

Beschlussvorlage Nr. B-074/2019

Einreicher:
Dezernat 6/Amt 61

Gegenstand:
Abwägungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 94/21 "Leipziger Straße/Hartmannstraße" und Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 94/21 "Leipziger Straße/Hartmannstraße", Teilgebiet 1

Beratungsfolge (Beiräte, Ortschaftsräte, Ausschüsse, Stadtrat)	Sitzungs- termine	Status	Beratungsergebnis		
			öffent- lich/ nichtöffent- lich	bestä- tigt	abge- lehnt
Planungs-, Bau- und Umweltausschuss	30.04.2019	öffentlich			
Stadtrat	15.05.2019	öffentlich			

Michael Stötzer

Unterschrift

Die Vorlage hat haushaltsrelevante Veränderungen:	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein
<input type="checkbox"/> Produktsachkonto/Maßnahmenummer in Anlage , Seite benannt		
<input type="checkbox"/> Produktsachkonto (Aufwandskonto f. ErgHH; Auszahlungskonto f. Investition)	.	
<input type="checkbox"/> Maßnahmenummer		
Gesamtaufwendungen/-auszahlungen für die Maßnahme		EUR
Maßnahmenbezogene Erträge/Einzahlungen		EUR
Finanzbedarf ist	<input type="checkbox"/> gesichert	<input type="checkbox"/> nicht gesichert
Finanzielle Übersicht siehe Anlage Seite		

Gesetzliche Grundlagen:

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

Bereits gefasste Beschlüsse sind betroffen:

Beschlussnummer	Beschluss-Datum	Beschlussfassendes Gremium	aufzuheben	zu ändern

An der Erarbeitung der Vorlagen wurden beteiligt:

Planungsbüro Uta Schneider, Dresden

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat beschließt:

1. Die eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit zum Entwurf in der Fassung vom 12.11.2014 und zum erneuten Entwurf in der Fassung vom 16.03.2016 zum Bebauungsplan Nr. 94/21 „Leipziger Straße/Hartmannstraße“ hat der Stadtrat mit folgendem Ergebnis geprüft:

a) Berücksichtigt werden die Anregungen von:

Ordn.-Nr. 1 Landesdirektion Chemnitz Abt. Stadtentwicklung, Bau und Raumordnung Stellungnahme vom 15.07.2015

1. Sachverhalt:

Unter dem Punkt 1.1.2 des Plantextes wurde auf der Basis des § 1 Abs. 9 BauNVO die ausnahmsweise Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten gemäß „Chemnitzer Liste“ unter der Voraussetzung bestimmt, dass diese eine Verkaufsflächengröße von 400 m² nicht überschreiten. Gegenstand einer Festsetzung gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO sind bestimmte Arten von Anlagen, also Anlagentypen. Welche Typen baulicher Anlagen hier mittels der oben genannten Festsetzung genau erfasst werden sollen, muss im Rahmen der Begründung noch erläutert werden. Darzulegen ist, weshalb die Größenordnung bis 400 m² für Chemnitz typisch ist und welchem Typ sie entspricht; erforderlich ist die Angabe einer zutreffenden Typenbezeichnung.

Berücksichtigung:

Die textliche Festsetzung 1.1.2 Differenzierung von Arten allgemein zulässiger Nutzungen wird geändert. Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten sind nicht mehr zulässig. Die Verkaufsflächengröße von 400 m² entfällt ebenfalls. Die Begründung wird daraufhin geändert und angepasst.

2. Sachverhalt:

Für das in den Plangeltungsbereich einbezogene Teilstück des Pleißenbaches ist ein Überschwemmungsgebiet festgesetzt, welches im Plan gemäß § 9 Abs. 6 a BauGB zu kennzeichnen gewesen wäre.

Berücksichtigung:

Die Planzeichnung wird durch die nachrichtliche Übernahme des festgesetzten Überschwemmungsgebietes des Pleißenbaches ergänzt.

3. Sachverhalt:

Die für die Standortvorgabe der Tiefgaragen verwendete Nebenanlagensignatur gemäß Punkt 15.3 der Planzeichenverordnung wäre im Rahmen der Planlegende zu erläutern gewesen.

Berücksichtigung:

Die Planlegende des Rechtsplans wird um die Nebenanlagensignatur für die Tiefgarage ergänzt.

Ordn.-Nr. 4 Landesamt für Denkmalpflege Sachsen Stellungnahme vom 01.07.2015

1. Sachverhalt:

Nach Prüfung der o. g. Unterlagen muss festgestellt werden, dass die denkmalschutzrechtlichen Belange als Schutzgut ungenügend gewürdigt wurden. Die neue Baulinie entlang der Leipziger Straße, zwischen Matthesstraße und Kanalstraße, befindet sich direkt hinter dem als Kulturdenk-

mal gemäß § 2 SächsDSchG erfassten Gebäude Leipziger Straße 17. Diese unmittelbare Nähe steht in Widerspruch sowohl zum Umgebungsschutz des Kulturdenkmals gemäß § 2 Abs. 3 Pkt. 1 SächsDSchG als auch zu anderen Rechtsnormen (z. B. Abstandsflächen gemäß SächsBO). Der sich ergebende Konflikt mit der städtebaulichen Zielsetzung wurde zwar in den vorliegenden Unterlagen beschrieben aber keineswegs gelöst. Es ist vielmehr absehbar, dass im Rahmen der Realisierung der im Bebauungsplan festgesetzten Bebauung das Kulturdenkmal nicht erhalten werden kann. Dies widerspricht dem in der Fachstellungnahme des UD vom 24.11.2014 dargestellten fachlich-konservatorischen Ziel sowie dem in der Begründung zum Bebauungsplan formulierten Planungsziel: „Erhaltung und Stabilisierung der gründerzeitlichen Wohnquartiere“.

Berücksichtigung:

Für den Quartiersabschluss an der Leipziger Straße werden Baulinie und Baufeld entsprechend des bestehenden Denkmals geändert, um die historische Bauflucht wieder aufzunehmen. Somit kann das als Baudenkmal geschützte Gebäude Leipziger Straße 17, das leer steht und in den letzten beiden Jahrzehnten keine Sanierung und Wiedernutzung erfuhr, zukünftig beidseitig durch Neubauten ergänzt und wieder in einen angemessenen räumlichen Zusammenhang gestellt werden. Die in diesem Bereich vormals festgesetzten Bäume entfallen entsprechend an dieser Stelle.

2. Sachverhalt:

Bei den Gebäuden Kanalstraße 5 und Kanalstraße 7 handelt es sich nicht um Kulturdenkmale i. S. d. § 2 SächsDSchG. Die Darstellung im Teil A - Planzeichnung ist entsprechend zu ändern.

Berücksichtigung:

Die Planzeichnung sowie die Begründung werden entsprechend korrigiert.

3. Sachverhalt:

Im Teil B - Textliche Festsetzungen, III - Nachrichtliche Übernahmen nach § 9 Abs. 6 BauGB ist die nachrichtliche Übernahme der Denkmäler nach Landesrecht zu ergänzen.

Berücksichtigung:

Die textliche Festsetzung wird unter Punkt III Nachrichtliche Übernahmen korrigiert.

4. Sachverhalt:

Die Traufhöhen der Neubebauung im Bereich der gründerzeitlichen Quartiere sind an die bestehenden Kulturdenkmale anzupassen.

Berücksichtigung:

Die Planzeichnung wird entsprechend geändert. Die Traufhöhe im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 wird in Anlehnung an den Bestand auf 10 - 14 m geändert. Im Vordergrund steht hier der Bezug auf die denkmalgeschützten Gebäude.

Zur Leipziger Straße hin sind die Traufhöhen hingegen mit 14 - 15 m höher auszubilden. Ziel ist es hier, das bestehende Denkmal wieder in einen angemessenen Raumzusammenhang einzubinden und ein städtebauliches Gegenüber zur anderen Straßenseite zu bilden.

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 entlang der Kanalstraße wird eine drei- bis fünfgeschossige Bebauung mit einer geänderten Traufhöhe von 10 - 14 m zugelassen. Entlang der Kanalstraße hat diese keinen Sockel und wird damit niedriger ausgebildet als an anderen Stellen im Plangebiet.

Für das Bestandsgebäude in der Matthesstraße wird entsprechend seiner vorhandenen Traufhöhe und in Anlehnung an die denkmalgeschützten Strukturen eine Traufhöhe von 14 - 15 m festgesetzt.

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 entlang der Bergstraße und der Matthesstraße erfolgt eine separate Festsetzung der Traufhöhen zu den unmittelbar angrenzenden denkmalgeschützten Bestandsgebäuden. Es ist je nach konkretem Standort ein gewisser Spielraum zugelassen, innerhalb dessen die Traufhöhen variieren können. Die Begründung wird angepasst.

**Ord.-Nr. 6 Planungsverband Region Chemnitz
Stellungnahmen vom 13.07.2015 und vom 24.08.2016**

1. Sachverhalt:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich hinsichtlich seiner räumlichen Lage zwischen den zur Entwicklung des Einzelhandels abgegrenzten Bereichen des D-Zentrums Salzstraße. In unmittelbarer Nähe befindet sich zudem das D-Zentrum Brühl. Den D-Zentren kommt entsprechend der Festlegungen im Konzept vor allem eine Nahversorgungsfunktion zu. Von einem Ausbau der vorhandenen Sonderstandorte - insbesondere mit zentrenrelevanten Sortimenten - ist abzusehen, um die Weiterentwicklungsmöglichkeiten der zentralen Versorgungsbereiche nicht einzuschränken. Aus regionalplanerischer Sicht erscheint es deshalb erforderlich, nochmals zu prüfen, ob hier die im Zentrenkonzept vorgesehene Möglichkeit der Ansiedlung von Nahversorgungsbetrieben mit mehr als 400 m² Verkaufsfläche als Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten tatsächlich zum Tragen kommen soll.

Berücksichtigung:

Die Feindifferenzierung nach § 1 Abs. 9 BauNVO zur Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben wird hinsichtlich des Ausschlusses von nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten entsprechend der „Chemnitzer Liste“ geändert. Die textlichen Festsetzungen 1.1.2 Allgemeine Wohngebiete und 1.2.2 Mischgebiet werden wie folgt geändert.

Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten sind nicht zulässig.

2. Sachverhalt:

Die Begründung zum geänderten Entwurf enthält keinerlei Befassung mit den Zielen und Grundsätzen des Regionalplanentwurfs Region Chemnitz. Dies ist zu ergänzen.

Berücksichtigung:

Es erfolgt folgende Aktualisierung der Begründung zum Regionalplanentwurf der Region Chemnitz:

„Der Planungsverband Region Chemnitz wurde 2008 im Zuge der Funktional- und Kreisgebietsreform des Freistaates Sachsen gebildet. Für den neuen Planungsverband besteht noch kein rechtsgültiger Gesamt-Regionalplan. Für den Entwurf des Regionalplans Region Chemnitz erfolgte im Frühjahr 2016 die Vorstellung und die Durchführung der Beteiligung. Bis zum Inkrafttreten des Regionalplanentwurfs gelten die Regionalpläne der ehemaligen Regionen weiter.“

Die für den Bebauungsplan relevanten Ziele und Grundsätze des Regionalplanentwurfs werden in der Begründung unter 3.1 Landesentwicklungsplan ergänzt.

**Ord.-Nr. 12 eins energie in sachsen GmbH & Co. KG (Entsorgungsbetrieb der Stadt Chemnitz)
Stellungnahme vom 14.07.2015**

Sachverhalt:

Eine Entwässerung des im Bebauungsplangebiet anfallenden Schmutz- und Regenwassers ist über die bestehenden Entwässerungsanlagen des ESC in der Matthesstraße, Leipziger Straße, Bergstraße und Mittelstraße grundsätzlich gegeben. Dem vorgesehenen hohen Versiegelungsgrad von insgesamt 72 %, im Gegensatz zu derzeit vorhandenen 42 % und der damit einhergehenden hohen Regenabflussmenge sind Maßnahmen entgegen zu stellen, die den Regenabfluss im Gesamten mindern. Das Plangebiet wird derzeit im Mischsystem entwässert. Die in den anliegenden öffentlichen Straßen vorhandenen Mischwasserkanäle sind für die vorhandene Bebauung ausreichend dimensioniert. Auf Grund der ausgewiesenen Neuversiegelung von insgesamt 1,4 ha kann nicht das gesamte anfallende Niederschlagswasser im Mischwasserkanal aufgenommen werden. Die innere Erschließung im Bereich der Planstraße sollte demzufolge im Trennsystem entwässert werden, sodass das Niederschlagswasser direkt in den Pleißenbach abgeleitet wird. Das Schmutzwasser kann in den Mischwasserkanal in der Matthesstraße eingeleitet werden. Die Einleitpunkte für die Planstraße werden demnach in der Matthesstraße am Mischwasserkanal bzw.

am Pleißenbachkanal vorgeben. Für die übrige neuversiegelte Fläche ist eine 90 %ige Regenrückhaltung erforderlich. Das anfallende Niederschlagswasser ist auf den jeweiligen Grundstücken zurückzuhalten.

Die Entwässerungsplanung ist mit dem Entsorgungsbetrieb der Stadt Chemnitz abzustimmen.

Berücksichtigung:

Die Begründung wird in Kapitel 5.2.3 zur Entwässerung um die Hinweise ergänzt.

**Ordn.-Nr. 13 inetz GmbH
Stellungnahme vom 08.07.2015**

1. Sachverhalt:

Im Zuge der Entwicklung des Gebietes sind die Trinkwasser-Versorgungsleitungen in der Kanalstraße, der Mittelstraße und in der Matthesstraße östlich der Leipziger Straße zu erneuern. Löschwasser steht mit 96 m³/h zur Verfügung.

Berücksichtigung:

Die Begründung wird in Kapitel 5.2.2 zur Trink- und Löschwasserversorgung um den genannten Sachverhalt ergänzt.

2. Sachverhalt:

In den Fahrbahnen der Straße Bergstraße, Matthesstraße, Kanalstraße, z. T. Leipziger Straße und z. T. Mittelstraße verlaufen Gasleitungen, über die geplante Bebauungsflächen mit Erdgas versorgt werden können. Dagegen sollte westlich der Leipziger Straße hauptsächlich das Medium Fernwärme zum Einsatz kommen.

Berücksichtigung:

Die Begründung wird in Kapitel 5.2.5 zur Gasversorgung um die Hinweise geändert bzw. ergänzt.

3. Sachverhalt:

Im Randbereich des Bebauungsplans befinden sich Fernwärmeleitungen im Bereich Matthesstraße, Fritz-Matschke-Straße und Kanalstraße. Inwieweit Teilbereiche des Bebauungsplans mit Fernwärme versorgt werden können, ist im Einzelfall zu bewerten.

Berücksichtigung:

Die Begründung wird in Kapitel 5.2.4 zur Fernwärme- und Fernkälteversorgung ergänzt.

4. Sachverhalt:

Der Abschnitt 5.2.1 Stromversorgung ist wie folgt zu ändern: Es besteht in dem betreffenden Bereich Anlagenbestand (Mittel- und Niederspannung), der zu beachten ist. Beim Neubau der Planstraße sind entsprechende Umverlegungen (Tieferlegungen) von bestehenden Anlagen, die sich im Fußwegbereich befinden, notwendig.

Für die Versorgung der neuen Objekte sind Netzerweiterungen zwingend notwendig (Mittel- und Niederspannungskabelverlegungen und Errichtung entsprechender Trafostationen). Ein möglicher günstiger Standort für eine Trafostation wäre der Kreuzungsbereich Mittelstraße/Planstraße. Eventuell sollte dort bereits eine Fläche von 4 m x 5 m für eine Trafostation direkt am öffentlichen Verkehrsraum innerhalb des Bebauungsplans mit festgelegt werden.

Berücksichtigung:

Die Begründung wird in Kapitel 5.2.1 zur Stromversorgung um die Hinweise geändert bzw. ergänzt.

5. Sachverhalt:

Im geplanten Baubereich sind an den umliegenden und eingeschlossenen Straßen jeweils verkabelte Beleuchtungsanlagen vorhanden. Die Maste und Leuchten sind in Gehweg bzw. Straßenrand eingeordnet. Die Anlagen sind teilweise erdverlegt bzw. in Schutzrohr in einer Tiefe von ca. 0,6 m. Die neue Planstraße von der Matthesstraße zur Mittelstraße ist je nach öffentlichem Charakter mit einer Beleuchtungsanlage auszurüsten. Die Erschließung der Beleuchtung kann von beiden Seiten erfolgen. Es ist zu beachten, dass im Bereich des Flurstückes 129s, Beginn der Planstraße, ein Beleuchtungsmast vorhanden ist. Aus heutiger Sicht muss der Mast vor dem Straßenbau umgesetzt werden.

Berücksichtigung:

Die Begründung wird in Kapitel 5.2.6 um die Hinweise zur Stadtbeleuchtung ergänzt.

Ordn.-Nr. 18 Industrie- und Handelskammer Chemnitz Stellungnahme vom 10.07.2015

1. Sachverhalt:

Der generelle Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben im Gewerbegebiet wird befürwortet. Zu ergänzen ist jedoch unter Abs. 7.1.1.3 Gewerbegebiet die Begründung zu dieser Festsetzung. Hier wird nur auf die Unzulässigkeit von Bordellen abgestellt.

Berücksichtigung:

Die Begründung wird in Kapitel 7.1.1.3 Gewerbegebiet entsprechend ergänzt. Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept empfiehlt in Gewerbegebieten einen konsequenten planungsrechtlichen Ausschluss von Einzelhandel bis auf den gegebenenfalls zuzulassenden Annexhandel/Werksverkauf. Diese Empfehlung wird durch die textliche Festsetzung konsequent umgesetzt. Innerhalb des Gewerbegebietes werden Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen. Damit wird das städtebauliche Ziel verfolgt, das Gewerbegebiet für den Entwicklungsbedarf insbesondere des höherwertigen und nicht störenden produzierenden Gewerbes vorzubehalten.

2. Sachverhalt:

Dem Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Kernsortimenten in den Wohngebieten und im Mischgebiet wird zugestimmt. Gemäß vorliegendem Planentwurf sollen Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment bis 400 m² Verkaufsfläche zulässig sein. Diese Festsetzung ist aus unserer Sicht nicht gerechtfertigt. Die z. T. in Chemnitz vorhandenen räumlichen Versorgungslücken (siehe Begründung 7.1.1.1, letzter Absatz) treffen auf den Planstandort und sein Umfeld nicht zu.

Berücksichtigung:

Die Feindifferenzierung nach § 1 Abs. 9 BauNVO zur Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben wird hinsichtlich des Ausschlusses von nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten entsprechend der „Chemnitzer Liste“ geändert. Die textlichen Festsetzungen 1.1.2 Allgemeine Wohngebiete und 1.2.2 Mischgebiet werden geändert.

Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten sind nicht zulässig.

Die Begründung zum Bebauungsplan wird ebenfalls angepasst und ausdrücklich auf die bestehende sehr große räumliche Konzentration von Lebensmittelmärkten hinweisen.

Ordn.-Nr. 19 Chemnitzer Wirtschaftsförderung- und Entwicklungsgesellschaft mbH Stellungnahme vom 20.07.2015

Sachverhalt:

Die GRZ soll auf 0,6 beschränkt werden. Auf Grund des komplizierten Grundstückszuschnittes für die zwei möglichen Parzellen für Gewerbe empfehlen wir eine ergänzende Aussage für Stellplätze.

Stellplätze sollen danach nur anteilig als überbaute Fläche ausgewiesen werden, wenn keine vollflächige Versiegelung erfolgt.

Berücksichtigung:

Die Festsetzung der GRZ von 0,6 im Gewerbegebiet liegt unter der laut BauNVO festgelegten Obergrenze für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung. Erreicht werden soll damit eine lockere Einordnung der Gewerbestrukturen in die umgebende Wohnumgebung. Die Überschreitung der zulässigen Grundfläche ist zur besseren Ausnutzung des Grundstückes nicht eingeschränkt und demnach gem. § 19 Abs. 4 BauNVO für Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche bis maximal 0,8 zulässig.

**Ordn.-Nr. 22 Handelsverband Sachsen e. V.
Stellungnahme vom 07.07.2015**

Sachverhalt:

Lediglich zur Vollständigkeit regen wir die ergänzende Aufnahme einer Begründung zum Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben unter Ziffer 7.1.1.3 (Gewerbegebiet/Differenzierung nach Arten von baulichen und sonstigen Nutzungen) an.

Berücksichtigung:

Die Begründung wird in Kapitel 7.1.1.3 Gewerbegebiet entsprechend ergänzt. Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept empfiehlt in Gewerbegebieten einen konsequenten planungsrechtlichen Ausschluss von Einzelhandel bis auf den gegebenenfalls zuzulassenden Annexhandel/Werksverkauf. Diese Empfehlung wird durch die textliche Festsetzung konsequent umgesetzt. Innerhalb des Gewerbegebietes werden Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen. Damit wird das städtebauliche Ziel verfolgt, das Gewerbegebiet für den Entwicklungsbedarf insbesondere des höherwertigen und nicht störenden produzierenden Gewerbes vorzubehalten.

**Ordn.-Nr. 23 BUND Landesverband Sachsen e. V.
Stellungnahme vom 14.07.2015**

Sachverhalt:

Der vorhandene Baumbestand ist weitgehend zu erhalten bzw. in das Vorhaben zu integrieren. Aus artenschutzrechtlichen Gründen sollte vor Beginn der Maßnahme eine Kontrolle stattfinden (Fledermäuse, etc.). Des Weiteren sind als Ausgleich für den Eingriff verschiedene Nisthilfen anzubringen.

Berücksichtigung:

Der vorhandene Baumbestand wird, soweit dies mit den städtebaulichen Zielen vereinbar ist, zum Erhalt festgesetzt. In der Festsetzung 7 Artenschutzfachliche Schutzmaßnahmen wird bestimmt, dass unmittelbar zu Sanierungsbeginn von Gebäuden oder Baumfällungen eine entsprechende Besatzkontrolle zu erfolgen hat und ggf. Ersatzmaßnahmen anzubringen sind. Darüber hinaus wird festgesetzt, dass bei Sanierung bzw. Neubau Nisthilfen anzubringen sind.

**Ordn.-Nr. 24 Naturschutzverbund Deutschland Landesverband Sachsen e. V.
Stellungnahme vom 14.07.2015**

Sachverhalt:

Der vorhandene Baumbestand ist weitgehend zu erhalten bzw. in das Vorhaben zu integrieren. Aus artenschutzrechtlichen Gründen sollte vor Beginn der Maßnahme eine Kontrolle stattfinden (Fledermäuse, etc.). Des Weiteren sind als Ausgleich für den Eingriff verschiedene Nisthilfen anzubringen.

Berücksichtigung:

Der vorhandene Baumbestand wird, soweit dies mit den städtebaulichen Zielen vereinbar ist, zum Erhalt festgesetzt. In der Festsetzung 7 Artenschutzfachliche Schutzmaßnahmen wird bestimmt, dass unmittelbar zu Sanierungsbeginn von Gebäuden oder Baumfällungen eine entsprechende Besatzkontrolle zu erfolgen hat und ggf. Ersatzmaßnahmen anzubringen sind. Darüber hinaus wird festgesetzt, dass bei Sanierung bzw. Neubau Nisthilfen anzubringen sind.

**Ordn.-Nr. 25 Grüne Liga Sachsen e. V.
Stellungnahme vom 14.07.2015**

Sachverhalt:

Aufgrund der geringen Begehungen im Rahmen der artenschutzrechtlichen Untersuchungen wird für Abriss- und Fällarbeiten eine artenschutzrechtliche Überwachung vorgeschlagen, welche im Feststellungsfalle sofortige Maßnahmen einleiten kann. Für die entfallenden Nistmöglichkeiten in Gebäuden und Bäumen sind Ersatznistmöglichkeiten zu schaffen.

Berücksichtigung:

In der Festsetzung 7 Artenschutzfachliche Schutzmaßnahmen wird bestimmt, dass unmittelbar zu Sanierungsbeginn von Gebäuden oder Baumfällungen eine entsprechende Besatzkontrolle zu erfolgen hat und ggf. Ersatzmaßnahmen anzubringen sind. Darüber hinaus wird festgesetzt, dass bei Sanierung bzw. Neubau Nisthilfen anzubringen sind.

**Ordn.-Nr. 27 Regionalverkehr Erzgebirge GmbH
Stellungnahme vom 08.07.2015**

Sachverhalt:

Im betrachteten Abschnitt der Leipziger Straße verkehren in beiden Richtungen die Buslinien 21 und 254, die im Rahmen einer Kooperationsvereinbarung gemeinsam durch die Chemnitzer Verkehrs-AG (CVAG) und Regionalverkehr Erzgebirge GmbH betrieben werden. Sie stellen umsteigefreie Verbindungen in Richtung Limbach-Oberfrohna, Kändler, Röhrsdorf, Chemnitz-Center bzw. Ebersdorf und dem Stadtzentrum im Taktverkehr her. Durch die Haltestellen Matthesstraße/Leipziger Straße bzw. Ludwigstraße ist die unmittelbare Erreichbarkeit des Plangebietes gegeben.

Weiterhin verkehrt die Buslinie 526 der City-Bahn Chemnitz GmbH (Betriebsführerschaft durch die Regionalverkehr Erzgebirge GmbH), die jedoch aufgrund der Funktion einer Schnellverbindung zwischen Limbach-Oberfrohna und Chemnitz keine Haltestellen entlang der Leipziger Straße bedient. Außerdem existieren im Bereich noch Linienverkehre der REGIOBUS Mittelsachsen GmbH.

Berücksichtigung:

Die Begründung wird in Kapitel 5.1.1 ÖPNV-Anbindung um die Hinweise ergänzt.

**Ordn.-Nr. 28 Verkehrsverbund Mittelsachsen GmbH
Stellungnahme vom 18.08.2016**

Sachverhalt:

Zu prüfen wäre lediglich, ob die in der Begründung im Punkt 6.1 Gestalterisches Konzept auf S. 19 und im GOP Punkt 4 Ziele des GOP auf S. 29 beschriebene „Verbesserung des Mikroklimas und Aufwertung des Landschaftsbildes durch Straßenbaumpflanzungen insbesondere beidseitig der Leipziger Straße (in Anpassung an das Chemnitzer Modell) infolge der Reduzierung der Baumpflanzung links der Leipziger Straße zwischen Matthesstraße und Kanalstraße trotz der geänderten Fassung gegeben ist.

Berücksichtigung:

In der Begründung wird in Kapitel 7.1.5 Verkehrsflächen ausgeführt, dass die verbindliche Festlegung der Straßenraumgliederung im nachfolgenden Planfeststellungsverfahren zur Planung der Straßenbahntrasse erfolgt und im Bebauungsplan deshalb auf die Darstellung der Straßenbahntrasse und Straßenbaumpflanzungen verzichtet wird. Dies bedeutet jedoch nicht, dass die Straßenbaumpflanzungen zur Gestaltung eines grünen Stadteingangs nicht realisiert werden sollen. Die Aussagen zur Verbesserung des Mikroklimas können daher beibehalten werden.

**Ordn.-Nr. 29 Öffentlichkeit
Stellungnahme vom 06.07.2015**

1. Sachverhalt:

Flurstück 184b der Gemarkung Schloßchemnitz: Mit der Festsetzung der Baulinie soll perspektivisch die Gebäudefront des Karrees von der Straße zurückversetzt werden. Diese Festsetzung tritt mit dem denkmalgeschützten Gebäude Leipziger Str. 17 in Konflikt: genehmigungspflichtige Veränderungen an diesem Gebäude wären nicht mehr durchführbar, das denkmalgeschützte Gebäude würde dauerhaft isoliert an vorgerückter Position verbleiben und könnte nicht durch typische straßenbegleitende Bebauung ergänzt werden.

Berücksichtigung:

Für den Quartiersabschluss an der Leipziger Straße wird entsprechend des bestehenden Denkmals die Baulinie in der Planzeichnung geändert und die Begründung entsprechend angepasst. Ziel ist es, die historische Situation wieder aufzunehmen. Die Bauflucht wird südlich angrenzend entsprechend fortgeführt. Somit kann das als Baudenkmal geschützte Gebäude Leipziger Straße 17 zukünftig durch Neubauten links und rechts ergänzt und wieder in einen angemessenen räumlichen Zusammenhang gestellt werden.

2. Sachverhalt:

Insgesamt erscheint der in Aufstellung befindliche Bebauungsplan unter den Gesichtspunkten der Eigentumsverhältnisse und des Zuschnittes der Flurstücke im Verhältnis zu den geplanten Festsetzungen ohne bodenordnendes Verfahren erschwert durchführbar.

Berücksichtigung:

Der Planungs-, Bau- und Umweltausschuss hat in seiner Sitzung am 07.02.2017 die Anordnung eines Umlegungsverfahrens gemäß § 46 BauGB zur Umsetzung des Bebauungsplans beschlossen.

b) Teilweise berücksichtigt werden die Anregungen von:

**Ordn.-Nr. 2 Sächsisches Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie
Stellungnahmen vom 09.06.2015 und vom 31.08.2016**

Sachverhalt:

Hinsichtlich der geplanten Versickerung von Oberflächenwasser über die Bodenzone, z. B. über wasserdurchlässige Beläge, ist sicherzustellen, dass eine schadloze Versickerung erfolgt bzw. Vernässungserscheinungen und/oder Bodenerosion auf den betroffenen Flächen bzw. eine Beeinträchtigung Dritter auszuschließen sind. Gemäß Grünordnungsplan S. 24, Pkt. 3.3 besitzt der anstehende Boden nur eine geringe Durchlässigkeit.

Beschlussvorschlag:

Die Anregung wird teilweise berücksichtigt.

Begründung:

Im Bebauungsplan werden keine Festsetzungen zur Versickerung von Oberflächenwasser getrof-

fen, da das vorliegende Baugrundgutachten belegt, dass der Boden nur in geringem Maße versickerungsfähig ist. Der Nachweis einer schadlosen Versickerung kann daher nicht erbracht werden. Es erfolgt lediglich die Festsetzung von wasserdurchlässigen Belägen einschließlich eines minimalen Fugenanteils. Aus stadttökologischer Sicht besteht zur Verringerung der Auswirkungen der Bebauung auf die Schutzgüter Klima, Boden und Wasser generell die Zielsetzung, soviel Niederschlag wie möglich am Entstehungsort zu speichern, zu gebrauchen und zu versickern. Die Festsetzung des Fugenanteils ermöglicht, dass maximal eine Teilversiegelung bei Wegen, Stellplätzen sowie Hofflächen erfolgt. Eine Ableitung des im Plangebiet anfallenden Schmutz- und Regenwassers ist über die bestehenden Entwässerungsanlagen in der Matthesstraße, Leipziger Straße, Bergstraße und Mittelstraße grundsätzlich gegeben. Aufgrund der mit der Planung verbundenen Erhöhung des Versiegelungsgrades im Gebiet muss bei Neuerrichtung von Gebäuden eine grundstücksbezogene Regenwasserrückhaltung vorgesehen werden, da nicht das gesamte anfallende Niederschlagswasser im Mischwasserkanal aufgenommen werden kann. Die Entwässerungsplanung ist mit dem Entsorgungsbetrieb der Stadt Chemnitz abzustimmen. Die Begründung wird diesbezüglich in Kapitel 5.2.3 Entwässerung ergänzt.

**Ordn.-Nr. 8 Bundesanstalt für Immobilienaufgaben
Stellungnahmen vom 13.07.2015 und vom 31.08.2016**

1. Sachverhalt:

Entgegen der ursprünglichen planungsrechtlichen Einordnung als Wohnbaufläche (siehe hierzu Planungsauskunft der Stadt Chemnitz vom 07.09.2009) ist das Flurstück 186 der Gemarkung Schlosschemnitz im Bebauungsplan als private Grünfläche dargestellt. Diese planungsrechtliche Festsetzung weicht auch von den in der Planungsstudie vom 18.08.2010 enthaltenen Entwicklungszielen des langfristigen Realisierungszeitraumes ab, wonach auf dem Flurstück 186 (im Zusammenhang mit den angrenzenden Flurstücken 186a und 186c) ein Baufeld für eine I- bis III-geschossige Bebauung vorgesehen war. Die planungsrechtliche Festsetzung als private Grünfläche führt zu einer erheblichen Wertminderung des Grundstückes und verhindert eine wirtschaftliche Verwertung. Zudem werden die Nutzungsmöglichkeiten des Grundstückes erheblich eingeschränkt und dem Eigentümer Verpflichtungen zur Pflege der Grünfläche auferlegt. Die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben regt daher eine Änderung der planungsrechtlichen Festsetzung gemäß den in der Planungsstudie enthaltenen langfristigen Entwicklungszielen (Zulässigkeit einer baulichen Nutzung für I- bis III-geschossige Bebauung) an. Sollte dies nicht umsetzbar sein, wird der Erwerb des Grundstückes durch die Stadt Chemnitz und die planungsrechtliche Festsetzung als öffentliche Grünfläche angeregt. Zudem behält sich die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben vor, die Geltendmachung eines eventuellen Planungsschadens zu prüfen.

Beschlussvorschlag:

Die Anregung wird teilweise berücksichtigt.

Begründung:

Die Festsetzung des Flurstücks 186 als private Grünfläche wird aus übergeordneten städtebaulichen Gründen zur Umsetzung des geplanten Grünzugs am Pleißenbach beibehalten. Die Begründung wird bezüglich der Grundstücksverwertung in den Kapiteln 9.1.2 und 9.1.3 wie folgt ergänzt: In Vorbereitung der Realisierung des geplanten Grünzuges am Pleißenbach sind im Bebauungsplan zusammenhängende Flächen auf den Flurstücken 185a, 186, 186a, 186b und 186c der Gemarkung Schlosschemnitz mit einer Gesamtgröße von ca. 2.760 m² als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Freizeit und Erholung“ festgesetzt. Auf diesen Flurstücken sind infolge der Festsetzung keine Bebauung und damit keine Verwertung im immobilienwirtschaftlichen Sinne möglich. Die Regelung dieser Entschädigungsansprüche erfolgt im Rahmen des durchzuführenden Umlegungsverfahrens. Aufgrund der historisch gewachsenen Grundstückszuschnitte im Plangebiet und den mit dem Bebauungsplan vorbereiteten Umstrukturierungen ist eine Grundstücksneuordnung erforderlich. Die Anordnung eines Umlegungsverfahrens zur Umsetzung des Bebauungsplans gemäß § 46 BauGB hat der Planungs-, Bau- und Umweltausschuss in seiner Sitzung am 07.02.2017 beschlossen.

2. Sachverhalt:

Nach der für den Bereich des geplanten Gewerbegebietes festgesetzten Baugrenze ist lediglich eine Teilfläche des Flurstückes Nr. 135c von ca. 80 m² bebaubar.

Beschlussvorschlag:

Die Anregung wird teilweise berücksichtigt.

Begründung:

Die Baugrenze wird zur besseren Nutzbarkeit des Flurstücks 135c um 5 m in Richtung Osten erweitert und umfasst damit auf dem Flurstück ein Baufeld von ca. 140 m².

Aufgrund der historisch gewachsenen Grundstückszuschnitte im Plangebiet und den mit dem Bebauungsplan vorbereiteten Umstrukturierungen ist eine Grundstücksneuordnung erforderlich.

Das seit 07.02.2017 angeordnete Umlegungsverfahren zur Umsetzung des Bebauungsplans gemäß § 46 BauGB dient der Lösung der Konflikte zwischen Eigentumsstruktur und planerischen Zielen.

3. Sachverhalt:

Der Anregung zur Änderung der planungsrechtlichen Festsetzung des Flurstücks 186 für eine bauliche Nutzung für I- bis II-geschossige Bebauung oder Erwerb durch die Stadt Chemnitz wurde nicht gefolgt. Auf dem Grundstück ist somit keine Bebauung bzw. höherwertige Nutzung und folglich keine wirtschaftliche Verwertung realisierbar. Die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben behält sich daher die Geltendmachung von Entschädigungsansprüchen gegenüber der Stadt Chemnitz vor, sofern die Regelung dieser Ansprüche nicht - wie in der Begründung zum BP, Punkt 9.1.2 empfohlen - im Rahmen eines noch einzuleitenden Umlegungsverfahrens geklärt wird.

Beschlussvorschlag:

Die Anregung wird teilweise berücksichtigt.

Begründung:

Die Festsetzung des Flurstücks 186 als private Grünfläche wird aus städtebaulichen Gründen zur Umsetzung des geplanten Grünzugs am Pleißenbach beibehalten.

Die Anordnung eines Umlegungsverfahrens zur Umsetzung des Bebauungsplanverfahrens gemäß § 46 BauGB ist vom Planungs-, Bau- und Umweltausschuss am 07.02.2017 beschlossen worden. Der Sachverhalt wird in der Begründung in Kapitel 9.1.3 Bodenordnung/Umlegungsverfahren ergänzt.

Ordn.-Nr. 19 Chemnitzer Wirtschaftsförderung- und Entwicklungsgesellschaft mbH Stellungnahmen vom 20.07.2015 und vom 05.09.2016

1. Sachverhalt:

Die Erschließung des Gewerbegebietes soll ausschließlich über die Mittelstraße bzw. die Matthesstraße erfolgen. Dieser Festsetzung wird zugestimmt, insofern damit Erschließungsbeiträge für die anzusiedelnden Unternehmen entfallen, weil diese von einer Zufahrt über die Planstraße ausgeschlossen sind.

Beschlussvorschlag:

Die Anregung wird teilweise berücksichtigt.

Begründung:

Sofern die Erschließung des Gewerbegebietes wie geplant und in der Begründung in Kapitel 7.1.5 Verkehrsflächen beschrieben nur von der Mittelstraße und der Matthesstraße aus erfolgt, sind keine Erschließungsbeiträge zu zahlen.

Die Begründung wird zur Klarstellung in Kapitel 4. Städtebauliches Konzept und Entwicklungsabsichten und in Kapitel 9.2 Kostenschätzung wie folgt ergänzt:

Der notwendige Neubau der Planstraße fällt unter die Erschließungsbeitragssatzung und wird zu 90 % auf die Anlieger umgelegt, deren Grundstücke durch die Straße erschlossen werden.

2. Sachverhalt:

Wegen der Vielzahl vorhandener Grundstücke sollte eine Information zu den Eigentumsverhältnissen im Gewerbegebiet (kommunal, privat) eingefügt werden. Da anzunehmen ist, dass sich fast alle Grundstücke im privaten Eigentum befinden, sollte eine Aussage aufgenommen werden, wie die Verkaufsfähigkeit für zwei Gewerbegrundstücke hergestellt werden kann.

Beschlussvorschlag:

Die Anregung wird teilweise berücksichtigt.

Begründung:

Die Grundstückszuschnitte werden in ihrer Lage, Form und Größe nach für eine bessere bauliche oder sonstige Nutzung besser nutzbar gemacht. Die Begründung wird in Kapitel 9.1.3 Bodenordnung/Umlenungsverfahren diesbezüglich ergänzt:

Aufgrund der historisch gewachsenen Grundstückszuschnitte im Plangebiet und den mit dem Bebauungsplan vorbereiteten Umstrukturierungen ist eine Grundstücksneuordnung erforderlich. Die Lösung der Konflikte zwischen der vorhandenen Eigentumsstruktur und den planerischen Zielen wird über ein seit 07.02.2017 vom Planungs-, Bau und Umweltausschuss angeordnetes Umlenungsverfahren gemäß § 46 BauGB erfolgen.

Eine Information zu den konkreten Eigentumsverhältnissen erfolgt im Bebauungsplan nicht.

Ordn.-Nr. 29 Öffentlichkeit Stellungnahme vom 23.08.2016

1. Sachverhalt:

Es wird für zweckmäßig erachtet, die Gehölzerhaltungsfläche den maximal zwei entstehenden Gewerbegrundstücken zuzuschlagen und nicht als „grüne Insel“, die das gesamte Gebiet aus ökologischen Gesichtspunkten aufwertet, bei einem Grundstückseigentümer zu belassen, der die Kosten der laufenden Unterhaltung zu tragen hat, ohne dass diese durch Einnahmen gedeckt werden.

Beschlussvorschlag:

Die Anregung wird teilweise berücksichtigt.

Begründung:

Die Gehölzinsel ist im Ergebnis der Grünordnungsplanung als naturschutzfachlich wertvoller Bereich eingeschätzt worden und wird unabhängig von den Eigentumsverhältnissen zur Erhaltung festgesetzt. Zur Umsetzung der städtebaulichen Ziele wird bereits ein Teil des Gehölzbestandes überplant. Die Lösung der Konflikte zwischen der vorhandenen Eigentumsstruktur und den planerischen Zielen wird über ein seit 07.02.2017 angeordnetes Umlenungsverfahren nach § 46 BauGB erfolgen. Im Rahmen eines Umlenungsverfahrens besteht die Möglichkeit, Grundstücke zur Erschließung oder Neugestaltung von Gebieten in der Weise neu zu ordnen, dass nach Lage, Form und Größe für die bauliche oder sonstige Nutzung auf Grundlage des Bebauungsplans zweckmäßig gestaltete Grundstücke entstehen. Dies wird in der Begründung in Kapitel 9.1.3 Bodenordnung/Umlenungsverfahren ausgeführt.

2. Sachverhalt:

Das Gewerbegebiet soll ausschließlich durch die Mittelstraße und die Matthesstraße erschlossen werden, obwohl es an der östlichen Grenze der neu herzustellenden Planstraße anliegt. Die Kosten für die Herstellung der Planstraße sollen gemäß Erschließungssatzung zu 90 % auf die Anlieger umgelegt werden. Wenn für das anliegende Gewerbegebiet gar keine Erschließung über die Planstraße vorgesehen ist, werden die zukünftigen Gewerbegrundstücke trotzdem an den Erschließungskosten beteiligt?

Beschlussvorschlag:

Die Anregung wird teilweise berücksichtigt.

Begründung:

Sofern die Erschließung des Gewerbegebietes wie geplant und in der Begründung in Kapitel 7.1.5 Verkehrsflächen beschrieben nur von der Mittelstraße und der Matthesstraße aus erfolgt, sind keine Erschließungsbeiträge zu zahlen. Die Begründung wird zur Klarstellung in Kapitel 4. Städtebauliches Konzept und Entwicklungsabsichten und in Kapitel 9.2 Kostenschätzung wie folgt ergänzt: Der notwendige Neubau der Planstraße fällt unter die Erschließungsbeitragssatzung und wird zu 90 % auf die Anlieger umgelegt, deren Grundstücke durch die Straße erschlossen werden.

Ordn.-Nr. 30 Öffentlichkeit
Stellungnahmen vom 27.05.2015 und vom 05.09.2016

1. Sachverhalt:

Das Flurstück 186a mit einer Größe von 380 m² wurde 2013 erworben und war zu dem Zeitpunkt im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche ausgewiesen. Außerdem liegt es in einem Sanierungsgebiet. Wenn der Bebauungsplan in Bestandskraft erwächst, wird das Grundstück auf Grundlandpreis von ca. 1,00 €/m² entwertet. Damit ist keine Verwertung mehr möglich. Beabsichtigt war eine Wohnbebauung. Unter dem Licht des Art. 14 GG käme dies einer Enteignung gleich. Dem Eigentümer ist nicht zwingend daran gelegen, hier ein Normenkontrollverfahren durchzuführen. Er bietet der Stadt Chemnitz den Erwerb des Grundstücks zum einschlägigen Bodenrichtwert an (110 SU-W A1,8 25.09.1991). Dies dürfte auch der Höhe des Anspruchs auf Entschädigung entsprechen.

Beschlussvorschlag:

Die Anregung wird teilweise berücksichtigt.

Begründung:

Die Begründung wird zum Thema Festsetzung von privater Grünfläche auf privaten Flurstücken in Kapitel 9.1.2 wie folgt ergänzt: In Vorbereitung der Realisierung des geplanten Grünzuges am Pleißenbach sind im Bebauungsplan zusammenhängende Flächen auf den Flurstücken 185a, 186, 186a, 186b und 186c der Gemarkung Schlosschemnitz mit einer Gesamtgröße von ca. 2.760 m² als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Freizeit und Erholung festgesetzt. Auf diesen Flurstücken sind infolge der Festsetzung keine Bebauung und damit keine Verwertung im immobilienwirtschaftlichen Sinne möglich. Die Regelung dieser Entschädigungsansprüche erfolgt im Rahmen des durchzuführenden Umlegungsverfahrens. Der Planungs-, Bau- und Umweltausschuss hat am 07.02.2017 die Anordnung eines Umlegungsverfahrens gemäß § 46 BauGB zur Umsetzung des Bebauungsplans beschlossen.

2. Sachverhalt:

Wohlwollend wird festgestellt, dass zumindest innerhalb der Begründung des Bebauungsplans in 9.1.3 private Grünfläche insbesondere hinsichtlich des Grundstücks unseres Mandanten (Flurstück 186a) ein Entschädigungsanspruch dem Grunde nach anerkannt wird. Nach telefonischer Rücksprache ist bezüglich der angedachten Entschädigung eine genaue Prognose (noch) nicht möglich. Die Höhe der Entschädigung würde sich erst durch ein entsprechendes Wertgutachten nach Abschluss des Umlegungsverfahrens beziffern lassen. Mit Blick auf die enorme Einschränkung der Nutzung des Grundstücks als Bauland und der weitgehend unabsehbaren Folgen und abschätzbaren Dauer des Umlegungsverfahrens, wird seitens des Eigentümers weiterhin eine Veräußerung, insbesondere mit Blick auf den - in der Begründung ebenfalls zitierten - § 40 Abs. 1 BauGB, zum einschlägigen Bodenrichtwert (110 SU-W A1,8 25.09.1991) angeregt. Es wird eingehend um entsprechende Prüfung dieser Erwerbsmöglichkeit gebeten.

Beschlussvorschlag:

Die Anregung wird teilweise berücksichtigt.

Begründung:

Mit Verweis auf die Anordnung eines Umlegungsverfahrens zur Umsetzung des Bebauungsplans wird der Hinweis in der Begründung in Kapitel 9.1.2 Private Grünfläche wie oben beschrieben berücksichtigt. Weitere Aussagen über Erwerb oder Entschädigung können im Bebauungsplan nicht getroffen werden, sondern müssen im Umlegungsverfahren geklärt werden.

Ordn.-Nr. 32 Öffentlichkeit
Stellungnahme vom 24.07.2015

1. Sachverhalt:

Innerhalb des gesamten Plangebietes sind Nebenanlagen vor der straßenseitigen Bauflucht nicht zulässig. Bedeutet dies, dass eine Erweiterung, z. B. als Anbau in Richtung Parkplatz nord- oder auch ostseitig, dann nicht mehr zulässig wäre? Das würde bedeuten, dass das Unternehmen dadurch auf eigenem Grund und Boden nicht expandieren kann?

Beschlussvorschlag:

Die Anregung wird teilweise berücksichtigt.

Begründung:

In der Planzeichnung wird die Baugrenze an der Planstraße in Richtung Osten um 5 m erweitert, um hier mehr Spielraum für die bestehende Nutzung und Bebauung zu schaffen. Die textliche Festsetzung wird aus städtebaulichen Gründen beibehalten.

2. Sachverhalt:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die betreffenden Flurstücke 129h, 129k, 129m, 129/1, 130/1, 264. Die Grenze des Gewerbegebietes, blaue Umrahmung, schneidet das Flurstück 129m. Dies Flurstück wird derzeit als Parkplatz genutzt. Im Konzept der weiteren Entwicklung ist dieser Bereich für die Hallenerweiterung konzipiert. Dafür wurden bereits bauseitig alle Medien angelegt und die sonstigen notwendigen Voraussetzungen für eine Erweiterung geschaffen. Der Erweiterungsbau wird sich an die Fassade an der Matthesstraße anfügen. Dieser Erweiterungsbau (zukünftige Maße: Breite 7 m x Länge 15 m x 16 m Höhe) wäre mit Festsetzung der Planung nicht mehr realisierbar? Dies würde bedeuten, dass die Erweiterung so nicht möglich wäre bzw. die bereits geleisteten Investitionen als Totalverlust abzuschreiben wären. Wäre eine Umverlegung der Grenze des Gewerbegebietes auf die Flurgrenze 129m/129s zu verschieben nicht eine akzeptable Alternative?

Beschlussvorschlag:

Die Anregung wird teilweise berücksichtigt.

Begründung:

Die Baugrenze wird im Rechtsplan um 5 m in östliche Richtung parallel der Planstraße verschoben, so dass eine Erweiterung des bestehenden Gebäudes erfolgen kann. Eine Änderung der Baugrenzen des Gewerbegebietes erfolgt nicht.

c) Nicht berücksichtigt werden die Anregungen von:

**Ordn.-Nr. 1 Landesdirektion Chemnitz Abt. Stadtentwicklung, Bau und Raumordnung
Stellungnahme vom 15.07.2015**

Sachverhalt:

An der Leipziger Straße soll sich im Anschluss an eine bereits errichtete Kletterhalle erstmals ein ausschließlich gewerblich genutztes Quartier entwickeln. Diesbezüglich stellt sich die Frage, ob der Zielstellung, einen ansprechenden städtebaulichen Eingangsbereich zu schaffen, nicht besser durch eine Vorgabe Rechnung zu tragen gewesen wäre, mit der passende und städtebaulich anspruchsvolle Nutzungen, etwa im Rahmen eines sonstigen Sondergebietes (Sport, Freizeit, Kultur) gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO oder eines vorhabenbezogenen, auf ein konkretes Projekt ausgerichteten Bebauungsplans, zielgerichteter vorgegeben werden können.

Beschlussvorschlag:

Die Anregung wird nicht berücksichtigt.

Begründung:

Die Festsetzung als Gewerbegebiet für die Teilfläche an der Leipziger Straße wird beibehalten, um eine Mischung aus Wohnen und Arbeiten in der Stadt, differenziert nach der konkreten Lage, zu ermöglichen. Die Fläche wird hinsichtlich ihrer Störf Wirkung in gewerbliche genutzte Flächen an der Leipziger Straße und Wohnnutzung in rückwärtiger Lage gegliedert.

Die Planungsziele stehen im Konsens mit den vorliegenden langfristigen strategischen Konzepten (Städtebauliches Entwicklungskonzept 2020, Sportentwicklungsplanung Chemnitz 2015, Teilnetzplan Oberschule, Einzelhandels- und Zentrenkonzept). Insbesondere die Sportentwicklungsplanung und der Teilnetzschulplan sind für die angemahnte städtebaulich hochwertige Nutzung als Sondergebiet Sport, Freizeit, Kultur relevant. Die räumliche Verteilung und inhaltliche Zuordnung von Pflichtaufgaben der Stadt im Sinne der beiden Konzepte wurden bereits im Vorfeld der Aufstellung des Bebauungsplans geprüft. Demnach kann durch die Stadt als Träger kein verbindliches Objekt im Sinne eines Sondergebietes mit entsprechender Zweckbestimmung nachgewiesen werden.

Die Festsetzung als Gewerbegebiet schließt eine städtebaulich hochwertige Nutzung nicht aus.

**Ordn.-Nr. 16 Abfallentsorgungs- und Stadtreinigungsbetrieb der Stadt Chemnitz
Stellungnahme vom 14.07.2015**

Sachverhalt:

Kritisch wird in diesem Zusammenhang die Anordnung der Vielzahl von Straßenbäumen gesehen, da aus Erfahrung nur bei regelmäßigen Baumschnittmaßnahmen eine reibungslose Durchführung der Abfallentsorgung möglich ist.

Beschlussvorschlag:

Die Anregung wird nicht berücksichtigt.

Begründung:

Festgesetzt sind einseitige Baumpflanzungen auf den öffentlichen Straßen Mittelstraße mit einer Verkehrsflächenbreite von 15,50 m und auf der Planstraße mit einer Verkehrsflächenbreite von 10,50 m. Aufgrund dieser Straßenbreiten und der randlichen Einordnung auf der Planstraße und der Einordnung auf den Privatgrundstücken an der Mittelstraße können die erforderlichen Lichtraumprofile eingehalten werden. Zur Berücksichtigung des erforderlichen freizuhaltenen Lichtraumprofils wird eine Vielzahl von Baumarten in der Pflanzenauswahlliste zur Wahl gestellt. Zudem obliegen die Baumschnittarbeiten auf öffentlichen Straßen der Stadt Chemnitz. Die festgesetzten Baumpflanzungen werden aus städtebaulichen und ökologischen Gründen beibehalten.

**Ord.-Nr. 18 Industrie- und Handelskammer Chemnitz
Stellungnahme vom 10.07.2015**

1. Sachverhalt:

Die schützenswerten C-Zentren „Ermafa-Passage“ und „Limbacher Straße“ befinden sich im fußläufigen Einzugsbereich zu den Wohngebieten WA 1 und WA 2 und sichern mit den dort ansässigen Lebensmittelmärkten und Geschäften den kurz-, mittel- und langfristigen Bedarf in diesem Stadtgebiet. Es wird daher empfohlen, in Übereinstimmung mit dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept in WA 1 und WA 2 analog der Regelung für das Gewerbegebiet Einzelhandelsnutzungen konsequent auszuschließen. Da mit solch einer Festsetzung auch Kleinstbetriebe mit einer geringen Verkaufsfläche erfasst wären, sollte in der Begründung ausdrücklich daraufhin gewiesen werden, dass im Einzelfall solche Einzelhandelsbetriebe im Wege der Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB zugelassen werden können. Damit wären dann im Einzelfall auch Betriebe des Lebensmittelhandwerks einbezogen.

Beschlussvorschlag:

Die Anregung wird nicht berücksichtigt.

Begründung:

Der Bebauungsplan enthält restriktive Festsetzungen zur Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben. So sind z. B. Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Kernsortimenten im gesamten Plangebiet nicht zulässig. Zum besseren Verständnis der Reichweite dieser einschränkenden Festsetzungen: gemäß der Branchenstruktur des Chemnitzer Einzelhandels sind über 80 % der bestehenden Betriebe den Kategorien „zentrenrelevant“ und „nahversorgungsrelevant“ zuzuordnen.

Die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten in den Allgemeinen Wohngebieten (Festsetzung 1.1.2) und im Mischgebiet (Festsetzung 1.2.2) wird mit der Vorgabe beibehalten, dass der Anteil an nicht-zentrenrelevanten Sortimenten entsprechend der „Chemnitzer Liste“ jeweils mindestens 90 % des Gesamtsortiments eines Unternehmens betragen muss.

Diese Festsetzung entspricht den Vorgaben des am 07.12.2016 beschlossenen „Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Chemnitz 2016“, das Betriebe mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche (A-, C- und D-Zentren) ausdrücklich zulässt. Die jeweilige Betriebsgröße wird durch die Vorgaben der Baunutzungsverordnung für die festgesetzten Baugebiete begrenzt.

2. Sachverhalt:

Es wird die Empfehlung erneuert, in Übereinstimmung mit dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept in WA 1 und WA 2 analog der Regelung für das Gewerbegebiet Einzelhandelsnutzungen konsequent auszuschließen. Da mit solch einer Festsetzung auch Kleinstbetriebe mit einer geringen Verkaufsfläche erfasst wären, sollte in der Begründung ausdrücklich daraufhin gewiesen werden, dass im Einzelfall solche Einzelhandelsbetriebe im Wege der Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB zugelassen werden können. Damit wären dann im Einzelfall auch Betriebe des Lebensmittelhandwerks einbezogen.

Beschlussvorschlag:

Die Anregung wird nicht berücksichtigt.

Begründung:

Der Bebauungsplan enthält restriktive Festsetzungen zur Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben. So sind z. B. Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Kernsortimenten im gesamten Plangebiet nicht zulässig. Zum besseren Verständnis der Reichweite dieser einschränkenden Festsetzungen: gemäß der Branchenstruktur des Chemnitzer Einzelhandels sind über 80 % der bestehenden Betriebe den Kategorien „zentrenrelevant“ und „nahversorgungsrelevant“ zuzuordnen.

Die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten in den Allgemeinen Wohngebieten (Festsetzung 1.1.2) und im Mischgebiet (Festsetzung 1.2.2) wird mit der Vorgabe beibehalten, dass der Anteil an nicht-zentrenrelevanten Sortimenten entsprechend der „Chemnitzer Liste“ jeweils mindestens 90 % des Gesamtsortiments eines Unternehmens betragen muss.

Diese Festsetzung entspricht den Vorgaben des am 07.12.2016 beschlossenen „Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Chemnitz 2016“, das Betriebe mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche (A-, C- und D-Zentren) ausdrücklich zulässt. Die jeweilige Betriebsgröße wird durch die Vorgaben der Baunutzungsverordnung für die festgesetzten Baugebiete begrenzt.

**Ordn.-Nr. 19 Chemnitzer Wirtschaftsförderung- und Entwicklungsgesellschaft mbH
Stellungnahmen vom 20.07.2015 und vom 05.09.2016**

Sachverhalt:

Die Ausweisung der Altgehölzinsel als Gewerbegebiet wird abgelehnt. Dieses Großgrün nimmt einen Flächenanteil von etwa 30 % der noch verfügbaren Gewerbefläche ein (ausgeklammert: Fläche der vorhandenen Kletterhalle). Die Zuordnung und der damit verbundene Ankauf durch Gewerbebetriebe stellt eine übermäßige Härte für Unternehmen dar bzw. ist nicht realisierbar. Vorgeschlagen wird, diesen Bereich (analog dem Großgrün in der Planstraße) als öffentliches Grün auszuweisen.

Beschlussvorschlag:

Die Anregung wird nicht berücksichtigt.

Begründung:

Eine Festsetzung der aus naturschutzfachlichen Gründen wertvollen Altgehölzinsel als öffentliche Grünfläche erfolgt nicht, weil eine öffentliche Grünfläche mit einer entsprechenden Zweckbestimmung, Nutzbarkeit und Begehbarkeit an dieser Stelle nicht vorgesehen ist. Der Interessensausgleich zwischen den betroffenen Grundstückseigentümern des Gewerbegebietes und den planerischen Zielen wird im Rahmen des Umlegungsverfahrens erfolgen.

Im Rahmen eines Umlegungsverfahrens besteht die Möglichkeit, Grundstücke zur Erschließung oder Neugestaltung von Gebieten in der Weise neu zu ordnen, dass nach Lage, Form und Größe für die bauliche oder sonstige Nutzung auf Grundlage des Bebauungsplans zweckmäßig gestaltete Grundstücke entstehen.

**Ordn.-Nr. 29 Öffentlichkeit
Stellungnahme vom 06.07.2015**

1. Sachverhalt:

Flurstück 135 der Gemarkung Schloßchemnitz: Mit der Festsetzung einer von der Flurstücksgrenze eingerückten Baugrenze ist eine Bebaubarkeit des Grundstückes stark eingeschränkt. Es wird vorgeschlagen, deshalb alternativ die Baugrenze im nördlichen Bereich auf die Flurstücksgrenze zu verschieben. Die damit einhergehende Ausdehnung des Baugebietes ist sinnvoll, da der nördliche Teil des Karrees GE auf Grund seines Zuschnittes für gewerbliche Ansiedlungen nur eingeschränkt geeignet sein dürfte. Die Ausweitung der Gewerbefläche analog der Festsetzungen für das unmittelbar angrenzende Flurstück 135c dürfte im Interesse der Wirtschaft liegen. Darüber hinaus würde mit dem Versetzen der Baugrenze die Raumkante, wie sie für das Karree WA2 vorgesehen ist, aufgegriffen und zur Vereinheitlichung des Straßenraumes beitragen. Es wäre zu überlegen, ob die auf der Mittelstraße geplanten öffentlichen Stellplätze in die Planstraße - die u. U. diesbezüglich noch einmal zu überplanen ist - eingeordnet und entsprechend markiert werden können.

Beschlussvorschlag:

Die Anregung wird nicht berücksichtigt.

Begründung:

Eine Vergrößerung der überbaubaren Fläche erfolgt nicht. Die Mittelstraße hat keine Verbindung zur Leipziger Straße und führt nach Osten weiter in das Stadtgebiet. Die als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzte Straße wird mit Wendekreis an der Leipziger Straße als Sackgasse ausgebildet. Der Straßenquerschnitt wird auf 16,30 m erweitert, damit innerhalb der Verkehrsfläche Stellplätze für den ruhenden Verkehr eingeordnet werden können. Eine Zufahrt zur Leipziger Straße ist an dieser Stelle auch zukünftig nicht vorgesehen, da langfristig eine tiefgreifende Umgestaltung der Leipziger Straße geplant ist. Auf der östlichen Seite der Leipziger Straße soll längerfristig eine neue Straßenbahnverbindung realisiert werden. In diesem Zuge wurde die dafür benötigte Freihaltetrasse in die Planung integriert. Das Gleisbett soll zweigleisig auf einer Breite von ca. 8 m umgesetzt werden. Die verbindliche Festlegung der Straßenraumgliederung erfolgt im nachfolgenden Planfeststellungsverfahren zur Planung der Straßenbahntrasse. Ein zusätzlicher Querungspunkt des Gleisbettes ist von der Mittelstraße im Rahmen der vorbereitenden Planung bereits geprüft und als nicht zweckmäßig beschieden worden. Das Quartier ist durch die umliegenden Straßen gut erschlossen. Der nächstliegende vollausgebaute Kreuzungspunkt zum Erreichen der Leipziger Straße befindet sich an der Matthesstraße nicht weit entfernt. Eine Änderung des Querschnittes der Planstraße erfolgt ebenfalls nicht. Hier ist in Kombination mit den Baumpflanzungen bereits ein Parkstreifen vorgesehen.

2. Sachverhalt:

Flurstück 135b der Gemarkung Schloßchemnitz: Auf einem Teil des Flurstückes 135b befindet sich eine zum Erhalt festgesetzte Altgehölzinsel. Diese Festsetzung zum Erhalt basiert vermutlich auf ökologischen Gesichtspunkten nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB. Es wird vorgeschlagen, vor diesem Hintergrund eine Festsetzung zu treffen, die unter § 40 Abs. 1 S. 1 BauGB fällt. In Betracht kämen die Festsetzung von Wald (Nr. 18 b) oder einer Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Nr. 14).

Beschlussvorschlag:

Die Anregung wird nicht berücksichtigt.

Begründung:

Die Festsetzung der Altgehölzinsel als gewerbliche Baufläche, die von einer Erhaltungsbindung für Gehölze überlagert wird, wird beibehalten. Es handelt sich bei dieser Fläche weder um Wald noch um eine Maßnahmenfläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB. Der Interessensausgleich zwischen den betroffenen Grundstückseigentümern des Gewerbegebietes und den planerischen Zielen wird aber im Rahmen eines Umlegungsverfahrens gemäß § 46 BauGB erfolgen. Es besteht die Möglichkeit, Grundstücke zur Erschließung oder Neugestaltung von Gebieten in der Weise neu zu ordnen, dass nach Lage, Form und Größe für die bauliche oder sonstige Nutzung auf Grundlage des Bebauungsplans zweckmäßig gestaltete Grundstücke entstehen.

**Ordn.-Nr. 31 Öffentlichkeit
Stellungnahme vom 08.06.2015**

Sachverhalt:

Geplant ist ein Erwerb der Flurstücke Nr. 155/1, 154/1, 146, 147, 148. Entstehen sollen hier Wohnungen und ein Hotel. Für die Zufahrt zum Hotel benötigen wir eine Anbindung an die Leipziger Straße. Wir stellen deshalb den Antrag auf Änderung des Bebauungsplans derart, dass die Zufahrt zur Mittelstraße aus Richtung Kreuzung Hartmannstraße und die Zufahrt von der Mittelstraße zur Leipziger Straße in Richtung stadtauswärts (also rechts rein, rechts raus) zulässig sein soll.

Beschlussvorschlag:

Die Anregung wird nicht berücksichtigt.

Begründung:

Die Mittelstraße endet westlich an der Leipziger Straße und führt nach Osten weiter in das Stadtgebiet. Die als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzte Straße wird mit Wendekreis an der Leipziger Straße als Sackgasse ausgebildet. Der Straßenquerschnitt wird auf 16,30 m erweitert, damit innerhalb der Verkehrsfläche Stellplätze für den ruhenden Verkehr eingeordnet werden können.

Eine Zufahrt zur Leipziger Straße ist an dieser Stelle nicht vorgesehen, da langfristig eine tiefgreifende Umgestaltung der Leipziger Straße geplant ist. Auf der östlichen Seite der Leipziger Straße soll längerfristig eine neue Straßenbahnverbindung realisiert werden. In diesem Zuge wurde die dafür benötigte Freihaltetrasse in die Planung integriert. Das Gleisbett soll zweigleisig auf einer Breite von ca. 8 Metern umgesetzt werden. Die verbindliche Festlegung der Straßenraumgliederung erfolgt im nachfolgenden Planfeststellungsverfahren zur Planung der Straßenbahntrasse. Ein zusätzlicher Querungspunkt des Gleisbettes ist von der Mittelstraße im Rahmen der vorbereiteten Planung bereits geprüft und als nicht zweckmäßig beschieden worden. Das Quartier ist durch die umliegenden Straßen gut erschlossen. Der nächstliegende vollausgebaute Kreuzungspunkt zum Erreichen der Leipziger Straße befindet sich nicht weit entfernt an der Matthesstraße.

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 und 13a 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 den Bebauungsplan Nr. 94/21 „Leipziger Straße/Hartmannstraße“, **Teilgebiet 1**, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) sowie dem Text (Teil B), in der Fassung vom 14.01.2019 als Satzung (Anlage 4).

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 zum Bebauungsplan Nr. 94/21 „Leipziger Straße/Hartmannstraße“, **Teilgebiet 1** in der Fassung vom 14.01.2019 (Anlage 5) 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 eines Bebauungsplanverfahrens wurde am 07.06.1994 durch den Planungs-, Bau- und Umweltausschuss der Stadt Chemnitz der Aufstellungsbeschluss für den vorliegenden Bebauungsplan Nr. 94/21 „Leipziger Straße“ gefasst.

Die Planung wurde 2013 wieder aufgenommen. Zwischenzeitlich hatten sich jedoch der Geltungsbereich und die Planungsziele geändert. Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgte im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 und 3 BauGB (vereinfachtes Verfahren). Dementsprechend wurde von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB, 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 umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen.

Am 28.04.2015 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 Schreiben vom 09.06.2015 wurden die Behörden zur Stellungnahme nach § 4 Abs. 1 BauGB aufgefordert. Die vorgebrachten Anregungen und Hinweise wurden im Rahmen der Erarbeitung des vorliegenden Entwurfes geprüft.

Die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte vom 11.06.2015 bis zum 10.07.2015. Parallel dazu wurden die Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.

Aufgrund der vorgebrachten Anregungen wurden Überarbeitungen am Bebauungsplanentwurf vorgenommen. Nach § 4a Abs. 3 Satz 1 BauGB war eine erneute öffentliche Auslegung sowie eine erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erforderlich. Der Beschluss zur erneuten öffentlichen Auslegung und zur erneuten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde in der Sitzung des Planungs-, Bau- und Umweltausschusses am 07.06.2016 gefasst.

Im Zeitraum vom 04.08.2016 bis zum 05.09.2016 erfolgte die erneute öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurde parallel dazu durchgeführt.

Die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung wurde mit folgendem Ergebnis abgeschlossen:

1. Entwurf

28 Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 09.06.2015 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Ordn.-Nr. 1	Landesdirektion Sachsen, Chemnitz
Ordn.-Nr. 2	Sächsisches Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie
Ordn.-Nr. 3	Staatsbetrieb Sächsisches Immobilien- und Baumanagement
Ordn.-Nr. 4	Landesamt für Denkmalpflege
Ordn.-Nr. 5	Landesamt für Archäologie
Ordn.-Nr. 6	Planungsverband Region Chemnitz
Ordn.-Nr. 7	Sächsisches Oberbergamt
Ordn.-Nr. 8	Bundesanstalt für Immobilienaufgaben
Ordn.-Nr. 9	envia M, Mitteldeutsche Energie AG
Ordn.-Nr. 10	MITNETZ STROM, Mitteldeutsche Netzgesellschaft Strom mbH
Ordn.-Nr. 11	MITNETZ GAS, Mitteldeutsche Netzgesellschaft Gas mbH
Ordn.-Nr. 12	eins energie in Sachsen GmbH & Co.KG (Entsorgungsbetrieb der Stadt Chemnitz)

- Ordn.-Nr. 13 inetz GmbH
- Ordn.-Nr. 14 Zweckverband Fernwasser Südsachsen
- Ordn.-Nr. 15 Gascade Gastransporte GmbH
- Ordn.-Nr. 16 Abfallentsorgungs- und Stadtreinigungsbetrieb der Stadt Chemnitz
- Ordn.-Nr. 17 Deutsche Post Real Estate Germany GmbH
- Ordn.-Nr. 18 Industrie- und Handelskammer Chemnitz
- Ordn.-Nr. 19 Chemnitzer Wirtschaftsförderungs- und Entwicklungsgesellschaft
- Ordn.-Nr. 20 Bürgerplattform Mitte-West
- Ordn.-Nr. 21 Geschäftsstelle des Stadtrates, AGENDA-Beirat
- Ordn.-Nr. 22 Handelsverband Sachsen e. V.
- Ordn.-Nr. 23 BUND Landesverband Sachsen e. V.
- Ordn.-Nr. 24 Naturschutzverbund Deutschland Landesverband Sachsen e. V.
- Ordn.-Nr. 25 Grüne Liga Sachsen e. V.
- Ordn.-Nr. 26 Chemnitzer Verkehrs AG
- Ordn.-Nr. 27 Regionalverkehr Erzgebirge GmbH
- Ordn.-Nr. 28 Verkehrsverbund Mittelsachsen GmbH

2 Träger öffentlicher Belange waren nicht berührt:

- Ordn.-Nr. 14 Zweckverband Fernwasser Südsachsen
Stellungnahme vom 16.06.2015
- Ordn.-Nr. 15 Gascade Gastransporte GmbH
Stellungnahme vom 02.07.2015

4 Träger öffentlicher Belange gaben keine Stellungnahme ab:

- Ordn.-Nr. 9 envia M, Mitteldeutsche Energie AG
- Ordn.-Nr. 17 Deutsche Post Real Estate Germany GmbH
- Ordn.-Nr. 20 Bürgerplattform Mitte-West
- Ordn.-Nr. 21 Geschäftsstelle des Stadtrates, AGENDA-Beirat

2 Träger öffentlicher Belange gaben ihre grundsätzliche Zustimmung zum Entwurf ohne Anregungen und Hinweise:

- Ordn.-Nr. 3 Staatsbetrieb Sächsisches Immobilien- und Baumanagement
Stellungnahme vom 23.06.2015
- Ordn.-Nr. 11 MITNETZ GAS, Mitteldeutsche Netzgesellschaft Gas mbH
Stellungnahme vom 30.06.2015

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

- Ordn.-Nr. 1 Landesdirektion Sachsen, Chemnitz
Stellungnahme vom 15.07.2015
- Ordn.-Nr. 2 Sächsisches Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie
Stellungnahme vom 09.06.2015
- Ordn.-Nr. 4 Landesamt für Denkmalpflege
Stellungnahme vom 01.07.2015
- Ordn.-Nr. 5 Landesamt für Archäologie
Stellungnahme vom 23.06.2015
- Ordn.-Nr. 6 Planungsverband Region Chemnitz
Stellungnahme vom 13.07.2015

- Ordn.-Nr. 7 Sächsisches Oberbergamt
Stellungnahme vom 13.07.2015
- Ordn.-Nr. 8 Bundesanstalt für Immobilienaufgaben
Stellungnahme vom 13.07.2015
- Ordn.-Nr. 10 MITNETZ STROM, Mitteldeutsche Netzgesellschaft Strom mbH
Stellungnahme vom 23.06.2015
- Ordn.-Nr. 12 eins energie in Sachsen GmbH & Co.KG (Entsorgungsbetrieb der Stadt Chemnitz)
Stellungnahme vom 14.07.2015
- Ordn.-Nr. 13 inetz GmbH
Stellungnahme vom 08.07.2015
- Ordn.-Nr. 16 Abfallentsorgungs- und Stadtreinigungsbetrieb der Stadt Chemnitz
Stellungnahme vom 14.07.2015
- Ordn.-Nr. 18 Industrie- und Handelskammer Chemnitz
Stellungnahme vom 10.07.2015
- Ordn.-Nr. 19 Chemnitzer Wirtschaftsförderungs- und Entwicklungsgesellschaft
Stellungnahme vom 20.07.2015
- Ordn.-Nr. 22 Handelsverband Sachsen e. V.
Stellungnahme vom 07.07.2015
- Ordn.-Nr. 23 BUND Landesverband Sachsen e. V.
Stellungnahme vom 14.07.2015
- Ordn.-Nr. 24 Naturschutzverbund Deutschland Landesverband Sachsen e. V.
Stellungnahme vom 14.07.2015
- Ordn.-Nr. 25 Grüne Liga Sachsen e. V.
Stellungnahme vom 14.07.2015
- Ordn.-Nr. 26 Chemnitzer Verkehrs AG
Stellungnahme vom 06.07.2015
- Ordn.-Nr. 27 Regionalverkehr Erzgebirge GmbH
Stellungnahme vom 08.07.2015
- Ordn.-Nr. 28 Verkehrsverbund Mittelsachsen GmbH
Stellungnahme vom 10.07.2015

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

- Ordn.-Nr. 29 Öffentlichkeit
Stellungnahme vom 06.07.2015
- Ordn.-Nr. 30 Öffentlichkeit
Stellungnahme vom 27.05.2015
- Ordn.-Nr. 31 Öffentlichkeit
Stellungnahme vom 08.06.2015
- Ordn.-Nr. 32 Öffentlichkeit
Stellungnahme vom 24.07.2015

2. Erneuter Entwurf**28 Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 19.07.2016 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.**

Ordn.-Nr. 1	Landesdirektion Sachsen, Chemnitz
Ordn.-Nr. 2	Sächsisches Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie
Ordn.-Nr. 3	Staatsbetrieb Sächsisches Immobilien- und Baumanagement
Ordn.-Nr. 4	Landesamt für Denkmalpflege
Ordn.-Nr. 5	Landesamt für Archäologie
Ordn.-Nr. 6	Planungsverband Region Chemnitz
Ordn.-Nr. 7	Sächsisches Oberbergamt
Ordn.-Nr. 8	Bundesanstalt für Immobilienaufgaben
Ordn.-Nr. 9	envia M, Mitteldeutsche Energie AG
Ordn.-Nr. 10	MITNETZ STROM, Mitteldeutsche Netzgesellschaft Strom mbH
Ordn.-Nr. 11	MITNETZ GAS, Mitteldeutsche Netzgesellschaft Gas mbH
Ordn.-Nr. 12	eins energie in Sachsen GmbH & Co.KG (Entsorgungsbetrieb der Stadt Chemnitz)
Ordn.-Nr. 13	inetz GmbH
Ordn.-Nr. 14	Zweckverband Fernwasser Südsachsen
Ordn.-Nr. 15	Gascade Gastransporte GmbH
Ordn.-Nr. 16	Abfallentsorgungs- und Stadtreinigungsbetrieb der Stadt Chemnitz
Ordn.-Nr. 17	Deutsche Post Real Estate Germany GmbH
Ordn.-Nr. 18	Industrie- und Handelskammer Chemnitz
Ordn.-Nr. 19	Chemnitzer Wirtschaftsförderungs- und Entwicklungsgesellschaft
Ordn.-Nr. 20	Bürgerplattform Mitte-West
Ordn.-Nr. 21	Geschäftsstelle des Stadtrates, AGENDA-Beirat
Ordn.-Nr. 22	Handelsverband Sachsen e. V.
Ordn.-Nr. 23	BUND Landesverband Sachsen e. V.
Ordn.-Nr. 24	Naturschutzverbund Deutschland Landesverband Sachsen e. V.
Ordn.-Nr. 25	Grüne Liga Sachsen e. V.
Ordn.-Nr. 26	Chemnitzer Verkehrs AG
Ordn.-Nr. 27	Regionalverkehr Erzgebirge GmbH
Ordn.-Nr. 28	Verkehrsverbund Mittelsachsen GmbH

3 Träger öffentlicher Belange waren nicht berührt:

Ordn.-Nr. 10	MITNETZ STROM, Mitteldeutsche Netzgesellschaft Strom mbH Stellungnahme vom 29.07.2016
Ordn.-Nr. 14	Zweckverband Fernwasser Südsachsen Stellungnahme vom 01.08.2016
Ordn.-Nr. 15	Gascade Gastransporte GmbH Stellungnahme vom 02.08.2016

8 Träger öffentlicher Belange gaben keine Stellungnahme ab:

Ordn.-Nr. 9	envia M, Mitteldeutsche Energie AG
Ordn.-Nr. 13	inetz GmbH

- Ordn.-Nr. 17 Deutsche Post Real Estate Germany GmbH
- Ordn.-Nr. 20 Bürgerplattform Mitte-West
- Ordn.-Nr. 21 Geschäftsstelle des Stadtrates, AGENDA-Beirat
- Ordn.-Nr. 23 BUND Landesverband Sachsen e. V.
- Ordn.-Nr. 24 Naturschutzverbund Deutschland Landesverband Sachsen e. V.
- Ordn.-Nr. 27 Regionalverkehr Erzgebirge GmbH

9 Träger öffentlicher Belange gaben ihre grundsätzliche Zustimmung zum geänderten Entwurf ohne Anregungen und Hinweise:

- Ordn.-Nr. 1 Landesdirektion Sachsen, Chemnitz
Stellungnahme vom 15.09.2016
- Ordn.-Nr. 3 Staatsbetrieb Sächsisches Immobilien- und Baumanagement
Stellungnahme vom 10.08.2016
- Ordn.-Nr. 4 Landesamt für Denkmalpflege
Stellungnahme vom 12.09.2016
- Ordn.-Nr. 11 MITNETZ GAS, Mitteldeutsche Netzgesellschaft Gas mbH
Stellungnahme vom 26.07.2016
- Ordn.-Nr. 16 Abfallentsorgungs- und Stadtreinigungsbetrieb der Stadt Chemnitz
Stellungnahmen vom 05.09.2016
- Ordn.-Nr. 18 Industrie- und Handelskammer Chemnitz
Stellungnahme vom 02.09.2016
- Ordn.-Nr. 22 Handelsverband Sachsen e. V.
Stellungnahme vom 23.08.2016
- Ordn.-Nr. 25 Grüne Liga Sachsen e. V.
Stellungnahme vom 05.09.2016
- Ordn.-Nr. 26 Chemnitzer Verkehrs AG
Stellungnahme vom 05.09.2016

8 Träger öffentlicher Belange brachten Anregungen und Hinweise zum geänderten Entwurf vor:

- Ordn.-Nr. 2 Sächsisches Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie
Stellungnahme vom 31.08.2016
- Ordn.-Nr. 5 Landesamt für Archäologie
Stellungnahme vom 28.07.2016
- Ordn.-Nr. 6 Planungsverband Region Chemnitz
Stellungnahme vom 24.08.2016
- Ordn.-Nr. 7 Sächsisches Oberbergamt
Stellungnahme vom 08.08.2016
- Ordn.-Nr. 8 Bundesanstalt für Immobilienaufgaben
Stellungnahme vom 31.08.2016
- Ordn.-Nr. 12 eins energie in Sachsen GmbH & Co.KG (Entsorgungsbetrieb der Stadt Chemnitz)
Stellungnahme vom 29.08.2016
- Ordn.-Nr. 19 Chemnitzer Wirtschaftsförderungs- und Entwicklungsgesellschaft
Stellungnahme vom 05.09.2016
- Ordn.-Nr. 28 Verkehrsverbund Mittelsachsen GmbH
Stellungnahme vom 18.08.2016

2 Betroffene brachten im Rahmen der öffentlichen Auslegung Anregungen und Hinweise zum geänderten Entwurf vor:

- Ordn.-Nr. 29 Öffentlichkeit
 Stellungnahme vom 23.08.2016
- Ordn.-Nr. 30 Öffentlichkeit
 Stellungnahme vom 05.09.2016

Keiner Abwägung bedürfen die Hinweise aus den Stellungnahmen folgender Behörden bzw. Träger öffentlicher Belange:

Die nicht abwägungsrelevanten Hinweise werden in die Begründung, überwiegend in Kapitel 10 Hinweise, aufgenommen.

**Ordn.-Nr. 2 Sächsisches Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie
 Stellungnahme vom 09.06.2015**

1. Hinweis:

Zum gegenwärtigen Kenntnisstand liegen keine konkreten Anhaltspunkte über radiologisch relevante Hinterlassenschaften für dieses Plangebiet vor. Es wird trotzdem empfohlen, bei geplanten Straßenbaumaßnahmen in diesem Bereich, radiologische Prüfungen des Baugrundes durchführen zu lassen. Es liegt ein Hinweis vor, dass 1980 – 1981 und 1989 radioaktiv kontaminiertes Haldenmaterial für die Leipziger Straße beantragt wurde. Eine Berichterstattung darüber, ob das Haldenmaterial tatsächlich eingebaut wurde, liegt nicht vor.

Erläuterung:

In der Begründung wurde auf die Empfehlung zur Untersuchung des Baugrundes bei Straßenbaumaßnahmen hingewiesen, Festsetzungen sind diesbezüglich nicht erforderlich.

2. Hinweis:

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.

Erläuterung:

Der Hinweis zum Radon ist zur Information der Eigentümer und Bauherren bereits in der Begründung berücksichtigt und wird geringfügig angepasst.

3. Hinweis:

Für die Neuerrichtung bzw. Neutrassierung von Bauwerken aller Art empfehlen wir aufgrund der städtischen Geländevornutzung standortkonkrete und auf die Bauaufgabe ausgerichtete Baugrunduntersuchungen nach DIN 4020 bzw. DIN EN 1997-2. Die dafür notwendigen Baugrundbohrungen sind vor Bohrbeginn beim geologischen Dienst, der Abteilung Geologie des LfULG, anzuzeigen und die Bohrergebnisse nach Bohrende zu übergeben (vgl. §§ 4, 5 Lagerstättengesetz).

Erläuterung:

Der Hinweis ist bereits in der Begründung berücksichtigt.

4. Hinweis:

Das Plangebiet (östlicher Bereich) befindet sich teilweise in einem Gebiet mit unterirdischen Hohlräumen gemäß § 8 SächsHohlVO. Es wird empfohlen, das Sächsische Oberbergamt zum Vorhaben zu beteiligen.

Erläuterung:

Das Sächsische Oberbergamt wurde im Planverfahren beteiligt. Ein Hinweis zu unterirdischen Hohlräumen ist bereits in der Begründung enthalten.

**Ordn.-Nr. 5 Landesamt für Archäologie
Stellungnahmen vom 23.06.2015 und vom 28.07.2016**

Hinweis:

Es wird erbeten, die ausführenden Firmen auf die Meldepflicht von Bodenfunden gemäß § 20 SächsDSchG hinzuweisen.

Erläuterung:

Der Hinweis ist bereits in der Begründung berücksichtigt.

**Ordn.-Nr. 7 Sächsisches Oberbergamt
Stellungnahmen vom 13.07.2015 und vom 08.08.2016**

Hinweis:

Östlich des Plangebietes befinden sich unterirdische Hohlräume nichtbergbaulichen Ursprungs (Bergkeller, Luftschutzanlagen usw.). Diese erstrecken sich jedoch nicht bis in den Bereich des Plangebietes. Da das Vorhandensein von unterirdischen Hohlräumen nicht bergbaulichen Ursprungs (UIH's) nicht auszuschließen ist, wird empfohlen, alle Baugruben und sonstigen Erdaufschlüsse vom zuständigen Bauverantwortlichen auf das Vorhandensein von UIH's überprüfen zu lassen. Über eventuell angetroffene Spuren alten Bergbaues bzw. UIH's ist gemäß § 5 SächsHohlrVO das Sächsische Oberbergamt in Kenntnis zu setzen.

Erläuterung:

Der Hinweis ist bereits in der Begründung berücksichtigt.

**Ordn.-Nr. 12 Entsorgungsbetrieb der Stadt Chemnitz ESC
Stellungnahme vom 29.08.2016**

Hinweis:

Die konkrete Gestaltung der in der Begründung beschriebenen Regenwasserrückhaltungen sind jeweils im Zuge der sich anschließenden Planungen mit dem ESC abzustimmen und bedürfen entsprechend Entwässerungssatzung der Stadt Chemnitz einer Genehmigung durch den ESC.

Erläuterung:

Ein Hinweis auf die erforderliche Abstimmung und Genehmigung der Regenwasserrückhaltungen mit dem ESC wurde in der Begründung unter 5.2.3 ergänzt.

**Ordn.-Nr. 16 ASR Abfallentsorgungs- und Stadtreinigungsbetrieb der Stadt Chemnitz
Stellungnahme vom 14.07.2015**

1. Hinweis:

Bei der Gestaltung der neuen Wohn- und Gewerbebereiche ist auf eine gefahr- und reibungslose Zu- bzw. Anfahrt für 3-achsige Entsorgungsfahrzeuge zur Abholung der Abfallbehälter zu achten. Dasselbe trifft in besonderem Maße auf die Neu- und Umgestaltung der Straßenverkehrsflächen einschließlich der Einordnung von Parkflächen zu.

Erläuterung:

Auf die zu gewährleistende gefahr- und reibungslose Zu- bzw. Anfahrt für 3-achsige Entsorgungs-

fahrzeuge zur Abholung der Abfallbehälter ist in der Begründung bereits unter 5.2.7 Abfallentsorgung hingewiesen.

2. Hinweis:

Als weiteres Kriterium für die Planung ist auf die Einordnung der zum jetzigen Zeitpunkt 2 bestehenden Depotcontainerstandorte für Glascontainer hinzuweisen. Diese befinden sich aktuell auf der Matthesstraße an der Westseite der Leipziger Str. und an der Mittelstraße/Ecke Bergstraße. Eine Aufhebung der Standplätze kann auf Grund der bestehenden und mit dem Bebauungsplan vorgesehenen weiteren Wohnbebauung nicht erfolgen. Die Einordnung der beiden Depotcontainerstandplätze ist deshalb unbedingt in die weitere Planung aufzunehmen.

Erläuterung:

Auf die Notwendigkeit der Einordnung der Depotcontainerstandplätze in den öffentlichen Straßenraum im Plangebiet und die Abstimmung ist in der Begründung bereits unter 5.2.7 Abfallentsorgung hingewiesen.

Keiner Abwägung bedürfen die Hinweise aus den Stellungnahmen folgender Öffentlichkeit:

**Ordn.-Nr. 32 Öffentlichkeit
Stellungnahme vom 24.07.2015**

1. Hinweis:

Gelten die Regelungen zu Artenschutzfachlichen Schutzmaßnahmen und nicht überbauten Grundstücksflächen auch für die Kletterhalle? Müssten wir dann weitere Bäume im Außenbereich pflanzen? 2.000 m² - 10 Bäume?

Erläuterung:

Die Festsetzung von Artenschutzfachlichen Schutzmaßnahmen bezieht sich auf den Bau von neuen Gebäuden oder die Sanierung von brachliegenden Strukturen. Bereits bestehende Gebäude sind davon nicht berührt und unterliegen dem Bestandschutz. Erst bei einer baugenehmigungspflichtigen Erweiterung greifen die Festsetzungen des Bebauungsplans.

2. Hinweis:

Gelten die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen dann auch für die Kletterhalle? Gehört das Gelände dann auch zum Gewerbegebiet? Eine Beklebung/Gestaltung der Fassade (auch zu werblichen Zwecken) ist dann zulässig oder unzulässig?

Erläuterung:

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen zur Fassadengestaltung und den Werbeanlagen beziehen sich nicht auf bestehende Gebäude. Diese unterliegen dem Bestandschutz. Das Gelände der Kletterhalle befindet sich nach Rechtskraft des Bebauungsplans in einem Gewerbegebiet.

3. Hinweis:

Gelten die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen dann auch für die Kletterhalle? Unsere derzeitige Werbefläche auf der Befriedung des Grundstückes beträgt 3 x 6 m. Ist das Bestandsschutz oder unterliegt es den dann neuen Regelungen?

Erläuterung:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt nicht im Geltungsbereich einer Werbesatzung. Es gelten die Regelungen der SächsBO - bzw. hier die einschränkenden bauordnungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans. Vorhandene Werbung hat Bestandsschutz, Änderungen/Ergänzungen müssen sich an die Planvorgaben halten. Das Gelände der Kletterhalle befindet sich nach Rechtskraft des Bebauungsplans in einem Gewerbegebiet.

4. Hinweis:

Unsere derzeitige Befriedung des Grundstückes ist Maschendrahtzaun 1,60 - 2,00 m und ein Lärmschutzwall auf ca. 2,00 m Höhe? Wie wird das in Übereinstimmung gebracht?

Erläuterung:

Eine Anpassung der Einfriedungen kann nur im Rahmen einer Erneuerung der Anlagen gefordert werden. Bereits bestehende Anlagen sind von den Festsetzungen nicht berührt und unterliegen dem Bestandschutz.

5. Hinweis:

Wo befindet sich der gemäß § 30 BNatSchG und § 21 SächsNatSchG festgesetzte Höhlenbaum? Auf dem Gelände der Kletterhalle befinden sich mehrere sehr große Bäume dieser Art. Sind diese in der Anlage pauschal mit erfasst?

Erläuterung:

Der festgesetzte Höhlenbaum ist in der Planzeichnung Teil A mit einer orangen Umrandung hervorgehoben. Die Kennzeichnung bezieht sich gezielt auf diesen Baum. Es ist keine pauschale Festsetzung erfolgt. Die weiteren Bäume dieser Art und Größe sind bei der naturschutzrechtlichen Begehung zur Erstellung des Grünordnungsplans besichtigt worden und wurden nicht als Höhlenbäume klassifiziert.

Der Beschlusspunkt 1 nimmt Bezug auf die in den Beteiligungsverfahren eingegangenen Stellungnahmen und sieht den Abwägungsbeschluss für das gesamte Plangebiet vor.

Vor folgendem Hintergrund soll der Satzungsbeschluss jedoch nur für ein Teilgebiet gefasst werden (Beschlusspunkt 2):

Für den Bereich südlich der Mittelstraße und östlich der Leipziger Straße haben sich die Planungsziele sowie die daraus resultierenden Nutzungsvorstellungen geändert. Anstelle des bisher vorgesehenen Gewerbegebietes sollen nun primär die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer Zweifeldturnhalle mit Tribüne sowie die dafür erforderlichen ca. 50 Stellplätze geschaffen werden. Eine entsprechende Änderung des Bebauungsplanentwurfes sowie die erneute Durchführung der Beteiligungsverfahren gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB sind für diese Flächen erforderlich. Der anstehende Satzungsbeschluss erfasst deshalb lediglich den Teil des Geltungsbereiches, für den die bisher verfolgten Planungsziele Bestand haben. Dieses „Teilgebiet 1“ beinhaltet die kompletten Verkehrsflächen der Leipziger Straße und der Mittelstraße sowie die östlich bzw. nördlich dieser Straßen liegenden Baugebiete und Straßenverkehrsflächen. Die textlichen Festsetzungen und die Begründung wurden auf den räumlichen Umgriff des Teilgebietes 1 angepasst. Außerdem erfolgten klarstellende redaktionelle Änderungen.

Anlagenverzeichnis:

Anlage 3: Übersichtsplan

Anlage 4: Planzeichnung mit textlichen Festsetzungen (TG1)

Anlage 5: Begründung (TG 1)