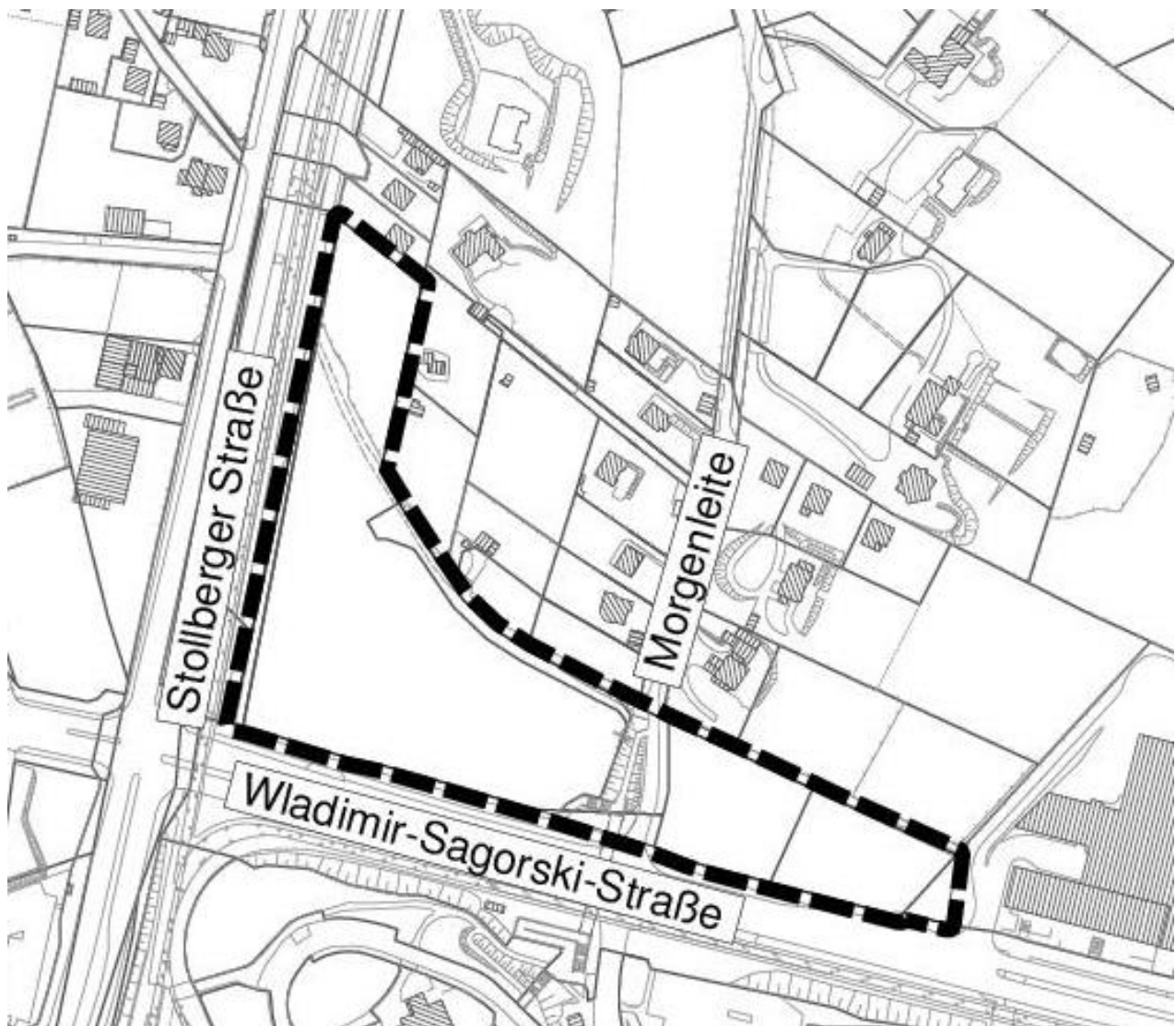


2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 94/40 „Stadtteilzentrum Süd“

Begründung



INHALTSVERZEICHNIS

1	Grundlagen	3
1.1	Ziele der Planung.....	3
1.2	Räumlicher Geltungsbereich	3
1.3	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan.....	4
2	Festsetzungen	4
2.1	Art der baulichen Nutzung.....	4
2.2	Maß der baulichen Nutzung	6
2.3	Bauweise	7
2.4	Überbaubare Grundstücksfläche.....	7
2.5	Festsetzung zur Anlage von Stellplätzen und Nebenanlagen.....	7
2.6	Festsetzungen zu Geh- Fahr- und Leitungsrechten (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)	7
2.7	Hinweise	8
3	Belange von Naturschutz und Landschaftspflege, Grünordnung	9
4	Verfahren	9
5	Umsetzung und Finanzierung der Planung	9
5.1	Eigentumsverhältnisse	9
5.2	Bodenordnung	9
5.3	Kosten	9

1 Grundlagen

1.1 Ziele der Planung

Der Planungs-, Bau- und Umweltausschuss der Stadt Chemnitz beschloss in der Sitzung am 16.10.2007 die Einleitung eines Planverfahrens für die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 94/40 „Stadtteilzentrum Süd“.

Der Bebauungsplan Nr. 94/40 „Stadtteilzentrum Süd“ wurde am 21.04.1999 als Satzung beschlossen, geändert durch den Beitrittsbeschluss des Stadtrates am 10.05.2000, und am 07.06.2000 bekannt gemacht. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Stadtteilzentrum Süd“ wurde eine Fläche zwischen der Stollberger Straße und dem Sondergebiet I (SO I) als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO festgesetzt. An dieser durch die topographische Lage exponierten Stelle des Baugebiets VI sollte ein Komplex aus Wohn-, Büro-, Freizeit- und Kulturnutzung entstehen können.

Über die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung wurde eine strenge Gliederung der Baukörper vorgegeben. Die Bebauung sollte sich am benachbarten VITA-Center orientieren. Entlang der Wladimir-Sagorski-Straße und auch an der Stollberger Straße war eine zwingend III- bis IV-geschossige, geschlossene Bebauung vorgesehen. An der Ecke Stollberger Straße/Wladimir-Sagorski-Straße war eine V- bis VIII-geschossige städtebauliche Dominante vorgesehen. Insgesamt wurde das Mischgebiet anhand der Zahl der Vollgeschosse in sieben Einzelbaufelder gegliedert.

Die planerische Absicht, über die Festsetzungen eine bestimmte bauliche Dichte, die der beabsichtigten Zentrumsfunktion entspricht, zu gewährleisten, konnte nicht umgesetzt werden, da eine entsprechende Nachfrage nicht vorhanden ist. Das Gelände blieb bis heute unbebaut. Auch zukünftig ist nicht davon auszugehen, dass der Standort mit einem Gebäudekomplex in der zum Zeitpunkt der Rechtskraft gedachten Größenordnung bebaut werden kann.

Ziel der 2. Änderung des Bebauungsplanes ist es, die Gliederung der Baufelder zu vereinfachen und die Baufelder zusammenzufassen. Auf eine zwingende Festsetzung der mindestens zu bauenden Vollgeschosse wird verzichtet. Eine eingeschossige Bebauung soll ermöglicht werden. An der Ausweisung eines Mischgebietes und der geschlossenen Bauweise wird festgehalten, um zukünftige Planungen an das gewerblich geprägte Stadtbild an der Wladimir-Sagorski-Straße anzupassen.

Da mit dem VITA-Center bereits ein sehr umfangreiches Angebot an Einzelhandelseinrichtungen geschaffen wurde, wird die Einzelhandelsentwicklung in Abgrenzung zum bestehenden Sondergebiet „Stadtteilzentrum“ eingeschränkt. An der Intention des rechtskräftigen Bebauungsplanes wird insofern festgehalten, als dass diese Teilfläche des Bebauungsplanes nie vorrangig für eine Einzelhandelsentwicklung sondern für die Ansiedelung von Wohnen, Büro-, Freizeit- und kulturellen Nutzungen bestimmt war. Die Einschränkung der Einzelhandelsentwicklung entspricht dem Zentrenkonzept der Stadt Chemnitz.

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich im Süden der Stadt Chemnitz im Stadtteil Morgenleite zwischen dem VITA-Center und der Stollberger Straße. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurde so gewählt, dass der derzeit erkennbare städtebauliche Regelungsbedarf abgedeckt werden kann. Die Abgrenzung des Plangebiets ist eindeutig aus der Planzeichnung zu entnehmen.

1.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Die Flächen im Geltungsbereich des Planverfahrens werden im Flächennutzungsplan als gemischte Bauflächen dargestellt.

2 Festsetzungen

2.1 Art der baulichen Nutzung

Die allgemein und ausnahmsweise zulässige Nutzung der Vergnügungsstätten ist im Plangebiet nicht zulässig. Diese Art der Nutzung ist vor Ort nicht gebietstypisch und beeinträchtigt die Qualität der angrenzenden Wohnnutzung.

Entsprechend des am 07.12.2016 durch den Stadtrat beschlossenen „Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Chemnitz 2016“ als städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB werden Einschränkungen zur Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben festgesetzt.

Das vorliegende „Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Chemnitz 2016“ schreibt die bisherige Beschlusslage zum Zentrenkonzept (Stadtratsbeschluss B-319/2011 vom 09.11.2011, Stadtratsbeschlüsse B-153/2006 vom 11.10.2006, B-338/2008 vom 26.11.2008 und B-446/2009 vom 16.12.2009) fort.

Mit dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept werden als zentrale Anliegen die Stärkung der Chemnitzer Innenstadt und Positionierung als tragender Einzelhandelsstandort, die Erhaltung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche und die verbrauchernahe Versorgung, insbesondere wohnungsnah Grundversorgung der Bevölkerung verfolgt. Aus diesem Grund werden folgende Festsetzungen für den Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans getroffen:

In den Mischgebieten MI 1 und MI 2 sind hinsichtlich der Erhaltung des unmittelbar angrenzenden Sonderstandorts VITA-Center Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Kernsortimenten gemäß § 1 Abs. 5 in Verbindung mit Abs. 9 BauNVO nicht zulässig. Ausgenommen davon sind Getränkemarkte, Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten bis 400 m² Verkaufsfläche (Nachbarschaftsläden) sowie der „Chemnitzer Laden“ mit nahversorgungs- oder zentrenrelevanten Kernsortimenten bis 100 m² Verkaufsfläche. Das VITA-Center und die in näherer Umgebung befindlichen Lebensmitteldiscounter können die Versorgung der ansässigen Bevölkerung sehr gut gewährleisten. Dies rechtfertigt den Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Kernsortimenten.

Der in den textlichen Festsetzungen beschriebene Chemnitzer Laden und der Nachbarschaftsladen lassen sich wie folgt definieren:

- Für einen typischen „Chemnitzer Laden“ kann eine Verkaufsfläche von max. 100 m² abgeleitet werden sowie ein zentrenrelevantes oder nahversorgungsrelevantes Kernsortiment. Der Chemnitzer Laden ist typischerweise als Funktionsunterlagerung in Erdgeschosslagen von Wohn- und Geschäftsgebäuden sowie in Form von Ladenzeilen anzutreffen und zeichnet sich damit vor allem durch eine städtebaulich integrierte Lage aus. Typische Erscheinungsformen sind das Lebensmittelhandwerk, Kioske, Obst- und Gemüsehändler, Apotheken, Optiker sowie kleine Fachgeschäfte mit aperiodischen Bedarfsgütern. Für den Chemnitzer Laden mit einer maximalen Verkaufsflächengröße von 100 m² kann ausgeschlossen werden, dass sich daraus mehr als unwesentliche negative Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche ergeben, da von ihnen keine strukturprägende Funktion ausgeht.
- Vom Chemnitzer Laden grenzt sich der Nachbarschaftsladen vor allem über sein auf nahversorgungsrelevante Sortimente fokussiertes Sortiment ab sowie durch seine maximale Verkaufsflächengröße von 400 m². Während der Chemnitzer Ladern sowohl nahversorgungsrelevante als auch sonstige zentrenrelevante Sortimente umfasst, beschränkt sich der Nachbarschaftsladen auf das nahversorgungsrelevante Kernsortiment. Es handelt

sich bei einem Nachbarschaftsladen oder auch Convenience-Store um einen kleinflächigen Einzelhandelsbetrieb, der ein begrenztes Sortiment an Waren des täglichen Bedarfs sowie Dienstleistungen bis hin zu einer kleinen Gastronomie zu einem eher hohen Preisniveau anbietet. Convenience-Stores zeichnen sich durch einen wohnungsnahen oder frequenzintensiven Standort aus. Wo es zulässig ist, sind lange Öffnungszeiten bis zu 24 Stunden üblich. Typische Erscheinungsformen sind Bahnhofsläden, Tankstellenshops oder kleinflächige Lebensmittelformate wie z. B. Rewe to Go.

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

Die Sortimente des Einzelhandelsbetriebs sind gemäß der Sortimentsliste („Chemnitzer Liste“) zu mindestens 90 % als nicht-zentrenrelevant einzustufen und die Maximalgröße für einzelne Sortimente (z.B. Heimtextilien) der zentrenrelevanten Randsortimente ist auf maximal 400 m² beschränkt.

Verkaufsstätten für Eigenproduktionen eines im Plangebiet ansässigen Betriebs des Handwerks oder des produzierenden und verarbeitenden Gewerbes als untergeordnete Nebenbetriebe können ausnahmsweise zugelassen werden. Diese Verkaufsstätten müssen im unmittelbaren räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit dem jeweiligen Handwerks- oder Gewerbebetrieb stehen. Die Verkaufsstätte muss dem eigentlichen Betrieb räumlich angegliedert und als dessen Bestandteil erkennbar sein; die Verkaufsfläche muss der Betriebsfläche des produzierenden Gewerbe- oder Handwerksbetriebs untergeordnet sein und darf höchstens 400 m² betragen. Bei zentrenrelevanten Sortimenten darf die Verkaufsfläche höchstens 150 m² betragen.

Die in den textlichen Festsetzungen enthaltenen Begrifflichkeiten „Kernsortimente“ und „Randsortimente“ sind 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 Gewichtigkeit 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)

Die Nahversorgungs- und Zentrenrelevanz von Einzelhandelssortimenten wird gemäß nachstehender ortstypischer Sortimentsliste der Stadt Chemnitz bestimmt.

Ortstypische Sortimentsliste („Chemnitzer Liste“)		
Nahversorgungsrelevante Sortimente*	Zentrenrelevante Sortimente	Nicht-zentrenrelevante Sortimente
Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Getränke, Reformwaren, Tabakwaren, Lebensmittelhandwerk) Drogeriewaren (inkl.	Unterhaltungselektro- nik/Elektrokleingeräte/Computer/Telekommunikation Ton- und Bildträger Foto/Film/Optik	Elektrogroßgeräte (Weiße Ware) Büromaschinen Lampen/Leuchten Wohn- und Büromöbel/Küchen

Wasch- und Putzmittel)	Bekleidung/Wäsche	Matratzen
Reformwaren	Kopfbedeckung	Gardinen
Schnittblumen	Sonnenbrillen	Teppiche/Bodenbeläge
Zeitungen/Zeitschriften	Schuhe	Werkzeuge/Beschläge/Eisenwaren
Tiernahrung (keine Großgebinde)	Lederwaren/Koffer/Regen-schirme	Holz/Bauelemente/Fenster/ Türen
Pharmazeutischer Bedarf	Uhren/Schmuck/Metallwaren	Rollos/Rollläden/Markisen/Gitter
	Parfümeriewaren	Baustoffe/Bauelemente/ Dämmstoffe/Installationsmaterial/Sanitärmaterial/Badeinrichtungen und -ausstattung/
	Geschenkartikel	Fliesen
	Haushaltswaren (Küchenartikel und -geräte, Messer, Scheren, Besteck, Eimer, Körbe, Schüsseln, Kunststoffbehälter, Wäscheständer)	Tapeten/Farben/Lacke/ Malereibedarf
	Glas, Porzellan, Keramik	Pflanzen und Zubehör/Pflege- und Düngemittel/Erde/Torf/ Pflanzgefäße/Gartenmöbel/ Gartenwerkzeug/Garten- und Gewächshäuser/Zäune/Naturhölzer
	Wohnaccessoires/ Deko/ Bilderrahmen/ Kunstgewerbe/ Bilder	Kamine/Kachelöfen
	Heimtextilien (Stoffe, Kurzwaren, Bettwaren, Tischwäsche)	Zoologischer Bedarf (Tiernahrung nur Großgebinde)
	Spielwaren/Hobbybedarf	Campingartikel und Zubehör
	Sportbekleidung/-schuhe, Sportartikel (keine Großgeräte)	Sportgroßgeräte (z. B. Fahrräder + Zubehör, Surfboards, Boote, Hometrainer, Reitsport)
	Papier/Büro/Schreibwaren	Kraftfahrzeuge und Zubehör, Motorradbedarf, Reifen
	Bücher/Zeitschriften (Fachzeitschriften)	Brennstoffe/Mineralölerzeugnisse
	Medizinischer Bedarf (Sanitätswaren/ Orthopädiwaren/Hörgeräte/Augenoptik)	Babybedarf (Kindermöbel, Kinderwagen etc.)
	Babybekleidung/ Babyspielzeug	großvolumige Musikinstrumente (z. B. Klaviere)
	Antiquitäten	
	Hobby- und Bastelbedarf	
	kleinvolumige Musikinstrumente	
	Waffen/Jagdbedarf/ Angelbedarf	

Im Mischgebiet MI 3 ist Einzelhandel, auf Grund der Nähe zur angrenzenden Wohnbebauung und der ungünstigen Erschließung, nicht zulässig.

2.2 Maß der baulichen Nutzung

Als zulässiges Höchstmaß werden IV Vollgeschosse anstelle von VIII Vollgeschossen festgesetzt. Im Gegensatz zur Auffassung zur Zeit der Planerstellung soll die Bebauung keine über das VITA-Center hinausgehende Dominanz erhalten. Auf die Festsetzung eines Mindestmaßes wurde verzichtet, da auch eine eingeschossige Bebauung ermöglicht werden soll. Eine Verringerung der Geschossflächenzahl (GFZ) ergibt sich in der Folge der Reduzierung der Zahl der Vollgeschosse. Im Mischgebiet MI 3 wird das Höchstmaß der Vollgeschosse, auf Grund der Nähe zur angrenzenden Wohnbebauung, auf 2 festgesetzt.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung werden wie folgt neu gefasst:

Alt	Neu
<u>MI 1</u> GRZ: 0,5 GFZ: 2,0 Geschlossene Bauweise Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstgrenze: III – IV bzw. V – VIII	<u>MI 1</u> GRZ: 0,5 GFZ: 1,2 Geschlossene Bauweise Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze: IV
<u>MI 2</u> GRZ: 0,4 GFZ: 1,5 Geschlossene Bauweise Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstgrenze: II und III – IV	<u>MI 2</u> GRZ: 0,4 GFZ: 1,2 Geschlossene Bauweise Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze: IV
	<u>MI 3</u> GRZ: 0,4 GFZ: 1,2 Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze: II

2.3 Bauweise

Im Mischgebiet MI 3 wird auf die Festsetzung einer geschlossenen Bauweise verzichtet. Es soll so ermöglicht werden, hier die Bebauung an die kleinteiligere Wohnbebauung der Morgenleite anzupassen.

In den Mischgebieten MI 1 und MI 2 bleibt die Festsetzung über eine geschlossene Bauweise bestehen.

2.4 Überbaubare Grundstücksfläche

Die Festsetzung der überbaubaren Flächen wird mit der 2. Änderung deutlich vereinfacht. Auf eine strikte Baukörperfestsetzung wird auf Grund der veränderten städtebaulichen Ziele und zu Gunsten der besseren Vermarktbarkeit beider Flurstücke verzichtet. Durch Festsetzung der Baugrenzen wird die bebaubare Fläche definiert.

2.5 Festsetzung zur Anlage von Stellplätzen und Nebenanlagen

Die Festsetzung, dass nur 10 % der nachzuweisenden Stellplätze in Freiaufstellung zulässig sind, wird ersatzlos gestrichen. Auf den Flächen der Mischgebiete MI 1, MI 2 und MI 3 ist auf Grund des geänderten Nutzungsanspruchs und der damit verbundenen Reduzierung der erforderlichen Stellplätze der Bau von Tiefgaragen zu Gunsten des Immissionsschutzes unnötig. Es ist von keinem unzumutbaren Verkehrslärm durch die offene Ausführung von Stellplätzen auszugehen.

2.6 Festsetzungen zu Geh- Fahr- und Leitungsrechten (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die im Mischgebiet 3 (MI 3) durch Planzeichen festgesetzten Flächen sind mit Leitungsrechten in einer Breite von 10,0 Metern für den Zweckverband Fernwasser Südsachen zur Unterhaltung und

zur Wartung einer Leitung für die Trinkwasserfernleitung (Kennzeichnung T) und für ein Fernmeldekabel (Kennzeichnung F) zu belasten.

In dem Schutzstreifenbereich gelten die folgenden Nutzungsbeschränkungen:

- keine Errichtung betriebsfremder baulicher Anlagen; hierzu zählen auch Geräteschuppen, Carports, Gewächshäuser, feststehende Spiegelgeräte, massive Sichtschutzwände, Poolanlagen oder sonstige Anlagen, die eine Schadensbehebung behindern können
- Freihaltung von Bewuchs, der die Sicherheit und Wartung der Versorgungsanlagen beeinträchtigt
- die Anpflanzung störender Gehölze (auch Hecken) ist im Schutzstreifenbereich untersagt
- Flächen innerhalb des Schutzstreifens dürfen nur leicht befestigt werden
- das Lagern von Schüttgütern, Baustoffen sowie sonstige Lagerungen und Nutzungen (Kranstandort, Baustelleneinrichtung) sind auch kurzzeitig unzulässig
- keine Geländeänderungen insbesondere Niveauveränderungen
- das Überfahren der Trinkwasserfernleitung mit schweren Baufahrzeugen ist nur mit geeigneten Schutzmaßnahmen zur Lastverteilung durch die Verlegung von Baustraßenplatten gestattet
- das Versorgungsunternehmen darf den Schutzstreifen zur Ausführung von Bedien- und Instandhaltungsarbeiten begehen und befahren
- die Parallelverlegung anderer Medien im Schutzstreifen ist nicht erlaubt
- Querungen der Anlagen der Fernwasserversorgung sind möglichst rechtwinklig unter Einhaltung eines vertikalen Mindestabstandes von 0,4 m auszuführen
- Abwasserleitungen haben die Trinkwasserfernleitung zu unterqueren
- alle Handlungen im Schutzstreifen der Fernwasserleitung sind mit dem Leitungseigentümer abzustimmen

2.7 Hinweise

Bodenfunde

Sollten bei den geplanten Erd- und Bauarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, sind diese einer Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen (§ 20 SächsDSchG). Anzeigepflichtig sind nach § 20 Abs. 1 SächsDSchG der Entdecker, der Eigentümer und der Besitzer des Grundstückes sowie der Leiter der Arbeiten, bei denen die Sache entdeckt wurde.

Baugrund

Für die sich anschließenden Planungsphasen werden für Neubauvorhaben zur Beurteilung der Tragfähigkeit des Untergrundes sowie zur Erhöhung des Kenntnisstandes über den geologischen Schichtenaufbau und die hydrogeologischen Verhältnisse Baugrunduntersuchungen nach DIN 4020 empfohlen.

Sollten im Plangebiet Baugrunduntersuchungen durchgeführt werden, wird auf die Bohranzeige- und Bohrergebnismittlungspflicht gemäß § 3 und § 4 LagerstG hingewiesen. Darüber hinaus sind die Ergebnisse von Untersuchungen mit geologischem Belang gemäß § 5 LagerstG dem LfULG, Abteilung 10 zur Übernahme in die landesweite Geodatenbank zur Verfügung zu stellen.

Archäologie

Vor Beginn von Bodeneingriffen im Rahmen von Erschließungs- und Bauarbeiten müssen durch das LfA im von Bautätigkeit betroffenen Areal archäologische Untersuchungen durchgeführt werden. Gegebenenfalls auftretende Befunde und Funde sind sachgerecht auszugraben und zu dokumentieren.

Natürliche Radioaktivität

Das Plangebiet liegt 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.

Auf Grundlage der EU-Richtlinie wurde im Juni 2017 das neue Strahlenschutzgesetz verabschiedet. In diesem wurde zum Schutz vor Radon für Aufenthaltsräume und Arbeitsplätze in Innenräumen erstmalig ein Referenzwert für die über das Jahr gemittelte Radon-222- Aktivitätskonzentration in der Luft von 300 Bq/m³ festgeschrieben. Dieser Referenzwert tritt zum 31. Dezember 2018 in Kraft.

Zum vorsorgenden Schutz vor erhöhter Strahlenbelastung durch Zutritt von Radon in Aufenthaltsräumen 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 Belange von Naturschutz und Landschaftspflege, Grünordnung

Belange von Naturschutz und Landschaftspflege werden durch das Änderungsverfahren nicht nachteilig berührt. Durch die angestrebte Änderung wird die bauliche Verdichtung des Gebietes verringert.

4 Verfahren

Durch die Änderung oder Ergänzung des Bauleitplanes werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen wird nicht vorbereitet oder begründet. Es bestehen keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter.

Die Anwendung des vereinfachten Verfahrens ist möglich. Von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung wird abgesehen. Von einer Umweltprüfung, von dem Umweltbericht, von einer Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie der zusammenfassenden Erklärung wird abgesehen.

5 Umsetzung und Finanzierung der Planung

5.1 Eigentumsverhältnisse

Die Flurstücke im Geltungsbereich der 2. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 94/40 „Stadtteilzentrum Süd“ befinden sich in Privateigentum.

5.2 Bodenordnung

Das Planverfahren liegt im Geltungsbereich des Umlegungsgebietes 30 - Baugebiet VI, Gemarkung Markersdorf.

5.3 Kosten

Der Stadt Chemnitz entstehen durch das Planänderungsverfahren keine Kosten.