

Beschlussvorlage Nr. B-114/2018

Einreicher:
Dezernat 6/Amt 61

Gegenstand:

Abwägungs- und Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 13/11 "Kaßberg West"

Beratungsfolge (Beiräte, Ortschaftsräte, Ausschüsse, Stadtrat)	Sitzungs- termine	Status	Beratungsergebnis		
			öffent- lich/ nichtöffentlich	bestä- tigt	abge- lehnt
Planungs-, Bau- und Umweltausschuss	15.05.2018	öffentlich			
Agenda-Beirat	22.05.2018	nicht öffentlich			
Stadtrat	23.05.2018	öffentlich			

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. 13/11 Kaßberg West in der Fassung vom April 2017 und vom März 2016 eingegangenen Stellungnahmen hat der Stadtrat mit folgendem Ergebnis geprüft:

a) Berücksichtigt werden die Anregungen von:

Die nachfolgenden Stellungnahmen wurden zur 1. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und zur 1. Öffentlichkeitsbeteiligung abgegeben.

Ordn.-Nr. 1 Landesdirektion Sachsen,
Abt. Infrastruktur/Ref. Raumordnung, Stadtentwicklung
Stellungnahme vom 20.09.2016

Sachverhalt

Mit der vorliegenden Planung besteht die Absicht, im Stadtteil Kaßberg gründerzeitliche Wohnquartiere in Blockrandstruktur zu überplanen und als besonderes Wohngebiet festzusetzen. Damit wird insbesondere die Vermeidung einer Nachverdichtung in den Karreeinnerbereichen, die Erhaltung der Bebauung, die Sicherung der Wohnqualität sowie die Unterstützung der Sanierung und Wiedernutzung der vorhandenen Altbausubstanz angestrebt. Im Ergebnis unserer Prüfung können wir feststellen, dass dem Zweck der Planung Belange der Raumordnung nicht entgegenstehen.

Im Übrigen wird aus bauplanungsrechtlicher Sicht auf Folgendes hingewiesen:

Der Plan beabsichtigt, im Rahmen des festgesetzten besonderen Wohngebietes Bordelle und bordellartige Betriebe als Unterart von Gewerbebetrieben gemäß § 4 a Abs. 2 Nr. 3 BauNVO einschließlich Wohnungsprostitution gemäß § 1 Abs. 5 i. V. m. § 1 Abs. 9 BauNVO auszuschließen. Diesbezüglich verweisen wir auf die einschlägige Rechtsliteratur (vgl. Fickert/ Fieseler, Baunutzungsverordnung, 9. Auflage, § 4, Randnummer 9.52), wo dargelegt ist, dass die Prostitution, wie immer sie als „gewerbliche Tätigkeit“ in Erscheinung treten mag, in Wohngebieten (§§ 2-4 a BauNVO) generell unzulässig ist.

Berücksichtigung

Die Begründung zum Bebauungsplan erläutert die getroffene Festsetzung unter Punkt 6.1.3. Der Sachverhalt der generellen Unzulässigkeit ist bekannt. Bezug nehmend auf die Kommentierung wurde diskutiert, auf die Festsetzung zu verzichten. Da im Geltungsbereich des Bebauungsplans Wohnungsprostitution festzustellen ist, soll die Festsetzung bestehen bleiben. Sie dient der Klarstellung und entfaltet eine besondere Anstoßwirkung, die mit einem Verweis auf die einschlägige Rechtsprechung nicht entstehen würde.

Ordn.-Nr. 5 Landesamt für Denkmalpflege
Stellungnahme vom 28.09.2016

1. Sachverhalt

Das Landesamt für Denkmalpflege begrüßt Bebauungsplan, da dieser die dringend erforderliche Regelung der städtebaulichen Weiterentwicklung dieses wichtigen innerstädtischen Gebietes beinhaltet. Er berührt denkmalpflegerische und denkmalschutzrechtliche Belange in mehrerer Hinsicht. Zum einen ist der Geltungsbereich als Denkmalbereich ausgewiesen, obwohl die dafür erforderliche Denkmalschutzgebietssatzung noch aussteht. Zum anderen befinden sich im Gebiet zahlreiche Einzeldenkmale, darunter die Sachgesamtheit „Helenenhof“ im Quartier Erich-Mühsam-Straße/Walter-Oertel-Straße/Georg-Landgraf-Straße/Henriettenstraße. Soweit die Kulturdenkmale

von den Regelungen nicht selbst berührt sind, ist mindestens deren Umgebungsschutz nach § 2 Abs. 3 1. SächsDSchG betroffen.

Eine wesentliche Eigenart des gesamten Wohngebietes sind die gebietstypischen Vorgärten. Sie stellen ein wichtiges städtebaulich-denkmalspflegerisches Gestaltungselement dar, an dessen Erhaltung öffentliches Interesse besteht. Ihr Schutz und Fortbestand sowie wichtige Anforderungen an die Gestaltung müssen im Bebauungsplan konkret geregelt werden, damit sie nicht nach und nach PKW-Stellplätzen weichen. Dazu gehören auch die Art der Einfriedungen und die gärtnerische Gestaltung bis hin zur Vorgabe konkreter Pflanzarten. Dabei sind gebietsfremde Materialien, wie z. B. Gabionen, auszuschließen.

Berücksichtigung

Über den Bebauungsplan werden Stellplätze im Vorgartenbereich ausgeschlossen. Ferner trifft der Bebauungsplan Festsetzungen zur Gestaltung der Vorgärten, deren Einfriedung und der Verwendung bestimmter Pflanzenarten. Gebietsfremde Materialien, insbesondere Gabionen, werden ausgeschlossen.

Lediglich Freisitze für Gastronomie-, Bäckerei- und Fleischereibetriebe und Aufstellflächen für Läden sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zwischen Gebäude und öffentlicher Verkehrsfläche ausnahmsweise zulässig. Die Zulässigkeit ist begrenzt auf die Teilfläche, die sich vor dem Betrieb oder dem Geschäft befindet. Die getroffene Regelung berücksichtigt die auf dem Kaßberg tatsächlich vorhandenen kleinen Betriebe und Geschäfte. Für Freisitze und Aufstellflächen wurden Anforderungen an die Gestaltung formuliert, um eine unverhältnismäßige Nutzung des Vorgartenbereichs zu vermeiden.

2. Sachverhalt

Wertvoll und prägend für den Kaßberg ist das Grün insgesamt. Bereits ein flüchtiger Blick auf ein Luftbild zeigt die dichte Durchgrünung aufgrund eines üppigen Großbaumbestandes, sowohl in den Vorgärten als auch in den Innenhöfen, der zu erhalten, zu pflegen und fortzuentwickeln ist. Dies ist derzeit weder durch die Baumschutz-, noch durch die ausstehende Denkmalschutzgebietssatzung geregelt. Im Text heißt es: „Von einem Grünordnungsplan kann abgesehen werden, wenn die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege nicht berührt oder diese bereits berücksichtigt sind.“ Da die Belange berührt, aber bisher eben nicht berücksichtigt sind, sind aus unserer Sicht eine gründliche Bestandserfassung sowie ein Grünordnungsplan zwingend geboten. Darin sollten die Anforderungen an erforderliche Fällungen, die dafür nötigen Kompensationsmaßnahmen (Ersatzpflanzungen), die infrage kommenden Baumarten, Pflanzdurchmesser etc. enthalten sein. Ausgewählte Baum- und Straucharten sind vorzugeben, um gebietsuntypische Bepflanzungen zu verhindern. Auch sind die Abstände festzulegen, die von den Wurzeln bis zu neuer Bebauung einzuhalten sind, damit beim Bauen das Grün nicht geschädigt wird und später abstirbt.

Berücksichtigung

Die aus der Begründung zum Entwurf des Bebauungsplans entnommene Formulierung hebt auf eine Einschätzung des rechtlichen Rahmens für die Durchführung des Bebauungsplanverfahrens ab. Belange der Landschaftspflege sind deshalb nicht berührt, weil der Bebauungsplan nicht aktiv in den Grünbestand eingreift. Der Bebauungsplan begründet nicht die Zulässigkeit von Vorhaben über den Zulässigkeitsrahmen des § 34 Baugesetzbuch hinaus. Die sogenannte Eingriffsregelung im Sinne des § 1a Abs.3 Baugesetzbuch ist nicht anzuwenden. Anders zum Beispiel die Entwicklung eines neuen Wohngebietes auf der „grünen Wiese“. Ziel des Verfahrens ist die Klarstellung der zulässigen baulichen Entwicklung in Orientierung an dem vorzufindenden Bestand und die Vermeidung einer unregelmäßigen Verdichtung, etwa durch eine Überbauung der Innenbereiche der Karrees und durch eine zunehmende Versiegelung mit Stellplätzen. Zu diesem Zweck werden Baufelder klar definiert und Versiegelungsbeschränkungen festgesetzt. Darüber hinaus werden eine Erhaltungsbindung festgesetzt und für Neubepflanzungen eine Auswahlliste aufgenommen.

Eine Erhebung des Grünbestandes ist nicht in der Tiefe und Differenzierung eines Grünordnungsplans erforderlich. Eine Sichtung des Grünbestandes reicht aus, da nicht in den Bestand eingegriffen werden soll. Eine Sichtung war auch nur für die Ausweisung der unterbaubaren Grundstücks-

fläche für Tiefgaragen erforderlich.

3. Sachverhalt

Die Festsetzungen im B-Plan erlauben, dass Tiefgaragen die rückwärtige Baugrenze überschreiten dürfen und zusätzlich mit Wintergärten, Terrassen und Stellplätzen überdeckt werden dürfen. Mit dieser Regelung wird das Ziel der Erhaltung der begrünten Innenhöfe zunächst konterkariert. Da aber auch eine Lösung des Problems des ruhenden Verkehrs geboten ist, muss eine Regelung gefunden werden, die beide Belange in jedem Einzelfall abwägt bzw. nur solche Bauvorhaben erlaubt, die ohne schwerwiegende Großgrünverluste auskommen oder solche auf geeignete Weise kompensieren können. Einer bloßen Erlaubnis für den Bau von Tiefgaragen hinter die rückwärtigen Baugrenzen hinaus ohne eine solche Zusatzregelung wird widersprochen.

Berücksichtigung

Der Bebauungsplan hat nicht die Erweiterung bestehender Baurechte zum Ziel. Der vorhandene Grünbestand wurde daher unter der Fragestellung einer Beeinträchtigung durch die Zulässigkeit von Stellplätzen und Tiefgaragen im rückwärtigen Grundstück geprüft. Im Ergebnis wurde in allen Karrees oder in bestimmten Bereichen der Karrees Stellplätze und Tiefgaragen ausgeschlossen, in denen eine Beeinträchtigung des schützenswerten Grünbestandes zu erkennen ist. Für 8 Karrees wurde keine zweite rückwärtige Baugrenze vorgesehen. Mit dieser die jeweils bestehende Situation in den einzelnen Karrees berücksichtigenden Vorgehensweise sollte das Entstehen eines Konfliktes zwischen den Anforderungen an den ruhenden Verkehr und dem Grünbestand ausgeschlossen werden. Wintergärten und Terrassen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche als Bestandteil des Hauptgebäudes zulässig. Eine Bebauung in die Tiefe des Grundstücks ist unzulässig. Insofern wird der Stellungnahme entsprochen.

4. Sachverhalt

Zur Dachgestaltung bzw. Traufhöhe von Lückenschließungen wird angemerkt, dass bei unterschiedlichen Traufhöhen nicht ausschließlich auf den höheren Nachbarn orientiert werden sollte. Auf Grund der Hängigkeit vieler Straßenzüge ist besser folgendermaßen umzuformulieren: „Im Falle von Lückenschließungen zwischen unterschiedlichen Traufhöhen beider Nachbarn ist die Traufe des Neubaus zwischen den Nachbarn zu vermitteln.“

Berücksichtigung

Die Festsetzung zur Dachgestaltung, insbesondere die Regelung zur Traufhöhe wurde entsprechend der Stellungnahme überarbeitet und berücksichtigt nun das Straßengefälle sowie unterschiedliche Gebäudehöhen. Beträgt die Höhendifferenz mehr als ein Geschoss, ist die Traufe des höheren Nachbargebäudes aufzunehmen. Diese Höhe ist um die sich aus dem Straßengefälle ergebende Höhe in der Mitte des Grundstückes oder der Grundstücke in einer Baulücke zu reduzieren.

Ordn.-Nr. 9 AGENDA-Beirat
Stellungnahme vom 23.08.2016

1. Sachverhalt

Der bestehende Versiegelungsgrad im Geltungsbereich darf nicht erhöht werden. Die Siedlungsdichte des Kaßberg ist sehr hoch. Grüne Freiräume sind für die Urbanität des Stadtteils von eminenter Bedeutung und bedürfen insbesondere einer Begrenzung von Versiegelung. Der Planungs-, Bau- und Umweltausschuss änderte beim Aufstellungsbeschluss am 02.03.2010 zum B-Plan „Kaßberg-Ost“ dahingehend, dass eine weitere Versiegelung vermieden werden soll. Ohne diese Einwendung führt dies zwangsläufig zu unterschiedlichen Anforderungen auf dem Kaßberg, getrennt durch die Barbarossastraße. Es ist nicht zu begründen, warum es für beide Teile des Kaßbergs unterschiedliche Entwicklungen geben sollte.

Berücksichtigung

Beide Pläne haben die Zielsetzung, eine weitere Versiegelung zu vermeiden. Zu berücksichtigen ist allerdings die Vorprägung des Gebietes Kaßberg. Festzustellen ist dabei eine hohe bauliche Dichte im Bestand. Der Kaßberg ist ein hochverdichtetes Wohngebiet. Im Gebiet des Bebauungsplans Kaßberg West ist eine Baufeldausnutzung unterhalb einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 nur in wenigen Karrees feststellbar und auch in diesen Karrees liegt die GRZ nur knapp unter 0,6. Neben der Festsetzung einer GRZ wird die weitere Versiegelung des Wohngebietes durch die bestandsorientierte Ausweisung von Baufeldern, durch die Einschränkung von Nebenanlagen und durch die Begrenzung von Stellplätzen, Garagen, Carports und Tiefgaragen reglementiert. Die Kombination dieser Regelungen wird voraussichtlich dazu führen, dass eine weitere Versiegelung des Wohngebietes nahezu ausgeschlossen werden kann.

2. Sachverhalt

Vorgeschlagen wird eine Ergänzung der textlichen Festsetzungen, um die Zulässigkeit von Parkhäusern - allerdings nur zur Schließung von Raumkanten - zu ermöglichen. Auch, wenn mit dieser Einwendung eine erneute Auslegung erwirkt werden wird, aber da es sich um eine wesentliche Änderung der textlichen Festsetzungen des Planungsentwurfes handelt, kann mit Parkhäusern der „chronischen“ Parkplatznot im Geltungsbereich entgegengewirkt werden.

Berücksichtigung

Der Bebauungsplan sieht in der zweiten überarbeiteten Fassung des Entwurfs, die Zulässigkeit von Parkhäusern zur Schließung von Raumkanten vor.

3. Sachverhalt

Unter Teil B/I 1. „Besonderes Wohngebiet“ ist festzusetzen, dass die Satzung der Stadt Chemnitz zum Schutz des Denkmalbereiches „Kaßberg“ zwingend bei Bauanträgen im gesamten Geltungsbereich anzuwenden ist. Ziel ist es, einerseits keine Ausnahmen zur Sicherung des Flächendenkmals zuzulassen und andererseits diese auch auf nicht im Geltungsbereich der Satzung befindliche Grundstücke im Plangebiet wegen einer homogenen Stadtteilentwicklung anzuwenden.

Berücksichtigung

Die Kennzeichnung des Flächendenkmals wird gemäß § 9 Abs. 6 BauGB nachgetragen. Es handelt sich dabei um eine nachrichtliche Übernahme des bestehenden Landesrechtes. Damit wird der Intention der Stellungnahme voll entsprechen. In der Praxis erfolgt, wie bei allen Bauanträgen bisher geschehen, immer eine Einzelfallprüfung zum Denkmalschutz.

4. Sachverhalt

Unter Teil B/I 4.1 sind als Nebenanlagen „Schnellladestationen“ für Elektroautos zuzulassen. Begründung: Die Elektromobilität soll zunehmend die diesel- und benzinbasierenden Fahrzeuge ablösen. Nutzer von Elektro- und Hybridfahrzeuge benötigen Schnellladestationen, wofür auch planungsrechtlich die entsprechenden Bedingungen geschaffen werden müssen.

Berücksichtigung

Innerhalb der Baufelder sind Schnellladestationen bereits zulässig.

Ordn.-Nr. 9 AGENDA-Beirat
Stellungnahme vom 23.08.2016

Ordn.-Nr. 22 Öffentlichkeit
Stellungnahme vom 19.09.2016

Sachverhalt

Die GRZ sollte flexibel und grundstücksbezogen auf 0,4 und 0,6, in Ausnahmefällen auf 0,7 festgesetzt werden. Die generelle Festlegung einer GRZ ist unflexibel für eine mögliche weitere Bebauung.

Dies weicht zwar von der üblichen Praxis ab, ist aber vertretbar, um bestehenden Nichtversiegelungen zu entsprechen und um zielgerichtet das Gebiet weiterzuentwickeln.

Es sollte bei Neubebauungen oder Sanierungen/Erweiterungen

— ohne die Sicherstellung ausreichendem Parkraums: 0,4

— mit Tiefgaragen: 0,6

— Parkhäusern bzw. Eckbebauungen: 0,7

festgesetzt werden. Die genannten flexiblen Festlegungen zur GRZ sollten in der Begründung zum B-Plan entsprechend dargelegt werden.

Bei der Anlegung von Tiefgaragen (Teil B/I 2.2 in Verbindung mit II 1.1 u. 1.3) ist sicherzustellen, dass weder Bäume noch Hausgärten in den Innenhöfen beseitigt werden. Die Kaßbergbäume (teilweise sehr alte Obstbäume historischer Sorten) und Hausgärten prägen das typische „Kaßberg-Flair“ und sollten unbedingt erhalten bleiben. Im Grünordnungsplan (Pkt. 5) sollte geprüft werden, wie die Bäume in den Innenhöfen geschützt werden können. Für den Fall, dass dies nicht möglich sein sollte, ist dies explizit in der Begründung zur Abwägung ausführlich darzustellen.

Seitens des SPD Chemnitz Ortsverein West wurde die Festlegung einer individuellen Baugrenze pro Quartier im Innenhof, bzw. mit einem Baufenster pro Grundstück angeregt.

Berücksichtigung

Die Festsetzung der GRZ wurde um eine hintere Baugrenze für TG und Stellplätze ergänzt, um dort, wo es erforderlich ist, den Karreeinnenbereich zu schützen. Eine zweite Baugrenze war im ersten Entwurf des Bebauungsplans noch nicht enthalten. Da bei mehreren Festsetzungen die jeweils engere Festsetzung greift, wird durch das Zusammenspiel der GRZ mit einer zweiten hinteren Baugrenze ein ausreichender Schutz sichergestellt. Die Überschreitung der zulässigen GRZ bis zu einer GRZ von 0,7 ist ausnahmsweise zulässig, wenn das Baugrundstück ein Eckgrundstück ist und die Bebauung der Schließung eines Karrees dient. Eine Überschreitung der zulässigen GRZ wurde grundsätzlich ausgeschlossen. Mit diesen Regelungen wird der Intention der Stellungnahme besser entsprochen, als nur durch eine grundstücksbezogene Differenzierung der GRZ.

Der vorhandene Grünbestand wurde unter der Fragestellung einer Beeinträchtigung durch die Zulässigkeit von Stellplätzen und Tiefgaragen im rückwärtigen Grundstück geprüft. Im Ergebnis wurde in allen Karrees oder in bestimmten Bereichen der Karrees Stellplätze und Tiefgaragen ausgeschlossen, in denen eine Beeinträchtigung des schützenswerten Grünbestandes zu erkennen ist. Für 8 Karrees wurde keine zweite rückwärtige Baugrenze vorgesehen. Mit dieser die jeweils bestehende Situation in den einzelnen Karrees berücksichtigenden Vorgehensweise sollte das Entstehen eines Konfliktes zwischen den Anforderungen an den ruhenden Verkehr und dem Grünbestand ausgeschlossen werden.

Ordn.-Nr. 10 BUND LV Sachsen, Regionalgruppe Chemnitz
Stellungnahme vom 19.09.2016

Ordn.-Nr. 11 Öffentlichkeit (Serienbrief)
Stellungnahme vom 15.09-19.09.2016

Ordn.-Nr. 18 Öffentlichkeit
Stellungnahme vom 19.09.2016

Ordn.-Nr. 22 Öffentlichkeit
Stellungnahme vom 19.09.2016

1. Sachverhalt

Sämtliches Grün in den Innenhöfen und Vorgärten im Geltungsbereich beider Bebauungspläne (Kaßberg West und Kaßberg Ost) wird unter strengen Schutz gestellt. Dies betrifft sowohl Bäume

aller Art und Größe als auch Hecken, Gärten und Rasenflächen. Prinzipiell ausgenommen davon sind lediglich im Bebauungsplan konkret festgesetzte Bauflächen.

Berücksichtigung

Der Schutzanspruch wird sichergestellt durch die Festsetzung zur zweiten rückwärtigen Baugrenze. Die vorgesehenen Festsetzungen berücksichtigen die Intention des Vorschlages mit dem Ziel einer Sicherung des Grünbestandes soweit wie möglich. Hierzu dienen die Festsetzungen über die GRZ, die Festsetzung von Baufeldern und das Gebot einer Vorgartenbegrünung.

Der vorhandene Grünbestand wurde unter der Fragestellung einer Beeinträchtigung durch die Zulässigkeit von Stellplätzen und Tiefgaragen im rückwärtigen Grundstück geprüft. Im Ergebnis wurde in allen Karrees oder in bestimmten Bereichen der Karrees Stellplätze und Tiefgaragen ausgeschlossen, in denen eine Beeinträchtigung des schützenswerten Grünbestandes zu erkennen ist. Für 8 Karrees wurde keine zweite rückwärtige Baugrenze vorgesehen. Mit diesen Regelungen soll ein ausreichender Schutz des Grünbestandes gewährleistet werden.

2. Sachverhalt

Zusätzlich zu Wohnhäusern in Lückenbebauung sind namentlich Flächen für Parkhäuser und Tiefgaragen auszuweisen. Dabei ist zwischen möglicher und zwingender Errichtung von Bausubstanz zum Abstellen von KFZ zu unterscheiden. Diese sollen auf Flächen ohne wertvollen Grünbestand ausgewiesen werden.

Berücksichtigung

Der Bebauungsplan sieht in der zweiten überarbeiteten Fassung des Entwurfs die Zulässigkeit von Parkhäusern zur Schließung von Raumkanten vor. Es wurden ferner Regelungen für die Flächen zur Errichtung von Tiefgaragen getroffen. Für das Karree Puschkinstraße, Weststraße, Hübschmannstraße, Ulmenstraße wurde die Errichtung von Tiefgaragen auch innerhalb des Karrees ermöglicht, da dieses Karree bereits durch eine große Stellplatzanlage geprägt wird.

3. Sachverhalt

Es ist zweifelsfrei zu klären, ob die Sicherung des Grünbestands über eine Festlegung nach BauGB für das Gebiet des B-Plans prinzipiell erfolgen kann und diese Lösung umfassenden Schutz bietet. Ansonsten ist ein Grünordnungsplan anzufertigen. Der Grünbestand der Gesamtfläche ist in geeigneter Weise zu erfassen. Die Art der Erfassung muss mindestens Beweiskraft bei Zuwiderhandlungen darstellen.

Berücksichtigung

Der Intention einer weitgehenden Sicherung des vorhandenen Grünbestandes und insbesondere des Erscheinungsbildes begrünter Innenhöfe wird so weit wie möglich entsprochen. Hierzu soll das Zusammenspiel der verschiedenen Festsetzungen beitragen. Der Grünbestand wurde im Vorfeld im Rahmen des Verfahrens gesichtet. Im Falle eines Antrages erfolgt ferner eine Einzelfallprüfung im Rahmen des Genehmigungsverfahrens. Diese beinhaltet zusätzlich eine Bestandserfassung aus Anlass des Antrages.

Ordn.-Nr. 17 Öffentlichkeit
Stellungnahme vom 19.09.2016

Sachverhalt

Zum Bebauungsplan Punkt 5. Grünordnungsplan wird wie folgt erläutert:

Das Kaßberggrün ist unbedingt in seiner Gesamtheit zu schützen; ob dies per Grünordnungsplan oder in anderer geeigneter Form geschieht, sollte von der Verwaltung erarbeitet werden. Eigentümer/Bauherren sollen zum Mittun verpflichtet werden. Bei Baumaßnahmen und der dann erfolgenden weiteren Nutzung des Grundstücks wie Vermietung oder Verkauf ist auf Baumschutz zu dringen (Pflege alter Bäume, Neupflanzungen).

Begründung:

Die oben (unter Einwendung Punkt Stellplätze) bereits genannten Aspekte beeinträchtigen sehr wohl auch Belange des Natur- und Landschaftsschutzes, unter Umständen sogar massiv (Vogelschutz, Baumschutz). ...„Grünordnungspläne sind dafür bestimmt, Ziele des Naturschutzes und der Landschaftsebene auf Ebene des Bebauungsplanes zu verwirklichen....

Ziel des Grünordnungsplans ist es, Beeinträchtigungen des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes zu vermeiden, zu vermindern oder zu kompensieren - eine umweltverträglichere Gestaltung der städtebaulichen Entwicklung soll so realisiert werden....“

Wenn jahrzehntealte Bäume gefällt, einheimische Gehölze gegen Thujahecken getauscht und durch Stellplätze weitere Flächenversiegelung erfolgt, ist das ganz sicher. Beeinträchtigungen von Naturhaushalt und Landschaftsbild! Diese Entwicklung muss unbedingt beendet werden, indem im Bebauungsplan klare Bestimmungen zum Schutz des Kaßberggrüns formuliert und festgesetzt werden.

Berücksichtigung

Die aus der Begründung zum Entwurf des Bebauungsplans entnommene Formulierung hebt auf eine Einschätzung des rechtlichen Rahmens für die Durchführung des Bebauungsplanverfahrens ab. Belange der Landschaftspflege sind deshalb nicht berührt, weil der Bebauungsplan nicht aktiv in den Grünbestand eingreift. Der Bebauungsplan begründet nicht die Zulässigkeit von Vorhaben über den Zulässigkeitsrahmen des § 34 Baugesetzbuch hinaus. Die sogenannte Eingriffsregelung im Sinne des § 1a Abs. 3 Baugesetzbuch ist nicht anzuwenden. Anders zum Beispiel die Entwicklung eines neuen Wohngebietes auf der „grünen Wiese“. Ziel des Verfahrens ist die Klarstellung der zulässigen baulichen Entwicklung in Orientierung an dem vorzufindenden Bestand und die Vermeidung einer unregelmäßigen Verdichtung, etwa durch eine Überbauung der Innenbereiche der Karrees und durch eine zunehmende Versiegelung mit Stellplätzen. Zu diesem Zweck werden Baufelder klar definiert und Versiegelungsbeschränkungen festgesetzt. Darüber hinaus wird für Neubepflanzungen eine Auswahlliste aufgenommen.

Eine Erhebung des Grünbestandes ist nicht in der Tiefe und Differenzierung eines Grünordnungsplans erforderlich. Eine Sichtung des Grünbestandes reicht aus, da nicht in den Bestand eingegriffen werden soll. Eine Sichtung war insbesondere für die Ausweisung der unterbaubaren Grundstücksfläche für Tiefgaragen erforderlich.

Ordn.-Nr. 18 Öffentlichkeit
Stellungnahme vom 19.09.2016

Sachverhalt

Für das Gebiet beider Bebauungspläne ist umgehend eine Veränderungssperre zu erlassen. Bauinteressenten versuchen derzeit schnell noch, Baugenehmigungen mit ebenerdigen Parkplätzen oder andersartiger massiver Beseitigung des Grünbestands zu erlangen. Dies gilt es zu verhindern.

Berücksichtigung

Für beide Bebauungspläne wurden Veränderungssperren erlassen.

Ordn.-Nr. 19 Öffentlichkeit
Stellungnahme vom 19.09.2016

Sachverhalt

Als langjährige Bewohnerin des Kaßbergs, mittlerweile fast 20 Jahre, habe ich an der Ecke Agricolastr./Hofmannstr. die letzten ca. 5 Jahre um mich herum nur Baustellen erlebt. Jetzt ist es eben nicht nur mit den Baulücken getan, sondern es werden noch die Innenhöfe finanziell nutzbar gemacht. Mit dem Verkauf und damit der privaten Nutzung aller freien Flächen verliert der „normale“ Bürger auf dem Kaßberg immer mehr persönliche Bewegungsfreiheit. Die Baulücke unmittelbar

neben unserem Haus hatte ich ein wenig bepflanzt und in Ordnung gehalten. Die Kinder des Hauses waren da, die Katzen und der Hund. Menschen blieben stehen und man kam zuweilen ins Gespräch. Jetzt ist daraus eine Zufahrt für Autos geworden und kein sicherer Ort mehr. Ein neues Haus folgt an Ort und Stelle für nur 5 Wohnungen. Das ist auch das ungerechte an Ihren Entscheidungen. Sie entscheiden zum Wohle einzelner Bürger und bedenken nicht die Konsequenzen für den großen Rest der Bevölkerung. 5 Familien haben einen sicheren Parkplatz. Worin liegt der Vorteil für die anderen? Ja, na klar, die anderen 100 Familien haben ja 5 Parkplätze mehr. Meinen Sie, dass das die Lösung der Parkplatznot auf dem Kaßberg ist? Die Freigabe der Innenhöfe ist keine Lösung. Sie opfern öffentlichen Raum, um die Bürger zu täuschen und stiften damit Unfrieden. Die Lösung braucht mehr Engagement und mehr Mut, um kreative Lösungen für alle umzusetzen. Der Mangel an Platz, der Mangel an Orten, wo Menschen, Tiere und Pflanzen gleichwertig zusammenleben, der Mangel an Möglichkeiten zur Selbstverwirklichung schafft Raum für Ablehnung, Neid, Missgunst. An diesem Mangel haben sich schon Kriege entzündet. Ich wünsche mir, dass Sie die Konsequenzen Ihrer Arbeit besser in den Blick nehmen und Ihre politische Macht ausgewogener benutzen.

Berücksichtigung

Die Sicherung der begrünten Innenhöfe ist eines der wesentlichen Ziele des Bebauungsplans. Die Festsetzungen zur rückwärtigen Baugrenze und die Vorgabe von Parkhäusern für Baulücken sowie die Regelungen zur Vorgartengestaltung beschränken die Errichtung ebenerdiger Stellplätze. Die Zulässigkeit von oberirdischen Stellplätzen wird auf die überbaubare Grundstücksfläche (Baufelder) begrenzt. Diese Regelung ermöglicht eine Zwischennutzung bis zum Bau eines Gebäudes. Vorgärten und rückwärtige Gärten können nicht mehr zu Stellplätzen umgewandelt werden. Ferner soll über den Festsetzungskatalog die vorzugsweise Unterbringung von Fahrzeugen in Tiefgaragen erreicht werden. Die vorgesehenen Festsetzungen berücksichtigen die Intention des Vorschlages mit dem Ziel einer Sicherung des Grünbestandes soweit wie möglich. Hierzu dienen die Festsetzungen über die GRZ, die Festsetzung von Baufeldern und das Gebot einer Vorgartenbegrünung.

Der vorhandene Grünbestand wurde unter der Fragestellung einer Beeinträchtigung durch die Zulässigkeit von Stellplätzen und Tiefgaragen im rückwärtigen Grundstück geprüft. Im Ergebnis wurde in allen Karrees oder in bestimmten Bereichen der Karrees Stellplätze und Tiefgaragen ausgeschlossen, in denen eine Beeinträchtigung des schützenswerten Grünbestandes zu erkennen ist. Für 8 Karrees wurde keine zweite rückwärtige Baugrenze vorgesehen. Mit diesen Regelungen soll ein ausreichender Schutz des Grünbestandes gewährleistet werden.

Ordn.-Nr. 20 Öffentlichkeit
Stellungnahme vom 17.09.2016

Sachverhalt

In der Stellungnahme wird angegeben, dass sich den Wünschen der Bürgerinitiative „Kaßberg-bäume“ zur Prüfung von Verbesserungsvorschlägen zu der oben genannten gemeindlichen Satzung angeschlossen wird. Dies aber mit den folgenden Maßgaben:

Die Verbesserungsvorschläge und Stellungnahmen der Bürgerinitiative scheinen teilweise auf einem Missverständnis zu beruhen. Dieses Missverständnis wird durch eine scheinbar widersprüchliche, jedenfalls aber missverständliche Formulierung zu der Zulässigkeit einer Anlage von Stellplätzen und Tiefgaragenstellplätzen verursacht, die sich auf Seite 4 der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 13/11 einerseits und auf Seite 8 derselben Begründung andererseits findet. Seite 4 der Begründung liest sich so, als ob eine Nutzung von 60 % der Grundflächenzahl neben der Nutzung durch Wohngebäude, also zusätzlich, durch oberirdische Stellplätze oder Garagentiefgaragenstellplätze zulässig sei. Das erweckte natürlich den Widerstand der Grünflächenschützer.

Es ist daher wünschenswert, die Seiten 4 und 8 der Erläuterung zum Bebauungsplan neu zu formulieren. Es sollte zum Ausdruck gebracht werden, dass die GFZ von 0,6 mit Ausnahme der Eckgrundstücke die Gesamtbebauung einschließlich der Bebauung mit Tiefgaragenstellplätzen und ebenerdigen Parkplätzen betrifft und dass die Bebauung mit ebenerdigen Parkplätzen grundsätzlich

nur auf den Flächen zulässig ist, welche nach den Bauwischen für die Bebauung vorgesehen sind. Ausnahmen können zugelassen werden, sind aber für den Regelfall nicht vorgesehen. Insbesondere soll durch diese Art der Bauleitplanung festgelegt werden, dass mindestens 40 % der Grundstücksfläche begrünt bleiben muss (30 % der Fläche bei Eckgrundstücken). Eine weitergehende Bebauung mit Tiefgaragenstellplätzen sollte ermöglicht werden, sofern diese so tief gelegt werden, dass darüber eine ausreichende Erdtiefe aufgeschüttet werden kann, um auch Bäume zu pflanzen. Es soll jedenfalls die Möglichkeit verhindert werden, dass ein Grundstückseigentümer die gesamte Fläche oder jedenfalls mehr als 2/3 der Fläche für bauliche Anlagen einschließlich ebenerdigen Stellplätze nutzt und dabei das Grundstück ganz oder ganz überwiegend betoniert. Eine 30 %ige Begrünung sollte zwingend im Bereich westlicher Kaßberg vorgesehen werden.

Außerdem rege ich an, eine Veränderungssperre für das gesamte Gebiet des Bebauungsplans und das anschließende Gebiet des Flächendenkmals Kaßberg anzuordnen mit dem Inhalt, dass bis zum Inkrafttreten der Bauleitplanung für die Gebiete Kaßberg West und Ost solche Bauvorhaben vorerst nicht genehmigt werden dürfen, welche die Inanspruchnahme der Fläche eines Grundstückes zu mehr als 70 % für Gebäude einschließlich Tiefgaragen und ebenerdige Parkplätze zum Inhalt haben. Es droht nämlich sonst die Gefahr, dass einzelne Grundstückseigentümer eiligst noch die gesamten Grundstücke betonieren, bevor dieses im Bebauungsplan ausgeschlossen wird.

Mit dieser Maßgabe unterstütze ich die Initiative der Bürgerinitiative.

Berücksichtigung

Der Bebauungsplan wurde in der Fassung der zweiten öffentlichen Auslegung überarbeitet. Unter anderem wurde eine zweite rückwärtige Baugrenze hinzugefügt. Darüber hinaus wurden zahlreiche Regelungen zur Begrünung und Gestaltung eingefügt. Die Begründung wurde konkretisiert. Richtig ist, dass 60 % der Grundfläche überbaut werden dürfen. Hauptgebäude, Tiefgarage und oder Stellplätze dürfen zusammen maximal 60% der Grundstücksfläche in Anspruch nehmen. Es darf keine Überschreitungen geben. Das heißt, 40% der Grundstücksfläche sind zu begrünen, mit Ausnahme der Wege zum Hauseingang, Müllstellplätzen und der Grundstückszufahrt. Eine Überdeckung der Tiefgaragen wurde festgesetzt. Wichtig ist jedoch eine Betrachtung des Zusammenspiels der verschiedenen Regelungen. So wurde mit der zweiten Baugrenze eine zusätzliche Reglementierung eingefügt, die verhindert, dass große Grundstücke unverhältnismäßig überbaut werden. Es gilt die jeweils einschränkende Festsetzung. Daher können große Grundstücke in vielen Fällen nur zu 20% überbaut werden. Für sehr kleine Grundstücke ist festzustellen, dass schon durch das Hauptgebäude eine Überbauung von mehr als 60 % erreicht wird. Die Regelungen des Bebauungsplans müssen berücksichtigen, dass das Gebiet Kaßberg ein aus heutiger Sicht historisch gewachsenes Wohngebiet ist. Die Bildung der Grundstücksparzellen ist abgeschlossen und sie entspricht nicht dem heute üblichen Überlegungen für eine idealtypische Entwicklung eines Wohngebietes. Die zu treffenden Festsetzungen müssen sich daher bemühen mit den vorgefundenen Situationen umzugehen.

Für beide Bebauungspläne wurden Veränderungssperren erlassen.

Ord.-Nr. 21 Öffentlichkeit Stellungnahme vom 20.09.2016

Sachverhalt

Bezüglich der Aufnahme der vorhandenen Nachbarbebauung sollte der topographischen Lage des Bebauungsplangebietes Rechnung getragen werden. Eine grundsätzliche Aufnahme der jeweils höheren Traufseite von benachbarten Gebäuden würde zu einer „Aufschaukelung“ von Höhen in der straßenbegleitenden Bebauung führen. Somit sollte die Höhenlage entsprechend des Höhenbezuges der Straße aufgenommen und Rechnung getragen werden.

Berücksichtigung

Die Festsetzung zur Dachgestaltung, insbesondere die Regelung zur Traufhöhe wurde überarbeitet und berücksichtigt nun das Straßengefälle sowie unterschiedliche Gebäudehöhen. Beträgt die Höhendifferenz mehr als ein Geschoss, ist die Traufe des höheren Nachbargebäudes aufzuneh-

men. Diese Höhe ist um die sich aus dem Straßengefälle ergebende Höhe in der Mitte des Grundstückes oder der Grundstücke in einer Baulücke zu reduzieren.

Die nachfolgenden Stellungnahmen wurden zur 2. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und zur 2. Öffentlichkeitsbeteiligung abgegeben.

Ordn.-Nr. 18 Öffentlichkeit
Stellungnahme vom 19.09.2016

1. Sachverhalt

Die Anlage von ebenerdigen Stellplätzen in den Hinterhöfen wird ausgeschlossen.

Berücksichtigung

Die Festsetzungen zur rückwärtigen Baugrenze und die Vorgabe von Parkhäusern für Baulücken sowie die Regelungen zur Vorgartengestaltung beschränken die Errichtung ebenerdiger Stellplätze. Die Zulässigkeit von oberirdischen Stellplätzen wird auf die überbaubare Grundstücksfläche (Baufelder) begrenzt. Diese Regelung ermöglicht eine Zwischennutzung bis zum Bau eines Gebäudes. Vorgärten und rückwärtige Gärten können nicht mehr zu Stellplätzen umgewandelt werden. Ferner soll über den Festsetzungskatalog die vorzugsweise Unterbringung von Fahrzeugen in Tiefgaragen erreicht werden.

2. Sachverhalt

Durch die Verwaltung ist für den gesamten Kaßberg ein Parkhauskonzept/Tiefgaragenkonzept zu erstellen. Die Ergebnisse sind in alle bestehenden B-Plänen per Änderung einzuarbeiten.

Berücksichtigung

Der Bebauungsplan sieht in der zweiten überarbeiteten Fassung des Entwurfs die Zulässigkeit von Parkhäusern zur Schließung von Raumkanten vor. Es wurden ferner Regelungen für die Flächen zur Errichtung von Tiefgaragen getroffen. Für das Karree Puschkinstraße, Weststraße, Hübschmannstraße, Ulmenstraße wurde die Errichtung von Tiefgaragen auch innerhalb des Karrees ermöglicht, da hier dieses Karree bereits durch eine große Stellplatzanlage geprägt wird.

3. Sachverhalt

Es ist darzulegen, wie der Schutz des Grünbestandes konkret umgesetzt wird und wie dies dokumentiert wird.

Berücksichtigung

Der Schutz des Grünbestandes wird durch die Regelungen des Bebauungsplans gewährleistet. Der Bebauungsplan ist ein sogenannter einfacher Bebauungsplan. Das bedeutet konkret, dass Bauvorhaben im Einzelfall eines Genehmigungsverfahrens geprüft werden. Bestandteil dieser Prüfung ist die Dokumentation des Grünbestandes und der Nachweis im Umgang mit diesem Bestand.

b) Teilweise berücksichtigt werden die Anregungen von:

Die nachfolgenden Stellungnahmen wurden zur 1. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und zur 1. Öffentlichkeitsbeteiligung abgegeben.

Ordn.-Nr. 9 AGENDA-Beirat
Stellungnahme vom 23.08.2016

Sachverhalt

Vorgeschlagen wird, für Parkhäuser die Möglichkeit einer Dachbegrünung und eine solare Nutzung als Alternative festzusetzen. Im Textteil der Begründung zum Planentwurf ist die Zulässigkeit zu ergänzen (Pkt. Stellplätze) und für Parkhäuser auszuführen, dass entweder eine Dachbegrünung oder eine solare Nutzung zwingend sind. Mit der zwingenden Festsetzung für eine Dachbegrünung oder eine solare Nutzung wird ein Bau klima-ökologisch aufgewertet. In Bezug auf Dachbegrünung sollte explizit auch auf die Möglichkeit von vermietbaren Dachgärten in der Begründung hingewiesen werden, womit für den Parkhausbetreiber analog zur solaren Nutzung Einnahmequellen erschlossen werden können. Der Kaßberg stellt einen Stadtteil dar, der unabhängig demographischen und finanzpolitischen Situation weiterentwickelt werden kann und wo „gewisse Restriktionen“ sich als nicht vermarktungshemmend auswirken werden.

Beschlussvorschlag

Die Anregung wird teilweise berücksichtigt.

Begründung

Der Bebauungsplan sieht in der zweiten überarbeiteten Fassung des Entwurfs, welcher am 30.05.2017 zur Auslegung bestimmt wurde, Regelungen zur Gestaltung vor, die auch für Parkhäuser bestimmt sind. Danach sind bei der Bebauung von Baulücken Flachdächer und Staffelgeschosse unzulässig, wenn beide benachbarten Gebäude geneigte Dächer haben und die Zeile eines Karrees ansonsten geschlossen ist. Die Auffüllung vorhandener Baulücken stellt den Regelfall einer Neubebauung innerhalb des Plangebietes dar. Für den atypischen Sonderfall wird bestimmt, dass Staffelgeschosse, die an geneigte Dächer grenzen, im Anschluss an das Nachbarhaus nicht über die Giebelfläche des angrenzenden Gebäudes auskragen dürfen.

Für Solar- und Photovoltaikanlagen wird bestimmt, dass diese auf der straßenzugewandten Dachseite unzulässig sind. Auf den übrigen Dachflächen sind sie nur parallel zur Dachneigung zulässig. Diese Regelung wurde aus der Diskussion um den Anspruch an den Denkmalschutz aufgenommen. Auf der straßenzugewandten Dachseite wurde dabei dem Denkmalschutz der Vorrang vor einer Solarenergiegewinnung eingeräumt. Dabei wurde auch berücksichtigt, dass technische Lösungen eine Integration von Solaranlagen in die Dachhaut ermöglichen. Auch diese Variante wurde unter Aspekten des Denkmalschutzes als unbefriedigend eingestuft.

Der Bebauungsplan trifft keine Regelungen zur Dachbegrünung für Parkhäuser. Eine Begrünung des Daches ist zulässig, wird jedoch nicht zwingend vorgeschrieben. Auf Grund der Regelungen zur Anpassung der Dachform an die Umgebungsbebauung, wird das Fallbeispiel eines Flachdaches, welches begrünt werden kann, nicht oder nur im besonderen Einzelfall auftreten. Insofern ist zu erwarten, dass eine Zwangsregelung kaum zu einem Erfolg führen wird.

Ordn.-Nr. 10 BUND
Stellungnahme vom 19.09.2016

Ordn.-Nr. 11 Öffentlichkeit (Serienbrief)
Stellungnahme vom 15.09-19.09.2016

Ordn.-Nr. 18 Öffentlichkeit
Stellungnahme vom 19.09.2016

Ordn.-Nr. 22 Öffentlichkeit
Stellungnahme vom 19.09.2016

Sachverhalt

Die Anlage von ebenerdigen Parkplätzen ist für das Gesamtgebiet des Bebauungsplans ausgeschlossen.

Beschlussvorschlag

Die Anregung wird teilweise berücksichtigt.

Begründung

Die Festsetzungen zur rückwärtigen Baugrenze, die Vorgabe von Parkhäusern für Baulücken und die Regelungen zur Vorgartengestaltung beschränken die Errichtung ebenerdiger Stellplätze. Die Zulässigkeit von oberirdischen Stellplätzen wird auf die überbaubare Grundstücksfläche (Baufelder) begrenzt. Diese Regelungen ermöglichen eine Zwischennutzung bis zum Bau eines Gebäudes. Vorgärten und rückwärtige Gärten können nicht mehr zu Stellplätzen umgewandelt werden. Ferner soll über den Festsetzungskatalog die vorzugsweise Unterbringung von Fahrzeugen in Tiefgaragen erreicht werden.

Ordn.-Nr. 10 BUND
Stellungnahme vom 19.09.2016

Ordn.-Nr. 11 Öffentlichkeit (Serienbrief)
Stellungnahme vom 15.09-19.09.2016

1. Sachverhalt

Abgestorbene Pflanzen sind umgehend durch den Eigentümer der Fläche an Ort und Stelle zu ersetzen. Ersatzpflanzungen sind immer im Gebiet des Bebauungsplans durchzuführen und nicht an andere Stellen zu verlagern.

Beschlussvorschlag

Die Anregung wird teilweise berücksichtigt.

Berücksichtigung

Die Anregung bezieht sich vermutlich auf die Beeinträchtigung von Bäumen und Bepflanzungen, die durch Bauvorhaben hervorgerufen werden. Wird durch Bauvorhaben Baumbestand beeinträchtigt, soll eine Ersatzpflanzung nach Möglichkeit auf dem eigenen Grundstück vorgenommen werden. Zu prüfen ist unter Anwendung der Chemnitzer Baumschutzsatzung. Nicht berücksichtigt sind Veränderung im Rahmen der Gartenpflege, Gemüsebeete, Blumenpflanzungen oder Ziergehölze. Hier trifft der Bebauungsplan keine Festsetzungen.

2. Sachverhalt

Die Straßen Heinrich-Beck Straße, Hoffmannstraße und Horst-Menzel-Straße sind beidseitig bis zu den Grundstücksgrenzen in das Bebauungsplangebiet aufzunehmen.

Beschlussvorschlag

Die Anregung wird teilweise berücksichtigt.

Begründung

Die Heinrich-Beck-Straße wurde beidseitig in den Geltungsbereich aufgenommen. Für die Westseite der Hoffmannstraße besteht kein Regelungsbedarf. Vorzufinden sind Zeilenbauten, eine Schule und ein Markt. Der Markt und das südlich angrenzende Geschäftsgebäude liegen im Gel-

tungsbereich eines jeweils rechtskräftigen vorhabenbezogener Bebauungsplans. Die Schule gehört der Stadt Chemnitz. Die Zeilenbebauung nimmt nicht mehr am baulichen Zusammenhang der gründerzeitlichen Kaßbergbebauung teil. In den Geltungsbereich aufgenommen wurde ein Abschnitt bis zur Kleingartenanlage an der Ecke der Horst-Menzel-Straße und in Verlängerung der Weststraße bis zur Erzberger Straße. Die Flächen nördlich der Kleingartenanlage an der Horst-Menzel-Straße liegen bereits im Geltungsbereich eines Bebauungsplanverfahrens. Aufgrund der eigenständigen Problemstellungen, die in diesem Verfahren zu klären sind, wird eine Aufnahme in den Geltungsbereich des Bebauungsplans Kaßberg West nicht empfohlen.

Ordn.-Nr. 15 Öffentlichkeit
Stellungnahme vom 15.09.2016

Sachverhalt

Beantragt wird folgende Ergänzung im Textteil B des Bebauungsplanes: „In dem Karree Hübschmannstraße, Weststraße, Gerhard-Hauptmann-Platz und Barbarossastraße sind Pkw-Stellplätze ausnahmsweise zulässig.“

Beschlussvorschlag

Die Anregung wird teilweise berücksichtigt.

Begründung

Die Festsetzungen zur rückwärtigen Baugrenze, die Vorgabe von Parkhäusern für Baulücken und die Regelungen zur Vorgartengestaltung beschränken die Errichtung ebenerdiger Stellplätze. Die Zulässigkeit von oberirdischen Stellplätzen wird auf die überbaubare Grundstücksfläche (Baufelder) begrenzt. Diese Regelungen ermöglichen eine Zwischennutzung bis zum Bau eines Gebäudes. Vorgärten und rückwärtige Gärten können nicht mehr zu Stellplätzen umgewandelt werden. Ferner soll über den Festsetzungskatalog die vorzugsweise Unterbringung von Fahrzeugen in Tiefgaragen erreicht werden. Die getroffenen Festsetzungen sollen abschließend gelten. Für bestehende Stellplatzanlagen gilt der Bestandsschutz. Ausnahmeregelungen für einzelne Karrees zur Erweiterung von Stellplatzanlagen stehen im Widerspruch zu den Zielen des Bebauungsplans.

Ordn.-Nr. 16 Öffentlichkeit
Stellungnahme vom 15.09.2016

Sachverhalt

Als ehemalige Kaßbergbewohnerin (17 Jahre) stelle ich leider immer mehr fest, das verhäuft alte Bäume auf dem Kaßberg wegen Bebauungen weichen müssen.

Ich finde das sehr schade, denn das ist genau das was den Kaßberg u. a. auch so begehrt macht. Viele Familien suchen solche Gebiete um mit Ihren Kindern im Freien ein Stück Natur genießen können. Vielleicht wäre es eine Alternative stattdessen einen Bus mehr oder Radwege auszubauen, um den massiven Autoverkehr zu mindern. (Radarkontrollen o. ä.) Ich bin der Meinung das solche Grünzonen auch die Vermietung der Häuser attraktiver machen.

Hoffe dass eine Lösung gefunden werden kann!

Beschlussvorschlag

Die Anregung wird teilweise berücksichtigt.

Begründung

Die Stellungnahme entspricht in der Intention den vorherigen Stellungnahmen. Die Ausrichtung des Bebauungsplans entspricht der Stellungnahme. Die Zahl der PKWs je Haushalt ist bereits geringer als in Siedlungswohngebieten. Das ÖPNV Angebot kann nicht über einen Bebauungsplan gesteuert werden auch wenn eine Verbesserung im Angebot wünschenswert sein mag.

Ordn.-Nr. 17 Öffentlichkeit
Stellungnahme vom 19.09.2016

Sachverhalt

Geltend gemacht werden Einwände zum Bebauungsplan Kaßberg West 13/11. Die vorgetragenen Anregungen wurden mehrfach angeführt und bereits an anderer Stelle erläutert. Da die Einwände umfangreicher begründet werden, sei die Begründung an dieser Stelle wieder gegeben. Angeregt wird wie folgt:

- Die Anlage von ebenerdigen Stellplätzen ist unbedingt auszuschließen.
- Die Grundflächenzahl ist auf 0,4 zu begrenzen.
- Stellplätze sind in Tiefgaragen unterzubringen.

Die begrünten Innenhöfe sind ein besonderes Merkmal des Kaßbergs und haben einen sehr großen Anteil an der Lebensqualität des Viertels. Werden weiterhin großzügig Baumfällungen gestattet, um - im Verhältnis - einige wenige Stellplätze in einem Innenhof zu schaffen, wird die Lebensqualität wesentlich vermindert:

durch Abgasbelastung, Verlärmung auch zu nachtschlafenden Zeiten, immer weitere Versiegelung, ästhetisch nicht zumutbare, billigste bauliche Entgleisungen (Rasengitter, Maschendrahtzaun, Pflanzringe mit vertrocknenden Pflanzen darin etc. pp.)

Damit dient dieser Vorschlag genauso wenig einer „...Vermeidung einer Nachverdichtung in den Karree- Innenbereichen...“ (Punkt 2, Anlass der Planung) wie er auch zukunftsfähiger und ökologischen Stadtplanung in keiner Weise entspricht.

Beschlussvorschlag

Die Anregung wird teilweise berücksichtigt.

Begründung

Die Festsetzungen zur rückwärtigen Baugrenze, die Vorgabe von Parkhäusern für Baulücken und die Regelungen zur Vorgartengestaltung beschränken die Errichtung ebenerdiger Stellplätze. Die Zulässigkeit von oberirdischen Stellplätzen wird auf die überbaubare Grundstücksfläche (Baufelder) begrenzt. Diese Regelungen ermöglichen eine Zwischennutzung bis zum Bau eines Gebäudes. Vorgärten und rückwärtige Gärten können nicht mehr zu Stellplätzen umgewandelt werden. Ferner soll über den Festsetzungskatalog die vorzugsweise Unterbringung von Fahrzeugen in Tiefgaragen erreicht werden. Hinsichtlich der Forderung zur Begrenzung der GRZ auf 0,4 sei auf den ersten Sachverhalt unter dem „Gliederungspunkt nicht berücksichtigt“ verwiesen.

c) Nicht berücksichtigt werden die Anregungen von:

Die nachfolgenden Stellungnahmen wurden zur 1. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und zur 1. Öffentlichkeitsbeteiligung abgegeben.

Ordn.-Nr. 10 BUND
Stellungnahme vom 19.09.2016

Ordn.-Nr. 11 Öffentlichkeit (Serienbrief)
Stellungnahme vom 15.09-19.09.2016

Ordn.-Nr. 17 Öffentlichkeit
Stellungnahme vom 19.09.2016

Ordn.-Nr. 18 Öffentlichkeit
Stellungnahme vom 19.09.2016

1. Sachverhalt

Die Grundflächenzahl ist auf 0,4 zu begrenzen.

Beschlussvorschlag

Die Anregung wird nicht berücksichtigt.

Begründung

Eine Grundflächenzahl von 0,4 liegt zu weit unter der im Bestand festgestellten Versiegelung. Die tatsächliche Versiegelung entspricht einer Grundflächenzahl von 0,6 oder höher. Lediglich vereinzelte Grundstücke oder Karrees haben einen Wert unter 0,6. Ein Wert von 0,4 entspricht dem Versiegelungsgrad in einem Siedlungswohngebiet (Einzelhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser), nicht aber der eines typischen gründerzeitlichen Wohnquartiers. Von dieser Festsetzung wird abgeraten, da der Bestand, selbst unter Berücksichtigung der Situation vor 1990 eine solche Festsetzung nicht rechtfertigt. Mit einer solchen Regelung hätten viele Gründerzeithäuser nicht gebaut werden dürfen.

2. Sachverhalt

Die Öffnung der Parkplätze der Verbrauchermärkte für Anwohnerparken in den Nachtstunden ist festzusetzen.

Beschlussvorschlag

Die Anregung wird nicht berücksichtigt.

Begründung

Eine solche Regelung kann über einen Bebauungsplan nicht festgesetzt werden. Der Bebauungsplan dient im Wesentlichen der Regelung von Bau- und Bodenrecht. Für Regelungen, die einer dynamischen Entwicklung unterliegen, ist ein Bebauungsplan kaum geeignet. Der Wunsch nach einer temporären Stellplatznutzung auf privatem Grund kann nicht über öffentliches Recht geregelt werden sondern ist Gegenstand privatrechtlicher Regelungen. Denkbar wäre eine Lösung im Verhandlungswege und auf Basis eines Parkraumkonzeptes. Geprüft werden könnte, ob eine Bereitschaft zu einer vertraglichen Vereinbarung besteht. Die Stadt Chemnitz könnte hier eine Mittlerfunktion übernehmen.

Ordn.-Nr. 21 Öffentlichkeit
Stellungnahme vom 21.09.2016

Sachverhalt

Überdachte Carports sollten grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden, sie sollten aus ökologischen und schallschutztechnischen Gründen mit einer Beauflagung von Gründächern versehen werden. Damit wird zum einen ökologischen Gesichtspunkten Rechnung getragen, zum anderen erfüllen Gründächer eine wasserspeichernde/wasserhaltende Funktion. Außerdem werden durch die Ausführung von Gründächern auf Carports schallschutzfördernde Maßnahmen in Bezug auf Lärmemission der Fahrzeuge abgemildert.

Beschlussvorschlag

Die Anregung wird nicht berücksichtigt.

Begründung

Carports und Garagen unterscheiden sich hinsichtlich ihres massiven Erscheinungsbildes nur geringfügig. Sie sollten daher nicht im rückwärtigen Grundstück zulässig sein. Die Schallschutzfunktion ist eher gering. Als Alternative werden Tiefgaragen zugelassen. Die Anlage von Carports im rückwärtigen Grundstück würde zu den mit Garagen vergleichbaren negativen Auswirkungen auf die Gartenbereiche der Grundstücke führen und wird daher grundsätzlich ausgeschlossen. Eine Kompensation durch eine Dachbegrünung würde eine Minderungsmaßnahme für die entstehende Versiegelung darstellen, jedoch eine Beeinträchtigung der Aufenthaltsqualität des rückwärtigen Grundstücks nicht mindern. Eine Nutzung als Garten, Rückzugsbereich oder auch Spielfläche wäre nicht mehr möglich. Für Stellplätze gilt, wenn auch im geringeren Maße, im Prinzip das Gleiche. Daher wird auch die Anlage von Stellplätzen über den Bebauungsplan erheblich reglementiert.

Die nachfolgenden Stellungnahmen wurden zur 2. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und zur 2. Öffentlichkeitsbeteiligung abgegeben.

Ordn.-Nr. 23 Öffentlichkeit
Stellungnahme vom 21.08.2017

Sachverhalt

Bereits im bisherigen Zustand - vor Beschluss des Bebauungsplans - ist für den Bereich des Flächendenkmals Kaßberg die Errichtung von Solarwärme- und Photovoltaikanlagen sehr erschwert - insbesondere für die den Straßen zugewandten Dachflächen. Dies berücksichtigt den hohen architektonischen und Denkmalwert des Gründerzeit- und Jugendstil-Gebiets Kaßberg. Ausnahmen können jedoch in Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde zugelassen werden, wenn bauliche Lösungen mit diesem vereinbar sind. Die unter Pkt. 2.4 der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen (Textliche Festsetzungen – Anlage 4 Seite 7) im Entwurf des Bebauungsplans getroffene Regelung zur Unzulässigkeit von Solar- und Photovoltaikanlagen auf der straßenzugewandten Dachseite darf gegenüber dem Status Quo nicht zu einer Verringerung dieser Ausnahmemöglichkeiten oder zu verfahrensrechtlichen Erschwernissen für deren Erlangung führen.

Begründung:

Bereits mit heutigen technischen Möglichkeiten können dachintegrierte Solarstrom- und Solarwärmeanlagen sehr geschickt in Dachflächen integriert werden, zumal wenn diese Flächen - wie für weite Teile des Kaßbergs gegeben - schwarz bzw. dunkel sind. Selbst das Sächsische Landesamt Denkmalpflege verweist auf eine Reihe positiver Beispiele, an denen die Belange des Denkmal- und des Klimaschutzes mit solarer Energieerzeugung gut in Übereinstimmung gebracht worden sind. [2 Beispiele werden angefügt]. Neue, kurz vor der Breitenanwendung stehende technische Lösungen verbessern die Möglichkeiten zusätzlich; bspw. Solardachziegel. Photovoltaikanlagen werden zunehmend zum regulären Teil der Haustechnik. Vor-Ort-Strom und Mieterstrommodelle sollen die Breitenanwendung verstärken. Klimafreundliche, effiziente Energie-

versorgungsanlagen können im Sinne von Vermietern und Mietern den Nutzwert von Bauwerken erhöhen, was - gerade für denkmalgeschützte Gebäude wichtig - deren langfristigen Bestand sichern hilft. Stromerzeugung unmittelbar am Gebäude wird ein wesentlicher Bestandteil sein, um den Anforderungen der Sektorenkopplung - d. h. der gekoppelten Energiebereitstellung für Wärme, Verkehr und Strom - gerecht zu werden.

Um unter diesen Bedingungen dennoch die Belange der Architektur und des Denkmalschutzes angemessen wahren zu können, halten auch wir die Regelung zu straßenseitigen Solaranlagen für sinnvoll. Die Möglichkeiten für die Gewährung von Ausnahmen dürfen sich jedoch gegenüber dem Status Quo nicht verschlechtern.

Beschlussvorschlag

Die Anregung wird nicht berücksichtigt.

Begründung

Für Solar- und Photovoltaikanlagen wird bestimmt, dass diese auf der straßenzugewandten Dachseite unzulässig sind. Auf den übrigen Dachflächen sind sie nur parallel zur Dachneigung zulässig. Diese Regelung wurde aus der Diskussion um den Anspruch an den Denkmalschutz aufgenommen. Auf der straßenzugewandten Dachseite wurde dabei dem Denkmalschutz der Vorrang vor einer Solarenergiegewinnung eingeräumt. Dabei wurde auch berücksichtigt, dass technische Lösungen eine Integration von Solaranlagen in die Dachhaut ermöglichen. Dachintegrierte Solarstrom- und Solarwärmeanlagen wurden straßenseitig unter dem Aspekt des Denkmalschutzes als unbefriedigend eingestuft. Die Entwicklungsansätze für Solardachziegel sind bekannt und können in Zukunft die Möglichkeiten für eine denkmalschutzgerechte Energiegewinnung erheblich verbessern. Die letztlich sehr reservierte Haltung zur Anbringung von Solaranlagen auf Straßenseite des Daches beruht auf den negativen Erfahrungen in der Genehmigungspraxis, in der es einige Mühe kostete, mangelhafte Vorschläge abzuwehren. Es bestand daher der Wunsch nach einer grundsätzlichen Regelung. Die Entwicklung von Solardachziegeln wird als Potential gesehen. Solardachziegel spielen in Antragsverfahren bisher jedoch noch keine Rolle, da die Kosten offenbar noch zu hoch sind. Hier würde, sofern in den nächsten Jahren entsprechende Anträge eingehen, auch die Möglichkeit einer Befreiung von der Festsetzung bestehen. Die beabsichtigte Festsetzung muss daher nicht unbedingt zu einer Verschlechterung der Ausgangslage für die Genehmigung von Solaranlagen führen.

Ordn.-Nr. 18 Öffentlichkeit
Stellungnahme vom 19.09.2016

Sachverhalt

Die Errichtung von Garagen und Stellplätzen im Erdgeschoss von Gebäuden wird ausgeschlossen.

Beschlussvorschlag

Die Anregung wird nicht berücksichtigt.

Begründung

Garagen sind als Bestandteil des Hauptgebäudes innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche, auf der straßenabgewandten Seite im Erdgeschoss des Gebäudes zulässig. Sie dürfen nicht mehr als ein Drittel der Fläche des Erdgeschosses einnehmen. Die Voraussetzungen zum Bau von Tiefgaragen sind nicht für alle Grundstücke gegeben, da topografische Verhältnisse, Erschließungsbedingungen oder die Größe des Grundstücks entgegen stehen. Für diesen Fall soll die Festsetzung eine Alternative bieten. Gleichzeitig wird der Eindruck eines Garagengeschosses zur Straßenseite vermieden. Die Regelung entspricht ferner den bestehenden Genehmigungen und war in einem Fall ausschlaggebend für die Sanierungsfähigkeit eines denkmalgeschützten Gebäudes.

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 i. V. m. § 13 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S.363, sowie nach § 89 der Sächsische Bauordnung (SächsBO) in der Fassung vom 11. Mai 2016 (SächsGVBl. S. 186, 187), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.10.2017 (SächsGVBl. S. 588), 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 des Gesetzes vom 13. Dezember 2017 (SächsGVBl. S. 626), beschließt der Stadtrat der Stadt Chemnitz den Bebauungsplan Nr. 13/11 Kaßberg West, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) sowie dem Text (Teil B), in der Fassung vom 23.03.2018 als Satzung (Anlage 3).

Abstimmungsergebnis:

Bemerkung: *

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

* Nichtzutreffendes ist zu streichen.

3. Die Begründung in der Fassung vom 23.03.2018 (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.

2. Der Aufstellungsbeschluss zum vorzeitigen einfachen Bebauungsplan Nr. 01/05 für das Gebiet zwischen Weststraße/Hübschmannstraße/Puschkinstraße/Hoffmannstraße/Ulmenstraße (Beschluss Nr. B-102/2001) wird aufgehoben.

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:

Der Stadtteil Kaßberg ist das bedeutendste gründerzeitliche Wohnquartier der Stadt Chemnitz. Das Plangebiet ist, trotz einiger Überformung, durch in Blockrandstruktur errichtete Wohnhäuser geprägt. Wesentliche Merkmale sind insbesondere die straßenbegleitende Bebauung und die Freihaltung des Blockinnenbereiches.

Kennzeichnend für gründerzeitliche Wohnquartiere ist eine in der Regel hohe bauliche Dichte. Die bauliche Dichte der Gründerzeitquartiere ist gemäß den heutigen gesetzlichen Rahmenbedingungen unzulässig. Die Unzulässigkeit begründet sich in dem Anspruch, gesunde Wohnverhältnisse zu gewährleisten und insbesondere den Anforderungen an eine ausreichende Belichtung, Belüftung und Besonnung zu genügen. Die Wiedererrichtung von Gebäuden innerhalb gründerzeitlicher Blockstrukturen ist nach § 34 Abs. 1 nur unter dem Gesichtspunkt des „sich Einfügens“ zulässig.

Für Gründerzeitquartiere gilt, dass in den vergangenen Jahrzehnten die Karreeinnenbereiche schleichend durch Nebengebäude aber auch durch in der Regel eingeschossige Gewerbebauten nachverdichtet wurden. Diese Entwicklung war oft, so auch in vielen Quartieren auf dem Kaßberg bereits vor Einführung des BauGB weit vorangeschritten, so dass eine Nachnutzung dieser Gebäude unter Berücksichtigung des Bestandsschutzes und dem Gebot des „sich Einfügens“ zulässig sein kann. Kennzeichnend ist, dass die Gewerbebauten den Wohngebäuden hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung in der Regel deutlich untergeordnet sind.

Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Insbesondere nach 1990 wurden auf dem Kaßberg Gebäude errichtet, die auf Grund ihrer Anordnung innerhalb der Karrees die Voraussetzungen für eine Vorbildwirkung zu Gunsten einer positiven Bewertung für weitere Vorhaben haben können. Das heißt, im Falle einer Bauantragstellung sind diese Vorhaben auf Grund des Gleichbehandlungsprinzips gegebenenfalls zur Genehmigung.

Der Bauleitplan soll Rahmenbedingungen für eine bauliche Weiterentwicklung des Kaßbergs formulieren unter Wahrung der Qualitäten, die das Wohnquartier auszeichnen. Der Bebauungsplan dient der:

- Sicherung und Entwicklung der Art der baulichen Nutzung als besonderes Wohngebiet,
- Vermeidung einer Nachverdichtung in den Karreeinnenbereichen,
- Orientierung der Bebauung an der den Kaßberg prägenden Blockrandstruktur,
- Erhaltung der Bebauung und Sicherung der Wohnqualität,
- Unterstützung der Sanierung und Wiedernutzung der vorhandenen Altbausubstanz,
- Gestaltung der Vorgärten,
- Regelung der Begrünung der Innenhöfe,
- Beschränkung der Versiegelung der Grundstücke,
- Beschränkung und Regelung von Stellplätzen und Tiefgaragen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Chemnitz als Wohnbaufläche dargestellt. Der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan vom 10.09.2013 (Beschlussvorlage B-206/2013) gefasst.

Der Planungs-, Bau- und Umweltausschuss hat in seiner Sitzung am 10.05.2016 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 13/11 Kaßberg West mit Begründung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt. Der Bebauungsplan wird vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufgestellt. Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten um-

weltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen.

Der Planentwurf mit Begründung wurden nach § 3 Abs. 2 BauGB im Zeitraum vom 04.08.2016 bis 05.09.2016 öffentlich ausgelegt. Aufgrund der vorgebrachten Anregungen wurden Überarbeitungen am Bebauungsplanentwurf vorgenommen. Die Überarbeitungen betreffen die Konkretisierung der Planungsziele. Die Schwerpunktsetzung des Bebauungsplans wurde zu Gunsten einer Ergänzung der gestalterischen Anforderungen und der Sicherung und Entwicklung der Freiflächen der Innenhöfe und der Vorgärten erweitert. Ebenso wurde ein höheres Gewicht auf eine Reduzierung des Konfliktpotentials zwischen den Anforderungen an eine bauliche Entwicklung und der Erhaltung des Grünbestandes gelegt.

Neben einer inhaltlichen Überarbeitung wurde der räumliche Geltungsbereich des Plangebietes erweitert, um auch für diese Teilgebiete Regelungen zur Sicherung des Bestandes und der baulichen Entwicklung treffen zu können. Die Erweiterungen betreffen das Karree südlich der Heinrich-Beck-Straße, die Zeilenbebauung südlich der Heinrich-Beck-Straße und die Bebauung an der Weststraße, Ecke Horst-Menzel-Straße.

Der Bebauungsplan wurde nach § 3 Abs. 2 BauGB im Zeitraum vom 17.07.2017 bis 04.09.2017 erneut öffentlich ausgelegt. Die Änderungen des Bebauungsplans in der Fassung der 2. öffentlichen Auslegung beinhalteten:

- die Einführung einer zweiten Baugrenze,
- die Einschränkung der Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl,
- die Unzulässigkeit von Garagen, Carports und Stellplätzen außerhalb der Baufelder,
- Regelungen zum Anpflanzen und zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen,
- die Überarbeitung der Regelungen zur Dachgestaltung,
- die Regelung der Zulässigkeit von Solaranlagen,
- die Erweiterung der Regelungen zu Einfriedungen und Regelung der Vorgartengestaltung, einschließlich der Vorgabe einer Pflanzliste,
- die Regelung der Anforderungen an Freisitze und Aufstellflächen.

Die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung zur 1. Fassung des Entwurfs in 2016 wurde wie folgt abgeschlossen:

Keine Stellungnahme wurde abgegeben von:

Ordn.-Nr. 8 Bürgerplattform Chemnitz Mitte-West

2 Beteiligte stimmten grundsätzlich zu

Ordn.-Nr. 4	Staatsbetrieb Immobilien- und Baumanagement Sachsen Niederlassung Chemnitz	Stellungnahme vom 28.09.2016
-------------	---	------------------------------

Ordn.-Nr. 7	Planungsverband Region Chemnitz	Stellungnahme vom 08.09.2016
-------------	---------------------------------	------------------------------

7 Beteiligte gaben Anregungen und Hinweise

Ordn.-Nr. 1	Landesdirektion Sachsen Abt. Infrastruktur Ref. Raumordnung, Stadtentwicklung	Stellungnahme vom 20.09.2016
-------------	---	------------------------------

Ordn.-Nr. 2	Sächsisches Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie	Stellungnahme vom 04.10.2016
-------------	--	------------------------------

Ordn.-Nr. 3	Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen	Stellungnahme vom 26.09.2016
-------------	--	------------------------------

Ordn.-Nr. 5	Landesamt für Denkmalpflege	Stellungnahme vom 28.09.2016
Ordn.-Nr. 6	Landesamt für Archäologie	Stellungnahme vom 12.09.2016
Ordn.-Nr. 9	AGENDA-Beirat	Stellungnahme vom 23.08.2016
Ordn.-Nr. 10	BUND	Stellungnahme vom 19.09.2016

Die Gelegenheit zur Stellungnahme wurde von Bürgern und Bürgerinnen genutzt.

Anzumerken ist, dass mehrere Schreiben als Schreiben gleichen Inhalts eingegangen sind. Die angegebenen Zahlen geben daher nur die sich unterscheidenden Stellungnahmen wieder. Insgesamt gingen 235 Schreiben ein.

2 Stellung nehmende stimmten grundsätzlich zu

Ordn.-Nr. 12	Öffentlichkeit	Stellungnahme vom 31.08.2016
Ordn.-Nr. 14	Öffentlichkeit	Stellungnahme vom 15.09.2016

11 Stellung nehmende gaben Anregungen und Hinweise:

Ordn.-Nr. 11	Öffentlichkeit (Serienbrief, 223 Einzelschreiben)	Stellungnahme vom 15.09-19.09.2016
Ordn.-Nr. 13	Öffentlichkeit	Stellungnahme vom 06.09.2016
Ordn.-Nr. 15	Öffentlichkeit	Stellungnahme vom 15.09.2016
Ordn.-Nr. 16	Öffentlichkeit	Stellungnahme vom 15.09.2016
Ordn.-Nr. 17	Öffentlichkeit	Stellungnahme vom 19.09.2016
Ordn.-Nr. 18	Öffentlichkeit	Stellungnahme vom 19.09.2016
Ordn.-Nr. 19	Öffentlichkeit	Stellungnahme vom 19.09.2016
Ordn.-Nr. 20	Öffentlichkeit	Stellungnahme vom 19.09.2016
Ordn.-Nr. 21	Öffentlichkeit	Stellungnahme vom 21.09.2016
Ordn.-Nr. 22	Öffentlichkeit	Stellungnahme vom 19.09.2016

Die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung zur 2. Fassung des Entwurfs in 2017 wurde wie folgt abgeschlossen:

7 Beteiligte stimmten grundsätzlich zu:

Ordn.-Nr. 1	Landesdirektion Sachsen Abt. Infrastruktur Ref. Raumordnung, Stadtentwicklung	Stellungnahme vom 11.08.2017
Ordn.-Nr. 4	Staatsbetrieb Zentrales Flächenmanagement Sachsen Außenstelle Chemnitz	Stellungnahme vom 20.07.2017
Ordn.-Nr. 6	Landesamt für Archäologie	Stellungnahme vom 20.07.2017
Ordn.-Nr. 7	Planungsverband Region Chemnitz	Stellungnahme vom 14.08.2017

3 Beteiligte gaben Hinweise:

Ordn.-Nr. 2	Sächsisches Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie	Stellungnahme vom 20.07.2017
Ordn.-Nr. 3	Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen	Stellungnahme vom 20.07.2017
Ordn.-Nr. 5	Landesamt für Denkmalpflege	Stellungnahme vom 01.09.2017

Die Gelegenheit zur Stellungnahme wurde von Bürgern und Bürgerinnen genutzt.

2 Stellung nehmende gaben Anregungen und Hinweise:

Ordn.-Nr. 18	Öffentlichkeit	Stellungnahme vom 31.08.2017
Ordn.-Nr. 23	Öffentlichkeit	Stellungnahme vom 21.08.2017

Folgende Hinweise/Anregungen von Trägern öffentlicher Belange und Bürgern sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens oder nicht abwägungsrelevant. Sie betreffen die weiteren Planungen, die Bauausführung oder Regelungen außerhalb des eigentlichen Planverfahrens.

Ordn.-Nr. 2 Sächsisches Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie
Stellungnahme vom 04.10.2016

Sachverhalt

1 Prüfungsergebnis

Nach Prüfung der zu vertretenden öffentlichen Belange bestehen zum vorliegenden Bebauungsplan aus geologischer Sicht keine Bedenken. Wir empfehlen in der weiteren Planung die nachfolgenden Hinweise zu berücksichtigen.

Gegenwärtig liegen uns keine Anhaltspunkte über radiologisch relevante Hinterlassenschaften für dieses Plangebiet vor. Zum geplanten Vorhaben bestehen daher aus strahlenschutzfachlicher Sicht keine rechtlichen Bedenken. Im Rahmen weiterer Planungen zur Bebauung empfehlen wir aber, die fachlichen Hinweise zum vorsorgenden Radonschutz zu beachten. Die Belange der Anlagensicherheit/Störfallvorsorge, der Vorsorge vor Fluglärm und des Fischartenschutzes einschließlich Fisch- und Teichwirtschaft werden vom geplanten Vorhaben nicht berührt.

2 Hinweise natürliche Radioaktivität

Das Plangebiet liegt nach den uns bisher vorliegenden Kenntnissen zum überwiegenden Teil 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 Richtlinie der EU nennt als maximalen Referenzwert 300 Bq/m³, oberhalb dem Radonkonzentrationen in Innenräumen als unangemessen betrachtet werden. Zum vorsorgenden Schutz vor erhöhter Strahlenbelastung durch Zutritt von Radon in Aufenthaltsräume 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.

3 Hinweise Geologie

Regionalgeologisch gehört das Plangebiet zum Chemnitz-Becken innerhalb der Vorerzgebirgs-Senke. Der geologische Untergrund wird durch Sedimentgesteine der Leukersdorf-Formation aus der Zeit des Rotliegenden gebildet. Diese bestehen im Plangebiet aus Ton-/ Schluffstein und Sandstein der typisch rotbraunen Färbung mit Zwischenlagen aus Konglomerat. Die Sedimentgesteine liegen an ihrer Oberfläche verwittert bis zersetzt mit Lockergesteinseigenschaften vor.

Am Nordrand des Plangebietes werden in einem Streifen parallel zur Limbacher Straße über der Verwitterungszone eiszeitliche Kiessande angetroffen. Die Kiessande und die Verwitterungszone werden von eiszeitlichen Lockersedimenten in Form von Löß- oder Hanglehm überlagert. Aufgrund der Geländenutzung werden oberflächlich lokal anthropogene Auffüllungen vorkommen, die die natürliche Schichtenfolge überlagern oder teilweise ersetzen.

Die oberflächennah verbreiteten Lehme stellen aus hydrogeologischer Sicht „Grundwassergering-

leiter“ dar. Innerhalb der rolligen Bereiche der Verwitterungszone vollzieht sich der Grundwasserzwischenabfluss des sog. „Interflow“ entsprechend des morphologischen Gefälles in Richtung natürlicher Vorfluter. Dieser Zwischenabfluss unterliegt jahreszeitlichen und witterungsbedingten Schwankungen. Die Rotliegendgesteine stellen einen kombinierten Poren-/Kluftgrundwasserleiter dar.

Für die Errichtung von Neubauten oder Lasterhöhungen an Bestandsgebäuden empfehlen wir den Bauherren standortkonkrete und auf die Bauaufgabe ausgerichtete Baugrunduntersuchungen nach DIN 4020 bzw. DIN EN 1997-2 in einer der nächsten Planungsschritte.

Die dazu notwendigen Baugrundbohrungen sind beim geologischen Dienst, Abteilung Geologie des LfULG anzuzeigen und die Bohrerergebnisse nach Bohrende an unsere Einrichtung zu übergeben (vgl. §§ 4, 5 Lagerstättengesetz).

Bei geplanter Lückenbebauung oder Bauen im Bestand kommt dem Schutz vorhandener Nachbarbebauung planungsseitig besondere Beachtung zu. Im weiteren Planungsbereich liegen in [3] geologische Daten u. a. in Form von Schichtenverzeichnissen von Bohrungen vor. Deren Lage kann im Internet unter dem Link <http://www.umwelt.sachsen.de/umwelt/cieologie/16833.htm> (Geologische Aufschlüsse in Sachsen) recherchiert werden. Zur Übergabe dieser Geodaten ist eine Anfrage per E-Mail an bohrar-chiv.lfulqesmul.sachsen.de mit Angabe der Bohrungsnummern notwendig.

Erläuterung

Die Hinweise betreffen Bauarbeiten oder Bauausführungen. Sie berühren nicht das Bebauungsplanverfahren oder Festsetzungen des Bebauungsplans. Die Hinweise werden in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen

Ordn.-Nr. 3 Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen
Stellungnahme vom 26.09.2016

Sachverhalt

Der Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen (GeoSN) nimmt als zuständige Behörde für die Festpunktfelder des Freistaates Sachsen zu den von Ihnen vorgelegten Unterlagen wie folgt Stellung:

Es bestehen grundsätzlich keine Einwände gegen den Bebauungsplan. Der GeoSN weist jedoch darauf hin, dass sich die Höhenfestpunkte (HP) **5143 342/0**, **5143 343/0** und **5143 344/0** im Plangebiet befinden.

Die Festpunkte sind durch geeignete Maßnahmen so zu schützen, dass sie durch Bauarbeiten, Baustoffablagerungen, Baustellenverkehr oder andere Handlungen nicht beschädigt oder in ihrer Lage verändert werden und dass ihre Erkennbarkeit und Verwendbarkeit gewährleistet bleibt. Sollte eine Beeinträchtigung der Festpunkte unumgänglich sein, ist der GeoSN, Referat 24, darüber schriftlich zu informieren.

Rechtsgrundlage für diese Verfügung sind die Festlegungen in § 6 Abs. 1 u. 2 des Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen und das Liegenschaftskataster im Freistaat Sachsen (Sächsisches Vermessungs- und Katastergesetz - SächsVermKatG) vom 29. Januar 2008 (SächsGVBl. S. 138, 148), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19. Juni 2013 (SächsGVBl. S. 482).

Erläuterung

Der Hinweis betrifft Bauarbeiten oder Bauausführungen. Er berührt nicht das Bebauungsplanverfahren oder Festsetzungen des Bebauungsplans. Der Hinweis wird in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.

Ord.-Nr. 5 Landesamt für Denkmalpflege
Stellungnahme vom 28.09.2016
Stellungnahme vom 01.09.2017

Sachverhalt

Beeinflussungsbedarf aus denkmalpflegerischer Sicht besteht in den folgenden Punkten:

1. Die im Plan ausgewiesenen Einzeldenkmale sind nicht vollständig dargestellt, während auch zwei genannte Kulturdenkmale nicht mehr dem aktuellen Stand der Denkmalliste entsprechen. Folgende Gebäude sind als Denkmale zu ergänzen:
 - Franz-Mehring-Straße 50
 - Henriettenstraße 57
 - Ulmenstraße 59 + 61
 - Weststraße 69 + 71

Folgende Gebäude sind als Denkmale zu streichen:

- Limbacher Straße 55
- Barbarossastraße 87

Neben den eingetragenen Gebäuden sind auch einzelne Vorgärten als Kulturdenkmal/ Gartendenkmal in der Denkmalliste erfasst. Diese sind im Plan nach Rücksprache mit der Unteren Denkmalschutzbehörde nachzutragen.

In Ergänzung zu dem genannten Vorhaben übersandten Schreibens vom 26.9.2016 benennt die Stellungnahme vom 01.09.2017 die Gebäude, die in dem erweiterten Geltungsbereich der Planung als Einzeldenkmale erfasst sind:

- Ahornstraße 42, 44, 52, 58 und 60
- Heinrich-Beck-Straße 57 und 59
- Weststraße 88, 90 und 92 sowie
- Horst-Menzel-Straße 28, 30, 32 und 34

Darüber hinaus sind das Karree Heinrich-Beck-Straße - Barbarossastraße - Ulmenstraße - Ahornstraße und die Bebauung an der Weststraße / Ecke Horst-Menzel-Straße Teil des ebenfalls bereits genannten Denkmalsbereiches.

Erläuterung

Der aktuelle Stand der Denkmalliste wird nachgetragen. Der Bebauungsplan trifft in Bezug auf eingetragene Denkmale keine Festsetzung sondern übernimmt die Angaben gemäß § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich. Die landesrechtlichen Regelungen zum Denkmalschutz finden unabhängig vom Bebauungsplan Anwendung.

Ord.-Nr. 6 Landesamt für Archäologie
Stellungnahme vom 20.07.2017

Sachverhalt

Das Landesamt für Archäologie erhebt gegen die Planung keine Einwände. Gebeten wird, die ausführenden Firmen auf die Meldepflicht von Bodenfunden gemäß § 20 SächsDSchG hinzuweisen.

Erläuterung

Ein entsprechender Hinweis wird in der Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.

Ordn.-Nr. 10 BUND
Stellungnahme vom 19.09.2016

Ordn.-Nr. 11 Öffentlichkeit (Serienbrief)
Stellungnahme vom 15.09-19.09.2016

Ordn.-Nr. 22 Öffentlichkeit
Stellungnahme vom 19.09.2016

Sachverhalt

In Bezug auf die Beurteilung von Ausnahmen wird auf die Zuständigkeiten verwiesen. Danach müssen Ausnahmen durch die Untere Denkmalschutzbehörde und ebenfalls durch das Sachgebiet Baumschutz genehmigt werden.

Erläuterung

Die Anregung betrifft nicht die Festsetzungen des Bebauungsplans sondern die Zuständigkeit von Behörden. Die Zuständigkeit für die Entscheidung über Befreiungen auf Antrag liegt bei der Baugenehmigungsbehörde. Die untere Denkmalschutzbehörde und das Grünflächenamt werden jedoch schon jetzt bei allen Genehmigungen beteiligt. Da es sich um einen einfachen Bebauungsplan handelt, wird es auch künftig stets eine Prüfung im Rahmen eines Genehmigungsverfahrens geben.

Ordn.-Nr. 13 Öffentlichkeit
Stellungnahme vom 05.09.2016

Sachverhalt

Seit 2013 hat sich die Initiative Elektromobilität für Chemnitz zu einem festen Bestandteil der Entwicklung urbaner Räume auf der Basis des Chemnitzer Modells mit Ergänzungsstrukturen entwickelt. Ziel ist es, konkrete Maßnahmevorschläge für die Förderung der Elektromobilität zu entwickeln, um energiepolitische Meilensteine in der Stadt Chemnitz zu verankern in Umsetzung des 2012 beschlossenen integrierten Klimaschutzprogramms. In Übereinstimmung mit den Strategischen Zielen kristallisiert sich als einer der Schwerpunkte heraus - Elektromobilität in Ballungsräumen. Mit dem ausgelegten Bebauungsplan Nr. 13/11 Kaßberg West sehen wir Ansatzpunkte, uns gemeinsam mit dem Thema pilothaft auseinanderzusetzen, um so Wirkungsbereiche auch für den Sonnenberg, Brühl u. a. Gebieten zu erschließen.

Wir erlauben uns vorzuschlagen, dass geprüft wird, wo und in welcher Qualität Parkhäuser integriert werden können, die als Mobilitätsknoten ausschließlich für E-Mobilität ausgebildet werden. Im ersten Blick sehen wir dies in der Ulmenstraße (Gelände ehemals EDEKA-Markt) bzw. außerhalb des Bebauungsplanes in der Fläche hinter Rossmann. Mit diesen Mobilitätsknoten lassen sich noch weitere Dienste verbinden, wie z.B. Distributionszentrum. Die vorgetragene Bitte hat schlussendlich das Ziel, strategische Standorte zu eruieren, für die die vorgenannten Ansprüche Gültigkeit haben können. Wir bedanken uns für die Entgegennahme des Vorschlages und stehen für Gespräche jederzeit zur Verfügung.

Erläuterung

Die Anregungen können nicht im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens aufgenommen werden. Der Bebauungsplan regelt im Wesentlichen das Bau- und Bodenrecht. Es besteht zwar die Möglichkeit Flächen für den Verkehr festzusetzen. Strategische Ziele der Mobilität, der Verkehrslenkung oder die Wahl des Verkehrsmittels lassen sich durch diese Art des Verfahrens nicht steuern. Hinzu kommt, dass ein Bebauungsplan ein sehr statisches Planungsinstrument darstellt. Dynamische Entwicklungen oder Prozesse, die eine Beobachtung und Steuerung entsprechend den gesellschaftlichen Bedürfnissen erfordern, sind einem Bebauungsplan nicht zugänglich. Die Anregungen wurden daher an das zuständige Amt weitergegeben.

Ordn.-Nr. 18 Öffentlichkeit
Stellungnahme vom 19.09.2016

Sachverhalt

Unabhängig von den eigentlichen Bebauungsplänen werden folgende weitere Forderungen erhoben:

Durch die Stadtverwaltung sollte ein Entwicklungskonzept für einen zukunftsweisenden Stadtteil Kaßberg aufgestellt werden. Um den Kaßberg vom ruhenden Verkehr zu entlasten, sollen im Stadtteil in den folgenden Jahren priorisiert Verbesserungen für Fuß- und Radverkehr, den ÖPNV und Carsharing umgesetzt werden.

Die Parkplatzsituation muss durch ein Parkraumkonzept geordnet entwickelt werden. Darin sollen folgende Aspekte mit einfließen: Zusätzliche Parkplätze durch Einbahnstraßen, Parkhäuser, Tiefgaragen, Öffnung der Parkplätze der Verbrauchermärkte für Anwohnerparken während der Nachtstunden, Parken für Elektroautos und das Parken für Fahrräder und Elektrofahrräder.

Eine flächendeckende Parkraumbewirtschaftung mit einem preislich moderaten Parkkartenkonzept ist noch einmal ernsthaft und unabhängig zu prüfen. Auch allgemein sind Finanzierungsmöglichkeiten für eine ausreichende Ausstattung mit Parkplätzen zu prüfen.

Erläuterung

Wie schon durch die Bürgerinitiative festgestellt, können die Anregungen nicht durch einen Bebauungsplan umgesetzt werden. Die Anregungen wurden an das zuständige Amt weitergegeben.

Anlagenverzeichnis:

- Anlage 3 - Planunterlagen
- Anlage 4 - Begründung