

**Beschlussvorlage Nr. B-141/2019**

**Einreicher:**  
Dezernat 6/Amt 61

**Gegenstand:**

Abwägungs- und Satzungsbeschluss zur 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 13/06 Wohnbebauung an der Ulmenstraße

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. Die während der öffentlichen Auslegung und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplanentwurf zur 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 13/06 „Wohnbebauung an der Ulmenstraße“ eingegangenen Stellungnahmen und vorgebrachten Anregungen hat der Stadtrat mit folgendem Ergebnis geprüft:

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

#### **Ordn.-Nr. 1 – Landesdirektion Chemnitz Stellungnahme vom 07.12.2018**

##### 1. Sachverhalt:

Die neue Erschließungskonzeption wird befürwortet. Es wird aber auf eine der baulichen Entwicklung des Flurstücks 3749 gegenwärtig zum Teil entgegenstehende Ausweisung des Flächennutzungsplanes (Grünfläche) verwiesen.

##### Berücksichtigung:

Der Flächennutzungsplan enthält keine parzellenscharfe Abgrenzung zur Grünfläche. Eine Konkretisierung erfolgt erst mit der nachfolgenden Bebauungsplanung. Mit der neuen Erschließungsplanung wurde zusätzlich die Festsetzung zur Anpflanzung von vier Feld-Ahornen entlang der Planstraße A aufgenommen. Diese Festsetzung dient in Verbindung mit der Pflanzfläche pf1 der grünordnerischen Ausgestaltung der anschließenden Grünverbindung 'Kappelbachaue'. Durch die Pflanzung von mittelkronigen Großbäumen werden verbindende Elemente eingefügt, die die Biotopachse funktional unterstützen und ein größeres Volumen erzeugen.

#### **Ordn.-Nr. 2 – Sächsisches Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie Stellungnahme vom 06.12.2018**

##### Sachverhalt:

Es bestehen keine Bedenken gegen den vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Hinsichtlich der Versickerung von Niederschlägen wird auf die Stellungnahme (SN) vom 05.05.2014 als Träger öffentlicher Belang zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 13/06 verwiesen. In dieser SN werden Hinweise zur Versickerung von Niederschlägen gegeben.

##### Berücksichtigung:

Diese Hinweise zur Versickerung sind bereits in der Begründung Pkt. 4.11.1 enthalten und sind in den weiterführenden Planungen zu berücksichtigen

#### **Ordn.-Nr. 9 – Sächsisches Oberbergamt Freiberg Stellungnahme vom 12.11.2018**

##### Sachverhalt:

Es ist weiterhin die bergamtliche SN 4772-01/2014/0474 vom 28.05.2014 gültig. Darin enthalten sind folgende Hinweise:

Das Bauvorhaben ist in einem Gebiet vorgesehen, in dem in der Vergangenheit bergbauliche Arbeiten durchgeführt wurden.

Im unmittelbaren Bereich des Bauvorhabens befand sich früher eine Lehmgrube/Ziegelei. Die Ziegelei ist bereits 1874 auf topografischem Karten (TK25) markiert. Die Lehmgrube schloss sich nördlich der Ziegeleigebäude an und erstreckte sich auf den Bereich westlich der heutigen Ulmen-

straße und ungefähr im Bereich zwischen der verlängerten Ahorn- und Eulitzstraße. Die Lehmgrube ist bis um 1910 auf topografischen Karten (TK25) eingezeichnet.

Detaillierte Angaben über den Umfang der Lehmgrube, der Abbauteufe bzw. Art und Umfang einer möglichen Verfüllung liegen nicht vor. Diese könnten jedoch im Stadtarchiv Chemnitz vorhanden sein.

Da das Vorhandensein von Auf- bzw. Verfüllmassen im Planungsgebiet nicht auszuschließen ist, wird empfohlen, alle Baugruben in dieser Hinsicht überprüfen zu lassen. Die daraus resultierenden besonderen Baugrundverhältnisse sollten Beachtung finden.

Unterirdische Hohlräume nichtbergbaulichen Ursprungs (UIH - Bergkeller, Luftschutzanlagen usw.) sind in diesem Teil des Kaßberghanges bisher nicht bekannt. Über eventuell angetroffene Spuren alten Bergbaues bzw. von UIH ist gemäß § 5 SächsHohlVO das Sächsische Oberbergamt in Kenntnis zu setzen.

Berücksichtigung:

Diese Hinweise sind bereits in der Begründung Pkt. 1.7 – *Altbergbau* enthalten und in den weiterführenden Planungen zu berücksichtigen.

**Ordn.-Nr. 10 – Mitnetz Strom  
Stellungnahme vom 28.11.2018**

Sachverhalt:

Im Plangebiet befinden sich Fernmeldekabel der envia TEL GmbH. Hinsichtlich vorzunehmender Umverlegungs- bzw. Sicherungsmaßnahmen ist sich an envia TEL GmbH, Dokumentation, Magdeburger Straße 51 in 06112 Halle zu wenden.

Es wird empfohlen, die eins energie in sachsen GmbH & Co.KG als örtlichen Versorger zu beteiligen.

Berücksichtigung:

Der Hinweis zu dem Fernmeldekabel wird in die Begründung Pkt. 5.3 aufgenommen und ist in den weiterführenden Planungen zu berücksichtigen

Die eins energie wurde als Träger öffentlicher Belange beteiligt. Siehe hierzu Ordn.-Nr. 12.

**Ordn.-Nr. 12 – eins energie in sachsen  
Stellungnahme vom 04.12.2018**

Sachverhalt:

1. Strom-, Mittel- und Niederspannung

Die bisherigen Ausführungen hinsichtlich Strom (Begründung Pkt. 5.3) sind zu korrigieren. Für die Erschließung mit Elektroenergie ist der Neubau einer kompakten Trafostation mit den Maßen 3 m x 1,5 m (benötigte Fläche einschließlich Bedienervorplatz von 4,5 m x 3,5 m) notwendig. Der Standort einschließlich Zufahrt wird über eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit im Grundbuch gesichert. Der Neubau der Trafostation kann entfallen, wenn der bereits geplante Standort im Flurstück 3749 genehmigungsfähig ist. Dies ist derzeit in der Abstimmung.

Ab der neuen Trafostation ist für die Neubebauung eine Erweiterung des Niederspannungsnetzes notwendig.

2. Trinkwasser

Der Versorgungsdruck beträgt ca. 4,0bar. Löschwasser steht mit 48m<sup>3</sup>/h zur Verfügung

### 3. Gasversorgung

Außerhalb der Baufläche entlang der Fahrbahn Ulmenstr. befindet sich eine ON-Gasleitung DN 150 St. Über diese Leitung kann die Wärmeversorgung der geplanten Gebäude abgesichert werden. Da die Baufläche für die Wärmeversorgung mit dem Medium Fernwärme vorgesehen ist, sollte im Rahmen der FW-Umverlegung die Erschließung der Gebäude mit Fernwärme umgesetzt bzw. koordiniert werden.

### 4. Stadtbeleuchtung:

Im Baubereich sind keine Beleuchtungsanlagen vorhanden. Entlang der öffentlichen Erschließungsstraße ist eine Beleuchtungsanlage zu errichten. Der Anschluss ist an der Schaltstelle 712 Ulmenstraße Ecke Ahornstraße auszuführen. Die Planung ist im Vorfeld mit der Energieabzustimmen.

### 5. Fernwärme und Kälteversorgung

Dem Bebauungsplan wird vorbehaltlich der Klärung der im B-Plan in Betracht gezogenen Umverlegung der Fernwärmeleitung zugestimmt. Es ist zu klären, ob die Fernwärmeleitung umverlegt werden muss.

Überbauungen von Fernwärmeleitungen mit festen Bauwerken sind nicht gestattet und deren Zugänglichkeit ist jederzeit zu gewährleisten. Baumaßnahmen sind so auszuführen, dass der Anlagenbestand nicht gefährdet wird. Für Baumaßnahmen die den Anlagenbestand beeinflussen bzw. sich ihm nähern, sind Projektabstimmungen erforderlich. Projektunterlagen sind vor Beginn der Maßnahme zur Prüfung und Bestätigung einzureichen.

Der einzuhaltende Mindestabstand zu dem Anlagenbestand beträgt einseitig 1,0 m bzw. 2,5 m auf der, der Straße zugewandter Seite ab Rohraußenkante, in Ausnahmefällen in der Straße parallel zur Fernwärmetrasse 0,5 m ab Rohraußenkante. Leitungskreuzungen sind mit Schutzrohr rechtwinklig über bzw. unter die Fernwärmetrasse mit min. 0,2 m Abstand ab Oberkante bzw. Unterkante Rohr auszuführen. Parallele Aufgrabungen im Bereich der Fernwärmeleitungen sind nur abschnittsweise, auf max. 10 m Länge gestattet, da sonst die Gefahr des Ausknickens besteht.

Die vorhandene Fernwärmetrasse und deren Bauwerke sind bauzeitlich gegen Beschädigungen, Abrutschen, Lageveränderung und Einbrechen in Folge unzulässiger Belastung in geeigneter Weise zu schützen. In Kreuzungs- und Näherungsbereichen ist Handschachtung erforderlich.

Bei Baumpflanzungen ist gemäß DVGW-Hinweis GW125 und DIN 1998 ein Abstand von mind. 2,5 Metern von der Außenkante Rohrleitung bzw. Kanal einzuhalten. Unterschreitungen dieses Abstands sind nur in Ausnahmefällen unter besonders zu vereinbarenden Bedingungen zulässig. Die Pflanzung von hochwachsenden Bäumen im Trassenbereich wird nicht akzeptiert.

Mit Beginn der Maßnahmen sind Einweisungen vor Ort durch den Betriebsbereich/Netzservice erforderlich.

### 6. Kommunikation/Glasfaser

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

Umverlegungen der Telekommunikationsanlagen sind zu vermeiden. Sollte eine Umverlegung dennoch erforderlich sein, melden Sie dies rechtzeitig unter Angabe des Kostenträgers an die aufgeführten Ansprechpartner.

### Berücksichtigung:

#### Zu 1.

Die Ausführungen in der Begründung Pkt. 5.3 werden entsprechend geändert. Nach telefonischer Rücksprache mit der inetz GmbH liegt nunmehr für den Neubau der Trafostation auf dem Flurstück

3749 die Dienstbarkeit von dem Eigentümer vor. Der Standort der neuen Trafostation ist südöstlich im Flurstück 3749, unmittelbar im Anschluss an das vorhandene Übergangsbauwerk der Fernwärme, geplant. Von hier aus erfolgt dann die Erweiterung des Niederspannungsnetzes zum Flurstück 3719/1.

#### Zu 2.

Der Hinweis zum Versorgungsdruck wird in die Begründung 5.3 aufgenommen.

Gemäß der Stellungnahme des Baugenehmigungsamtes vom 15.04.2013 sind mehrere Löschwasserentnahmestellen (Hydranten) mit max. Entnahmemenge von 96m<sup>3</sup>/h bei 1,5 bar in unmittelbarer Umgebung vorhanden (s. Begründung Pkt. 5.4)

#### Zu 3.

Das Plangebiet soll mit Fernwärme erschlossen werden. Das bereits errichtete Stadtwohnhaus verfügt über einen Fernwärmeanschluss. Die Ausführungen in der Begründung Pkt. 5.3 Gas werden entsprechend geändert bzw. angepasst.

#### Zu 4.

Die Begründung Pkt. 5.3 wird um die Aussagen zur erforderlichen Beleuchtung entlang der öffentlichen Planstraße A ergänzt.

#### Zu 5.

Laut dem Gestaltungsplan (Anlage 1 zur Begründung) tangiert das hintere Wohngebäude nicht die Fernwärmeleitung im Bestand, es wird aber trotzdem weiterhin eine eventuelle Umverlegung in Erwägung gezogen. Siehe hierzu auch die Ausführungen in der Begründung Pkt. 4.7 und 4.9.

Die Ausführungen zur Fernwärmeleitung (Zugänglichkeit, Mindestabstände, Baumpflanzungen) wurden in der Planung des vorhabenbezogenen B-Planes berücksichtigt. Siehe hierzu auch die Ausführungen in der Begründung Pkt. 4.9.

Für die im Westen des Plangebietes verlaufende Fernwärmetrasse (2 x DN 250, Kanalbreite 1,20m ist gem. Planeintrag eine Umverlegung zu Gunsten des westlichen Baufeldes innerhalb von WA 2 geplant. Der Trassenverlauf der neu zu trassierenden Fernwärmeleitung erfolgt maßgeblich unter Berücksichtigung des Baumbestandes an der südwest- und westlichen Geltungsbereichsgrenze. Zur planungsrechtlichen Sicherung wird für die umzuverlegende Fernwärmeleitung GmbH über die Breite von 4,70m eine mit Leitungsrechten zu belastende Fläche zugunsten des Versorgungsunternehmens ausgewiesen (siehe Planteil A). Die Rechte sind im Grundbuch bzw. Baulastenverzeichnis dinglich zu sichern.

Der Hinweis zum bauzeitlichen Schutz der vorhandene Fernwärmetrasse und der Handschachtung in Kreuzungs- und Näherungsbereichen wird in die Begründung Pkt. 4.9 aufgenommen.

Der Hinweis zu Baumpflanzungen gem. DVGW-Hinweis GW125 und DIN 1998 und zur Unterschreitung dieses Abstandes sind in der Begründung Pkt. 4.9 bereits enthalten.

Der Hinweis, dass mit Beginn der Maßnahmen Einweisungen vor Ort durch das Betriebsbereich/Netzservice erforderlich wird in die Begründung Pkt. 5.3 aufgenommen.

#### zu 6.

Der Verlauf des Kommunikationskabels auf dem Flurstück 3719/1 entspricht nahezu der vorh. Fernwärmeleitung. Bei Notwendigkeit (zugunsten eines größeren Baufeldes auf Parzelle 3) der Umverlegung der Fernwärmetrasse wird auch das Kommunikationskabel mit in die neue Trasse entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze umverlegt. Für diese neue Trassenführung ist gem. Planeintrag ein Leitungsrecht zugunsten des Versorgungsträgers (in diesem Fall eins energie) eingetragen. Das Leitungsrecht ist im Grundbuch bzw. Baulastenverzeichnis dinglich zu sichern. Siehe hierzu auch die Ausführungen in der Begründung Pkt. 4.7 und 4.9.

Sollte das Kommunikationskabel im Bestand verbleiben können, also es ist keine Umverlegung notwendig, gelten die Schutz- und Leitungsrechtbestimmungen lt. Grundbucheintrag. Für das Flurstück 3719/1 besteht eine im Grundbuch eingetragene Grunddienstbarkeit für die Stadtwerke Chemnitz AG (jetzt eins energie). Das umfasst dann die Fernwärmetrasse und das Kommunikationskabel.

Die vorhandenen Kommunikationskabel auf dem Flurstück 3749 verlaufen innerhalb der geplanten öffentlichen Planstraße A. Diese Kabel sind in den weiterführenden Planungen zu berücksichtigen. Die Begründung Pkt. 4.9 und 5.3 wird um die Ausführungen zum bestehenden Kommunikationskabel auf dem Flurstück 3749 der eins energie ergänzt.

Die Hinweise zum Schutz des Kommunikationskabels bzw. zur notwendigen Umverlegung sind in den weiterführenden Planungen zu berücksichtigen.

### **Ordn.-Nr. 15 – Abfallentsorgungs- und Stadtreinigungsbetrieb der Stadt Chemnitz Stellungnahme vom 30.11.2018**

#### Sachverhalt:

Das Befahren der Planstraßen mit Fahrzeugen des Abfallentsorgungs- und Stadtreinigungsbetriebes, insbesondere in die Planstraße B, ist nur unter Einhaltung der vorgeschriebenen Schleppkurven für 3-achsige Entsorgungsfahrzeuge möglich und die Zufahrt, sowie die gegenüberliegende Straßenseite darf nicht durch parkende Fahrzeuge behindert werden.

#### Berücksichtigung:

Gemäß den Ausführungen in der Begründung Pkt. 4.6 und 5.3 können die Planstraßen A und B von Fahrzeugen des Abfallentsorgungs- und Stadtreinigungsbetriebes befahren werden. Die Abfallbehälter werden am Tage der Müllentsorgung der Parzelle 2 und 3 jeweils rechts und links im Anschluss der Planstraße B sowie der pf1-Fläche bereitgestellt. Die Abfallentsorgungsfahrzeuge können bis zu 8 m in die Planstraße B zurückstoßen und vorwärts wieder ausfahren. Gemäß der Schleppkurve 3 ist die Einfahrt für ein für 3-achsige Entsorgungsfahrzeuge möglich.

Der Hinweis, dass die gegenüberliegende Straßenseite nicht durch parkende Fahrzeuge behindert werden darf, wird in die Begründung Pkt. 4.6 und 5.3 aufgenommen und ist in den weiterführenden Planungen zu berücksichtigen.

### **Ordn.-Nr. 19 – Entsorgungsbetrieb der Stadt Chemnitz, Entwässerung, Stellungnahme vom 19.12.2018**

#### Sachverhalt:

An der Aussage hinsichtlich der bis zu einem Befestigungsgrad von 35 % begrenzten hydraulischen Leistungsfähigkeit des Mischwasserkanals wird an den Festlegungen vom 16.04.2016 zur Regenwasserrückhaltung festgehalten.

Je Grundstück/Parzelle ist eine grundstücksbezogene Regenwasserrückhaltung vorzusehen. Nach aktuellem Planungsstand ist die Regenwasserrückhaltung mit einem max. Drosselabfluss von 2 l/s und einem Rückhaltevolumen von mind. 2 m<sup>3</sup> auszustatten. Zu beachten ist, dass sich dieses Rückhaltevolumen permanent mit dem festgelegten Drosselabfluss entleert und nicht für eine Brauchwassernutzung zur Verfügung steht. Im Fall einer Brauchwassernutzung ist zusätzliches Speichervolumen vorzusehen. Im Rahmen der weiteren Planung ist anhand der tatsächlichen Überbauung das erforderliche Rückhaltevolumen gegenüber dem ESC nachzuweisen.

#### Berücksichtigung:

Diese Aussagen sind in der Begründung Pkt. 5.2 enthalten. Mit der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurde die Mindestgröße des Regenrückhaltevolumens mit 3 m<sup>3</sup> festgelegt (Textliche Festsetzung 3.2). Die größeren Hausabmessungen und damit verbunden der zu

erwartende Anfall von Dachflächenwasser pro Parzelle genügen der ursprünglichen Mindestfestsetzung von 2 m<sup>3</sup> nicht mehr.

**Ordn.-Nr. 21 – Vorhabenträger  
Stellungnahme vom 14.03.2019**

Sachverhalt:

Es ist geplant, auf der westlichen und mittleren Parzelle des Plangebietes jeweils gleich große Mehrfamilienhäuser zu errichten, weshalb beantragt wird, die Achse der privaten Erschließungsstraße um 5 Meter in westliche Richtung zu verschieben. Dadurch ergebe sich eine größere mittlere Parzelle und durch den größeren Abstand zwischen diesen beiden Gebäuden auch eine bessere Belichtung.

Berücksichtigung:

Nach Einbeziehung und Prüfung durch das von dieser Änderung berührten Tiefbauamt kann der beantragten Verschiebung der Privatstraße entsprochen werden, da die Grundzüge der Planung nicht geändert werden. Die Details der öffentlichen Verkehrsfläche und der Anbindung der Privatstraße werden abschließend im Durchführungsvertrag geklärt.

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

- keine -

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

**Ordn.-Nr. 1 – Landesdirektion Chemnitz  
Stellungnahme vom 07.12.2018**

1. Sachverhalt:

Die Lage des Plangebietes und dessen Zuordnung zum Siedlungsgefüge sind am Innenentwicklungsgrundsatz orientiert. Hiervon ausgehend, hat die Stadt Chemnitz einen Bebauungsplan nach § 13a BauGB als Planinstrument gewählt. Dies ist jedoch nach dem richtungsweisenden Urteil des BVerwG vom 4. November 2015, 4 CN 9/14, RN 25:

„Dem Bebauungsplan der Innenentwicklung ist nach alledem die Inanspruchnahme von Außenbereichsgrundstücken versagt. Dies gilt jedenfalls im Grundsatz ... auch dann, wenn die Außenbereichsfläche so stark von der angrenzenden Bebauung geprägt ist, dass sie sich als deren organische Fortsetzung darstellt und damit ... für eine Einbeziehungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB in Betracht kommt. ...“

mit Rechtsrisiken verbunden, da sich das Plangebiet zum großen Teil auf Flächen erstreckt, die vormals gewerblich genutzt wurden, jetzt aber Teil einer größeren, sich zwischen den Stadtteilen Kaßberg und Schönau erstreckenden Freifläche sind und insoweit dem „Innenbereich“ gemäß § 34 BauGB nicht sicher zugeordnet werden können.

In Anbetracht dieser Sachlage wird auf den § 13b BauGB als mögliche Rechtsgrundlage hingewiesen.

Beschlussvorschlag:

Die Anregung wird nicht berücksichtigt. Die Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erfolgt nach § 13a BauGB.

Begründung:

Bei der Anwendungsvoraussetzung für den Bebauungsplan der Innenentwicklung kommt es regelmäßig nicht auf die planungsrechtliche Abgrenzung des Innenbereichs (§ 34 BauGB) vom Außenbereich (§ 35 BauGB) an. Der Siedlungsbereich ist stattdessen abzugrenzen vom Freiraum,



der keinerlei Siedlungstätigkeit aufweist. Hier wird ein rechtskräftiger Bebauungsplan, welcher nach § 13a BauGB - B-Plan der Innenentwicklung - aufgestellt wurde, geändert und hinsichtlich der neuen Verkehrsführung ergänzt. Der betreffende Bereich gehört zum Siedlungsbereich der Stadt Chemnitz.

Das Plangebiet umfasst somit keinen Außenbereich, der erstmalig überplant wird, sondern das Plangebiet eines rechtskräftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplans (§ 12 BauGB). Die Änderung von Einfamilienhaus- zu Mehrfamilienhausbebauung wie auch die Ergänzung der erforderlichen Erschließungsstraße für das nachverdichtete Wohnungsbauvorhaben werden als Gegenstände der Innenentwicklung gewertet, so dass das Verfahren nach § 13a BauGB gewählt wurde.

## 2. Sachverhalt:

In Bezug auf die Vorgabe einer Privatstraße und eines überlagernden Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes zugunsten von Anliegern und Ver- und Entsorgungsträgern bestehen auf die bereits in der SN vom 08. Mai 2014 genannten Bedenken. Für die Festsetzung von Straßen und Plätzen ist es vorauszusetzen, dass sie dem öffentlichen Verkehr gewidmet sind oder gewidmet werden sollen (vgl. BVerwG, Urt. v. 11. November 1987 -8 C 4.86-). Eine gesicherte Erschließung ist in Frage gestellt, wenn die notwendigen Verkehrsflächen im Plan nicht entsprechend als öffentliche Verkehrsfläche ausgewiesen und von der Stadt nach vertragsgemäßer Realisierung in ihre Trägerschaft übernommen werden (siehe auch § 123 BauGB; Erschließung als Pflichtaufgabe der Gemeinde). Größere Wohngebiete mit Straßen, deren Zugänglichkeit privatrechtlich (etwa durch in Aussicht genommenen Grundbucheinträge) dauerhaft gesichert und deren Unterhaltung von den Bewohnern selbst oder durch Dritte gewährleistet werden müsste, lassen städtebauliche Missstände befürchten, sie würden mit der Zweckbestimmung einer Bauleitplanung nicht ohne Weiteres in Einklang zu bringen sein (vgl. Kommentar Gelzer, Birk, Bauplanungsrecht, Auflage 5, Rn. 135).

## Beschlussvorschlag:

Diese Anregung wird nicht berücksichtigt. Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird an der Ausweisung als Privatstraße B festgehalten.

## Begründung:

Die Ausweisung als private Verkehrsfläche kommt in Betracht, wenn sie einem zahlenmäßig begrenztem Anliegerverkehr und Personenkreis dient. Die im Planteil festgelegte Planstraße B dient der Aufnahme des aus der Neubebauung resultierenden Anliegerverkehrs und damit einem begrenztem Personenkreis. Die Privatstraße besitzt keine Fahrverbindungsfunktion. Somit ist ein Durchgangsfahrverkehr ausgeschlossen, die Planstraße dient lediglich der inneren Erschließung der zukünftigen Baugrundstücke.

Die private Verkehrsfläche bleibt in Eigentum der Baugrundstückseigentümer als ideeller Miteigentumsanteil, welches auch im Grundbuchamt als Gemeinschaftseigentum eingetragen ist.

In Erfahrung der Umsetzung von privaten Verkehrsflächen vergleichbarer Vorhabenbezogener Bebauungspläne sind keine negativen Auswirkungen bekannt. Die Festsetzung von privaten Verkehrsflächen bleibt erhalten.

## 3. Sachverhalt:

Erläuterungsbedarf besteht in Bezug auf die Anbindung des östlichsten, direkt an die Ulmenstraße angrenzenden und von dieser Straße erschlossenen Baufeldes, weil das zwischen der Ulmenstraße und der Plangebietsgrenze verbleibende Teilstück nicht überplant und damit für die Plangebietserschließung gesichert worden ist.

## Beschlussvorschlag:

Diese Anregung wird nicht berücksichtigt. Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird der Geltungsbereich zur Aufnahme der Zufahrt für die Parzelle 1 nicht geändert.

Begründung:

Entsprechend der Planung ist für die Parzelle 1 die Zufahrt direkt von der Ulmenstraße aus zulässig. Der festgesetzte Pflanzstreifen pf2 kann von einer Grundstückszufahrt in die Parzelle 1 (WA 1), jedoch nur in der dafür maximal erforderlichen Breite, unterbrochen werden. Im Rahmen der Objektplanung wurde die Grundstückszufahrt mit Überquerung des Gehweges beim Tiefbauamt Chemnitz beantragt und genehmigt. Somit ist die Zufahrt zur Parzelle 1 verkehrsrechtlich gesichert.

**Ordn.-Nr. 20 – Öffentlichkeit  
Stellungnahme vom 06.09.2018**

Sachverhalt:

Der Bürger besitzt im 3. Obergeschoss des bereits errichteten Stadthauses auf der Parzelle 1 an der Ulmenstraße eine Eigentumswohnung. Der Erwerb erfolgte dabei maßgeblich unter dem Aspekt des max. zulässigen Umfangs der Nachbarbebauung auf dem Flurstück 3719/2.

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes soll nun die Zahl der Vollgeschosse von max. III auf IV und die max. zulässige Traufhöhe von 10,5 m auf 12,5 m erhöht werden. Zudem wurde der untere Bezugspunkt für die maximal zulässige Traufhöhe geändert.

Insoweit kommt es allein durch die Änderung des Bezugspunktes zu einer Beeinträchtigung der Interessen, da die mögliche Erhöhung der zulässigen Bebauung im Bereich WA 2 den Blick und die Sonnenbestrahlung auf die Wohnung und die dortige Loggia einschränken wird. Auch die Umsetzung der weiteren Änderungen (max. zulässige Traufhöhe, Erhöhung der Anzahl der Vollgeschosse) wird sich nachteilig auswirken. In diesem Fall wird sich das letzte Vollgeschoss nicht unterhalb der erworbenen Wohnung, sondern in mind. der gleichen Höhe befinden (wegen der Änderung des Bezugspunktes für die Ermittlung ggf. auch darüber).

Die beanstandeten Änderungen sind nicht in die Änderung des gültigen Bebauungsplanes aufzunehmen.

Beschlussvorschlag:

Diese Anregung wird nicht berücksichtigt. Die Änderungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan bleiben bestehen.

Begründung:

Eine Änderung des Bezugspunktes für die maximal zulässige Traufhöhe erfolgte insofern, dass der ursprüngliche Bezugspunkt nicht mehr die Privatstraße, sondern der an deren Stelle verlaufende private Anliegerfußweg ist. Der Bezugspunkt wurde nicht in der Lage verändert.

Die Änderungen der maximalen Traufhöhe und der Zahl der Vollgeschosse sollen die Errichtung von Mehrfamilienhäusern von mind. 4 Vollgeschossen auf den Parzellen 2 und 3 gem. den Planungsabsichten des Investors ermöglichen. Die zwei noch geplanten Mehrfamilienhäuser mit ca. 7 bis 9 Wohnungen pro Haus auf Parzelle 2 und 3 orientieren sich hinsichtlich des Baustiles an dem bereits errichteten Mehrfamilienhaus auf Parzelle 1. Eine städtebauliche Beeinträchtigung durch die Änderungen ist nicht zu erwarten.

In Abwägung öffentlicher und privater Belange wird an den Änderungen zur max. zulässigen Traufhöhe und der max. zulässigen Zahl der Vollgeschosse weiterhin festgehalten. Mit dem wirtschaftlichen und kulturellen Aufschwung und dem derzeit anhaltenden positiven Wachstum der Stadt Chemnitz steigt die Nachfrage nach Wohnungen in adäquaten Wohnformen. Dies spiegelt sich auch im Vermarktungsprozess seit 2014 bei dem Vorhabenträger wieder. Dieser Nachfrage soll mit Bereitstellung von Wohnungen in modernen Stadthäusern Rechnung getragen werden.

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. Auf Grund des § 12 des Baugesetzbuches in Verbindung mit §§ 10, 13 und 13a des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), sowie nach § 89 der Sächsischen 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 die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 13/06 Wohnbebauung an der Ulmenstraße, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), in der Fassung vom April 2018 (Anlage 3) als Satzung.

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 Februar 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 Aufstellungsbeschluss zur 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 13/06 Wohnbebauung an der Ulmenstraße wurde in der Sitzung des Planungs-, Bau und Umweltausschusses am 14.08.2018 gefasst.

Es wurde beschlossen, dass die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB i. V. m. § 13 Absätze 2 und 3 BauGB (vereinfachtes Verfahren) aufzustellen ist.

Die Ämter der Stadt wurden mit Schreiben vom 12.12.2017 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Unter Berücksichtigung der Stellungnahmen der Ämter der Stadt wurde der Entwurf zur 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erarbeitet.

Der Planungs-, Bau und Umweltausschuss billigte in seiner Sitzung am 14.08.2018 den Entwurf in der Fassung vom April 2018 und bestimmte die öffentliche Auslegung. Der Planentwurf lag im Zeitraum vom 12.11.2018 bis einschließlich 11.12.2018 öffentlich aus. Gleichzeitig wurden die betroffenen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 24.10.2018 vom Zeitraum der öffentlichen Auslegung informiert und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Das nach der öffentlichen Beteiligung vorgebrachte Anliegen des Vorhabenträgers zur Verschiebung der Achse der Privatstraße um fünf Meter in westliche Richtung wurde unter Einbeziehung des berührten Tiefbauamtes am 19.03.2019 geprüft und das Ergebnis im geänderten Entwurf berücksichtigt.

Die öffentliche Auslegung und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurden wie folgt abgeschlossen.

**7 Beteiligte stimmten grundsätzlich zu:**

Ordn.-Nr. 3	- Staatsbetrieb Zentrales Flächenmanagement Sachsen	Stellungnahme vom 03.12.2018
Ordn.-Nr. 5	- Landesamt für Archäologie Dresden	Stellungnahme vom 13.11.2018
Ordn.-Nr. 6	- Regionaler Planungsverband	Stellungnahme vom 15.11.2018,
Ordn.-Nr. 7	- Bürgerplattform Chemnitz Mitte-West	Stellungnahme vom 11.12.2018
Ordn.-Nr. 11	- Mitnetz Gas	Stellungnahme vom 22.11.2018
Ordn.-Nr. 16	- Deutsche Post Real Estate Germany GmbH	Stellungnahme vom 17.12.2018
Ordn.-Nr. 17	- Bund für Umwelt und Naturschutz	Stellungnahme vom 21.12.2018

**3 Beteiligte sind von der Planung nicht berührt:**

Ordn.-Nr. 4	- Landesamt für Denkmalpflege	Stellungnahme vom 19.11.2018
Ordn.-Nr. 12	- Zweckverband Fernwasser Südsachsen	Stellungnahme vom 16.11.2018
Ordn.-Nr. 14	- Gascade Gastransport GmbH	Stellungnahme vom 19.11.2018

**Keine Stellungnahme abgegeben hat:**

Ordn.-Nr. 8 - AGENDA-Beirat

**9 Beteiligte gaben Anregungen und Hinweise:**

Ordn.-Nr. 1	- Landesdirektion Chemnitz	Stellungnahme vom 07.12.2018
Ordn.-Nr. 2	- Sächsisches Landesamt für Umwelt Landwirtschaft und Geologie	Stellungnahme vom 06.12.2018
Ordn.-Nr. 9	- Sächsisches Oberbergamt Freiberg	Stellungnahme vom 12.11.2018
Ordn.-Nr. 10	- Mitnetz Strom	Stellungnahme vom 28.11.2018
Ordn.-Nr. 12	- eins energie in sachsen	Stellungnahme vom 04.12.2018,
Ordn.-Nr. 15	- Abfallentsorgungs- und Stadtreinigungs- betrieb der Stadt Chemnitz	Stellungnahme vom 30.11.2018
Ordn.-Nr. 18	- Chemnitzer Verkehrs AG	Stellungnahme vom 12.11.2018
Ordn.-Nr. 19	- Entsorgungsbetrieb der Stadt Chemnitz	Stellungnahme vom 19.12.2018

Die Gelegenheit zur Stellungnahme wurde von 1 Bürger genutzt.

Ordn.-Nr. 20 - Öffentlichkeit Stellungnahme vom 06.09.2018

Folgende Hinweise/Anregungen von Trägern öffentlicher Belange sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens oder nicht abwägungsrelevant. Sie betreffen die weiteren Planungen.

**Ordn.-Nr. 10 – Mitnetz Strom  
Stellungnahme vom 28.11.2018**

Sachverhalt:

Vor Baubeginn ist ein Antrag auf Auskunft über den Verlauf unterirdischer Energieversorgungsanlagen der Netzregion Süd-Sachsen der MITNETZ STROM zu stellen (Internetbeauskunftung unter [www.mitnetz-strom.de](http://www.mitnetz-strom.de)).

Erläuterung:

Der Hinweis betrifft die weiterführenden Planungen und wird zur Kenntnis genommen.

**Ordn.-Nr. 12 – eins energie in sachsen  
Stellungnahme vom 04.12.2018**

Sachverhalt:

Hinweis zur Einholung der Schachtscheine durch die mit dem Tiefbau beauftragte Firma vor Beginn der Bauausführung.

### Gasversorgung

Außerhalb der Baufläche entlang der Fahrbahn Ulmenstraße befindet sich eine ON-Leitung DN 150 St. Über diese Leitung ist die Wärmeversorgung der geplanten Gebäude möglich.

Da die Baufläche für die Wärmeversorgung mit dem Medium Fernwärme vorgesehen ist, sollte im Rahmen der FW-Umverlegung die Erschließung der Gebäude mit Fernwärme umgesetzt bzw. koordiniert werden. Der Bauherr setzt sich dazu mit dem Kundenbüro der inetz/eins, Chemnitz - Augustusburger Str. 1, in Verbindung.

### Stadtbeleuchtung:

Der Baubeginn ist dem zuständigen Netzbetrieb; eine Vor-Ort-Einweisung der Baufirma vor Baubeginn durch diesen ist ebenfalls möglich.

Die Verlegetiefe der vorhandenen Kabel beträgt in der Regel ca. 0,70m, wobei Abweichungen möglich sind.

Die Beleuchtungskabel sind während der Bauphase zu sichern und eine Beschädigung ist unbedingt zu vermeiden.

Stillgelegte Beleuchtungskabel und Anlagen können bei Bedarf aus dem Erdreich entfernt werden. Eine Vor-Ort-Einweisung der Montagefirma vor Demontage der stillgelegten Leitungen durch den o. g. Netzbetrieb ist zwingend erforderlich.

### Erläuterung:

Die Hinweise betreffen die weiterführenden Planungen und werden zur Kenntnis genommen. Der Erschließungsvertrag zwischen der Gigaron GmbH und der eins energie in sachsen ist gegenwärtig in Vorbereitung.

## **Ordn.-Nr. 18 – Chemnitzer Verkehrs AG Stellungnahme vom 12.11.2018**

### Sachverhalt:

Die CVAG erbringt an beiden Endpunkten der Ulmenstraße (Weststraße und Zwickauer Straße) Linienleistungen im Busbetrieb. Für diese Bereiche benötigen wir auch während der Umgestaltungen sichere Möglichkeiten des Passierens. Im Verlauf der Ulmenstraße wird kurz- und mittelfristig - im Zuge der dann möglichen Direktvergabe - keinen Leistungsauftrag erwartet. Es ist zu beachten, dass in die weiteren Planungen stets die Abteilung Verkehrsplanung (66.2) des Tiefbauamtes der Stadt Chemnitz mit einzubeziehen ist.

### Erläuterung:

Die Hinweise betreffen die weiterführenden Planungen und werden zur Kenntnis genommen.

## **Ordn.-Nr. 19 – Entsorgungsbetrieb der Stadt Chemnitz, Entwässerung Stellungnahme vom 19.12.2018**

### Sachverhalt:

Eine Besonderheit im Anlagenbestand des ESC ist der Hausanschluss in das Flurstück 3719 der Gemarkung Chemnitz. Bei einer Kanalbefahrung vom 11.10.2016 wurde der vorhandene, gemauerte Kanal 600/1400 Eiprofil an der Grenze der Flurstücke zwischen 3719 und 3749 untersucht und auf einer Länge von 8,10 m befahren. Es wurde eine Tiefenlage der Sohle von 2,55 m festgestellt. Der alte Kanal wird bereits als Hausanschluss für HNr. 13 genutzt und kann der Entwässerung des Plangebietes dienen, dazu wurde eine Anbindung DN 250 hergestellt. In Nähe der Grundstücksgrenze ist ein Revisionsschacht herzustellen. Es wird darauf hingewiesen, dass keine Informationen zum weiteren Verlauf des gemauerten Kanals in den beplanten Flurstücken vorlie-

gen. Vor Beginn der Bauarbeiten auf dem Gelände sollte eine weitere Untersuchung durchgeführt werden, um Hohlräume auszuschließen.

Bestandspläne zur Abwasserbeseitigung können digital zur Übernahme und Beachtung in die Planung bei eins abgefordert werden.

Sollten die weiteren Planungen ergeben, dass Anlagen des ESC doch betroffen sind und Änderungen am Anlagenbestand des ESC erforderlich werden, so sind die Planungen abzustimmen und bedürfen der Zustimmung des ESC.

Nach Entwässerungssatzung der Stadt Chemnitz bedarf die Herstellung von Grundstücksentwässerungsanlagen, deren Anschluss sowie deren Änderung und die Benutzung der öffentlichen Abwasseranlagen sowie die Änderung der Benutzung, einer schriftlichen Genehmigung des Entsorgungsbetriebes der Stadt Chemnitz. Anträge zur Einleitgenehmigung sind an eins (inetz GmbH) zu richten

Erläuterung:

Die Hinweise betreffen die weiterführenden Planungen und werden zur Kenntnis genommen.

**Anlagenverzeichnis:**

Anlage 3: Planzeichnung mit textlichen Festsetzungen

Anlage 4: Begründung