

## Änderung der Verwaltung

an den Stadtrat ..... zur Sitzung am 15.05.2019

zur Vorlage Nr. B-142/2019

**Einreicher:**  
Dezernat 6/Amt 61

öffentlich gemäß § 37 SächsGemO  
 nichtöffentlich gemäß § 37 SächsGemO

### Gegenstand:

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

### Änderung:

- Die Seiten 8 - 16 der Anlage 1 werden ausgetauscht.

### Begründung der Änderung:

In der Sitzung vom 30.04.2019 des Planungs-, Bau- und Umweltausschusses wurde festgelegt, dass der Sachverhalt 5 der Ordnungsnummer 25 - Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland aus Teil c) Nicht berücksichtigt gestrichen und fortan unter Teil b) Teilweise berücksichtigt geführt wird.

*Michael Stötzer*

\_\_\_\_\_  
Unterschrift

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**

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 teilweise berücksichtigt.

Begründung:

In der Begründung zum Bebauungsplan ist unter dem Punkt 4.1. Städtebauliche Ziele beschrie-

ben, dass mit dem geplanten Umbau der Theaterstraße durch bessere Querungsmöglichkeiten in Verlängerung von Börnichsgasse und Getreidemarkt die fußläufigen Verbindungen zu den umliegenden Stadtvierteln deutlich verbessert werden soll. Im Bebauungsplan ist die Börnichsgasse als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Der Forderung nach einer Fuß- und Radwegeverbindung mit Freigabe für Anlieger kann damit gefolgt werden.

Eine Festsetzung von Bodenbelägen ist nicht Inhalt des Bebauungsplans und muss in der späteren Ausführungsplanung bedacht werden.

- 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 Ausfahrtsbereich 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 Ausfahrtsbereich 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.

**Ord.-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 Infrastrukturbereitstellung 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.

**Ord.-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 ausreichende 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 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.

6. 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.

<b>Ordn.-Nr. 29</b>	<b>Handelsverband Sachsen</b> <b>Stellungnahme vom 06.11.2017</b> <b>Stellungnahme vom 20.12.2017</b>
<b>Ordn.-Nr. 36</b>	<b>Öffentlichkeit</b> <b>Stellungnahme vom 19.12.2017</b>

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 Einrichtungen 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.

<b>Ordn.-Nr. 34</b>	<b>Öffentlichkeit</b> <b>Stellungnahme vom 21.09.2017</b> <b>Stellungnahme vom 22.02.2018</b>
---------------------	---

1. Sachverhalt:

Für die Tiefgarage im Kerngebiet MK 1 muss noch entlang der Lohstraße der Ein- und Ausfahrts-



bereich gemäß Planzeichenverordnung eingezeichnet werden. Es wird davon ausgegangen, dass die Einordnung des Ein- und Ausfahrtsbereiches 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 Bau-  
feld 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 stö-  
rende 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 einge-  
zeichnet, zu erweitern. Damit wäre perspektivisch die Möglichkeit gegeben, unter dem östlich ge-  
legenen 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 derzei-  
tigen 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 si-  
chern.

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 privatrechtlichen 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.