

**Beschlussvorlage Nr. B-139/2019**

**Einreicher:**  
Dezernat 6/Amt 61

**Gegenstand:**

Abwägungs- und Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 10/04 "Kaßberg Ost"

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

*Michael Stötzer*

Unterschrift



### **Beschlussvorschlag:**

Der Stadtrat beschließt:

1. Der Aufstellungsbeschluss des Planungs-, Verkehr- und Umweltausschusses vom 13.03.2001 zum Bebauungsplan Nr. 01/06 „Gebiet Henriettenstraße/Kanzlerstraße/W.-Oertel-Straße/Andréstraße“ (Beschluss Nr. B-101/2001) wird aufgehoben.

### **Abstimmungsergebnis:**

#### **Bemerkung: \***

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

\* Nichtzutreffendes ist zu streichen.

2. Die während den öffentlichen Auslegungen und den Beteiligungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zu den Entwürfen des Bebauungsplanes Nr. 10/04 Kaßberg Ost in der Fassung vom Juli 2018 eingegangenen Stellungnahmen hat der Stadtrat mit folgendem Ergebnis geprüft:

#### **a) Berücksichtigt werden die Anregungen von:**

**Ordn.-Nr. 1 Landesdirektion Sachsen,  
Abt. Infrastruktur/Ref. Raumordnung, Stadtentwicklung  
Stellungnahme vom 04.02.2019**

#### **Sachverhalt**

Durch die Planung werden regelmäßig durch die Raumordnung zu vertretende Belange nicht berührt. Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Chemnitz liegt der Planung zugrunde. Darin sind für den Geltungsbereich überwiegend Wohnbauflächen dargestellt. Lediglich für das Karree Limbacher Straße, Reichsstraße, Uhlichstraße, Kanzlerstraße weicht nach unserem Kenntnisstand die Darstellung als gemischte Baufläche von der Ausweisung mit Bebauungsplan ab, dazu sollte die Begründung ergänzt werden.

#### **Berücksichtigung**

Für eine Beurteilung des Entwicklungsgebotes aus dem Flächennutzungsplan ist eine Betrachtung des gesamten Karrees erforderlich. Für das Karree liegt ein rechtskräftiger Bebauungsplan 10/04 „Kaßberg Ost, Teilbereich Reichsstraße/Limbacher Straße“ vor. Die Bauflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen an Hauptverkehrsstraßen und werden als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO ausgewiesen. Entlang den Straße Kanzlerstraße und Uhlichstraße wurde von einer Ausweisung Mischgebiet abgesehen, da die Prägung eher einem WB entspricht. Insbesondere die für das Mischgebiet typische Einzelhandelsentwicklung ist mit Bezug auf die vorhandene Bebauungsstruktur nicht gewollt. Trotz der Abweichung von der Darstellung des Flächennutzungsplans wird das Entwicklungsgebot nicht verletzt. Die betroffene Fläche ist nicht sehr groß. Ferner besteht mit der Ausweisung eines Gebietes zur Erhaltung und Entwicklung der Wohnnutzung (besondere Wohngebiete) hinsichtlich des möglichen Nutzungsspektrums eine Nähe zum Mischgebiet. Eine Anpassung des Flächennutzungsplans ist nicht erforderlich. Die Begründung zum Bebauungsplan wird entsprechend ergänzt.

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

Sachverhalt

Darauf hingewiesen wird, dass die denkmalgeschützten Gebäude-Positionen in vielen Fällen auch die zugehörigen Vorgärten, manchmal auch Hintergärten und Nebengebäude betreffen. Schließlich sind manche Vorgärten auch als eigenständige Gartendenkmale erfasst und dementsprechend als solche zu behandeln. In diesem Sinne ist im Falle eines jeden denkmalgeschützten Objektes der konkrete Erfassungsumfang festzustellen, den die jeweils geplanten Instandsetzungs-, Sanierungs- und/oder Veränderungsmaßnahmen zu respektieren haben. Über den Erfassungsbestand an Einzeldenkmalen, Sachgesamtheiten und Gartendenkmalen hinaus ist das gesamte Plangebiet zusätzlich Teil eines konzipierten Denkmalschutzgebietes, für das die dafür erforderliche Satzung allerdings nach wie vor aussteht.

Berücksichtigung

Die eingetragenen Denkmale unterliegen im Falle von baulichen Veränderungen einer eigenständigen Prüfung nach dem Sächsischen Denkmalschutzgesetz. Einbezogen wird auch die Umgebungsbebauung.

Darüber hinaus trifft der Bebauungsplan Regelungen zum Ausschluss von Stellplätzen im Vorgartenbereich, zur Gestaltung der Vorgärten, deren Einfriedung und zur Verwendung bestimmter Pflanzenarten und zum Ausschluss gebietsfremder Materialien. Rückwärtige Gärten werden durch die getroffenen Festsetzungen, die einem Versiegelungsverbot gleich kommen, geschützt.

Der Bebauungsplan hat das vorrangige Ziel, eine unregelmäßige Verdichtung des Gebietes zu reglementieren und das Verhältnis von Bebauung und Freiflächen zu schützen. Es werden deshalb keine differenzierten Festsetzungen für die einzelnen Gebäude getroffen. Eine detaillierte Auseinandersetzung mit dem Gebäudebestand mit dem Ziel, Regelungen für die Gestaltung der Baukörper (Materialität, Farbe, Putzarten, Fensterformate und Gliederung etc.) würde auf Grund der Größe des Plangebietes und der Heterogenität, auch der historischen Bebauung, die Leistungsfähigkeit des Verfahrens überschreiten. Das zielführende Instrument für die Vorgabe der Gestaltung der Baukörper wäre eine Gestaltungssatzung, die in einem eigenständigen Verfahren erarbeitet wird.

**Ord.-Nr. 7 Planungsverband Region Chemnitz  
Stellungnahme vom 31.01.2019**

1. Sachverhalt

Die Einzeldenkmale im Sinne des Sächsischen Denkmalschutzgesetzes wurden nicht vollständig nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen. In diesem Zusammenhang wird auf die Gaslaternen in bestimmten Straßenabschnitten und einzelne Gebäude in der Reichsstraße und Henrietenstraße verwiesen.

Des Weiteren sind mehrere Gartendenkmale vorhanden, die in der Planzeichnung nicht explizit dargestellt wurden. Zu beachten sind auch die dem Kulturdenkmal zugehörigen Nebenanlagen.

Zudem hat eine Konkretisierung bzw. Darlegung des in der Planzeichnung enthaltenen Planzeichens „Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles)“ zu erfolgen. Dem Planungsverband ist eine solche Kategorie nicht bekannt. Die Abgrenzung des Gebiets ist nicht nachvollziehbar. Auf der Planzeichnung des Bebauungsplanes sollte zudem der Hinweis auf die Lage des Bebauungsplangebietes innerhalb der Denkmalschutzgebietssatzung vermerkt werden.

Berücksichtigung

Die in § 9 Abs. 6 BauGB im Rahmen einer „Soll“-Vorschrift begründete gesetzliche Verpflichtung zu nachrichtlichen Übernahme wird durch den weiteren Gesetzeswortlaut dahin konkretisiert, dass die Übernahme nur erfolgen soll, soweit diese Festsetzungen zum Verständnis des Bebauungs-

plans oder für die städtebauliche Beurteilung von Baugesuchen notwendig oder zweckmäßig sind. Bei den Denkmälern nach Landesrecht handelt es sich bei den nachrichtlichen Übernahmen nur um Bau- und Bodendenkmäler, nicht um Naturdenkmäler. Ebenso werden Standbilder, freistehende Plastiken und technische Denkmäler nicht nachrichtlich übernommen.

Im Rahmen der Beteiligung des Landesamtes für Denkmalpflege Sachsen wurde der Hinweis zum Nachtrag von 3 Kulturdenkmalen gegeben, die nicht erfasst wurden. Diese werden nachgetragen

Die Festsetzung gemäß Punkt 14.2 der Planzeichenverordnung „Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles) entfällt. Es handelt sich nicht um eine landesrechtliche Vorschrift sondern um eine Satzung gemäß § 172 BauGB. Anstelle der nachrichtlichen Übernahme wird ein Hinweis die Planzeichenerklärung eingetragen.

## 2. Sachverhalt

In diesem Zusammenhang wird angemerkt, dass Ziffer 4.3 der Festlegungen zu den Nebenanlagen möglicherweise einer Konkretisierung bedarf. Der Plangeber möchte sichere Kinderspielflächen nur in den Blockinnenbereichen zulassen und Stellplätze für Mülltonnen im Vorgartenbereich ggf. durch gestalterische Festsetzungen reglementieren.

## Berücksichtigung

Die Festsetzung ist ausreichend konkret. Das Plangebiet verfügt über keine einheitliche Blockrandstruktur. Die Lage von privaten Kinderspielflächen soll individuell durch den Mieter, Eigentümer oder Bauherren bestimmt werden. Unterstellt wird, dass auch Privatpersonen Sicherheitsaspekte bei der Anlage von Spielflächen berücksichtigen. Unter Punkt 3 der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen wurden Regelungen zu den Müllbehältern getroffen.

## 3. Sachverhalt

Zudem wird darauf hingewiesen, dass bei Bebauungsplänen nach § 13 BauGB keine Umweltprüfung erforderlich ist, wohl aber eine Ermittlung von Umweltschutzbelangen gemäß § 1 (6) Nr. 7 BauGB. Insbesondere ist zu beachten, dass keine Entbindung von Belangen des Artenschutzes stattfindet und § 44 Bundesnaturschutzgesetz hinreichend zu würdigen ist.

## Berücksichtigung

Der Bebauungsplan „Kaßberg Ost“ hat im Kern eine Wahrung des Bestandes unter Berücksichtigung und Klarstellung der vorhandenen städtebaulichen Struktur zum Ziel. Gegenstand des Verfahrens ist nicht die Formulierung von Entwicklungszielen im Sinne einer Nachverdichtung oder die Schaffung von neuen Baurechten, die über die bestehenden Rechte im Bestand hinausgehen.

Hinsichtlich der Würdigung der Belange des Artenschutzes ist zu beurteilen, ob Bebauungspläne selbst noch eine Verletzung, Tötung oder erhebliche Störung von geschützten Tier- und Pflanzenarten und auch keine Zerstörung ihrer Fortpflanzungs- und Ruhestätten i. S. der Verbotstatbestände des § 44 Abs.1 BNatSchG verursachen. Dieses trifft regelmäßig nicht zu. Sie bereiten dies allerdings durch die Festsetzungen des Bebauungsplans vor. Erst durch die Umsetzung der auf Grundlage des Bebauungsplans zulässigen Vorhaben und künftigen Nutzungen können die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände verletzt werden.

Angenommen wird daher, dass die artenschutzrechtlichen Vorschriften eine mittelbare Vorwirkung entfalten, da Bebauungspläne, denen aus Rechtsgründen die Vollzugsfähigkeit fehlt, unwirksam sind. Eine Vollzugsunfähigkeit ist dann gegeben, wenn der Planverwirklichung dauerhafte und nicht ausräumbare artenschutzrechtliche Hindernisse entgegenstehen.

Dabei kommt es aber nur auf die Auswirkungen an, die auch konkret prognostizierbar sind. Die Belange des Artenschutzes nach dem Bundesnaturschutzgesetz sind daher als Teil der Umweltschutzbelange bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes im Rahmen der obligatorischen Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB zu berücksichtigen. Gefordert wird regelmäßig eine eigenständige Prüfung im Rahmen eines artenschutzrechtlichen Fachbeitrages, um mögliche Verbotstatbestände über CEF-Maßnahmen (continuous ecological functionality-measures, Übersetzung etwa

Maßnahmen für die dauerhafte ökologische Funktion), welche über den Bebauungsplan festgesetzt werden können zu überwinden und eine Vollzugsunfähigkeit des Bebauungsplans zu vermeiden. Diese Vorgehensweise wird, soweit erkennbar durch die einschlägige Rechtsprechung bestätigt.

Dieses gilt nicht für Bebauungspläne, die auf der Grundlage des § 13 BauGB erstellt werden. Sie stellen eine Besonderheit dar, da unterstellt werden kann, dass ein Bebauungsplan gemäß § 13 BauGB keine Verbotstatbestände des § 44 Abs.1 BNatSchG vorbereitet. Diese sind bereits durch die Anwendung des § 34 BauGB gegeben. Im vorliegenden Fall des Bebauungsplans Kaßberg Ost wird die Zulässigkeit von Vorhaben in Anlehnung an den baulichen Bestand geordnet und eine Flächeninanspruchnahme eingeschränkt.

Voraussetzung für die eine artschutzrechtliche Prüfung ist die Prognostizierbarkeit von Auswirkungen. Diese ist nicht gegeben. Der Bebauungsplan Kaßberg Ost ist ein Angebotsplan. Es ist folglich nicht klar, ob und wann bestimmte Gebäude abgerissen und durch andere, dem neuen Planrecht entsprechende Bauvorhaben ersetzt werden. Dieses gilt auch für die Sanierung von Gebäuden.

Vor diesem Hintergrund ist es nicht zielführend im Rahmen des Bebauungsplans Untersuchungen anzustellen, um eine vielleicht eintretende bauliche Veränderung in 20 Jahren zu bewerten und für diese eine Kompensation zu definieren. Eine Untersuchung der Gebäude oder Baulücken soll daher auf das Baugenehmigungsverfahren verschoben werden.

Die Begründung zum Bebauungsplan wird um diese Ausführung zum Thema Artenschutz erweitert.

#### 4. Sachverhalt

Der Gehölzbestand an der Weststraße wurde in der Karte 13 „Gebiete mit besonderer Bedeutung für Fledermäuse“ des Entwurfs des Regionalplanes als relevanter Multifunktionsraum festgelegt. Das Straßengrün ist langfristig zu erhalten

#### Berücksichtigung

Der Gehölzbestand an der Weststraße wird durch das Planverfahren nicht berührt. Der Gehölzbestand befindet sich innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche, welche durch den einfachen Bebauungsplan nicht überplant wird. Veränderungen in der Gliederung der öffentlichen Verkehrsfläche, die den vorhandenen Gehölzbestand beeinträchtigen, sind nicht geplant. Sollten zukünftig Veränderungen vorgenommen werden, wären diese mit der unteren Naturschutzbehörde und dem Grünflächenamt unter Anwendung des gesetzlichen Rahmens abzustimmen. Angemerkt sei, dass die Betroffenheit des Gehölzbestandes in der Weststraße in Karte 13 des Regionalplanes, die eine Maßstabebene 1:450.000 hat, einfach nicht zu erkennen war.

#### 5. Sachverhalt

Weiterhin sollte geprüft werden, inwieweit die angestrebte städtebauliche Ordnung einer Blockrandbebauung zukünftig auch für Bereiche umzusetzen ist, in denen diese durch Plattenbauten an der Andréstraße derzeit nicht diesem städtebaulichen Ziel entsprechen.

#### Berücksichtigung

Der Sachverhalt wurde geprüft und in der Begründung zum Entwurf unter Punkt 2 „Anlass der Planung“ erläutert. Die Entscheidung für den Erhalt der Zeilenbebauung wurde wie folgt begründet:

„Bemerkenswert für diese Ergänzungsbebauung ist der hohe Anteil an begrünten und meist öffentlich einsehbaren Freiflächen, die insgesamt die historisch zur Straße geschossene Karreebebauung auflockern und damit positiv den Eindruck eines begrünten Stadtteils vermitteln. Hierzu trägt auch die gegenüber der historischen Bebauung geringere Bebauungsdichte bei. Die Ergänzungsbebauung, insbesondere das Verhältnis von Bebauung zur Freifläche, erhält daher eine besondere Berücksichtigung.“

## 6. Sachverhalt

Außerdem ist aus unserer Sicht die fehlende Festsetzung überbaubarer Grundstücksflächen in den festgesetzten Flächen für den Gemeinbedarf zu hinterfragen.

### Berücksichtigung

Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung werden nicht getroffen. Die Flächen befinden sich im Eigentum öffentlicher Träger bzw. überwiegend kommunaler Träger oder sie sind für eine Nutzung für den Gemeinbedarf vorgesehen. Eine Fläche für den Gemeinbedarf ist kein Baugebiet im Sinne der Baunutzungsverordnung. Eine Gemeinbedarfsfläche ist von ihren Zielsetzungen her nicht mit einem Baugebiet vergleichbar und ist anders als die Festsetzung eines Baugebiets nicht darauf angelegt, zwischen einer Vielzahl von - überwiegend privaten - Eigentümern ein Austauschverhältnis im Sinne einer bodenrechtlichen Schicksalsgemeinschaft zu begründen. Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung würden ausschließlich eine Selbstbindung der Gemeinde oder der im vorliegenden Fall kirchlichen Träger zum Ziel haben. Vor diesem Hintergrund wird auf weitergehende Festsetzungen verzichtet.

## **Ordn.-Nr. 12 Öffentlichkeit Stellungnahme vom 28.01.2019**

### Sachverhalt

In der Begründung zum Bebauungsplan wird unter Punkt 2 - Anlass der Planung in 4. Absatz eine Änderung des 4. Satzes gewünscht, da dieser missverständlich sei.

### Berücksichtigung

Vorhandener Satz:

„Diese Entwicklung soll der Bebauungsplan auf ein verträgliches Maß begrenzen.“

Neuer Satz:

„Die zulässige Bebauung soll durch den Bebauungsplan abschließend geregelt werden.“

## **b) Teilweise berücksichtigt werden die Anregungen von:**

## **Ordn.-Nr. 10 Öffentlichkeit Stellungnahmen vom 08.02.2019 bis 18.02.2019**

### 1. Sachverhalt

Folgende Änderungen der textlichen Festsetzungen werden geltend gemacht.

Teil B - Textliche Festsetzungen

#### 2. Maß der baulichen Nutzung

zu 2.3. Eine Überschreitung der zulässigen GRZ gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO ist nur für Zuwegungen und Nebenanlagen zulässig.

neu: Eine Überschreitung der zulässigen GRZ gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO ist nur für Zuwegungen, Spielplätze, Mülltonnen und Fahrradboxen zulässig.

### Beschlussvorschlag

Die Anregung wird teilweise berücksichtigt.

### Begründung

Die Festsetzung 2.3 ist im Zusammenhang mit der Bestimmung der zulässigen Nebenanlagen

unter Punkt 4.3 zu beurteilen. Zulässig sind Kinderspielplätze und Stellplätze für Mülltonnen. Für diese kann die GRZ überschritten werden. Fahrradboxen sind nicht zulässig.

Fahrradboxen, die im Regelfall in Containerbauweise oder als Gitterbox erstellt werden, unterscheiden sich hinsichtlich ihres Erscheinungsbildes nur geringfügig von Carports und Garagen. Die Anlage von Fahrradboxen im Vorgarten oder rückwärtigen Grundstück würde zu den mit Garagen vergleichbaren negativen Auswirkungen auf die Gartenbereiche der Grundstücke führen und wird daher grundsätzlich ausgeschlossen. Eine Nutzung als Garten, Rückzugsbereich oder auch Spielfläche wäre nicht mehr möglich.

## 2. Sachverhalt

zu 2.4. Ist eine GRZ von 0,4 festgelegt, ist eine Überschreitung der GRZ gemäß § 19 Abs. 4 für Stellplätze und Tiefgaragen um 0,1 zulässig.

neu: Stellplätze sind innerhalb der Innenhöfe grundsätzlich nicht zulässig.

## Beschlussvorschlag

Die Anregung wird teilweise berücksichtigt.

## Begründung

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

Die Festsetzung 2.4 hat insbesondere eine Bedeutung für die „Karrees“, die in offener Bauweise (einzeln stehende Gebäude, teilweise Stadtvillen) erbaut wurden. Die Festsetzung der GRZ von 0,4 orientiert sich sehr eng am Bestand. In Kombination mit der Festsetzung der Baufelder besteht nur ein geringer Erweiterungsspielraum. Die Flächen auf denen Stellplätze zulässig sind, sind deutlich kleiner als die tatsächlich genutzten Flächen. Zu berücksichtigen ist auch, dass nicht jedes Haus mit einer Tiefgarage unterbaut werden kann. Dieser Sachverhalt soll mit der Festsetzung zur Überschreitung der GRZ um 0,1 gewürdigt werden.

## 3. Sachverhalt

Angegeben wird, dass es das städtebauliche Ziel der meisten Bewohner des Kaßbergs ist, die Innenkarrees als Oasen der Ruhe vom oberirdischen Verkehr völlig frei zu halten. Deshalb sind alle oberirdischen Stellplätze in den Wohnkarrees als „nicht zulässig“ zu erklären. Das betrifft Garagen, Carports, freie Kfz-Aufstellung (auch auf den Tiefgaragen).

zu 4.1 Tiefgaragen und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und innerhalb der unterbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

neu: Tiefgaragen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und innerhalb der unterbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

zu 4.2 Garagen sind als Bestandteile des Hauptgebäudes innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche, auf der straßenabgewandten Seite im Erdgeschoss des Gebäudes zulässig. Sie dürfen nicht mehr als ein Drittel der Fläche des Erdgeschosses einnehmen. Parkhäuser sind zulässig. Carports sind unzulässig.

neu: Garagen sind als Bestandteile des Hauptgebäudes innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche, auf der straßenabgewandten Seite im Erdgeschoss des Gebäudes nicht zulässig. Parkhäuser sind zulässig. Carports sind unzulässig.

## II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

### 1. Tiefgaragen

1.1 Tiefgaragen sind mit einer mindestens 60 cm tiefen Schicht aus Erd-/Mutterboden zu überdecken und zu begrünen. Dies gilt nicht für Tiefgaragenteile, die durch Wintergärten, Terrassen oder Stellplätze überdeckt werden.

neu: Tiefgaragen sind mit einer mindestens 60 cm tiefen Schicht aus Erd-/Mutterboden zu überdecken und zu begrünen. Dies gilt nicht für Tiefgaragenteile, die durch Wintergärten oder Terrassen überdeckt werden.

#### Beschlussvorschlag

Die Anregung wird teilweise berücksichtigt.

#### Begründung

Die Änderungsvorschläge zu den angegebenen Gliederungspunkten der textlichen Festsetzungen zielen auf einen grundsätzlichen Ausschluss ebenerdiger Stellplätze auf sämtlichen Baugrundstücken innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans ab. Eine solch grundsätzliche und sehr einseitig gewichtende Regelung ist nicht das Ziel des Bebauungsplans. Die vorgeschlagenen Regelungen würden quasi einer Vorgabe zur Wahl des Verkehrsmittels im Sinne einer Grundsatzentscheidung für ein bestehendes Wohngebiet gleich kommen. Eine solche Entscheidung darf ein Bebauungsplan nicht treffen. Auch ist zu berücksichtigen, dass die zu treffenden Festsetzungen in ihrer Gewichtung eine Verhältnismäßigkeit zur vorgefundenen Realität aufweisen. Diese wäre bei Umsetzung der Festsetzungsvorschläge nicht mehr gegeben. Die Regelungen des Bebauungsplans, soweit sie die Anlage von Stellplätzen betreffen, zielen auf eine städtebaulich Ordnung und eine Gliederung ab. Dabei ist vorgefundene Bestand zu berücksichtigen.

Der Bebauungsplan folgt mit seinen Regelungen sehr weitgehend der mit den Vorschlägen verfolgten Intention, die weitere Versiegelung des Wohngebietes zu begrenzen und die Gärten zu schützen. Der Schutzanspruch wird sichergestellt durch die Festsetzung zur zweiten rückwärtigen Baugrenze. Ebenso werden Festsetzungen über die GRZ, die Festsetzung von Baufeldern und zur Vorgartenbegrünung getroffen.

Die Festsetzungen zur rückwärtigen Baugrenze, die Vorgabe von Parkhäusern für Baulücken und die Regelungen zur Vorgartengestaltung beschränken die Errichtung ebenerdiger Stellplätze. Die Zulässigkeit von oberirdischen Stellplätzen wird auf die überbaubare und unterbaubare Grundstücksfläche (Baufelder) begrenzt. Diese Regelungen ermöglichen eine Zwischennutzung bis zum Bau eines Gebäudes. Vorgärten und rückwärtige Gärten können nicht mehr zu Stellplätzen umgewandelt werden. Die Festsetzungen berücksichtigen jedoch auch, dass nicht unter jedem vorhandenen Haus eine Tiefgarage gebaut werden kann.

#### **c) Nicht berücksichtigt werden die Anregungen von:**

#### **Ordn.-Nr. 7 Planungsverband Region Chemnitz Stellungnahme vom 31.01.2019**

#### Sachverhalt

Gemäß § 8 (2) Satz 1 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu erarbeiten. Dieses Entwicklungsgebot sichert die Planmäßigkeit der städtebaulichen Entwicklung im gesamten Gemeindegebiet.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im wirksamen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche und zu einem kleinen Teil als gemischte Baufläche dargestellt. Der Flächennutzungsplan ist nach hergestellter Rechtskraft im Bereich der im Flächennutzungsplan dargestellten Mischbauflä-

che auf dem Wege der Berichtigung als Wohnbaufläche anzupassen.

#### Beschlussvorschlag

Die Anregung wird nicht berücksichtigt.

#### Begründung

Für eine Beurteilung des Entwicklungsgebotes aus dem Flächennutzungsplan ist eine Betrachtung des gesamten Karrees erforderlich. Für das Karree liegt ein rechtskräftiger Bebauungsplan 10/04 „Kaßberg Ost, Teilbereich Reichsstraße/Limbacher Straße“ vor. Die Bauflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen an Hauptverkehrsstraßen und werden als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO ausgewiesen. Entlang den Straße Kanzlerstraße und Uhlichstraße wurde von einer Ausweisung Mischgebiet abgesehen, da die Prägung eher einem WB entspricht. Insbesondere die für das Mischgebiet typische Einzelhandelsentwicklung ist mit Bezug auf die vorhandene Bebauungsstruktur nicht gewollt. Trotz der Abweichung von der Darstellung des Flächennutzungsplans wird das Entwicklungsgebot nicht verletzt. Die betroffene Fläche ist nicht sehr groß. Ferner besteht mit der Ausweisung eines Gebietes zur Erhaltung und Entwicklung der Wohnnutzung (besondere Wohngebiete) hinsichtlich des möglichen Nutzungsspektrums eine Nähe zum Mischgebiet. Eine Anpassung des Flächennutzungsplans ist nicht erforderlich. Die Begründung zum Bebauungsplan wird entsprechend ergänzt.

### **Ordn.-Nr. 11 Öffentlichkeit Stellungnahme vom 05.02.2019**

#### Sachverhalt

Aus der Betroffenheit als Eigentümer werden folgende Einwände gegen Pkt. 4 vorgebracht:

Eine bauliche Einordnung einer Tiefgarage unter ein Bestandsgebäude bei Beibehaltung der geplanten Bebauungsgrenzen ist nahezu unmöglich, ebenso die Anordnung von Stellplätzen innerhalb der überbaubaren und unterbaubaren Grundstücksfläche mit einer GRZ von 0,6 bzw. in Einzelfällen 0,7.

Stellplätze sollten aus der Einbeziehung in die GRZ und die überbaubare Grundstücksfläche - wie auch üblich - herausgelassen werden. Die Schließung von Baulücken würde ansonsten so stark beeinträchtigt, dass diese Investitionen für mögliche Bauherren nicht mehr wirtschaftlich sind und somit unterlassen werden. Zumindest bei Lückenbebauungen und Bestandsgebäuden sollte von Ziffer 4 des Bebauungsplans abgewichen werden.

Die als Begründung für Ziffer 4 genannte Versiegelung von Böden ist nicht nachvollziehbar, da es heutzutage bei Verwendung von versickerungsfähigen Pflastermaterialien Möglichkeiten gibt, die Versiegelung zu verhindern. Es sollte insbesondere bei einer bereits vorhandenen Durchfahrt des Gebäudes die Möglichkeit eingeräumt werden, Stellplätze im Hofbereich anzuordnen. Hier sollte weniger das Augenmerk auf einer gezogenen Bebauungsgrenze für die Anordnung von Stellplätzen gelegt werden, als auf eigentliche Gestaltung der Stellplätze. Hier ist mit heutigen technischen Mitteln eine vollflächige Begrünung von Stellplätzen und weitest gehende Versickerung möglich.

Weiterhin kann der B-Plan eine prozentuale Bepflanzung der Stellplatz – Nebenflächen fordern, ggf. auch hier Abstände und Maße zwischen Grün und Stellfläche festlegen. Das führt letztendlich eher zu einem grünen Innenhof, als kompakt hinter das Gebäude platzierte Stellplatzflächen ohne Auflagen für anzuordnendes Grün.

Generell kommt das gestreute Anordnen von Stellplätzen in einer Grünanlage eher der Wohnqualität entgegen, als ein Parkplatz. Weiterhin ist gegen die Nichtzulässigkeit von sonstigen Nebenanlagen (Pkt. 4.3) einzuwenden. Hier muss unbedingt differenziert werden.

Unter sonstige Nebenanlagen fallen z. Bsp. auch Terrassen. Diese erhöhen, sofern sie einer Wohneinheit oder einer Einrichtung zur Erholung zugeordnet sind, unbedingt die Lebensqualität. Eine Versiegelung kann auch hier vermieden werden. Hier sind im Bebauungsplan ggf. Einschränkungen zur baulichen Gestaltung vorzunehmen (siehe analog Stellplätze)

### Beschlussvorschlag

Die Anregung wird nicht berücksichtigt.

### Begründung

Der Stellungnahme liegt ein konkreter Antrag zugrunde, welcher eine weitgehende Bebauung des rückwärtigen Grundstückes mit Stellplätzen vorsieht.

In der Begründung zum Bebauungsplan wird in Bezug auf die Stellungnahme wie folgt erläutert:

„Festzustellen ist eine zunehmende Überbauung der Innenhöfe der Karrees, vorrangig mit Stellplätzen und Garagen, die mehr und mehr die begrünten, teilweise gartenartig gestalteten Innenhöfe verdrängen. Innenhöfe verlieren zunehmend an Attraktivität als Aufenthaltsort. Aktivitäten, wie Spielen, Freizeitgestaltung, Erholung und nachbarschaftliches Miteinander werden eingeschränkt. Der „Kaßberg“ verfügt über einen für ein Gründerzeitgebiet noch recht hohen Anteil an begrünten, mit Baumbestand versehenen, Innenhöfen. Diese bieten ein wichtiges Erholungspotential. Selbst Ansätze für eine kleingärtnerische Nutzung sind noch feststellbar. Die Funktion der Innenhöfe als begrünte Ruhezone eines dicht besiedelten Wohngebietes soll gestärkt werden.“

Die Festsetzung der Grundflächenzahl wird um eine zweite hintere Baugrenze für Tiefgaragen und Stellplätze ergänzt. Diese Baugrenze ermöglicht die Unterbauung des Grundstückes durch eine Tiefgarage, insbesondere als Fortsetzung des Kellergeschosses des Gebäudes und die Errichtung von Stellplätzen. Bei einer Kombination von GRZ und rückwärtiger Baugrenze gilt grundsätzlich immer die jeweils limitierende Festsetzung. Eine solche Regelung ist daher insbesondere für Gebiete mit nicht einheitlichen Grundstückszuschnitten und -größen geeignet. Gerade bei großen Grundstücken kann so die Versiegelung begrenzt werden. Eine GRZ von 0,6 wird bei größeren Grundstücken daher oft nicht erreicht. Nicht vorgesehen ist eine Übernahme der bestehenden Stellplatzgrößen. Für bereits errichtete Stellplatzanlagen muss rechtlich der Bestandsschutz berücksichtigt werden.“

Die Stellungnahme steht den Regelungsabsichten des Bebauungsplans entgegen. Eine wesentliche Zielstellung ist eine Einschränkung der Stellplatzentwicklung im rückwärtigen Baugrundstück. Schwerpunkte der Planung sind eine Begrünung der Innenhöfe und eine entsprechende Aufenthaltsqualität. Diese Ziele sind mit der überwiegenden Errichtung von Stellplatzanlagen im Innenhof nicht erreichbar. Richtig ist, dass bei kleinen Grundstücken nicht immer eine Tiefgarage oder ausreichende Zahl an Stellplätzen hergestellt werden kann. Diese Rahmenbedingung muss bei einem bereits ausparzellierten und historisch bebauten Gebiet in Kauf genommen werden. Eine Alternative würden Parkhäuser, welche im Geltungsbereich des Bebauungsplans zulässig sind, bieten.

Terrassen als Teil des Hauptgebäudes fallen nicht unter den Begriff der Nebenanlagen. Insofern sind sie im Plangebiet, genau wie Balkone, in der Zulässigkeit nicht beschränkt.

Der Annahme, dass die Festsetzungen des Bebauungsplans zur überbaubaren Grundstücksfläche Einfluss auf eine wirtschaftliche Bewertung der Grundstücke haben, kann nicht gefolgt werden. Der Bebauungsplan sieht keine Einschränkungen in der Bebaubarkeit vor, die wirtschaftlich relevant sind. Hinsichtlich der Einschränkung einer Überschreitung der zulässigen GRZ für Stellplätze ist zu berücksichtigen, dass in einer verdichteten Bebauung auch ein entsprechender Grün- und Freiflächenanteil vorhanden sein muss. Dort wo Stellplätze zulässig sind, sieht der Bebauungsplan eine Regelung zur Begrünung vor.

### 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 des § 10 i. V. m. §§ 13, 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 Artikel 2 des Gesetzes vom 11.12.2018 (SächsGVBl. S. 706, 711), 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. 10/04 „Kaßberg Ost“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) sowie dem Text (Teil B), in der Fassung vom März 2019 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 März 2019 (Anlage 4) wird gebilligt.

Abstimmungsergebnis:

Bemerkung: \*

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

\* Nichtzutreffendes ist zu streichen.

**Begründung:**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Chemnitz als Wohnbaufläche dargestellt. Der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde am 02.03.2010 gefasst.

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

Trotz Beibehaltung des für eine Karreestruktur typischen Erschließungsrasters, wurde in den fünfziger und sechziger Jahren des zwanzigsten Jahrhunderts ein Teil des Gebietes durch eine meist viergeschossige Zeilenbebauung ergänzt. Die historische Blockrandstruktur wurde nicht aufgenommen. Entsprechende Beispiele sind entlang der Andréstraße, an der Emil-Rosenow-Straße und an Rudolf-Breitscheid-Straße vorzufinden.

Bemerkenswert für diese Ergänzungsbebauung ist der hohe Anteil an begrünten und meist öffentlich einsehbaren Freiflächen, die insgesamt die historisch zur Straße geschossene Karreebebauung auflockern und damit positiv den Eindruck eines begrünten Stadtteils vermitteln. Hierzu trägt auch die gegenüber der historischen Bebauung geringere Bebauungsdichte bei. Die Ergänzungsbebauung, insbesondere das Verhältnis von Bebauung zur Freifläche, erhält daher eine besondere Berücksichtigung.

Östlich der Kanzlerstraße und südlich der Walter-Oertel-Straße löst sich die für den Stadtteil Kaßberg prägende geschlossene Karreebebauung unter Beibehaltung einer rasterartigen Erschließung in eine offene vorwiegend gründerzeitliche und teilweise sehr repräsentative Stadtvillenbebauung auf. Diese ist besonders entlang der Reichsstraße prägend aber auch in der Enzmannstraße und Heinrich-Beck-Straße vorzufinden. Quartiere und Straßenzüge, in denen eine Villenbebauung vorzufinden ist, sind ebenso von Bestrebungen einer Überformung, Nachverdichtung und Verringerung des Grünanteils betroffen.

Kennzeichnend für gründerzeitliche Wohnquartiere ist in der Regel eine historisch hohe bauliche Dichte. In den vergangenen Jahrzehnten wurden die Karreeinnenbereiche durch Nebengebäude aber auch durch in der Regel eingeschossige Gewerbebauten schleichend nachverdichtet. Diese Entwicklung ist oft so weit vorangeschritten, dass eine Nachnutzung dieser Gebäude und der Bau weiterer Gebäude unter Berücksichtigung des Bestandsschutzes und dem Gebot des „sich Einfügens“ zulässig sein können. Das heißt, im Falle einer Bauantragstellung sind Vorhaben gegebenenfalls zu genehmigen. Diese Entwicklung soll der Bebauungsplan auf ein verträgliches Maß begrenzen. Der Bebauungsplan erhält damit die Aufgabe in Orientierung an dem vorgefundenen Bestand hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung klar zu stellen und den Rahmen für die künftige bauliche Entwicklung zu setzen.

Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden. Insbesondere nach 1990 wurden auf dem Kaßberg Gebäude errichtet, die auf Grund ihrer Anordnung innerhalb der Karrees die Voraussetzungen für eine Vorbildwirkung zu Gunsten einer positiven Bewertung für weitere Vorhaben haben können.

Vorgärten prägen wesentlich das Bild der Straßenräume auf dem Kaßberg. Sowohl aus städtebaulichen als auch aus grünordnerischen Gründen sollen diese prägenden Freiflächen erhalten bleiben. Das Straßenbild wird historisch durch die Folge „straßenseitige Gebäudefront - Vorgarten - Grundstückseinfriedung (Mauer/schmiedeeiserner Zaun) - Gehweg - Baumreihe - Straße“ bestimmt. Diese Raumstruktur wird zunehmend durch eine Vielzahl von Nutzungen, wie Stellplätze, Aufstellflächen, Containerstellplätze, beeinträchtigt. Der Bebauungsplan soll dazu beitragen, die

auf dem Kaßberg typischen, gärtnerisch gestalteten Freiflächen zwischen dem Gehweg und der straßenseitigen Gebäudefront als wesentlichen Teil des zu bewahrenden Straßenbildes, zu erhalten.

Die Traufe hat als Trennlinie zwischen der massiven Gebäudehülle - den Wänden - und dem oberen Gebäudeabschluss - dem Dach - eine wichtige Bedeutung für die Bestimmung der Höhenentwicklung eines Gebäudes. Die Festlegung der Dachform und der Traufhöhe beeinflussen wesentlich die Proportion eines Gebäudes und damit die zulässige Baumasse. Der Bebauungsplan soll mit seinen Regelungen zur Höhenentwicklung und zur Kubatur eines Gebäudes einen Bezug zu dem vorhandenen Bestand herstellen. Sanierungen oder Neubebauungen sollen sich in diesen einfügen und ihn nicht dominieren.

Festzustellen ist eine zunehmende Überbauung der Innenhöfe der Karrees, vorrangig mit Stellplätzen und Garagen, die mehr und mehr die begrünten, teilweise gartenartig gestalteten Innenhöfe verdrängen. Innenhöfe verlieren zunehmend an Attraktivität als Aufenthaltsort. Aktivitäten, wie Spielen, Freizeitgestaltung, Erholung und nachbarschaftliches Miteinander werden eingeschränkt. Der „Kaßberg“ verfügt über einen für ein Gründerzeitgebiet noch recht hohen Anteil an begrünten, mit Baumbestand versehenen, Innenhöfen. Diese bieten ein wichtiges Erholungspotential. Selbst Ansätze für eine kleingärtnerische Nutzung sind noch feststellbar. Die Funktion der Innenhöfe als begrünte Ruhezone eines dicht besiedelten Wohngebietes soll gestärkt werden.

Der Bebauungsplan dient der:

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

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplans schließt unmittelbar an den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 13/11 „Kaßberg West“ an.

Der Bebauungsplan überlagert den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 01/06 „Gebiet Henriettenstraße/Kanzlerstraße/W.-Oertel-Straße/Andréstraße“. Dieser hatte das Planungsziel der Schaffung von Stellplätzen, Garagen und Gemeinschaftsanlagen/-parkhäusern zur Reduzierung des Stellplatzdefizits auf dem Kaßberg. Dieses Planungsziel wird mit dem vorliegenden Bebauungsplan neu formuliert. Mit dem Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan Nr. 10/04 wird der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 01/06 aufgehoben werden.

Ein Teil des ursprünglichen Geltungsbereiches an der Reichsstraße wurde unter der Bezeichnung Bebauungsplan Nr. 10/04 „Kaßberg Ost“, Teilgebiet Reichsstraße/Limbacher Straße zur Rechtskraft geführt.

Der Bebauungsplan wird vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufgestellt. Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Abs.1 und § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen.

**Die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung des Entwurfs in 2018 wurde wie folgt abgeschlossen:**

1 Beteiligter stimmte grundsätzlich zu:

Ordn.-Nr. 4	Staatsbetrieb Sächsisches Immobilien- und Baumanagement Sachsen Niederlassung Chemnitz	Stellungnahme vom 19.12.2018
-------------	---	------------------------------

6 Beteiligte gaben Anregungen und Hinweise:

Ordn.-Nr. 1	Landesdirektion Sachsen Abt. Infrastruktur Ref. Raumordnung, Stadtentwicklung	Stellungnahme vom 04.02.2019
Ordn.-Nr.2	Sächsisches Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie	Stellungnahme vom 15.02.2019
Ordn.-Nr. 3	Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen	Stellungnahme vom 14.02.2019
Ordn.-Nr. 5	Landesamt für Denkmalpflege	Stellungnahme vom 16.01.2019
Ordn.-Nr. 6	Landesamt für Archäologie	Stellungnahme vom 09.01.2019
Ordn.-Nr. 7	Planungsverband Region Chemnitz	Stellungnahme vom 19.12.2018

2 Beteiligte gaben keine Stellungnahme ab:

Ordn.-Nr. 8	Bürgerplattform Chemnitz Mitte-West
Ordn.-Nr. 9	AGENDA-Beirat

Die Gelegenheit zur Stellungnahme wurde von der Öffentlichkeit genutzt.

*Die Stellungnahmen wurden von Einzelpersonen und Mitgliedern der Bürgerinitiative Kaßberg-bäume abgegeben. Die Stellungnahmen sind bis auf wenige und geringfügige Abweichungen gleichen Inhalts. Sie unterscheiden sich in der Wiederholung oder den Verzicht auf eine Wiederholung der zur Änderung vorgeschlagenen Festsetzung des Bebauungsplans und in der Markierung einzelner Wörter oder von Sätzen (fett, durchgestrichen, unterstrichen).*

*Die eingegangenen Stellungnahmen wurden unterschrieben. Es liegen 19 Unterschriften vor. Auf Grund fehlender Adressangaben ist eine persönliche Beantwortung nicht möglich. Es muss daher im Wege der ortsüblichen Bekanntmachung mitgeteilt werden, wo das Ergebnis eingesehen werden kann. Die Stellungnahmen werden unter einer Ordnungsnummer zusammengefasst.*

2 Stellung Nehmende gaben Anregungen und Hinweise:

Ordn.-Nr. 10	Öffentlichkeit (19 Unterschriften)	Stellungnahmen vom 08.02.2019 bis 18.02.2019
Ordn.-Nr. 11	Öffentlichkeit	Stellungnahme vom 05.02.2019
Ordn.-Nr. 12	Öffentlichkeit	Stellungnahme vom 28.01.2019

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

**Ordn.-Nr. 1 Landesdirektion Sachsen  
Stellungnahme vom 04.02.2019**

Sachverhalt

Im Raumordnungskataster der Landesdirektion Sachsen (DIGROK) wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplanes unter der Nummer 1190004 eingetragen. Im Geltungsbereich befinden sich lt. DIGROK Brachflächen (Brachen aus KWIS) an der Limbacher Straße/Ecke Kanzlerstraße, Kanzlerstr. 66 und 68, Leonhardstr. 3 und 3a, Weststraße/Ecke Kanzlerstr. sowie Agricolastr. 11. Außerdem sind Flächen aus dem Sächsischen Altlastenkataster (SALKA) verzeichnet. Dies betrifft Tankbehälter nördlich vom Gelände der Gebrüder-Grimm-Schule, zwei Karrees nördlich vom Andréplatz (Fuhrpark mit Garagen/ehem. Tankstelle bzw. ehemaliger Betriebshof VEB Taxi) sowie eine Fläche Limbacher Str./Ecke Kanzlerstr.

Erläuterung

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

**Ordn.-Nr. 2 Sächsisches Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie  
Stellungnahme vom 15.02.2019**

Sachverhalt

Zum gegenwärtigen Kenntnisstand liegen keine konkreten Anhaltspunkte über radiologisch relevante Hinterlassenschaften für dieses Plangebiet vor. Es wird darauf aufmerksam gemacht, dass das zugrunde liegende Kataster keinen Anspruch auf Vollständigkeit erhebt und insofern nicht sichergestellt ist, dass alle auf frühere menschliche Betätigung zurückzuführende Kontaminationen (mit natürlichen Radionukliden) erfasst sind.

Das Plangebiet liegt nach den bisher vorliegenden Kenntnissen zum größten Teil in einem Gebiet, in dem wahrscheinlich erhöhte Radonkonzentrationen in der Bodenluft vorhanden sind. Hinweise zum Radonschutz sind in den vorliegenden Planungsunterlagen bereits enthalten. Zum vorliegenden Vorhaben bestehen nach derzeitigem Kenntnisstand keine rechtlichen Bedenken, aufgrund geänderter Gesetzeslage, bestehen jedoch neue Hinweise und Anforderungen, die beachtet werden sollen.

Die Belange der Anlagensicherheit/Störfallvorsorge, der Vorsorge vor Fluglärm und des Fischartenschutzes einschließlich Fisch- und Teichwirtschaft werden vom geplanten Vorhaben nicht berührt.

Natürliche Radioaktivität

Darauf hingewiesen wird, dass seit dem 31.12.2018 die neue Strahlenschutzgesetzgebung, in Kraft getreten ist, welche insbesondere für den Bereich der radioaktiven Altlasten neue Regelungen enthält. Aufgrund der Verabschiedung des neuen Strahlenschutzgesetzes und der novellierten Strahlenschutzverordnung gelten seit dem 31. Dezember 2018 erweiterte Regelungen zum Schutz vor Radon. Erstmals wurde zum Schutz vor Radon ein Referenzwert für die über das Jahr gemittelte Radon-222-Aktivitätskonzentration in der Luft von 300 Bq/m<sup>3</sup> für Aufenthaltsräume und Arbeitsplätze in Innenräumen festgeschrieben.

Wer ein Gebäude mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen errichtet, hat geeignete Maßnahmen zu treffen, um den Zutritt von Radon aus dem Baugrund zu verhindern oder erheblich zu erschwe-

ren. Diese Pflicht gilt als erfüllt, wenn die nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik erforderlichen Maßnahmen zum Feuchteschutz eingehalten werden.

Wer im Rahmen baulicher Veränderung eines Gebäudes mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen Maßnahmen durchführt, die zu einer erheblichen Verminderung der Luftwechselrate führen, soll die Durchführung von Maßnahmen zum Schutz vor Radon in Betracht ziehen, soweit diese Maßnahmen erforderlich und zumutbar sind.

Voraussichtlich bis Ende 2020 werden spezielle Radonvorsorgegebiete ausgewiesen, für die erwartet wird, dass die über das Jahr gemittelte Radon-222-Aktivitätskonzentration in der Luft in einer beträchtlichen Zahl von Gebäuden mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen den Referenzwert von 300 Bq/m<sup>3</sup> überschreitet. In diesen ausgewiesenen Radonvorsorgegebieten werden dann weitergehende Regelungen in Bezug auf den Neubau von Gebäuden, der Ermittlung der Radonsituation an Arbeitsplätzen in Kellern oder Erdgeschossräumen und zum Schutz vor Radon an Arbeitsplätzen zu beachten sein.

#### Erläuterung

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

### **Ordn.-Nr. 3 Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen Stellungnahme vom 14.02.2019**

#### Sachverhalt

Der GeoSN weist darauf hin, dass sich im Plangebiet die Höhenfestpunkte (HP) 5143 9 03400 und 5143 9 03410 befinden. Die Festpunkte sind grundsätzlich zu erhalten. Besteht die Gefahr, dass sie beeinträchtigt werden, sind sie durch geeignete Maßnahmen so zu schützen, dass sie durch Bauarbeiten, Baustoffablagerungen, Baustellenverkehr oder andere Handlungen nicht beschädigt oder in ihrer Lage verändert werden. Schutzmaßnahmen, die ihre Erkennbarkeit und Verwendbarkeit beeinträchtigen, sind mit uns vorab zu besprechen. Alle Aspekte Ihres Vorhabens, die diesen Prämissen potenziell widersprechen, sind während der Planungsphase mit uns abzustimmen.

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

#### Erläuterung

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

### **Ordn.-Nr. 5 Landesamt für Denkmalpflege Stellungnahme vom 16.01.2019**

#### Sachverhalt

Die im Geltungsbereich ausgewiesenen Kulturdenkmale sind nicht vollzählig dargestellt. Es fehlen über die betreffenden Nennungen hinaus:

Henriettenstraße 34: Wohnhaus in halboffener Bebauung konzipiert, mit Vorgarten; kubischer, turmartiger Wohnbau mit markantem Dachgesims, vermutlich zusammengehörig mit der benachbarten Kreuzkirche (Henriettenstraße 36) und einheitlich mit dieser gestaltet, baugeschichtlich von Bedeutung, dat. Mitte 1930er Jahre

Reichsstraße 50: Mietshaus in halboffener Bebauung, Eckhaus und Vorgarten; mit Laden, stattlicher Eckbau mit lagebetonter Fassadengliederung und anspruchsvollem Dekorsystem, seltene halbrunde Treppenhausform, baugeschichtlich von Bedeutung, dat. 1900

Reichsstraße 54: Mietshaus in vormals geschlossener Bebauung mit Vorgarten; qualitätvoller Mietsbau mit anspruchsvoll gegliederter Fassade in Neorenaissanceformen, guter Erhaltungszustand, baugeschichtlich von Bedeutung, dat. Ende 19. Jh.

#### Erläuterung

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

### **Ordn.-Nr. 6 Landesamt für Archäologie Stellungnahme vom 09.01.2019**

#### Sachverhalt

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

#### Erläuterung

Ein entsprechender Hinweis wird in der Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.

### **Ordn.-Nr. 10 Öffentlichkeit Stellungnahmen vom 08.02.2019 bis 18.02.2019**

#### Sachverhalt

Angeregt wird, dass ein Parkhauskonzept (teilweise auch die Bezeichnung Parkplatzkonzept) von der Stadt Chemnitz erstellt und nachträglich in die Bebauungspläne eingearbeitet werden muss.

#### Erläuterung

Die Erarbeitung eines Parkhauskonzeptes kann nicht über den Bebauungsplan ausgelöst werden. Die Auslösung eines entsprechenden Arbeitsauftrages ist Gegenstand einer eigenständigen politischen Entscheidung.

### **Anlagenverzeichnis:**

Anlage 3: Planzeichnung mit textlichen Festsetzungen

Anlage 4: Begründung