

Beschlussvorlage Nr. B-302/2019

Einreicher:
Dezernat 6/Amt 61

Gegenstand:

Abwägungs- und Satzungsbeschluss zum einfachen Bebauungsplan Nr. 19/02 "Eckstraße/Zöllnerplatz"

Beratungsfolge (Beiräte, Ortschaftsräte, Ausschüsse, Stadtrat)	Sitzungs- termine	Status	Beratungsergebnis		
			öffent- lich/ nichtöffentlich	bestä- tigt	abge- lehnt
Ausschuss für Stadtentwicklung und Mobilität	12.11.2019	öffentlich			
Stadtrat	27.11.2019	öffentlich			

Stötzer

Unterschrift

Die Vorlage hat haushaltsrelevante Veränderungen:		<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein
<input type="checkbox"/> Produktsachkonto/Maßnahmenummer in Anlage , Seite benannt			
<input type="checkbox"/> Produktsachkonto (Aufwandskonto f. ErgHH; Auszahlungskonto f. Investition)			
<input type="checkbox"/> Maßnahmenummer			
Gesamtaufwendungen/-auszahlungen für die Maßnahme			EUR
Maßnahmenbezogene Erträge/Einzahlungen			EUR
Finanzbedarf ist	<input type="checkbox"/> gesichert	<input type="checkbox"/> nicht gesichert	
Finanzielle Übersicht siehe Anlage Seite			

Gesetzliche Grundlagen:

§ 10 Abs. 1 Baugesetzbuch

Bereits gefasste Beschlüsse sind betroffen:

Beschlussnummer	Beschluss-Datum	Beschlussfassendes Gremium	aufzuheben	zu ändern

An der Erarbeitung der Vorlagen wurden beteiligt:

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat beschließt:

1. Die während der Beteiligungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit zum einfachen Bebauungsplan Nr. 19/02 „Eckstraße/Zöllnerplatz“ eingegangenen Stellungnahmen und vorgebrachten Anregungen hat der Stadtrat mit folgendem Ergebnis geprüft:

a) Berücksichtigt werden die Anregungen von:

- keine -

b) Teilweise berücksichtigt werden die Anregungen von:

- keine -

c) Nicht berücksichtigt werden die Anregungen von:

**Ordn.-Nr. 1 Landesdirektion Sachsen
Stellungnahme vom 10.07.2019**

Sachverhalt

Im Rahmen der Begründung hat sich die Stadt mit Bezug auf das Urteil des VG Chemnitz vom 3. März 2015, 3 K 73/12 damit auseinandergesetzt, ob und inwieweit diese Bestimmung festsetzungsfähige Anlagentypen erfasst, die in der ökonomischen Realität der planenden Kommune bereits vorhanden sind. Dies sei der Fall. Der „Chemnitzer Laden“ repräsentiere 70 % aller in der Stadt vorhandenen Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Kernsortiment. Typisch für diese Unterart sei, dass mehr als unwesentliche negative Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche ausgeschlossen werden können. Folgerichtig läge hier die max. Verkaufsflächengrenze bei 100 m² und nicht bei der durchschnittlichen Verkaufsflächengröße der Betriebe < 100 m² (38 m²).

Wir geben diesbezüglich weiter zu bedenken, dass ein typischer Chemnitzer Ladenbetrieb deutlich kleiner als 100 m² ist und dass dieser Wert in etwa zu halbieren gewesen wäre, um im Rahmen der Planfestsetzung eine für Chemnitz typische Größenordnung zu erfassen.

Zu den Nachbarschaftsläden mit einer Verkaufsflächengröße von bis zu 400 m² hat die Stadt, um ihre Bedeutung für Chemnitz zu belegen, einige Beispiele angeführt (Edeka nah & gut, Reichenhainer Straße 55, Konsum Chemnitz, Rosenhof 10-12, Bioladen van de bio, Leipziger Straße 62, Bahnhofsläden, Bahnhofstraße 1 und der Knackfrisch Biomarkt, Zschopauer Straße 279).

Wir gehen jedoch davon aus, dass es sich bei den genannten Beispielen nicht um eine repräsentative Auswahl, sondern eher um eine konkrete Benennung der wenigen im Stadtgebiet vorhandenen Betriebe dieser Größenordnung handelt und geben weiter zu bedenken, dass diese Anlagen die Chemnitzer Einzelhandelslandschaft nicht in dem Maße und in der Form prägen, als dass sie dort als eigenständiger Anlagentyp im Sinne von „Nachbarschaftsläden“ wahrgenommen werden und als solche die Größenordnung 100- 400 m² wirksam repräsentieren können.

Beschlussvorschlag

Die Anregungen werden nicht berücksichtigt.

Begründung

Gemäß der Begründung zum Bebauungsplan sind typische Erscheinungsformen des Chemnitzer Ladens das Lebensmittelhandwerk, Kioske, Obst- und Gemüsehändler, Apotheken, Optiker sowie kleine Fachgeschäfte mit aperiodischen Bedarfsgütern. Betrachtet man die Anzahl der Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsflächengröße bis 100 m², repräsentieren diese ca. 70 % aller Einzelhandelsbetriebe im Chemnitzer Stadtgebiet. Oberhalb von 100 m² Verkaufsfläche nimmt die absolute Anzahl der Betriebe stark ab. So weisen z. B. nur rd. 1,3 % aller Chemnitzer Einzelhandelsbetriebe eine Verkaufsfläche von 101 bis 125 m² auf. Es erscheint folgerichtig, für den Chemnitzer Laden an einer Verkaufsflächenobergrenze von 100 m² festzuhalten, weil die oben skizzierten Erscheinungsformen dieses Anlagentyps bis zu dieser Größenordnung für Chemnitz typisch sind.

Der Nachbarschaftsladen findet bereits als festsetzungsfähiger Anlagentyp in der aktuellen Rechtsprechung Anwendung. In der Begründung zum Bebauungsplan wird die Definition des IFH Köln aufgegriffen: danach handelt es sich bei einem Nachbarschaftsladen oder auch Convenience-Store um einen kleinflächigen Einzelhandelsbetrieb, der ein begrenztes Sortiment an Waren des täglichen Bedarfs sowie Dienstleistungen bis hin zu einer kleinen Gastronomie zu einem eher hohen Preisniveau anbietet. Des Weiteren werden in der Begründung diverse Beispiele für diesen Anlagentyp aufgezählt. An dieser Stelle ist zu betonen, dass es durchaus noch weitere Einzelhandelsbetriebe in der Stadt Chemnitz gibt, die in diese Größenkategorie fallen. Es lässt sich konstatieren, dass es diesen Anlagentyp bereits in der sozialen und ökonomischen Realität in Chemnitz gibt.

Die textliche Festsetzung Nr. 4 zielt nicht bloß darauf ab, die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben an die Voraussetzung einer Höchstverkaufsfläche zu knüpfen (100 m² beim Chemnitzer Laden und 400 m² beim Nachbarschaftsladen), sondern es wird mit der Größenangabe auch der Zweck verfolgt, die durch kleinflächige Strukturen gekennzeichneten besonderen Verhältnisse im Chemnitzer Gemeindegebiet durch die beiden Anlagentypen näher zu umschreiben.

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 i. V. m. §§ 13, 13a des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), sowie nach § 89 der Sächsische Bauordnung (SächsBO) in der Fassung vom 11. Mai 2016 (SächsGVBl. S. 186, 187), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.12.2018 (SächsGVBl. S. 706, 711), in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für den Freistaat Sachsen (SächsGemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 9. März 2018 (SächsGVBl. S. 62, 63), beschließt der Stadtrat der Stadt Chemnitz den einfachen Bebauungsplan Nr. 19/02 „Eckstraße/Zöllnerplatz“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) sowie dem Text (Teil B), in der Fassung vom 05.02.2019 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 24.09.2019 (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 zum Bebauungsplan Nr. 19/02 „Eckstraße/Zöllnerplatz“ wurde in der Sitzung des Planungs-, Bau- und Umweltausschusses am 15.01.2019 gefasst.

Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 18.01.2019 im Amtsblatt der Stadt Chemnitz.

Es handelt sich um einen einfachen Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 3 BauGB, d. h. neben den rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben im Übrigen nach § 34 BauGB. Der Bebauungsplan soll mit seinen textlichen Festsetzungen zum Einzelhandel auf Basis von § 9 Abs. 2a BauGB die Erhaltung und Entwicklung des zentralen Versorgungsbereiches D-Zentrum Brühl absichern.

Der Bebauungsplan wurde unter Berücksichtigung des vom Stadtrat am 07.12.2016 beschlossenen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Chemnitz ausgearbeitet.

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

In seiner Sitzung am 21.05.2019 hat der Planungs-, Bau- und Umweltausschuss mit Beschluss-Nr. B-116/2019 den Entwurf des einfachen Bebauungsplans Nr. 19/02 „Eckstraße/Zöllnerplatz“ mit Begründung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung des Entwurfs vom 05.02.2019 fand vom 24.06.2019 bis 23.07.2019 statt und wurde wie folgt abgeschlossen:

8 Beteiligte stimmten grundsätzlich zu:

Ordn.-Nr. 3	Staatsbetrieb Zentrales Flächenmanagement Sachsen	Stellungnahme vom 04.07.2019
Ordn.-Nr. 4	Landesamt für Denkmalpflege	Stellungnahme vom 21.06.2019
Ordn.-Nr. 7	50Hertz Transmission GmbH	Stellungnahme vom 24.06.2019
Ordn.-Nr. 8	Bürgerplattform Chemnitz Mitte-West	Stellungnahme vom 17.07.2019
Ordn.-Nr. 10	Zweckverband Fernwasser Südsachsen	Stellungnahme vom 24.06.2019
Ordn.-Nr. 11	Gascade Gastransport GmbH	Stellungnahme vom 27.06.2019
Ordn.-Nr. 12	Abfallentsorgungs- und Stadtreinigungsbetrieb der Stadt Chemnitz	Stellungnahme vom 12.07.2019
Ordn.-Nr. 13	Industrie- und Handelskammer Chemnitz	Stellungnahme vom 22.07.2019

4 Beteiligte gaben Anregungen und Hinweise:

Ordn.-Nr. 1	Landesdirektion Sachsen Abt. Infrastruktur Ref. Raumordnung, Stadtentwicklung	Stellungnahme vom 10.07.2019
Ordn.-Nr. 2	Sächsisches Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie	Stellungnahme vom 19.07.2019
Ordn.-Nr. 5	Landesamt für Archäologie	Stellungnahme vom 24.06.2019
Ordn.-Nr. 6	Planungsverband Region Chemnitz	Stellungnahme vom 17.07.2019

2 Beteiligte gaben keine Stellungnahme ab:

Ordn.-Nr. 9 AGENDA-Beirat

Ordn.-Nr. 14 Handelsverband Sachsen e.V.

Die Gelegenheit zur Stellungnahme wurde von der Öffentlichkeit nicht genutzt.

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

**Ordn.-Nr. 2 Sächsisches Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie
Stellungnahme vom 19.07.2019**

1. Sachverhalt

Zum gegenwärtigen Kenntnisstand liegen uns keine Anhaltspunkte über radiologisch relevante Hinterlassenschaften für dieses Plangebiet vor. Das Plangebiet liegt nach den uns 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.

Zum vorliegenden Vorhaben bestehen nach derzeitigem Kenntnisstand keine rechtlichen Bedenken, aber es bestehen Anforderungen für den Radonschutz, die beachtet werden sollen.

Aufgrund der Verabschiedung des neuen Strahlenschutzgesetzes und der novellierten Strahlenschutzverordnung gelten seit dem 31. Dezember 2018 erweiterte Regelungen zum Schutz vor Radon (§§ 121 - 132 StrlSchG / §§ 153 - 158 StrlSchV).

Erstmalig wurde zum Schutz vor Radon ein Referenzwert für die über das Jahr gemittelte Radon-222-Aktivitätskonzentration in der Luft von 300 Bq/m³ für Aufenthaltsräume und Arbeitsplätze in Innenräumen festgeschrieben.

Wer ein Gebäude mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen errichtet, hat geeignete Maßnahmen zu treffen, um den Zutritt von Radon aus dem Baugrund zu verhindern oder erheblich zu erschweren. Diese Pflicht gilt als erfüllt, wenn die nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik erforderlichen Maßnahmen zum Feuchteschutz eingehalten werden.

Wer im Rahmen baulicher Veränderung eines Gebäudes mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen Maßnahmen durchführt, die zu einer erheblichen Verminderung der Luftwechselrate führen,

soll die Durchführung von Maßnahmen zum Schutz vor Radon in Betracht ziehen, soweit diese Maßnahmen erforderlich und zumutbar sind.

Voraussichtlich bis Ende 2020 werden spezielle Radonvorsorgegebiete ausgewiesen, für die erwartet wird, dass die über das Jahr gemittelte Radon-222-Aktivitätskonzentration in der Luft in einer beträchtlichen Zahl von Gebäuden mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen den Referenzwert von 300 Bq/m³ überschreitet. In diesen ausgewiesenen Radonvorsorgegebieten werden dann weitergehende Regelungen in Bezug auf den Neubau von Gebäuden, der Ermittlung der Radonsituation an Arbeitsplätzen in Kellern oder Erdgeschossräumen und zum Schutz vor Radon an Arbeitsplätzen zu beachten sein (§§ 153 - 154 StrlSchV).

Erläuterung

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

2. Sachverhalt

Für Erweiterungs-Bauvorhaben empfehlen wir zu berücksichtigen, dass nach unseren Informationen in für das Grundstück Zöllnerplatz 6/7 eine Eintragung im Sächsischen Altlastenkataster „SALKA“ vorliegt. Dieser planerisch möglicherweise noch unberücksichtigte Umstand kann unvorhergesehene Erdbau- bzw. Verwertungs-/Entsorgungsaufwendungen verursachen. Wir empfehlen, das städtische Umweltamt einzubeziehen.

Werden für geologische Untersuchungen weitere Baugrundbohrungen abgeteuft, bitten wir darum, diese vor Beginn beim Geologischen Dienst Sachsens, LfULG, Abteilung Geologie anzuzeigen und die Ergebnisse nach Bohrende an unsere Einrichtung zu übergeben (vgl. §§ 4, 5 Lagerstättengesetz). In Sachsen steht für die Erfassung und Übermittlung von Bohranzeigen nach Lagerstättengesetz eine Internetanwendung zur elektronischen Bohranzeige unter ELBA.Sax bzw. www.bohranzeige.sachsen.de zur Verfügung.

Erläuterung

Die Hinweise betreffen Bauarbeiten oder Bauausführungen. Sie berühren nicht das Bebauungsverfahren oder Festsetzungen des Bebauungsplans. Das städtische Umweltamt wurde einbezogen. Die Hinweise werden in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.

Ordn.-Nr. 5 Landesamt für Archäologie Stellungnahme vom 24.06.2019

Sachverhalt

Die archäologische Relevanz des Vorhabenareals belegen archäologische Kulturdenkmale aus dem Umfeld, die nach § 2 SächsDSchG Gegenstand des Denkmalschutzes sind. Folgende beiden Sätze sind als Hinweise in den Bebauungsplan aufzunehmen, um die Untere Bauaufsichtsbehörde und den künftigen Vorhabenträger oder Bauherren von der Genehmigungspflicht zu informieren.

Nach § 14 SächsDSchG bedarf der Genehmigung der Denkmalschutzbehörde, wer Erdarbeiten etc. an einer Stelle ausführen will, von der bekannt oder den Umständen nach zu vermuten ist, dass sich dort Kulturdenkmale befinden. Wir bitten, die ausführenden Firmen auf die Meldepflicht von Bodenfunden gemäß § 20 SächsDSchG hinzuweisen.

Erläuterung

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

**Ordn.-Nr. 6 Planungsverband Region Chemnitz
Stellungnahme vom 17.07.2019**

Sachverhalt

Es befinden sich relevante Multifunktionsräume für Fledermäuse [s. Karte 13 „Gebiete mit besonderer Bedeutung für Fledermäuse“ des Regionalplanentwurfes Region Chemnitz (2015)] innerhalb der Gebietsabgrenzung. Gemäß G 2.1.3.9 sollen „die in der Karte 13 ausgewiesenen Gebiete mit besonderer Bedeutung für Fledermäuse [...] in ihrer Funktionsfähigkeit als Lebensraum für Fledermäuse erhalten werden“.

Deshalb ist bei Planungen die Verwirklichung der Verbotstatbestände nach § 44 Abs.1 BNatSchG auszuschließen. Hierzu sollte deshalb die untere Naturschutzbehörde mit in den Erarbeitungsprozess einbezogen werden.

Erläuterung

Es handelt sich um einen einfachen Bebauungsplan nach § 9 (2a) BauGB. Dieser enthält zur Erhaltung und Entwicklung des zentralen Versorgungsbereichs Brühl ausschließlich textliche Festsetzungen zur Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben. Im Übrigen richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB. Die Inhalte des § 44 BNatSchG, d. h. die Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten, sind selbstverständlich auch bei Vorhaben in den im Zusammenhang bebauten Ortsteilen (§ 34) anzuwenden.

Die Hinweise betreffen Bauarbeiten oder Bauausführungen. Sie berühren nicht das Bebauungsplanverfahren oder Festsetzungen des Bebauungsplans. Die untere Naturschutzbehörde wurde einbezogen. Die Begründung zum B-Plan wurde um die Hinweise des Planungsverbandes zum Artenschutz ergänzt.

Anlagenverzeichnis:

Anlage 3 - Bebauungsplan

Anlage 4 - Begründung