

BESCHLUSS B-006/2019

ASB zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Wohnanlage "Kirchsteig" in Klaffenbach als 1. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 92/103

Gremium: Stadtrat
06.03.2019

Der Stadtrat beschließt:

1. Dem Wechsel des Vorhabenträgers von Herrn Dirk Burkhardt zu Team Immobilien- und Objektverwaltungs GmbH wird gemäß § 12 Absatz 5 BauGB zugestimmt.
2. Die während der öffentlichen Auslegung und Beteiligung des Entwurfes zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 92/103 Wohnanlage „Kirchsteig“ in Klaffenbach in Form eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes eingegangenen Stellungnahmen und vorgebrachten Anregungen hat der Stadtrat mit folgendem Ergebnis geprüft:

a) Berücksichtigt werden die Anregungen von:

Ordn.-Nr. 2 - Sächsisches Landesamt für Umwelt Landwirtschaft und Geologie Stellungnahme vom 08.12.2017

1. Sachverhalt:

Es wird darauf hingewiesen, dass innerhalb des Bebauungsplangebietes wahrscheinlich keine erhöhten Radonkonzentrationen in der Bodenluft auftreten. Dennoch sollte der Hinweis gegeben werden, dass in Innenräumen erstmalig ein Referenzwert für die über das Jahr gemittelte Radon-222-Aktivitätskonzentration in der Luft von 300 Bq/m³ vom Gesetzgeber festgeschrieben wurde.

Berücksichtigung:

Die Begründung wird diesbezüglich angepasst und ergänzt.

2. Sachverhalt:

Es wird darauf hingewiesen, dass der Standort aus regionalgeologischer Sicht noch nicht zum Erzgebirgischen Becken gehört. Dieses beginnt ca. 800 m weiter in nordwestlicher Richtung. Die in der Begründung benannte Mikrogeochose ist für die geologischen Untergrundverhältnisse nicht relevant. Das Plangebiet befindet sich in der Nordrandzone des Erzgebirges.

Berücksichtigung:

Die Begründung wird diesbezüglich angepasst und ergänzt.

3. Sachverhalt:

Es wird darauf hingewiesen, dass ein oberflächennaher Grundwasserleiter (Porengrundwasserleiter) in den rolligen Anteilen der quartären Lockergesteine und ggf. den rolligen Zersatzbildungen des Festgesteins ausgebildet ist. Die oberflächennahe Grundwasserführung dieses Zwischenabflusses ist stark niederschlagsabhängig und saisonal wechselhaft. Der oberflächennahe Grundwasserabfluss erfolgt in der Regel entsprechend dem morphologischen Gefälle in Richtung Vorfluter, als lokale Druckentlastungszone.

Berücksichtigung:

Die Begründung wird diesbezüglich angepasst und ergänzt.

**Ordn.-Nr. 12 - Mitnetz Strom
Stellungnahme vom 27.11.2017**

Sachverhalt:

Es wird darauf hingewiesen, dass sich im geplanten Baubereich Mittel- und Niederspannungsanlagen der Netzregion Süd-Sachsen der Mitteldeutschen Netzgesellschaft Strom mbH (MITNETZ STROM) befinden.

Die vorhandenen Kabel dürfen im Rahmen der Baumaßnahmen nicht in der Lage verändert, überbaut bzw. durch Baumaßnahmen geschädigt werden.

Zur Kabellage ist ein Mindestabstand von 1,0 m einzuhalten. Während der Bauphase ist eine Mindestüberdeckung von 0,4 m zu gewährleisten.

Berücksichtigung:

Die Kabellagen wurden bei der Planung des Bebauungsplanes bereits berücksichtigt. Sie liegen im Plangebiet innerhalb der geplanten öffentlichen Verkehrsflächen.

Die Festlegungen zu den Abständen betreffen spätere Planungsphasen und sind für Festsetzungen im Bebauungsplan nicht relevant.

**Ordn.-Nr. 13 - eins energie in Sachsen GmbH & Co. KG und ESC (inetz)
Stellungnahmen vom 29.11.2017 u. 11.12.2017 + Protokoll vom
09.01.2018**

1. Sachverhalt:

Trinkwasserversorgung:

Die Trinkwasserversorgung des Gebietes ist grundsätzlich gesichert. Eine Erschließung kann aus Richtung Adorfer Straße erfolgen. Derzeit ist entlang des Plangebietes kein Leitungsnetz vorhanden. Voraussetzung zur äußeren Erschließung ist die Verlegung einer Versorgungsleitung DN 100 in der Adorfer Straße. Die Länge der Erschließung beträgt ca. 200 m und ist von Kircheck bis Adorfer Str. 32 erforderlich.

Berücksichtigung:

Die Leitung wird im öffentlichen Straßenraum der Adorfer Straße und in den Privatstraßen neu verlegt. Die Durchführung wird im Rahmen des Erschließungsvertrages zwischen Vorhabenträger und Medienträger geregelt.

2. Sachverhalt:

Gasversorgung:

Das Flurstück 261/11 wurde zwischenzeitlich gasseitig erschlossen. Für die im Geltungsbereich befindlichen Anlagen der Gasversorgung sind Schutzstreifen (1,0 m beidseitig der Leitungssachse) festgelegt. Alle Vorhaben und Baumaßnahmen im Näherungsbereich bedürfen unserer ausdrücklichen schriftlichen Zustimmung.

Berücksichtigung:

Die Leitungstrassen verlaufen in der Adorfer Straße im öffentlichen Verkehrsraum außerhalb des Plangebietes sowie im Plangebiet parallel zum Kircheck. Für die im Plangebiet verlaufenden Trassen wurden Leitungsrechte festgesetzt.

3. Sachverhalt:

Entsorgungsbetrieb:

Eine Ableitung des von der südöstlich angrenzenden Feldfläche abfließenden Oberflächen- und Meliorationswassers in öffentlichen Entwässerungsanlagen des ESC sind dauerhaft

auszuschließen. Die hierfür geplanten Anlagen, bestehend aus einer Mulde mit Steinrigole (RR1), einer Mulde mit Drainage (RR3) und einem Regenrückhaltebecken (RR2), können die technischen Anforderungen erfüllen. Es ist jedoch sicherzustellen, dass diese Anlagen, einschließlich der bestehenden Anlagen außerhalb des B-Plangebietes (Kanäle unter der Adorfer Straße und den angrenzenden Grundstücken) dauerhaft unterhalten werden. Eine Übernahme der Unterhaltungslast allein durch den "Vorhabenträger" greift zu kurz. Es sind alle durch diese Anlagen bevorteilten Grundstücke/Grundstückseigentümer an der Unterhaltung zu beteiligen und über Eintragung entsprechender Grunddienstbarkeiten zu verpflichten.

Berücksichtigung:

Eine Ableitung des von der südöstlich angrenzenden Feldfläche abfließenden Oberflächen- und Meliorationswassers in öffentliche Entwässerungsanlagen des ESC erfolgt nicht.

Die Sicherung und Verpflichtung aller durch das geplante Mulden-/Rigolensystem bevorteilten und an der Unterhaltung beteiligten Grundstücke/Grundstückseigentümer innerhalb des B-Plangebietes ist über die Festsetzungen von Flächen für Leitungsrechte ausreichend bauordnungsrechtlich geregelt. Es wird damit die Voraussetzung zur Eintragung von Grunddienstbarkeiten geschaffen.

Das Wasserrechtliche Verfahren wurde mit Bescheid vom 15.02.2018 abgeschlossen.

4. Sachverhalt:

Entsorgungsbetrieb:

Der anfallende Niederschlag (Regenwasser) ist zurückzuhalten und nur gedrosselt abzuleiten.

In der Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes 92/103 wird auf Fragen der Rückhaltung von Niederschlagswasser unter Punkt 2.1.3 eingegangen. Die hier formulierten Anforderungen an maximale Drosselabflüsse von 1 l/s je Grundstück und 3 l/s von den privaten Verkehrsflächen sind ausreichend.

Auf Veranlassung des ESC wurde das vorhandene Entwässerungssystem unter Berücksichtigung des Bebauungsplangebietes überrechnet. Demnach ist eine neue Anlage zur Rückhaltung von Niederschlagswasser mit ca. 230 m³ Speichervolumen und einem Drosselabfluss von max. 30 l/s vorzusehen. Zudem ist bei der Unteren Wasserbehörde für die bestehende Einleitstelle R 6 des ESC eine Genehmigung zur Erhöhung der Einleitmenge in den Klaffenbacher Dorfbach von 85 l/s auf 107 l/s zu erlangen. Die weiteren Planungen zur Entwässerung sind mit dem ESC abzustimmen.

Berücksichtigung:

In einer gemeinsamen Abstimmung zwischen Entsorgungsbetrieb, Vorhabenträger und beteiligten Planern wurde die Nachrechnung des bereits vorhandenen Regenwasserrückhaltebeckens des ESC festgelegt (siehe Protokoll zur Beratung am 09.01.2018).

In der Folge wurde eine Neuberechnung des Regenwasserrückhaltebeckens RRB 28 und des Kanals in der Adorfer Straße durch ein Ingenieurbüro vorgenommen. Diese Berechnung ist abgeschlossen. Sie ergab, dass das auf den Grundstücken des WA 1 anfallende Regenwasser grundstücksbezogen zurückzuhalten und in den öffentlichen Kanal nur gedrosselt abzugeben ist. Die Regenwasserrückhaltung ist auf min. 3,0 m³ Rückhaltevolumen und einen maximalen Drosselabfluss von 1,5 l/s und Grundstück zu bemessen.

Im Nachgang dieser Festlegungen ergaben Verhandlungen zwischen dem Entsorgungsbetrieb und der Unteren Wasserbehörde, dass eine grundstücksbezogene Rückhaltung über Zisternen nicht mehr favorisiert wird. Es wird somit festgesetzt, dass keine grundstücksbezogene Rückhaltung innerhalb des Plangebietes mehr erforderlich wird. Dafür wird das Regenrückhaltebecken RRB 28 so erweitert, dass ein zusätzliches Rückhaltevermögen von 390 m³ geschaffen wird. Die Beckenerweiterung erfolgt durch den

Entsorgungsbetrieb. Da mehr Volumen, als für das Plangebiet erforderlich ist (230 m³), geschaffen wird, sind die Kosten anteilig durch den Vorhabenträger zu übernehmen. Diese Formulierung wird in die Begründung übernommen.

Im Durchführungsvertrag sind dazu zwischen Stadt, Entsorgungsbetrieb und Vorhabenträger konkrete Festlegungen zu formulieren.

Das Wasserrechtliche Verfahren wurde durch die Untere Wasserbehörde mit Bescheid vom 15.02.2018 genehmigt und ist abgeschlossen.

Ordn.-Nr. 26 - Gemeindeverwaltung Neukirchen/Erzgeb. Stellungnahme vom 30.11.2017

Sachverhalt:

Die Parksituation an der Adorfer Straße in Klaffenbach darf sich nicht verschlechtern.

Berücksichtigung:

Auf Grund der Ausweisung von Längsparkplätzen an der Adorfer Straße entspannt sich die Parkplatzsituation im Bereich des neu geplanten Wohngebietes. Die Eigentümer der Grundstücke

innerhalb der Vorhabenfläche müssen die erforderlichen Stellplätze im Grundstück nachweisen. Es ist somit mit einer Verbesserung der Parkplatzsituation zu rechnen.

Ordn.-Nr. 27 - Öffentlichkeit Stellungnahme vom 28.11.2017

Sachverhalt:

In Punkt 2.1.5 der Begründung des Bebauungsplanes sind die Maße für die Verkehrsflächen festgelegt.

Auf welcher Grundlage wurden die Straßenquerschnitts-Abmessungen geplant?

Welche Annahmen führten zum gewählten Straßenquerschnitt und welchem entspricht dieser in den Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06)?

Welche Zahlen zur Begegnungshäufigkeit von LKW (einschließlich Lieferverkehr, Entsorgungs- und landwirtschaftlichem Verkehr), zum Rad- sowie Fußgängerverkehr, zum Verkehrsfluss allgemein sowie zu dem Geschwindigkeitsniveau (V85) wurden hier als Planungsgrundlage für den Um-/Ausbau der Adorfer Straße als Ortsverbindungsstraße herangezogen?

Wie wird sichergestellt, dass die Zufahrten zu den Grundstücken der vorhandenen Wohnbebauung direkt an der Adorfer Straße räumlich aber auch sicherheitstechnisch (entsprechend erforderlicher Maßnahmen - Schreiben der Anwohner v. 25. November 2017) problemlos befahrbar sind?

Berücksichtigung:

Die Adorfer Straße liegt außerhalb der Grenzen des Bebauungsplanes. Innerhalb der Bebauungsplangrenze ist der zukünftige Ausbau der Straße, einschließlich einer möglichen baulichen Verkehrsberuhigung am Ortseingang in Form von öffentlicher Verkehrsfläche berücksichtigt. Diese äußert sich in der Übernahme und Darstellung eines schmalen Streifens von öffentlicher Verkehrsfläche an der Grenze zur Adorfer Straße.

Die für alle Verkehrsteilnehmer sichere Benutzung der Verkehrsanlagen ist elementarer Bestandteil der Straßenplanung und wird im öffentlichen Verkehrsraum durch den Baulastträger (Stadt Chemnitz) geprüft und vor Baubeginn genehmigt. Dafür ist im Zuge eines Durchführungsvertrages zwischen Vorhabenträger und Stadt Chemnitz eine entsprechende Straßenplanung (Entwurfsplanung) einzureichen und vor Baubeginn eine Ausführungsplanung. Die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan vorgesehenen Maße der Verkehrsanlagen entsprechen der Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen 2006 der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (RASt 06, FGSV).

Die Fahrbahnbreite von 4,75 m der Adorfer Straße entspricht gemäß RAST 06, Bild 16 dem Begegnungsfall Pkw/Pkw auf dem für Lkw gesperrten Straßenabschnitt. Für gelegentliche

Begegnungen mit Lkw zur Anlieferung oder Ver- bzw. Entsorgung stehen die Einmündungsbereiche als Begegnungsfläche zur Verfügung.

Die Fahrbahnbreite wurde auch ausgewählt, damit die Straßendimension den Tempo-30-Charakter unterstützt. Dies ist gemeinsames Ziel der Anwohner und der Stadtverwaltung.

Hinsichtlich der Kfz-Verkehrsmengen inkl. des vereinzelt auftretenden Lkw- bzw. landwirtschaftlichen Verkehrs wird der Bestand (letzte Zählung Mai 2012 mit 950 Kfz/h) als Grundlage genommen. Die durch das Wohngebiet zusätzlich entstehenden Verkehre werden bei geschätzten 20 WE und einer fast 100 %igen Nutzung von Pkw mit rund 100 Fahrten/d angenommen. Die Leistungsfähigkeit der Adorfer Straße mit Gehweg und Längsparkstreifen wird in Anlehnung an Punkt 5.2. der RAS 06 mit 400 Kfz/h (Spitzenstunde) angenommen.

Prognostisch werden Werte von bis zu 150 Kfz/h erwartet.

Radverkehrsanlagen sind gemäß der Empfehlungen für Radverkehrsanlagen 2010 (ERA 2010, FGSV) Pkt. 2.3.3 aufgrund der relativ geringen Kfz-Verkehrsmengen und der zulässigen Höchstgeschwindigkeit von 30 km/h nicht notwendig und auch nicht vorgesehen.

Für Fußgänger wird bis zur südlichsten Zufahrt ins Wohngebiet ein Gehweg mit 2,00 m Breite auf der Seite des neuen Wohngebietes hergestellt.

Die Planung und der Ausbau der Adorfer Straße betreffen spätere Planungsphasen. Hierzu werden Regelungen im Durchführungsvertrag mit dem Vorhabenträger getroffen.

Mit der Straßenplanung werden die angeführten Fragen gelöst. Die Grundlagen zur gesicherten Ein- und Ausfahrt in die Grundstücke und die Anliegerstraßen sind im vorliegenden Planentwurf bereits berücksichtigt.

Ordn.-Nr. 28 - Öffentlichkeit Stellungnahmen vom 25.11.2017

1. Sachverhalt:

Seit 2011 beklagen sich die Anwohner der Adorfer Straße gegenüber der Stadt Chemnitz über massive Geschwindigkeitsüberschreitungen im Ortseingangsbereich. Diese Thematik wurde auch bei der entsprechenden Sitzung des Ortschaftsrates Klaffenbach vom Ortsvorsteher gegenüber dem Stadtplanungsamt deutlich gemacht. Die durch die Stadt Chemnitz mittels Verkehrszählung aktenkundig dokumentierten Geschwindigkeitsübertretungen ergaben, dass 85 Prozent der Verkehrsteilnehmer regelmäßig die Geschwindigkeit übertreten. Dabei wurde am Beginn der Tempo-30-Zone eine im Durchschnitt gefahrene Geschwindigkeit (V85) von 50-55 km/h durch Pkw und Lkw festgestellt. Die Verkehrssicherheit, insbesondere beim Verlassen der Grundstücke zu Fuß oder mit Kfz, ist nach wie vor massiv gefährdet.

Vor dem Hintergrund des geplanten Ausbaus der Adorfer Straße gehen aus dem Bebauungsplan jedoch keinerlei Maßnahmen hervor, die die beschriebene Situation verbessern sollen. Im Gegenteil. Eine neu gestaltete Straße verleitet die ortskundigen Pendler (die zu den Früh- und Morgenstunden hauptsächlich für die Geschwindigkeitsübertretungen verantwortlich sind) regelmäßig dazu, gerade im Ortseingangsbereich noch schneller zu fahren. Im Tiefbauamt Chemnitz ist die Thematik ebenfalls bekannt und es sind in kooperativer Weise bereits Möglichkeiten diskutiert worden (zweiseitiger Versatz mit überfahrbarer Mittelinsel - Schikane, überfahrbarer „Minikreisell“, etc.), die im Ortseingangsbereich für eine Verkehrsberuhigung geeignet sind und dabei die örtlichen Notwendigkeiten (landwirtschaftlicher Verkehr etc.) berücksichtigen. Eine Umsetzung erfolgte jedoch bislang nicht und eine entsprechende Planung ist aus dem Bebauungsplan auch nicht ersichtlich.

Berücksichtigung:

Die Straße liegt außerhalb der Grenzen des Bebauungsplanes. Innerhalb des Bebauungsplanes ist der zukünftige Ausbau der Straße, einschließlich einer möglichen baulichen Verkehrsberuhigung am Ortseingang berücksichtigt. Diese äußert sich in der

Übernahme und Darstellung eines schmalen Streifens von öffentlicher Verkehrsfläche an der Grenze zur Adorfer Straße.

Die Stadt Chemnitz wird das Ingenieurbüro, das durch den Vorhabenträger für die Straßenplanung bereits beauftragt wurde, begleitend mit einer Planungsstudie für bauliche Maßnahmen zur Geschwindigkeitsreduzierung im Ortseingangsbereich beauftragen. Hier muss insbesondere die Absicherung des notwendigen landwirtschaftlichen Verkehrs ins Kircheck beachtet werden. Ebenso werden baulichen Maßnahmen ggf. vom notwendigen Grunderwerb abhängig sein.

Die neu gestaltete Straße wird im Fahrbahnquerschnitt so eng wie möglich (4,75 m) geplant, um den beschriebenen Beschleunigungseffekt zu unterdrücken. Ein- und ausparkende Fahrzeuge und stadteinwärts zu erwartende rechts- vor links Vorfahrtsregelungen unterstützen dies.

Die Planung und der Ausbau der Adorfer Straße betreffen spätere Planungsphasen. Vorabstimmungen wurden bereits mit den zuständigen Stellen geführt (siehe oben). Hierzu werden Regelungen im Durchführungsvertrag mit dem Vorhabenträger getroffen.

Der Sachverhalt wird in der Begründung deutlicher ausformuliert.

2. Sachverhalt:

In der Begründung als Anlage 4 zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Wohnanlage „Kirchsteig“ in Klaffenbach als 1. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 92/103 wird unter Ziffer 2.1.11 "Lärmschutz" ein (theoretisch berechneter) Lärmpegel von tags - 55 d B(A) und nachts - 45 dB(A) am Rand der Adorfer Straße angegeben. Aufgrund der nachweisbaren massiven Geschwindigkeitsübertretungen entsprechen diese Werte nicht den tatsächlichen Werten. Der durch die deutlich zu schnell fahrenden KfZ verursachte signifikant höhere Lärmpegel wird sich durch die zukünftig gegenüberliegende Bebauung zusätzlich verstärken. Dadurch werden die gesetzlichen Vorgaben zu den Immissionsgrenzwerten für reine und allgemeine Wohngebiete sowie Kleinsiedlungsgebiete bei der jetzigen und geplanten straßenbaulichen Situation im Ortseingangsbereich insbesondere nachts bereits jetzt und auch nach dem geplanten Vorhaben aufgrund mangelnder verkehrsplanerischer Vorhaben zur Verkehrsberuhigung nicht eingehalten. Es wird gebeten, unsere Einwände bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan zu berücksichtigen und im Ortseingangsbereich der Adorfer Straße, Höhe Hausnummer 32, bauliche Maßnahmen in die Planung einzubeziehen, die zu einer nachhaltigen Verkehrsberuhigung zu Beginn der Tempo-30-Zone beitragen.

Berücksichtigung

Die Straße liegt außerhalb der Grenzen des Bebauungsplanes. Innerhalb des Bebauungsplanes ist der zukünftige Ausbau der Adorfer Straße, einschließlich einer möglichen baulichen Verkehrsberuhigung am Ortseingang östlich der Hausnummer 32 berücksichtigt. Diese äußert sich in der Übernahme und Darstellung eines schmalen Streifens von öffentlicher Verkehrsfläche an der Grenze zur Adorfer Straße.

Die Planung und der Ausbau der Adorfer Straße betreffen spätere Planungsphasen. Hierzu werden Regelungen im Durchführungsvertrag mit dem Vorhabenträger getroffen.

Eine durch regelwidrige Geschwindigkeitsübertretung hervorgerufene Verstärkung des Verkehrslärmes kann nicht als Ansatz für die Bebauungsplanung herangezogen werden.

Es ist davon auszugehen, dass sich durch die Bebauung und die geplanten Veränderungen im Straßenraum das Geschwindigkeitsniveau verringert.

b) Teilweise berücksichtigt werden die Anregungen von:

Ordn.-Nr. 16 - Abfallentsorgungs- und Stadtreinigungsbetrieb der Stadt Chemnitz Stellungnahme vom 11.12.2017

Sachverhalt:

Es wird darauf hingewiesen, dass für die Durchführung der öffentlichen Abfallentsorgung in diesem Gebiet Seitenlader in Einmannbedienung zum Einsatz kommen. Es wird das Errichten einer Abholstelle für die Abfallbehälter notwendig. Durch den geplanten ruhenden Verkehr würde der Leerungsvorgang maßgeblich beeinträchtigt. Für den Bereich einer Abholstelle für die Abfallbehälter sind die Parkstreifen für diesen Bereich erheblich einzuschränken, um eine ordnungsgemäße Durchführung der Abfallentsorgung gewährleisten zu können.

Daher empfehlen wir, die Aufstellfläche der Abfallbehälter getrennt von den Parkflächen festzulegen.

Die Anregung wird teilweise berücksichtigt.

Begründung:

Die Errichtung der Aufstellflächen liegt außerhalb der Grenzen des B- Planes. Sie werden bei der Planung der Adorfer Straße berücksichtigt. Es sind dazu Vereinbarungen im Durchführungs-vertrag zu treffen.

Auf die Notwendigkeit wird in der Begründung nochmals näher eingegangen.

c) Nicht berücksichtigt werden die Anregungen von:

**Ordn.-Nr. 1 - Landesdirektion Sachsen Ref. Raumordnung, Stadtentwicklung
Stellungnahme vom 12.12.2017**

1. Sachverhalt:

Aus der Sicht des Bauplanungsrechtes wird auf Folgendes hingewiesen:

In Bezug auf die Vorgabe einer Privatstraße und eines überlagernden Geh- und Fahrrechtes zugunsten von Anliegern bestehen Bedenken. Für die Festsetzung von Straßen und Plätzen ist es vorauszusetzen, dass sie dem öffentlichen Verkehr gewidmet sind oder gewidmet werden sollen (vgl. BVerwG, Urt. v. 11. November 1987 -8 C 4.86-).

Eine gesicherte Erschließung ist in Frage gestellt, wenn die notwendigen Verkehrsflächen im Plan nicht entsprechend als öffentliche Verkehrsfläche ausgewiesen und von der Gemeinde erstellt oder nach vertragsgemäßer Realisierung in ihre Trägerschaft übernommen werden (siehe auch § 123 BauGB; Erschließung als Pflichtaufgabe der Gemeinde). Größere Wohngebiete mit Straßen, deren Zugänglichkeit privatrechtlich (etwa durch in Aussicht genommenen Grundbucheinträge) dauerhaft gesichert und deren Unterhaltung von den Bewohnern selbst oder durch Dritte gewährleistet werden müsste, lassen städtebauliche Missstände befürchten; sie würden mit der Zweckbestimmung einer Bauleitplanung nicht ohne Weiteres in Einklang zu bringen sein (vgl. Kommentar Gelzer, Birk, Bauplanungsrecht, Auflage 5, Rn. 135). Laut Baurechtskommentierung (vgl. Battis/Krautzberger/Löhr, BauGB, 12. Auflage, § 9, Rn. 58) ist die Festsetzung privater Verkehrsflächen regelmäßig nicht bzw. nur dann angebracht, wenn untergeordnete Gebietsanteile, beispielsweise Hinterliegergrundstücke, einer separaten Zuwegung bedürfen. Zusätzlich ist hier zu berücksichtigen, dass im Stammplan öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt und zum großen Teil bereits realisiert worden sind. Blicke es bei der Festsetzung von Privatstraßen im Änderungsbereich, würden in einem Baugebiet zwei Erschließungssysteme geschaffen, wovon nur eines (das öffentliche) gesetzkonform ausgestaltet und in der Lage ist, auf lange Sicht Erschließungssicherheit zu gewährleisten. Die Stadt Chemnitz sollte nochmals hinterfragen, ob auf diese Weise eine geordnete städtebauliche Entwicklung (siehe § 1 Abs. 3 BauGB) eingeleitet werden kann.

Die Anregung wird nicht berücksichtigt.

Begründung:

Die Ausweisung als private Verkehrsfläche kommt in Betracht, wenn sie einem zahlenmäßig begrenzten Anliegerverkehr und Personenkreis dient. Die im Planteil festgelegte Planstraße dient der Aufnahme des aus der Neubebauung resultierenden Anliegerverkehrs von ca. 10-11 Eigenheimen und damit einem begrenzten Personenkreis. Die Planstraße besitzt ausschließlich Erschließungsfunktion für die beschriebenen Eigenheime. Ein Durchgangsverkehr ist auf Grund der Lage ausgeschlossen. Die Planstraße dient lediglich der inneren Erschließung der geplanten Baugrundstücke. Die privaten Verkehrsflächen bleiben im Eigentum der Baugrundstückseigentümer als Miteigentumsanteile, welche im Grundbuchamt als Gemeinschaftseigentum eingetragen sind. Aus Erfahrungen der Umsetzung von privaten Verkehrsflächen vergleichbarer Vorhabenbezogener Bebauungspläne sind in der Stadt Chemnitz keine negativen Auswirkungen bekannt. Die Festsetzung von privaten Verkehrsflächen bleibt daher erhalten.

2. Sachverhalt:

Im Hinblick auf die relative Nähe (ca. 1.200 m) zum Störfallbetrieb Baufeld Mineralölraffinerie in der Chemnitzer Straße verweisen wir auf § 1 Abs. 6 Nr. 7j BauGB und das aktuelle Schreiben des SMUL zum Vollzug des novellierten BImSchG und der novellierten Störfall-Verordnung in Umsetzung der Seveso-III-Richtlinie (RL 2012/18/EU) vom 18. Juli 2017.

Die Anregung wird nicht berücksichtigt.

Begründung:

Im § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz ist der sogenannte immissionsschutzrechtliche Trennungsgrundsatz enthalten. Dieser verfolgt sinngemäß das Ziel, schädliche Umwelteinwirkung und schwere Unfälle durch sachgerechte Zuordnung, von dem Wohnen dienenden Gebieten und Betriebsbereichen von sogenannten Störfallbetrieben, soweit wie möglich zu vermeiden.

Diesbezüglich sind in dem Leitfaden KAS-18 der Kommission für Anlagensicherheit zur Umsetzung des § 50 BImSchG Empfehlungen für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfall-Verordnung und schutzbedürftigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung enthalten.

Danach kann bei Einhaltung des sogenannten Achtungsabstandes davon ausgegangen werden, dass der Planungsgrundsatzes des § 50 BImSchG nicht gefährdet ist.

Durch das sächsische Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie wurde bezüglich der Baufeld-Oel GmbH ein Achtungsabstand von 200 m angegeben.

Im Zuge der Erstellung des Bebauungsplanes "Am Silberbach" wurde zudem im Rahmen der Erarbeitung einer sicherheitstechnischen Stellungnahme der GICON GmbH vom 24.09.14 nachgewiesen, dass die dabei ermittelten kritischen Abstände deutlich unterhalb des vorhandenen Abstands der Baugrenze dieses Plangebietes von 150 m liegen.

Bei dem vorhandenen Abstand des Plangebietes des Bebauungsplanes für die Wohnanlage "Kirchsteig" von etwa 1.200 m wird somit dem Schutzziel des § 50 BImSchG entsprochen und im Hinblick auf die Störfallvorsorge kein Konfliktpotential geschaffen

Ordn.-Nr. 6 - Planungsverband Region Chemnitz Verbandsgeschäftsstelle Stellungnahme vom 14.11.2017

Sachverhalt:

Möglicherweise sollte von der Stadt Chemnitz nunmehr für die Zukunft in Betracht gezogen werden, das verbleibende bisher nicht erschlossene Reststück des rechtskräftigen Bebauungsplanes (Flst. 261/2 Gern. Klaffenbach) aufzuheben, um mit der gegenüberliegenden Bebauung entlang der Adorfer Straße einen gemeinsamen Abschluss zu finden.

Die Anregung wird nicht berücksichtigt.

Begründung:

Die Grenzen des Plangebietes stimmen mit den Grenzen des rechtskräftigen Bebauungsplanes überein.

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. Aufgrund der §§ 10 und 12 i. V. m. § 13a des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S.3634), sowie nach § 89 der Sächsischen Bauordnung (SächsBO) in der Fassung vom 11. Mai 2016 (SächsGVBl. S. 186), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27. Oktober 2017 (SächsGVBl. S. 588), in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für den Freistaat Sachsen (SächsGemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 09. März 2018 (SächsGVBl. S. 62, 63), beschließt der Stadtrat der Stadt Chemnitz den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Wohnanlage „Kirchsteig“ in Klaffenbach als 1. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 92/103, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) sowie dem Text (Teil B), in der Fassung vom Juni 2018 als Satzung (Anlage 3).

Abstimmungsergebnis:

Bemerkung: *

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

* Nichtzutreffendes ist zu streichen.

4. Die Begründung in der Fassung vom Juni 2018 (Anlage 4) wird gebilligt.

Abstimmungsergebnis:

Bemerkung: *

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

* Nichtzutreffendes ist zu streichen.