem eine Nahversorgungsfunktion zu. Da die Zentralen Versorgungsbereiche Investitionsvorranggebiete des Einzelhandels und damit städtebaulich schutzwürdig sind, ist aus regionalplanerischer Sicht der Schwerpunkt der Handelsentwicklung auf diese Bereiche zu richten. Des Weiteren ist dem Konzept zu entnehmen, dass gerade in diesen Zentralen Versorgungsbereichen Entwicklungen zur Stärkung der Zentrenstruktur vorgenommen werden.

Unter diesen Gesichtspunkten ist es deshalb seitens der Stadt erforderlich zu prüfen, ob hier die im Zentrenkonzept vorgesehene und im Bauleitplan festgesetzte Möglichkeit der Ansiedlung von zentrenrelevanten Randsortimenten mit maximal 400 m² Verkaufsfläche zugelassen werden soll, da sich ggf. in dem bereits vorhandenen Spannungsfeld eine stärkere als tatsächlich gewollte Entwicklung an diesem Standort vollzieht.

Diese Anregung wird nicht berücksichtigt.

Begründung:

Der Planungsverband äußert sich kritisch zur Zulässigkeit von zentrenrelevanten Randsortimenten bis zu 400 m² Verkaufsfläche (Festsetzung 1.2.2).

Dazu ist festzustellen, dass die Zulässigkeit von max. 400 m² zentrenrelevanten Randsortimenten in der Praxis kaum auftreten kann, weil sich die Festsetzung auf Einzelhandelsbetriebe bezieht, deren Sortimente gemäß „Chemnitzer Liste“ zu mindestens 90 % als nicht-zentrenrelevant eingestuft sein müssen. Das bedeutet: will ein Einzelhandelsbetrieb mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten (90 %) auch 400 m² zentrenrelevante Randsortimenten anbieten, muss die Gesamtverkaufsfläche bei 4.000 m² liegen. Ein Einzelhandelsvorhaben dieser Größenordnung wäre ebenerdig nicht mit den relativ eng zugeschnittenen überbaubaren Grundstücksflächen in Einklang zu bringen. Zum Vergleich: das größte Gebäude im Plangebiet mit knapp 800 m² Verkaufsfläche ist der LIDL Markt Limbacher Straße 31.

Des Weiteren sind Einzelhandelsbetriebe mit mehreren Handelsgeschossen in Lagen wie der vorliegenden sehr selten.

Nicht zuletzt würde einem solchen Vorhaben mit sehr hoher Wahrscheinlichkeit auch § 11 Abs. 3 BauNVO entgegenstehen, nach dessen Vermutungsregel entsprechend großflächige Einzelhandelsbetriebe nur in einem Kern- oder für sie festgesetzten Sondergebiet zulässig sind. Vorliegend ist aber ein Mischgebiet festgesetzt.

Im Ergebnis wird die Festsetzung beibehalten, denn sie steht der Stärkung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche nicht entgegen.

Abstimmungsergebnis:Bemerkung: *

Aufgrund des § 20 der SächsGemO waren keine Mitglieder des Stadtrates von der Beratung und Abstimmung ausgeschlossen / haben folgende Mitglieder des Stadtrates weder an der Beratung noch an der Abstimmung mitgewirkt:

* Nichtzutreffendes ist zu streichen.

2. Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches i. V. m. § 13 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S.2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722), sowie nach § 89 der Sächsische Bauordnung (SächsBO) in der Fassung vom 28. Mai 2004 (SächsGVBl. S. 200), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16. Dezember 2015 (SächsGVBl. S. 670), in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für den Freistaat Sachsen (SächsGemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. März 2014 (SächsGVBl. S. 146), zuletzt geändert durch Gesetz vom 29. April 2015 (SächsGVBl. S. 349), beschließt der Stadtrat der Stadt Chemnitz den Bebauungsplan Nr. 01/03 „Gebiet zwischen Limbacher Straße/Kanzlerstraße/Leonhardtstraße/Barbarossastraße“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) sowie dem Text (Teil B), in der Fassung vom 30.03.2015 als Satzung (Anlage 3).

Abstimmungsergebnis:

Bemerkung: *

Aufgrund des § 20 der SächsGemO waren keine Mitglieder des Stadtrates von der Beratung und Abstimmung ausgeschlossen / haben folgende Mitglieder des Stadtrates weder an der Beratung noch an der Abstimmung mitgewirkt:

* Nichtzutreffendes ist zu streichen.

3. Die Begründung in der Fassung vom 21.12.2016 (Anlage 4) wird gebilligt.

Abstimmungsergebnis:

Bemerkung: *

Aufgrund des § 20 der SächsGemO waren keine Mitglieder des Stadtrates von der Beratung und Abstimmung ausgeschlossen / haben folgende Mitglieder des Stadtrates weder an der Beratung noch an der Abstimmung mitgewirkt:

* Nichtzutreffendes ist zu streichen.