

Beschlussvorlage Nr. B-148/2018

Einreicher:
Dezernat 6/Amt 61

Gegenstand:

Abwägungs- und Satzungsbeschluss zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 94/40
"Stadtteilzentrum Süd"

Beratungsfolge (Beiräte, Ortschaftsräte, Ausschüsse, Stadtrat)	Sitzungs- termine	Status	Beratungsergebnis		
			öffent- lich/ nichtöffentlich	bestä- tigt	abge- lehnt
Planungs-, Bau- und Umweltausschuss	05.06.2018	öffentlich			
Stadtrat	20.06.2018	öffentlich			

Michael Stötzer

Unterschrift

Die Vorlage hat haushaltsrelevante Veränderungen:

ja

nein

Produktsachkonto/Maßnahmenummer in Anlage , Seite benannt

Produktsachkonto (Aufwandskonto f. ErgHH; Auszahlungskonto f. Investition)

Maßnahmenummer

Gesamtaufwendungen/-auszahlungen für die Maßnahme

EUR

Maßnahmenbezogene Erträge/Einzahlungen

EUR

Finanzbedarf ist

gesichert

nicht gesichert

Finanzielle Übersicht siehe Anlage Seite

Gesetzliche Grundlagen:

§ 10 Abs. 1 i. V. m. § 13 Baugesetzbuch

Bereits gefasste Beschlüsse sind betroffen:

Beschlusnummer	Beschluss-Datum	Beschlussfassendes Gremium	aufzuheben	zu ändern

An der Erarbeitung der Vorlagen wurden beteiligt:

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat beschließt:

1. Die während der öffentlichen Auslegung des Entwurfes zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 94/40 „Stadtteilzentrum Süd“ eingegangenen Stellungnahmen und vorgebrachten Anregungen hat der Stadtrat mit folgendem Ergebnis geprüft:

a) Berücksichtigt werden die Anregungen von:

**Ordn.-Nr. 1 Landesdirektion Chemnitz
Stellungnahmen vom 22.04.2009, 24.05.2017 und 13.10.2017**

1. Sachverhalt:

Der im Text des Bebauungsplans in mehreren Festsetzungen verwendete Begriff „Kernsortiment“ sollte im Kontext der Planung an geeigneter Stelle unmissverständlich erläutert werden. Fragen ergeben sich bspw. dann, wenn kein eindeutiges Hauptsortiment, sondern gemischte Sortimente gehandelt werden sollen, wie bspw. bei Billig- und Restpostenmärkten („Mc-Geiz“- Kette u. A.), die sowohl Haushaltwaren, wie auch Drogerieartikel, Schreibwaren, Werkzeuge, Eisenwaren und vieles mehr anbieten.

Beschlussvorschlag:

Die Anregung wurde im Entwurf in der Fassung vom 14.06.2017 berücksichtigt. In der Begründung wurden unter dem Punkt 2.1 Art der baulichen Nutzung, im Anschluss an die Erläuterung der Festsetzungen zum Einzelhandel, die Begriffe Kernsortiment und Randsortiment wie folgt definiert:

Der typische Charakter des Betriebs wird von seinem Kernsortiment, dem Hauptsortiment, bestimmt. Das Randsortiment dient der Ergänzung des Angebots und muss sich dem Kernsortiment deutlich unterordnen (Quelle: Handlungsanleitung des Sächsischen Staatsministeriums des Innern über die Zulässigkeit von Großflächigen Einzelhandelseinrichtungen im Freistaat Sachsen vom 03.04.2008).

Zwischen den Begriffen Kernsortiment und Randsortiment besteht insofern eine Wechselbezüglichkeit, als ein Randsortiment - wie schon aus dem Wortlaut „Rand“sortiment folgt - zu einem spezifischen Kernsortiment lediglich hinzutritt und dieses gleichsam ergänzend durch solche Waren anreichert, die jedenfalls eine gewisse Beziehung und Verwandtschaft mit den Waren des Kernsortiments haben. Zugleich muss das Angebot des Randsortiments dem Kernsortiment in seinem Umfang und seiner Wichtigkeit deutlich untergeordnet sein. Randsortimente sind damit nur solche Warengruppen, die einem bestimmten Kernsortiment als Hauptsortiment sachlich zugeordnete und hinsichtlich des Angebotsumfangs deutlich untergeordnete Nebensortimente sind (vgl. OVG NRW: 7A D 108/96.NE)

2. Sachverhalt:

Gegen die folgende Festsetzung 1.2.2.b:

„Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

- b) Für Vorhaben mit mehr als 800 m² Verkaufsfläche hat der Antragsteller zusätzlich über ein Verträglichkeitsgutachten nachzuweisen, dass das Vorhaben zu keiner Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit der A-, C- und D-Zentren führt. Dies gilt auch für Erweiterungsvorhaben mit einem Verkaufsflächenumfang von mehr als 800 m² Erweiterungsfläche.“

bestehen erhebliche Zweifel in Bezug auf die Kompatibilität zur Gesetzgebungssystematik des BauGB, da der Festsetzungskatalog des § 9 Abs. 1 BauGB keinen Raum für derartige Vorgaben bietet. Die Regelung ist jedoch auch in sich widersprüchlich.

Beschlussvorschlag:

Der Hinweise wird berücksichtigt. Die Einschätzung der Landesdirektion wurde mit getragen und die entsprechende Festsetzung im Entwurf in der Fassung vom 14.06.2017 gestrichen.

- Ordn.-Nr. 1 Landesdirektion Chemnitz
Stellungnahmen vom 22.04.2009, 24.05.2017 und 13.10.2017**
- Ordn.-Nr. 6 Planungsverband Region Chemnitz
Stellungnahmen vom 17.04.2009, 23.05.2017 und 17.10.2017**

Sachverhalt:

Die textliche Festsetzung Nr. 1.2.2 b wurde im Entwurf in der Fassung vom 14.05.2017 gestrichen. In der Begründung zum entsprechenden Entwurf ist diese Festsetzung jedoch noch vermerkt.

Beschlussvorschlag:

Der Hinweise wird berücksichtigt. Die entsprechende Festsetzung wird auch aus der Begründung entfernt.

- Ordn.-Nr. 2 Sächsisches Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie
Stellungnahmen vom 14.04.2009, 21.04.2017 und 07.09.2017**

1. Sachverhalt:

Zur Beurteilung der Tragfähigkeit des Untergrundes sowie zur Erhöhung des Kenntnisstandes über den geologischen Schichtenaufbau und die hydrogeologischen Verhältnisse werden Baugrunduntersuchungen nach DIN 4020 empfohlen.

Beschlussvorschlag:

Die Anregung wird berücksichtigt. Der Hinweis wird unter Punkt 2.6 Hinweise - Baugrund in der Begründung ergänzt.

2. Sachverhalt:

Das Plangebiet liegt nach bisher vorliegenden Kenntnissen in einem Gebiet, für das uns keine Prognosewerte zu Radonkonzentrationen in der Bodenluft vorliegen. Es ist jedoch nicht mit Sicherheit auszuschließen, dass auf Grund lokaler Gegebenheiten und der Eigenschaften des Gebäudes hinsichtlich eines Radonzutrittes dennoch erhöhte Werte der Radonkonzentration in der Raumluft auftreten können.

Beschlussvorschlag:

Die Anregung wird berücksichtigt. Der Hinweis wird unter Punkt 2.7 Hinweise - Natürliche Radioaktivität in der Begründung ergänzt.

- Ordn.-Nr. 5 Landesamt für Archäologie
Stellungnahmen vom 06.04.2009, 23.05.2017 und 07.09.2017**

1. Sachverhalt:

Die ausführenden Firmen sind durch den Bauherren auf die Meldepflicht von Bodenfunden gemäß § 20 SächsDSchG hinzuweisen.

Beschlussvorschlag:

Die Anregung wird berücksichtigt. Der Hinweis wurde unter Punkt 2.7 Hinweise - Bodenfunde im Entwurf in der Fassung vom 31.01.2017 ergänzt.

2. Sachverhalt:

Die archäologische Relevanz des Vorhabenareals belegen archäologische Kulturdenkmale aus dem Umfeld, die nach § 2 SächsDSchG Gegenstand des Denkmalschutzes sind. Dabei ist stets zu beachten, dass die aktuelle Kartierung der Bodendenkmale nur die bislang bekannten und dokumentierten Fundstellen umfasst. Tatsächlich ist mit großer Wahrscheinlichkeit mit einer Vielzahl weiterer archäologischer Kulturdenkmäler nach § 2 SächsDSchG. zu rechnen. Aus diesem Grund müssen vor Beginn von Bodeneingriffen im Rahmen von Erschließungs- und Bauarbeiten durch

das LfA im von Bautätigkeit betroffenen Areal archäologische Untersuchungen durchgeführt werden. Gegebenenfalls auftretende Befunde und Funde sind sachgerecht auszugraben und zu dokumentieren.

Beschlussvorschlag:

Die Anregung wird berücksichtigt. Der Hinweis wird unter Punkt 2.7 Hinweise - Archäologie in der Begründung ergänzt.

**Ordn.-Nr. 8 Zweckverband Fernwasser Südsachsen
Stellungnahmen vom 08.04.2009, 09.05.2017 und 12.09.2017**

Sachverhalt:

Im nördlichen Teil des Geltungsbereiches sind Leitungs- und Kabelbestände vorhanden. Für diese sind Leitungsrechte in Form von beschränkt persönlichen Dienstbarkeiten in den Grundbüchern der betroffenen Grundstücke eingetragen. Die Trinkwasserfernleitung besitzt einen Schutzstreifen von 10 m Breite. Das Fernmeldekabel besitzt einen Schutzstreifen von 2 m Breite (Mitte des Schutzstreifens entspricht der Leitungsachse). In dem Schutzstreifenbereich gelten entsprechende Nutzungsbeschränkungen.

Beschlussvorschlag:

Der Hinweis wird berücksichtigt und in die Planzeichnung übernommen. Die Hinweise zur Nutzungsbeschränkung werden in der Begründung unter dem Punkt 2.6 Festsetzungen zu Geh-, Fahr- und Leitungsrechten aufgenommen.

**Ordn.-Nr. 9 Bürgerplattform Chemnitz Süd
Stellungnahme vom 02.06.2017**

Sachverhalt:

Da sich die Parkplatzsituation in der näheren Umgebung, insbesondere im Bereich der Bruno-Granz-Straße, ab dem Nachmittag kritisch gestaltet, sollten ausreichend Parkplätze für Mitarbeiter im Bereich der Gewerbeeinheiten vor Ort zur Verfügung stehen.

Beschlussvorschlag:

Der Hinweis wird berücksichtigt. Änderungen oder Ergänzungen sind nicht erforderlich, da mit dem Entwurf in der Fassung vom Januar 2017 die Festsetzung, dass nur 10 % der nachzuweisenden Stellplätze in Freiaufstellung zulässig sind, ersatzlos gestrichen wurde. Es gibt zudem keine weiteren Festsetzungen zur Anlage von Stellplätzen. Somit ist die Unterbringung von Angestelltenparkplätzen unter Einhaltung der GRZ ohne Einschränkungen möglich.

**Ordn.-Nr. 10 Öffentlichkeit
Stellungnahme vom 08.04.2009**

**Ordn.-Nr. 11 Öffentlichkeit
Stellungnahme vom 08.04.2009**

Sachverhalt:

„Es wird beantragt, den Ausschussmitgliedern und Stadträten den vollen Wortlaut unserer Bedenken und Einwendungen zur Kenntnis zu bringen, dass diese zutreffend informiert und interessen-gerecht beraten, abwägen und entscheiden können gemäß (§ 1 (7) BauGB). Es sind sämtliche öffentlichen und privaten Belange in die Abwägung einzustellen und eben nicht nur die öffentlichen, wie offensichtlich hier versucht werden soll, von der Stadt Chemnitz die berechtigten und begründeten Übernahme- und Entschädigungsansprüche der Eigentümer [...] und [...] in selbst bezifferter Höhe von ca. 1,3 Mio. € abzuwehren und damit die berechtigten und begründeten Rechte unserer Mandanten zu verletzen. Hier fehlt jegliche objektive Gewichtigkeit.“

Beschlussvorschlag:

Der Hinweis wird berücksichtigt. Die einzelnen Sachverhalte der Stellungnahmen werden im vollen Wortlaut als Zitat in der Abwägung übernommen und die vollständigen Stellungnahmen der Öffentlichkeit vom 08.04.2009, 28.04.2009 und 11.05.2017 in der Anlage 5 an die Beschlussvorlage angehängen.

b) Teilweise berücksichtigt werden die Anregungen von:

**Ordn.-Nr. 1 Landesdirektion Chemnitz
 Stellungnahmen vom 22.04.2009, 24.05.2017 und 13.10.2017**

1. Sachverhalt:

Hinsichtlich der erhofften Nutzungsmöglichkeiten sollte die festgesetzte geschlossene Bauweise auf ihre Umsetzungsfähigkeit hin überprüft oder die Begründung in Bezug auf die städtebaulichen Zielstellungen dieser Festsetzung ergänzt werden.

Beschlussvorschlag:

Die Anmerkung wird teilweise berücksichtigt. Die Festsetzung wird nicht geändert, aber die Begründung in Bezug auf die städtebaulichen Zielstellungen dieser Festsetzung wird wie folgt unter dem Punkt 1.1 ergänzt:

„An der Ausweisung eines Mischgebietes und der geschlossenen Bauweise wird festgehalten, um zukünftige Planungen an das gewerblich geprägte Stadtbild an der Wladimir-Sagorski-Straße und der Stollberger Straße anzupassen.“

Begründung:

Die Festlegung der geschlossenen Bauweise ergibt sich aus den angrenzenden Baukörpern. Auf Grund der Größe, Stellung und Eigenart der Gebäude an der Wladimir-Sagorski-Straße (Vita-Center) und der Stollberger Straße (Hornbach, Penny etc.) sollen sich zukünftige Planungen am umliegenden Bestand orientieren.

Die Festsetzung der geschlossenen Bauweise steht nicht in direktem Zusammenhang mit der Einschränkung der Nutzungsmöglichkeiten des Plangebietes. Die unterschiedlichen Möglichkeiten der Nutzungen werden vielmehr durch die Art der baulichen Nutzung als durch das Maß der baulichen Nutzung bestimmt.

c) Nicht berücksichtigt werden die Anregungen von:

**Ordn.-Nr. 1 Landesdirektion Chemnitz
 Stellungnahmen vom 22.04.2009, 24.05.2017 und 13.10.2017**

1. Sachverhalt:

Aus Gründen der Verfahrensvereinfachung sollte erwogen werden die beiden parallel geführten Planverfahren zu einem Verfahren zusammenzufassen.

Beschlussvorschlag:

Diese Anregung wird nicht berücksichtigt.

Begründung:

Von einer Zusammenlegung der Verfahren wurde auf Grund der verschiedenen Planungsziele der beiden Planverfahren verzichtet. Es handelt sich bei den zwei Verfahren um verschiedene Teilbereiche des Bebauungsplanes Nr. 94/40 „Statteilzentrum Süd“. Beide Planverfahren liegen zwar im gleichen Geltungsbereich eines Bebauungsplanes, sind jedoch eigenständige Planverfahren mit jeweils eigenen Aufstellungsbeschlüssen. Die Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 94/40 „Stadtteilzentrum Süd“ ist mit Bekanntmachung vom 15.09.2017 bereits rechtskräftig.

2. Sachverhalt:

Zusätzlich dargelegt werden sollte im Interesse der Rechtssicherheit der Planung auch (wir ver-

weisen auf das aktuelle Urteil des VG Chemnitz vom 3. März 2015, 3 K 73/12), ob und inwieweit die übrigen auf bestimmte Verkaufsflächengrößen Bezug nehmenden Festsetzungen des Plantextes:

- Einzelhandelsbetriebe bis 400 m² mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten,
- Einzelhandelsbetriebe bis 100 m² mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten,
- Einzelhandelsbetriebe bis 400 m² mit zentrenrelevanten Randsortimenten,
- Verkaufsstätten von im Gebiet ansässigen Produktions- und Handwerksbetrieben mit bis 400 m² Verkaufsfläche (bei Zentrenrelevanz bis 150 m²),

festsetzungsfähige Anlagentypen erfassen, die in der ökonomischen Realität der planenden Kommune bereits vorhanden sind.

Hier bietet sich die Bezugnahme auf das modifizierte Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Chemnitz vom September 2016, wo die Anlagentypen „Chemnitzer Laden“ (bis 100 m²) und „Nachbarschaftsladen“ (bis 400 m²) beschrieben werden, nur in eingeschränktem Umfang an, weil dieses Konzept den Nachweis bislang schuldig bleibt, ob und inwieweit Betriebe dieser Größenordnung in der ökonomischen Realität der Stadt Chemnitz eine nachweisbare Rolle spielen.

Beschlussvorschlag:

Diese Anregung wird nicht berücksichtigt.

Begründung:

Nach § 1 Abs. 9 BauNVO kann (wenn besondere städtebauliche Gründe dies rechtfertigen) in einem Bebauungsplan festgesetzt werden, dass nur bestimmte Arten der in den jeweiligen Baugebieten allgemein oder ausnahmsweise zulässigen baulichen oder sonstigen Anlagen zulässig oder nicht zulässig sind oder nur ausnahmsweise zugelassen werden können.

§ 1 Abs. 9 BauNVO ermöglicht insofern eine Differenzierung nach Nutzungsarten bzw. Anlagentypen. Voraussetzung hierfür ist jedoch, dass es diese auch tatsächlich gibt. Die BauNVO kennt lediglich großflächige und nicht-großflächige Betriebe (800 m²-Grenze). Sollen auch Betriebe gesteuert werden, die unterhalb dieses Schwellenwerts liegen, ist es zwingend notwendig, einen solchen im lokalen Kontext tatsächlich existierenden „typischen Betriebstyp“ festzulegen.

Aus diesem Grund haben sich Dr. Lademann & Partner die einzelhandelsrelevanten Bestandsdaten des Chemnitzer Einzelhandels hinsichtlich von Verkaufsflächengrößen und Sortimenten analysiert, um darüber auf einen typischen Anlagentyp zu schließen, der im Zuge der Feindifferenzierung einer Steuerung zugänglich ist.

Der Anlagentyp des Chemnitzer Ladens und auch des Nachbarschaftsladens sind im Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes genau definiert und gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB in der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen. Die Kritik der Stellungnahme richtet sich gegen die Inhalte des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes, welches als Grundlage für die Festsetzungen des Bebauungsplanes dient, jedoch nicht Teil des Bauleitplanverfahrens ist.

**Ordn.-Nr. 6 Planungsverband Region Chemnitz
Stellungnahmen vom 17.04.2009, 23.05.2017 und 17.10.2017**

1. Sachverhalt:

Die Voraussetzung des zusätzlichen Nachweises durch ein Verträglichkeitsgutachten für Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten und mit mehr als 800 m² Verkaufsfläche und für Erweiterungsflächen mit einem Verkaufsflächenumfang von mehr als 800 m² wurde aus den Textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes gestrichen. [...] Im Hinblick auf den Schutz der Funktionsfähigkeit der im Einzelhandelskonzept Chemnitz festgelegten A-, C- und D-Zentren sollte die ursprüngliche Festsetzung wieder in die Textlichen Festsetzungen Teil B aufgenommen werden.

Beschlussvorschlag:

Diese Anregung wird nicht berücksichtigt.

Begründung:

Von der Festsetzung 1.2.2.b wurde im Entwurf in der Fassung vom 14.6.2017 abgesehen, da es für die Flurstücke im Geltungsbereich der 2. Änderung keinen Regelungsbedarf durch eine solche Festsetzung gibt.

Für das Flurstück 260/42 (Gemarkung Markersdorf) wurde bereits eine Baugenehmigung, für einen Malerbetrieb ohne jegliche Einzelhandelsnutzung, erteilt. Die übrigen beiden Flurstücke 260/37 und 260/38 (Gemarkung Markersdorf) sind auf Grund ihre Größe und Topographie für großflächigen Einzelhandel ungeeignet, sodass auch hier die Festsetzung nicht zur Anwendung kommen würde.

2. Sachverhalt:

Im Hinblick auf die Rahmen- und Zielsetzungen des Regionalplanentwurfes Kap. 1.7 Handel sollte seitens der Stadt geprüft werden, ob hier die im Zentrenkonzept vorgesehene und im Bauleitplan festgesetzte Möglichkeit der Ansiedlung von zentrenrelevanten Randsortimenten mit maximal 400 m² Verkaufsfläche zugelassen werden sollen, da am Sonderstandort Vita-Center zum Zeitpunkt der Erhebung etliche Ladeneinheiten leer standen.

Beschlussvorschlag:

Diese Anregung wird nicht berücksichtigt.

Begründung:

Im ursprünglichen Bebauungsplan aus dem Jahr 2000 gibt es für die Mischgebiete keinerlei Einschränkung des Einzelhandels. Die 2. Änderung zielt vor allem auf die Lockerung der Festsetzungen des Maßes der baulichen Nutzung, mit dem Ziel einer besseren Bebaubarkeit, ab. Der komplette Ausschluss des Einzelhandels hätte zur Folge gehabt, die Grundzüge der Planung zu ändern. Da aber nicht die Art sondern das Maß der baulichen Nutzung zentraler Bestandteil des Änderungsverfahrens war und ist, wurden lediglich Festsetzungen zur Einschränkung des Einzelhandels aufgenommen, welche auf Grundlage des aktuell vorliegenden Einzelhandels- und Zentrenkonzept in der Fassung vom Oktober 2016 verfasst wurden. Dieses bildet die Grundlage für die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen. Die diesbezüglich erarbeiteten Festsetzungsempfehlungen dienen der Umsetzung der Ansiedlungsleitsätze bei der Aufstellung oder Änderung von Bebauungsplänen. Ein vollständiger Einzelhandelsausschluss lässt sich nur schwer begründen, da sowohl vom Chemnitzer Laden als auch vom Nachbarschaftsladen keine strukturprägende Funktion ausgeht. Es kann für beide Anlagentypen ausgeschlossen werden, dass sich daraus mehr als unwesentliche negative Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche bzw. in diesem Fall das Vita-Center ergeben.

**Ord.-Nr. 7 Industrie- und Handelskammer Chemnitz
Stellungnahme vom 16.04.2009, 23.05.2017 und 11.10.2017**

Sachverhalt:

Wir empfehlen darüber hinaus einen Einzelhandelsausschluss auch für die Mischgebiete MI 1 und MI 2 analog der Festsetzung für das Mischgebiet MI 3. Im unmittelbaren und weiteren Umfeld des Planstandortes besteht bereits ein umfangreiches Einzelhandelsangebot, das der Versorgung der Bewohner in den angrenzenden Wohngebieten dient, darunter auch im nahe gelegenen D-Zentrum Robert-Siewert-Straße. Zudem besteht im Vita-Center ein erheblicher Leerstand bei Einzelhandelsflächen, die mit Sortimenten aller Branchen belegt werden können.

Beschlussvorschlag:

Diese Anregung wird nicht berücksichtigt.

Begründung:

Im ursprünglichen Bebauungsplan aus dem Jahr 2000 gibt es für die Mischgebiete keinerlei Einschränkung des Einzelhandels. Die 2. Änderung zielt vor allem auf die Lockerung der Festsetzungen des Maßes der baulichen Nutzung, mit dem Ziel einer besseren Bebaubarkeit, ab. Der komplette Ausschluss des Einzelhandels hätte zur Folge gehabt, die Grundzüge der Planung zu än-

dern. Da aber nicht die Art sondern das Maß der baulichen Nutzung zentraler Bestandteil des Änderungsverfahrens war und ist, wurden lediglich Festsetzungen zur Einschränkung des Einzelhandels aufgenommen, welche auf Grundlage des aktuell vorliegenden Einzelhandels- und Zentrenkonzept in der Fassung vom Oktober 2016 verfasst wurden. Dieses bildet die Grundlage für die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen. Die diesbezüglich erarbeiteten Festsetzungsempfehlungen dienen der Umsetzung der Ansiedlungsleitsätze bei der Aufstellung oder Änderung von Bebauungsplänen. Ein vollständiger Einzelhandelsausschluss lässt sich nur schwer begründen, da sowohl vom Chemnitzer Laden als auch vom Nachbarschaftsladen keine strukturprägende Funktion ausgeht. Es kann für beide Anlagentypen ausgeschlossen werden, dass sich daraus mehr als unwesentliche negative Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche bzw. in diesem Fall das Vita-Center ergeben.

Ordn.-Nr. 12 Öffentlichkeit
Stellungnahmen vom 13.04.2009 und 10.06.2009

Sachverhalt:

Der einzigartige Charakter und die noch intakte Tier- und Pflanzenwelt der Morgenleite wurde in den letzten Jahren, durch Baugenehmigungen und daraus folgende Abholzungen, stark gefährdet. In Folge dessen sinkt die Wohn- und Lebensqualität der Anwohner der Morgenleite.

Beschlussvorschlag:

Diese Anregung wird nicht berücksichtigt.

Begründung:

Durch die 2. Änderung des Bebauungsplans liegt keine Veränderung an der Art oder am Umfang des Eingriffs in die Natur und Landschaft vor. Notwendige Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen für diesen Eingriff wurden bereits mit dem Bebauungsplan von 1994 festgesetzt.

Ordn.-Nr. 10 Öffentlichkeit
Stellungnahmen vom 16.03.2009, 08.04.2009, 28.04.2009, 20.04.2017 und 11.05.2017

Ordn.-Nr. 11 Öffentlichkeit
Stellungnahmen vom 08.04.2009 und 28.04.2009

1. Sachverhalt:

„Es ist unzulässig, parallel zwei Planverfahren im Geltungsbereich eines rechtsgültigen Bebauungsplanes durchzuführen. Die Trennung in das Verfahren „Teilaufhebung“ und das Verfahren „Zweite Änderung“ ist durch keinerlei sachliche Erwägungen gerechtfertigt.“

„Wie bereits in der Stellungnahme zum Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 1 BauGB dargelegt, ist das parallele Durchführen zweier Änderungsverfahren (Änderung MI-Flächen Teilaufhebung) eines Bebauungsplanes nicht rechtskonform. Dies gilt insbesondere vor dem Hintergrund, dass beide Verfahren Auswirkungen auf das Umlegungsverfahren (z. B. Zuteilungsflächen und Werte) haben. Aus der Begründung des Bebauungsplanes (Teilaufhebung) sind zudem über den Stand des Änderungsverfahrens (MI-Flächen) keine Informationen zu entnehmen.

Es bedarf daher der Aufhebung der Aufstellungsbeschlüsse und ggf. Neuaufstellung einer gesamten Änderung des Bebauungsplanes.“

„Insbesondere verweisen wir auch auf die rechtliche Unzulässigkeit der Durchführung zweier paralleler bzw. zeitüberschneidender Änderungsverfahren. Sofern beide Planungen weiterbetrieben werden sollen, müssen diese in einem gemeinsamen Verfahren durchgeführt werden. Eine Teilaufhebung erfordert zudem die Erarbeitung eines vollständigen Planverfahrens mit Umweltbericht und artenschutzrechtlicher Prüfung.“

Beschlussvorschlag:

Diese Anregung wird nicht berücksichtigt.

Begründung:

Es handelt sich bei den zwei Verfahren um verschiedene Teilbereiche des Bebauungsplanes Nr. 94/40 „Statteilzentrum Süd“. Beide Verfahren verfolgen jeweils unterschiedliche Planungsziele. Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes soll eine verbesserte Vermarktung der beiden Flurstücke in exponierter Lage an der Stollberger Straße/Wladimir-Sagorski Straße angestrebt werden. In den ursprünglichen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung wurde eine strenge Gliederung des Baukörpers vorgegeben. Auf Grund des geänderten Nutzungsanspruches im Geltungsbereich des Bebauungsplanes und den angrenzenden Wohngebieten ist das Gelände bis heute unbebaut geblieben. Mit der 2. Änderung soll eine bauliche Entwicklung, angepasst an die aktuellen Städtebaulichen Entwicklungen, im Quartier angestrebt werden.

Die Teilaufhebung hingegen hat zum Ziel, Flächen aus dem bestehenden Bebauungsplan herauszulösen, welche auf Grund demographischer und städtebaulicher Entwicklungen nicht mehr als öffentliche Frei- und Naherholungsflächen benötigt werden.

Beide Planverfahren liegen zwar im gleichen Geltungsbereich eines Bebauungsplanes, sind jedoch eigenständige Planverfahren mit jeweils eigenen Aufstellungsbeschlüssen.

2. Sachverhalt:

Die Einschränkung bzw. die Ausnahme der Zulassung von Einzelhandelsbetrieben bedeutet eine erhebliche Nutzungseinschränkung, denn Einzelhandelsbetriebe stellen eine Kernnutzung innerhalb von Mischgebieten dar. Diese Einschränkung verschlechtert die Aussichten auf einen potenziellen Investor und kann nicht im Interesse der Stadt und sämtlicher beteiligter Grundstückseigentümer sein. Zudem ist die Forderung nach einer Vorlage eines Verträglichkeitsgutachtens zur möglichen Beeinträchtigung der festgelegten zentralen Versorgungsbereiche völlig kontraproduktiv.

Beschlussvorschlag:

Diese Anregung wird nicht berücksichtigt.

Begründung:

Die Flächen im Westen des ursprünglichen Geltungsbereiches sind schon im bestehenden Bebauungsplan für die Ansiedlung von Wohnen, Büro, Freizeit und/oder kulturelle Nutzungen bestimmt gewesen. Der Schwerpunkt des Einzelhandels lag immer auf der Sondergebietsfläche des heutigen Vita-Centers. Um keine Konkurrenz zum bestehenden Einzelhandelsangebot im Vita-Center zu schaffen, wird die Einzelhandelsentwicklung auf den beiden Mischgebietsflächen, entsprechend dem Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Chemnitz, eingeschränkt. Die Vorlage eines Verträglichkeitsgutachtens wird nur dann gefordert, wenn ein potenzieller Investor einen Einzelhandelsbetrieb mit einer Verkaufsfläche von über 800 m² plant.

3. Sachverhalt:

Durch die Einschränkung der Einzelhandelsbetriebe werden die Grundzüge der Planung berührt und das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB darf keine Anwendung finden.

Beschlussvorschlag:

Diese Anregung wird nicht berücksichtigt.

Begründung:

Das Änderungsverfahren des Bebauungsplans Nr. 94/40 „Statteilzentrum Süd“ sieht keine Änderungen am Leitbild der bisherigen Planung vor. Die betroffenen Flurstücke waren bereits im ursprünglichen Bebauungsplan nicht für Einzelhandel sondern als Verknüpfungspunkt zur Zusammenführung von Arbeiten, Wohnen, Freizeit und Kultur vorgesehen. Schwerpunkt für den Einzelhandel ist und bleibt das Vita-Center im Sondergebiet 1 des Bebauungsplans. Das Änderungsverfahren schränkt den Einzelhandel entsprechend des aktuell vorliegenden Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes ein, schließt ihn jedoch nicht völlig aus. Das Grundkonzept der Planung wird vom Änderungsverfahren nicht berührt, so dass ein vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB zulässig ist. Ein beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB findet bei der 2. Änderung des Bebauungsplans keine Anwendung.

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 in Verbindung mit § 13 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), 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 9. März 2018 (SächsGVBl. S. 62, 63), beschließt der Stadtrat der Stadt Chemnitz die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 94/40 „Stadtteilzentrum Süd“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) sowie dem Text (Teil B), in der Fassung vom 14.06.2017 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 in der Fassung vom April 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.

Begründung:

Zur Einleitung der 2. Änderung wurde am 11.09.2007 (Beschlussvorlage Nr. B-267/2007) durch den Planungs-, Bau- und Umweltausschuss der Stadt Chemnitz der Aufstellungsbeschluss für den vorliegenden Bebauungsplan Nr. 94/40 „Stadtteilzentrum Süd“ gefasst. Ziel der 2. Änderung des Bebauungsplanes war es Art und Maß der baulichen Nutzung für das Mischgebiet neu festzusetzen. Die Gliederung der Baufelder sollte vereinfacht, die Baufelder zusammengefasst und auf eine zwingende Festsetzung der mindestens zu bauenden Vollgeschosse verzichtet werden. Zudem sollte eine Beschränkung des Einzelhandels in Abgrenzung zum VITA-Center und zur Sicherung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Chemnitz festgesetzt werden.

Am 17.02.2009 (Beschlussvorlage Nr. B-056/2009) wurde der Entwurf des Bebauungsplans durch den Planungs-, Bau- und Umweltausschuss gebilligt 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 geändert und beschlossen, dass der Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufgestellt werden soll.

Die erste öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs fand im Zeitraum vom 19.03.2009 bis 20.04.2009 statt. Mit Schreiben vom 19.03.2009 wurden die Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt. Da es zum damaligen Zeitpunkt keinen weiteren Planungsbedarf gab, wurde das Verfahren nicht fortgesetzt.

Erneute Entwurfs- und Auslegungsbeschlüsse März 2017 und August 2017

Auf Grund eines konkreten Bauinteresses wurden die Planungen Anfang 2017 wieder aufgenommen. Durch die Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Chemnitz und dessen Einfluss auf die Festsetzungen des Bebauungsplans mussten die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans auf die aktuelle Fortschreibung des „Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Chemnitz 2016“ angepasst werden. Durch diese Anpassungen an den Festsetzungen wurden die Grundzüge der Planung berührt und eine erneute öffentliche Auslegung sowie eine erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4a Abs. 3 BauGB wurde erforderlich. Am 21.03.2017 fasste der Planungs-, Bau- und Umweltausschuss den erneuten Auslegungsbeschluss und im Zeitraum vom 24.04.2017 bis 23.05.2017 wurde der Entwurf öffentlich ausgelegt. Mit Schreiben vom 21.04.2017 wurden die Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.

Aus den Stellungnahmen des Beteiligungsverfahrens ergaben sich Änderungen und Ergänzungen des Bebauungsplanentwurfs, die einer erneuten Auslegung des Planes und Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange bedurften. Am 08.08.2017 fasste der Planungs-, Bau- und Umweltausschuss den erneuten Auslegungsbeschluss und im Zeitraum vom 04.09.2017 bis 04.10.2017 wurde der Entwurf öffentlich ausgelegt. Mit Schreiben vom 07.09.2017 wurden die Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.

Im Laufe des Beteiligungsverfahrens gaben 6 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange eine Stellungnahme ab. Aus den Stellungnahmen des Beteiligungsverfahrens ergaben sich ergänzende Hinweise und Anpassungen redaktioneller Art.

Abwägung

Die Abwägung und die Begründung beruhen auf dem Entwurf des Bebauungsplans zum Entwurfs- und Auslegungsbeschluss in Fassung vom 14.06.2017 und den Stellungnahmen aus den Jahren 2009 und 2017.

Die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung wurde wie folgt abgeschlossen:

1 Beteiligter ist von der Planung nicht berührt bzw. hatten keine Einwände

Ordn.-Nr. 3	Staatsbetrieb Zentrales Flächenmanagement	Stellungnahme vom 14.04.2009 Stellungnahme vom 22.05.2017
-------------	---	--

7 Beteiligte gaben Anregungen und Hinweise:

Ordn.-Nr. 1	Landesdirektion Chemnitz	Stellungnahme vom 22.04.2009 Stellungnahme vom 24.05.2017 Stellungnahme vom 13.10.2017
-------------	--------------------------	--

Ordn.-Nr. 2	Sächsisches Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie	Stellungnahme vom 14.04.2009 Stellungnahme vom 23.05.2017 Stellungnahme vom 10.10.2017
-------------	---	--

Ordn.-Nr. 4	Landesamt für Denkmalpflege	Stellungnahme vom 29.05.2017
-------------	-----------------------------	------------------------------

Ordn.-Nr. 5	Landesamt für Archäologie	Stellungnahme vom 06.04.2009 Stellungnahme vom 23.05.2017 Stellungnahme vom 18.09.2017
-------------	---------------------------	--

Ordn.-Nr. 6	Planungsverband Region Chemnitz	Stellungnahme vom 17.04.2009 Stellungnahme vom 23.05.2017 Stellungnahme vom 17.10.2017
-------------	---------------------------------	--

Ordn.-Nr. 7	Industrie- und Handelskammer Chemnitz	Stellungnahme vom 16.04.2009 Stellungnahme vom 23.05.2017 Stellungnahme vom 11.10.2017
-------------	---------------------------------------	--

Ordn.-Nr. 8	Zweckverband Fernwasser Südsachsen	Stellungnahme vom 08.04.2009 Stellungnahme vom 09.05.2017 Stellungnahme vom 12.09.2017
-------------	------------------------------------	--

Ordn.-Nr. 9	Bürgerplattform Chemnitz Süd	Stellungnahme vom 02.06.2017
-------------	------------------------------	------------------------------

Ordn.-Nr. 10	Öffentlichkeit	Stellungnahme vom 08.04.2009 Stellungnahme vom 28.04.2009 Stellungnahme vom 11.05.2017
--------------	----------------	--

Ordn.-Nr. 11	Öffentlichkeit	Stellungnahme vom 08.04.2009 Stellungnahme vom 28.04.2009
--------------	----------------	--

Ordn.-Nr. 12	Öffentlichkeit	Stellungnahme vom 13.04.2009 Stellungnahme vom 10.06.2009
--------------	----------------	--

Folgende Hinweise/Anregungen von Trägern öffentlicher Belange und 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. 9 Bürgerplattform Chemnitz Süd
 Stellungnahme vom 02.06.2017**

Sachverhalt:

Im Bereich des Areals sollte durch beidseitige Haltestellenanbindung die Anbindung an die neue Quartiersbuslinie 53 gewährleistet werden - nicht nur durch eine einseitige Anbindung.

Erläuterung:

Die Haltestellenplanung des ÖPNV obliegt den öffentlich Verkehrsbetrieben und dem Tiefbauamt und ist nicht Gegenstand des Bauleitplanverfahrens.

Zudem umfasst der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplan Nr. 94/40 „Stadtteilzentrum Süd“ zu 90% Bauerwartungsland und nur zu 10% öffentliche Verkehrsflächen. Die festgesetzte öffentliche Verkehrsfläche dient lediglich der Erschließung der angrenzenden Flurstücke und der nördlich angrenzenden Einfamilienhäuser der Morgenleite. Eine Unterbringung einer Haltestelle für den ÖPNV ist in diesem Bereich nicht möglich.

**Ordn.-Nr. 10 Öffentlichkeit
 Stellungnahme vom 08.04.2009**

**Ordn.-Nr. 11 Öffentlichkeit
 Stellungnahme vom 08.04.2009**

Sachverhalt:

1. Durchführung zweier Planverfahren/Einwendungen/Bedenken

Die Trennung in das Verfahren „Teilaufhebung“ und das Verfahren „Zweite Änderung“ ist durch keinerlei sachliche Erwägungen gerechtfertigt. Hier liegt offensichtlich nur der Zweck mit der Teilaufhebung zugrunde, den Übernahme- und Entschädigungsanspruch der Eigentümer Uhle und Rössler durch die Aufhebung des Verfahrens abzuwehren (siehe S. 6 der Anlage 1 zur Beschlussvorlage Nr. B-261/2007 des Planungs-, Bau- und Umweltausschusses). Die Stadt selbst führt hier aus, dass die Forderungen der Eigentümer in Höhe von ca. 1,3 Mio. € berechtigt sind und nicht abweisbar. Zitat weiter: „Dieser Übernahmeanspruch soll durch die Aufhebung des Verfahrens abgewehrt werden.“

Dieses Interesse der Stadt Chemnitz ist nicht schutzwürdig. Ein sachgerechtes, objektives Planungsinteresse ist hier nicht erkennbar. Bereits deshalb ist die beabsichtigte Teilaufhebung des Verfahrens rechtswidrig. [...]

Die geplante Teilaufhebung des Bebauungsplanes führt zu erheblichen Konsequenzen im betroffenen Umlegungsgebiet. Für unsere Mandanten würde dies einen teilweisen Ausschluss aus dem Baulandumlegungsverfahren zur Konsequenz haben. Vor dem Hintergrund, dass das Baulandumlegungsverfahren aufgrund von Rechtsfehlern und Untätigkeit der Stadt Chemnitz nunmehr seit 13 Jahren andauert, ist eine Aufhebung der Baulandumlegung und vorausgehend die Aufhebung des Bebauungsplanes, zumindest ohne kompensatorische Übernahme und Entschädigungszahlungen nicht zulässig. [...]

In der Begründung zur geplanten Teilaufhebung wird darüber hinaus ausgeführt, dass es sich bei dem überwiegenden Teil der von der Aufhebung betroffenen Flächen um Biotop nach § 26 Sächsisches Naturschutzgesetz handelt. Zitat: „Diese Sicherung nach Landesrecht hat unabhängig vom Planverfahren Bestand und führt dazu, dass die Naturbelassenheit der Flächen gesichert bleibt.“ Hierbei handelt es sich um eine irreführende Fehlaussage, die möglicherweise die Ausschüsse und Stadträte zu dieser Beschlussfassung bringen soll. Geschützte Biotopflächen befinden sich

jedoch überwiegend im zentralen Bereich der festgesetzten öffentlichen Grünfläche, die von der Teilaufhebung gerade nicht betroffen ist. Auf den betroffenen Flächen befinden sich überwiegend keine geschützten Biotope. Die Darstellung in der Begründung für die Teilaufhebung ist mithin unzutreffend und vermag die Teilaufhebung rechtlich und tatsächlich auch nicht zu tragen. [...]

Auch die Begründung fehlender Investoren trägt eine Aufhebung des Bebauungsplanverfahrens nicht. Hier war die Stadt Chemnitz offensichtlich selbst zu wenig aktiv und untätig. Bei der Langfristigkeit einer Bebauungsplanung kommt es hier auch auf einen Zeitraum von 10 oder mehr Jahren nicht an. Die ursprünglichen Planansätze liegen indes auch bereits viel längere Zeit zurück, als die hiesigen Aufstellungsbeschlüsse. Bauplanungsrechtlich ist es erforderlich, die große Freifläche zwischen Stollberger Straße und Sagorskistraße einerseits sowie andererseits Südring und Morgenleite bauplanungsrechtlich zu entwickeln, wie bisher geschehen, wenn auch sehr zögerlich und zum Teil über lange Zeit ohne Aktivitäten seitens der Stadt Chemnitz. Dies kann jedoch nicht zum Nachteil der Eigentümer gehen, schon gar nicht wenn andere Eigentümer schon seit Jahren vollständig abgefunden wurden und die eigenen Interessen der Stadt Chemnitz jeweils auch zeitgerecht realisiert wurden, lediglich die berechtigten Ansprüche der anderen Eigentümer im Planungs- und Umlegungsgebiet werden schleppend, gar nicht, bzw. jetzt sogar mit dem Versuch der Anspruchsvernichtung bearbeitet. Dies ist grob rechtswidrig und verletzt die Grundstückseigentümer [...] und [...] in ihren Rechten. [...]

2. Übernahme- und Entschädigungsverlangen

Mit Schreiben vom 05.12.2007 hatten wir bereits im Namen unserer Mandanten gegen die Aufhebungsbeschlüsse Nr. 96/14 und 96/15 Einwendungen und Bedenken vorgebracht. Auf die vorbenannten Einwendungen und Bedenken wird bezüglich der beabsichtigten Teilaufhebung und der beabsichtigten zweiten Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 94/40 Bezug genommen.

Mit Schreiben vom 30.01.2009 hat Frau Bürgermeisterin Wessler mitgeteilt, dass eine Überplanung bzw. die Fassung eines neuen Aufstellungsbeschlusses im Bebauungsplan-Gebiet 96/40 nicht mehr vorgesehen ist. Wie jetzt deutlich wird, ist auch die Teilaufhebung des Bebauungsplanes Stadtteilzentrum Süd rechtswidrig vorgesehen.

Im Namen unserer Mandantschaft fordern wir hiermit die Stadt Chemnitz auf, gemäß §§ 39 - 44 BauGB, die Restgrundstücke aus Flurstück 757/4 aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 94/40 und des aufgehobenen Aufstellungsverfahrens 96/14 zu übernehmen und zu entschädigen. Die konkreten Flächenangaben bleiben nach Vermessung vorbehalten.

Die Planungs- und Umlegungsverfahren sind seit ca. 13 Jahren anhängig. Das Umlegungsverfahren wurde 1996 eingeleitet. Im Rahmen des Umlegungsverfahrens haben alle Beteiligten die gleichen Rechte und Pflichten. Das Umlegungsverfahren hat im Hinblick auf die ständige Rechtsprechung und herrschende Kommentierung ohnehin hier eine unangemessen überlange Verfahrensdauer, verursacht durch Fehler und Untätigkeit im Verantwortungsbereich der Stadt Chemnitz. [...]

Nach § 40 Abs. 2 BauGB kann der Eigentümer die Übernahme der Flächen gegen angemessene Entschädigung verlangen. Aufgrund der Festsetzungen auf den Flächen unserer Mandanten ist es diesen nicht mehr wirtschaftlich zuzumuten, das Grundstück zu behalten und es in der bisherigen oder einer anderen zulässigen Art zu nutzen. Auch die weitere Voraussetzung nach Ziffer 2 liegt vor. Es wird daher die Übernahme und Entschädigung der vorbezeichneten Flächen beantragt (§ 40 u. § 42 BauGB).

Erläuterung:

Die Stellungnahmen der Öffentlichkeit mit der Ordnungsnummer 10 und 11 vom 08.04.2009 sind zum Beteiligungsverfahren zur Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 94/40 „Stadtteilzentrum Süd“ eingegangen. Die Hinweise und Einwendungen beziehen sich bis auf einzelne Abschnitte auf die Inhalte und die Auswirkungen der Teilaufhebung. Die oben aufgeführten Inhalte sind nicht Gegenstand des Änderungsverfahrens sondern des separat geführten Teilaufhebungsverfahrens. Mit dem am 14.06.2017 im Stadtrat der Stadt Chemnitz gefassten Abwägungs- und Satzungsbeschluss zum Teilaufhebungsverfahren sind all diese Sachverhalte aufgeführt und abgewogen worden (siehe Beschlussvorlage B-105/2017).

Ordn.-Nr. 12 Öffentlichkeit
Stellungnahme vom 13.04.2009

Sachverhalt:

Bei einer Gebäudehöhe von bis zu 8 Etagen ist mit gravierend verschlechternden Lichtverhältnissen zu rechnen.

Beschlussvorschlag:

Der Hinweis bezieht sich auf die ursprünglichen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 94/40 „Stadtteilzentrum Süd“. Mit der 2. Änderungen des Bebauungsplans wurde die maximale Geschossigkeit auf vier Vollgeschosse anstelle von acht Vollgeschossen festgesetzt.

Anlagenverzeichnis:

Anlage 3: Planzeichnung mit textlichen Festsetzungen

Anlage 4: Begründung

Anlage 5: Stellungnahmen