

Beschlussvorlage Nr. B-142/2019

Einreicher:
Dezernat 6/Amt 61

Gegenstand:

Abwägungs- und Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 94/03 „Getreidemarkt“, Teil A:
Getreidemarkt, Kirchgäßchen, Lohstraße

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

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat beschließt:

1. Die während den öffentlichen Auslegungen und den Beteiligungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zu den Entwürfen des Bebauungsplanes Nr. 94/03 „Getreidemarkt“ Teil A: Getreidemarkt, Kirchgäßchen, Lohstraße in der Fassung vom August 2017 und Dezember 2017 eingegangenen Stellungnahmen hat der Stadtrat mit folgendem Ergebnis geprüft:

a) Berücksichtigt werden die Anregungen von:

**Ordn.-Nr. 02 Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie
Stellungnahme vom 10.11.2017
Stellungnahme vom 28.03.2018**

1. Sachverhalt:

Um grundsätzlich Planungs- und Kostensicherheit für die angestrebten Neubauten zu erlangen, wird dazu geraten projektbezogene und standortkonkrete Baugrunduntersuchungen im nachgeordneten Baugenehmigungsverfahren durchzuführen.

Erläuterung:

Die Anregung wurde berücksichtigt. Der Hinweis wurde in dem Entwurf in der Fassung vom Dezember 2017 unter dem Punkt 7.5 Baugrund in der Begründung ergänzt.

2. Sachverhalt:

Das Plangebiet liegt nach den bisher vorliegenden Kenntnissen in einem Gebiet, in dem erhöhte Radonkonzentrationen in der Bodenluft wahrscheinlich kaum auftreten. Es ist jedoch nicht mit Sicherheit auszuschließen, dass auf Grund lokaler Gegebenheiten und der Eigenschaften des Gebäudes hinsichtlich eines Radonzutrittes dennoch erhöhte Werte der Radonkonzentration in der Raumluft auftreten können.

Erläuterung:

Die Anregung wurde berücksichtigt. Der Hinweis wurde in dem Entwurf in der Fassung vom Dezember 2017 unter dem Punkt 7.7 Natürliche Radioaktivität in der Begründung ergänzt.

**Ordn.-Nr. 04 Landesamt für Denkmalpflege
Stellungnahme vom 28.11.2017**

Sachverhalt:

Es besteht ein Anspruch nach Höhenreduzierung des Anschlussgebäudes an die heutige Stadtjugendherberge, das aus den späten 20er Jahren stammende historische Umspannwerk für den damaligen städtischen Straßenbahnbetrieb. Dieses denkmalgeschützte Gebäude ist in seiner zeittypischen Formensprache und bildprägenden Wirkung für den umgebenden Stadtraum so markant, dass ein direkter baulicher Anschluss nur mit hohem architektonischen Anspruch bewerkstelligt werden kann. Aufgrund dessen ist der Entwurf unter intensiver Beteiligung der Denkmalbehörden zu entwickeln.

Erläuterung:

Die Anregung wurde berücksichtigt. Die Gebäudehöhe des Anschlussgebäudes der Jugendherberge wurde in der Planzeichnung im Entwurf in der Fassung vom Dezember 2017 von 13,5 m bis 14 m auf 11 m reduziert.

Ordn.-Nr. 05 **Landesamt für Archäologie**
Stellungnahme vom 18.10.2017
Stellungnahme vom 07.03.2018

Sachverhalt:

Es ist der Hinweis zu übernehmen, dass für sämtliche Bodeneingriffe im Plangebiet eine denkmalrechtlich Genehmigung erforderlich ist.

Erläuterung:

Der Hinweis wird berücksichtigt und in der Begründung unter Punkt 7.3 Archäologie ergänzt.

Ordn.-Nr. 08 **AGENDA Beirat**
Stellungnahme vom 01.11.2017

Sachverhalt:

Die Textfassung „Die Bewertung der Schutzgüter bei Umsetzung der Planung wird noch erfolgen.“ ist in keiner Weise zu akzeptieren. Eine Bewertung der Schutzgüter (insbesondere der angeführten Bäume) muss vor dem Satzungsbeschluss erfolgen.

Erläuterung:

Die Anregung wurde berücksichtigt. Zum Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom August 2017 lag die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung noch nicht vor, so dass eine Bewertung der Schutzgüter noch nicht erfolgen konnte. Der Grünordnerische Fachbeitrag wurde im Entwurf in der Fassung vom Dezember 2017 ergänzt. Unter dem Punkt 10.3 Beschreibung und Bewertung der Schutzgüter sind die jeweiligen Schutzgüter beschrieben und abschließend bewertet.

Ordn.-Nr. 15 **eins energie - inetz**
Stellungnahme vom 06.10.2017
Stellungnahme vom 27.03.2018

1. Sachverhalt:

Die getroffenen Aussagen in der Begründung 5.2.1 sind zu löschen. Es wird um Neuaufnahme des folgenden Textes gebeten:

„Die Stromversorgung des Plangebietes ist aus dem Mittelspannungsnetz sowie aus der T9447 „Lohstraße“ (Standort im Flurstück 19/6; Kirchgäßchen 1) und Zugang/Zufahrt inkl. Kabelverlegetrasse über Teilflächen des Flurstücks 19/7) der eins Energie in Sachsen GmbH 81 Co. KG gegeben.“

Erläuterung:

Die Anregung wird berücksichtigt. Der Hinweis wird in der Begründung unter dem Punkt 5.2.1 Stromversorgung übernommen.

2. Sachverhalt:

Im Gebiet des Bebauungsplans verlaufen Fernwärmeleitungen. Eine Fernwärmeversorgung der geplanten Objekte ist bei entsprechender Planung möglich. Der gekreuzte Leitungs- und Kanalbestand in den Baufeldern MK 1, MU 2 und MU 4 ist nicht mehr in Betrieb und kann im Zuge der Baufeldfreimachung und Neubebauung zurück gebaut werden. Überbauungen unserer Fernwärmeleitungen mit festen Bauwerken sind nicht gestattet und deren Zugänglichkeit ist jederzeit zu gewährleisten. Baumaßnahmen sind so auszuführen, dass der Anlagenbestand nicht gefährdet wird.

Wird der Leitungsbestand von einer Baumaßnahme beeinflusst, sind vor Beginn der Maßnahme die entsprechenden Planungsunterlagen eins Energie bei der einzureichen.

Erläuterung:

Die Anregung wird berücksichtigt. Die Hinweise werden in der Begründung unter dem Punkt 5.2.5

Wärmeversorgung und Aussagen zum Leitungsbestand ergänzt.

3. Sachverhalt:

Im benannten Bereich befinden sich Telekommunikationsanlagen in Rechtsträgerschaft von eins energie, die zu beachten sind. Ein sorgsamer Schutz der Anlagen ist notwendig und eine Überbauungen nicht zulässig.

Es besteht derzeit kein weiterer Bedarf einer Mitverlegung/Koordinierung der Baumaßnahme. Umverlegungen der Telekommunikationsanlagen sind zu vermeiden. Sollte eine Umverlegung dennoch erforderlich sein, melden Sie dies rechtzeitig unter Angabe des Kostenträgers an die aufgeführten Ansprechpartner.

Erläuterung:

Die Anregung wird berücksichtigt. Die Begründung wird um den 5.2.6 Kommunikation - Glasfaser ergänzt.

Ordn.-Nr. 15 eins energie als Rechtsträger Jugendherberge Stellungnahme vom 13.11.2017

1. Sachverhalt:

Die Verkehrserschließung der Jugendherberge darf im öffentlichen Raum nicht eingeschränkt werden. Weiterhin ist die gegenwärtige Anlieferzone so zu gestalten, dass es keine Einschränkungen für die Küchenversorgung, des Mietwäschesystems und der Müllentsorgung bestehen.

Erläuterung:

Die Anregung wurde berücksichtigt. Die Jugendherberge wird zum einen durch öffentliche als auch durch private Straßenverkehrsflächen erschlossen. Von der Theaterstraße aus ist die Jugendherberge über den Getreidemarkt weiterhin ohne Einschränkungen zu erreichen. Durch eine mögliche Anschlussbebauung wird die Erschließung des Hinterhofs nicht mehr vom Getreidemarkt aus möglich sein. Zukünftig erfolgt diese Erschließung über die festgesetzte private Straßenverkehrsfläche. Zur Sicherung der Erschließung ist im Entwurf ein Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger und des Abfallentsorgers festgesetzt. Um die Festsetzung 5.1 deutlicher zu definieren wurde die Begründung unter Punkt 6.1.7 Verkehrsflächen sowie Geh- und Fahrrechte ergänzt.

2. Sachverhalt:

Nach den vorgegebenen Baurichtmaßen im aufgestellten Bebauungsplan ist bei einer Bebauung des Baufeldes GH 3 mit Auswirkungen auf das rechtsverbindliche Brandschutzkonzept der Jugendherberge zu rechnen. Dies betrifft die Umnutzung der dort an den Außenwänden befindlichen Räume, die Feuerwehrezufahrt und der notwendigen Flucht- und Rettungswegepläne sowie dem Feuerwehrplan. Das Brandschutzkonzept ist daher anzupassen.

Erläuterung:

Die Anregung wurde berücksichtigt. Der Hinweis wurde im Entwurf in der Fassung vom Dezember 2017 unter dem Punkt 9.1 Kosten in der Begründung ergänzt.

3. Sachverhalt:

Im Baufeld GH 3 an der Ostseite der Jugendherberge ist eine Bebauung bis von 13,5 m bis 14,5 m Gebäudehöhe gestattet. Die an dieser Seite befindlichen Aufenthaltsräume (Tagungsraum, Kinderspielzimmer usw.) erhalten bei einer Bebauung kein ausreichendes Tageslicht mehr und können als solches und aus Brandschutzgründen nicht mehr genutzt werden. Hier muss bei Verlust der dort befindlichen Aufenthaltsräume ein Ausgleich geschaffen werden.

Erläuterung:

Die Anregung wurde berücksichtigt. Die Gebäudehöhe des Anschlussgebäudes der Jugendherberge wurde in der Planzeichnung im Entwurf in der Fassung vom Dezember 2017 von 13,5 m bis 14 m auf 11 m reduziert.

Ord.-Nr. 15 **eins energie - Entsorgungsbetrieb der Stadt Chemnitz**
Stellungnahme vom 17.11.2017
Stellungnahme vom 05.03.2018

Sachverhalt:

Einzelne Kanäle der Entwässerung queren die zur Bebauung ausgewiesenen Flächen. Mit dem ESC sind rechtzeitig Regelungen zur Baufeldfreimachung zu vereinbaren.

Erläuterung:

Die Anregung wird berücksichtigt. Der Hinweis wird in der Begründung unter Punkt 7.2 Baufeldvorbereitung ergänzt.

Ord.-Nr. 17 **Abfallentsorgungs- und Stadtreinigungsbetrieb der Stadt Chemnitz**
Stellungnahme vom 08.11.2017
Stellungnahme vom 14.03.2018

Sachverhalt:

Im Plangebiet befindet sich auf dem Flurstück Nr. 19/7 der Gemarkung Chemnitz eine Wertstoffinsel mit Altglas- und Altkleidercontainern, welche fest eingerichtet und mit einer Holzumhausung versehen ist. Die Aufstellung eines Containers für Elektrokleingeräte und Metallen befindet sich in der Vorbereitung.

Erläuterung:

Die Anregung wird berücksichtigt. Der Hinweis wird in der Begründung unter 5.2.6 Abfallentsorgung ergänzt.

Ord.-Nr. 34 **Öffentlichkeit**
Stellungnahme vom 21.09.2017
Stellungnahme vom 22.02.2018

1. Sachverhalt:

In Anlage 4, Seite 3, Ziffer 3. ist die farbige Kennzeichnung für die Begriffe Baulinie und Baugrenze vertauscht.

Erläuterung:

Die Anregung wurde berücksichtigt. Im Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom Dezember 2017 wurde die Planzeichenerklärung an entsprechender Stelle angepasst.

2. Sachverhalt:

In der Begründung ist unter dem Punkt 6.1.6 auf die Beeinträchtigung der denkmalgeschützten Bestandsgebäude im Urbanen Gebiet MU 5 durch Besucherverkehr hinzuweisen.

Erläuterung:

Die Anregung wurde berücksichtigt. Der Hinweis wurde im Entwurf in der Fassung vom Dezember 2017 in der Begründung unter dem Punkt 6.1.6 Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen sowie Gemeinschaftsanlagen entsprechend ergänzt.

Zur Klarstellung über die Zufahrtsmöglichkeiten im Plangebiet wird unter dem Punkt 6.1.7 Verkehrsflächen sowie Geh- und Fahrrechte der Aspekte der Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten ergänzt.

3. Sachverhalt:

Im zweiten Absatz wird festgesetzt, dass die Dachfläche über der Erdgeschosszone des Kerngebietes MK 1 mit einem mindestens 60 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen ist. Es fehlt an der Festsetzung, dass diese Fläche auch intensiv zu begrünen ist.

Die Begründung zur Festsetzung ist zweideutig zu verstehen.

Erläuterung:

Die Festsetzung 6.1 Dachbegrünung wird redaktionell geändert und wie folgt angepasst:

„Die Dachfläche über der Erdgeschosszone des Kerngebietes MK 1 ist mit einem mindestens 60 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und intensiv zu begrünen“. Zulässig sind Wege, Spielfläche und Terrassen bis zu einem Flächenanteil von 20 %.“

Im Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom August 2017 ist diese Formulierung Inhalt der Festsetzung gewesen. Mit Entwurf vom Dezember 2017 wurde die Festsetzung konkretisiert und die Formulierung „intensiv zu begrünen“ versehentlich nicht mit übernommen.

Die Begründung wird unter dem Punkt 6.2.1 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft angepasst und die Erläuterung eindeutig formuliert.

b) Teilweise berücksichtigt werden die Anregungen von:

Ord.-Nr. 01	Landesdirektion Sachsen Stellungnahme vom 23.11.2017 Stellungnahme vom 13.03.2018
Ord.-Nr. 06	Planungsverband Region Chemnitz Stellungnahme vom 17.10.2017 Stellungnahme vom 06.03.2017

Sachverhalt:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt gemäß Karte 2 „Raumnutzung“ des Regionalplanes Chemnitz-Erzgebirge und gemäß Karte 2 „Raumnutzung“ Regionalplan-Entwurf Region Chemnitz in einem Vorbehaltsgebiet Hochwasserschutz - Risikobereich.

In diesem Zusammenhang wird darauf verwiesen, dass es möglicherweise in Betracht gezogen werden sollte, im Bebauungsplan Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 16 c und d BauGB zu treffen.

Zudem wird um Aufnahme des Hinweises zum festgelegten Vorbehaltsgebiet in die Begründung des Bebauungsplanes unter Ziffer 3.1 gebeten.

Beschlussvorschlag:

Die Anmerkung wird teilweise berücksichtigt.

Begründung:

Der Hinweis zum Vorbehaltsgebiet Hochwasserschutz wird unter dem Punkt 3.1 Raumordnung, Landes- und Regionalplanung ergänzt.

In den vergangenen Hochwassern war das Plangebiet jedoch nicht von Überflutungen betroffen. Die Chemnitz liegt rund 200 Meter vom Plangebiet entfernt und ist in diesem Bereich auf Grund der baulichen Vorkehrung im Jahr 2002 nicht über die Ufer getreten. Nach Ableitung der Gefährdungsintensität ist für das Plangebiet festzustellen, dass keine Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 16 c und d BauGB notwendig sind. Hinweise zum Grundwasserschutz sind unter dem Punkt 7.4 in der Begründung vermerkt.

Ord.-Nr. 08	AGENDA Beirat Stellungnahme vom 01.11.2017
Ord.-Nr. 23	Industrie- und Handelskammer Chemnitz Stellungnahme vom 07.11.2017 Stellungnahme vom 28.03.2018

Sachverhalt:

Gemäß Begründung sind Ladestationen für Elektrofahrzeuge, PKW und E-Bikes erwünscht, jedoch nicht festgesetzt. Solche Angebote sind ein wichtiger Baustein für die Standortqualität.

Beschlussvorschlag:

Die Anmerkung wird teilweise berücksichtigt.

Begründung:

Die Begründung zum Entwurf in der Fassung vom Dezember 2017 wurde um den Punkt 5.1.1 E-Mobilität ergänzt. Die Errichtung von Ladesäulen kann im Bebauungsplan jedoch nicht festgesetzt werden, sondern ist Teil der späteren Ausbauplanung und bedarf einer detaillierten Konzeption der Netzkapazitäten.

Ordn.-Nr. 15 **eins energie - inetz**
Stellungnahme vom 06.10.2017
Stellungnahme vom 27.03.2018

Sachverhalt:

Die Trafostation T9447 „Lohstraße“ im Flurstück 19/6 hat hinsichtlich des Zugangs drei notwendige Türen. Eine Tür führt zum Mittel- und Niederspannungsraum und der Zugang erfolgt ausnahmslos über das Flurstück 19/7. Außerdem erfolgt die Kabelzuführung von dieser Seite (Stirnseite des Gebäudes). Aus diesen Gründen ist eine Fläche von 4 m Breite für Zugang und Kabelzuführung von jeglicher Bebauung freizuhalten.

Eine Neuordnung der weiterhin auf diesem Flurstück befindlichen Stromkabel in Richtung Rosenhof wäre in einem Streifen von 3 m parallel zur Grundstücksgrenze des Flurstückes 19/6 bzw. in Richtung Theaterstraße in einem Streifen von 2 m parallel zur Grundstücksgrenze möglich.

Auf Flurstück 19/7 bestehen z. Zt. noch 2 Hausanschlüsse und 2 weitere NS-Kabel in Richtung Kreuzung Lohstraße, die bei Bedarf zurückgebaut bzw. verlegt werden könnten.

Auf den Standort der Transformatorenstation T9447 „Lohstraße“ kann nicht verzichtet werden. Eine Sicherung der auf Flurstück 19/7 notwendigen und bei Bedarf neu zu verlegenden Stromkabel als Zuleitung zur Transformatorenstation in den Randbereich des Grundstückes und des Zugangs zur Transformatorenstation ist mit Dienstbarkeiten notwendig und wird hiermit nochmals beantragt.

Beschlussvorschlag:

Die Anregung wird teilweise berücksichtigt.

Begründung:

Der Bebauungsplan sieht zwischen der bestehenden Trafostation und einer Neubebauung einen Abstand von 5 m vor. Der Hinweis zum bestehenden Leitungsbestand in Richtung Rosenhof auf dem Flurstück 19/7 der Gemarkung Chemnitz wird unter dem Punkt 5.2.1 Stromversorgung ergänzt.

Die Beantragung einer Dienstbarkeit erfolgt nicht im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens sondern ist Inhalt eines separaten Vertrages zwischen dem Eigentümer und der eins energie. Da sich das Flurstück 19/7 der Gemarkung Chemnitz im Eigentum der Stadt und des Bundes befindet, muss vor einem Verkauf an einen Dritten die entsprechende Dienstbarkeit zu Gunsten der eins energie vertraglich festgesetzt werden.

Ordn.-Nr. 15 **eins energie als Rechtsträger Jugendherberge**
Stellungnahme vom 13.11.2017

Sachverhalt:

Für die Jugendherberge am Getreidemarkt sind entsprechend der sächsischen Bauordnung und nach dem Baunutzungsrecht ausreichende Stellplätze für den Gästebetrieb vorzuhalten. Die Mindestanforderungen richten sich nach der sächsischen Bauordnung. Dazu gehören min. für 10 Übernachtungsplätze ein Gästestellplatz zuzüglich der erforderlichen Behindertenstellplätze, eine Reisebusanfahrtsstelle zum Ein- und Aussteigen und min. 4 Stellplätze für die Beschäftigten der Jugendherberge.

Beschlussvorschlag:

Die Anmerkung wird teilweise berücksichtigt.

Begründung:

Auf dem Flurstück 257/2 der Gemarkung Chemnitz, östlich an die Jugendherberge angrenzend, befindet sich ein öffentlicher, gebührenpflichtiger Parkplatz im Eigentum der Stadt Chemnitz. Diese Fläche wurde 2013 zur Bewirtschaftung der Jugendherberge für Busse/Schwerverkehr ausgebaut. Die für die Jugendherberge nach sächsischem Bauordnungsrecht nachzuweisenden Stellplätze sind auf diesem Parkplatz untergebracht.

Der Bebauungsplan setzt die Fläche des Flurstücks 257/2 zum einen als öffentliche Straßenverkehrsfläche und zum anderen als Baufeld (urbanes Gebiet) für eine mögliche Anschlussbebauung fest.

Für das betreffende Baufeld liegen derzeit noch keine Planungen für eine Anschlussbebauung vor. Bis zum Beginn einer möglichen Baumaßnahme bleiben die Stellplätze weiterbestehen. Im Zeitraum der Bauausführung ist eine Interimslösung auf den Flächen der im Eigentum der Stadt befindlichen Flächen denkbar. Bei einem Verkauf des Flurstücks 257/2 durch die Stadt Chemnitz an Dritte muss vorab eine Lösung für die Stellplätze der Jugendherberge gefunden werden.

Im Rahmen eines Umlegungsverfahrens soll der Innenhofbereich zwischen Theaterstraße und Lohstraße neu geordnet werden. Im Zuge der Neuordnung wäre es möglich der Jugendherberge eine Fläche zur Errichtung von Stellplätzen zuzuordnen. Auf Grund der Flurstückszuschnitte wäre hier aber nur die Errichtung von einem Teil der geforderten Stellplätze umsetzbar. Die Stellplätze wären dann über die Lohstraße und über die als private Verkehrsfläche festgesetzte Verkehrsfläche zu erreichen.

Die bereits vorhandenen Behindertenstellplätze vor der Jugendherberge sind in den Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom Dezember 2017 unter dem Punkt 4.4 der Textlichen Festsetzungen aufgenommen worden.

**Ordn.-Nr. 17 Abfallentsorgungs- und Stadtreinigungsbetrieb der Stadt Chemnitz
Stellungnahme vom 08.11.2017
Stellungnahme vom 14.03.2018**

1. Sachverhalt:

Im Punkt 5.2.6 „Abfallentsorgung“ ist nicht ersichtlich, an welchen Stellen, insbesondere im Bereich der für wohn- bzw. gewerblich genutzten Flächen, Standplätze für die Abfallbehälter eingeordnet werden sollen. Laut § 11 Abs. 1 der Abfallsatzung haben Anschlusspflichtige auf den angeschlossenen Grundstücken einen Abfallbehälterstandplatz gem. § 3 Abs. 21 für die Abfallbehälter in ausreichender Größe bereitzustellen, zu errichten und zu unterhalten. Derartige Standplätze wurden im aktuell vorliegenden Entwurf nicht berücksichtigt.

Darüber hinaus ist es aus Sicht der Abfallentsorgung unbedingt erforderlich, dass die im o. g. B-Plan aufgeführten innergebietlichen Straßenräume gefahrlos mit den Entsorgungsfahrzeugen befahren werden können und die Voraussetzungen des § 3 Abs. 23 Abfallsatzung zur Befahrbarkeit Beachtung finden.

Beschlussvorschlag:

Die Anmerkung wird teilweise berücksichtigt.

Begründung:

Die Abfallentsorgung des Plangebietes wird vorwiegend über die bestehenden öffentlichen Verkehrsflächen des Plangebietes erfolgen. Zur Sicherung der Abfallentsorgung der Urbanen Gebiete MU 1, MU 2 und MU 3 ist auf der privaten Straßenverkehrsfläche und im gekennzeichneten Durchgang im urbanen Gebiet MU 3 ein Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger und des Abfallentsorgers festgesetzt.

Für den reibungslosen Ablauf der Abfallentsorgung ergeben sich durch den Bebauungsplan keine Einschränkungen, die Straßenräume sind für die Entsorgungsfahrzeuge gefahrlos zu befahren.

Gemäß der Festsetzung 5.1. sind Anliefer- und Entsorgungszonen über die Tiefgarage und/oder die öffentlichen Straßenverkehrsflächen zu erschließen. Für die Abfallentsorgung über Tiefgaragen ergeben sich zusätzliche Erfordernisse für die uneingeschränkte Befahrbarkeit durch die Entsorgungsfahrzeuge. Der Punkt 5.2.6 Abfallentsorgung in der Begründung zum Bebauungsplan wird um einen entsprechenden Hinweis zu den notwendigen Anforderungen ergänzt.

Die Sicherung von Abfallbehälterstandplätzen auf den privaten Grundstücken ist durch die Eigentümer selbst herzustellen und nicht Inhalt des Bebauungsplanes.

2. Sachverhalt:

Die Abfallentsorgung der Urbanen Gebiete soll über private Verkehrsflächen im Inneren des Karrees erfolgen. Gleichzeitig sind in diesem Bereich laut Planverzeichnis Parkflächen angedacht. Hierbei ist auf die Einhaltung entsprechender Schleppkurven für 3-achsige Entsorgungsfahrzeuge sowie auf eine lichte Durchfahrtsbreite von mind. 3 m zu achten.

Beschlussvorschlag:

Diese Anregung wird teilweise berücksichtigt.

Begründung:

Auf der privaten Verkehrsfläche im Innenbereich zwischen Lohstraße und Theaterstraße sind im Bebauungsplan keine Stellplätze festgesetzt. Die vom ASR fälschlich als Parkplätze gedeuteten Flächen sind die Planzeichnung für das Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger und des Abfallentsorgungsbetriebes zu belastenden Fläche.

Die Durchfahrtsbreite im Gebäude zwischen Lohstraße und privater Verkehrsfläche beträgt 5,4 m bei einer lichten Höhe von 4,5 m.

Um dem Abfallentsorgungsbetrieb eine problemlose Befahrbarkeit der privaten Verkehrsfläche zu ermöglichen wurde mit Entwurf in der Fassung vom Dezember 2018 unter dem Punkt 4.3 festgesetzt, dass auf der privaten Straßenverkehrsfläche im Innenhof der Urbanen Gebiet MU 1, MU 2 und MU 3 die Errichtung von Stellplätzen nicht zulässig ist.

Ordn.-Nr. 23 Industrie- und Handelskammer Chemnitz
Stellungnahme vom 07.11.2017
Stellungnahme vom 28.03.2018

Sachverhalt:

Voraussetzung für die Attraktivität und die Funktionsfähigkeit dieser Lage ist ebenso ein optimales Angebot an Stellflächen für Kraftfahrzeuge und Fahrräder zur Deckung des Anwohner- und Kundenbedarfs.

Beschlussvorschlag:

Die Anmerkung wird teilweise berücksichtigt.

Begründung:

Der Bebauungsplan weist in seiner Planzeichnung keine Flächen für Stellplätze aus, jedoch ergeben sich aus den textlichen Festsetzungen verschiedene Möglichkeiten zur Unterbringung von Stellplätzen für Kunden bzw. Anwohner.

Sowohl in den Baufeldern der urbanen Gebiete als auch im Kerngebiet ist die Unterbringung von Stellplätzen in Tiefgaragen möglich. Innerhalb des Kerngebiets ist zudem die Errichtung von maximal 20 oberirdisch angelegten Anwohnerstellplätzen zulässig. Für die Urbanen Gebiete sieht der Bebauungsplan keine Einschränkungen vor.

Ordn.-Nr. 25 Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland
Stellungnahme vom 09.11.2017
Stellungnahme vom 29.03.2018

Ordn.-Nr. 28 Landesverein Sächsischer Heimatschutz
Stellungnahme vom 13.11.2017
Stellungnahme vom 27.03.2018

Sachverhalt:

Gem. § 44 BNatSchG wird darauf verwiesen, dass die in der vorliegenden speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung benannten Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen zu prüfen und entsprechende Festlegungen von CEF-Maßnahmen in den Festsetzungen des Bebauungsplanes zu

ergänzen sind. Erforderliche CEF Maßnahmen sind genau zu beschreiben und das dafür vorgesehene Flurstück verbindlich zu benennen. Dies hat vor dem Abwägungs- und Satzungsbeschluss zu erfolgen, und muss verbindlicher Satzungsbestandteil werden.

Beschlussvorschlag:

Diese Anregung wird teilweise berücksichtigt.

Begründung:

Im Rahmen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung wurden keine höhlenreichen Bäume festgestellt. Dauerniststätten der verschiedenen Vogelarten, u. a. des Kleibers, wurden im Bereich des geplanten Bauvorhabens nicht verzeichnet. Um einen Verlust der Quartiere und damit dauerhaft nachteilige Auswirkungen auf Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang auszuschließen, wurden im Entwurf in der Fassung vom Dezember 2017 in den textlichen Festsetzungen unter dem Punkt 6.2. Brutkästen die entsprechenden artenschutzrechtlichen Kompensationsmaßnahmen festgesetzt.

Ordn.-Nr. 34 Öffentlichkeit
Stellungnahme vom 21.09.2017
Stellungnahme vom 22.02.2018

Sachverhalt:

Unter Ziffer 4.3 ist folgende Ergänzung aufzunehmen: „Innerhalb des Kerngebietes ist die Errichtung von maximal 20 oberirdisch angelegten Anwohnerstellplätzen zulässig. Alle weiteren Stellplätze sind in einer Tiefgarage unterzubringen, deren Ein- und Ausfahrtbereich an der Lohstraße liegt.“

Beschlussvorschlag:

Die Anmerkung wird teilweise berücksichtigt.

Begründung:

Die Textliche Festsetzung „Tiefgaragen sind im Kerngebiet nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und innerhalb der unterbaubaren Grundstücksfläche zulässig.“ Wird um den Satz: „Die Zufahrt ist nur über die öffentliche Straßenverkehrsfläche zulässig.“ ergänzt. Auf eine Formulierung der Ein- und Ausfahrtbereich an der Lohstraße in den textlichen Festsetzungen wird verzichtet, da die zeichnerisch festgesetzten Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten keine andere Zufahrt als über die Lohstraße zulassen.

c) Nicht berücksichtigt werden die Anregungen von:

Ordn.-Nr. 05 Landesamt für Archäologie
Stellungnahme vom 18.10.2017
Stellungnahme vom 07.03.2018

Sachverhalt:

Die Hinweise zur Archäologie sind auch in die Textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans zu übernehmen.

Beschlussvorschlag:

Diese Anregung wird nicht berücksichtigt.

Begründung:

Die Hinweise zur Archäologie sind in der Begründung zum Bebauungsplan unter dem Punkt 7.3 vermerkt. Eine Aufnahme der Hinweise in die Festsetzungen wird nicht übernommen, da sich die Hinweise auf die Bauausführung beziehen und somit nicht Inhalt des Bebauungsplans sind.

Ordn.-Nr. 08 AGENDA Beirat
Stellungnahme vom 01.11.2017

1. Sachverhalt:

Die Fernwärmeversorgung ist als einzige Alternative zur Wärmeversorgung aus regenerativen Energien zu prüfen und ein Anschluss an die Fernkälteversorgung, speziell für Nichtwohnräume, in Betracht ziehen.

Beschlussvorschlag:

Diese Anregung wird nicht berücksichtigt.

Begründung:

Die Wärmeversorgung des Plangebietes erfolgt aus dem Fernwärmenetz der eins energie. Der Bezug von erneuerbaren Energien zur Wärmeerzeugung ist nicht Inhalt eines Bauleitplanverfahrens. Jedoch hat die eins Energie in ihrem Leitbild verankert, dass Windkraftanlagen neben Photovoltaik und Biomasse Bausteine in deren Erneuerbare-Energien-Mix sind.

2. Sachverhalt:

Die Lohstraße wird bei der geplanten Nutzung „Einzelhandel“ in den EG Flächen auch durch Lkw-Verkehr zum Zwecke der Anlieferung gekennzeichnet sein. Hinzu kommen die Einfahrt/en für die Tiefgarage/n unter dem gesamten Komplex. Um die Qualität des Quartiers nicht zu reduzieren, sollten aus städtebaulicher Sicht klare Anforderungen bzgl. der Gestaltung in den B-Plan aufgenommen werden.

Beschlussvorschlag:

Diese Anregung wird nicht berücksichtigt.

Begründung:

Wie unter dem Punkt 5.1 in der Begründung bereits vermerkt ist, wird im Zuge der Bauaktivitäten eine Umgestaltung der Lohstraße notwendig. Die Lohstraße ist in der Planzeichnung zum Bebauungsplan als öffentliche Straßenverkehrsfläche mit Bereichen ohne Ein- und Ausfahrten festgesetzt. Durch die Festsetzung einer öffentlichen Straßenverkehrsfläche obliegen die Planungshoheit und auch die Ausführung bei der Stadt Chemnitz selbst. Für das Kerngebiet MK 1 liegt bereits ein Bauantrag vor. Für das Urbane Gebiet MU 3 gibt es noch keine konkreten Planungen. Um in der Gestaltung der Straße größtmöglichen Spielraum zu erhalten gibt es neben der Festsetzung als öffentliche Straßenverkehrsfläche keine weitere Differenzierung.

Ordn.-Nr. 23 Industrie- und Handelskammer Chemnitz
Stellungnahme vom 07.11.2017
Stellungnahme vom 28.03.2018

Sachverhalt:

Im Zusammenhang mit den unter Pkt. 4 fixierten planungsrechtlichen Festsetzungen weisen wir darauf hin, dass es sich bei Ladesäulen um untergeordnete Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO handelt. Der Ausschluss von Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen darf nicht im Widerspruch zu der erwünschten Einrichtung von Ladestationen für Elektrofahrzeuge, PKW und E-Bikes (s. Kap. 6.1.2 der Begründung) an den für diese Nutzungen zugelassenen Standorten stehen.

Der Bebauungsplan sollte die in Verhandlung befindliche EU-Richtlinie über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden berücksichtigen. Dort soll u. a. geregelt werden, dass bei neuen und zu renovierenden Nichtwohngebäuden mindestens ein Ladepunkt und Leitungsinfrastruktur für mindestens 20 % der Parkplätze vorzusehen sind (sofern das Gebäude über mehr als 10 Parkplätze verfügt).

Zudem muss die Stromversorgung für den mittelfristig wachsenden Elektroenergiebedarf aus der Elektromobilität Rechnung tragen. In diesem Zusammenhang empfehlen wir ein gesamtstädtisches Entwicklungskonzept für die Elektromobilität aufzustellen (z. B. als Fachkonzept im Rahmen des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes), um die zunehmenden Fragen der Infrastrukturbe-

reitstellung festzulegen und konkurrierende Interessen abzuwägen.

Beschlussvorschlag:

Diese Anregung wird nicht berücksichtigt.

Begründung:

Der geltende Rechtsrahmen zur Bauleitplanung, insbesondere das BauGB, stellt kein offenkundiges Hemmnis bei der Errichtung von Ladeinfrastruktur dar. Handlungsempfehlungen der Bundesregierung sehen vor, Ladeinfrastruktur selbst als eine bauliche Anlage im Sinne des § 29 BauGB zu sehen. Diese sind nicht als Tankstelle im Sinne der BauNVO, sondern eher als untergeordnete Nebenanlage im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO zu definieren. Bisher gibt es keine Rechtsprechung bzw. rechtlich bindende Festlegung, Ladesäulen als untergeordnete Nebenanlage festzusetzen. Somit stellt der Bebauungsplan mit seinen Festsetzungen zu den Nebenanlagen kein Hemmnis bei der Aufstellung von Ladesäulen dar. In der Begründung zum Bebauungsplan wird bereits ausgeführt, dass im Sinne eines weiteren schrittweisen Ausbaus der notwendigen Infrastruktur für die Elektromobilität in Chemnitz auch im B-Plangebiet Flächen für die Aufstellung von Ladesäulen, möglicherweise im Bereich von Parkplätzen, vorzuhalten sind. Ersatzweise können Ladestationen auch auf privatem Grund, jedoch öffentlich zugänglich, eingerichtet werden. Zur Einordnung von derartigen Flächen ist mit dem Tiefbauamt bzw. den Grundstückseigentümern Rücksprache zu halten.

Eine Ausbauplanung zur Ladeinfrastruktur für Elektromobilität ist nicht Inhalt eines Bebauungsplanes.

Die EU-Richtlinie über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden ist am 9. Juli 2018 in Kraft getreten und muss bis 10. März 2020 von den EU-Ländern in nationales Recht umgesetzt werden. In einem Bebauungsplan können erst nach der Umsetzung in nationales Recht, Festlegungen entsprechend der Richtlinie getroffen werden.

Ordn.-Nr. 25 Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland
Stellungnahme vom 09.11.2017
Stellungnahme vom 29.03.2018

1. Sachverhalt:

Im Bereich der Bauflächen standen ca. 40 Laubbäume großwüchsiger Arten, meist mittleren Alters. Wir kritisieren entschieden, dass für den Gesamtbestand eine Fällgenehmigung erteilt wurde, obwohl der Bebauungsplan noch gar nicht beschlossen ist. Der Erhalt der Baumgruppe an Börnichsgasse wäre durchaus umsetzbar gewesen.

Benannte 40 Bäume haben durchaus eine Bedeutung für das kleinräumige Klima und für den Tierbestand. Wir fordern den Ersatz der 40 Bäume in unmittelbarer Umgebung. Die zu beauftragenden Mittel sollen im Zuge des Umbaus der Theaterstraße, zur Schaffung einer vierreihigen Allee mitverwendet werden.

Beschlussvorschlag:

Diese Anregung wird nicht berücksichtigt.

Begründung:

Ein umfangreicher Baumbestand befand sich auf den Flurstücken 338/8 und 338/7 der Gemarkung Chemnitz. Dem Bauherrn wurde im Rahmen der Teilbaugenehmigung eine Befreiung vom Verbot der Gehölzfällung gemäß § 39 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2 BNatSchG in der Zeit vom 01.03.2018 bis 03.03.2018 erteilt. Der Fällung von 49 Bäumen wurde stattgegeben. Im Gegenzug sind Ersatzpflanzungen von 104 großkronigen Laubbäumen erforderlich. Da nur lediglich 8 Pflanzstandorte auf dem Baugrundstück zu realisieren sind, sind Ausgleichszahlungen an die Stadt Chemnitz zu leisten. Von dem Geld werden an anderen Stellen im Stadtbereich Neuanpflanzungen realisiert. Eine genaue Planung an welcher Stelle im Stadtbereich die Neuanpflanzungen vorgenommen werden liegt in der Zuständigkeit des Grünflächenamtes.

2. Sachverhalt:

Für das Bebauungsplangebiet, welches ja auch zum Wohnumfeld werden soll, ist eine ausrei-

chende Begrünung festzulegen. Die bisher festgesetzten Maßnahmen sind unzureichend. Anstatt der 8 cm Substratauflage mit minimalem Grünbesatz, ist für alle dafür benannten Dachflächen ein Substratauftrag von 30 cm vorzusehen. Wegen der hohen Grundflächenzahlen ist eine vertikale Begrünung zu beauftragen. Für alle Fassadenflächen ist eine Fassadenbegrünung und deren bauliche Unterstützung an der Fassade festzusetzen. Ist dafür kein Pflanzsubstrat mit Bodenkontakt möglich, sind Pflanzgefäße mit automatischer Bewässerung vorzuschreiben.

Beschlussvorschlag:

Diese Anregung wird nicht berücksichtigt.

Begründung:

Die festgesetzten Begrünungsmaßnahmen zur Aufwertung des Wohnumfeldes sind aufgrund der verfügbaren Freiflächen bereits ausgeschöpft. Eine Erhöhung der Substratstärke auf Dachflächen ist aus statischen Gründen nicht mehr möglich.

Auf die Festsetzung von Fassadenbegrünung wird auch weiterhin verzichtet. Die Fassadenflächen der Gebäude werden einen hohen Fensteranteil aufweisen, so dass eine Fassadenbegrünung nur schwer zu integrieren und mit einem hohem technischen und Pflegeaufwand verbunden ist.

3. Sachverhalt:

Die Flurstücke 257/2 und 284/53 der Gemarkung Chemnitz sind mit Baumbestand, Gehölzen und Rasenflächen im Plan festzusetzen.

Beschlussvorschlag:

Diese Anregung wird nicht berücksichtigt.

Begründung:

Die benannten Flächen sind als öffentliche bzw. private Verkehrsfläche festgesetzt und haben Bestandsschutz. Ziel des Bebauungsplanes ist die Herstellung eines quartiersprägenden Platzes im Bereich Getreidemarkt als Auftakt ins Gebiet. Im Rahmen der Umgestaltung müssen neben der reinen Straßenverkehrsfläche auch Aufenthaltsbereiche, Begrünung und Bepflanzung geplant werden. Da bisher noch kein differenzierter Freiflächenplan zur Umgestaltung des Eingangsbereiches am Getreidemarkt vorliegt, sichert der Bebauungsplan diese Flächen lediglich als Verkehrsflächen. Diese Nutzungszuweisung ermöglicht den größtmöglichen Spielraum in der späteren Ausführungsplanung.

4. Sachverhalt

Die Zuwegung hinter MU3 ist mit einer Baumreihe zu versehen.

Beschlussvorschlag:

Diese Anregung wird nicht berücksichtigt.

Begründung:

Auf die Festsetzung von Baumpflanzungen im Verlauf der privaten Zuwegung hinter MU3 wurde aufgrund des vorhandenen Leitungsbestandes verzichtet.

5. Sachverhalt

Die Börnichsgasse ist als Bereich für Fußgänger komplett mit einem Plattenbelag baulich zu fassen (kein Natursteinpflaster). Für Radfahrer und Anlieger-KFZ ist der Bereich freizugeben.

Beschlussvorschlag:

Diese Anregung wird nicht berücksichtigt.

Begründung:

Die Börnichsgasse dient als Zufahrt für Rettungsfahrzeuge, Umfahrung für den Abfallentsorgungsbetrieb und als Zufahrt für Anwohner der denkmalgeschützten Wohngebäude im Urbanen Gebiet MU 5. Der geforderten Einschränkung kann demnach nicht gefolgt werden.

6. Sachverhalt

Die regelmäßige Aufstellung von Fahrradbügeln im Plangebiet ist festzusetzen.

Beschlussvorschlag:

Diese Anregung wird nicht berücksichtigt.

Begründung:

Die Aufstellung von Fahrradbügeln ist nicht Inhalt des Bebauungsplanes und liegt im Bereich der öffentlichen Straßenverkehrsflächen in der Zuständigkeit des Tiefbauamtes.

7. Sachverhalt

Die eins energie bietet im Stadtzentrum Erdgas nicht zum Zwecke der Gebäudebeheizung an, da Fernwärme als leitungsgebundener Energieträger vorliegt. Sollte es in der Stellungnahme des Energieversorgers zum Angebot von Erdgas zu Heizzwecken kommen, erwarten wir aus Klimaschutzgründen, die textliche Festlegung einer kommunalen Fernwärmeerschließungsleitung (im Sekundärnetz) für das gesamte Bebauungsplangebiet mit Anschluss- und Benutzungszwang.

Beschlussvorschlag:

Diese Anregung wird nicht berücksichtigt.

Begründung:

Die Wärmeversorgung der im Areal vorhandenen Gebäude (+ geplante Gebäude) erfolgt über das Medium Fernwärme. Eine Gasversorgung der Objekte über die im Grenzbereich verlaufenden ND-Gasleitungen kann aus Kapazitätsgründen nicht abgesichert werden.

Maßnahmen zur Gasversorgung durch die eins energie sind derzeit im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht geplant.

Ordn.-Nr. 28 **Landesverein Sächsischer Heimatschutz**
Stellungnahme vom 13.11.2017
Stellungnahme vom 27.03.2018

Sachverhalt:

Es wird eine Bauweise gefordert, die sich bei hinreichender Beachtung zeitgemäßer Erfordernisse in die bestehenden Baustrukturen einfügt und die Spezifik regionaler Baukulturen erkennen lässt. Mit den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen der Bebauungspläne sind diese Anforderungen planerisch umzusetzen. Die Bauordnungsrechtlichen Festsetzungen gem. Abschnitt 6.3 entsprechen nicht den o.g. Anforderungen. Es werden mit Planteil 6.3 Festlegungen zur Dachneigung, zur Fassadengliederung und Farbgebung der Fassaden gefordert. Dabei sind die baugestalterischen Erfordernisse gem. § 34 BauGB mit § 9 der Sächsischen Bauordnung zu beachten.

Beschlussvorschlag:

Diese Anregung wird nicht berücksichtigt.

Begründung:

Raumbildende Quartiersstrukturen und maßstäbliche Stadträume sind im Plangebiet nur rudimentär vorhanden, so dass sich für das Plangebiet keine einheitliche städtebauliche Gestalt ableiten lässt. Die geforderten bauordnungsrechtlichen Reglementierungen können für die weitere Entwicklung des Quartiers zu einem signifikanten Hemmnis werden, so dass der Bebauungsplan auf derartige Festsetzungen verzichtet.

Ordn.-Nr. 29 **Handelsverband Sachsen**
Stellungnahme vom 06.11.2017
Stellungnahme vom 20.12.2017

Ordn.-Nr. 36 **Öffentlichkeit**
Stellungnahme vom 19.12.2017

Sachverhalt:

Die Ausweisung des Kerngebiets (Baufläche zwischen Lohstraße, Börnichsgasse und Kirchgässchen) erscheint in der ausgelegten Entwurfsfassung fraglich. Kerngebiete dienen gemäß § 7 Abs. 1 BauNVO vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie der zentralen Einrich-

tungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur. Gemäß § 7 Abs. 2 Ziff. 7 BauNVO dürfen im Bebauungsplan zwar auch Wohnnutzungen zugelassen werden. Die Festsetzung darf aber nicht gegen die eigentliche Zweckbestimmung des Baugebiets („vorwiegend“) verstoßen. Die Prägung des Gebietes durch kerngebietstypische Nutzungen wird jedoch dann nicht mehr gewahrt, wenn Wohnnutzungen gleichberechtigt neben den zentralen Funktionen und Einrichtungen dienenden Nutzungen zulässig sind (OVG Bautzen, Urteil vom 3. März 2005, Az. 1 B 431/03). Dies wird mit der Kerngebietsfestsetzung im vorliegenden Fall jedoch angestrebt. Die Wohnnutzungen sollen gleichberechtigt neben den kerngebietstypischen Nutzungen stehen respektive diese quantitativ sogar überwiegen. Nach Punkt B.I.1.2 des Entwurfs des Bebauungsplans sind „Wohnungen ab dem 1. Obergeschoss“ zulässig. Da für das Kerngebiet Höhen bis zu 20,5 m festgesetzt werden, können im Baugebiet mehrere Obergeschosse errichtet werden. Das planerische Ziel besteht somit offenkundig darin, in allen Obergeschossen Wohnungen und nur im Erdgeschoss Handel und andere zentrale Einrichtungen zu etablieren. Dies wird auf S. 11 der Planbegründung bestätigt, in der es heißt, dass mit der Festsetzung das Planungsziel verfolgt werde, „innenstadtnahe Wohnquartiere zu entwickeln“.

Beschlussvorschlag:

Diese Anregung wird nicht berücksichtigt.

Begründung:

Ziel des Bebauungsplanes ist die Entwicklung eines lebendig genutzten Quartiers, mit einer vielfältigen Nutzungsmischung, die sich an die Umgebung im Stadtzentrum anschließt. Der Schwerpunkt liegt dabei auf einem neuen, urbanen Wohnangebot. Nutzungsergänzungen rund um den innenstadttypischen Handel, Praxen, Gastronomie, Kultur und Dienstleistung in den Erdgeschosszonen sollen das Nutzungsgefüge abrunden und ein lebendiges Stück Stadt entstehen lassen. Den einzelnen Baufeldern werden durch die bewusste Differenzierung in der Zuweisung der Gebietskategorie verschiedene Funktionen zugesprochen. Die urbanen Gebiete übernehmen dabei den Nutzungsschwerpunkt des Wohnens. Im Baufeld MK 1 sollen hingegen Nutzungen untergebracht werden, welche zentrale Funktionen mit vielfältigen Nutzungen und einem urbanen Angebot an Gütern und Dienstleistungen für die Besucher der Stadt und für die Wohnbevölkerung eines größeren Einzugsbereichs erfüllen sollen. Dies entspricht der Gebietskategorie eines Kerngebietes. Der Bebauungsplan setzt fest, dass Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, sowie nicht-störende Gewerbe- und Handwerksbetriebe entsprechend der Planungsziele nur im Erdgeschoss des MK 1 zulässig sind. Andere Kerngebietstypische Nutzungen wie beispielsweise Büros, Verwaltung, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sind in allen Geschossen zulässig. Das Wohnen wird als ergänzende Funktion zugelassen. Wohnungen i. S. v. § 7 Abs. 2 Nr. 6 und 7 BauNVO sind ab dem 1. Obergeschoss zulässig, jedoch nicht zwingend festgesetzt. Die allgemeine Zweckbestimmung des Kerngebiets bleibt also gewahrt.

Ordn.-Nr. 34 Öffentlichkeit
Stellungnahme vom 21.09.2017
Stellungnahme vom 22.02.2018

1. Sachverhalt:

Für die Tiefgarage im Kerngebiet MK 1 muss noch entlang der Lohstraße der Ein- und Ausfahrtbereich gemäß Planzeichenverordnung eingezeichnet werden. Es wird davon ausgegangen, dass die Einordnung des Ein- und Ausfahrtbereiches in Kreuzungsnähe zum Kirchgäßchen erfolgt (bei Maßangabe 9,0 m).

Beschlussvorschlag:

Diese Anregung wird nicht berücksichtigt.

Begründung:

Der Bebauungsplan regelt mit seinen Festsetzungen Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten. Im Baufeld MK 1 dient diese Festsetzung dem Schutz der Wohngebäude im Urbanen Gebiet MU 5 vor Beeinträchtigungen durch anfallenden Besucherverkehr. Eine Zufahrt in die Tiefgarage des Kern-

gebiets MK 1 ist nur entlang der Lohstraße möglich. Auf eine Festsetzung der Tiefgarageneinfahrt im MK 1 wird verzichtet, da eine Zufahrt entlang der Lohstraße problemlos möglich und ohne störende Auswirkung auf die anliegenden Baufelder ist.

2. Sachverhalt:

Im Kerngebiet MK 1 und im Urbanen Gebiet MU 4 sind, angrenzend an die unbebaubare Fläche, unterbaubare Flächen für zulässig erklärt worden. Hier schlagen wir für das Urbane Gebiet MU 4 vor, die Baugrenze für die unterbaubare Grundstücksfläche, wie in der beigefügten Anlage eingezeichnet, zu erweitern. Damit wäre perspektivisch die Möglichkeit gegeben, unter dem östlich gelegenen Teil des Urbanen Gebietes MU 4 eine großzügig dimensionierte Tiefgarage einzuordnen.

Beschlussvorschlag:

Diese Anregung wird nicht berücksichtigt.

Begründung:

Auf eine großflächige Unterbebauung durch eine Tiefgarage soll auch weiterhin verzichtet werden. Es wird im Bereich des MU 4 keine großzügig dimensionierte Tiefgarage benötigt. Zudem hätte dies erhebliche Eingriffe in die Gestaltung des Freiraums im Innenhof des MU 4 zur Folge, welche städtebaulich nicht zu vertreten sind.

3. Sachverhalt:

Die Planzeichnung setzt im Urbanen Gebiet MU 5 Baulinien fest, die nicht überbaut werden dürfen. An den Bestandsgebäuden Innere Klosterstr. 7, 9 und 11 sind bereits Balkone an der Westfassade angebracht, die die Baulinie überschreiten. Das Vorhandensein (Innere Klosterstr. 7, 9 und 11) bzw. das Errichten von Balkonen (Innere Klosterstr. 13), die die Baulinie überschreiten, sollte durch Einfügung einer Ziffer 3.3 für zulässig erklärt werden.

Beschlussvorschlag:

Diese Anregung wird nicht berücksichtigt.

Begründung:

Die bestehenden Gebäude im MU 5 besitzen Bestandschutz, somit hat die festgesetzte Baulinie keine Auswirkungen auf die jetzige Bebauung mit ihren bereits vorhandenen Balkonen.

Ordn.-Nr. 35 Öffentlichkeit Stellungnahme vom 29.03.2018

Sachverhalt:

Im Rahmen einer privatrechtlichen Vereinbarung möchte der Eigentümer des Flurstücks 338/5 der Gemarkung Chemnitz eine Teilfläche des Flurstücks 338/4 der Gemarkung Chemnitz vom derzeitigen Eigentümer erwerben. Ziel sei es, die bereits vor Ort vorhandenen PKW-Stellplätze rechts und links seines Hauseinganges durch den Ankauf der Flächen dauerhaft für seine Mieter zu sichern.

Beschlussvorschlag:

Diese Anregung wird nicht berücksichtigt.

Begründung:

Die entsprechende Fläche gehört im Bebauungsplan zum urbanen Gebiet MU 5. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes werden das Anliegen und die derzeit laufende privatrechtliche Vereinbarung nicht be- oder verhindert.

Abstimmungsergebnis:

Bemerkung: *

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

* Nichtzutreffendes ist zu streichen.

2. Aufgrund des § 10 in Verbindung mit § 13 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), sowie nach § 89 der Sächsische Bauordnung (SächsBO) in der Fassung vom 11. Mai 2016 (SächsGVBl. S. 186, 187), zuletzt geändert durch 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. 94/03 „Getreidemarkt“, Teil A: Getreidemarkt, Kirchgäßchen, Lohstraße, 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.

3. 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 Stadtentwicklungs- und Planungsausschuss der Stadt Chemnitz hat in seiner Sitzung vom 17.05.1994 beschlossen, für das ca. 7 ha große Gebiet Getreidemarkt in der Innenstadt von Chemnitz einen Bebauungsplan aufzustellen (Beschluss-Nr. A 291/94). Ziel war es eine angemessene baulich-räumliche Neuordnung in Anlehnung an die historische städtebauliche Raumstruktur zu schaffen. Der Zuschnitt des Plangebiets wurde unter Berücksichtigung des städtebaulichen Rahmenplans „Stadtzentrum Chemnitz“ vom 04.03.1998 sowie dessen Fortschreibung (Entwurf zur Fortschreibung Rahmenplan Stadtzentrum Chemnitz 2000, Entwurf; Stand 14.04.2000) an den damaligen erkennbaren städtebaulichen Regelungsbedarf angepasst.

Nach Durchführung des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens (Bürgerbeteiligung durch Aushang in der Zeit vom 08.10.1998 bis 09.11.1998, Beteiligung der Träger öffentlicher Belange durch Anschreiben vom 29.09.1998) verzichtet der Bebauungsplan gegenüber dem Aufstellungsbeschluss auf die planungsrechtliche Behandlung des Bereichs der „Wohnscheiben“ Rosenhof/Theaterstraße, des Quartiers Börnichgasse/Innere Klosterstraße/Theaterstraße sowie der Theaterstraße. Für diese Bereiche bestand im weiteren Verlauf kein Planungsbedarf; die Theaterstraße sollte zukünftig ggf. gesondert behandelt werden (Planfeststellung). Zur Verfahrensvereinfachung wurde das Instrument des einfachen Bebauungsplans gewählt. Dieser soll ergänzend zum vorhandenen Planungsrecht innerhalb des „im Zusammenhang bebauten Ortsteils“ (§ 34 BauGB) Festsetzungen treffen, die zur Umsetzung des Rahmenplans erforderlich sind.

In der Sitzung am 06.06.2000 hat der Planungs-, Verkehrs- und Umweltausschuss (Beschlussvorlage Nr. B-287/2000) den Entwurf des Bebauungsplans gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt, der Beschluss wurde im Anschluss jedoch nicht öffentlich bekannt gemacht und der Entwurf nicht öffentlich ausgelegt.

Zur Koordinierung der aktuellen städtebaulichen Entwicklungen rund um den Getreidemarkt wurde das Bebauungsplanverfahren im Frühjahr 2017 wieder aufgenommen und der Entwurf an die gegenwärtigen städtebaulichen Maßgaben angepasst.

Auf Grund unterschiedliche Zielstellungen und Planungsanforderungen für die entsprechenden Teilbereiche des Geltungsbereiches wurde der Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes in der Sitzung vom 08.08.2017 im Planungs-, Bau- und Umweltausschuss geändert und das Plangebiet in 3 Teilbereiche unterteilt (Beschlussvorlage Nr.B-160/2017). Gleichzeitig wurde der Entwurfs- und Auslegungsbeschluss für den Teil A: Getreidemarkt, Kirchgäßchen, Lohstraße gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Im Zeitraum vom 09.10.2017 bis 13.11.2017 wurde der Entwurf öffentlich ausgelegt und mit Schreiben vom 06.10.2017 wurden die Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.

Im Laufe des Beteiligungsverfahrens gaben 26 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange eine Stellungnahme ab. Es ging eine Stellungnahme der Öffentlichkeit ein. Aus den Stellungnahmen des Beteiligungsverfahrens ergaben sich ergänzende Hinweise und Änderungen in den Textlichen Festsetzungen

Durch Anpassung der Festsetzungen wurden die Grundzüge der Planung berührt. Nach § 4a Abs. 3 Satz 1 BauGB ist eine erneute öffentliche Auslegung sowie eine erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erforderlich.

Am 06.02.2018 fasste der Planungs-, Bau- und Umweltausschuss den erneuten Auslegungsbeschluss und im Zeitraum vom 26.02.2018 bis 29.03.2018 wurde der Entwurf öffentlich ausgelegt. Mit Schreiben vom 21.02.2018 wurden die Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.

Im Laufe des Beteiligungsverfahrens gaben 23 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange eine Stellungnahme ab. Es gingen drei Stellungnahmen der Öffentlichkeit ein. Aus den Stellungnahmen des Beteiligungsverfahrens ergaben sich ergänzende Hinweise und Anpassungen redaktioneller Art.

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

11 Beteiligte stimmten grundsätzlich zu:

Ordn.-Nr. 03	Zentrales Flächenmanagement Sachsen	Stellungnahme vom 09.11.2017 Stellungnahme vom 09.03.2018
Ordn.-Nr. 09	Landesamt für Straßenbau und Verkehr	Stellungnahme vom 06.10.2017 Stellungnahme vom 12.03.2018
Ordn.-Nr. 11	Bundesanstalt für Immobilienaufgaben	Stellungnahme vom 27.03.2018
Ordn.-Nr. 13	MITNETZ Strom	Stellungnahme vom 09.11.2017 Stellungnahme vom 20.03.2018
Ordn.-Nr. 14	MITNETZ Gas	Stellungnahme vom 07.11.2017 Stellungnahme vom 13.03.2018
Ordn.-Nr. 16	Zweckverband Fernwasser Südsachsen	Stellungnahme vom 12.11.2017 Stellungnahme vom 08.03.2018
Ordn.-Nr. 17	Gascade Gastransport GmbH	Stellungnahme vom 13.10.2017 Stellungnahme vom 07.03.2018
Ordn.-Nr. 20	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr	Stellungnahme vom 13.10.2017 Stellungnahme vom 27.02.0018
Ordn.-Nr. 30	Chemnitzer Verkehrs AG (CVAG)	Stellungnahme vom 09.11.2017 Stellungnahme vom 26.02.2018
Ordn.-Nr. 32	Regionalverkehr Erzgebirge GmbH	Stellungnahme vom 03.11.2017 Stellungnahme vom 21.03.2018
Ordn.-Nr. 33	Verkehrsverbund Mittelsachsen GmbH	Stellungnahme vom 01.11.2017

19 Beteiligte gaben Anregungen und Hinweise:

Ordn.-Nr. 01	Landesdirektion Sachsen	Stellungnahme vom 23.11.2017 Stellungnahme vom 13.03.2018
Ordn.-Nr. 02	Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie	Stellungnahme vom 10.11.2017 Stellungnahme vom 28.03.2018
Ordn.-Nr. 04	Landesamt für Denkmalpflege	Stellungnahme vom 28.11.2017
Ordn.-Nr. 05	Landesamt für Archäologie	Stellungnahme vom 18.10.2017 Stellungnahme vom 07.03.2018
Ordn.-Nr. 06	Planungsverband Region Chemnitz	Stellungnahme vom 17.10.2017 Stellungnahme vom 06.03.2017
Ordn. Nr. 08	AGENDA-Beirat	Stellungnahme vom 01.11.2017
Ordn.-Nr. 15	eins energie - Entsorgungsbetrieb der Stadt Chemnitz (ESC)	Stellungnahme vom 17.11.2017 Stellungnahme vom 05.03.2018

Ordn.-Nr. 15	eins energie - inetz	Stellungnahme vom 06.10.2017 Stellungnahme vom 27.03.2018
Ordn.-Nr. 15	eins energie als Rechtsträger Jugendherberge	Stellungnahme vom 13.11.2017
Ordn.-Nr. 18	Abfallentsorgungs- und Stadtreinigungsbetrieb der Stadt Chemnitz (ASR)	Stellungnahme vom 08.11.2017 Stellungnahme vom 14.03.2018
Ordn.-Nr. 23	Industrie- und Handelskammer Chemnitz (IHK)	Stellungnahme vom 07.11.2017 Stellungnahme vom 28.03.2018
Ordn.-Nr. 24	Chemnitzer Wirtschaftsförderungs- und Entwicklungsgesellschaft mbH (CWE)	Stellungnahme vom 13.11.2017 Stellungnahme vom 27.03.2018
Ordn.-Nr. 25	Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland (BUND)	Stellungnahme vom 09.11.2017 Stellungnahme vom 29.03.2018
Ordn.-Nr. 27	GRÜNE LIGA Sachsen e.V.	Stellungnahme vom 27.03.2018
Ordn.-Nr. 28	Landesverein Sächsischer Heimatschutz	Stellungnahme vom 13.11.2017 Stellungnahme vom 27.03.2018
Ordn.-Nr. 29	Handelsverband Sachsen e.V.	Stellungnahme vom 06.11.2017 Stellungnahme vom 20.12.2017
Ordn.-Nr. 34	Öffentlichkeit	Stellungnahme vom 21.09.2017 Stellungnahme vom 22.02.2018
Ordn.-Nr. 35	Öffentlichkeit	Stellungnahme vom 29.03.2018
Ordn.-Nr. 36	Öffentlichkeit	Stellungnahme vom 19.12.2018

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

Ordn.-Nr. 23	Industrie- und Handelskammer Chemnitz Stellungnahme vom 07.11.2017 Stellungnahme vom 28.03.2018
Ordn.-Nr. 29	Handelsverband Sachsen Stellungnahme vom 06.11.2017 Stellungnahme vom 20.12.2017

Sachverhalt:

Die Zugänglichkeit des Plangebietes sowohl von der Inneren Klosterstraße als auch vom Rosenhof muss zur Schaffung etwaiger Synergien und zugunsten einer Entwicklung des Standorts als Einzelhandelslage deutlich verbessert werden. Idealerweise zusätzlich mittels eines Gebäudedurchgangs im Objekt Rosenhof 4-14 in Verlängerung der Lohstraße.

Erläuterung:

Die benannte Durchwegung befindet sich im Bebauungsplan Nr. 94/03 „Getreidemarkt“ Teil B - Westlicher Rosenhof und ist nicht Bestandteil der aktuellen Planungen. Eine mögliche Wegebeziehung muss im Teil B mit bedacht werden.

Ordn.-Nr. 24 Chemnitzer Wirtschaftsförderungs- und Entwicklungsgesellschaft mbH
Stellungnahme vom 13.11.2017
Stellungnahme vom 27.03.2018

1. Sachverhalt:

Im Planungsgebiet „Getreidemarkt“ ist durch den Investor die Ansiedlung von Handel und Gastronomie geplant. Hierbei sollten im Vorfeld gemeinsame Abstimmungen stattfinden, um beispielsweise Dopplungen hinsichtlich der inhaltlichen Ausrichtung der jeweiligen Ladengeschäfte zu vermeiden und generell ein breites Angebot zu ermöglichen.

Erläuterung:

Das Plangebiet befindet sich im Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Chemnitz 2016 als A-Zentrum definierten Kernbereich der Innenstadt. Aus diesem Grund trifft der Bebauungsplan keine Einschränkungen zur Einzelhandelsnutzung. Die gewünschten Abstimmungen mit der CWE zur inhaltlichen Ausrichtung der jeweiligen Ladengeschäfte haben keine Auswirkungen auf die Festsetzungen des Bebauungsplans.

2. Sachverhalt:

Es empfiehlt sich ein direkter Austausch hinsichtlich eines gemeinschaftlichen Werbekostenzuschusses für zukünftig gemeinsame innerstädtische Events. Denn durch neue Partner, die aktiv an der Umsetzung von Konzepten zur Belebung der Innenstadt beitragen, kann dies auch perspektivisch als Standort Synergieeffekte hervorrufen und weitere Prozesse anstoßen.

Erläuterung:

Werbekostenzuschüsse sind nicht Inhalt eines Bauleitplanverfahrens.

Ordn.-Nr. 28 Landesverein Sächsischer Heimatschutz
Stellungnahme vom 13.11.2017
Stellungnahme vom 27.03.2018

Sachverhalt:

Gem. § 44 BNatSchG ist die Vollzugskontrolle der festgesetzten Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen zwingend erforderlich.

Erläuterung:

Die Vollzugskontrolle von Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen ist nicht Inhalt eines Bauleitplanverfahrens. Diese kann erst nach Abschluss einer Baumaßnahme durch die zuständige Behörde erfolgen.

Anlagenverzeichnis:

- Anlage 3: Planzeichnung mit textlichen Festsetzungen
- Anlage 4: Begründung