

Beschlussvorlage Nr. B-226/2017

Einreicher:
Dezernat 6/Amt 61

Gegenstand:

Abwägungs- und Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 06/06 "Gewerbegebiet Borna-Mitte/Blankenburgstraße"

Beratungsfolge (Beiräte, Ortschaftsräte, Ausschüsse, Stadtrat)	Sitzungs- termine	Status	Beratungsergebnis		
			öffent- lich/ nichtöffentlich	bestä- tigt	abge- lehnt
Planungs-, Bau- und Umweltausschuss	14.11.2017	öffentlich			
Stadtrat	06.12.2017	öffentlich			

Michael Stötzer

Unterschrift

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat beschließt:

1. Die während den öffentlichen Auslegungen und den Beteiligungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zu den Entwürfen des Bebauungsplanes Nr. 06/06 „Gewerbegebiet Borna-Mitte/Blankenburgstraße“ in der Fassung vom 10.08.2016 und vom 30.04.2013 sowie der eingeschränkten Beteiligung zum Artenschutz mit Stand vom 10.08.2017 eingegangenen Stellungnahmen hat der Stadtrat mit folgendem Ergebnis geprüft.

a) Berücksichtigt werden die Anregungen von:

**Ordn.-Nr. 1 Landesdirektion Sachsen
Stellungnahmen vom 27.11.2013 und 29.11.2016**

1. Sachverhalt:

Das Ziel der städtebaulichen Neuordnung der Gewerbebrachflächen im Bereich eines industriellen Altstandortes zur planungsrechtlichen Sicherung bestehender Unternehmen und zur Weiterentwicklung des Standortes im Kontext mit einem sensiblen Planungsumfeld geht auch mit den Grundsätzen und Zielen des neuen Landesentwicklungsplanes konform. Der neue Landesentwicklungsplan ist am 31.08.2013 in Kraft getreten.

Der neue Landesentwicklungsplan 2013 gilt als Rechtsgrundlage, so dass der mit der Begründung geführte Nachweis über die Anpassung an die Ziele der Raumordnung entsprechend zu präzisieren ist. Das ist nicht geschehen. Insoweit können wir dem Planentwurf die erforderliche Anpassung an die Ziele der Raumordnung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB nicht bestätigen.

Berücksichtigung:

Die Begründung wird in Kapitel 3.1 zum Landesentwicklungsplan 2013 aktualisiert. Der Nachweis zur erforderlichen Anpassung an die Ziele der Raumordnung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB wurde erbracht.

2. Sachverhalt:

Seit dem Jahr 1993 ist im Plangebiet die Firma B., ein Entsorgungsfachbetrieb, ansässig. Diese Firma betreibt Anlagen, die der 4. BImSchV unterfallen (Begründung, Punkt 2.2). Dennoch soll am Standort auf die Festsetzung eines (noch im Entwurf April 2008 vorgegebenen) Industriegebietes verzichtet werden, um dem Schutzanspruch von Nutzungen Rechnung tragen zu können, die sich im und am Gewerbegebiet etabliert haben (Begründung, Punkt 5.1.1). Dies kann zunächst gegen den Grundsatz verstoßen, wonach nach dem Gebot der Rücksichtnahme im Hinblick auf den Bestandsschutz grundsätzlich die neu hinzukommende Nutzung auf den materiell rechtmäßigen Bestand Rücksicht nehmen muss. Es besteht dennoch kein absoluter Anspruch auf die planungsrechtliche Absicherung vorhandener Nutzungen. Die Gemeinde kann beim Überwiegen anderer Belange in einen vorgefundenen Bestand durch rechtmäßige Abwägung eingreifen. Wird dabei die zulässige Nutzung eines Grundstückes aufgehoben oder geändert und tritt dadurch eine nicht nur unwesentliche Wertminderung ein, ist gemäß § 42 Abs. 1 BauGB Entschädigung zu leisten (vgl. Kommentar Fickert/Fieseler, BauNVO, Auflage 9, § 1, RN 48.17 und 49).

Berücksichtigung:

Eine zukünftige Weiterentwicklung der gewerblichen Nutzungen in Richtung industriegebietstypischer Anlagen ist innerhalb des Plangebietes aufgrund der Gemengelage und der großen Nähe zu schutzbedürftigen Nutzungen nicht verträglich. Bereits vorhandene Anlagen können im Rahmen bestehender Genehmigungen weiter betrieben werden: sie werden durch eine Festsetzung zum erweiterten Bestandsschutz nach § 1 Abs. 10 BauNVO („Fremdkörperfestsetzung“) gesichert sowie ihre Entwicklungsmöglichkeiten beschrieben. Eine Erweiterung von über den Zulässigkeitsmaßstab im Gewerbegebiet hinausgehenden Nutzungen innerhalb des Plangebietes widerspricht der Zielstellung zur Konfliktlösung, würde den bestehenden städtebaulichen Missstand verschärfen

und wird daher im Rahmen der Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes nicht zugelassen.

In enger Abstimmung mit dem Unternehmen wurde jedoch eine weitere Betriebsentwicklung mit den getroffenen Festsetzungen zum erweiterten Bestandsschutz innerhalb des mit der Umgebung verträglichen Rahmens ermöglicht. Die möglichen baulichen Maßnahmen und Nutzungen von mit dem Sonderabfallzwischenlager in Verbindung stehenden Anlagen werden mit einer Festsetzung zum erweiterten Bestandsschutz nach § 1 Abs. 10 BauNVO abschließend so geregelt, dass der seit Genehmigung der Anlage 1994 vorhandene Konflikt zwischen der genehmigten Störfallanlage und dem schutzwürdigen Umfeld nicht verstärkt wird und keine weiteren störfallrelevanten Änderungen oder Erweiterungen erfolgen.

Mit der Festsetzung der Bauflächen des Plangebietes als Gewerbegebiete, der ergänzenden Festsetzung zum erweiterten Bestandsschutz für das Sonderabfallzwischenlager sowie weiterer Festsetzungen zur Harmonisierung der unterschiedlichen Nutzungen konnte eine Kompromisslösung erzielt werden. Damit wurden sowohl die öffentlichen wie auch die privaten wirtschaftlichen Belange angemessen gewürdigt.

3. Sachverhalt:

Daneben sind weitere Gewerbegebietsteilflächen als „Gewerbegebiete mit besonderen Eigenschaften“ festgesetzt worden. Hier fehlt indes eine plausible Erläuterung, um welche besonderen Eigenschaften es sich handelt. Sollte der Ausschluss von Tankstellen in den Gewerbegebietsteilflächen Nr. 2 und 3 gemäß Text Nr. 1.3 zum Anlass für die Ausweisung der Gewerbegebiete mit besonderen Eigenschaften genommen worden sein, so ist darauf zu verweisen, dass hier eine normale Gliederung gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO vorgenommen wurde und Flächen, die diesen Regelungen unterfallen nicht zwingend durch besondere Bezeichnungen hervorgehoben werden müssen. Schließlich weisen alle Teilflächen des Gewerbegebietes, bspw. durch die jeweils festgesetzten Emissionskontingente, „besondere Eigenschaften“ auf, die der Darstellungslogik folgend, ebenfalls entsprechend dargestellt werden müssten.

Berücksichtigung:

Aufgrund der besonderen nachbarschaftlichen Situation zwischen dem Plangebiet und seiner Umgebung wird hohes Augenmerk auf die innere Strukturierung und Gliederung des Gewerbegebietes gelegt. Es sollen bestehende Nutzungskonflikte in den Übergangsbereichen minimiert und das Entstehen neuer verhindert werden.

Die Bauflächen des Plangebietes werden als Gewerbegebiete gemäß § 8 BauNVO festgesetzt und dienen somit vorwiegend der Unterbringung nicht erheblich belästigender Gewerbebetriebe. Dabei soll durch die nachfolgend erläuterten Festsetzungen eine Zonierung des Plangebietes erfolgen, die in der Planzeichnung durch schraffiert dargestellte Übergangsbereiche am Rand des Plangebietes und vollflächig farbige Teilgebiete im Kern dargestellt wird. In den schraffierten Teilgebieten sind geringere Emissionen, eine geringere Gebäudehöhe und weniger störende Nutzungen zulässig, so dass ein Einfügen der Gewerbenutzungen in die Umgebung und die Herausbildung einer städtebaulich gliedernden Übergangs- oder Pufferzone befördert wird. Die grafische Unterscheidung erfolgt dabei bewusst, um die Bewältigung der Probleme der Gemengelage auch visuell darzustellen und so der interessierten Öffentlichkeit die Lesbarkeit zu erleichtern.

Weiterhin werden durch Gliederung nach der Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften entsprechend § 1 Abs. 4 BauNVO Festsetzungen zur Emissionsbeschränkung getroffen. Es erfolgt eine Gliederung des Plangebietes in unterschiedliche Teilgebiete, in denen jeweils verschiedene Lärmkontingente auf Basis der seit 2006 eingeführten DIN 45691 „Geräuschkontingentierung“ festgesetzt sind. Dabei sind im Plangebiet an den Rändern der gewerblichen Nutzungen im Übergang zu angrenzenden schutzbedürftigen Nutzungen niedrigere und mit steigender Entfernung von schutzbedürftigen Nutzungen höhere Emissionswerte zulässig. Die Werte wurden dabei so optimiert, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 an den angrenzenden schutzbedürftigen Nutzungen tags und nachts eingehalten und zugleich Nutzungsbeschränkungen für die Gewerbebetriebe minimiert und eine sinnvolle Gliederung der Gewerbeflächen erreicht wird.

Die Aussagen in der Begründung wurden zu diesem Sachverhalt in Kapitel 5.1.1 ergänzt und ver-

tieft.

4. Sachverhalt:

Des Weiteren sind dem nunmehrigen Planungsansatz Untersuchungen vorausgegangen, mit denen der Schutzabstand zwischen der nächstgelegenen schutzwürdigen Nutzung und dem Betriebsbereich „Sonderabfallzwischenlager“ des Entsorgungsbetriebes auf der Grundlage der KAS 18/KAS 32 untersucht worden ist (Sachverständigengutachten Ingenieur- und Entwicklungsbüro HUS vom April 2016). Dieses Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass ein Abstand von 160 m zum Gebäude des Sonderabfallzwischenlagers einzuhalten und dass von diesem Schutzbereich, wengleich in geringem Umfang, Wohnbebauung an der Straße An der Hofewiese erfasst wird, die sich außerhalb des gegenwärtigen Plangeltungsbereiches befindet. Im Gutachten werden auch Empfehlungen zum planerischen Umgang mit dieser Situation gegeben; so soll die Errichtung und Erweiterung zusätzlicher schutzwürdiger Nutzungen so weit als möglich unterbunden werden. Diesem zuletzt genannten Punkt ist im Plan nur insoweit Rechnung getragen worden, als dass die entsprechenden Passagen des Gutachtens auch im Umweltbericht (Seite 64) fixiert worden sind.

Da die Stadt des im Rahmen des aktuellen Planes eine positive Standortentscheidung zugunsten des Entsorgungsbetriebes getroffen hat, wäre es aber, die noch einzuholende fachbehördliche Bestätigung des Gutachtens vorausgesetzt, konsequent und folgerichtig, von planungsrechtlichen Möglichkeiten Gebrauch zu machen, die geeignet sind, mit den Veränderungen zugleich Verbesserungen im Einwirkungsbereich der Anlage zu bewirken.

Keinesfalls darf ein durch die „Fremdkörpernutzung“ bereits bestehender städtebaulicher Missstand festgeschrieben oder durch die Erweiterung sogar verstärkt werden. Vielmehr gilt, auch bei Anwendung des § 1 Abs. 10 BauNVO, ein Verbesserungsgebot bzw. Verschlechterungsverbot (vgl. Fickert/Fieseler, Baunutzungsverordnung, Auflage 9, § 1, Randnummer 136). Bezugnehmend auf diese Vorgaben und die konkrete Fallgestaltung könnte beispielsweise eine Erweiterung des Geltungsbereiches mit dem Ziel in Erwägung gezogen werden, im gesamten Gefährdungsbereich eine Bauverbotszone (Schutzbereich gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 Fallgruppe 1 BauGB) festzusetzen, die laut Kommentierung (vgl. Ernst/Zinkahn/Bielenberg, BauGB, § 9, Randnummer 201 ff.) gegebenenfalls auch zum Schutz vor Störfällen im Sinne des § 50 BImSchG eingesetzt werden kann. Die Belastung fremden Eigentums durch Schutzflächen zu Gunsten betrieblicher Anlagen muss erforderlich und aufgrund der Abwägung sachgerecht sein. Auf die gegebenenfalls in Betracht kommenden planungsschadensrechtlichen Ansprüche nach § 40 Abs. 1 Satz 1 Nr. 4 BauGB wird an dieser Stelle hingewiesen.

Berücksichtigung:

Im Ergebnis des Sachverständigengutachtens wird deutlich, dass der in der Gemengelage aufgrund der geringen Entfernung zwischen schutzwürdigen Nutzungen und dem genehmigten Betrieb des Sonderabfallzwischenlagers bestehende Nutzungskonflikt zu Beginn der Planung bereits vorgefunden wurde, der infolge des Genehmigungsbescheides im Jahre 1994 des damaligen Regierungspräsidiums Chemnitz, jetzt Landesdirektion Sachsen, für die Errichtung und den Betrieb eines Zwischenlagers für besonders überwachungsbedürftige Abfälle entstand. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan kann der ursächliche Konflikt nicht behoben, sondern lediglich eine Minimierung herbeigeführt werden. Da der Bebauungsplan sich mit der bestehenden Nutzung auseinandersetzt und im Einzelnen Regelungen zur Verträglichkeit und Verbesserung der Standortsituation in dem Verhältnis zu umliegenden Nutzungen trifft, wird dem Verbesserungsgebot entsprochen. Damit wird ein Beitrag zur Konfliktbewältigung geleistet.

Durch Schutzflächen soll zwischen einer gefährlichen Einrichtung und einer anderen Nutzung ein Abstand geschaffen werden, indem sich Menschen zumindest nicht dauerhaft aufhalten. Neben der Festsetzung einer Schutzfläche kann auch ihre Nutzung, z. B. als Grünfläche festgesetzt werden. Im Bebauungsplangebiet wurde deshalb zwischen den gewerblichen Nutzungen und den schutzbedürftigen Nutzungen im Nordosten eine Grünfläche festgesetzt.

Für die außerhalb des Plangebietes nordöstlich gelegenen einzelnen Grundstücke des bestehenden Wohngebietes An der Hofewiese ist keine Erweiterung des Geltungsbereiches und die Festsetzung von Schutzflächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB notwendig. Planungsrechtlich entsprechen diese Grundstücke einem im Zusammenhang bebauten Ortsteil und sind nach § 34 BauGB zu bewerten. Die Nutzungen waren bereits vor Aufnahme der Planung zulässig, durch die Planung

ergibt sich keine andere Ausgangssituation. Entsprechend der Ausführungen des Gutachtens ist die Konfliktbewältigung durch Ausarbeitung einer detaillierten Alarm- und Gefahrenabwehrplanung für den Standort und Umsetzung der festzulegenden Maßnahmen problemlos möglich. Dazu gehören die Fortschreibung und Qualifizierung des betrieblichen Alarm- und Gefahrenabwehrplanes der Firma B., die umfassende Information des innerhalb des angemessenen Abstandes gelegenen Umfeldes durch die Firma B. und das Erstellen eines externen Alarm- und Gefahrenabwehrplanes durch die zuständigen Behörden.

Durch den Bebauungsplan werden im 160-m-Abstand vom Sonderabfallzwischenlager keine Gebiete, Nutzungen und Objekte planungsrechtlich begründet, die im Sinne der KAS-18 als schutzbedürftig benannt werden (Forderung des Sachverständigengutachtens). Zu dessen Sicherstellung erfolgen unter den Textlichen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung I 1.4 und I 1.5 entsprechende Ausschlüsse. Dies wird auch für das Gebiet GE(e)1 sichergestellt, das von dem 160 m-Radius nur marginal tangiert (ca. 5 m) wird: hier sind öffentlich genutzte Betriebe und Anlagen nicht zulässig und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, Betriebsinhaber und Betriebsleiter werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Damit ist gesichert, dass in dem Gebiet keine schutzbedürftigen Gebiete, Nutzungen und Objekte im Sinne der KAS-18 entstehen.

Planänderungen sind daher nicht erforderlich.

Durch das Sachverständigengutachten wird belegt, dass durch die Festsetzungen des Bebauungsplans keine Verschlechterung der vorgefundenen Situation eintritt.

Die Begründung wird zum Sachverhalt einer als erwägenswert vorgetragenen Geltungsbereichserweiterung und der Schutzflächen in Kapitel 5.1.1 ergänzt.

Ordn.-Nr. 2 Sächsisches Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie Stellungnahme vom 18.11.2016

1. Sachverhalt:

2 Hinweise und Anforderungen Anlagensicherheit / Störfallvorsorge

Aus Sicht des Störfallrechtes bestehen gegen die Planung keine Bedenken, wenn die im Punkt 1.6 „Erweiterung, Änderung, Nutzungsänderung und Erneuerung baulicher Anlagen“ festgesetzten Mengen und Stoffkategorien nach Störfallrecht eingehalten werden und im Bereich des angemessenen Abstandes von 160 m für das Sonderabfallzwischenlager (lt. vorliegendem Gutachten Sonderabfallzwischenlager Firma B. Chemnitz HUS 6180 / 29a / KAS18 vom 08.04.2016) keine schutzbedürftigen Gebiete im Sinne des Leitfadens KAS 18 neu entstehen.

Das Gutachten wurde geprüft, es beruht auf dem derzeitigen, dem LfULG vorhandenen bzw. in Planung befindlichem Genehmigungsbestand, die ausgewählten Szenarien entsprechen möglichen Dennochstörfällen für diesen Anlagentyp und die Berechnung erfolgte mit dem Programm Pronus, welches für derartige Berechnungen vorgesehen ist. Der Sachverständige nach § 29 b BImSchG, Herr DL Stiehl, empfiehlt einen angemessenen Abstand von 160 m zwischen dem Lagerabschnitt 3 des Sonderabfallzwischenlagers und schutzbedürftigen Gebieten im Sinne des Leitfadens KAS 18. Im Punkt 1.6 „Erweiterung, Änderung, Nutzungsänderung und Erneuerung baulicher Anlagen“ sind Maßnahmen zu Mengen und Stoffkategorien nach Störfallrecht festgelegt, welche erwarten lassen, dass bei ihrer Einhaltung auch bei zukünftigen Erweiterungen, sich der angemessene Abstand im Sinne von KAS 18 nicht vergrößert. Es befinden sich aber Teile des geplanten Bebauungsgebietes auch außerhalb des Betriebsgeländes der Firma B. und innerhalb des angemessenen Abstandes im Sinne von KAS 18. Für diese Gebiete z. B. GE(e) 1 muss sichergestellt sein, dass dort keine neuen schutzbedürftigen Gebiete im Sinne des Leitfadens KAS 18 entstehen.

Berücksichtigung:

Von der Einhaltung der im Punkt 1.6 festgesetzten Mengen und Stoffkategorien nach Störfallrecht wird ausgegangen. Der 160-m-Abstand vom Sonderabfallzwischenlager umfasst außerhalb des Plangebietes nordöstlich einzelne Grundstücke des bestehenden Wohngebietes An der Hofwiese, dies ist im Sachverständigengutachten Kapitel 5. Konfliktpotential erläutert. Nach dem Gutachten resultiert diese Situation aus dem genehmigten Betrieb des Sonderabfallzwischenlagers sowie

der vorhandenen Umfeldbebauung bzw. -nutzung und ist deshalb hinzunehmen. Planungsrechtlich entsprechen diese Grundstücke einem im Zusammenhang bebauten Ortsteil und sind nach § 34 BauGB zu bewerten. Die Nutzungen waren bereits vor Aufnahme der Planung zulässig, durch die Planung ergibt sich keine andere Ausgangssituation. Neue schutzbedürftige Gebiete entstehen in dem 160-m-Abstand nicht. Die Konfliktbewältigung ist nach Aussage des Gutachtens durch Ausarbeitung einer detaillierten Alarm- und Gefahrenabwehrplanung für den Standort und Umsetzung der festzulegenden Maßnahmen durch die Firma B. problemlos möglich. Dies ist im Kapitel 5.1.1 Art der baulichen Nutzung der Begründung ausführlich dargelegt. Bei den südöstlich, ebenfalls außerhalb des Plangebietes, gelegenen Flächen handelt es sich um Bahnflächen und Gewerbegebiete, die als solche im Flächennutzungsplan dargestellt sind und die keine schutzbedürftigen Gebiete, Nutzungen und Objekte im Sinne der KAS-18 darstellen.

Das Gebiet GE(e)1 wird von dem 160-m-Radius nur marginal tangiert (ca. 5 m): hier sind öffentlich genutzte Betriebe und Anlagen nicht zulässig und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, Betriebsinhaber und Betriebsleiter werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Damit ist gesichert, dass in dem Gebiet keine schutzbedürftigen Gebiete, Nutzungen und Objekte im Sinne der KAS-18 entstehen.

2. Sachverhalt:

In unmittelbarer Nähe zum betreffenden Gebiet befindet sich der Betriebsbereich nach StörfallV der Firma B. Sollten sich im geplanten Gewerbegebiet Unternehmen in unmittelbarer Nachbarschaft zu den Betriebsbereichen ansiedeln, wird empfohlen, die Firma B. entsprechend zu informieren bzw. auch deren Stellungnahme einzuholen. Bei Ansiedlung eines Unternehmens, das auf Grund der auf dem Gelände dieser Firma vorhandenen Gefahrstoffe ebenfalls einen Betriebsbereich nach StörfallV bildet, ist bereits im Genehmigungsverfahren zur Errichtung und zum Betrieb der Anlagen zu prüfen, ob ein Dominoeffekt gemäß § 15 der StörfallV auftreten kann und ggf. diesem Effekt durch entsprechende Auflagen Rechnung zu tragen.

Berücksichtigung:

Aufgrund der im Bebauungsplan festgesetzten Art der baulichen Nutzung (Gewerbegebiete) ist eine Ansiedlung weiterer der StörfallV unterliegender Betriebe im Plangebiet nicht möglich.

Ordn.-Nr. 6 Planungsverband Region Chemnitz Stellungnahme vom 28.10.2016

1. Sachverhalt:

In der Begründung des Bebauungsplans wird lediglich auf den rechtskräftigen Regionalplan Chemnitz Erzgebirge eingegangen. Die im Planentwurf des Regionalplanes Region Chemnitz enthaltenen Ziele sind gemäß § 3 (1) Nr. 4 ROG in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung und dementsprechend bei der Erstellung des Bebauungsplan zu berücksichtigen. Die Begründung ist diesbezüglich zu ergänzen.

Berücksichtigung:

Die Begründung wird in Kapitel 3.2 zum Planentwurf des Regionalplanes Region Chemnitz ergänzt.

2. Sachverhalt:

Es ist zu prüfen, ob der Flächennutzungsplan im Bereich der Flstk. Nr. 201/6 und 200a der Gemarkung Borna geändert werden muss, da dieser Teil des Geltungsbereiches im wirksamen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt ist.

Berücksichtigung:

Die Prüfung wurde durchgeführt. Die Begründung wird in Kapitel 3.3 zu den Darstellungen des Flächennutzungsplanes ergänzt. Die geringe Abweichung von der Darstellung des Flächennut-

zungsplanes wird ergänzend erläutert.

**Ordn.-Nr. 14 eins energie in sachsen GmbH & Co. KG
Entsorgungsbetrieb der Stadt Chemnitz
Stellungnahme vom 18.11.2013**

Sachverhalt:

Der Kanalbestand in Rechtsträgerschaft des Entsorgungsbetriebs ist in der Planzeichnung und in den textlichen Festsetzungen richtig dargestellt und als dinglich gesichert beschrieben. Der Anteil der befestigten, abflussrelevanten Fläche darf gegenüber dem Ist-Zustand nicht erhöht werden.

Berücksichtigung:

Mit den getroffenen Festsetzungen wird gesichert, dass sich die abflussrelevante Fläche im Zuge der Umstrukturierung des Standortes nicht erhöht. Eine geregelte Abwasserentsorgung kann somit gewährleistet werden. Zusätzlich ist aufgrund der begrenzten Aufnahmekapazitäten des anliegenden Mischwassernetzes im Plangebiet eine gedrosselte Ableitung des Niederschlagswassers mit einer Drosselabflussspende von 80 l/s*ha, bezogen auf die versiegelte Grundstücksfläche, festgesetzt. Die getroffene Festsetzung stellt auf die Leistungsfähigkeit des bestehenden Kanalnetzes ab, im Falle einer Ertüchtigung könnten ggf. auch größere Mengen abgeführt werden.

**Ordn.-Nr. 17 Abfallentsorgungs- und Stadtreinigungsbetrieb der Stadt Chemnitz
Stellungnahme vom 22.11.2013**

Sachverhalt:

Bei der Anordnung der Erschließungsstraße innerhalb des Plangebietes sowie der Standplätze für Abfallbehälter sind die Vorgaben für die Befahrbarkeit mit 3-achsigen Müllfahrzeugen zu berücksichtigen.

Berücksichtigung:

Für die innere Erschließung des Gewerbegebietes wird ab der Sandstraße eine öffentliche Verkehrsfläche von ca. 150 m Länge festgesetzt. Zwischen der Sandstraße und der südlich des Gebäudes Sandstraße 116 vorhandenen privaten Erschließungsstraße ist in Verbindung mit der erforderlichen Sanierung der bestehenden Gewerbegebieterserschließungsstraße ein Ausbau mit 7 m Fahrbahnbreite vorgesehen. Südlich davon soll die Fahrbahnbreite der öffentlichen Erschließungsstraße bis zur Wendeanlage 6 m betragen. Am südlichen Ende der öffentlichen Gewerbegebieterserschließungsstraße wird innerhalb der festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche die Wendefahrt für Lkw bis 12 m Länge problemlos ermöglicht. Gegebenenfalls könnten sogar Lastzüge bei vorsichtiger Fahrweise mit Einweisung aus dem Stand die öffentliche Verkehrsfläche zum Wenden nutzen. Somit wurde bei der Konzeption der öffentlichen Erschließung innerhalb des Plangebietes die Befahrbarkeit durch ein 3-achsiges Müllfahrzeug sichergestellt.

**Ordn.-Nr. 26 Industrie- und Handelskammer Chemnitz
Stellungnahmen vom 28.11.2013 und 23.11.2016**

1. Sachverhalt:

Im Unterschied zum Vorentwurf wurde jedoch im vorliegenden Entwurf unter der Maßgabe der Konfliktbewältigung mit der Umgebungsnutzung auf die Ausweisung eines Industriegebietes verzichtet. Wir setzen in diesem Zusammenhang voraus, dass die Belange der Firma B., deren Tätigkeit genehmigungspflichtig im Sinne des BImSchG ist, in diesen Entscheidungsprozess eingeflossen sind und die verankerten Festsetzungen der Entwicklung des Unternehmens nicht entgegen stehen.

Berücksichtigung:

Mit dem betroffenen Unternehmen erfolgten umfangreiche Abstimmungen zu den Festsetzungen. Mit der Festsetzung der Bauflächen des Plangebietes als Gewerbegebiete, der ergänzenden Festsetzung zum erweiterten Bestandsschutz für das Sonderabfallzwischenlager sowie weiterer Festsetzungen zur Harmonisierung der unterschiedlichen Nutzungen konnte eine Kompromisslösung erzielt werden. Damit wurden sowohl die öffentlichen als auch die privaten wirtschaftlichen Belange angemessen gewürdigt.

2. Sachverhalt

Gemäß aktuellem Entwurf werden die überwiegend bebauten Flächen im Planumgriff weiterhin als Gewerbegebiet mit unterschiedlichen Einschränkungen überplant. Damit wäre der Entsorgungsbetrieb mit seinen spezifischen Anlagen kein gebietstypischer Gewerbebetrieb mehr. Sofern für die Areale der Firma B. eine Ausweisung als Industriegebiet nicht gewollt oder möglich ist, sehen wir in der sogenannten „Fremdkörperfestsetzung“ nach § 1 Abs. 10 BauNVO eine Kompromisslösung, die über den Bestandsschutz hinaus auch die Weiterentwicklung des Unternehmens sichern und Nutzungen ermöglichen kann, die ansonsten nur in einem Industriegebiet zulässig wären. Maßgeblich ist dabei, dass dieses Planungsinstrument der Standortsicherung der Firma und somit auch dem Erhalt von Arbeitsplätzen dient.

Berücksichtigung:

Mit der Fremdkörperfestsetzung wird den Belangen der Firma B. Rechnung getragen.

3. Sachverhalt:

Festsetzungen, die u. a. der Konfliktbewältigung mit der Umgebungsnutzung dienen, müssen mit den vorhandenen gewerblichen Nutzungen konform gehen und dürfen diese nicht in einem Maße einschränken, der die Fortführung des Gewerbes am Standort beeinträchtigt.

Laut Schalltechnischer Berechnungen vom 07.03.2016 werden vorhandene Gewerbe an Hand der Festlegungen der Emissionskontingente in ihrem Betrieb nicht beeinträchtigt. Maßgebend ist für die bereits ansässigen Unternehmen, dass bei der Kontingentierung von Lärmemissionen nicht nur auf den derzeitigen Bestand sondern auch auf Entwicklungsmöglichkeiten der Unternehmen abgestellt wird. Gerade für die bereits im Plangebiet ansässigen Firmen mit Grundstückseigentum ist das ein wesentlicher Aspekt für deren Standortsicherheit.

Berücksichtigung:

Die ansässigen Gewerbebetriebe wurden bei der Festlegung der Emissionskontingente berücksichtigt. Maßgebend für die Festlegung der Emissionskontingente ist die Immissionsbelastung der angrenzenden schutzbedürftigen Nutzungen: hier sind sowohl tags als auch nachts die jeweiligen Orientierungswerte der DIN 18005 einzuhalten. Diese wären bei der Prüfung von Betriebserweiterungen etc. auch ohne Aufstellung eines Bebauungsplanes zu berücksichtigen und begrenzen daher die Erweiterungsmöglichkeiten an diesem Standort. Die zulässige Emission wurde durch die Aufteilung des Plangebietes in Teilflächen mit jeweils gesonderten Kontingenten optimiert, um unter Einhaltung o. g. Werte Nutzungsbeschränkungen zu minimieren und die Gewerbeflächen sinnvoll zu gliedern.

Den Besonderheiten des Plangebietes als gewachsener Standort wurde somit Rechnung getragen.

4. Sachverhalt:

Die IHK setzt voraus, dass die wirtschaftlichen Belange der ansässigen Unternehmen bei der Überplanung des Gewerbebestandes angemessen berücksichtigt werden und die betroffenen Firmen in der Ausübung ihrer Betriebsprozesse dadurch nicht schlechter gestellt werden.

Berücksichtigung:

Die ansässigen Gewerbebetriebe wurden sowohl bei der Festlegung der Emissionskontingente als auch bei den sonstigen Festsetzungen des Bebauungsplanes soweit wie möglich berücksichtigt. Die Erweiterungsoptionen der Gewerbebetriebe sind jedoch auch ohne Aufstellung eines Bebauungsplanes aufgrund des gewachsenen Standortes und der umgebenden schutzbedürftigen Nut-

zung begrenzt. Vor diesem Hintergrund werden Regelungen der künftigen Nutzungen im Bebauungsplan verbindlich fixiert, um eine Entwicklung des Standortes in Bezug auf die vorgefundene Konfliktsituation zu gewährleisten.

**Ordn.-Nr. 30 Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland (BUND)
Stellungnahme vom 06.12.2013**

Sachverhalt:

Als unzureichend erachten wir den Hochwasserschutz. Der Verbleib der Abflussmengen ist ungeklärt. Bei einer derart großen Fläche und dem erheblichen Überbauungsgrad erachten wir eine Entwässerung im Trennsystem als erforderlich. Der maximale Abfluss der Regenwassermenge ist zu errechnen.

Berücksichtigung:

Das Plangebiet ist durch die anliegende Mischwasserkanalisation des Entsorgungsbetriebs der Stadt Chemnitz abwassertechnisch erschlossen. Der Bebauungsplan setzt sich mit der grundsätzlichen abwassertechnischen Erschließung auseinander. Festsetzungen zur internen Abwasserentsorgung (Misch- oder Trennsystem) können nicht getroffen werden. Mit dem Bebauungsplan wird eine städtebauliche Neuordnung des bestehenden Standortes beabsichtigt. Die weitere Entwicklung im Plangebiet erfolgt dabei unter der Maßgabe, dass die Versiegelung gegenüber dem Bestand nicht erhöht wird. Der Entsorgungsträger hat auf der Grundlage der Entwässerungskapazität die maximale Niederschlagswassereinleitmenge vorgegeben (siehe auch Textliche Festsetzung I 5.1). Die entsprechenden Festsetzungen sind mit dem Entsorgungsträger abgestimmt.

**Ordn.-Nr. 31 Naturschutzbund Deutschland, Landesverband Sachsen e. V.
Stellungnahmen vom 27.11.2013 und 22.08.2017**

1. Sachverhalt:

Einige Aussagen zum speziellen Artenschutz sind widersprüchlich und weisen teilweise auf Rechtsgrundlagen hin, die nicht mehr aktuell sind. So bspw. *„Arten des Anhangs I der Vogelschutzrichtlinie kommen im Untersuchungsgebiet nicht vor“*. Andererseits: *„Hinsichtlich des § 44 BNatSchG ist allerdings eine Befreiung notwendig, da im Plangebiet Brutvorkommen besonders geschützter gebäudebewohnender Vogelarten nachgewiesen wurden“*.

§ 42 BNatSchG setzt sich mit Zoos auseinander: *„Nach § 42 (1) BNatSchG ist die Zerstörung der Niststätten dieser besonders geschützten Vogelarten (BArtSchV) verboten.“*

Berücksichtigung:

Hier ist kein Widerspruch erkennbar, da die Präsenz von besonders geschützten Vögeln nicht gleichzeitig die Präsenz von Arten des Anhang I der Vogelschutzrichtlinie impliziert. Alle europäischen Vogelarten sind nach § 7 Absatz 2 Satz 13 b) bb) besonders geschützt, jedoch nicht alle dieser Vogelarten sind in den Anhang I der Vogelschutzrichtlinie aufgenommen.

Der weiterhin bemängelte Bezug auf den § 42 BNatSchG im Gutachten aus dem Jahr 2008 ergibt sich aus der damaligen Rechtslage, da zu diesem Zeitpunkt der spezielle Artenschutz noch im § 42 BNatSchG verortet war. Das zur Aktualisierung der Sachlage beauftragte Gutachten aus dem Jahr 2017 berücksichtigt die aktuelle Rechtsgrundlage.

2. Sachverhalt:

Resultierend aus den Ergebnissen des 2017 aktualisierten Avifaunistischen Gutachtens sind weitere CEF-Maßnahmen notwendig. Diese betreffen den Einbau von Koloniekästen für Mauersegler: Die Maßnahme ist so abzuschließen, dass die Vögel bei ihrer Ankunft Ende April/Anfang Mai quasi gemachte Nester vorfinden.

Berücksichtigung:

Die Begründung wird in den Kapiteln 4.5.4 und 5.2.3 sowie durch einen Hinweis in Kapitel 5.5.5 ergänzt: an den neuen Gebäuden oder am zu erhaltenden Gebäudebestand in unmittelbarer Umgebung sind die Ersatzkästen so anzubringen, dass sie mit Beginn der auf die Abriss-/Sanierungsmaßnahmen folgenden Brutsaison (ab März) zur Verfügung stehen. Diese Vorgehensweise garantiert, dass die ökologische Funktion der Habitate im räumlichen Zusammenhang erhalten bleibt.

Ordn.-Nr. 37 Öffentlichkeit
Stellungnahmen vom 29.11.2013 und 10.11.2016

1. Sachverhalt:

Es ist erwähnt, dass industriegebietstypische Anlagen innerhalb des Plangebietes nicht verträglich wären. Hierzu verweisen wir auf unsere Schreiben aus dem Jahre 2008 bzw. 2012. Ebenso wurde dieses Thema in Besprechungen angerissen. Unter anderem wurde in den Gesprächen mit erwähnt, dass, wenn eine Ausweisung als Industriegebiet nicht möglich sein sollte, der Bebauungsplan Ausnahmetatbestände für die Fortführung und Entwicklung unserer unternehmerischen Tätigkeiten beinhalten sollte. Mit dem vorliegenden Entwurf wird jedoch sowohl unserem Hinweis zur Ausweisung des Kernbereiches als Industriegebiet wie auch der Festsetzung zulässiger industriegebietstypischer Tätigkeiten nicht entsprochen. Faktisch ist im vorliegenden Entwurf generell kein diesbezüglicher Verweis darauf vorhanden.

Folgende Formulierung ist erwähnt: „Eine Erweiterung durch Errichtung von Anlagen, deren Anforderung über den innerhalb von Gewerbegebieten möglichen Rahmen hinausgehen (wie es zum Beispiel bei Anlagen der Spalte 1 des Anhang der 4. BImSchV der Fall ist), ist innerhalb der getroffenen Festsetzung jedoch zum Schutz der umgebenden Wohnbebauung bzw. Schulnutzung nicht zulässig.“ Hierzu bitten wir um konkrete Angabe des Gewollten. Sofern bei der momentan gewählten Formulierung keine Erweiterung und/oder Neuerrichtung von Anlagen nach Spalte 1 der 4. BImSchV (aktuell IED) möglich sein sollte, wird dem widersprochen. Bekanntlich sind Tätigkeiten im Umgang mit Abfällen schon bei geringen Einzeltonnagen im Sinne des Immissionsschutzrechtes genehmigungspflichtig. Regelmäßig fallen derartige Tätigkeiten durch unser Unternehmen in Spalte 1 bzw. aktuell wird der Begriff von IED erfüllt. Für die Entwicklung und den Bestand des Unternehmens am Standort ist folglich die Zulässigkeit von Anlagen nach IED bzw. Spalte 1 von immenser Bedeutung.

Berücksichtigung:

Eine zukünftige Weiterentwicklung der gewerblichen Nutzungen in Richtung industriegebietstypischer Anlagen ist innerhalb des Plangebietes aufgrund der Gemengelage und der großen Nähe zu schutzbedürftigen Nutzungen nicht verträglich. Bereits vorhandene Anlagen können im Rahmen bestehender Genehmigungen weiter betrieben werden und werden durch eine Festsetzung zum erweiterten Bestandsschutz nach § 1 Abs. 10 BauNVO („Fremdkörperfestsetzung“) gesichert sowie ihre Entwicklungsmöglichkeiten beschrieben. Eine Erweiterung nicht gewerbegebietstypischer Nutzungen innerhalb des Plangebietes widerspricht der Zielstellung zur Konfliktlösung, würde den bestehenden städtebaulichen Missstand verschärfen und wird daher im Rahmen der Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes nicht zugelassen.

In enger Abstimmung mit dem Unternehmen wird jedoch eine weitere Betriebsentwicklung mit den getroffenen Festsetzungen zum erweiterten Bestandsschutz innerhalb des mit der Umgebung verträglichen Rahmens ermöglicht. Die möglichen baulichen Maßnahmen und Nutzungen von mit dem Sonderabfallzwischenlager in Verbindung stehenden Anlagen werden mit einer Festsetzung zum erweiterten Bestandsschutz nach § 1 Abs. 10 BauNVO abschließend so geregelt, dass der seit Genehmigung der Anlage 1994 vorhandene Konflikt zwischen der genehmigten Störfallanlage und dem schutzwürdigen Umfeld nicht verstärkt wird und keine weiteren störfallrelevanten Änderungen oder Erweiterungen erfolgen.

Mit der Festsetzung der Bauflächen des Plangebietes als Gewerbegebiete, der ergänzenden Festsetzung zum erweiterten Bestandsschutz für das Sonderabfallzwischenlager sowie weiterer Festsetzungen zur Harmonisierung der unterschiedlichen Nutzungen konnte eine Kompromisslösung

erzielt werden. Damit wurden sowohl die öffentlichen wie auch die privaten wirtschaftlichen Belange angemessen gewürdigt.

2. Sachverhalt:

Erwähnt wird ein Mischwasserkanal mit DN 900 bzw. 1200. Ferner ist erwähnt, dass die Lage des Kanales ungenau sei. Gleichzeitig wird jedoch gefordert, dass ein Schutzstreifen mit insgesamt 6 m Breite zum Kanal einzuhalten ist. Daraus ergibt sich die zwingende Notwendigkeit, dass die Lage des Kanales zwingend anzugeben ist, um zu vermeiden, dass in Planungs- und Errichtungsphasen der Schutzstreifen unterschritten und nicht eingehalten wird.

Des Weiteren ergibt sich die Frage zum zukünftigen Bestand des Mischwasserkanales, da nach unserem Kenntnisstand Wässer im Trennsystem einzuleiten sind. Hierzu bitten wir um Begründung bzw. Ausnahmen, die eine Einleitung in einen Mischwasserkanal zulassen.

Berücksichtigung:

Innerhalb des Plangeltungsbereiches verläuft ein Mischwassersammler DN 1200 bzw. DN 900, der über Gestattungsverträge dinglich gesichert ist. Zu diesem Mischwasserkanal können seitens des Entsorgungsbetriebs lediglich keine Angaben zur Tiefenlage gemacht werden. Der Lageverlauf an sich ist in der Planung korrekt wiedergegeben und somit auch die vom Schutzstreifen betroffenen Flächen. Die Formulierungen in der Begründung (Kapitel 4.3.3 und 5.4.2) wurden zum Stand Entwurf 10.08.2016 präzisiert.

Die Entwässerung des Plangebietes soll auch zukünftig über den genannten Mischwasserkanal erfolgen, bauliche Maßnahmen sind seitens des Entsorgungsbetriebs nicht vorgesehen. Konkrete Einleitmengen und -stellen müssen im Rahmen der weiteren Planung durch den jeweiligen Anschlussnehmer im Detail abgestimmt werden.

3. Sachverhalt:

Erwähnt ist im Entwurf, dass ein 10 m breiter Gehölzstreifen entlang der Bahnstrecke zu erhalten ist. Hierzu erlauben wir uns den Hinweis, dass im südlichen randlichen Bereich entlang der Bahnstrecke im Bestand ein solch breiter Gehölzstreifen nicht existiert.

Berücksichtigung:

Die Breite des Gehölzstreifens entlang der Bahnstrecke wurde im Entwurf Stand 10.08.2016 überprüft und auf die vorhandene Breite des Bestandes angepasst. Damit ergibt sich eine Breite zwischen 5 m und maximal 8 m.

4. Sachverhalt:

Im Vergleich der Entwürfe 2013 und 2008 ist festzustellen, dass die Bebauungsgrenze weiter von der Wohnbebauung weggerückt ist, was einer weiteren Reduzierung gewerblicher Tätigkeiten gleichkommt. Hierzu ist nach unserem Verständnis mindestens der im Entwurf 2008 ausgewiesene Zustand wiederherzustellen, wobei grundsätzlich Bebauungsgrenzen sich an bereits bestehenden Gebäudekanten, sofern sie in Richtung einer Wohnbebauung zeigen, ausrichten sollten.

Berücksichtigung:

Die betroffene Baugrenze wurde mit dem Entwurf Stand 10.08.2016 an die im Vorentwurf Stand 18.04.2008 ursprünglich enthaltene Abgrenzung angepasst.

5. Sachverhalt:

In Tabelle 7 sind die Teilflächen des zukünftig beplanten Gebietes mit Kontingenten genannt. Erwähnt werden GE(e) 1, GE 2.1, GE 2.2, GE 3, GE 4.1, GE 4.2, GE 5. Im Teil A - Planzeichnung sind stattdessen folgende Bezeichnungen erwähnt: GE(e) 1, GE 2, GE 3.1, GE 3.2, GE 4.1, GE 4.2, GE 5.1, GE 5.2, GE 6.1 und GE 6.2. Auf Seite 15 sind beispielsweise für GE 4.1 und GE 4.2 jeweils 58 dB(A) genannt. Teil A - Planzeichnung sind für die Bezeichnungen GE 4.1 und GE 4.2 jeweils 56 dB(A).

Die Änderung der Bezeichnung und folglich auch der Größe, ggf. auch der Lage, ohne entsprechende Wertung des Gutachters ist fraglich. Für den vom Plan Betroffenen ist sie nicht bzw. schwer nachvollziehbar. Fraglich ist, ob die vom Gutachter ursprünglich vorgenommene Aufteilung

und Kontingentierung auch ohne weiteres für die im Teil A dokumentierte, geänderte Aufteilung von Teilflächen zutreffend sind.

Dem vom Plan Betroffenen ist es nicht zuzumuten, dass er eine Aufarbeitung zeitlich unterschiedlicher Planerstellungsphasen mit divergierenden Teilflächenzuordnungen bzw. Teilflächenbezeichnungen leistet, um die für ihn relevanten Berührungs- und Konfliktpunkte zu erkennen, sie zu werten und ihnen im Bedarfsfall zu widersprechen. Das dem Planentwurf zugrundeliegende Gutachten und der Planentwurf selbst sollten widerspruchsfrei und unmissverständlich sein. Die erwähnten Unterlagen sollten identische Bezeichnungen für ein und dieselben Aspekte enthalten. Ein Mix an Bezeichnungen ist abzulehnen.

Berücksichtigung:

Im Zuge der Bearbeitung des Bebauungsplanentwurfes wurden die Bezeichnungen der Gewerbegebiete geändert und teilweise auch die im Gutachten dargestellten Teilflächen (Lageplan Anlage 1 in Verbindung mit Tabelle 7) weiter untergliedert. Dabei wurden die Flächenabgrenzungen aus dem Gutachten beibehalten. Einzige Ausnahme ist eine Veränderung der Abgrenzung zwischen GE 2 und GE 5.1, die aufgrund der geringen Fläche jedoch keine Anpassung des Gutachtens erfordert: der Anlass für diese Anpassung ist in der Begründung (Kapitel 5.1.1, letzter Absatz auf Seite 30) bereits erläutert.

Um die geänderten Gebietsbezeichnungen einschließlich der weiteren Untergliederung besser nachvollziehen zu können, wird die Begründung (Kapitel 5.1.1) um eine Gegenüberstellung der Gebietsbezeichnungen aus dem Gutachten bzw. dem Rechtsplan einschließlich der jeweils identischen Emissionskontingente ergänzt. Eine Änderung des Rechtsplanes und des Gutachtens ist nicht erforderlich.

6. Sachverhalt:

Zum Sonderabfall-Zwischenlager gehört eine Rampe. Im Plan, der unter 1.6 dargestellt ist, findet sie weder Berücksichtigung in der Darstellung, noch ist sie in der Legende erwähnt.

Berücksichtigung:

Die Rampe des Sonderabfallzwischenlagers wurde wegen des Sachzusammenhangs in die Anlagenbeschreibung, Teilanlage Sonderabfallzwischenlager, der Textlichen Festsetzung I 1.6 (Fremdkörperfestsetzung) mit Verweis auf die im Beiplan 1 gekennzeichneten Standorte aufgenommen und in der Begründung Kapitel 5.1.1 entsprechend erläutert.

Im Sinne einer Klarstellung ohne inhaltliche Veränderung der Fremdkörperfestsetzung wird der Standort der Rampe im Beiplan 1 redaktionell nachgetragen.

7. Sachverhalt:

Folgende Festsetzung soll danach Berücksichtigung finden: „Gebäude mit einer Länge von mehr als 30 m sind vertikal durch Vor- und Rücksprünge oder Materialwechsel zu gliedern.“

Die Festsetzung ist nur akzeptabel, soweit die Änderung von Farbanstrichen als Materialwechsel gilt. Ansonsten ist durch den Bebauungsplanverfasser zu würdigen, dass zusätzliche Sichtbezüge aus dem angrenzenden Stadtraum bzw. dem Wohngebiet nicht bestehen, bei denen ggf. eine solche Festsetzung angemessen wäre.

Berücksichtigung:

Die Festsetzung dient der städtebaulich gebotenen Gliederung großvolumiger Neubauten, die angesichts der jeweils zulässigen Gebäudehöhen durchaus auch aus dem Umfeld des Plangebietes wahrnehmbar sind. Kapitel 5.3.2 der Begründung wird jedoch in der Weise ergänzt, dass die vorgegebene Gliederung der Baukörper auch durch einen entsprechenden Farbwechsel möglich ist. Die Festsetzung selbst wird beibehalten.

Ordn.-Nr. 40 Öffentlichkeit
Stellungnahme vom 09.12.2013

1. Sachverhalt:

Leider ist diese maßvolle Bewertung nur in Teilen erkennbar, konkret das Wohn- und Geschäftshaus Sandstraße 118 wurde in die Schutzbedürftigkeit nicht, oder nur unzureichend eingebunden. Dies widerspricht nicht nur dem Gleichheitsprinzip sondern bringt eine Wertminderung für den Gebäudekomplex mit sich und schränkt die künftige Nutzung und Vermarktung erheblich ein. Die Flurstücke 201/52 und 69 sind dem Grunde nach als Einheit (Eigentumsverhältnisse seit 2012) zu betrachten.

Das Wohn- und Geschäftshaus Sandstraße 118, bestehend aus dem Wohngebäude und einem Garagenkomplex mit einem Obergeschoß und Dachraum, grenzt des Weiteren unmittelbar an die künftige Hauptzufahrtsstraße zum Gewerbegebiet.

Kurzbeschreibung Bestandsgebäude Wohnhaus und Garagenkomplex Sandstraße 118

Wohn- und Geschäftshaus Sandstraße 118

- 2 Einliegerwohnungen im 2. Obergeschoss
- 1 Wohnung und Arztpraxis im 1. Obergeschoss
- Im Erdgeschoss befindet sich eine gastronomische Einrichtung, die zurzeit von einem Verein bewirtschaftet wird.
- Das Gebäude wurde 1994 grundhaft saniert und umgebaut, 2012 erfolgte eine aufwendige Innensanierung, sowie Neugestaltung der Außenanlagen durch den Eigentümer und den Verein
- Die Einliegerwohnungen bestanden bereits vor dem Gießereibau Krautheim 1914/15
- Die Zuwegung erfolgt zum einen über eine private Zufahrt aus Richtung Sandstraße und zum anderen über die in Teilen öffentlich zu widmende Zufahrt zum künftigen Gewerbegebiet.

Wir haben es dem Grund nach mit einem klassischen Mehrfamilienhaus zu tun. Die historische Eingliederung der Flurstücke 69 und 201/52 in das Betriebsgelände entspricht nicht den nunmehr entstandenen Lebensbedingungen. Vielmehr ist dieser Gebäudekomplex als unmittelbar angrenzend an das Gewerbegebiet und somit als besonders schutzbedürftig zu betrachten.

Das Wohn- und Geschäftshaus ist weiterhin verbunden mit dem angrenzenden Garagenkomplex, bestehend aus 2 Dachobergeschossen im vorderen Teil und teilweise um- und ausgebauten Garagen im Erdgeschoss. Neben einer Landschaftsbaufirma mit Aufgaben im Winterdienst wird der Anbau-/und Garagenkomplex von der Deutschen Post als Zustellcenter für den Brief- und Paketdienst genutzt.

Berücksichtigung:

Im Bebauungsplanentwurf vom 30.04.2013 lag das angesprochene Wohn- und Geschäftsgebäude innerhalb des Gewerbegebietes mit besonderen Eigenschaften GE 3.

Zum Entwurf mit Stand 10.08.2016 wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplanes unter anderem um die angesprochene Fläche (hier: Flurstücke 69 und 201/52 der Gemarkung Borna) reduziert, da für sie kein Planungserfordernis im Zusammenhang mit der Neuordnung des Gewerbegebietes erkennbar war und die Überplanung der Flächen zur Sicherung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung nicht erforderlich ist. Die bisherige Nutzung der Flächen kann somit fortgesetzt werden und die Beurteilung zukünftig geplanter Baumaßnahmen nach § 34 BauGB erfolgen. Für die Betrachtung der vom Gewerbegebiet auf die Umgebung einwirkenden Immissionen wurde das Gebäude entsprechend seiner aktuellen Nutzung berücksichtigt.

2. Sachverhalt:

Des Weiteren ist die abwassertechnische Erschließung zu hinterfragen. Ich gehe davon aus, dass mit der öffentlichen Widmung der Zufahrtsstraße auch die Anlagen der Abwasserversorgung vom Entsorgungsbetrieb übernommen werden. Die zurzeit formulierte Abgrenzung ist nicht zielführend. Mit der Ausweisung von gewerblichen Nutzflächen sind die Fragen der Infrastruktur und Erschließung nochmals zu diskutieren.

Berücksichtigung:

Die innerhalb des Plangebietes gelegenen Anlagen der Abwasserentsorgung befinden sich bereits in Rechtsträgerschaft des Entsorgungsbetriebs.

Es ist vorgesehen, mit der Errichtung der öffentlichen Verkehrsfläche auch die Medien mit zu verlegen. Die Bereitschaft des Entsorgungsbetriebs zur Verlegung und Unterhaltung der Abwasseranlagen in der öffentlichen Verkehrsfläche ist vorhanden.

**Ordn.-Nr. 42 Öffentlichkeit
Stellungnahme vom 05.12.2013**

Sachverhalt:

Die Sandstraße verläuft im gesamten parallelen Verlauf zu den Flurstücken 201/6 und 200a ohne Bürgersteig. Der momentan genutzte Bürgersteig befindet sich auf den o.g. Flurstücken.

Berücksichtigung:

Der Sachverhalt ist bekannt und wurde in der Konzeption zum Ausbau der Sandstraße mit dem Entwurf Stand 10.08.2016 beachtet.

Die westlich der Gewerbegebietsanbindung zu realisierende Gehwegbreite von 2,50 m ist demnach mit Bezug zum bestehenden Bord und nicht in Bezug auf die bisher mittig in der Fahrbahn der Sandstraße verlaufende Flurstücksgrenze zum Ansatz zu bringen. Vor dem Hintergrund der Schulwegsicherung wird der entlang der Sandstraße verlaufende Gehweg innerhalb des Bebauungsplans als öffentlicher Gehweg festgesetzt. Das ist mit der Notwendigkeit eines Flächenankaufs durch die Stadt Chemnitz verbunden; die dafür anfallenden Kosten sind in der Kostenbetrachtung unter Kapitel 7.2.1 und 7.2.2 der Begründung berücksichtigt.

b) Teilweise berücksichtigt werden die Anregungen von:

**Ordn.-Nr. 1 Landesdirektion Sachsen
Stellungnahme vom 27.11.2013**

Sachverhalt:

Wesentliche Teile des Erschließungssystems sind im Plan nicht als (öffentliche) Verkehrsfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB, sondern gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB als Gewerbegebiets-teilflächen vorgegeben worden, die mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten von „Eigentümern, Benutzern und Besuchern“ zu belasten sind. Hiergegen bestehen Bedenken.

Für die Festsetzung von Straßen und Plätzen ist es vorauszusetzen, dass sie dem öffentlichen Verkehr gewidmet sind oder gewidmet werden sollen (vgl. BVerwG, Urt. v. 11.11.87 -8 C 4.86-).

Eine gesicherte Erschließung ist in Frage gestellt, wenn die notwendigen Verkehrsflächen im Plan nicht entsprechend als öffentliche Verkehrsfläche ausgewiesen und von der Stadt nach vertragsgemäßer Realisierung in ihre Trägerschaft übernommen werden (s. auch § 123 BauGB; Erschließung als Pflichtaufgabe der Gemeinde). Größere Baugebiete mit Straßen, deren Zugänglichkeit privatrechtlich (etwa durch in Aussicht genommenen Grundbucheinträge) dauerhaft gesichert und deren Unterhaltung von den Bewohnern selbst oder durch Dritte gewährleistet werden müsste, lassen städtebauliche Missstände befürchten; sie würden mit der Zweckbestimmung einer Bauleitplanung nicht ohne Weiteres in Einklang zu bringen sein (vgl. Kommentar Gelzer, Birk, Bauplanungsrecht Auflage 5, RN 135).

Beschlussvorschlag

Die Anregung wird teilweise berücksichtigt.

Begründung:

Gegenüber dem Planungsstand vom 30.04.2013 wurde der Anteil der öffentlichen Erschließung im Entwurf 10.08.2016 wie folgt erhöht: Es erfolgte eine Verlängerung der geplanten öffentlichen Erschließung bis an das Flurstück 201/28 der Gemarkung Borna. Die verlängerte öffentliche Ver-

kehrfläche endet in einer Wendeanlage, deren Lage eine Anbindung privater Verkehrsflächen zur Erschließung der anliegenden Unternehmen in östlicher, westlicher und südlicher Richtung ermöglicht.

Die im Bebauungsplan als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzte Haupterschließung ermöglicht das Erreichen einer zentralen Stelle innerhalb des Gebietes, von der aus ein Großteil der Grundstücke direkt erschlossen werden kann. Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um eine Angebotsplanung im Bestandsgebiet. Vor diesem Hintergrund soll eine gewisse Offenheit und Flexibilität gewährleistet werden. Die letztendlichen Grundstückszuschnitte sind noch nicht bekannt und nicht absehbar. Um die Erreichbarkeit aller bestehenden Grundstücke und Gewerbebetriebe für alle Privatgrundstücke im Plangeltungsbereich zu sichern, wird die festgesetzte öffentliche Erschließung durch Geh- und Fahrrechte auf privaten Flächen ergänzt. Städtebauliche Missstände sind daraus nicht zu erwarten.

**Ord.-Nr. 2 Sächsisches Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie
Stellungnahme vom 18.11.2016**

Sachverhalt:

Im Punkt 1.6 „Erweiterung, Änderung, Nutzungsänderung und Erneuerung baulicher Anlagen“ werden noch die alten Stoffkategorien nach der Störfallverordnung verwendet. Hier sollte eine Anpassung an die zukünftige Störfallverordnung erfolgen.

Beschlussvorschlag:

Die Anregung wird teilweise berücksichtigt.

Begründung:

Die Störfallverordnung wurde nicht per se in den Bebauungsplan übernommen, sondern zur Definition der Fremdkörperfestsetzung nach § 1 Abs. 10 BauNVO herangezogen. Die Fremdkörperfestsetzung stellt die Festsetzung der bestehenden und beabsichtigten Art der baulichen Nutzung für den Störfallbetrieb dar und ist eine eigenständige Regelung auf Grundlage dieser Gesetzesgrundlage.

Das dem Bebauungsplanentwurf zugrundeliegende Sachverständigengutachten gem. § 29 a BImSchG aus dem Jahr 2016 baut auf der zum damaligen Zeitpunkt gültigen Fassung der Störfallverordnung auf. Die Störfallverordnung unterliegt naturgemäß einer hohen Dynamik. Eine Überarbeitung des Bebauungsplans aufgrund der inzwischen geänderten Störfallverordnung ist nicht erforderlich. Vielmehr ist bei allen zukünftigen Vorhaben gutachterlich nachzuweisen, dass die mit den Festsetzungen vorgenommene Risikobegrenzung eingehalten wird und es deshalb zu keiner Verschärfung des Konfliktes kommt. In diesem Fall kann eine Befreiung von den auf die Störfallverordnung bezogenen Festsetzungen des Bebauungsplanes erfolgen. Zu diesem Sachverhalt wird die Begründung in Kapitel 5.1.1 ergänzt.

Hinsichtlich der festgesetzten Abfallarten nach Abfallverzeichnisverordnung enthält die Textliche Festsetzung I.1.6 eine Öffnungsklausel: Die gemäß Punkt 1.6 festgesetzten Abfallarten nach Abfallverzeichnis-Verordnung (AVV) bleiben auch dann zulässig, wenn sich die Abfallschlüsselnummern nach AVV ändern, entfallen, gesplittet oder angepasst werden.

**Ord.-Nr. 30 Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland (BUND)
Stellungnahme vom 06.12.2013**

Sachverhalt:

Es ist im Gelände ein Regenrückhaltepotential anzulegen. Dieses sollte für unversiegelte Flächen mindestens 100 l/m² und für bebaute bzw. versiegelte Flächen mindestens 200 l/m² betragen. Für eine zeitweilige Überflutung können hierbei auch sonst genutzte Flächen wie etwa Parkplätze ausgebaut werden, wo dies möglich ist.

Die Anlage der Rückhalteflächen sollte ansonsten möglichst naturnah erfolgen, auch was die Verwendung der Baumaterialien betrifft.

Beschlussvorschlag:

Die Anregung wird teilweise berücksichtigt.

Begründung:

Im Plangebiet sind Maßnahmen zur Rückhaltung des anfallenden Niederschlagswassers und gedrosselten Einleitung in den Mischwasserkanal mit einer Drosselabflussspende von 80 l/s*ha versiegelter Grundstücksfläche erforderlich und wurden entsprechend festgesetzt (I 5.1).

Eine gezielte Versickerung des Niederschlagswassers über Versickerungsanlagen ist innerhalb der Gewerbegebietsflächen jedoch nicht zulässig. Unter gezielter Versickerung ist das Sammeln des auf Dach- und sonstigen befestigten Flächen anfallenden Niederschlagswassers und seine punktuelle Einleitung in den Untergrund (z. B. über Rigolen oder Sickerschächte) zu verstehen. Damit werden Boden und Grundwasser innerhalb der kontaminierten Bereiche vor konzentriertem Schadstoffeintrag durch das gesammelte und punktuell versickerte Wasser geschützt. Zudem ist das Plangebiet insgesamt stark anthropogen überformt und von Auffüllungen unterschiedlicher Mächtigkeit gekennzeichnet. Diese Auffüllungen sind aufgrund ihrer Eigenschaften für eine Versickerung nicht geeignet.

Ordn.-Nr. 37 Öffentlichkeit
Stellungnahmen vom 29.11.2013, 06.06.2016 und 10.11.2016

1. Sachverhalt:

Es wurde erwähnt, dass die Feuerwehrezufahrt zu unserem Grundstück ausschließlich für Einsatzfahrzeuge der Feuerwehr statthaft ist. Hierzu bitten wir um eine Öffnung der Festsetzung dahingehend, dass auch betriebliche Fahrzeuge zur Grünpflege bzw. zum Winterdienst die Feuerwehrezufahrt mit nutzen können. Gleichfalls sollen betriebliche Fahrzeuge bzw. andere Einsatzfahrzeuge auch die Feuerwehrezufahrt im Havariefall nutzen können.

Beschlussvorschlag:

Die Anregung wird teilweise berücksichtigt.

Begründung:

Im Entwurf mit Stand 10.08.2016 wurde das Fahrrecht von der Straße An der Hofewiese zum Betriebsgrundstück auf Fahrzeuge der Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge erweitert, um für den Havariefall eine direkte Erreichbarkeit des Sonderabfallzwischenlagers zu sichern. Eine Befahrbarkeit für Betriebsfahrzeuge wird zur Vermeidung von unerwünschten Verkehrsbelastungen im angrenzenden Wohngebiet nicht zugelassen.

2. Sachverhalt:

In Abschnitt 3.2 des Sachverständigengutachtens des Ingenieur- und Entwicklungsbüros HUS, in dem die betrieblichen Anlagen beschrieben werden, heißt es:

„Die nachfolgende Darstellung beschränkt sich auf Angaben, die hinsichtlich der Analyse von Störfalleintrittsvoraussetzungen von Bedeutung sind.“ Gerade diese Aufstellung wurde aber zum Inhalt unserer Tätigkeiten für die o. g. Beschlussvorlage gemacht. Übersehen wurde dabei, dass der Gutachter aber sehr wohl alle Anlagenbereiche benannt hat. Folgende Anlagenteile sind im Gutachten aufgeführt, aber nicht Bestandteil der Beschreibung im Bebauungsplan:

Lager Leerbehälter („Rondell“), Verwaltungsgebäude, Lager Verbrauchsmaterial, Gebäude Akten- und Datenvernichtung, Bedarfsfläche Ballenfreilager, Rampe Sonderabfallzwischenlager, Büro- und Sozialgebäude, Fahrzeughalle, Büro Abteilung Havariedienstleistung.

Beschlussvorschlag:

Die Anregung wird teilweise berücksichtigt.

Begründung:

Im Entwurf mit Stand 10.08.2016 wurden im Rahmen der Fremdkörperfestsetzung die störfallrelevanten Anlagen des Unternehmens detailliert aufgeführt und deren zukünftige Entwicklungsmög-

lichkeiten geregelt. Die Rampe des Sonderabfallzwischenlagers ist in der Festsetzung enthalten. Alle übrigen benannten Unternehmensteile sind nicht störfallrelevant und daher von der Fremdkörperfestsetzung nicht zu erfassen. Sie sind im Rahmen der Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung als Gewerbegebiet zulässig.

3. Sachverhalt:

Das Gutachten trägt den Titel: Avifaunistisches Fachgutachten unter besonderer Berücksichtigung der Gebäudebrüter im Gewerbegebiet Borna Mitte/Blankenburgstraße in Chemnitz. Auftraggeber war die Stadt Chemnitz, Umweltamt, untere Naturschutzbehörde. Das Gutachten wurde 2008 erstellt. Auf Seite 12 wird das Folgende im Gutachten genannt: „Da dem Gutachter keine konkrete Vorhabensplanung (welche Gebäude zum Abriss vorgesehen sind bzw. welche erhalten bleiben, welche Grün- und Objektplanung ist vorgesehen etc.) vorliegt, können nur allgemein gehaltene Maßnahmen zu Vermeidung, Ausgleich und Ersatz aus Sicht der Vogelwelt getroffen werden.“

Eine Reihe von Bauwerken, die zum Zeitpunkt der Erstellung des Gutachtens vorhanden waren, wurden zwischenzeitlich zurückgebaut. Sie dürften allerdings auch Bewertungsgrundlage des Gutachtens gewesen sein. Fraglich ist, ob die Durchführung von im Gutachten beschriebenen Maßnahmen für Gebäudebrüter und Rechtsfolgen des Artenschutzes für den Bebauungsplan überhaupt anwendbar sind. Zum einem durch die zeitliche Lücke von nun mehr als 8 Jahren. Damit passen die Bewertungen aus dem Jahr 2008 sehr wahrscheinlich weitgehend nicht mehr zum Baubestand, der sich zum Zeitpunkt des noch ausstehenden Beschlusses des Bebauungsplans ergeben wird.

Ebenso ist anzumerken, dass die Sicherung der Brutplätze, die für die Arterhaltung Bedeutung besitzen, nur solange zum Tragen kommt, wie die jeweilige Lebensstätte ihre Funktion nicht verloren hat. Der bereits erfolgte Gebäudeabbruch ist in der Begründung zum Bebauungsplanentwurf bereits erwähnt, so u. a. dort auf Seite 11. Festsetzungen, die auf Basis faktisch nicht mehr vorhandener Bewertungsgrundlagen getroffen worden sind, werden abgelehnt.

Im Übrigen ist die Verwendung des Gutachtens für den Bebauungsplan an sich fraglich. Die Anfrage eines Auftraggebers ist gewöhnlich durch die Beschreibung eines konkreten Problems oder eines realen Untersuchungsansatzes bestimmt. Zur Erarbeitung eines problemadäquaten Untersuchungsansatzes ist die Kenntnis der zu beantwortenden Fragestellung unumgänglich. Nur auf dieser Grundlage ist der Auftragnehmer in der Lage zu prüfen, ob der vom Auftraggeber in der Leistungsanfrage skizzierte Untersuchungsansatz ausreichend ist oder ein besserer Ansatz vorgeschlagen werden kann. Die Qualität der Anfrage und die konkrete Benennung des Untersuchungsgegenstandes entscheiden folglich über die Aussagekraft des Gutachtens. Nur allgemein gehaltene Maßnahmen, so wie es der Gutachter selbst benennt, zur Vermeidung, Ausgleich und Ersatz können nach unserer Auffassung nicht in substantielle Festsetzungen umgesetzt werden. Es bestehen von unserer Seite dahingehend Bedenken, dass aufgrund der vagen Arbeitsaufgabe überbordende Sicherheiten im Gutachten enthalten sind, die nunmehr als Festsetzungen in den B-Pan einfließen sollen.

Angesichts der Tatsache, dass der Bebauungsplanentwurf nebst Begründung und Umweltbericht mehrfach auf Veranlassung der Stadtverwaltung selbst angepasst worden ist (Erweiterungen, Teilmengen in mehrere Verfahren, Ausschluss von Flächen aus dem vom Bebauungsplan betroffenen Gebiet usw.), hätte man mindestens dem Gutachter hierzu auffordern müssen zu prüfen, ob sein Gutachten, mit einem, wie er es selbst ausdrückt, unverbindlichen Ansatz von Vermeidung, Ausgleich und Ersatz, den jeweiligen geänderten Bebauungsplanentwurf noch entsprochen hätte. Dies ist allerdings nicht passiert. Im Übrigen ist, soweit es zur Realisierung der Festsetzung käme, unklar, wer auf welchem Baugrundstück die Festsetzung zu realisieren habe. So dominieren hinsichtlich der kartierten Arten die westlichen, südwestlichen und südlichen Bereiche des zu beplanenden Areals. Andererseits ist beispielsweise mit dem Bild Nr. 23 dokumentiert, dass das Betriebsgelände der Firma B., das vorrangig den nordwestlichen bis nordöstlichen Teil repräsentiert, „insgesamt recht vogelarm“ sei.

Beschlussvorschlag:

Die Anregung wird teilweise berücksichtigt.

Begründung:

Das zu untersuchende Artenspektrum ist grundsätzlich auf jene geschützten Arten einzugrenzen, die auf Grund der Planung tatsächlich betroffen sein können. Deshalb wurde zum vorliegenden Bebauungsplan ein artenschutzrechtliches Gutachten für gebäudebewohnende Vogelarten durch die Ingenieurgruppe Chemnitz GbR erstellt.

Nach dem Urteil C-98/03 EuGH vom 10.01.2006 und dem Bundesnaturschutzgesetz vom 29.07.2009 ist für alle Vorhaben (auch außerhalb von FFH- und Vogelschutzgebieten), eine artenschutzrechtliche Prüfung für streng und besonders geschützte Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie, europäische Vogelarten der Vogelschutzrichtlinie, Rote-Liste-Arten hinsichtlich einer möglichen Betroffenheit in ihren Lebensräumen erforderlich.

Für die Rechtssicherheit des Bebauungsplanes ist die Beachtung der Vorschriften des Artenschutzes grundlegend. Nach nationalem Recht werden die Anforderungen des Artenschutzes primär durch den § 44 Abs. 1 BNatSchG definiert. Bei Anwendung dieser nationalen Schutzbestimmungen sind die Europäischen Richtlinien (FFH-Richtlinie, Vogelschutzrichtlinie VRL) zu beachten. Im Rahmen der Bauleitplanung ist dabei zu prüfen, inwiefern durch die Aufstellung und Umsetzung des Bebauungsplanes die Verbote des § 44 BNatSchG eintreten können.

Da seit der Erstellung des Gutachtens im Jahr 2008 bauliche Veränderungen (Abbruch etc.) erfolgt sind und auch Veränderungen des Brutvogelbestandes im Plangebiet nicht ausgeschlossen werden konnten, wurde das avifaunistische Gutachten auf der Grundlage von zwei weiteren Begehungen im Juni 2017 aktualisiert.

Dabei wurde der zitierte Arbeitsansatz des Gutachters beibehalten: die konkrete Vorhabenplanung und deren Realisierung, für die der Bebauungsplan zwangsläufig nur den planungsrechtlichen Rahmen vorgeben kann, obliegt dem jeweiligen Grundstückseigentümer und bleibt deshalb zwangsläufig außer Ansatz. Von den im Jahr 2008 insgesamt nachgewiesenen 32 Vogelarten wurden 22 Arten bestätigt; außerdem wurden 7 weitere Vogelarten neu festgestellt. Insgesamt wurden 2017 sieben Gebäudebrüter festgestellt (2008: 6 Arten). Die Untersuchungsergebnisse wurden kartiert.

Die Begründung wird in Kapitel 4.5 und 5.2.3 diesbezüglich aktualisiert.

Aufgrund der Feststellung, dass Mauersegler 2017 als Gebäudebrüter nachgewiesen wurden, wird die Festsetzung I 6.4 ergänzt. Damit sind bei Abbruch eines Gebäudes, in dem Mauersegler brüten, 2 x 3er Koloniekästen so hoch wie möglich anzubringen. Es erfolgte eine eingeschränkte Beteiligung des Eigentümers des zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung davon betroffenen Gebäudes sowie der betroffenen Umweltverbände. Die übrigen Festsetzungen werden beibehalten. Im Ergebnis dieser Beteiligung wird die Begründung in Kapitel 4.5.4 sowie ein Hinweis unter 5.5.5 zur zeitlichen Vorgehensweise ergänzt.

Mit der Realisierung von Abriss- und Baumaßnahmen im Plangebiet ändern sich die Habitatbedingungen für die dort vorkommenden Lebewesen. Bei Umsetzung und Beachtung der genannten Hinweise und Festsetzungen können jedoch Bestandsrückgänge minimiert bzw. teilweise ausgeglichen werden. Damit bleiben die Vorschriften der FFH-Richtlinie und der Vogelschutzrichtlinie unberührt: eine Befreiung auf Grund dieser Vorschriften ist deshalb nicht erforderlich.

Hinsichtlich des § 44 BNatSchG ist allerdings eine Befreiung notwendig, da im Plangebiet Brutvorkommen besonders geschützter gebäudebewohnender Vogelarten nachgewiesen werden konnten. Nach § 44 BNatSchG stehen auch die Niststätten dieser Arten unter Schutz (selbst nach der Brutperiode). Vor dem Abriss und der Sanierung der Gebäude ist deshalb gemäß § 67 BNatSchG bei der unteren Naturschutzbehörde eine Befreiung von den Verboten des § 44 BNatSchG durch den Eingriffsverursacher zu beantragen.

4. Sachverhalt:

Gegenüber der Anlage 3, zu B-139/2016, die u.a. einen Festsetzungsentwurf 2.2 aufgewiesen hat, existiert aktuell nur noch die vorgesehene Festsetzung 2.1. Die Firma B. bittet daher um Klarstellung zu folgendem Sachverhalt: Die TA Luft schreibt bei Abluftanlagen mindestens eine Ablufführung von 3 m über die Dachlinie vor. Das Ergebnis einer Schornsteinhöhenberechnung, z. B. für die Ableitung von Verbrennungsabgase der Nebenanlagen nach BImSchG, kann zu deutlich größeren Höhen führen. Sind von der Formulierung der momentan geplanten Festsetzung 2.1 die geschilderten Fälle erfasst? Sofern ja, bittet die Firma B. um entsprechende Bestätigung. Sofern nein, erlaubt sich die Firma B. nachstehenden Textvorschlag.

Textvorschlag: Bei der Höhe der baulichen Anlagen kann gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO in begründeten Ausnahmefällen - zwingende betriebliche oder technische Gründe für Gebäudeteile - von der höchstzulässigen Gebäudehöhe abgewichen werden.

Beschlussvorschlag:

Die Anregung wird teilweise berücksichtigt.

Begründung:

Wie ausgeführt können für die Ableitung von Verbrennungsgasen größere Höhen als eine Abluftführung von 3 m erforderlich werden. Die Festsetzung einer Ausnahme ist wegen der im Vorhinein nicht möglichen hinreichenden Bestimmtheit gesetzlich nicht zulässig (siehe § 31 Absatz 1 BauGB). Für den Betriebsablauf und/oder immissionsschutzrechtlich notwendige Dachaufbauten bzw. Abluftanlagen werden deshalb jeweils im konkreten Fall im Sinne einer Einzelfallentscheidung gemäß § 31 Abs. 2 BauGB beschieden. Darauf wird in der Begründung im Kapitel 5.1.2 ergänzend hingewiesen.

5. Sachverhalt:

Der Entwurf der Festsetzung lautet u. a.: „Dabei ist im Einmündungsbereich Blankenburgstraße/An der Hofewiese das Sichtdreieck mit Landschaftsrasen zu begrünen.“

Die Formulierung ist plausibel und nachvollziehbar. Mit der Zeichnungsunterlage Teil A wird die geplante Festsetzung jedoch momentan nicht wiedergegeben. Im Teil A ist ein Baumbestand dargestellt, der den Kurvenansatz, Kurvenradius und Kurvenausgang vollständig mit umfasst. Ein wirksames Sichtdreieck besteht damit nach unserer Auffassung nicht. Die Planunterlage ist folglich anzupassen.

Beschlussvorschlag:

Die Anregung wird teilweise berücksichtigt.

Begründung:

Die Berücksichtigung des Sichtdreiecks betrifft nicht die Baumpflanzungen (Hochstamm!), sondern lediglich die begleitende und nur textlich festgesetzte durchgängige Strauch(unter)pflanzung mit mindestens 1,20 m Wuchshöhe: hier ist das Sichtdreieck zu berücksichtigen. Dies wird redaktionell in der Textlichen Festsetzung I 9.1 klargestellt.

Eine Anpassung der Planzeichnung ist nicht erforderlich.

6. Sachverhalt

Die Anknüpfung daran, dass „Tätigkeitsprofile mit der Lagerung und dem Umschlag oder der Herstellung von staubenden oder bei Trockenheit Staub entwickelnden Gütern im Freien“ unzulässig sind, ist unzureichend, weil keine Kriterien damit genannt sind, die einen bestimmten Anlagentyp dergestalt kennzeichnen, dass eine ausreichende Abgrenzung von anderen Typen von Anlagen möglich wäre.

Beschlussvorschlag:

Die Anregung wird teilweise berücksichtigt.

Begründung:

Die Festsetzung ist hinreichend bestimmt und an die TA Luft angelehnt („staubende Güter“). Auf einen bestimmten Anlagentyp kommt es nicht an, sondern auf die Frage, ob im Arbeitsprozess staubende Güter auftreten. Die Festsetzung I 1.5 wird durch den Zusatz „im Sinne der TA Luft“ klargestellt.

7. Sachverhalt:

Unter der vorgesehenen Festsetzung wird eine Feuerwehrezufahrt thematisiert. Nach unserem Kenntnisstand gilt die aktuell vorhandene Zufahrt als Provisorium. Mit Bestandskraft des Bebauungsplans und der in Rede stehenden Festsetzung würde diese Zuwegung zur definitiven Zufahrt, die ggf. entsprechend auszubauen wäre.

Ein DIN-gerechter Ausbau/Aufbau, der dann ggf. erforderlich wäre, deckt sich nicht mit den von uns geführten Gesprächen, an denen Vertreter der Feuerwehr teilnahmen.

Im Übrigen wurde der Aufbau der Zufahrt im Beisein von Vertretern der Feuerwehr und eines Statikers abgenommen und bewertet, die Ergebnisse liegen der Feuerwehr vor. Soweit der Festsetzungsvorschlag auf diesen Bauzustand und die Abnahme abzielen, und keine weiteren baulichen Maßnahmen der Ertüchtigung daran gekoppelt sind, ist er akzeptabel. Ansonsten besteht Aufklärungsbedarf.

Beschlussvorschlag:

Die Anregung wird teilweise berücksichtigt.

Begründung:

Im Rahmen der Planbearbeitung zum erneuten Entwurf wurde die Feuerwehr erneut beteiligt. In deren Stellungnahme wurde klar die Forderung zum Erfordernis der dauerhaften Erhaltung der Zufahrtsmöglichkeit für die Feuerwehr von der Straße An der Hofewiese aus erhoben. Deshalb wurde in den Bebauungsplan eine entsprechende Festsetzung aufgenommen (mit einem Fahrrecht für Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge zu belastende Fläche). Der vorhandene Ausbau genießt Bestandsschutz: der in der Festsetzung I 4.1 für den Fall einer Befestigung vorgegebene wasserdurchlässige Ausbau greift nur im Fall einer genehmigungspflichtigen Änderung. Die Begründung wird unter Kapitel 5.1.4 ergänzt.

**Ordn.-Nr. 39 Öffentlichkeit
Stellungnahme vom 03.12.2013**

Sachverhalt:

Die Haupteinschließung des Bebauungsplangebiets erfolgt - noch immer - über die Sandstraße, die zugleich die Zufahrtsstraße zum ausgedehnten Schul-, Kindergarten- und Sportplatzgelände des Einwenders ist. Jeden Tag nutzen etwa 50 Kindergarten-Kinder und 250 Schülerinnen und Schüler (teilweise auch als Hort-Kinder) die Sandstraße auf ihrem Weg zur Waldorfschule und zurück. Etwa die Hälfte der Kinder stammt aus dem unmittelbaren städtischen Umfeld, während die andere Hälfte aus z. T. 10 km und mehr anreisen - per Bus oder durch die Eltern herangefahren. Die zeitgleiche Nutzung der Sandstraße durch den LKW-Verkehr des Gewerbegebiets - gerade zu den dunklen Tagesstunden morgens im Winter - birgt Gefahren für die Sicherheit der Kinder. Dieser Nutzungskonflikt ist nicht hinreichend in der Begründung zum Bebauungsplan abgebildet. Das von der Stadt Chemnitz in Auftrag gegebene Konzept „Schulwegsicherheit Waldorfschule Chemnitz“ aus dem Mai 2012 wird zwar in der Begründung erwähnt, seine Bedeutung für den Einmündungsbereich zum Bebauungsplangebiet an der Straße Sandweg wird aber nicht hinreichend gewürdigt - insbesondere im Hinblick auf die Wegeflächeneinteilung (S. 24 der Konzeptstudie aus 2012). Insofern fehlt es an der planerischen Konfliktbewältigung. Die unverträglichen Nutzungen werden ohne planerische Lösung nebeneinander stehen gelassen.

Der Bebauungsplan in seiner Entwurfsfassung 30.04.2013 setzt die Sandstraße schlicht als öffentliche Straßenverkehrsfläche fest, ohne hier städtebauliche Gestaltungsspielräume zu nutzen. Für heimische Vogelarten und Gehölze werden detaillierte Festsetzungen getroffen, für die Kinder nicht. In der Begründung zum Bebauungsplan heißt es auf S. 34 zudem lapidar, dass für die erforderlichen Gestaltungsmaßnahmen an der neuen Zufahrtslösung gar keine Haushaltsmittel bereitstehen. Der Einwender fordert daher, dass die Festsetzung des Bebauungsplans davon abhängig gemacht wird, dass die hiervon profitierenden Eigentümer im Bebauungsplangebiet durch städtebauliche Verträge (§ 11 BauGB) verpflichtet werden, den Bau der Zufahrtslösung zu finanzieren. Hierzu gehören:

- eine bauliche Trennung durch einen mit Bäumen bepflanzten Grünstreifen zwischen einem Fahrradweg und einem barrierefrei gestalteten Fußweg einerseits und der Fahrbahn andererseits;
- eine durchgehende Straßenbeleuchtung der Sandstraße im Plangebiet und
- ein Fahrbahnquerschnitt, der eine Ampelaufstellung an der Kreuzung Bornaer Straße/Sandstraße erlaubt, sowie eine Verpflichtung der Grundeigentümer durch städtebaulichen

Vertrag, die Verkehrseinrichtungen mitzufinanzieren.

Diese Zielvorgaben müssen ggf. später durch straßenrechtliche Maßnahmen umgesetzt werden, es soll aber schon jetzt dafür soweit wie möglich im Bebauungsplan mit den Instrumenten des § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB vorgesorgt werden. Insbesondere sollte das Konzept einer flankierenden Finanzierung durch die Planbegünstigten ernsthaft erwogen werden.

Beschlussvorschlag:

Die Anregung wird teilweise berücksichtigt.

Begründung:

Bei der Konzeption und Dimensionierung der Zufahrt zum Gewerbegebiet von der Sandstraße aus wurde die Schulwegebeziehung zur Waldorfschule beachtet.

Die Festsetzung der öffentlichen Verkehrsfläche erfolgt auf Basis einer Einordnung einer Mittellinse als Querungshilfe über die Gewerbegebietsanbindung im Zuge des Gehweges entlang der Sandstraße (Schulweg) und einer Verbreiterung des Gehweges am nordwestlichen Eckbereich des Gebäudes Sandstraße 118. Mit einer Verbreiterung des Gehweges im Bereich der ECKAUSRUNDUNG können die erforderlichen Sichtbeziehungen zwischen querenden Fußgängern und dem aus dem Gebiet ausfahrenden Kfz-Verkehr gesichert und somit eine wesentliche Verbesserung der Verkehrssicherheit des Fußgängerverkehrs bei Erhalt der bestehenden Bebauung erreicht werden. Die Notwendigkeit zur Einordnung einer Lichtsignalanlage ist aus der bestehenden Verkehrsbelastung jedoch nicht ableitbar.

Weiterhin wird vor dem Hintergrund der Schulwegsicherung der entlang der Sandstraße verlaufende Gehweg im Bebauungsplan als öffentlicher Gehweg festgesetzt.

In Zusammenarbeit zwischen der Stadt Chemnitz und der Freien Waldorfschule Chemnitz wurde 2012 ein Konzept zur Schulwegsicherung erarbeitet, in dem weitere Maßnahmenvorschläge außerhalb des Bebauungsplanes festgehalten sind.

**Ordn.-Nr. 40 Öffentlichkeit
Stellungnahme vom 09.12.2013**

Sachverhalt:

Schutzstreifen/Grüngürtel (Eingeschränktes Gewerbegebiet)

Hier stellt sich die grundsätzliche Frage, wieso gerade in diesem Bereich die Grenze des Bebauungsplans bis an die Bornaer Straße verzogen und der Schutzstreifen nicht bis vor das Wohn- und Geschäftshaus Sandstraße 118 verlängert wurde. Unter Nutzung des mittlerweile entstandenen Bewuchses (Böschung, angrenzend zum Aldi-Markt) und der topographischen Situation kann ich keinen Grund erkennen, warum der Schutzstreifen nicht bis an die umzuwidmende Zufahrtsstraße parallel zum Flurstück 201/42 verlängert wird und das Flurstück 201/4 z.B. den Status eines eingeschränkten Gewerbegebietes erhält. Die Flurstücke zu 201/52 und 69 sowie die angrenzenden Flurstücke in Richtung Bornaer Straße (69a) würde dann wie das Flurstück 70/2 außerhalb des Bebauungsplans liegen bzw. könnte das Flurstück 69a eine Einordnung wie das Flurstück 201/33 im GE (e) 1 erfahren. Diese Planänderung sollte bitte dringend umgesetzt werden, da mit dieser Entscheidung alle nachfolgenden Kritikpunkte an Schärfe verlieren. Ich sehe mich hiermit veranlasst, zu diesem Planungsbereich meinen Widerspruch zu erklären.

Die bereits dargelegte, eingeforderte Verlängerung des Schutzstreifens (Grüngürtel) sollte unter Einbeziehung der Böschungsflächen parallel zum Flurstück 201/42 (angrenzender denkmalgeschützter Bereich) weitergeführt werden. Nur mit dieser Maßnahme und einer Änderung der planungsrechtlichen Festsetzung zur Flächennutzung ist ein wirksamer Schutz für das Wohn- und Geschäftshaus möglich.

Beschlussvorschlag:

Die Anregung wird teilweise berücksichtigt.

Begründung:

Der festgesetzte Grüngürtel verläuft im betreffenden Bereich dem vorhandenen Gehölzbestand entsprechend entlang der Böschung zwischen den Flurstücken 201/42 und 201/4 der Gemarkung Borna. In der Planung mit Stand 30.04.2013 war er als „Fläche zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ innerhalb der Gewerbegebietsfläche festgesetzt. Im Entwurf Stand 10.08.2016 liegt die „Fläche zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ innerhalb einer privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „naturbelassene Sicht- und Staubschutzpflanzung“.

Zum Entwurf Stand 10.08.2016 wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplanes unter anderem um die angesprochenen Flurstücke 69 und 201/52 der Gemarkung Borna reduziert, da für sie kein Planungserfordernis im Zusammenhang mit der Neuordnung des Gewerbegebietes erkennbar war und die Überplanung der Flächen zur Sicherung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung nicht erforderlich ist.

Für das Flurstück 201/4 der Gemarkung Borna wurde die Festsetzung als Gewerbegebiet beibehalten. Die Schutzansprüche der vorhandenen Nutzungen im Gebäude Sandstraße 118 wurden bei der Erarbeitung der Schallimmissionsprognose berücksichtigt und mit der Festsetzung von Lärmkontingenten für die Gewerbegebietsflächen gesichert.

**Ordn.-Nr. 43 Öffentlichkeit
 Stellungnahme vom 08.11.2016**

Sachverhalt:

Als Eigentümerin des Flurstücks 201/42 der Gemarkung Borna, bin ich vom Verlauf der im Entwurf eingezeichneten Baugrenze der Teilfläche GE 5.1 als Anlieger unmittelbar betroffen. Gegen den in der Planzeichnung markierten Verlauf habe ich folgenden Einwand: Ein Teil der südwestlichen Baugrenze von GE 5.1 verläuft in der Planzeichnung entlang unserer Bestandsbauten und folgt deckungsgleich der nordöstlichen Begrenzungslinie der denkmalgeschützten „Grünanlage mit Ehrenmal“. Dieser Verlauf entspricht gemäß Denkmalkartierung nicht der tatsächlichen Eingrenzung der „Grünanlage mit Ehrenmal“! Diese Feststellung wurde von der Abteilung Denkmalschutz, bestätigt. Die Festlegung der Baugrenze beziehungsweise auf die fehlerhaft übernommene Grünanlagengrenze hätte für meinen Betrieb den Nachteil, dass die geplante Kellertrockenlegung des Bestandsbaues oder ggf. zukünftige Anbauten an den Bestand ausgeschlossen wären, weil davon ein Teil der denkmalgeschützten Grünanlage betroffen wäre. Ich bitte aus diesem Grunde, den Verlauf der Grünanlagengrenze sowie der Baugrenze so zu korrigieren, dass diese nur den Bereich des vorgebauten Haupteingangs zum Speisesaal (Foyer) tangieren.

Beschlussvorschlag:

Die Anregung wird teilweise berücksichtigt.

Begründung:

Der nachrichtlich dargestellte Verlauf der nordöstlichen Begrenzungslinie der denkmalgeschützten „Grünanlage mit Ehrenmal“ wird korrigiert; die Festsetzung der Grünfläche bzw. des Gewerbegebietes an der Stelle wird entsprechend angepasst. Eine Kellertrockenlegung im südwestlichen Bereich wird durch die korrigierte Denkmal- und damit Gewerbegebietsabgrenzung nicht eingeschränkt.

Eine Änderung der Baugrenze erfolgt dagegen nicht, da Anbauten in Richtung der denkmalgeschützten Grünanlage städtebaulich nicht gewünscht sind.

c) Nicht berücksichtigt werden die Anregungen von:

**Ordn.-Nr. 6 Planungsverband Region Chemnitz
Stellungnahme vom 28.10.2016**

Sachverhalt:

Bei Fortsetzung des Planvorhabens wird angeregt, die Ansiedlung von Freiflächenanlagen zur Nutzung der Solarenergie (Photovoltaik) auf dem Standort förmlich auszuschließen, um den Geltungsbereich insgesamt seiner eigentlichen Zweckbestimmung, der Produktion von Waren und Dienstleistungen sowie der nachhaltigen Schaffung von Arbeitsplätzen, zuzuführen und nicht mit Freiflächen-Photovoltaikanlagen zu blockieren.

Beschlussvorschlag:

Die Anregung wird nicht berücksichtigt.

Begründung:

Ziel des Bebauungsplanes ist insbesondere eine Neuordnung der vorhandenen Gewerbegebiete und die Sicherung der Erschließung. Da es sich um ein Gewerbegebiet im Bestand handelt, wird ein Ausschluss von Photovoltaik-Freiflächenanlagen nicht für erforderlich gehalten. Eine Verringerung der gewerblichen Intensität auf Teilflächen durch die Installation von Photovoltaikanlagen würde den Planungszielen nicht widersprechen.

**Ordn.-Nr. 26 Industrie- und Handelskammer Chemnitz
Stellungnahme vom 23.11.2016**

1. Sachverhalt:

Art und Ausmaß der zulässigen Nutzungen sind bei der Fremdkörperfestsetzung zwar näher festzulegen und die vom erweiterten Bestandsschutz erfassten Anlagen konkret zu benennen, zu hinterfragen ist dennoch der Detaillierungsgrad der Regelungen. Die Festsetzungen müssen auf das notwendige Maß reduziert werden, welches dem Regelungserfordernis nach § 1 Abs. 10 BauNVO entspricht.

In der Begründung wird auf Seite 34 (Kap. 5.1.1 Art der baulichen Nutzung) selbst z. B. auf die Dynamik der Abfallverzeichnis-Verordnung (AW) hingewiesen, die der relativen Statik eines Bebauungsplanes entgegensteht. Überschneidungen von bauplanungsrechtlichen Festsetzungen mit den Zuständigkeitsbereichen des Immissionsschutzrechtes sind zu vermeiden. Schon deshalb, weil das Entsorgungsunternehmen bei notwendigen Änderungen, z. B. bei der Verarbeitung und Lagerung von Stoffen sowie bei Verfahren, durch zeitaufwendige Befreiungen und Abweichungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes durch zusätzlichen bürokratischen Aufwand unzumutbar belastet wird. Die für solche Fälle notwendigen Verträglichkeitsnachweise bzw. Zulassungsverfahren müssen den Genehmigungsprozessen nach Immissionsschutzrecht vorbehalten bleiben.

Beschlussvorschlag:

Die Anregung wird nicht berücksichtigt.

Begründung:

Das genehmigte Sonderabfallzwischenlager wird mit einer Festsetzung zum erweiterten Bestandsschutz nach § 1 Abs. 10 BauNVO in seinem Bestand gesichert. Zugleich werden umfangreiche Regelungen zur Definition möglicher Entwicklungen am Standort getroffen.

Dabei umfasst die getroffene Festsetzung nach § 1 Abs. 10 BauNVO das Sonderabfallzwischenlager und die damit in Verbindung stehenden, durch das Unternehmen geplanten Anlagen, die aufgrund der Beurteilung der Gesamtanlage nach Störfallverordnung in einem Gewerbegebiet unzulässig sind. Grundlage für die Bewertung stellt die Einschätzung des Sachverständigengutachtens dar, in der die Störfallrelevanz der Anlagenteile des Sonderabfallzwischenlagers beurteilt wird.

Mit der Festsetzung werden Art und Umfang der Erweiterungsmöglichkeiten mit genau beschrie-

benen Eigenschaften, Stoffarten und Mengen unter engem Bezug auf die geäußerten Absichten des Unternehmens am Standort definiert. Im Sinne der Vorsorge werden die Standorte der geplanten Anlagen in Auswertung des Sachverständigengutachtens fixiert, um somit das Auftreten störfallrelevanter Auswirkungen zu verhindern. Die Verträglichkeit der Änderungen und Erweiterungen mit der Nachbarschaft ist im Rahmen des Sachverständigengutachtens für die festgesetzten Standorte, Betriebsweisen, Stoffarten und Mengen nachgewiesen und durch aus dem Schallgutachten abgeleitete Kontingenzierung der Lärmentwicklung gesichert. Somit kann das Entstehen unzumutbarer Belästigungen oder Störungen ausgeschlossen und der vorgefundene Konflikt zwischen Schutzanspruch einerseits und Wunsch nach Entwicklungsperspektiven andererseits minimiert werden. Der Detaillierungsgrad der Fremdkörperfestsetzung ist erforderlich, um die möglichen Konsequenzen der weiteren Entwicklungen am Standort zum jetzigen Zeitpunkt abschätzen zu können und keine Verschlechterung des vorgefundene Konfliktes zu riskieren.

Die Fremdkörperfestsetzung dient in ihrem Ergebnis dem Erhalt des Unternehmens am Standort, dessen Weiterentwicklungsmöglichkeit und somit der Sicherung von Arbeitsplätzen in Chemnitz und der Region.

2. Sachverhalt:

Da ein hoher Versiegelungsgrad auf einigen Grundstücken der Realität entspricht, sollte für diese Grundstücksflächen nicht nur im Einzelfall, sondern generell eine angepasste Grundflächenzahl (GRZ) zulässig sein. Hier stellt sich z. B. die Frage, ob eine GRZ von 0,85 die bestehende Nutzung zukünftig nicht einschränkt oder ob nicht doch eine GRZ, die dem erforderlichen Versiegelungsgrad auf Grund der Altlastenproblematik entspricht, festgeschrieben werden muss. Eine optimale Ausnutzung der Grundstücke durch die ansässigen Unternehmen muss gewährleistet bleiben. Letztlich dürfen die seit Jahren am Standort zulässiger Weise ausgeübten gewerblich-industriellen Nutzungen nicht durch eine Verringerung von wertvollem Bauland eingeschränkt werden. Unter diesem Aspekt ist auch der Umfang der auf der Planzeichnung festgeschriebenen privaten Grünflächen, die u. a. derzeit baulich und verkehrstechnisch genutzte Flächen überlagern, nochmals zu prüfen.

Beschlussvorschlag:

Die Anregung wird nicht berücksichtigt.

Begründung:

Innerhalb des Plangebietes ist im Bestand einiger Grundstücke eine Versiegelung $> 0,8$ vorzufinden, diese wurden grundstücksbezogen ermittelt. Für die Teilgebiete, in denen im Bestand die Obergrenze der Grundflächenzahl (GRZ) für Gewerbegebiete gemäß Baunutzungsverordnung von 0,8 bereits überschritten ist, wird daher eine einheitliche GRZ von 0,85 festgesetzt, um die bestehende Nutzung nicht einzuschränken und weiterhin zu ermöglichen. Diese Überschreitung der Obergrenze nach BauNVO ist dabei im konkreten Fall städtebaulich begründet, da somit einerseits die vorhandenen Altlastenbereiche überdeckt bleiben und der Direktkontakt zu gegebenenfalls belasteten Flächen ausgeschlossen werden kann, eine etwaige Belastung des Grundwassers durch Ausspülungen aus den Altlasten verhindert wird und dem aufgrund des vorhandenen Untergrundes kein Bodenschutzaspekt entgegensteht. Eine noch höhere GRZ kann auch aufgrund der begrenzten Aufnahmekapazitäten des anliegenden Mischwassernetzes nicht zugelassen werden. Bereiche zwischen dem Gewerbegebiet und angrenzenden schutzbedürftigen Nutzungen sind als private Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Sicht- und Staubschutzpflanzung“ festgesetzt. Darin manifestiert sich der Planungswille der Stadt Chemnitz, in diesen Bereichen zukünftig Pufferzonen zu den schutzbedürftigen Nutzungen zu schaffen, eine Entflechtung zu begünstigen und eine städtebauliche Einbindung des Gewerbegebietes in die Umgebung zu erreichen. Diese Grünflächen setzen sich aus Bestandsflächen, die mit Bäumen und Sträuchern bewachsen sind, und aus ergänzenden Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern zusammen. Für die Flächen gilt der Bestandsschutz solange, bis hier eine bauordnungsrechtlich genehmigungsbedürftige bauliche Veränderung vorgesehen wird.

3. Sachverhalt:

Die Festsetzungen unter 6.2 und 6.4 zu artenschutzfachlichen Schutzmaßnahmen führen bei ge-

koppelten Abbruch- und Neubauvorhaben am gleichen Standort zu unverhältnismäßigen Mehrfachauflagen. Diese sollten durch ergänzende Bestimmungen ausgeschlossen werden. Vom Grundsatz her befürworten wir die unter Kap. 1.4 der Begründung aufgeführten Planungsziele, um gerade auch unter dem Aspekt der Konfliktminimierung mit der Umgebungsnutzung bauplanungsrechtliche Voraussetzungen für die Weiterentwicklung des Gewerbegebietes zu schaffen. Maßgebend ist aus Sicht der Wirtschaft, dass die Festsetzungen den Bestandsschutz- und Entwicklungsinteressen der ansässigen Unternehmen nicht entgegenstehen und an das Gewerbegebiet weiter herannahende und damit konflikträchtige Wohnbebauung nicht zugelassen wird.

Beschlussvorschlag:

Die Anregung wird nicht berücksichtigt.

Begründung:

Durch den Abriss und die Sanierung von Gebäuden gehen Brutplätze gebäudebewohnender Vogelarten verloren. Besonders betroffen sind im Plangebiet der Hausrotschwanz und der Turmfalke. Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist die Zerstörung der Niststätten dieser besonders geschützten Vogelarten (BArtSchV) verboten. Bei der Sanierung und Errichtung von Gebäuden müssen deshalb geeignete Nistmöglichkeiten neu angeboten werden. Dies ist ohne hohen Kostenaufwand und unter Beachtung architektonischer Gegebenheiten möglich. Das Anbringen bzw. der Einbau von Nistmöglichkeiten an den Gebäuden kann somit helfen, den Bestandsrückgang dieser Arten aufzuhalten. Die festgesetzten Maßnahmen sind nicht als unzumutbare Belastung für die ansässigen Unternehmen anzusehen. Aufgrund der Erstellungszeit des Gutachtens erfolgte 2017 eine Aktualisierung aufgrund erneuter Geländebegehungen und Bestandskartierungen. In deren Ergebnis ist festzustellen, dass von den im Jahr 2008 insgesamt nachgewiesenen 32 Vogelarten 22 Arten bestätigt, für 7 Arten erfolgten neue Nachweise. Insgesamt wurden 7 Arten Gebäudebrüter festgestellt (2008: 6 Arten). So konnten insbesondere vom Mauersegler 2 - 3 Brutpaare nachgewiesen werden. Aufgrund dessen sind im Vergleich zu den 2008 vorgeschlagenen Ausgleichsmaßnahmen zusätzliche Nistkästen für den Mauersegler erforderlich.

**Ordn.-Nr. 33 Chemnitzer Verkehrs AG
Stellungnahme vom 29.11.2013**

Sachverhalt:

Durch eine fußläufige Anbindung des Gewerbegebietes an seinem nordöstlichen Ende, unmittelbar neben der Eisenbahnbrücke, würde der Zugang zur Omnibuslinie 23 noch wesentlich verbessert. Die Haltestelle Blankenburgstraße 85 wäre mit nutzbar.

Beschlussvorschlag:

Die Anregung wird nicht berücksichtigt.

Begründung:

Die vorgeschlagene fußläufige Anbindung müsste durch das Betriebsgelände des am Standort ansässigen Entsorgungsfachbetriebes unmittelbar entlang des Sonderabfallzwischenlagers geführt werden. Eine solche Überlagerung des Betriebsgeländes mit Fußgängerverkehr ist weder planerisch denkbar noch eigentumsrechtlich realisierbar. Vielmehr steht bei der vorliegenden Planung die Entflechtung der Gemengelage als städtebauliches Ziel im Vordergrund.

Weiterhin ist entsprechend der Aussagen des Sachverständigengutachtens gemäß § 29a BImSchG zur Minimierung der Gefährdung dafür Sorge zu tragen, dass in einem 160-m-Radius um das Sonderabfallzwischenlager keine öffentlichen Flächen geplant werden. Die vorgeschlagene Wegeverbindung würde jedoch innerhalb dieses Radius liegen.

Ordn.-Nr. 37 Öffentlichkeit
Stellungnahmen vom 29.11.2013, 13.03.2015 und 10.11.2016

1. Sachverhalt:

Es wird eine gewerblich/industrielle Nutzung genannt. Auf nachfolgenden Seiten findet sich jedoch insbesondere der Vermerk auf die industrielle Nutzung nicht mehr. Folglich bitten wir um Ergänzung des Begriffes „industrielle Nutzung“ auf sämtlichen Seiten des Bebauungsplanes.

Beschlussvorschlag:

Die Anregung wird nicht berücksichtigt.

Begründung:

Eine zukünftige Weiterentwicklung der gewerblichen Nutzungen in Richtung Industriegebietstypischer Anlagen ist innerhalb des Plangebietes aufgrund der Gemengelage und der großen Nähe zu schutzbedürftigen Nutzungen nicht verträglich. Bereits vorhandene Anlagen können im Rahmen bestehender Genehmigungen weiter betrieben werden, sind durch eine Festsetzung zum erweiterten Bestandsschutz nach § 1 Abs. 10 BauNVO („Fremdkörperfestsetzung“) gesichert und hinsichtlich ihrer Entwicklungsmöglichkeiten beschrieben. Eine Erweiterung nicht gewerbegebietstypischer Nutzungen innerhalb des Plangebietes widerspricht der Zielstellung zur Konfliktlösung, würde den bestehenden städtebaulichen Missstand verschärfen und wird daher im Rahmen der Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes nicht zugelassen. Somit wird in der Begründung auch weiterhin auf den Begriff „industrielle Nutzung“ verzichtet.

2. Sachverhalt:

Es ist unter anderem erwähnt, dass die Trinkwasserversorgung/Löschwasserversorgung ausreichend mit 96 m³/h über einen Zeitraum von 2 Stunden dimensioniert sei. Einer solchen Einschätzung kann nicht gefolgt werden, da regelmäßig durch öffentlich rechtliche Bestimmungen 192 m³/h über einen Zeitraum von 2 Stunden gefordert werden.

Beschlussvorschlag:

Die Anregung wird nicht berücksichtigt.

Begründung:

Für das Gebiet stehen aus den Anlagen der öffentlichen Trinkwasserversorgung Löschwassermengen von 96 m³/h über einen Zeitraum von 2 h bei einem Mindestfließdruck von 1,5 bar zur Verfügung. Das entspricht dem durch die Gemeinde zu sichernden Grundschutz für die festgesetzte Nutzungsart Gewerbegebiet.

Für den nutzungsabhängigen individuellen Mehrbedarf eines Unternehmens sind darüber hinaus Maßnahmen zur individuellen Löschwasserbevorratung erforderlich. In Abhängigkeit von den konkreten anzusiedelnden Objekten (Größe, Bauart, Nutzung) kann dies eine Einschränkung bedeuten. Hieraus können mögliche zusätzliche Anforderungen für den Bauherrn resultieren. Im Rahmen des jeweils zu erarbeitenden Brandschutzkonzeptes werden dazu durch den Brandschutzbeauftragten die entsprechenden Löschwasserraten ermittelt und ggf. zusätzliche Maßnahmen (z. B. Einordnung von Zisternen, Anlage von Löschwasserteichen) fixiert.

3. Sachverhalt:

Es soll festgesetzt werden, dass die Verwendung fossiler Brennstoffe unzulässig ist. Einer solchen Festsetzung wird widersprochen, da auch bei Verwendung von fossilen Brennstoffen, wie beispielsweise Öl-Brenner und Kessel dem Stand der Technik entsprechen und Abgaswerte regelmäßig überprüft werden. Gleichzeitig sollten andere Brennstoffe mit Erwähnung finden, hierbei beispielsweise auch zulässige Altholzsortimente.

Beschlussvorschlag:

Die Anregung wird nicht berücksichtigt.

Begründung:

Es liegt offenbar ein Missverständnis vor. Ausgeschlossen ist die Verwendung fester fossiler

Brennstoffe (z. B. Kohle), zu denen die angesprochene Technik einer Öl-Heizung sowie Altholzsortimente nicht zählen. Sollten im Plangebiet noch feste fossile Brennstoffe Verwendung finden, genießen die Anlagen bis zu ihrer Aufgabe/Erneuerung Bestandsschutz. Eine Umstellung auf den Stand der Technik bei einer Erneuerung der Anlagen ist wirtschaftlich zumutbar.

Die getroffene Festsetzung entspricht den Vorgaben des Luftreinhalteplanes der Stadt Chemnitz.

4. Sachverhalt:

Nach Gebäudeabbrüchen, Entsiegelungen usw. bedarf es der Freigabe zur Aufnahme der Nachnutzung durch die Wasser- und Bodenschutzbehörde. Eine solche strenge Formulierung ist nicht widerspruchsfrei. Hintergrund ist offenbar die pauschale Aussage, dass aufgrund der „historischen Vornutzung das gesamte Plangebiet mit Altlasten behaftet ist“, vgl. dazu u. a. Anlage 5 S. 5. Eine solche Meinung kann nicht geteilt werden. Zum einen sind die belasteten Teilflächen bekannt und erkundet, die Lage der Teilflächen ist isoliert und eindeutig abgrenzbar. Zum anderen wird nicht gewürdigt, dass ggf. bereits Sanierungen in den vergangenen Jahren stattfanden. Es bedarf also der Klarstellung, dass oben genannte Aussage nicht für das gesamte Gebiet, sondern nur für die jeweilige Altlastenverdachtsfläche gilt.

Beschlussvorschlag:

Die Anregung wird nicht berücksichtigt.

Begründung:

Der Altlastenverdacht begründet sich aus der Nutzung als Gießereistandort seit 1915. Daher sind Stoffeinträge relevant, die sich im Laufe der Produktionsgeschichte auf Grund des Umgangs mit boden- und wassergefährdenden Stoffen ergeben haben. Da die Nutzung als Gießereistandort zu einem nahezu flächendeckenden Auftrag einer teilweise über 10 m mächtigen Auffüllung aus Gießereireststoffen geführt hat, ist im gesamten Gebiet auch über bislang bereits erkundete Flächen hinaus das Auffinden von Schadstoffablagerungen bei Eingriffen in die Auffüllung möglich. Im Zusammenhang mit Bodeneingriffen sind daher in jedem Fall Untersuchungen zur möglichen Altlastensituation erforderlich.

Auf Grund dieser Altlastensituation im Plangebiet wurde der gesamte Plangeltungsbereich mit Ausnahme der nicht betroffenen Flurstücke 125 und 789 der Gemarkung Borna nach § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB gekennzeichnet. Aufgabe der Kennzeichnung ist es, für die nachfolgenden Verfahren auf mögliche Gefährdungen durch Bodenbelastungen und die erforderliche Berücksichtigung hinzuweisen („Warnfunktion“).

5. Sachverhalt:

Im vorliegenden (Schall-)Gutachten wird die Vorbelastung ermittelt und als diejenigen Geräuschmissionen verstanden, die von vorhandenen und/oder geplanten gewerblichen Anlagen außerhalb des Plangebietes ausgehen.

Was die Berechnung von Verkehrslärm betrifft, so soll die Richtlinie für den Lärmschutz an Straßen RLS-90 zu Grunde gelegt werden. Verortet ist die Bewertung des Verkehrslärms mit der Anbindung des zu beplanenden Gebiets von der Bornaer Straße über die Sandstraße auf die Planstraße.

Soweit dem Amt die Ermittlung einer Vorbelastung für die Sicherstellung gesunder Wohn- und Lebensverhältnisse als relevant erscheint, so sollte neben der Lärmbelastung durch gewerbliche Tätigkeiten auch der Verkehrslärm als Vorbelastung mit dargestellt werden. Als relevante Geräuschquellen sollte dann auch der Straßenverkehr mit der Bundesautobahn A 4, von der bei ungünstigen meteorologischen Bedingungen Lärmmissionen wahrzunehmen sind, und die Blankenburgstraße in die Betrachtung einbezogen werden. Gleichfalls ist der Schienenverkehr auf dem Schienenstrang östlich des Plangebiets zu berücksichtigen, zu dem das Gutachten keine wertenden Angaben bereithält. Der sich am Rand der zu planenden Fläche ergebende Lärmpegel, verursacht durch Verkehrslärm, ist zu ermitteln. Zur visuellen Darstellung sollten die Linien gleicher Abwerteter Pegel einer Vorbelastung nach den Orientierungswerten der DIN 18005 und nach der 16. BImSchV planmäßig dargestellt werden.

Beschlussvorschlag:

Die Anregung wird nicht berücksichtigt.

Begründung:

Nach DIN 18005 werden alle Lärmquellen (Gewerbe, Verkehr etc.) nach ihren jeweiligen Berechnungsverfahren getrennt berechnet und auch beurteilt. Verkehrslärm unterliegt den Berechnungsvorschriften nach RLS90. Die Straßen im Plangebiet werden in dem Gutachten (Seite 14) überprüft und beurteilt:

- Im Plangebiet endet der Lärmschutzbereich praktisch am Rand der Straßenflächen.
- An den außerhalb des Plangebietes liegenden schutzbedürftigen Nutzungen (WA und MI) werden die Grenzwerte der 16. BImSchV sowohl im Tag- als auch im Nachtzeitraum eingehalten.

Die Verkehrsbelegung von Straßen und Schienenwegen in unmittelbarer Nähe des Plangebietes müsste sehr hoch sein, um innerhalb der Gewerbegebiete die Orientierungswerte der DIN 18005 bzw. die Grenzwerte der 16. BImSchV zu überschreiten. Zumeist wird am Rand der Flächen der Richt- bzw. Grenzwert bereits eingehalten: In Kapitel 8 des Gutachtens wird ausgeführt, dass eine durch den Verkehrslärm anliegender Stadtstraßen verursachte Überschreitung der Orientierungswerte für die Gewerbegebiete im Plangebiet ausgeschlossen werden kann. Die Bahntrasse östlich des Plangebietes ist so gering frequentiert, dass eine Überschreitung der Orientierungswerte durch Schienenverkehrslärm ebenfalls ausgeschlossen werden kann.

Die Bundesautobahn A 4 verursacht keine signifikante Belastung des Plangebietes und seiner direkten Umgebung: Gemäß der Lärmkartierung Chemnitz 2012 (Stufe 2), Rasterlärmkarten Straßenverkehr, beträgt der Beurteilungspegel hier tags <55 dB(A) bzw. nachts <45 dB(A).

Eine Ergänzung der schalltechnischen Untersuchungen ist nicht erforderlich.

6. Sachverhalt:

Es ist folgender Festsetzungsvorschlag im Gutachten enthalten: „Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches ist zusätzlich die Einhaltung der Immissionsrichtwerte nach TA Lärm für Gewerbegebiete im Rahmen eines anlagenbezogenen Gutachtens am Rand der benachbarten Gewerbeflächen bzw. an Bürogebäuden oder Betriebswohnungen nachzuweisen und eine Unterschreitung dieser um mindestens 3 dB zu gewährleisten.“ Die Festsetzung ist unverhältnismäßig.

Bei der Überplanung bestehender - festgesetzter oder faktischer - Gewerbe- oder Industriegebiete scheidet nach unserer Überzeugung eine solche Formulierung gerade dann aus, soweit ein Planungsziel erkennbar ist, mit dem der umliegenden Wohnbebauung ein stärkerer Schutzanspruch zukommen soll als er sich aus einer faktischen Gemengelage ergeben kann. Das Bundesverwaltungsgericht hat es in diesem Zusammenhang für zulässig gesehen, dass eine Wohnnutzung, die in unmittelbarer Nachbarschaft zu einer störenden gewerblichen Nutzung angesiedelt ist, nicht den gleichen Schutzanspruch genießt wie ein lärmunvorbelastetes reines oder allgemeines Wohngebiet. Die konkrete Schutzwürdigkeit ergibt sich aus einer Zwischenwertbildung, wobei meist die Orientierungswerte für ein Mischgebiet die Grenze eines maximal der Wohnnutzung noch zumutbaren Immissionsniveaus bilden (Quelle: Zur Zwischenwertbildung zusammenfassend etwa BVerwG, Beschluss vom 12.9.2007- 7 B 24.07, juris, Rn. 4 ff.; grdl. Schon BVerwG, Urteil vom 12.12.1975-4 C 71.73, BVerwGE 50, 49 (54 f.)). Folglich ist der gutachterliche Vorschlag, der eine Unterschreitung um mindestens 3 dB fordert, unverhältnismäßig. Er wird den konkreten Gegebenheiten nicht gerecht. Die bislang festgesetzten Kontingente sind folglich daraufhin zu prüfen und anzupassen.

Beschlussvorschlag:

Die Anregung wird nicht berücksichtigt.

Begründung:

Der Festsetzungsvorschlag wurde nicht in den Bebauungsplanentwurf aufgenommen; auf die Textliche Festsetzung I 1.2 wird verwiesen.

Auf Seite 31 der Begründung wird lediglich in allgemeiner Weise erläutert, welche Konsequenzen sich aus den festgesetzten Emissionskontingenten für Anlagengenehmigungen im Plangebiet ergeben.

Eine Anpassung des Gutachtens ist nicht geboten.

Dessen ungeachtet sind die Richtwerte der TA Lärm an Bürogebäuden und Betriebswohnungen einzuhalten. „Betriebswohnungen“ sind jedoch nur in den Gewerbegebieten GE 3.1, GE 3.2, GE 4.1 und GE 4.2 zulässig (Textliche Festsetzung I 1.5).

7. Sachverhalt:

Unter der Vorbelastung, so heißt es im Gutachten weiter, werden all die Geräuschimmissionen verstanden, die von vorhandenen und/oder geplanten gewerblichen Anlagen außerhalb des Plangebietes ausgehen. Als eine Vorbelastung aus Gewerbelärm benennt das Gutachten der vorgeannten Definition folgende Tätigkeiten im Bereich östlich (als Gewerbegebiet Blankenburgstraße bezeichnet) des Plangebietes und nordöstlich (als Gewerbegebiet Fischweg-Dammweg bezeichnet). Entlang dieser genannten Gebiete führt die Blankenburgstraße. Als Vorbelastung gilt demnach nicht das Bestandsunternehmen mit seinen tatsächlichen Emissionen innerhalb des zu beplanenden Bereichs. Folge davon kann sein, dass Kontingente nicht nutzungs- und bedarfsgerecht im Bebauungsplan festgeschrieben werden. Der Straßenzug Blankenburgstraße findet mit seinem Verkehrsaufkommen keine Berücksichtigung.

Bei einer Neuaufstellung von Bebauungsplänen für Gewerbe- oder Industriegebiete stellt sich oftmals die Frage nach einem wirksamen Lärmschutz für umliegende Nutzungen. Um zu verhindern, dass durch die anzusiedelnden Gewerbebetriebe das zulässige Lärmschutzniveau überschritten wird, kann im Bebauungsplan eine Geräusch-Emissionskontingentierung auf der Grundlage der DIN 45691 Geräuschkontingentierung festgesetzt werden. Besondere tatsächliche wie rechtliche Probleme ergeben sich, wenn bestehende - festgesetzte oder faktische - Gewerbe- oder Industriegebiete, die ganz oder überwiegend bereits bebaut sind, einer Emissionskontingentierung unterzogen werden. Diese Problematik ist im vorliegenden Fall gegeben. Hier stellt sich zusätzlich die Aufgabe, die vorhandenen Lärmemissionen der zu überplanenden Betriebe zutreffend zu ermitteln und zu bewerten sowie die zulässigen Lärmemissionen so festzusetzen, dass einerseits die Betriebe nicht unzulässig eingeschränkt und andererseits den umliegenden schutzbedürftigen Nutzungen keine zu hohen Lärmimmissionen zugemutet werden. Im vorliegenden Fall ist dies nicht erfolgt.

Die Aufstellung eines Bebauungsplans stellt einen Eingriff in das Eigentum dar. Daher ist der Verhältnismäßigkeitsgrundsatz zu wahren, der es nach unserem Verständnis regelmäßig unmöglich machen wird, einem Betrieb im Plangebiet ein geringeres Emissionskontingent zuzuweisen als es der derzeitigen Situation entspricht.

Neben der Auswertung der Genehmigungslage, hierauf gehen wir in einem separaten Punkt ein, müssen bei faktisch bestehenden Gewerbe- oder Industriegebieten, die ganz oder überwiegend bereits bebaut sind, ergänzend für die Erhebung der Lärmemissionen auch eine Befragung der Betriebe und Messungen durch den Gutachter erfolgen. Hierzu ist der Betriebsablauf möglichst genau zu ermitteln und messtechnisch zu erfassen. Die sich hieraus ergebenden Lärmemissionen und Lärmimmissionen sind zu berechnen. Die Berechnung muss so präzise sein, dass das Lärmemissionsverhalten aller Betriebe mit einem einheitlichen Muster ermittelt wird, da hierauf die nachfolgende Verteilung der Lärmkontingente aufbaut. Eine Bereitschaft zur Mitwirkung der Firma B. hätte zu jeder Zeit bestanden, sie wurde weder von der Stadt noch vom Gutachter nachgefragt. Nach unserer Überzeugung können nur für im Plangebiet noch unbebaute Grundstücke fiktive Lärmkontingente festgelegt werden, mit der eine übliche gewerbliche Nutzung möglich ist. Dies richtet sich nach den Lärmkontingenten benachbarter Grundstücke und auch nach dem noch „freien“ Kontingent aufgrund des Bestandes.

Ein Planungsziel, das erkennbar mit den Bestandsschutzinteressen der Gewerbetreibenden kollidiert und sehr wahrscheinlich mit der Folge einer enger ausfallenden Kontingentierung für die Bestandstätigkeiten und Bestandsunternehmen verbunden ist, nur um allein der Wohnnutzung einen stärkeren Schutzanspruch zu gewähren, als er in der DIN 18005 vorgesehen ist, wird abgelehnt.

Beschlussvorschlag:

Die Anregung wird nicht berücksichtigt.

Begründung:

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes werden u. a. die Ziele verfolgt (Kapitel 1.4 der Begründung), neben der Bestandssicherung vorhandener Betriebe Gewerbegebietsflächen für Neuan-

siedlungen auszuweisen sowie die Belange des Immissionsschutzes für benachbarte schutzbedürftige Nutzungen zu bewältigen. Die Systematik des Gutachtens folgt diesen Zielen:

- Als Vorbelastung werden ausschließlich gewerbliche Anlagen außerhalb des Plangebietes berücksichtigt.
- Für die Flächen im Plangebiet werden flächenbezogene Emissionskontingente festgesetzt, welche auch die Emissionen der im Plangebiet vorhandenen Betriebe berücksichtigen (Gutachten Ziffer 1, dritter Absatz).
- Hinsichtlich der Blankenburgstraße wird auf die vorstehenden Ausführungen verwiesen (getrennte Bewertung von Verkehrs- und Gewerbelärm nach DIN 18005).

Die Wahrung der Verhältnismäßigkeit gebietet es, den Interessen aller Eigentümer (Betriebe und Grundstücke) im Plangebiet gerecht zu werden. Die Emissionskontingente unbebauter bzw. derzeit nicht genutzter Flächen können deshalb nicht ausschließlich als „freie Spitze“ nach der Kontingentierung für bestehende Betriebe festgesetzt werden: auch hier besteht ein Anspruch auf eine aktuell mögliche bzw. künftig entsprechend der Vorgaben des Bebauungsplanes zulässige gewerbliche Nutzung.

Dessen ungeachtet berücksichtigt das Gutachten die Emissionen vorhandener Betriebe (siehe oben). Es wird darauf hingewiesen (Ziffer 7.5, letzter Absatz), dass Flächenpegel um 60 dB(A) - tags - und wie für das Betriebsgelände des Einwenders festgesetzt die Emission gewerbegebietstypischer Anlagen hinreichend quantifizieren; nur bei intensivem Fahrverkehr und „lauten“ Arbeitsprozessen auf Freiflächen werden höhere Emissionen verursacht.

Bei einer sachgerechten Bewertung der festgesetzten Emissionskontingente kann nicht außer Ansatz bleiben, dass den Schallausbreitungsberechnungen gemäß DIN 45691 eine freie Schallausbreitung ohne Berücksichtigung der vorhandenen Bebauung zugrunde liegt (Gutachten Ziffer 3, letzter Absatz) und damit die reale Schallabschirmung durch Bestandsgebäude außer Ansatz bleiben muss. Dies hat zur Folge, dass innerhalb des Plangebietes auch geräuschintensivere Anlagen möglich sind, sofern deren Emission durch Abschirmung (Einhausung, abgewandte Fassaden, Lärmschutzeinrichtungen etc.) nur eingeschränkt wirksam werden kann.

Die festgesetzten Emissionskontingente geben lediglich einen städtebaulichen Ordnungsrahmen für die erforderliche Einzelgenehmigung von Anlagen vor, dem gegebenenfalls mit baulichen und/oder organisatorischen Maßnahmen entsprechend der betrieblichen Belange entsprochen werden kann.

Die Wahrung der Bestandsinteressen von Gewerbebetrieben wird auch durch konkrete Messergebnisse bestätigt:

Die vom Landesamt für Umwelt und Geologie im Jahr 2007 über einen Zeitraum von drei Wochen durchgeführten Messungen am Wohngebäude Hofewiese 14 (unmittelbare Nachbarschaft IO 3) haben einen Mittelungspegel von < 50 dB(A) aufgezeigt, in dem auch Umwelt- und Fremdgeräusche enthalten sind. Der Beurteilungspegel wird dabei auf Grund der Betriebszeiten (alle Anlagenteile) von weniger als 16 Stunden noch geringer ausfallen. In den letzten - dem Gutachter kenntlichen - Bescheiden wurde keine Erhöhung der Geräuschimmissionen vorausgesetzt.

Aufgrund der festgesetzten Emissionskontingente für die einzelnen Teilflächen des Plangebietes ergibt sich gemäß Anlage 3.1 des Schallgutachtens für den Immissionsort IO 3 (Hofewiese 18) ein Immissionskontingent von 51,4 dB(A). Davon entfallen bei energetischer Addition der Teilpegel 50,3 dB(A) auf das Betriebsgelände der Firma B. (im Bebauungsplan GE 2, 5.1, 6.1, 6.2 und GE(e) 1). Für den am nächsten liegenden Immissionsort (IO 2) ergibt sich für die Flächen der Firma B. bei gleicher Ermittlungsweise ein zulässiger Teilpegel von 52,0 dB(A).

Mit den festgesetzten Kontingenten wird der Bestandsbetrieb somit nicht eingeschränkt. Eine Kollision von Bestandsschutzinteressen der Gewerbetreibenden mit den im Gutachten ermittelten Emissionskontingenten ist aktuell nicht erkenntlich. Dies gilt nicht zuletzt auch angesichts der dabei unterstellten freien Schallausbreitung (siehe vorstehende Ausführungen).

Eine Anpassung des Gutachtens bzw. des Bebauungsplanentwurfs ist nicht erforderlich.

8. Sachverhalt:

Im (Schall-)Gutachten sind auf Seite 6 Quellenangaben enthalten. Was die Quellverweise /21/ und /23/ betrifft, so wurden mit Blatt 1 Untersetzungen vorgenommen. Was Quelle /23/ angeht, so ist nach wie vor unklar, was eingesehen wurde und im Gutachten Berücksichtigung fand.

Gemäß Seite 6 wurden mit /23/ „Baugenehmigungen der letzten Jahre“ als projektspezifische Un-

terlagen genannt. Die mit Blatt 1 vorgenommene Konkretisierung von /23/ erwähnt stattdessen jeweils das BImSchG (gemeint sind wohl die jeweils erwähnten Genehmigungsbescheide nach BImSchG).

Nicht zumutbar ist, als Planbetroffener auf pauschale Begriffe und „Überschriften“ der dem Gutachten zugrundeliegenden Quellen angewiesen zu sein. Als potentiell Planbetroffener muss es der Firma B. möglich sein, verlässlich und verbindlich prüfen zu können, welche Norm und/oder Quelle zur Beurteilung und Entscheidung durch den Gutachter verwendet wurden und was für eine Unterlage nun gerade nicht als verfahrensrelevant erachtet worden ist. Wenig hilfreich dabei ist die pauschale Benennung vermeintlich projektspezifischer Unterlagen, die ohne konkrete Angabe von Benennung, ihrer Rechtsgrundlage, dem Ausfertigungsdatum und einer knappen Inhaltsbestimmung alles oder nichts einbeziehen können. Was die auf Blatt 1 dokumentierte Auflistung der Quelle /23/ mit den Untersetzungen /22a/ bis /23e/ betrifft, so erlauben wir uns darauf zu verweisen, dass damit keine abschließende Aufzählung vorhandener behördlicher Bescheide und Zulassungen gegeben ist. Aus unserer Sicht sind weitere einschlägige behördliche Bescheide und Zulassungen verfügbar und bekannt, die offenbar in die Bewertung nicht einbezogen worden sind. Im Übrigen sollte vom Gutachter erklärt werden, weshalb gerade die Quellen /23a/ bis /23e/ Berücksichtigung fanden, andere hingegen nicht.

Beschlussvorschlag:

Die Anregung wird nicht berücksichtigt.

Begründung:

Die Quellenangaben /21/ und /23/ auf Seite 6 des Gutachtens werden mit dem Blatt 1 vom 11.08.2016 und dem ausdrücklichen Hinweis nachvollziehbar präzisiert, dass diese Unterlagen bei der Bearbeitung der schalltechnischen Berechnungen berücksichtigt worden sind.

Mit Beginn der Planbearbeitung hat die Stadt bei der Firma B. Planungen sowie Planungsabsichten abgefragt. In die der Stadt durch die Firma B. zur Verfügung gestellten Unterlagen hat der Gutachter Einsicht genommen; die Unterlagen gingen nach Einsicht an die Firma B. zurück. Die Firma B. hat der Stadt auch ihre Absichten bezüglich der Gebietsgliederung dargelegt; sie sind im Gutachten bei der Flächenabgrenzung berücksichtigt worden.

Die Schutzbedürftigkeit der maßgeblichen Immissionsorte richtet sich ausschließlich nach den Richtwerten der TA Lärm, die auch Grundlage für das Schallgutachten sind. Da sich an diesen Werten auch mit weiteren Bescheiden und Zulassungen nichts ändern würde, sind diese für die Festlegung der Emissionskontingente nicht relevant.

9. Sachverhalt:

Es wird u. a. das Folgende im Zusammenhang mit privaten Grünflächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 i. V. m. Nr. 25a und b BauGB genannt: „Im Bereich des Betriebsgeländes der Firma B. folgt die Festsetzung weitestgehend dem unternehmenseigenen Konzept vom 28.02.2008“. Eine solche grundsätzliche Aussage ist falsch.

Der zitierte Plan enthält keinen Verweis seitens der Firma B. darauf, dass es sich hierbei um private Grünflächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 i. V. m. Nr. 25a und b BauGB handelt oder zukünftig handeln soll. Auch ist die Stadt der irrigen Annahme, dass die Firma B. allein mit der Zusendung der Planunterlage der Stadt freie Hand und die Zustimmung zur Übernahme eines rein informativischen Plans mit der inhaltlich konzeptionellen Darstellung möglicher, potentieller zusätzlicher Grünbereiche in den Stand einer privaten Grünfläche zu erheben, erteilt hat. Im Übrigen lassen sich signifikante Unterschiede erkennen zwischen dem konzeptionellen Plan der Firma B. und den vorgesehenen Festsetzungen zu privaten Grünflächen im Bebauungsplanentwurf.

Beschlussvorschlag:

Die Anregung wird nicht berücksichtigt.

Begründung:

Der Hinweis auf das „unternehmenseigene Konzept vom 28.02.2008“ hat informativischen Charakter und impliziert nicht die Zustimmung des Unternehmens zur vorgesehenen Festsetzung privater Grünflächen.

Dessen ungeachtet ist die Festsetzung der Grünfläche geboten, um städtebauliche Konflikte mit angrenzenden schutzbedürftigen Nutzungen zu reduzieren und das Planungsziel einer Übergangs/Pufferzone zum Umfeld des Plangebietes umzusetzen. Aufgrund des funktionalen Zusammenhanges mit der gewerblichen Nutzung scheidet auch eine Festsetzung als öffentliche Grünfläche aus. Gegenüber dem öffentlich ausgelegten Planentwurf vom 30.04.2013 wurde die private Grünfläche entlang der nordwestlichen Begrenzung des Plangebietes erweitert. Im Übrigen wird auf die geringfügige Erhöhung der GRZ in diesem Bereich von 0,8 auf 0,85 verwiesen.

Die Stadt Chemnitz hält an den Festsetzungen der privaten Grünfläche als Beitrag zur Umsetzung des Planungsziels der Konfliktbewältigung fest.

10. Sachverhalt:

Was das GE(e) 1 betrifft, so wurde die GRZ von 0,8 auf 0,6 geändert. Das bisherige GE 6 wurde in GE 6.1 und 6.2 gegliedert. Die GRZ der GE 2, 4.1, 5.1, 6.1, 6.2 wurde auf 0,85 geändert.

Die Grundflächenzahl, vgl. § 19 BauNVO, gibt den Flächenanteil eines Baugrundstückes an, der überbaut werden darf. Per Definition ist das Baugrundstück folglich eine in wirtschaftlicher und räumlicher Hinsicht zusammenhängende Fläche, die nach ihrer Zweckbestimmung baulich einheitlich genutzt werden soll und die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften bebaut werden darf, z. B. dann, wenn ein Bauplatz innerhalb eines rechtsgültigen Bebauungsplans liegt. Der Begriff des Baugrundstückes wird folglich von uns so verstanden, dass er für jede im Bebauungsplanentwurf erwähnte Teilfläche anwendbar ist. Damit ist die Summe der Fläche der Baugrundstücke GE(e) 1, GE 2, GE 5.1, GE 6.1 und GE 6.2 (betreffend Firma B.) geringer, als das Grundstück der Firma B. Dies vorausgeschickt, so sind die vorgesehenen Festsetzungen der GRZ im Bereich der für die Firma B. relevanten Teilflächen GE (e) 1, GE 2, 5.1, 6.1, 6.2 selbst unter den nun geänderten Bedingungen nicht akzeptabel.

In der Zusammenschau von den geplanten Festsetzungen zu privaten Grünflächen und den geplanten Festsetzungen einer GRZ von 0,6 bzw. 0,85 wird eine Verknappung gewerblicher, überbaubarer, versiegelter Flächen geschaffen. Das unmittelbare Ausmaß der Betroffenheit der Firma B. geht aus dem Planentwurf nicht hervor. Dazu wäre es notwendig, dass den Teilflächen die jeweiligen Flächenangaben je betroffenem Flurstück und Eigentümer gegenübergestellt wären. Eine mittelbare Betroffenheit kann nur durch eigene, überschlägige Recherchen ermittelt werden. Danach würden sich bei Realisierung der geplanten Festsetzungen folgende Verhältnisse einstellen.

Teilfläche	GRZ	Größe der Teilfläche in m ²	Fläche ¹ (1-GRZ)* Größe TF in m ²
GE (e) 1	0,60	3.600	1.400
GE 2	0,85	8.260	1.240
GE 5.1	0,85	14.375	2.156
GE 6.1	0,85	7.280	1.092
GE 6.2	0,85	8.880	1.332
Private Grünfläche	-	14.200	14.200
Gesamt		56.595	21.420

Das bedeutet, dass nach den momentan vorgesehenen Festsetzungen ca. 38 % der Grundstücksfläche der Firma B. nicht für gewerbliche Tätigkeiten zur Verfügung stehen. Sie sollen, nach Meinung der Stadt, entweder als private Grünflächen genutzt werden bzw. sie dürfen nicht mit baulichen Anlagen, wie Gebäuden, Nebenanlagen und befestigten Flächen bebaut/überbaut werden. Die Aufstellung eines Bebauungsplans für ein Gewerbegebiet, das durch seine geplanten Festsetzungen Gewerbefläche verknappt statt sie zu schaffen, ist höchst fraglich.

Die GRZ der Teilfläche GE (e) 1 muss von momentan 0,6 auf 0,8 angepasst werden. Es müssen ferner entweder GRZ von 0,8 bzw. 0,85 entfallen oder eine Formulierung im Bebauungsplan getroffen werden, nach der die Anrechnung/Kompensation bereits bestehender Grünflächen auf die GRZ von 0,8 bzw. 0,85 zulässig ist. Eine weitere Möglichkeit ist, dass die momentan grün dargestellten Flächen (nach momentaner Meinung der Stadt ist dies die private Grünfläche; eine solche Meinung wird von der Firma B. jedoch nicht geteilt) auf ca. 7.000 qm zu reduzieren, um die zu leistenden 15 % bzw. 20 % aus der vorgegebenen GRZ zu ermöglichen.

Unsere Einschätzung stützt sich auf § 17 Abs. 2 BauNVO, mit der folgende Ausnahme zugelassen

wird: „Die Obergrenzen des Absatzes 1 können aus städtebaulichen Gründen überschritten werden, wenn die Überschreitung durch Umstände ausgeglichen ist oder durch Maßnahmen ausgeglichen wird, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden.“

Im Übrigen ist im Vergleich der Entwurfsfassung mit Datum vom 30.04.2013 und dem aktuellen Bebauungsplanentwurf zu erkennen, dass das Maß der festzusetzenden privaten Grünflächen zugenommen hat, vgl. dazu den markierten Planausschnitt. Eine solche Zunahme ist abzulehnen, siehe die oben stehenden Argumente.

Es ist das Folgende dokumentiert: „Das Plangebiet ist mit einer Vielzahl von Gebäuden überbaut, die meisten Freiflächen sind mit Beton, Pflaster- und Asphaltflächen versiegelt. Ein großer Teil der unversiegelten Flächen befindet sich in den Randbereichen des Plangebietes.“ In gleicher Weise ist bereits auf Seite 4 der Versiegelungsgrad wie folgt beschrieben: „Das Plangebiet ist bis auf Randzonen und Böschungsbereiche weitgehend bebaut bzw. versiegelt.“ Diese Angaben werden von der Firma B. bestätigt. Nicht bestätigt werden kann damit die vorgesehene Festsetzung, vgl. Teil A zum Planentwurf, mit der eine teilflächenabhängige Grundflächenzahl von 0,6 bis 0,85 vorgesehen ist.

Beschlussvorschlag:

Die Anregung wird nicht berücksichtigt.

Begründung:

Ziel des Bebauungsplanes kann nicht ausschließlich die Festschreibung des Status quo sein, sondern vielmehr die Abwägung aller relevanten Belange als Voraussetzung für eine geordnete städtebauliche Entwicklung. Dazu tragen nicht zuletzt auch die festgesetzten privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „naturbelassene Grünfläche als Sicht- und Staubschutz“ bei.

Gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO darf die Obergrenze des § 17 Abs. 1 BauNVO für die Grundflächenzahl in Gewerbegebieten (und auch Industriegebieten) von GRZ 0,8 aus städtebaulichen Gründen überschritten werden. Von dieser Möglichkeit wurde im aktuellen Planentwurf (siehe auch Begründung S. 34) Gebrauch gemacht: so wurde - entsprechend der erneuten Bestandsaufnahme der versiegelten Flächen im Jahr 2016 - die Grundflächenzahl für die Gewerbegebiete GE 2, GE 5.1, GE 6.1 und GE 6.2 gegenüber dem im Jahr 2013 öffentlich ausgelegten Planentwurf von GRZ 0,8 auf GRZ 0,85 angehoben.

Im eingeschränkten Gewerbegebiet GE(e) 1 wurde die Grundflächenzahl gegenüber dem im Jahr 2013 öffentlich ausgelegten Planentwurf von GRZ 0,8 auf nun GRZ 0,6 reduziert (Bestandsaufnahme 2016 = GRZ 0,63). Diese geänderte Vorgabe dient der besseren städtebaulichen Einfügung in die angrenzenden Strukturen (Begründung Kapitel 5.1.2). Entsprechend § 19 Abs. 4 BauNVO darf die festgesetzte GRZ jedoch um die Grundfläche von Nebenanlagen, Garagen, Stellplätzen etc. bis zu GRZ 0,8 überschritten werden.

Die vorgesehene private Grünfläche entspricht dem städtebaulichen Planungsziel, in den Randbereichen des Plangebietes eine Übergangszone zum Umfeld zu schaffen (Kapitel 5.2.1 der Begründung): sie ist funktional dem Betriebsgelände zuzuordnen.

Grundsätzlich wird mit dem Bebauungsplan auch das Ziel verfolgt, den Anteil der bebauten bzw. versiegelten Flächen nicht weiter zu erhöhen. Aus der Flächenbilanz in der Begründung Teil 2 - Umweltbericht, Kapitel 2.1.9 wird erkenntlich, dass die nach dem Planentwurf zulässige Versiegelung bzw. Überbauung der Bauflächen im Plangebiet (89.100 m²) in etwa der Bestandssituation (87.000 m²) entspricht. Der Versiegelungsgrad des Plangebietes wird auch durch die Aufnahmekapazität des vorhandenen Mischwasserkanalnetzes (Ableitung Niederschlagswasser) begrenzt.

Dass lediglich 38 % der Grundstücksfläche baulich genutzt werden können, liegt primär an der städtebaulich gewollten Schaffung einer Pufferzone bzw. der Festsetzung von Grünflächen im Randbereich zu den angrenzenden schutzbedürftigen Nutzungen.

Eine Änderung des Bebauungsplanentwurfes ist nicht geboten.

11. Sachverhalt:

Folgende Klarstellung ist durch die Stadt vorzunehmen: In den momentan grün im Teil A - Planzeichnung, dargestellten Bereichen, die im Eigentum der Firma JB. sind und durch die Firma B.

genutzt werden, sind Gebäude vorhanden. Im Plan sind die Gebäude auch grün dargestellt. Die Firma B. verweist darauf, dass diese Bauwerke noch in Nutzung sind und aktuell nicht vorgesehen ist, diese Bauwerke zurückzubauen und deren ehemalige Aufstandsflächen in Grünflächen (nicht i. S. von privaten) oder sonstige Flächen zu wandeln. Vielmehr wird die Stadt dazu aufgefordert, die in Rede stehenden Bauwerke aus der Grün-Darstellung zu entfernen.

Beschlussvorschlag:

Die Anregung wird nicht berücksichtigt.

Begründung:

Für zulässigerweise errichtete Gebäude besteht Bestandsschutz. Die mit den Planungszielen verbundene Festsetzung einer Grünfläche als Pufferzone gegenüber schutzbedürftigen Nutzungen greift erst bei genehmigungspflichtigen Änderungen.

Eine Änderung des Planentwurfes erfolgt nicht.

12. Sachverhalt:

Für die Fläche GE 2, 5.1 und die GE 6.1 (mindestens die Flächen des Sonderabfallzwischenlagers, BUC-SDR-Akten- und Datenvernichtung und Freiflächen), gilt folgende Überlegung: Da auf den Flächen bereits emittierende Anlagen und Fahrzeugbewegungen vorhanden sind, ergeben sich besondere Anforderungen. Denn deren Emissionsverhalten muss gesondert erfasst (also gemessen) werden, da ihnen bei der Kontingentierung ein dem momentanen Bestand zuzüglich realistischer Erweiterungsmöglichkeiten entsprechender Emissionswert zugeteilt werden muss. Ohne klare Vorgaben zur Berechnung der Ausbreitung der betrieblichen Schalleistung genügt die Festsetzung des Emissionskontingents nicht dem Bestimmtheitsgebot und nicht dem Gebot der Konfliktbewältigung.

Beschlussvorschlag:

Die Anregung wird nicht berücksichtigt.

Begründung:

Die festgesetzten Emissionskontingente erfassen die auf den Teilflächen insgesamt - also einschließlich des Bestandes - zulässigen Geräuschemissionen. Auf die Ausführungen zum Lärmgutachten (Berücksichtigung der Emissionen vorhandener Betriebe, Berechnung bei freier Schallausbreitung und Schallabschirmung durch Gebäudebestand etc.) wird verwiesen. Über die bereits ausgewerteten Schallschutzgutachten zu vorhandenen Anlagengenehmigungen hinaus sind keine ergänzenden bzw. nochmaligen Untersuchungen und Messungen erforderlich.

13. Sachverhalt:

Das Mittel der Lenkung durch Bebauungspläne ist die abstrakt-generell wirkende Festsetzung. Bei einer Fremdkörperfestsetzung nach § 1 Abs. 10 BauNVO handelt es sich um eine anlagenbezogene Festsetzung im Sinne einer Einzelfallregelung, bei der der an sich abstrakte Normencharakter des Bebauungsplans verlassen wird und sich die Festsetzungen konkret auf bestimmte vorhandene Nutzungen beziehen. Die konkrete vorhandene Nutzung ist die Lagerung/Behandlung von nicht gefährlichen und gefährlichen Abfällen. Mit jeder weiteren und detaillierteren Inhaltsbestimmung, so wie es mit der momentanen Ausgestaltung der Fremdkörperfestsetzung passiert, wird jedoch nicht die Nutzung beschrieben, sondern vielmehr der Detailbetrieb. Übersehen wird dabei, dass sowohl der Nachweis einer Verträglichkeit, relevanter Stoffe und Mengen und auch die Zulassung des Betriebs auf Grundlage eines Genehmigungsverfahrens oder sonstigen Zulassungsverfahrens gemäß BImSchG zu erfolgen hat.

Der gewählte Detailgrad der Fremdkörperfestsetzung ist überzogen. Im Übrigen kann er auch als abschließend verstanden werden. Das Gewollte, wie eine Zulassung der Erweiterung, Änderung, Nutzungsänderung und Erneuerung baulicher Anlagen, läuft damit ins Leere. Angaben wie beispielsweise:

- Abfallbezeichnungen nach AVV,
- Lagermengen,
- Durchsatzleistungen je Kalenderjahr,

- Angaben zu Gebinde- und Tankvolumina und
- zu Ausrüstungsgegenständen (Tischabzug, Notdusche, Absaugarm, Beton- Auffangwanne, Rührbehälter, Stahlgittertore usw.)

sind nach unserer Überzeugung weder inhaltlich noch als Beurteilungsmaßstab relevant für die Erstellung eines Bebauungsplanentwurfs. Sie hemmen vielmehr zukünftige Entwicklungen sehr entscheidend. Das Bauplanungsrecht kann für Entwicklungen nur einen Rahmen bieten, in dem es Anforderungen an Flächen oder Nutzungen stellt. Es steht ihm jedoch nicht zu „Begrenzung auf Anlagenbestandteile mit Verarbeitung und Lagerung, Stoffe/Stoffgruppen Kapazitäten/Mengen ... Verfahren“ signifikant zu benennen und diese so ausgestalten zu wollen, dass es diejenige Steuerungsfunktion übernehmen möchte, die formal betrachtet bei Errichtung und Betrieb von Anlagen zur Lagerung oder Behandlung von Abfällen primär dem Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) zukommen. Eine dauerhafte Entwicklungsmöglichkeit beispielsweise der Erweiterung von Positivkatalogen, gleichgültig ob sie von Amts wegen veranlasst sind oder durch das Unternehmen selbst, und/oder die Anpassung von Tätigkeiten würden dann stets einerseits durch Ausnahmen und Befreiungen vom Bebauungsplan und andererseits durch Anzeigen/wesentliche Änderungen nach BImSchG erfolgen müssen. Dies wäre langwierig und aufwendig, der jeweilige Ausgang wäre offen. Im Übrigen ist es nach unserer Meinung überflüssig, da eine solche Steuerungsfunktion dem Bebauungsplanrecht nicht zusteht.

Die vorgenannte Problematik, dass eine solche Steuerungsfunktion nicht dem Bebauungsplan zukommt, leitet sich bereits aus der Tatsache ab, dass die im Entwurf genannten Angaben für das Sonderabfallzwischenlager mittlerweile überholt sind. So wurde zwischenzeitlich per Bescheid der Firma B. bestätigt, dass das Sonderabfallzwischenlager eine Durchsatzleistung von 11.000 t/a und eine statische Lagerleistung von 215 t zulässigerweise aufweist. Gleichfalls wurde aus konkretem Anlass der Positivkatalog des Sonderabfallzwischenlagers angepasst.

Die Firma B. erlaubt sich folgenden Textvorschlag für die Fremdkörperfestsetzung, der aus sich der Reduzierung der momentan vorliegenden Festsetzung im Bebauungsplanentwurf auf nachstehende Passage ergibt. Die Firma B. ist der Überzeugung, dass diese Formulierung die Fremdkörperfestsetzung hinreichend beschreibt und andererseits sowohl seitens der Stadt wie auch seitens der Firma B. gewollt notwendige Öffnungs- und Entwicklungsklauseln bereithält. Der Vorschlag lautet wie folgt: „Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen der der Störfallverordnung (Störfall V) unterliegenden baulichen Anlagen des bestehenden Betriebes der Firma B. auf dem Flurstück 201/29 sowie Teilen der Flurstücke 201/10, 201/28, 201/31, 201/32 und 201/49 der Gemarkung Borna (genaue Abgrenzung siehe unten stehenden Beiplan 1) sind bei Einhaltung aller nachstehenden Rahmenbedingungen zulässig:

- Bestehen eines unmittelbaren Zusammenhangs mit dem Betrieb der Anlage zur Lagerung und Behandlung von gefährlichen Abfällen,
- insgesamt erfolgen keine Veränderungen an der ursprünglichen Betriebsart „Sonderabfallzwischenlager“.

Beschlussvorschlag:

Die Anregung wird nicht berücksichtigt.

Begründung:

Es wird zutreffend ausgeführt, dass die Fremdkörperfestsetzung nach § 1 Abs. 10 BauNVO vom abstrakten Normencharakter des Bebauungsplanes abweicht und stattdessen als anlagenbezogene Einzelfallregelung zu bewerten ist. Vorhandene Konflikte gegenüber einem schutzwürdigen Umfeld dürfen dadurch nicht verstärkt werden. Dies setzt eine konkrete Beschreibung des mit der Fremdkörperfestsetzung zu sichernden Betriebs und dessen Betriebsweise einschließlich der zulässigen Stoffe/Stoffgruppen und Kapazitäten voraus, die auch Gegenstand des Sachverständigen-gutachtens gemäß § 29a BImSchG vom 08.04.2016 sind.

Der Bezug auf die Steuerungsfunktion des Bundes-Immissionsschutzgesetzes für die Zulässigkeit von Anlagen wird dem Regelungsbedarf nicht gerecht: Ziel der Fremdkörperfestsetzung ist die planungsrechtliche Sicherung eines Betriebes, dessen der Störfallverordnung unterliegende Anlagen in dem festgesetzten Gewerbegebiet nicht zulässig wären.

Angesichts der gebotenen Verträglichkeit mit umgebenden Nutzungen kann eine weitere Betriebsentwicklung (z. B. Erweiterung oder Erneuerung) zwangsläufig nicht unbegrenzt erfolgen. Mit der

Fremdkörperfestsetzung wird dafür ein Rahmen vorgegeben, der auch die vom Unternehmen vorgetragene erhöhte Durchsatzleistung des Sonderabfallzwischenlagers von 11.000 t/a (Planentwurf: 11.850 t/a) sowie der statischen Lagerleistung von 215 t (Planentwurf: 276 t) zulässt. Die Komplexität der vorgefundenen Anlage erfordert eine hinreichende Festsetzungstiefe in der Form, dass das Störfallpotential und Emissionsverhalten der Anlage abgrenzbar und kalkulierbar im Hinblick auf die schutzbedürftige Nachbarschaft sind. Der Bebauungsplan kann dem Gebot der Konfliktbewältigung nur dann entsprechen, wenn durch seine Festsetzungen der vorgefundene Konflikt nicht verschärft wird.

Es trifft zu, dass die Dynamik technischer Prozesse (Anlagentechnik) und der Umweltgesetzgebung mit dem Grundsatz der Bestimmtheit von planungsrechtlichen (Fremdkörper-)Festsetzungen nicht ohne weiteres vereinbar ist. Hinsichtlich der Abfallverzeichnis-Verordnung trifft die Fremdkörperfestsetzung deshalb eine Anpassungsregelung. Generelles Ziel der Fremdkörperfestsetzung ist es, dass das Gefährdungspotential nicht erhöht wird. Der damit verbundene (Mehr-)Aufwand hinsichtlich der Verfahren nach BImSchG bzw. BauGB ist angesichts der jeweils spezifischen Inhalte und Ziele unvermeidbar.

Eine Änderung des Planentwurfes erfolgt nicht.

14. Sachverhalt:

Unter anderem soll als Festsetzung genannt werden, dass „Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen der Störfallverordnung (StörfallV) unterliegenden baulichen Anlagen des bestehenden Betriebes der Firma B. auf dem Flurstück 201/29 sowie Teilen der Flurstücke 201/10, 201/28, 201/31, 201/32 und 201/49 der Gemarkung Borna (genaue Abgrenzung siehe Beiplan 1) sind bei Einhaltung aller nachstehenden Rahmenbedingungen zulässig.“ Es folgt eine Aufzählung, was zulässig sein soll. Die Formulierung der Festsetzung ist nicht plausibel, auf jeden Fall ist sie in einem erheblichen Maße interpretationsanfällig.

Soweit Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen ausschließlich bei Einhaltung aller genannten Rahmenbedingungen möglich sein sollen, können sie faktisch nicht ausgeübt werden. Es können Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen nur erreicht und durchgeführt werden, wenn dafür auch die notwendigen Rahmenbedingungen angepasst werden. Folglich läuft die momentane Formulierung, soweit sie auf Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen im Zusammenhang mit der Einhaltung von Rahmenbedingungen abstellt, ins Leere. Es werden mit dieser Formulierung keine Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen ermöglicht, sie werden unmittelbar durch die Formulierung verhindert.

Beschlussvorschlag:

Die Anregung wird nicht berücksichtigt.

Begründung:

Grundsätzlich wird auf die vorstehenden Ausführungen verwiesen. Vorhandene Konflikte gegenüber einem schutzwürdigen Umfeld dürfen mit der Fremdkörperfestsetzung nicht verstärkt werden. Dies setzt der weiteren Betriebsentwicklung zwangsläufig Grenzen, die jedoch vorab hinsichtlich der Anlagen und des Mengengerüsts grundsätzlich mit dem Betrieb abgestimmt und aktuell noch nicht vollständig ausgeschöpft worden sind. So kann die Durchsatzleistung des Sonderabfallzwischenlagers noch von 11.000 t/a auf 11.850 t/a erweitert werden (siehe oben).

Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass die beabsichtigte Fremdkörperfestsetzung ausschließlich die der Störfallverordnung unterliegenden Anlagen betrifft: alle anderen Anlagen sind im Rahmen der Festsetzungen für die jeweiligen Gewerbegebiete zulässig.

15. Sachverhalt:

Mit der Festsetzung wird versucht, eine Dachbegrünung von Flachdächern und Dächern mit einer Neigung von bis zu 15° bei Neubauten einzufordern. Die Festsetzung ist nicht plausibel mit der Begründung des Bebauungsplanentwurfes.

Auf Seite 42 unter Ziffer 5.3.1 der Begründung ist erwähnt, dass im Plangebiet keine Dachform für die zu realisierenden Gebäude vorgegeben wird. Die Firma B. versteht die Formulierung so, dass damit auch eine zwingende Ausführung/Festsetzung von Flachdächern und Dächern mit einer Neigung von bis zu 15° bei Neubauten als begrüntes Dach ausgeschlossen worden ist. Es ist ohnehin

fraglich, ob aufgrund der Festsetzungen zur dichten Eingrünung des Gebiets die zusätzliche Dachbegrünung sinnvoll ist. Es besteht auch kein Sichtbezug aus dem angrenzenden Stadtraum bzw. dem Wohngebiet auf zu/auf die Dachflächen. Der Herstellungs- und Pflegeaufwand bei zulässigen Bauwerkshöhen mit bis 15 bzw. 17 m auf den Teilflächen GE 5.1 und 6.1 bzw. GE 6.2 ist ebenso durch den Planentwerfer zu bedenken.

Beschlussvorschlag:

Die Anregung wird nicht berücksichtigt.

Begründung:

Im Plangebiet wird keine Dachform festgesetzt (siehe Kapitel 5.3.1 der Begründung). Sofern ein Bauherr sich bei der Errichtung eines Neubaus für die Ausführung eines Flachdaches oder eines Daches mit einer Neigung von bis zu 15° entscheidet, sind die Dachflächen nach Maßgabe der Festsetzung I 5.2 zu mindestens 80 % extensiv zu begrünen. Ein Flächenanteil zur Errichtung technischer Aufbauten wird damit freigehalten. Hinsichtlich der mit der Dachbegrünung verfolgten Ziele wird auf Kapitel 5.2.2 der Begründung verwiesen. Gemessen an den bautechnischen Vorgaben (Berücksichtigung der Schneelast etc.) ist der Herstellungsaufwand für die extensive Dachbegrünung überschaubar; ein relevanter Pflegeaufwand entsteht nicht.

Zusätzlich verzögert die Dachbegrünung den Abfluss des Niederschlagswassers und wirkt sich damit positiv auf die Entwässerungssituation im Plangebiet aus.

16. Sachverhalt:

Nach der aktuell vorgesehenen Festsetzung sollen bei zukünftigen Grünflächen zur Unterbrechung des Pfades Boden-Mensch (Direktkontakt) Mindestabdeckmächtigkeiten von 0,30 m mit rekultivierten Bodenschichten gemäß der Vorsorgequalität nach der BBodSchV oder TR LAGA Boden 11/2004 in ZO-Kategorie zu realisieren sein. Bei Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen soll sich die Mächtigkeit der durchwurzelbaren Bodenschicht an der jeweiligen Durchwurzelungstiefe der vorgesehenen Bepflanzung orientieren.

Bekannt ist einerseits, dass Böden im Erzgebirgsvorraum höhere geogene Hintergrundbelastungen besitzen als diejenigen, die aus anderen Regionen stammen. Diese höheren Hintergrundbelastungen entsprechen oftmals nicht den oben genannten Vorgaben/Erwartungen nach der BBodSchV oder TR LAGA Boden 11/2004. Andererseits ist die Forderung nach mindestens 0,3 m Mächtigkeit unverhältnismäßig. Vielmehr sollte sich an der Tabelle 1 der BBodSchV angelehnt werden, die eine nutzungsorientierte Beprobungstiefe bei Untersuchungen zu den Wirkungspfaden Boden-Mensch im Bereich von Gewerbe und Industrie von 10 cm vorgibt. Dieser Maßstab sollte nach unserem Dafürhalten auch für das Aufbringen gelten. Das Aufbringen einer Schichtstärke von 0,3 m, der sich sehr wahrscheinlich an der Greiflänge von Kindern bei einem Hand-Mund-Kontakt auf Spielflächen orientiert, wird für die Anwendung in einem geplanten Gewerbegebiet als unangebracht/ungeeignet erachtet.

Beschlussvorschlag:

Die Anregung wird nicht berücksichtigt.

Begründung:

Die Region Chemnitz ist kein festgesetztes Gebiet mit erhöhten geogenen Schadstoffgehalten in den Böden; Messpunkte des sächsischen Landesmessnetzes im Umfeld des Plangebietes belegen durchgehend keine erhöhten Hintergrundbelastungen. § 12 Abs. 10 BBodSchV findet keine Anwendung.

Die ehemalige Nutzung hat zu einem nahezu flächendeckenden Auftrag einer teilweise über 10 m mächtigen Auffüllung mit potentiell schadstoffbelasteten Gießereireststoffen geführt. Im Bebauungsplan ist das Plangebiet deshalb als Fläche gekennzeichnet, deren Boden erheblich mit umweltbelastenden Stoffen belastet ist. Die Abdeckung der vorgesehenen Grünflächen mit unbelastetem Bodenmaterial als Vorsorge- und Sicherungsmaßnahme dient der Unterbindung einer oralen Schadstoffaufnahme durch Menschen. Damit die Abdeckung dauerhaft ihre Funktion erfüllen kann, muss sie auch der künftigen Vegetation den benötigten Durchwurzelungsraum bieten. Auch hinsichtlich von Pflanz- und Pflegearbeiten sowie der Tätigkeit von Bodentieren wird eine geringere

Mächtigkeit für eine dauerhafte Unterbrechung des Wirkungspfades Boden/Mensch als nicht ausreichend angesehen. Tabelle 1 im Anhang der BBodSchV legt nutzungsorientierte Beprobungstiefen und nicht die Mächtigkeit der Erdatbedeckung fest.
Die vorgesehene Festsetzung wird beibehalten.

17. Sachverhalt:

Festsetzung 6.2 fordert beim Neubau von Bauwerken mit mehr als 5 m Höhe aller 10 m Gebäudelänge mindestens eine Nistmöglichkeit. Ähnlich ist hierzu die Festsetzung 6.3 formuliert, die u.a. bei Bauwerken mit mehr als 10 m Bauwerkshöhe und 300 m² Grundfläche die Schaffung einer Nistmöglichkeit aufgibt. Mit Festsetzung 6.4 wird die Forderung erhoben, Nistmöglichkeiten beim Rückbau von Gebäuden zu schaffen. Damit ergibt sich beim Rückbau und Neubau von Bauwerken der entsprechenden Kubaturen an ein und derselben Stelle sowohl eine Anwendung von Ziffer 6. 2, ggf. auch 6.3 wie auch in jedem Fall von 6.4. Eine solche Herangehensweise ist überzogen. Im Übrigen wird auf die Ausführungen zum Avifaunistischen Gutachten verwiesen.

Die getroffenen Ansätze sind nicht plausibel. Das Entstehungsdatum des Gutachtens und der aktuelle Gebäudebestand sind zu würdigen. Eine Dopplung von Auflagen, mit der in der Folge die Schaffung von Nistmöglichkeiten für einen Vogelbestand eingefordert wird, der nicht, nicht mehr oder aber mindestens zahlenmäßig nicht vorhanden ist (zwischenzeitlich geänderte Gebäudeanzahl) und mit dem Vervielfachung von Nistmöglichkeiten gegenüber dem realen Vogelbestand bewirkt wird, ist abzulehnen.

Beschlussvorschlag:

Die Anregung wird nicht berücksichtigt.

Begründung:

Die Festsetzungen 6.2 und 6.3 beziehen sich auf definierte Neubaumaßnahmen bzw. bauliche Veränderungen sowie unterschiedliche Vogelarten. Festsetzung 6.4 kommt ausschließlich bei Gebäudeabbruch zum Tragen. Die Festsetzungen wurden aus dem Avifaunistischen Fachgutachten abgeleitet. Eine inhaltliche Überschneidung besteht nicht. Im Übrigen wird auf die Ausführungen zum Avifaunistischen Gutachten verwiesen.

Die Festsetzungen werden beibehalten.

18. Sachverhalt:

Der Festsetzungsentwurf definiert Flächen, für die Rechte zugunsten Dritter eingetragen werden sollen.

Die Firma B. erlaubt sich hierzu den klarstellenden Hinweis, dass die jeweilige Benennung der dienenden Flurstücke (zu den „Korridoren“ 1, 2 und 3) Erwähnung im Bebauungsplan finden sollte.

Beschlussvorschlag:

Die Anregung wird nicht berücksichtigt.

Begründung:

Die mit Rechten zugunsten Dritter zu belastenden Flächen sind mit der Darstellung in der Planzeichnung einschließlich der Flurstücksgrenzen und Flurstücksnummern hinreichend definiert. Zudem ersetzt die Festsetzung nicht die dingliche Sicherung dieser Rechte in den Grundbüchern der dienenden Grundstücke. Ergänzend wird auf die Erläuterungen in Kapitel 5.1.4 der Begründung verwiesen.

Eine Ergänzung der Festsetzung ist nicht erforderlich.

19. Sachverhalt:

Nach dem Entwurf der Festsetzung (I 9.2) sollen u. a. je 100 m² Pflanzfläche mind. 4 Bäume der Pflanzenauswahlliste B in einer Mindestqualität Hochstamm mit einem Stammumfang von 14-16 cm und mind. 50 Sträucher der Pflanzenauswahlliste D gepflanzt werden. Eine solche Festsetzung ist überzogen, es handelt sich um ein Gewerbegebiet, für das ein Bebauungsplanentwurf aufgestellt werden soll.

Realistisch ist aus der Sicht der Firma B. ein Baum je 200 m² Pflanzfläche, da zum einen ein um-

fänglicher Baumbestand bereits vorhanden ist, dessen weitere Verdichtung nicht für ein Gewerbegebiet förderlich ist. Würde eine weitere Verdichtung vorgenommen, so würde dies zu keinen zusätzlichen Sichtbezügen aus dem angrenzenden Stadtraum bzw. dem Wohngebiet beitragen. Eine freiwillige Verdichtung oder Erhöhung der Anzahl zu pflanzender Bäume je 200 m² sollte dem jeweiligen Grundstückseigentümer überlassen/freigestellt werden. Die mit der Anpflanzung von Bäumen geforderte Anpflanzung von mindestens weiteren 50 Sträuchern je 100 m² Pflanzfläche wird abgelehnt.

Beschlussvorschlag:

Die Anregung wird nicht berücksichtigt.

Begründung:

Die Festsetzung betrifft nicht die zu erhaltenden, sondern lediglich die neu anzulegenden Pflanzflächen im Bereich der vorgesehenen privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „naturbelassene Grünfläche als Sicht- und Staubschutzbepflanzung“. Die vorgegebene Bepflanzung entspricht dem städtebaulichen Planungsziel, in den Randbereichen des Plangebietes eine Übergangszone zum Umfeld zu schaffen. Hierzu wird auf Kapitel 5.2.4 der Begründung verwiesen. Die Festsetzung wird deshalb beibehalten.

20. Sachverhalt:

Der Entwurf der Festsetzung lautet u. a.: Für je angefangene fünf ebenerdige Kfz-Stellplätze ist ein großkroniger Laubbaum der Pflanzenauswahlliste B als Hochstamm mit einem Stammumfang von 16-18 cm in eine offene Vegetationsfläche (versiegelungsfreie Baumscheibe) von min. 6 m² zu pflanzen und zu erhalten. Eine solche Festsetzung ist überzogen.

Einkaufsmärkte und Einkaufszentren, egal ob innerstädtisch oder zentrumsfern, halten für Kunden Kfz-Stellplätze in großen Anzahlen vor. Es herrscht dort auch der entsprechende Publikumsverkehr. Regelmäßig nicht erkennbar ist jedoch ein derartige Dichte von Laubbäumen und daran gekoppelten Arten, Stammumfängen usw., wie dies mit dem vorliegenden Bebauungsplanentwurf aufgeben werden soll. Realistisch ist aus der Sicht der Firma B. ein Baum je 25 Kfz-Stellplätze, da zum einen ein umfänglicher Baumbestand bereits vorhanden ist, dessen weitere Verdichtung nicht für ein Gewerbegebiet förderlich ist. Würde eine weitere Verdichtung vorgenommen, würde dies zur Verknappung gewerblicher Flächen und zu keinen zusätzlichen Sichtbezügen aus dem angrenzenden Stadtraum bzw. dem Wohngebiet beitragen.

Eine freiwillige Verdichtung oder Erhöhung der Anzahl zu pflanzender Bäume je 25 Stellplätze sollte dem jeweiligen Grundstückseigentümer überlassen/freigestellt werden.

Beschlussvorschlag:

Die Anregung wird nicht berücksichtigt.

Begründung:

Die Festsetzung ist insbesondere stadtklimatisch und stadtoökologisch begründet und stellt eine bei den Planungen der Stadt allgemein übliche Anforderung dar; auf Kapitel 5.2.4 der Begründung wird verwiesen. Im Verhältnis zur Fläche der Stellplätze liegt der Anteil der Vegetationsfläche bei ca. 5 %. Die Vorgabe bezieht sich nicht auf bestehende, sondern lediglich auf neu anzulegende Stellplätze.

Die Festsetzung wird beibehalten.

21. Sachverhalt:

Der Katalog an Pflanzlisten A, B, C, D und E sollte entscheidend gekürzt werden.

Zum einen sieht die Firma B. keinen Bedarf für solchen einen überbordenden Katalog. Zum anderen wird auf die Einwendungen zu den geplanten Festsetzungen 9.2 und 9.3 hingewiesen, die einen derart umfangreichen Katalog nicht erfordern.

Beschlussvorschlag:

Die Anregung wird nicht berücksichtigt.

Begründung:

Die Pflanzenauswahllisten berücksichtigen die Belange von Natur und Landschaft. Die Auswahl der im konkreten Fall verwendeten Pflanzen obliegt dem jeweiligen Grundstückseigentümer. Eine Einschränkung der Auswahlmöglichkeiten ist nicht geboten.

22. Sachverhalt:

Erwähnt wird die nachrichtliche Übernahme folgender bestehender Leitungen in den Bebauungsplanentwurf:

- Mischwasserkanal DN 1200/DN 900 und
- Fernwärmeleitung, teils oberirdisch, teils unterirdisch verlaufend.

Weitergehende Angaben inneren Erschließung mit Medien zur

- Versorgung, Entsorgung mit Medien,
- Angaben von deren Leistungen, Drücken, Volumenströmen usw. und
- der Definition von Übergabepunkten

werden nicht benannt. Darin besteht nach Meinung der Firma B. ein entscheidender Mangel des Bebauungsplanentwurfs.

Beschlussvorschlag:

Die Anregung wird nicht berücksichtigt.

Begründung:

Im Plangebiet ist bisher keine öffentliche Erschließung vorhanden. Der Bebauungsplan sieht eine Verlängerung der öffentlichen Verkehrserschließung in das Plangebiet vor und bietet damit die Möglichkeit, Medien im öffentlichen Raum neu zu verlegen und dort Anschlusspunkte für die privaten Nutzer zur Verfügung zu stellen. Darüber hinaus werden keine Aussagen zur inneren Erschließung einzelner Baugrundstücke getroffen. Im Bebauungsplanentwurf in Kapitel 4.3 der Begründung wird die Ver- und Entsorgungssituation einschließlich der Anschlussmöglichkeiten erläutert. Die beiden konkret lokalisierten übergeordneten Leitungstrassen (Fernwärmeleitung und Mischwasserkanal) wurden entsprechend der Mitteilung der Ver- und Entsorgungsträger mit ihren Schutzstreifen nachrichtlich dargestellt. Zur Fernwärmeleitung wird ergänzt, dass diese mittlerweile stillgelegt ist. Über die privaten Netze sind keine aussagefähigen Leitungspläne vorhanden: eine vollständige nachrichtliche Übernahme des Medienbestandes ist deshalb nicht möglich. Die konkrete Ver- und Entsorgung der einzelnen Baugrundstücke muss in Abstimmung zwischen den jeweils beteiligten Grundstückseigentümern sowie den Ver- und Entsorgungsträgern vereinbart werden. Kapitel 4.3 der Begründung wird um entsprechende Erläuterungen ergänzt.

**Ordn.-Nr. 40 Öffentlichkeit
Stellungnahme vom 09.12.2013**

Sachverhalt:

Mit der öffentlichen Widmung der Zufahrtsstraße (Sandstraße) in das Gewerbegebiet und deren Nutzung als Hauptzufahrtsstraße, den festgesetzten Immissionsgrenzwerten und einem wesentlich höherem Verkehrsaufkommen, auch in den Nachtstunden, müssen geeignete und machbare passive Lärmschutzmaßnahmen am Wohngebäude Sandstraße 118 angeordnet und vom Planungsträger übernommen werden.

Beschlussvorschlag:

Die Anregung wird nicht berücksichtigt.

Begründung:

Mit der Festsetzung der Sandstraße und weiterführend der Gewerbegebietszufahrt als öffentliche Verkehrsfläche ändert sich zwar der Ausbauzustand der Straße (er verbessert sich); ein erhöhtes Verkehrsaufkommen ist dadurch jedoch nicht zu erwarten. Auch zukünftig wird die Verkehrsfläche nur das Gewerbegebiet erschließen und keine weitere Anbindung an das Straßennetz ermöglichen. Die Forderung nach Schallschutzmaßnahmen am Gebäude infolge des Straßenausbaus

geht damit ins Leere.

Zu den Auswirkungen der Verkehrsentwicklung auf der Planstraße sagt die Schallimmissionsprognose Folgendes aus: Die ausführlichen Ergebnisse der einzelpunktbezogenen Berechnungen sind in Anlage 3.2 und die Rasterlärmkarten für den Tag- und Nachtzeitraum zusammengestellt. Zur Bewertung kann Folgendes ausgesagt werden: Innerhalb des Gewerbegebietes „Borna-Mitte/Blankenburgstraße“ endet der Lärmschutzbereich praktisch am Rand der Straßenflächen. An den außerhalb des Plangebietes liegenden schutzbedürftigen Nutzungen (MI und WA) sind keine Überschreitungen zu erwarten. Die Grenzwerte der 16. BImSchV werden sowohl im Tag-, als auch im Nachtzeitraum eingehalten.

**Ordn.-Nr. 41 Öffentlichkeit
Stellungnahme vom 12.12.2013**

Sachverhalt:

Einzigiger Kritikpunkt aus Sicht des Vereins bezieht sich auf die Nutzungsreglementierung. Man sollte bitte noch einmal intensiv prüfen, ob tatsächlich für Handwerks- und Gewerbebetriebe Einzelhandelsaktivitäten ausgeschlossen werden. Wir sehen gerade darin eine Komplettierung der Produktpalette und würden uns wünschen, wenn dieser Aspekt eine Änderung erfährt.

Beschlussvorschlag:

Die Anregung wird nicht berücksichtigt.

Begründung:

Mit dem Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben im Allgemeinen und auch von an Endverbraucher gerichteten Verkaufsstellen von Handwerks- und anderen Gewerbebetrieben soll einerseits sicher gestellt werden, dass die Flächen im Plangebiet tatsächlich durch Gewerbebetriebe genutzt werden können, die auf eine Lage in festgesetzten Gewerbegebieten angewiesen sind und sich somit der städtebaulich angestrebte und der Gewerbebrachfläche entsprechende Charakter typischer Gewerbenutzungen einstellen kann. Für solche Gewerbeflächen besteht eine Nachfrage in der Stadt Chemnitz, der durch ein entsprechendes Angebot auch entsprochen werden soll. Aufgrund der stadträumlich relativ stark abgegrenzten Lage erscheint der Standort für Handelseinrichtungen mit Bezug auf Endverbraucher zudem nicht attraktiv und soll auch aus dieser Sicht eher produzierenden Unternehmen vorbehalten bleiben.

Weiterhin wurde der weiteren Handelsentwicklung mit Stadtratsbeschluss vom 07.12.2011 (maßgebend zum Zeitpunkt der öffentlichen Auslegung 2013) das durch das Büro Dr. Lademann & Partner erarbeitete und fortgeschriebene „Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Chemnitz 2011“ zugrundegelegt. Wesentliches Ziel ist demnach die Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche und insbesondere der Innenstadt durch ihren Ausbau als attraktive Einzelhandelsstandorte. Dieses Ziel wurde im aktuellen „Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Chemnitz 2016“ bestätigt. Mit der Lage des Plangebietes außerhalb zentraler Versorgungsbereiche ist demnach das Etablieren von Einzelhandelsnutzungen im Plangebiet auszuschließen.

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 in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S.2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes

vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808), sowie nach § 89 der Sächsische Bauordnung (SächsBO) in der Fassung vom 11. Mai 2016 (SächsGVBl. S. 186, 187), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 10.02.2017 (SächsGVBl. S. 50, 79), 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 Artikel 1 und 2 des Gesetzes vom 13. Dezember 2016 (SächsGVBl. S. 652), beschließt der Stadtrat der Stadt Chemnitz den Bebauungsplan Nr. 06/06 „Gewerbegebiet Borna-Mitte/Blankenburgstraße“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) sowie dem Text (Teil B), in der Fassung vom 08.09.2017 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 mit dem Umweltbericht in der Fassung vom 08.09.2017 (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.

4. Die zusammenfassende Erklärung über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde (Anlage 5), wird beschlossen.

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.

Begründung:

Zur Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens wurde am 26.09.2006 (Beschlussvorlage Nr. B-298/2006) durch den Planungs-, Bau- und Umweltausschuss der Stadt Chemnitz der Aufstellungsbeschluss für den vorliegenden Bebauungsplan Nr. 06/06 „Gewerbegebiet Borna-Mitte/Blankenburgstraße“ gefasst.

Mit dem Vorentwurf des Bebauungsplanes (Stand 18.04.2008) erfolgte die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB vom 21.04.2008 bis zum 16.05.2008. Mit Schreiben vom 12.01.2009 waren die Behörden zur Stellungnahme nach § 4 Abs. 1 BauGB aufgefordert. Im Anschluss daran ruhte das Verfahren. Die zum Vorentwurf vorgebrachten Anregungen und Hinweise wurden im Rahmen der Erarbeitung des Entwurfes ausgewertet.

Am 10.09.2013 wurde der Entwurf des Bebauungsplans durch den Planungs-, Bau- und Umweltausschuss gebilligt (Beschlussvorlage Nr. B-194/2013) und gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zur öffentlichen Auslegung und zur Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB bestimmt. Mit diesem Beschluss wurde der Aufstellungsbeschluss aufgrund einer geringfügigen Reduzierung des Geltungsbereichs geändert.

Die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte vom 04.11.2013 bis zum 03.12.2013. Parallel dazu wurden die Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt und mit Schreiben vom 22.10.2013 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Aufgrund der vorgebrachten Anregungen wurden Überarbeitungen am Bebauungsplanentwurf vorgenommen. Nach § 4 a Abs. 3 Satz 1 BauGB wurde eine erneute öffentliche Auslegung sowie eine erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erforderlich.

Der Beschluss zur erneuten öffentlichen Auslegung und zur erneuten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange des Bebauungsplans Nr. 06/06 „Gewerbegebiet Borna-Mitte/Blankenburgstraße“, Teil A sollte in der Sitzung des Planungs-, Bau- und Umweltausschusses am 17.03.2015 (Beschlussvorlage Nr. B-068/2015) gefasst werden. Die Vorlage wurde abgesetzt. Die Verwaltung wurde von den Stadträten beauftragt, die Planungsziele und die Anliegen des Unternehmens B. nochmals zu prüfen und die Vorlage ggf. geändert oder gleichbleibend wieder einzubringen.

Der Prüfauftrag der Stadträte nahm einen großen Zeitaufwand in Anspruch. Es wurden eine juristische Expertise eingeholt sowie ein Sachverständigengutachten erarbeitet. Die Anliegen des Unternehmens B. wurden im Planungsprozess im Wesentlichen umgesetzt.

Der geänderte Entwurf des Bebauungsplanes (Stand: 10.08.2016) wurde durch den Planungs-, Bau- und Umweltausschuss am 20.09.2016 (Beschlussvorlage Nr. B-139/2016) gebilligt und zur erneuten öffentlichen Auslegung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange bestimmt.

Folgende Änderungen gegenüber dem Entwurf vom 30.04.2013 wurden vorgenommen:

- Reduzierung des Geltungsbereichs um 3 Flurstücke im Norden (vollständig) und um 3 Flurstücke (2 vollständig, 1 teilweise) im Westen
- Entlassung der Flurstücke zwischen dem Gelände der Freien Waldorfschule Chemnitz und der Bahnböschung aus dem Geltungsbereich (planungsrechtlich separate Betrachtung, da konkrete Entwicklungsabsichten der Freien Waldorfschule Chemnitz bestehen)
- Erweiterung der öffentlichen Verkehrserschließung
- Anpassung der Emissionskontingente infolge der überarbeiteten Schallimmissionsprognose
- Umbenennung der Teilgebiete und Veränderung deren Abgrenzung infolge der Reduzierung des Geltungsbereichs, der Erweiterung der öffentlichen Verkehrserschließung und der Änderung der Art und des Maßes der baulichen Nutzung
- Aufnahme der Festsetzung 1.4 zum Ausschluss öffentlich genutzter Anlagen und Betriebe
- Aufnahme der Fremdkörperfestsetzung 1.6 zur Art der baulichen Nutzung
- Aufnahme einer Festsetzung zur Anpassung an die Dynamik der Gesetzgebung in die Fremdkörperfestsetzung
- Änderung der Art der baulichen Nutzung des Teilgebietes GE 4 - alt (GE 3.1 - neu) und mehrerer Abschnitte des Teilgebietes GE 5 - alt (GE 4 - neu, GE 3.2 - neu) in Gewerbegebiet mit besonderen Eigenschaften
- Änderung der maximal zulässigen Höhe baulicher Anlagen im Teilgebiet GE 6 alt (GE 6.1 – neu und GE 6.2 - neu)

- Änderung der GRZ in den Teilgebieten GE (e)1, GE 2, GE 4 - alt (GE 3.1 - neu), GE 5 - alt (GE 5.1 - neu und GE 4.1 - neu), GE 6 - alt (GE 6.1 - neu und 6.2 - neu)
- Änderung der Baugrenzen in den Teilgebieten GE 2 - alt (GE 2 - neu) und GE 5 - alt (GE 5.1 - neu)
- Entfall der Festsetzung 2.2 zur Abweichung von der zulässigen Höhe der baulichen Anlagen
- Anpassung der Festsetzung 5.1 zur Niederschlagsbeseitigung
- Anpassung der Pflanzbindungsflächen entlang der Bahnböschungen und Festsetzung als private Grünflächen
- Vereinheitlichung der Festsetzung der Grünflächen
- Entfall zweier Baumstandorte für das Anpflanzen von Bäumen entlang der Sandstraße
- Erweiterung des Fahrrechts 2 auf Rettungsfahrzeuge
- Aufnahme des Geh- und Fahrrechts 3 zum „Solarpark Sandstraße, Borna“
- Aufnahme der Festsetzung 5.3 zum Bodenauftrag
- Änderung der bedingten Festsetzung 11 zu Gebäudeabbrüchen, Entsiegelungen oder Bodeneingriffen
- Anpassung der nachrichtlichen Übernahme zum Denkmalschutz und Übernahme des aktuellen Gebäudebestandes

Im Zeitraum vom 17.10.2016 bis zum 17.11.2016 erfolgte die erneute öffentliche Auslegung nach § 4a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB wurde parallel dazu durchgeführt. Diese wurden mit Schreiben vom 14.10.2016 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung wurde eine Stellungnahme mit Anregungen und Hinweisen abgegeben, die zu einer Aktualisierung des Avifaunistischen Fachgutachtens aus dem Jahre 2008 führte. In dessen Auswertung erfolgte eine Änderung des Entwurfs des Bebauungsplans hinsichtlich folgender textlichen Festsetzung:

- Aufnahme einer separaten artenschutzfachlichen Schutzmaßnahme für Mauersegler

Nach § 4a Abs. 3 Satz 1 BauGB ist der Entwurf des Bebauungsplanes erneut auszulegen und sind die Stellungnahmen erneut einzuholen. Da durch die Änderungen und Ergänzungen des Entwurfes des Bauleitplanes die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, wurde die Einholung der Stellungnahmen auf die von den Änderungen und Ergänzungen betroffene Öffentlichkeit sowie die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beschränkt.

Die vorgebrachten Anregungen und Hinweise eines Trägers öffentlicher Belange wurden in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.

Im Zuge der Abwägung erfolgen folgende Änderung/Klarstellungen:

1. Planzeichnung (Teil A): redaktionelle Klarstellungen

- Aktualisierung der Plangrundlage (ALKIS, DSGK)
- Korrektur der Grenzziehung der Nachrichtlichen Übernahme des Denkmals Grünanlage mit Ehrenmal
- Infolgedessen Anpassung der festgesetzten Grünfläche und der Gewerblichen Baufläche zur Wahrung des Sinnzusammenhangs Grünfläche und Ehrenmal
- Fernwärmeleitung Zusatz „stillgelegt“

2. Textliche Festsetzungen (Teil B): Änderung und Durchführung der eingeschränkten Beteiligung

- Änderung der Festsetzung 6.4 durch Aufnahme einer separaten artenschutzfachlichen Schutzmaßnahme für Mauersegler

3. Textliche Festsetzungen (Teil B): redaktionelle Klarstellungen

- Ergänzung der Festsetzung 1.4 um den Zusatz „im Sinne der TA Luft“

- Ergänzung der Festsetzung 1.6 um die Angabe der zur Festsetzung relevanten Störfallverordnung „2015“
- Ergänzung der Festsetzung 1.6 um die bereits textlich fixierte Rampe des Sonderabfallzwischenlagers im Beiplan 1 sowie in der zugehörigen Legende
- Klarstellung der Festsetzung 9.1 zum Sichtdreieck
- Ergänzung der Nachrichtlichen Übernahme III 2 Fernwärmeleitung Zusatz „stillgelegt“

Die Begründung zum Bebauungsplan wird entsprechend angepasst.

Die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung wurde mit folgendem Ergebnis abgeschlossen:

1. Entwurf Stand 30.04.2013

36 Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 22.10.2013 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Ordn.-Nr. 1	Landesdirektion Sachsen
Ordn.-Nr. 2	Sächsisches Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie
Ordn.-Nr. 3	Staatsbetrieb Sächsisches Immobilien- und Baumanagement
Ordn.-Nr. 4	Landesamt für Denkmalpflege
Ordn.-Nr. 5	Landesamt für Archäologie
Ordn.-Nr. 6	Planungsverband Region Chemnitz
Ordn.-Nr. 7	Landesamt für Straßenbau und Verkehr
Ordn.-Nr. 8	Sächsisches Oberbergamt
Ordn.-Nr. 9	Staatsbetrieb Sachsenforst
Ordn.-Nr. 10	Bundesanstalt für Immobilienaufgaben
Ordn.-Nr. 11	envia M, Mitteldeutsche Energie AG
Ordn.-Nr. 12	MITNETZ STROM, Mitteldeutsche Netzgesellschaft Strom mbH
Ordn.-Nr. 13	MITNETZ GAS, Mitteldeutsche Netzgesellschaft Gas mbH
Ordn.-Nr. 14	eins energie in Sachsen GmbH & Co.KG Entsorgungsbetrieb der Stadt Chemnitz
Ordn.-Nr. 15	Zweckverband Fernwasser Südsachsen
Ordn.-Nr. 16	Gascade Gastransport GmbH
Ordn.-Nr. 17	Abfallentsorgungs- und Stadtreinigungsbetrieb der Stadt Chemnitz
Ordn.-Nr. 18	DB Services Immobilien GmbH
Ordn.-Nr. 19	Eisenbahn-Bundesamt
Ordn.-Nr. 20	Deutsche Post Real Estate Germany GmbH
Ordn.-Nr. 21	Wehrbereichsverwaltung Ost
Ordn.-Nr. 22	Kreishandwerkerschaft Chemnitz
Ordn.-Nr. 23	Sächsische Bildungsagentur
Ordn.-Nr. 24	Wismut GmbH, Hauptabteilung Liegenschaften
Ordn.-Nr. 25	Bodenverwertungs- und -verwaltungs GmbH (BVVG)
Ordn.-Nr. 26	Industrie- und Handelskammer Chemnitz
Ordn.-Nr. 27	Chemnitzer Wirtschaftsförderungs- und Entwicklungsgesellschaft mbH
Ordn.-Nr. 28	Quartiersmanagement Mitte-West, Bürgerzentrum
Ordn.-Nr. 29	Geschäftsstelle des Stadtrates (15.4), AGENDA-Beirat
Ordn.-Nr. 30	Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland (BUND)
Ordn.-Nr. 31	Naturschutzbund Deutschland, Landesverband Sachsen e. V.
Ordn.-Nr. 32	Stadtverband Chemnitz der Kleingärtner e.V.
Ordn.-Nr. 33	Chemnitzer Verkehrs AG
Ordn.-Nr. 34	Verkehrswacht Chemnitz e.V.
Ordn.-Nr. 35	Regionalverkehr Erzgebirge GmbH
Ordn.-Nr. 36	Landesbeauftragter für Eisenbahnaufsicht

14 Träger öffentlicher Belange waren nicht berührt:

Ordn.-Nr. 3	Staatsbetrieb Sächsisches Immobilien- und Baumanagement Stellungnahme vom 22.11.2013
Ordn.-Nr. 7	Landesamt für Straßenbau und Verkehr Stellungnahme vom 02.12.2013
Ordn.-Nr. 8	Sächsisches Oberbergamt Stellungnahme vom 08.11.2013
Ordn.-Nr. 10	Bundesanstalt für Immobilienaufgaben Stellungnahme vom 12.11.2013
Ordn.-Nr. 12	MITNETZ STROM Stellungnahme vom 22.11.2013
Ordn.-Nr. 13	MITNETZ GAS, Mitteldeutsche Netzgesellschaft Gas mbH Stellungnahme vom 11.11.2013
Ordn.-Nr. 15	Zweckverband Fernwasser Südsachsen Stellungnahme vom 10.12.2013
Ordn.-Nr. 21	Wehrbereichsverwaltung Ost Stellungnahme vom 30.10.2013
Ordn.-Nr. 22	Kreishandwerkerschaft Chemnitz Stellungnahme vom 28.11.2013
Ordn.-Nr. 25	Bodenverwertungs- und -verwaltungs GmbH (BVVG) Stellungnahme vom 29.10.2013
Ordn.-Nr. 28	Bürgerplattform Mitte-West, Bürgerzentrum Stellungnahme vom 19.11.2013
Ordn.-Nr. 32	Stadtverband Chemnitz der Kleingärtner e.V. Stellungnahme vom 12.11.2013
Ordn.-Nr. 35	Regionalverkehr Erzgebirge GmbH Stellungnahme vom 27.11.2013
Ordn.-Nr. 36	Landesbeauftragter für Eisenbahnaufsicht Stellungnahme vom 19.05.2014

7 Träger öffentlicher Belange gaben keine Stellungnahme ab:

Ordn.-Nr. 11	envia M, Mitteldeutsche Energie AG
Ordn.-Nr. 16	Gascade Gastransport GmbH
Ordn.-Nr. 20	Deutsche Post Real Estate Germany GmbH
Ordn.-Nr. 23	Sächsische Bildungsagentur
Ordn.-Nr. 24	Wismut GmbH, Hauptabteilung Liegenschaften
Ordn.-Nr. 29	Geschäftsstelle des Stadtrates (15.4), AGENDA-Beirat
Ordn.-Nr. 34	Verkehrswacht Chemnitz e.V.

1 Träger öffentlicher Belange gab seine grundsätzliche Zustimmung zum Entwurf ohne Anregungen und Hinweise:

Ordn.-Nr. 4	Landesamt für Denkmalpflege Stellungnahme vom 05.12.2013
-------------	---

14 Träger öffentlicher Belange brachten Anregungen und Hinweise zum Entwurf vor:

Ordn.-Nr. 1	Landesdirektion Sachsen Stellungnahme vom 27.11.2013
Ordn.-Nr. 2	Sächsisches Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie Stellungnahme vom 25.11.2013

- Ordn.-Nr. 5 Landesamt für Archäologie
Stellungnahme vom 12.11.2013
- Ordn.-Nr. 6 Planungsverband Region Chemnitz
Stellungnahme vom 26.11.2013
- Ordn.-Nr. 9 Staatsbetrieb Sachsenforst
Stellungnahme vom 28.11.2013
- Ordn.-Nr. 14 eins energie in Sachsen GmbH & Co.KG
Stellungnahme vom 21.11.2013
Entsorgungsbetrieb der Stadt Chemnitz
Stellungnahme vom 18.11.2013
- Ordn.-Nr. 17 Abfallentsorgungs- und Stadtreinigungsbetrieb der Stadt Chemnitz
Stellungnahme vom 22.11.2013
- Ordn.-Nr. 18 DB Services Immobilien GmbH
Stellungnahme vom 11.03.2014
- Ordn.-Nr. 19 Eisenbahn-Bundesamt
Stellungnahme vom 18.11.2013
- Ordn.-Nr. 26 Industrie- und Handelskammer Chemnitz
Stellungnahme vom 28.11.2013
- Ordn.-Nr. 27 Chemnitzer Wirtschaftsförderungs- und Entwicklungsgesellschaft mbH
Stellungnahme vom 25.11.2013
- Ordn.-Nr. 30 Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland (BUND)
Stellungnahme vom 06.12.2013
- Ordn.-Nr. 31 Naturschutzbund Deutschland, Landesverband Sachsen e. V.
Stellungnahme vom 27.11.2013
- Ordn.-Nr. 33 Chemnitzer Verkehrs AG
Stellungnahme vom 29.11.2013

6 Betroffene brachten im Rahmen der öffentlichen Auslegung Anregungen und Hinweise vor:

- Ordn.-Nr. 37 Öffentlichkeit
Stellungnahme vom 29.11.2013
- Ordn.-Nr. 38 Öffentlichkeit
Stellungnahme vom 23.10.2013
- Ordn.-Nr. 39 Öffentlichkeit
Stellungnahme vom 03.12.2013
- Ordn.-Nr. 40 Öffentlichkeit
Stellungnahme vom 09.12.2013
- Ordn.-Nr. 41 Öffentlichkeit
Stellungnahme vom 12.12.2013
- Ordn.-Nr. 42 Öffentlichkeit
Stellungnahme vom 05.12.2013

2. Entwurf Stand 10.08.2016

36 Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 14.10.2016 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

- Ordn.-Nr. 1 Landesdirektion Sachsen
- Ordn.-Nr. 2 Sächsisches Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie
- Ordn.-Nr. 3 Staatsbetrieb Sächsisches Immobilien- und Baumanagement
- Ordn.-Nr. 4 Landesamt für Denkmalpflege
- Ordn.-Nr. 5 Landesamt für Archäologie
- Ordn.-Nr. 6 Planungsverband Region Chemnitz
- Ordn.-Nr. 7 Landesamt für Straßenbau und Verkehr

Ordn.-Nr. 8	Sächsisches Oberbergamt
Ordn.-Nr. 9	Staatsbetrieb Sachsenforst
Ordn.-Nr. 10	Bundesanstalt für Immobilienaufgaben
Ordn.-Nr. 11	envia M, Mitteldeutsche Energie AG
Ordn.-Nr. 12	MITNETZ STROM, Mitteldeutsche Netzgesellschaft Strom mbH
Ordn.-Nr. 13	MITNETZ GAS, Mitteldeutsche Netzgesellschaft Gas mbH
Ordn.-Nr. 14	eins energie in Sachsen GmbH & Co.KG/inetz Entsorgungsbetrieb der Stadt Chemnitz
Ordn.-Nr. 15	Zweckverband Fernwasser Südsachsen
Ordn.-Nr. 16	Gascade Gastransport GmbH
Ordn.-Nr. 17	Abfallentsorgungs- und Stadtreinigungsbetrieb der Stadt Chemnitz
Ordn.-Nr. 18	DB Services Immobilien GmbH
Ordn.-Nr. 19	Eisenbahn-Bundesamt
Ordn.-Nr. 20	Deutsche Post Real Estate Germany GmbH
Ordn.-Nr. 21	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr (BAIUDBw)
Ordn.-Nr. 22	Kreishandwerkerschaft Chemnitz
Ordn.-Nr. 23	Sächsische Bildungsagentur
Ordn.-Nr. 24	Wismut GmbH, Hauptabteilung Liegenschaften
Ordn.-Nr. 25	Bodenverwertungs- und -verwaltungs GmbH (BVVG)
Ordn.-Nr. 26	Industrie- und Handelskammer Chemnitz
Ordn.-Nr. 27	Chemnitzer Wirtschaftsförderungs- und Entwicklungsgesellschaft mbH
Ordn.-Nr. 28	Bürgerplattform Chemnitz Mitte-West, c/o Bürgerzentrum
Ordn.-Nr. 29	Geschäftsstelle des Stadtrates (15.4), AGENDA-Beirat
Ordn.-Nr. 30	Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland (BUND)
Ordn.-Nr. 31	Naturschutzbund Deutschland, Landesverband Sachsen e. V.
Ordn.-Nr. 32	Stadtverband Chemnitz der Kleingärtner e.V.
Ordn.-Nr. 33	Chemnitzer Verkehrs AG
Ordn.-Nr. 34	Verkehrswacht Chemnitz e.V.
Ordn.-Nr. 35	Regionalverkehr Erzgebirge GmbH
Ordn.-Nr. 36	Landesbeauftragter für Eisenbahnaufsicht

14 Träger öffentlicher Belange waren nicht berührt:

Ordn.-Nr. 3	Staatsbetrieb Sächsisches Immobilien- und Baumanagement Stellungnahme vom 09.11.2016
Ordn.-Nr. 7	Landesamt für Straßenbau und Verkehr Stellungnahme vom 21.11.2016
Ordn.-Nr. 8	Sächsisches Oberbergamt Stellungnahme vom 01.11.2016
Ordn.-Nr. 9	Staatsbetrieb Sachsenforst Stellungnahme vom 11.11.2016
Ordn.-Nr. 10	Bundesanstalt für Immobilienaufgaben Stellungnahme vom 15.11.2016
Ordn.-Nr. 12	MITNETZ STROM Stellungnahme vom 26.10.2016
Ordn.-Nr. 13	MITNETZ GAS, Mitteldeutsche Netzgesellschaft Gas mbH Stellungnahme vom 01.11.2016
Ordn.-Nr. 15	Zweckverband Fernwasser Südsachsen Stellungnahme vom 25.10.2016
Ordn.-Nr. 16	Gascade Gastransport GmbH Stellungnahme vom 24.10.2016
Ordn.-Nr. 21	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr (BAIUDBw) Stellungnahme vom 27.10.2016

- Ord.-Nr. 25 Bodenverwertungs- und -verwaltungs GmbH (BVVG)
Stellungnahme vom 24.10.2016
- Ord.-Nr. 27 Chemnitzer Wirtschaftsförderungs- und Entwicklungsgesellschaft mbH
Stellungnahme vom 17.11.2016
- Ord.-Nr. 32 Stadtverband Chemnitz der Kleingärtner e.V.
Stellungnahme vom 21.11.2016
- Ord.-Nr. 35 Regionalverkehr Erzgebirge GmbH
Stellungnahme vom 10.11.2016

10 Träger öffentlicher Belange gaben keine Stellungnahme ab:

- Ord.-Nr. 11 envia M, Mitteldeutsche Energie AG
- Ord.-Nr. 20 Deutsche Post Real Estate Germany GmbH
- Ord.-Nr. 22 Kreishandwerkerschaft Chemnitz
- Ord.-Nr. 23 Sächsische Bildungsagentur
- Ord.-Nr. 24 Wismut GmbH, Hauptabteilung Liegenschaften
- Ord.-Nr. 28 Bürgerplattform Chemnitz Mitte-West, c/o Bürgerzentrum
- Ord.-Nr. 29 Geschäftsstelle des Stadtrates (15.4), AGENDA-Beirat
- Ord.-Nr. 31 Naturschutzbund Deutschland, Landesverband Sachsen e. V.
- Ord.-Nr. 34 Verkehrswacht Chemnitz e.V.
- Ord.-Nr. 36 Landesbeauftragter für Eisenbahnaufsicht

1 Träger öffentlicher Belange gab seine grundsätzliche Zustimmung zum Entwurf ohne Anregungen und Hinweise:

- Ord.-Nr. 30 Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland (BUND)
Stellungnahme vom 18.11.2016

11 Träger öffentlicher Belange brachten Anregungen und Hinweise zum Entwurf vor:

- Ord.-Nr. 1 Landesdirektion Sachsen
Stellungnahme vom 29.11.2016
- Ord.-Nr. 2 Sächsisches Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie
Stellungnahme vom 18.11.2016
- Ord.-Nr. 4 Landesamt für Denkmalpflege
Stellungnahme vom 18.11.2016
- Ord.-Nr. 5 Landesamt für Archäologie
Stellungnahme vom 08.11.2016
- Ord.-Nr. 6 Planungsverband Region Chemnitz
Stellungnahme vom 28.10.2016
- Ord.-Nr. 14 eins energie in Sachsen GmbH & Co.KG/inet
Stellungnahme vom 21.11.2016
Entsorgungsbetrieb der Stadt Chemnitz
Stellungnahme vom 24.01.2017
- Ord.-Nr. 17 Abfallentsorgungs- und Stadtreinigungsbetrieb der Stadt Chemnitz
Stellungnahme vom 14.11.2016
- Ord.-Nr. 18 DB Services Immobilien GmbH
Stellungnahme vom 23.01.2017
- Ord.-Nr. 19 Eisenbahn-Bundesamt
Stellungnahme vom 14.11.2016
- Ord.-Nr. 26 Industrie- und Handelskammer Chemnitz
Stellungnahme vom 23.11.2016
- Ord.-Nr. 33 Chemnitzer Verkehrs AG

Folgende Hinweise/Anregungen von Trägern öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens oder nicht abwägungsrelevant. Sie betreffen die weiterführenden Planungen oder sind im Zuge der Realisierung zu beachten:

**Ordn.-Nr. 1 Landesdirektion Sachsen, Chemnitz
Stellungnahmen vom 27.11.2013 und 29.11.2016**

1. Hinweis:

Im Plan wird ein eingeschränktes Gewerbegebiet ausgewiesen, welches laut Festsetzung Nr. 1.1 Betrieben vorbehalten ist, die nach ihrem Störgrad auch im Mischgebiet zulässig sind. Diese Festsetzungsart ist durch Praxis und Rechtsprechung eingebürgert und legitimiert (vgl. Kommentar Fickert Fieseler, BauNVO, Auflage 9, § 8, RN 1.4 und 3.4).

Erläuterung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

2. Hinweis:

Abteilung Infrastruktur. Bereich Bauordnungsrecht/Bauplanungsrecht:

Unsere im Rahmen der Stellungnahme vom 27. November 2013 vorgebrachten Hinweise sind weitgehend beachtet worden, wobei die umfangliche Befassung mit dem Entsorgungsbetrieb B. hervorzuheben ist, dem als (mit erheblichem Störpotential versehenen und im Gewerbegebiet damit unzulässigen) Störfallbetrieb im aktuellen Plan ein erweiterter Bestandsschutz mittels Fremdkörperfestsetzung gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO gewährt werden soll.

Erläuterung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

3. Hinweis:

Abteilung Umweltschutz. Bereich Immissionsschutz:

Zum Entwurf des o.g. Bebauungsplanes in der Fassung vom 10. August 2016 gibt es aus immissionsschutzrechtlicher Sicht keine Bedenken bzw. Einwände. Der überwiegende Teil des Plangebietes wird durch die Firma B. genutzt, die am Standort ein Zwischenlager für gefährliche Abfälle sowie eine Anlage zur Lagerung und Behandlung von gefährlichen und nicht gefährlichen Abfällen betreibt. Die Anlagen sind genehmigungsbedürftig nach den Regelungen des BImSchG, das Zwischenlager unterliegt den Grundpflichten der Störfallverordnung (12. BImSchV). Auf der Grundlage des § 3 Abs.1 Nr. 1 der Sächsischen Immissionsschutz-Zuständigkeitsverordnung (SächsImSch-ZuVO) ist die Landesdirektion Sachsen die zuständige Behörde für den Anlagenstandort der Firma B., da es sich um einen Betriebsbereich nach § 3 Abs. 5 a BImSchG handelt.

Erläuterung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

**Ordn.-Nr. 2 Sächsisches Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie
Stellungnahmen vom 25.11.2013 und 18.11.2016**

1. Hinweis:

Hinweis natürliche Radioaktivität:

Das Plangebiet liegt in einem Gebiet, in dem wahrscheinlich erhöhte Radonkonzentrationen in der Bodenluft vorhanden sind. In Deutschland existieren bisher keine gesetzlichen Regelungen mit einem verbindlichen Grenzwert zu Radon in Gebäuden. Aus Gründen der Vorsorge werden dementsprechend Empfehlungen für Schutzmaßnahmen ausgesprochen. Die Empfehlungswerte der EU für Radonkonzentrationen in Gebäuden liegen derzeit für Neubauten bei 200 Bq/m³ und bei bestehenden Gebäuden bei 400 Bq/m³.

Zum vorsorgenden Schutz vor erhöhter Strahlenbelastung durch Zutritt von Radon in Aufenthalts-

räume empfehlen wir, bei geplanten Neubauten generell einen Radonschutz vorzusehen oder von einem kompetenten Ingenieurbüro die radiologische Situation auf dem Grundstück und den Bedarf an Schutzmaßnahmen abklären zu lassen. Bei geplanten Sanierungsarbeiten an bestehenden Gebäuden empfehlen wir, die Radonsituation durch einen kompetenten Gutachter ermitteln zu lassen und ggf. Radonschutzmaßnahmen bei den Bauvorhaben vorzusehen.

Aufgrund einer Änderung der EU-Richtlinie ergibt sich zu unserer Stellungnahme vom 25.11.2013 folgende Aktualisierung. Die Richtlinie der EU nennt als maximalen Referenzwert 300 Bq/m³, oberhalb dem Radonkonzentrationen in Innenräumen als unangemessen betrachtet werden.

Erläuterung:

Der Hinweis wird in die Begründung unter Kapitel 5.5 Hinweise aufgenommen.

2. Hinweis:

Hinweise Geologie:

Das Plangebiet befindet sich auf dem vom Freistaat Sachsen im Jahr 2010 neu herausgegebenen geologischen Messtischblatt im Maßstab 1 : 25.000 Nr. 5143 Blatt Chemnitz. Wir empfehlen, für die Ableitung geologischer Sachverhalte das aktuelle Kartenmaterial zu verwenden. Dieses ist über den Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen beziehbar.

Gemäß Begründung, Punkt 2.8.5 sind bei baulichen Veränderungen mit Eingriffen in den Untergrund vorbereitende Untersuchungen zur Eingrenzung bekannter Bodenkontaminationen erforderlich. Wir empfehlen, diese Untersuchungen für die zu erreichende Planungssicherheit mit den notwendigen Baugrunduntersuchungen nach DIN 4020/DIN EN 1997-2 zu kombinieren.

Erläuterung:

Der Hinweis zum Bezug geologischer Daten wird zur Kenntnis genommen.

Der Hinweis zu erforderlichen Baugrunduntersuchungen wird in die Begründung unter Kapitel 5.5 Hinweise aufgenommen.

3. Hinweis:

Falls im Rahmen der weiteren Planung die Errichtung von Grundwasserbeschaffenheitsmessstellen erforderlich wird, sind die Regelungen der DVGW Regelwerke W 115 und W 121 sowie das Merkblatt zur Grundwasserprobenahme zu beachten. Beim Ausbau von Grundwassermessstellen ist durch einen sachgerechten Ausbau zu gewährleisten, dass eine hydraulische Verbindung zwischen unterschiedlichen wasserführenden Horizonten ausgeschlossen wird. Für sämtliche Messstellen wird eine lage- und höhenmäßige Vermessung empfohlen. Fehlbohrungen sind unter Beachtung der geologischen und hydrogeologischen Verhältnisse gemäß DVGW Regelwerk Arbeitsblatt W 135 zu verfüllen.

Erläuterung:

Der Hinweis wird in die Begründung unter Kapitel 5.5 Hinweise aufgenommen.

4. Hinweis:

Sämtliche anzulegenden Bohrungen für Altlasten-, Baugrund- oder Grundwasseruntersuchungen müssen beim geologischen Dienst Sachsens, Abteilung Geologie des LfULG, angemeldet und die Bohrergebnisse nach Abschluss an unsere Einrichtung übergeben werden (vgl. §§ 4, 5 Lagerstättengesetz). Zusätzlich ist zu beachten, dass geologische Untersuchungen (z.B. Baugrundgutachten), die von einer Stadt I Gemeinde oder einem Dritten (z. B. Abwasserzweckverband) in Auftrag gegeben werden, der Abteilung Geologie des LfULG gemäß § 11 SächsABG zu übergeben sind. Wir bitten deshalb um Übergabe der Ergebnisse der Boden-/Baugrunduntersuchungen nach Fertigstellung. Im Sächsischen Bohrchiv liegen für den Planbereich und seine Umgebung Bohrungsdaten aus unterschiedlichen Erkundungsetappen vor, die zur Vorbereitung weiterführender Untersuchungen genutzt werden können.

Erläuterung:

Der Hinweis wird in die Begründung unter Kapitel 5.5 Hinweise aufgenommen.

**Ordn.-Nr. 4 Landesamt für Denkmalpflege
Stellungnahme vom 18.11.2016**

Hinweis:

Das. o. g. Vorhaben berührt denkmalpflegerische Belange unverändert nur betreffend die Mahn- und Gedenkstätte „Grünanlage mit Ehrenmal“, die in den Unterlagen bereits ausgewiesen und berücksichtigt wurde und im Zuge der Umsetzung denkmalgerecht zu erhalten ist. Etwaige Veränderungs- und/oder Wiederherstellungsmaßnahmen bedürfen der denkmalschutzrechtlichen Genehmigung.

Erläuterung:

Der Hinweis wird in die Begründung unter Kapitel 5.4.1 Nachrichtliche Übernahmen/Denkmal-schutz aufgenommen.

**Ordn.-Nr. 5 Landesamt für Archäologie Sachsen
Stellungnahmen vom 12.11.2013 und 08.11.2016**

Hinweis:

Wir bitten die ausführenden Firmen auf die Meldepflicht von Bodenfunden gemäß § 20 SächsDSchG hinzuweisen.

Erläuterung:

Der Hinweis wurde bereits in die Begründung unter Kapitel 5.5 Hinweise aufgenommen.

**Ordn.-Nr. 6 Planungsverband Region Chemnitz
Stellungnahmen vom 26.11.2013 und 28.10.2016**

1. Hinweis:

Die Flächengröße des Standortes ist in der Begründung einmal mit 15,36 ha (S. 6) und einmal mit 15,3 ha (S. 16) angegeben. Die Rundung der Flächengröße auf eine Stelle hinter dem Komma ergibt hier 15,4 ha.

Erläuterung:

Die Rundung der Flächengröße wird in der Begründung kontrolliert. Durch die Veränderungen des Geltungsbereiches ergeben sich zwischenzeitlich andere Werte.

2. Hinweis:

Aus regionalplanerischer Sicht bestehen gegen die vorgelegte Planung keine Bedenken. Nach Prüfung der konkretisierenden Darstellungen des Vorhabens im jetzt vorliegenden Planentwurf sehen wir die Übereinstimmung zwischen der regionalplanerischen Vorgabe zur umfassenden Nutzung vorhandener Flächenpotenziale und aktivierbarer Brachen für die Gewerbeentwicklung (> RPI. G 5.1.1) mit der Städtebaulichen Konzeption der Stadt Chemnitz (SE-Ko) mit der Revitalisierung der Gewerbebrache der ehemaligen Eisengießerei im Stadtteil Borna-Heinersdorf als einem wichtigen städtebaulichen Entwicklungsziel bestätigt.

Die Planung entspricht im Besonderen dem Ziel Z 1.2.6 des Entwurf des Regionalplanes Region Chemnitz, nachdem auf die Revitalisierung auf Brachen für integrierbare industriell-gewerbliche Funktionen hinzuwirken ist, und dem Ziel 2.2.1.7 des Landesentwicklungsplanes 2013.

Erläuterung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

3. Hinweis:

Zu gegebener Zeit ist der Planungsverband Region Chemnitz schriftlich über das Ergebnis der Abwägung und die Bekanntmachung der Satzung zu informieren bzw. erneut am Verfahren zu beteiligen. Gleichzeitig bittet der Planungsverband im Rahmen der Amtshilfepflicht gemäß § 4 i. V. m. § 5 Abs. 1 Verwaltungsverfahrensgesetz (VwVfG) um die Übersendung der in Kraft getretenen Planungsunterlagen.

Erläuterung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Ordn.-Nr. 9 Staatsbetrieb Sachsenforst Stellungnahme vom 28.11.2013

1. Hinweis:

Im räumlichen Geltungsbereich des Entwurfs des Bebauungsplanes liegt eine Waldfläche im Sinne von § 2 SächsWaldG, für die anderweitige Nutzungen als Flächen für Gewerbe sowie zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB) festgesetzt werden sollen.

Die südlichen Teile der Flurstücke Nr. 201/38, 201/46 sowie des an diese angrenzenden Flurstückes 201/48 der Gemarkung Borna sind mit Forstpflanzen bewachsen. In den Bereichen der noch nicht freigestellten ehemaligen Bahnanlagen, sowie der Abstandsflächen nach § 25 Abs. 3 SächsWaldG stellen diese Flächen keinen Wald im Sinne von § 2 Abs. 1 SächsWaldG dar. Bei Teilbereichen der Flurstücke 201/38 und 201/48 bestehen jedoch keine Ausschlussgründe, so dass diese aufgrund ihres Zustandes als Waldflächen im rechtlichen Sinne einzuordnen sind. Stellenweise zeigen angrenzende Flurstücksteile bereits das Erscheinungsbild eines Vorwaldes und können sich, sofern die Sukzessionsprozesse nicht unterbrochen werden, in Zukunft ebenfalls zu Wald im Sinne von § 2 Abs. 1 SächsWaldG entwickeln.

Da sich die Waldfläche auf dem Gebiet befindet, für das die Stadt Chemnitz als Gebietskörperschaft die Aufgaben der unteren Forstbehörde wahrnimmt, ist sie Beteiligte im Sinne des § 13 VwVfG. Gemäß § 37 Abs. 4 Satz 2 in Verbindung mit § 35 Abs. 1 Nr. 2 SächsWaldG ist in diesen Fällen die obere Forstbehörde für die Bewertung der mit der Überplanung von Wald in Zusammenhang stehenden forstlichen Belange zuständig.

Wenn für eine Waldfläche in einem Bebauungsplan eine anderweitige Nutzung festgesetzt werden soll, prüft die Forstbehörde gemäß § 9 Abs. 1 SächsWaldG, ob die Voraussetzungen für eine Genehmigung der Umwandlung nach § 8 SächsWaldG vorliegen. Sind die vorgelegten Unterlagen geeignet, diese Abwägung vorzunehmen, und liegen die Genehmigungsvoraussetzungen vor, kann nach der Entscheidung über die vorgebrachten Bedenken und Anregungen zu dem ausgelegten Bauleitplan die Umwandlungserklärung erteilt werden. Gründe, die eine Versagung zur Folge hätten, sind in den Unterlagen nicht ersichtlich. Allerdings werden in der Waldumwandlungserklärung gemäß § 8 Abs. 3 SächsWaldG Maßnahmen zu fordern sein, mit denen die nachteiligen Wirkungen der Umwandlung für die Schutz- und Erholungsfunktion des Waldes ausgeglichen werden können. Bei der Bemessung der Art und des Umfanges dieser forstlichen Ausgleichsmaßnahme werden Entstehungsart, Entwicklungsgrad, Funktionsausprägung der Waldfläche sowie die Art der geplanten Nutzungen berücksichtigt. Für Abstimmungen im Hinblick auf eine konkrete Waldflächenabgrenzung sowie der Zuordnung bereits geplanter und ggf. weiterer Ausgleichsmaßnahmen stehen wir Ihnen selbstverständlich auch im Rahmen eines Ortstermines zur Verfügung. Zu den ggf. im Übrigen betroffenen forstlichen Belangen hat die untere Forstbehörde der Stadt Chemnitz Stellung zu nehmen.

Erläuterung:

Mit der Fortschreibung der Planung wurden die gesetzlich einzuhaltenden Abstände zu Wald im Sinne des Waldgesetzes berücksichtigt. Die durch die obere Forstbehörde als zu beachtend festgestellte Waldfläche liegt bedingt durch die Anpassung der Planungsgrenzen nicht mehr im Geltungsbereich der vorliegenden Planung.

Der erforderliche Abstand nach § 25 Abs. 3 SächsWaldG zu der südwestlich außerhalb des Plan-

geltungsbereiches gelegenen Waldfläche wurde mit der Abgrenzung der Baufelder innerhalb des GE 4.1 beachtet.

2. Hinweis

Die noch zu erteilende Umwandlungserklärung ersetzt nicht die Umwandlungsgenehmigung nach § 8 Abs. 1 SächsWaldG, sondern stellt diese lediglich verbindlich in Aussicht. Eine spätere Genehmigung der Umwandlung kann daher nach Rechtskraft der Bauleitplanung nur versagt werden, wenn zum Zeitpunkt des Antrages auf Umwandlungsgenehmigung eine wesentliche Änderung der Sachlage eingetreten ist und zwingende Gründe des öffentlichen Interesses eine Versagung rechtfertigen.

Erläuterung:

Zur Notwendigkeit der Einbeziehung der unteren Forstbehörde vor dem Rückbau von Gebäuden und bei der Planung zum Neubau von Gebäuden auf den Flurstücken 201/13, 201/14, 201/15, 201/45, 201/46 und 201/50 der Gemarkung Borna wurde in Kapitel 5.5.6 der Begründung ein Hinweis aufgenommen.

Ordn.-Nr. 14 eins energie in sachsen GmbH Co. KG/inetz GmbH Stellungnahmen vom 21.11.2013 und 21.11.2016 Entsorgungsbetrieb der Stadt Chemnitz Stellungnahme vom 18.11.2013

1. Hinweis:

Allgemeine Hinweise zu der vorliegenden Planung:

Prinzipiell gehen wir davon aus, dass ein Betreiben unserer Anlagen während der Umsetzungsphase uneingeschränkt möglich ist und Beschädigungen von Leitungen und Anlagen durch geeignete Maßnahmen ausgeschlossen werden. Die Planung Ihres Vorhabens ist so vorzunehmen, dass eine Umverlegung von Versorgungsanlagen von eins/inetz/versatel nicht erforderlich ist. Ergeben sich bei Planungen Konflikte zur Lage unserer Anlagen, welche nachweislich nur durch eine Baufeldfreimachung gelöst werden können, ist eine vertragliche Vereinbarung zur Kostenübernahme zwischen dem Veranlasser und eins/inetz/versatel erforderlich.

Die Mindestüberdeckung unserer Versorgungsanlagen ist gemäß den geltenden Vorschriften der jeweiligen Fachabteilungen (DVGW-Regelwerk, DIN VDE, AGFW) zwingend einzuhalten, sofern in den nachfolgenden Stellungnahmen der Fachabteilungen nichts anders ausgeführt ist.

Auch geringfügige Bodenregulierungen bedürfen einer Zustimmung. Deckungsangaben im Lageplan wurden im Zuge der Errichtung der Anlage bestimmt.

Im Baufeld können weitere Versorgungsleitungen und Anlagen anderer Rechtsträger oder Netzbetreiber vorhanden sein. Eine Gewähr für die Richtigkeit unserer Angaben in den beigefügten Planunterlagen kann nicht übernommen werden. Es besteht die Möglichkeit, dass die Leitungslage durch Umstände, welche wir nicht zu vertreten haben (Entfernung von Bezugspunkten, Grenzsteinen, Neuvermarkung, Änderung Straßenverlauf u. Ä.) deutlich von den sichtbaren Bezugspunkten abweicht. Abweichungen sind demzufolge in Lage und Tiefe möglich.

Werden im Zusammenhang mit Zustimmungen/Stellungnahmen Lagepläne übergeben, stellen diese den gegenwärtigen Sachstand dar. Eine Information über die Aktualisierung dieser Unterlagen im Planungszeitraum erfolgt nicht.

Erläuterung:

Der Hinweis zum Schutz des Leitungsbestandes wird in die Begründung unter Kapitel 5.5 Hinweise aufgenommen.

2. Hinweis:

Strom Mittel- und Niederspannung:

Der Pkt. 4.3.1 (Stromversorgung) ist für unseren Zuständigkeitsbereich korrekt formuliert.

Im Bereich befinden sich Anlagen unserer Rechtsträgerschaft für Mittel- und Niederspannung (siehe Lageplan), die zu beachten sind.

Erläuterung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

3. Hinweis:

Strom Hochspannung:

Im ausgewiesenen Geltungsbereich befinden sich keine 30-kV bzw. 110-kV -Leitungsanlagen in Rechtsträgerschaft der eins energie in sachsen.

Erläuterung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

4. Hinweis:

Trinkwasserversorgung:

Die Versorgung des Standortes können wir gewährleisten. Für das Gelände besteht weiterhin die Versorgungsmöglichkeit ausgehend von der Leitung DN 150 in der Sandstraße. Der Versorgungsdruck beträgt ca. 6 bar. Löschwasser steht mit 96 m³/h zur Verfügung.

Derzeit befindet sich in der gesamten Bebauungsplanfläche kein öffentlicher Leitungsbestand. Die Versorgung erfolgt über ein Arealnetz, welches in Privateigentum steht. Übergabepunkt aus dem öffentlichen Netz ist ein Zählerschacht im Bereich der Zufahrt giebelseitig der Sandstraße 116. Die Messeinrichtung im Schacht ist die Eigentumsgränze. Eine Übernahme des Leitungssystems durch die Netzgesellschaft ist nicht vorgesehen. Mit der jetzigen Versorgungsstruktur kann nicht jede Gewerbefläche über ein direktes Vertragsverhältnis von der eins versorgt werden.

Im Zuge einer verkehrlichen Erschließung und Entwicklung des Gewerbegebietes besteht unter Berücksichtigung wirtschaftlicher Gesichtspunkte die Möglichkeit, neue Leitungen zu verlegen und damit eine teilweise Entflechtung des Arealnetzes vorzunehmen. Für diesen Fall ist noch ein Versorgungskonzept zu entwickeln. Ebenso ist die Kostentragung verbindlich zu regeln.

Im Rahmen der erneuten Beteiligung gibt es keine Änderungen oder Ergänzungen. Die unter Punkt 4.3.2 zur Trink- und Löschwasserversorgung genannte Punkte haben weiterhin Gültigkeit.

Erläuterung:

Die dargestellten Sachverhalte wurden in der Begründung berücksichtigt. Weitere Ergänzungen der Begründung zur Trink- und Löschwasserversorgung sind nicht erforderlich.

5. Hinweis:

Gasversorgung:

Im Betrachtungsgebiet des Gewerbegebietes Borna-Mitte/Blankenburgstraße verlaufen Gasleitungen der NGC/eins. Das sind im Einzelnen:

- Sandstraße: ON-Leitung DN 150 PEHD/200 St in Fahrbahn im Abschnitt Wittgensdorfer Straße bis H-Nr. 106 (in Betrieb)
- Bornaer Straße: ON-Leitung DN 200 PEHD in Fahrbahn (in Betrieb)
- An der Hofewiese: ON-Leitung DN 150 PEHD in Fahrbahn (in Betrieb)
- Blankenburgstraße: HD-Gasleitung DN 300/400 St/DP 4 (in Betrieb)
- Gewerbegebiet: ON-Leitung DN 150 PEHD von „An der Hofewiese“ quer durch Gewerbegebiet bis Großküche (in Betrieb)

und stillgelegte Gasleitungen DN 150 St am westl. Baufeldrand/Höhe Bahngelände bzw. DN 50 PEHD/150 St im Nahbereich der Gebäude Sandstraße 116/118.

Grundsätzlich ist eine Gasversorgung des Gewerbegebietes möglich (mehrere Varianten):

- ON-Leitung DN 150 PEHD im Gelände Gewerbegebiet (Reserven für Wärmeversorgung Heizung/Warmwasser weiterer Gebäude vorhanden)
- HD-Gasleitung DN 300/400 St/DP 4 Blankenburgstraße (große Gasmengen mit dieser Leitung übertragbar, speziell für technologische Zwecke)
- ON-Leitung DN 150 PEHD Sandstraße (Reserven für Wärmeversorgung Heizung/Warmwasser weiterer Gebäude vorhanden)
- ON-Leitung DN 200 PE Bornaer Straße (Reserven für Wärmeversorgung Heizung/Warmwasser weiterer Gebäude vorhanden)

Vorrangig sollte die vorhandene ON-Leitung DN 150 PEHD (Bj. 2012) im Gelände des Gewerbegebietes zur Gasversorgung des Gebäudebestandes genutzt werden. Reserven für Heizung/WW sind vorhanden. Konkrete Aussagen können erst nach Vorgabe der Abnahmestellen und Leistungshöhe getroffen werden.

Bei der Variante b) kann eine unbegrenzte Leistung (Versorgungsdruck 4 bar) angeboten werden, dagegen sind die Leistungen in den Varianten a), c) und d) begrenzt (Versorgungsdruck 70 mbar). Die Aussagen zur Gasversorgung in der Begründung zum Bebauungsplan treffen in vollem Umfang zu und sind das Ergebnis der Stellungnahmen mit Schreiben von 2013 und 2014.

Als Ergänzung sind folgende Punkte zu benennen:

- Für eine mögliche Gaserschließung des Gewerbegebietes ist die InetZ einzubeziehen, damit die Trassenführungen für eine Erweiterung der Gasleitungen sinnvoll geplant werden können.
- Die Kunden mit den Abnahmestellen (Leistung) sind zu benennen und im Übersichts-/Lageplan darzustellen.
- Stillgelegte Gasleitungen im Betrachtungsgebiet können im Bedarfsfall aus dem Erdreich entfernt werden (Beachte: Vor-Ort-Einweisung Montagefirma vor Demontage Gasleitung durch Servicebereichsleiter Gas zwingend erforderlich!)

Erläuterung:

Die dargestellten Sachverhalte wurden in der Begründung im Kapitel 4.3.5 berücksichtigt. Der ergänzende Hinweis wird in die Begründung unter Kapitel 5.5 Hinweise aufgenommen.

6. Hinweis:

Stadtbeleuchtung:

Im ausgewiesenen Geltungsbereich befinden sich keine Anlagen der Stadtbeleuchtung in Rechtsträgerschaft der eins energie in sachsen.

Erläuterung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

7. Hinweis:

Fernwärme und Kälteversorgung:

Im angegebenen Planbereich befinden sich keine Fernwärme-/Fernkälteleitungen.

Diese wurden 2016 im Rahmen einer Fernwärmeablösung durch Gas, stillgelegt. Eine Fernwärmeversorgung im Plangebiet ist somit nicht mehr möglich. Der Maßnahme wird zugestimmt.

Erläuterung:

Der Hinweis wird in die Begründung unter Kapitel 4.3.3 Fernwärmeversorgung hinsichtlich der nicht mehr vorhandenen Fernwärmeversorgung aufgenommen.

8. Hinweis:

Kommunikation eins/Versatel:

Seitens der Sparte Kommunikation und Versatel gibt es eine grundsätzliche Zustimmung zu dem geplanten Vorhaben. Im angezeigten Ausbaubereich befinden sich diverse fernmeldetechnische Anlagen (Cu-, LWL-Fernmeldekabel/Kabelzuganlagen) der eins bzw. Versatel.

- Kupfer-Kabel-Nr.: 1115, 1447, 1211, 1210, 1209, 1207, 1208, 1204, 1205, fremd
- LWL-Kabel- Nr.: 8056, 8103, 8313
- Schutzrohre

Prinzipiell gilt:

Für alle Baumaßnahmen in unmittelbarer Nähe zu Kommunikationsanlagen und Leitungen ist entsprechende Vorsicht geboten. Die Baumaßnahmen sind so vorzubereiten, dass jegliche Beschädigungen und Beeinträchtigungen oder Veränderungen an bestehenden Anlagenbestand ausgeschlossen werden. Der Leitungsbestand ist generell zu schützen. Das Betreiben und die Zugänglichkeit unserer Anlagen müssen auf jeden Fall gegeben sein. Ggf. sind notwendige Umverlegungen uns rechtzeitig anzuzeigen, in den einzelnen Planungsstufen einzuordnen und zu beauftragen. Technische Abstimmungen sind bereits in der Planungsphase mit den Mitarbeitern der Versatel zu führen.

Glasfaserkabel:

Im ausgewiesenen Baufeld befinden sich keine Anlagen vom Bereich Glasfaser/FTTH in Rechtsträgerschaft der eins energie in sachsen.

Erläuterung:

Der Hinweis wird in die Begründung unter Kapitel 4.3.7 zu Telekommunikation und Glasfaserkabel aufgenommen.

9. Hinweis:

Nach § 9 der Satzung über die öffentliche Abwasserbeseitigung in der Stadt Chemnitz bedarf die Herstellung von Grundstücksentwässerungsanlagen, deren Anschluss sowie deren Änderung und die Benutzung der öffentlichen Abwasseranlagen sowie die Änderung der Benutzung einer schriftlichen Genehmigung des Entsorgungsbetriebes der Stadt Chemnitz.

Erläuterung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und in der Begründung unter Kapitel 5.5 Hinweise ergänzt.

**Ordn.-Nr. 17 Abfallentsorgungs- und Stadtreinigungsbetrieb der Stadt Chemnitz
Stellungnahmen vom 22.11.2013 und 14.11.2016**

Hinweis:

Aus Sicht der Abfallentsorgung ist nach Vorlage des geänderten Entwurfes zum o. g. Bebauungsplan im Hinblick auf die Entwicklung des Gebietes als Gewerbegebiet mit weiterer Besiedelung durch unterschiedliche Nutzer darauf hinzuweisen, dass entsprechend den Regelungen der Abfallsatzung der Stadt Chemnitz auch für gewerbliche Anfallstellen der Anschluss an die öffentliche Abfallentsorgung besteht. Damit sind in angemessenem Umfang Restabfallbehälter beim Abfallentsorgungs- und Stadtreinigungsbetrieb der Stadt Chemnitz anzumelden und auf den Grundstücken die erforderlichen Standplätze gemäß § 11 in Verbindung mit § 12 Abfallsatzung bereitzustellen und zu errichten. Die Regelungen in § 3 Abs. 23 Abfallsatzung sind für die Durchführung der Entsorgung zu beachten.

Für private Flächen und Privatstraßen muss gemäß § 8 Abs. 8 Abfallsatzung dem ASR das schriftliche Einverständnis zur Überfahrt vorliegen.

Erläuterung:

Der Hinweis wird in die Begründung unter Kapitel 5.5 Hinweise aufgenommen.

**Ordn.-Nr. 18 DB Services Immobilien GmbH
Stellungnahmen vom 11.03.2014 und 23.01.2017**

1. Hinweis:

Der o. g. Bebauungsplan befindet sich rechts an der Bahnstrecke-Nr. 6633 (Wechselburg - Chemnitz-Glösa von km 22,5 bis km 23,0 auf Gemarkung Borna und grenzt an das bahneigene Flurstück-Nr. 204/7. Außerdem grenzt der Bebauungsplan im Bereich Bahn-Km 0,8 bis 1,2 an die stillgelegte Bahnstrecke Chemnitz - Wüstenbrand an. Die Bahnstrecke 6633 ist im angrenzenden Bereich des Bebauungsplanes an die Stadtwerke Chemnitz als Infrastrukturbetreiber verpachtet. Bitte beteiligen Sie aus diesem Grund die eins energie in Sachsen in Chemnitz.

Erläuterung:

Der Hinweis wurde bereits in die Begründung Kapitel 2 Plangebiet aufgenommen. Die eins energie in Sachsen wurde im Planverfahren beteiligt.

2. Hinweis:

Bezüglich der Abgrenzungen zur stillgelegten Bahnstrecke bestehen keine Bedenken, da Bahnflä-

chen nicht überplant werden. Eine Freistellung von Bahnbetriebszwecken nach § 23 AEG hat noch nicht stattgefunden. Die angrenzenden Bahnflächen sind somit noch als planfestgestellte Eisenbahnbetriebsanlagen zu betrachten, deren verkehrssichere Vorhaltung erforderlich ist.

Insofern ist folgendes zu beachten:

1. Das Planen, Errichten und Betreiben der baulichen Anlagen hat nach den anerkannten Regeln der Baukunst und Technik und unter Einhaltung der gültigen Sicherheitsvorschriften und technischen Bedingungen zu erfolgen. Insbesondere sind Übernahmen von Baulasten (Abstandsflächen, Zuwegungen, Grenzbebauungen usw.) nach der SächsBO oder andere Verpflichtungen (z. B. Dienstbarkeiten) wegen des Bauvorhabens und zu Lasten der Bahngrundstücke unbedingt auszuschließen.
2. Trauf- und Abwässer sind ordnungsgemäß und bahnabgewandt abzuleiten. Die erforderlichen Be- und Entwässerungsanlagen sind als Eigenanlagen herzustellen. Gleichgelagerte Anlagen der Deutschen Bahn AG dürfen nicht genutzt werden. Ausnahmen bedürfen der ausdrücklichen Zustimmung durch die Deutsche Bahn AG und der vertraglichen Regelung.
3. Es ist zu beachten, dass alle Medien nur im Rahmen von Kreuzungs- bzw. Gestaltungsverträgen auf Bahnland verlegt bzw. geändert werden dürfen. Hierzu sind von den Medienträgern gemäß den gültigen Vorschriften gesonderte Anträge mit Lageplänen (Maßstab 1:1000) und entsprechenden Erläuterungsberichten, Querschnitte, etc., 7-fach bei der DB Immobilien, Region Südost, Brandenburger Straße 3a, 04103 Leipzig, vorzulegen.
4. Die Standsicherheit und Funktionstüchtigkeit aller direkt oder indirekt durch die geplante Baumaßnahme und das Betreiben der baulichen Anlage beeinträchtigten oder beanspruchten Betriebsanlagen der Eisenbahn sind ständig und ohne Einschränkungen, insbesondere in der Bau durchführung, zu gewährleisten. Bahndämme und Böschungen dürfen nicht ab- oder untergraben werden, auch nicht die geradlinige Fortsetzung des Dammes unterhalb der jeweiligen Geländeoberfläche.
5. Das Plangrundstück soll gegenüber der DB Netz AG eingefriedet werden. Bestehende Einfriedungen sind zu erhalten oder wieder herzustellen. Dabei ist die Einfriedung höchstens an der Grenze zu errichten, jedoch nicht auf der Grenze.

Erläuterung:

Der Hinweis, der die an das Plangebiet angrenzenden Bahnflächen betrifft, wird in die Begründung unter Kapitel 5.5 Hinweise zur Information der angrenzenden Flächeneigentümer bzw. Gewerbetreibenden aufgenommen.

Ordn.-Nr. 19 Eisenbahn-Bundesamt Stellungnahmen vom 18.11.2013 und 14.11.2016

1. Hinweis:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt - hinsichtlich seiner Annäherung an die Bahnflächen - zwischen den beiden bogenförmig verlaufenden Eisenbahnstrecken 6633 Wechselburg - Küchwald und 6635 Küchwald -Wüstenbrand. Auf beiden Strecken ist der Betrieb entsprechend einer Genehmigung des Eisenbahn-Bundesamtes dauerhaft eingestellt, wobei darauf hingewiesen wird, dass der zur Strecke 6633 gehörende Abschnitt Chemnitz Glösa -Küchwald als Anschlussbahn durch die Stadtwerke Chemnitz weiterbetrieben wird. Auf der Eisenbahnstrecke 6635 Küchwald - Wüstenbrand ist nach § 11 AEG der Betrieb dauerhaft eingestellt. Diese Strecke ist aber dennoch eine Betriebsanlage einer Eisenbahn des Bundes, d. h. sie gilt als planfestgestellt und genießt daher öffentlich-rechtlichen Bestandsschutz. Hier könnte jederzeit und unmittelbar wieder Eisenbahnverkehr aufgenommen werden.

Bei der Realisierung des Bebauungsplanes ist daher sicherzustellen und auch für die Zukunft zu gewährleisten, dass nicht in den Bestand dieser Strecke eingegriffen wird und keine Maßnahmen durchgeführt werden, die einer möglichen Wiederinbetriebnahme der Strecke entgegenstehen. Bei notwendig werdenden baulichen Maßnahmen in unmittelbarer Nähe zu den Eisenbahnbetriebsanlagen sind ggf. die notwendigen Schutzmaßnahmen und Vorkehrungen in Abstimmung mit der DB Netz AG zu treffen.

Erläuterung:

Der Hinweis, der die an das Plangebiet angrenzenden Bahnflächen betrifft, wird in die Begründung unter Kapitel 5.5 Hinweise zur Information der angrenzenden Flächeneigentümer bzw. Gewerbetreibenden aufgenommen.

2. Hinweis:

Für den zur Strecke 6633 gehörende Abschnitt Chemnitz Glösa-Küchwald, der dann keine Eisenbahn des Bundes mehr ist, sondern eine nicht bundeseigene Eisenbahn, ist das Eisenbahnbundesamt auch nicht mehr zuständig. Insoweit wäre der Landesbeauftragte für Eisenbahnaufsicht des Freistaates Sachsen zuständig und im Verfahren zu beteiligen.

Erläuterung:

Die Beteiligung des Landesbeauftragten für Eisenbahnaufsicht des Freistaates Sachsen ist mit Schreiben vom 30.04.2014 erfolgt. Eine Betroffenheit wurde nicht festgestellt.

**Ordn.-Nr. 27 Chemnitzer Wirtschaftsförderungs- und Entwicklungsgesellschaft mbH
Stellungnahme vom 25.11.2013**

Hinweis:

Die Festsetzung einer öffentlichen Erschließung im unmittelbaren Zufahrtbereich von der Sandstraße verbessert die verkehrliche Zuwegung für den gesamten Standort, vor allem vor dem Hintergrund der zum Teil schwierigen Eigentumsverhältnisse. Für deren Umsetzung sollten die notwendigen finanziellen Mittel in den Haushalt der Stadt Chemnitz bis 2015 eingestellt werden.

Erläuterung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

**Ordn.-Nr. 30 Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland (BUND)
Stellungnahme vom 06.12.2013**

1. Hinweis:

Über einen Düker sind ölige Bestandteile vom Vorfluter fernzuhalten.

Erläuterung:

Der Hinweis betrifft geltendes Recht zum Gewässerschutz und wird zur Kenntnis genommen.

2. Hinweis:

Das Plangebiet sollte in den Status eines Vorranggebiets für Fernwärme überführt werden. Eine entsprechende Vereinbarung ist mit dem Inhaber der Leitungskonzession zu treffen.

Erläuterung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Da er sich auf übergeordnete Sachverhalte bezieht, kann er im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht berücksichtigt werden. Weiterhin befinden sich innerhalb des Plangebietes keine Fernwärme-/Fernkälteleitungen mehr. Diese wurden 2016 im Rahmen einer Fernwärmeablösung durch Gas stillgelegt.

**Ordn.-Nr. 31 Naturschutzbund Deutschland, Landesverband Sachsen e. V.
Stellungnahme vom 27.11.2013**

Hinweis:

Das Anbringen von Nisthilfen wird positiv gesehen, jedoch bedürfen diese einer jährlichen Kontrolle und Wartung. Hier und bei notwendigen Gebäudeuntersuchungen kann möglicherweise der NABU- Regionalverband Erzgebirge e. V. helfen.

Erläuterung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

**Ordn.-Nr. 33 Chemnitzer Verkehrs AG
Stellungnahmen vom 29.11.2013 und 28.10.2016**

Hinweis:

Besagtes Gebiet wird von zwei Buslinien tangiert. Dies erfolgt im 30-Minuten Takt durch die Omnibuslinie 23 mit Verbindung in die Innenstadt, sowie im 60-Minuten Takt durch die Omnibuslinie 46 mit Verbindung nach Borna bzw. zum Umsteigepunkt Bhf. Glösa. Nach derzeitigem Kenntnisstand wird die ÖPNV-Erschließung als ausreichend angesehen.

Im Trassenverlauf der Bornaer Straße sowie der Blankenburgstraße sind wir mit der Durchführung eines vertakteten Buslinienverkehrs an allen Verkehrstagen in beiden Richtungen betraut. Wir gehen davon aus, dass bei Baumaßnahmen im Bereich der Fahrbahn je Richtung ein Fahrstreifen zur Verfügung steht. Wesentliche Eckpunkte sind bereits im Bebauungsplan unter Pkt. 4.2.2 „ÖPNV-Anbindung“ sachlich aufgeführt. Zu beachten ist die Umsteigemöglichkeit am Kreisverkehr Bornaer Straße für die Omnibuslinien 23 und 45 (angegeben ist Omnibuslinie 43).

Erläuterung:

Die Begründung wird in Kapitel 4.2.2 korrigiert.

**Ordn.-Nr. 35 Regionalverkehr Erzgebirge GmbH
Stellungnahme vom 27.11.2013**

Hinweis:

Der Bereich Bornaer Straße bzw. Blankenburgstraße wird von Regionalbuslinien nicht tangiert. Derzeit existieren unsererseits auch keine Planungen für entsprechende Anpassungen der Linienverläufe. Die Hauptbuslinien in Richtung Norden verkehren über die Leipziger Straße bzw. die Chemnitztalstraße.

Erläuterung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

**Ordn.-Nr. 37 Öffentlichkeit
Stellungnahmen vom 29.11.2013 und 10.11.2016**

1. Hinweis:

Hier ist erwähnt, dass eine der Eigentümerinnen insolvent sei. Wir möchten zum einen an dieser Stelle darauf verweisen, dass es sich hierbei nicht um die Firma B. handelt. Zum Zweiten möchten wir darauf verwiesen, dass die Begründung sich an fachlichen Aspekten messen sollte und eine solche Formulierung fachfremd ist.

Erläuterung:

Die Textpassage unter Kapitel 1.1 der Begründung wurde im Entwurf Stand 10.08.2016 angepasst, der Verweis auf die wirtschaftliche Lage von Eigentümerinnen im Plangebiet entfällt.

2. Hinweis:

Es ist die Rede von besonders überwachungsbedürftigen Abfällen. Hierbei bitten wir um Berücksichtigung der aktuell geltenden Begrifflichkeit von gefährlichen Abfällen.

Erläuterung:

Die Textpassage unter Kapitel 2.2 der Begründung wurde im Entwurf Stand 10.08.2016 an die aktuell geltenden Begrifflichkeiten angepasst.

3. Hinweis:

Es wurde der Begriff der Streuobstwiese verwendet. Hierbei bitten wir um Änderung dahingehend, dass durch das Unternehmen B. Nutzgehölze angepflanzt wurden. Der Begriff der Streuobstwiese ist bitte zu vermeiden.

Erläuterung:

Der Text unter Punkt 2.2 der Begründung wird angepasst und der Begriff „Streuobstwiese“ durch „ehemaliger Hausgarten“ ersetzt. Bei der vorhandenen Anpflanzung handelt es sich nicht um eine Streuobstwiese im Sinne des Naturschutzrechtes.

4. Hinweis:

Es wurde erwähnt, dass im Zuge der Bearbeitung zwecks Erstellung eines Bebauungsplanes Altlastenerkundungen vorgenommen worden sind. Zum Teil betreffen sie auch Flurstücke, die im Eigentum unserer Gesellschafterin der Firma B. sind. Im Namen und Auftrag unserer Gesellschafterin bitten wir um Zurverfügungstellung von entsprechenden Gutachten.

Erläuterung:

Zahlreiche Gutachten zur Altlastensituation auf dem Betriebsgelände hat die Einwenderin selbst erstellen lassen. Diese liegen im Unternehmen also vor. Zu Orientierenden Untersuchungen, die durch die Stadt Chemnitz ausgelöst wurden, erhielt die Einwenderin eine Auswertungsstellungnahme mit dem relevanten Inhalten. Darüber hinaus ist bei zusätzlichem Bedarf Akteneinsicht im Umweltamt, Abt. Untere Wasser- und Bodenschutzbehörde, SG Altlasten, Bodenschutz jederzeit möglich.

5. Hinweis:

Es werden (im Schallgutachten) für ein und dieselben Immissionsorte in der Textfassung und der Berechnung unterschiedliche Werte genannt. Konkret geht es um die IO 13 und IO 14. Zum einen werden für sie auf Seite 8 Orientierungswerte nach DIN 18005 mit 60 dB(A) genannt. Zum anderen in Anlage 3.1 ein Gesamtimmisionswert L(GI) von lediglich 55 ohne Dimension (es wird dB(A) von uns unterstellt) genannt. Eine Begründung zur unterschiedlichen Handhabung des Ansatzes ist nicht genannt. Im Übrigen sind die sonstigen auf Seite 8 und in Anlage 3.1 genannten Wertepaare jeweils identisch.

Nach unserer Kenntnis ist, soweit ein Immissionsort nicht bereits vorbelastet ist, für ihn der Planwert gleich dem Gesamtimmisionswert L(GI) zu setzen. Was IO 13 und IO 14 angeht, so wurde deren Vorbelastung mit 43,3 bzw. 42,6 (wiederum jeweils dimensionslos) ermittelt. Damit besteht zum Planwert von 55 mindestens eine Pegeldifferenz von 11,7 bzw. 12,4. Bei Berücksichtigung des auf Seite 8 genannten Orientierungswertes von 60 dB(A) ist sie jeweils entsprechend höher. Aufgrund der Größenordnung der jeweiligen Pegeldifferenz, leistet nach unserer Überzeugung die Vorbelastung keinerlei signifikanten Beitrag bei der Ermittlung des Planwertes. Dem Gutachter sollte aufgegeben werden, eine entsprechend nachvollziehbare Begründung zur Reduzierung um jeweils 5 (dimensionslos) aufzugeben bzw. die Berechnung richtigzustellen.

Erläuterung:

Die Immissionsorte IO 13 und IO 14 betreffen die geplante Erweiterung der Waldorfschule. Aufgrund der Gebietseinstufung als WA betragen die Orientierungswerte nach DIN 18005 (tags/nachts) 55 bzw. 40 dB(A). Anlage 3.1 des Gutachtens stellt dies zutreffend dar. Die Daten in Tabelle 1 auf Seite 8 des Gutachtens sowie die Rasterlärmkarten werden entsprechend korrigiert. Da der maßgebende Tagwert von 55 dB(A) eingehalten wird, hat diese Korrektur keine Auswirkung auf die im Bebauungsplanentwurf vorgenommene Kontingentierung des zulässigen Gewerbelärms.

Es wird zutreffend ausgeführt, dass die Vorbelastung der beiden Immissionsorte keinen signifikanten Beitrag zu den gutachterlichen Ermittlungen leistet; daraus leitet sich jedoch keine Anpassung des Gutachtens ab.

Sämtliche dimensionslosen Angaben in Anlage 3.1 sind zwangsläufig dB(A).

6. Hinweis:

Im (Schall-)Gutachten ist genannt, dass Unternehmen deren Vorbelastung ermittelt wurde, „teilweise ausschließlich“ im Tageszeitraum arbeiten.

Die Formulierung „teilweise ausschließlich“ ist nach unserer Meinung unbestimmt und irreführend, in jedem Fall ist sie unglücklich gewählt. Mit der Begrifflichkeit sind Auslegungsprobleme und Missverständnisse sehr konkret absehbar. Dem Gutachter sollte aufgegeben werden, das Gewollte/Gemeinte nachvollziehbar und widerspruchsfrei zu benennen.

Erläuterung:

Im Gutachten werden die in den Gewerbegebieten jeweils ansässigen bzw. berücksichtigten Betriebe mit Angabe der Branche detailliert aufgeführt: daraus kann plausibel auf den „teilweise ausschließlichen“ Betrieb im Tageszeitraum geschlossen werden (z. B. Autohandel). Zum Zeitpunkt der Bearbeitung haben in den berücksichtigten Bereichen drei Firmen im Nachtzeitraum gearbeitet. Die Formulierung im Gutachten auf S. 12 wird klargestellt.

Ordn.-Nr. 38 Öffentlichkeit Stellungnahme vom 23.10.2013

Hinweis:

Nach eingehender Prüfung der Offenlage-Unterlagen sind wir zum Ergebnis gekommen, dass die textliche Festsetzung „Einzelhandel ausgeschlossen“ des vorgenannten Bebauungsplans nicht akzeptiert werden kann.

Wir widersprechen deshalb dieser textlichen Festsetzung aus folgenden Gründen:

1. Das Flurstück Nr. 69a (Sandstraße), über welches die Zufahrt zum Parkplatz und Lebensmittelmarkt erfolgt, bildet zusammen mit den Grundstücken 201/40 und 201/54 ein Gesamtareal, auf dem seit über 20 Jahren Einzelhandel ausgeübt wird. Die Firma Aldi betreibt auf diesen Flächen einen Lebensmittelmarkt. Auf dem Flurstück 69a, welches nun in den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 06/06 „Gewerbegebiet Borna Mitte/Blankenburgstraße“ mit aufgenommen werden soll, wird die Zu- und Abfahrt für Kunden und Lieferanten abgewickelt. Dieses Grundstück haben wir im Jahr 2011 zusammen mit den anderen bereits erwähnten Flurstücknummern als Gesamtareal erworben.

2. Im Zuge der Umbaumaßnahmen 2010/2011 haben wir im Rahmen der Auflagen aus dem Nachtragsbescheid Nr. 11/1761/4/BS-N 01 vom 30.09.2011 zur Baugenehmigung vom 31.08.2011 umfangreiche Infrastrukturmaßnahmen wie Gehwegverbreiterung, Querungshilfe und Verlagerung der Bushaltestelle für die Öffentlichkeit übernommen. Dies vor dem Hintergrund, dass diese Auflagen den Standort als Einzelhandelsstandort langfristig sichern.

3. Die Bornaer Straße 148 ist als Einzelhandelsstandort im Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Chemnitz als Altstandort erfasst. Unser Ziel ist es, diesen Standort langfristig betreiben zu können und hierzu die Entwicklungspotentiale und -erfordernisse für Einzelhandelsbetriebe langfristig sicherzustellen. Hierzu ist die Nutzung des Flurstückes 69a als „Einzelhandelsgrundstück“ zwingend erforderlich. Die Übernahme der unter Kapitel 2 benannten Auflagen und Verpflichtungen sind vor diesem Hintergrund ausgeführt worden und stehen in Kontext mit den städtebaulichen Vorstellungen der Stadt im Bereich des Zentrenkonzeptes.

4. Medienseitig ist das Gewerbegebiet nicht über das Flurstück 69a erschlossen. Ein Abwasserkanal läuft über das Flurstück 201/40 und ist grundbuchlich gesichert. Ein Sicherungserfordernis für künftige Mediendurchführungen oder die Bereitstellung der Fläche als Zufahrt für das Areal des Bebauungsplans Nr. 06/06 können wir nicht erkennen.

Fazit: Die textliche Festsetzung „Einzelhandel ausgeschlossen“ gefährdet den Bestand dieses Einzelhandels-Altstandortes und eröffnet uns z. B. bei der Überlegung der künftigen bauseitigen Erneuerung keine Perspektive. Die vorgenannte Einschränkung geht u. E. am Ziel des Zentrenkonzeptes, nämlich Altstandorte zu sichern und diesen durch die städtebauliche Entwicklung eine Perspektive aufzuzeigen, vorbei. Weiterhin kann die Stadt nicht einerseits Investitionsverpflichtungen (siehe Punkt 2), die im Rahmen der Revitalisierung des Marktes von der Stadt auf die Eigentümer übertragen worden sind, beauftragen und andererseits die erforderlichen Flächen aus der Einzelhandelsnutzung ausgliedern.

Erläuterung:

Im Entwurf Stand 10.08.2016 wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplanes unter anderem um die angesprochene Fläche (hier: Flurstück 69 a der Gemarkung Borna) reduziert, da für sie kein Planungserfordernis im Zusammenhang mit der Neuordnung des Gewerbegebietes erkennbar war sowie kein Erfordernis zur städtebaulichen Entwicklung und Ordnung.

Die bisherige Nutzung der Flächen kann somit fortgesetzt werden und die Beurteilung zukünftig geplanter Baumaßnahmen nach § 34 BauGB erfolgen.

Ordn.-Nr. 39 Öffentlichkeit
Stellungnahme vom 03.12.2013

1. Hinweis:

Der Einwender nimmt gerne zur Kenntnis, dass die Waldorfschule gegenüber den Vorentwürfen des Plans nun gleich mehrfach in der Bebauungsplanbegründung als schützenswertes Element der Nachbarschaft zum Bebauungsplangebiet Erwähnung findet. Es wird auch erkannt, dass eine Reihe der Schutz- und Nutzungsbegrenzungs-Festsetzungen zumindest auch die Belange des Einwenders schützen sollen. Die in den Stellungnahmen vom 15. Juni 2009 und 28.11.2011 des Einwenders zu den Entwürfen im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung vorgebrachten Bedenken bleiben gleichwohl aufrecht erhalten.

Erläuterung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

2. Hinweis:

In der Begründung, S. 8, Ziff. 2.3 wird erkannt, dass der Einwender beabsichtigt, sein Schulgelände nach Süden in das Plangebiet auszuweiten. Dies ist auch entwicklungspolitisch sinnvoll, da die in der Begründung auf Seite 15, Ziff. 3.1 genannten landespolitischen Entwicklungsziele ein qualitativ wie quantitativ erweitertes Schulangebot voraussetzen. Die Behauptung, es seien aber keine Flächen verfügbar, trifft nicht zu. Allein die derzeitige unklare Planungssituation macht eine Schulanutzung auf einem aufgelassenen Industriegelände aussichtslos. Daher sind bislang auch keine ernsthaften Verkaufsgespräche zustande gekommen.

Der Einwender fordert daher, den Schutzstreifen (naturbelassene Grünfläche) südlich des Schulgeländes (am nordwestlichen Rand des Bebauungsplangebiets) nach Süden zu verschieben und die Fläche insgesamt für eine Schul-/Sportnutzung planerisch freizuhalten.

Erläuterung:

Im Entwurf Stand 10.08.2016 wurde der Plangeltungsbereich um die Flurstücke 196/1, 201/38 und tw. 201/48 der Gemarkung Borna reduziert. Diese potentiellen Entwicklungsflächen der Freien Waldorfschule Chemnitz wurden aus dem Planumgriff entlassen, da sie planungsrechtlich in einem separaten Verfahren betrachtet werden sollen.

Ordn.-Nr. 40 Öffentlichkeit
Stellungnahme vom 09.12.2013

1. Hinweis:

Die Revitalisierung des Gewerbegebietes bedingt eine erhebliche Schutzbedürftigkeit für die angrenzende Wohnbebauung. Ihrem Schriftsatz ist auch zu entnehmen, dass auf Grund erheblicher Veränderungen im Umfeld der Industriebranche eine Neubewertung erforderlich wurde. Dieser Leitgedanke ist uneingeschränkt zu unterstützen.

Erläuterung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

2. Hinweis:

Wie bereits dargelegt, befindet sich auf den Flurstücken 69 und 201/52 ein Zustellcenter der Deutschen Post. Beide Einfahrten müssen nicht nur erhalten werden, sondern die Nutzung muss weiterhin uneingeschränkt möglich sein. Dies gilt auch für die weiteren Garagen auf dem Flurstück 201/52. Dies ist in den weiteren Planungsphasen der Verkehrs- und Landschaftsplanung fortzuschreiben und umfänglich zu berücksichtigen.

Im Wohngebäude Sandstraße 118 befindet sich im 1. OG eine Arztpraxis mit erheblichem Besucherverkehr. Auch diese uneingeschränkte und gefahrenfreie Zugänglichkeit muss bei der Verkehrsplanung und den möglichen Bauarbeiten berücksichtigt und gewährleistet werden.

Ein Teil des Flurstücks 201/52 ist nur über das Flurstück 69a erreichbar. Die Zugänglichkeit zu diesem gefangenen Teilflurstück muss bei einer möglichen Bebauung etc. wie bisher, (Gewohnheitsrecht, siehe örtliche Gegebenheit) möglich sein. Ich bin aber auch gern im Rahmen einer Bebauungsplan-Modifizierung zu einem Flächentausch bereit.

Erläuterung:

Der Hinweis betrifft Flächen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes und wird zur Kenntnis genommen. Eine Erschließung über die festgesetzte öffentliche Verkehrsfläche ist auch zukünftig sichergestellt.

3. Hinweis:

In dem Bereich der Straßenführung (Wendehammer) ist ein Flächenzukauf notwendig. Das Grundstück/Flurstück 201/4 steht mithin sowieso zum Verkauf. Auch hier ist meinerseits ein Flächentausch mit der gefangenen Enklave des Flurstücks 201/52 denkbar. Weiterhin kragt der Wendehammer auch in das Flurstück 201/52.

Auch hier erkläre ich unter Bezugnahme meiner vorangestellten Ausführungen meinen Widerspruch. Gerade der DP ist ein störungsfreier Servicebetrieb zu gewährleisten. Bedauerlicher Weise gilt es anzumerken, dass der Planer, möglicherweise bedingt durch die territoriale Entfernung, gerade die komplizierten Bedingungen vor Ort unzureichend berücksichtigt hat. Bereits jetzt bestehen für die Bestückung und Paketauslieferung keine optimalen Platzbedingungen. Eine weitere Einschränkung ist nicht möglich. Es wäre zielführender, wenn die bereits bestehende Nutzung jederder Art im Bebauungsplan umfänglicher Berücksichtigung gefunden hätte.

Erläuterung:

Der Hinweis betrifft Flächen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes und wird zur Kenntnis genommen. Die Verkehrsfläche wurde im Entwurf Stand 10.08.2016 überarbeitet, sodass sich die Wendeanlage nunmehr an anderer Stelle befindet und das Flurstück 201/52 der Gemarkung Borna nicht mehr berührt. Eine Erschließung über die festgesetzte öffentliche Verkehrsfläche ist auch zukünftig sicher gestellt.

4. Hinweis:

Es ist in diesem Zusammenhang weiterhin sicherzustellen, dass konkret bei den Erschließungsarbeiten/Straßenbauarbeiten zu jederzeit eine Be- und Entladung, die Zu- und Abfahrt für die gewerblichen Anlieger möglich ist.

Erläuterung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

5. Hinweis:

Abschließend widerspreche ich den Darlegungen, dass „... innerhalb des Plangebiets keine schutzbedürftige Nutzung besteht. ...“ (2.1.2)

Erläuterung:

Der Hinweis betrifft Flächen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes und wird zur Kenntnis genommen. In der Begründung Kapitel 2.3 ist der Sachverhalt korrekt ausgeführt.

6. Hinweis:

Art der baulichen Nutzung

Mit der Festsetzung der baulichen Nutzung ist es nachvollziehbar, dass der klassische Einzelhandel ausgeschlossen wird.

Nicht verständlich ist die Reglementierung für Handwerks- und Gewerbebetriebe. Nach der Marktberreinigung z.B. auf dem Baumarktsektor, wird damit gerade kleineren, mittleren Handwerksbetrieben die Chance verwehrt, die Erlöspalette mit Ausstellung und Verkauf zu komplettieren. Auch diese Option möchte ich mir bei einer perspektivischen Nutzung des Garagenkomplex Flurstück 201/52 erhalten.

Weiterhin ist auf Grund der momentanen ausgewiesenen Flächeneinordnung eine Nutzung des Dachzwischengeschosses zu Wohnzwecken nicht möglich. Bereits kurz nach dem Grundstückserwerb (siehe Anlagen) wurde auch diese Variante konzeptionell untersucht.

Eine reine Bestandserhaltung ohne nachfolgende Nutzung ist für mich wirtschaftlich nicht darstellbar. Somit sehe ich mich auch in diesem Punkt veranlasst, meinen Widerspruch zu formulieren.

Erläuterung:

Im Zuge der weiteren Planbearbeitung wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplanes unter anderem um die angesprochene Fläche (hier: Flurstück 69 und 201/52 der Gemarkung Borna) reduziert, da für sie kein Planungserfordernis im Zusammenhang mit der Neuordnung des Gewerbegebietes erkennbar war.

Die bisherige Nutzung der Flächen kann somit fortgesetzt werden und die Beurteilung zukünftig geplanter Baumaßnahmen und Umnutzungen nach § 34 BauGB erfolgen.

7. Hinweis:

Dies gilt auch für die stringente Festsetzung in Bezug auf den § 9 Abs.1 Nr. 23 BauGB zum Einsatz fester fossiler Brennstoffe. Auch mit dieser Festlegung wird die unternehmerische Gestaltung erheblich eingeschränkt, zumal die Wärmeversorgung mit Fernwärme zwar für eine Reihe der Bestandsgebäude gegeben ist, aber Neuanschlüsse oder Umverlegungen immer mit hohen Investitionskosten einhergehen.

Erläuterung:

Im Zuge der weiteren Planbearbeitung wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplanes unter anderem um die angesprochene Fläche (hier: Flurstück 69 und 201/52 der Gemarkung Borna) reduziert, da für sie kein Planungserfordernis im Zusammenhang mit der Neuordnung des Gewerbegebietes erkennbar war.

Die getroffene Festsetzung gilt somit nicht mehr für die angesprochenen Flurstücke. Unabhängig davon entspricht sie den Vorgaben des Luftreinhalteplanes der Stadt Chemnitz.

8. Hinweis:

Die Auswirkungen aus dem Flächennutzungsplan konkret für die Flurstücke 69 und 201/52 sind nur dann relevant, wenn keine zielführende Planungsmodifizierung erfolgt. Unter diesem Vorbehalt erkläre ich auch hier meinen Widerspruch. Genehmigungspflichtige Veränderungen am Gebäudekomplex wären dann nur unter diesen Regularien möglich und schränken erneut die weitere Entwicklung und Nutzung erheblich ein.

Erläuterung:

Der Hinweis betrifft Flächen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes und wird zur Kenntnis genommen.

Anlagenverzeichnis:

Anlage 3: Planzeichnung mit textlichen Festsetzungen

Anlage 4: Begründung mit Umweltbericht

Anlage 5: Zusammenfassende Erklärung