

Beschlussvorlage Nr. B-306/2019

Einreicher:
Dezernat 6/Amt 61

Gegenstand:

Abwägungs- und Satzungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 18/08
"Braustolzgelände - Entwicklungsgebiet 1"

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

Stötzer

Unterschrift

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat beschließt:

1. Die während der öffentlichen Auslegung und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 18/08 „Braustolzgelände – Entwicklungsgebiet 1“ in der Fassung vom 14.11.2018 sowie während der eingeschränkten Beteiligung gemäß § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB eingegangenen Stellungnahmen hat der Stadtrat mit folgendem Ergebnis geprüft:

a) Berücksichtigt werden die Anregungen von:

**Ordn.-Nr. 01 Landesdirektion Sachsen
Stellungnahme vom 11.03.2019**

Sachverhalt

Zu beachten ist, dass bei Bebauungsplänen nach § 13 a, b BauGB zwar keine Umweltprüfung und kein förmlicher Umweltbericht erforderlich ist; wohl aber eine Ermittlung von Umweltschutzbelangen gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und die Berücksichtigung der ermittelten Belange im Rahmen der Abwägung (s. Einführungserlass BauGB 2017). Besonderer zusätzlicher Prüfbedarf dürfte sich hier in Bezug auf den Arten- und Immissionsschutz (nahe Straßenbahntrasse) ergeben; aber auch hinsichtlich möglicher Beeinträchtigungen von Denkmalschutz- und Hochwasserschutzbelangen (benachbarte Bau- und Gartendenkmale, tangierendes Überschwemmungsgebiet des Kappelbachs). Abstimmungen mit den jeweiligen Fachbehörden werden empfohlen.

Berücksichtigung

Im Planverfahren wurden die Anforderungen des § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB hinsichtlich der Berücksichtigung von Umweltbelangen umfänglich erfüllt. Dazu wurden im Zuge der Planerarbeitung Abstimmungen mit den Fachbehörden geführt sowie ihre im Zuge der Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB abgegebene Stellungnahme berücksichtigt.

Weiterhin sind die Ergebnisse der zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erstellten Fachgutachten (Grünordnerischer Fachbeitrag, Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag) im Rahmen der Festsetzungen berücksichtigt und in der Begründung erläutert.

**Ordn.-Nr. 06 Planungsverband Region Chemnitz
Stellungnahme vom 13.02.2019**

1. Sachverhalt

Gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu erarbeiten. Dieses Entwicklungsgebot sichert die Planmäßigkeit der städtebaulichen Entwicklung im gesamten Gemeindegebiet. Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Chemnitz ist der Geltungsbereich als Wohnbaufläche und zum Teil als gemischte Baufläche dargestellt. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan entwickelt sich somit nicht vollständig aus der vorbereitenden Bauleitplanung. Der Flächennutzungsplan muss im Nachhinein auf dem Wege der Berichtigung angepasst werden.

Berücksichtigung

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Chemnitz vom 24.10.2001 einschließlich aller rechtswirksam gewordenen Ergänzungen, Änderungen und Berichtigungen wird das Plangebiet überwiegend als Wohnbaufläche und teilweise als gemischte Baufläche sowie zum Kappelbach hin als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Fläche für die Vernetzung der Natur- und Landschaftspotenziale“ dargestellt. Der Anteil der gemischten Baufläche im Planungsumgriff umfasst eine Fläche von ca. 700 m². Die Nutzungsdarstellungen des Flächennutzungsplans sind grundsätzlich wegen deren Grobkörnigkeit im Maßstab 1:10.500 nicht grundstücksbezogen oder parzellenscharf.

Das Entwicklungsziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist für den Darstellungsbereich der gemischten Baufläche auf der Ebene des Flächennutzungsplans aufgrund der Flächengröße

von ca. 700 m² dahingehend interpretierbar, dass der prinzipielle Planungswille der Stadt unter den bestehenden Rahmenbedingungen berücksichtigt wurde. Der städtische Fokus für Baulandpotenziale liegt in der Stadt Chemnitz vornehmlich auf der Aktivierung von Brachen und Baulücken unter Nutzung vorhandener Infrastruktur und letztendlich der Umsetzung gesetzlicher Vorgaben (Novellierung § 1a BauGB). Dieser Herangehensweise wird mit der vorliegenden Planung insoweit entsprochen, dass Wohnungsbau auf einer innerstädtischen Fläche und ehemaligen Brauerei entwickelt wird.

Die Begründung wird unter dem Punkt 3.2 Flächennutzungsplan entsprechend ergänzt.

2. Sachverhalt

Das in der Planzeichnung nachrichtlich übernommene Überschwemmungsgebiet stimmt in der Ausdehnung nicht mit dem Datenstand des Sächsischen Landesamtes für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie, Stand: 5. Dezember 2018 überein, der dem Planungsverband Region Chemnitz zur Verfügung steht. Die Darstellung im Bebauungsplan ist auf Aktualität zu überprüfen und ggf. zu korrigieren.

Berücksichtigung

Die Prüfung der Ausdehnung des festgesetzten Überschwemmungsgebietes des Kappelbaches hat im östlichen Teil des Plangebietes eine geringfügige Abweichung der Darstellung in der Planzeichnung zum Datenstand des Sächsischen Landesamtes für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie. Diese wurde entsprechend angepasst.

Ordn.-Nr. 16 Abfallentsorgungs- und Stadtreinigungsbetrieb der Stadt Chemnitz Stellungnahme vom 05.03.2019

Sachverhalt

In Punkt 4.2 Verkehrserschließung wird beschrieben, dass innerhalb des Plangebietes eine öffentliche Straße errichtet werden soll, die zur Erschließung der drei geplanten Eigenheime dient. Ein Teilstück der geplanten Straßenfläche soll dabei zwischen den Gebäuden in einer für zweiachsige Entsorgungsfahrzeuge dimensionierten Wendeanlage enden. Dieser beschriebenen Wendeanlage kann nicht zugestimmt werden, da für die Entsorgung der Abfallbehälter dreiachsige Entsorgungsfahrzeuge im Einsatz sind und dementsprechend auch die geplante Wendeanlage für dreiachsige Entsorgungsfahrzeuge ausgelegt sein muss. Gemäß § 3 Abs. 24 i. V. m. der Anlage 2 zur Abfallsatzung der Stadt Chemnitz hat der Radius einer solchen Wendeanlage mindestens 6 m zu betragen.

Weiterhin wird darauf hingewiesen, dass Rückwärtsfahrten eines Entsorgungsfahrzeuges gemäß der geltenden Vorschriften der Deutschen Gesetzlichen Unfallversicherung (DGUV) auszuschließen sind.

Insofern die Größe der Wendeanlage nicht ausreicht, ist für die Abfallbehälter der Wohnhäuser eine für das Entsorgungsfahrzeug erreichbare Abholstelle festzulegen.

Berücksichtigung

Die Größe der Wendeanlage wurde entsprechend dieses Hinweises vor der erneuten Beteiligung nach § 13 BauGB angepasst und auf die Befahrbarkeit mit dreiachsigen Entsorgungsfahrzeugen dimensioniert. Die Begründung wird im Kapitel 4.2 Verkehrserschließung der Begründung entsprechend angepasst.

Ordn.-Nr. 24 Öffentlichkeit Stellungnahme vom 27.06.2018 Stellungnahme vom 02.03.2019

Sachverhalt

Nach wie vor erheben wir Einspruch gegen den vorgesehenen Radweg zwischen Am Feldschlößchen und Weiterführung zur Nansenstraße.

Es verschließt sich uns weiter die Notwendigkeit eines Radweges mit einer Länge von weniger als 100 m, da in unmittelbarer Nähe ein gut ausgebauter Radweg existiert. Eine geringfügige Abkürzung wäre nur für Radfahrer aus Richtung Wildenbruchstraße gegeben. Alle anderen haben eine

günstigere und vor allem auch wegen der Verkehrssicherheit bessere Alternative über den vorhandenen Radweg.

Der Bezug auf die rechtlich gesicherten Festlegungen des Bebauungsplanes Nr. 94/11 ist nach unserer Auffassung nicht mehr aktuell, da sich die Verhältnisse nach 1994 wesentlich geändert haben. Auch alle nachfolgenden Änderungen am Plan 94/11 gehen auf diese neuen Verhältnisse nicht ein. Die Braustolzbrauerei hat das betreffende Grundstück an die jetzigen Eigentümer verkauft und es wurden 2 Wohngebäude errichtet. Die neuen Eigentümer haben aus eigenen Mitteln den Weg saniert und Stellplätze für ihre Pkw geschaffen. Dazu gab es seitens der Kommune keinerlei Widerspruch. Die Ausfahrt aus den Garagen und unsere Ausfahrt führen direkt auf den vorhandenen Weg und vergrößern die Unfallgefahr durch und für Radfahrer, falls ein öffentlicher Radweg durchgesetzt würde.

Im Rahmen der Bebauung des Braustolzgeländes mit Wohnungen ist zu erwarten, dass Kinder den zukünftigen Fußweg in Richtung Schönauer Schule und zurück nutzen werden. Dies bedeutet eine weitere Gefahr, wenn Radfahrer, nach unserer Erfahrung häufig ohne Rücksicht und zu schnell, diesen Weg benutzen.

Im Bebauungsplan Nr. 18/08 ist eine Breite des Weges von 3,50 m vorgesehen. Die bisherige Breite ist aber nur 2,50 m. Laut Auskunft, die wir im Stadtplanungsamt erhalten haben, wird mit dem Gedanken umgegangen, den Weg durch Verlegung der Parkflächen um einen Meter direkt an unsere Grundstücksgrenze auf diese 3,50 m zu verbreitern. Das beschwört die Gefahr herauf, dass der gesamte Hang einschließlich unseres Zaunes abrutscht.

Abschließend haben wir folgenden Vorschlag:

- der vorhandene Weg wird so belassen
- ein Fußweg wird ausgewiesen
- Radfahrer werden gebeten abzustiegen und es werden verkehrstechnische Maßnahmen getroffen, die das durchsetzen.

es erfolgt eine Ortsbegehung mit Betroffenen und den Entscheidungsträgern, um zu einer zufriedenstellenden Lösung zu kommen.

Berücksichtigung

Planungsziel des beschlossenen Rahmenplanes für die Umnutzung der ehemaligen Brauerei Braustolz sowie des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 18/08 ist die Sicherung einer öffentlichen Wegeverbindung zwischen der Nansenstraße und Am Feldschlößchen.

Innerhalb des Geltungsbereiches wird die Fuß- und Radwegeführung durch die Festsetzung öffentlicher Verkehrsflächen gesichert und deren Realisierung durch den Vorhabenträger auf der Grundlage eines Durchführungsvertrages sichergestellt.

Um eine durchgehende Wegeführung zwischen dem Plangebiet und der öffentlich gewidmeten Nansenstraße (Flst. 113/5 der Gemarkung Schönau) durchsetzen zu können, wird eine öffentliche Widmung der Wegeführung über das private Flurstück 247/2 der Gemarkung Schönau erfolgen.

Im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 94/11 „Grünzug Kappelbach zwischen Michaelstraße und Popowstraße“ wurde der überwiegende Teil des Flst. 247/2 der Gemarkung Schönau sowie Teile des Flst. 247/4 der Gemarkung Schönau als öffentliche Verkehrsfläche bzw. Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fußgängerbereich“ festgesetzt. Eine Umsetzung dieser Festsetzungen des Bebauungsplanes erfolgte bisher nicht. Es erfolgte lediglich teilweise eine dingliche Sicherung der Wegeverbindung im Grundbuch. Zu Lasten des Flst. 247/2 existiert eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit zugunsten der Stadt Chemnitz zum Begehen. Für das Flst. 247/4 existiert eine solche dingliche Sicherung nicht.

Das Flst. 247/2 der Gemarkung Schönau befindet sich im Eigentum der Eigentümergemeinschaft der Flst. 247/3 und 247/4 (Nansenstraße 22 und 24). Auf dem Flst. 247/2 (teilweise auch unter Einbeziehung einer Teilfläche des Flst. 247/4) wurden eine private Zufahrt sowie private Stellplätze errichtet. Zu den nördlich angrenzenden Flst. 245 und 246 existieren über das Flst. 247/2 Grundstückszufahrten. Der Zufahrtsweg wird derzeit auch eingeschränkt von Fußgängern und Radfahrern Richtung Braustolzgelände (Trampelpfad) genutzt.

Am Planungsziel der Errichtung einer öffentlich nutzbaren Durchwegung zwischen der Straße Am Feldschlößchen und der Nansenstraße wird festgehalten. Aufgrund der vorgebrachten Bedenken zur Verkehrssicherheit, Erschließung der privaten Grundstücke und Stellplätze, Verkehrssiche-

rungspflicht, Straßenreinigungspflicht usw. ist diese Wegeverbindung jedoch nur fußläufig zu gewährleisten. Auf die zusätzliche Festsetzung als Radweg wird daher verzichtet.

Ordn.-Nr. 25 Öffentlichkeit
Stellungnahme vom 14.03.2019

Sachverhalt

Im Zusammenhang mit der Bebauungsplanung, speziell mit der öffentlichen Widmung der Verkehrsflächen im Plangebiet, ist die öffentliche Widmung unseres Wegegrundstückes geplant und wurden bereits bauliche Veränderungen unseres Wegegrundstückes besprochen. Diesen Plänen widersprechen wir hiermit bereits ausdrücklich.

Der Ausweisung der Strecke Nansenstraße 22/24 » Braustolzgelände als öffentlicher Fahrradweg (es existiert bereits ein Fahrradweg) und sonstigen Plänen zu baulichen Maßnahmen wird widersprochen.

Berücksichtigung

Im Zuge des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes werden Festsetzungen ausschließlich innerhalb des Plangeltungsbereiches getroffen, d.h. nicht auf dem westlich angrenzenden Privatgrundstück.

Im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 94/11 „Grünzug Kappelbach zwischen Michaelstraße und Popowstraße“ sind jedoch der überwiegende Teil des Flst. 247/2 der Gemarkung Schönau sowie Teile des Flst. 247/4 der Gemarkung Schönau als öffentliche Verkehrsfläche bzw. Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fußgängerbereich“ festgesetzt. Eine Umsetzung dieser Festsetzungen des Bebauungsplanes erfolgte bisher nicht. Es erfolgte lediglich teilweise eine dingliche Sicherung der Wegeverbindung im Grundbuch. Zu Lasten des Flst. 247/2 existiert eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit zugunsten der Stadt Chemnitz zum Begehen. Für das Flst. 247/4 existiert eine solche dingliche Sicherung nicht.

Am Planungsziel der Errichtung einer öffentlich nutzbaren Durchwegung zwischen der Straße Am Feldschlößchen und der Nansenstraße wird festgehalten. Aufgrund der vorgebrachten Bedenken zur Verkehrssicherheit, Erschließung der privaten Grundstücke und Stellplätze, Verkehrssicherungspflicht, Straßenreinigungspflicht usw. ist diese Wegeverbindung jedoch nur fußläufig zu gewährleisten. Auf die zusätzliche Festsetzung als Radweg wird daher verzichtet.

Ordn.-Nr. 26 Öffentlichkeit
Stellungnahme vom 09.09.2019

1. Sachverhalt

Es besteht keine Übereinstimmung zwischen dem Punkt 4.3 (S. 12 der Begründung zum Bebauungsplanentwurf) bezüglich der Versorgungsführung Strom, Wasser und dem Protokoll von dem Abstimmungstermin Stadtplanungsamt mit den Eigentümer und Anliegern des Flurstück 247/2 vom 26.06.19.

Berücksichtigung

Die Begründung wurde in dem Kapitel 4.3 entsprechend des Abstimmungsprotokolls vom 26.06.2019 korrigiert und um den nachfolgenden Satz ergänzt:

„Die Versorgung mit Trinkwasser-, Gas-, sowie Strom erfolgt über die Nansenstraße. Die Erschließung für die Straßenbeleuchtung erfolgt ebenfalls über die Nansenstraße.“

2. Sachverhalt

Mit der Weiterführung der Wegeverbindung vom Baugebiet als reinen Fußweg zur Nansenstraße über das Flurstück 247/2 mit den notwendigen baulichen Maßnahmen zur Verhinderung der Durchfahrt sind wir einverstanden. Dies erfolgt unter Abwägung aller Interessen. Die konkreten baulichen Maßnahmen sind uns vor Umsetzung zur Kenntnis zu geben. Dies betrifft u.a. notwendige Beschilderung und mögl. Barrieren. Die Zufahrt zum Grundstück 246 hat grundsätzlich nicht über das Grundstück 247/2 zu erfolgen (kein Fahrrecht).

Berücksichtigung

In der Planzeichnung wurde mit der Festsetzung einer öffentlichen Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung Gehweg/Zufahrt Flurstück 246, Gemarkung sowie durch die Festsetzungen durch Text unter Punkt für das Flurstück 247/2 ein Fahrrecht für das Flurstückstück 247/2, Gemarkung Schönau von der festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche festgesetzt. Eine Überfahrt zu Nansenstraße ist nicht vorgesehen. In der Erschließungsplanung ist ein Poller geplant, um eine Überfahrt zur Nansenstraße zu verhindern (Vgl. Anhang 3 zur Begründung zum Bebauungsplan).

b) Teilweise berücksichtigt werden die Anregungen von:

Ordn.-Nr. 06 Planungsverband Region Chemnitz Stellungnahme vom 13.02.2019

Sachverhalt:

Der nachrichtlich übernommene Gewässerrandstreifen und das nachrichtlich übernommene Überschwemmungsgebiet sind in der Planzeichnung zu vermaßen. Weiterhin sollte auf der Planzeichnung auf die gemäß § 24 Sächsisches Wassergesetz (SächsWG) einzuhaltenden Regelungen innerhalb des Gewässerrandstreifens und die besonderen Schutzvorschriften für festgesetzte Überschwemmungsgebiete gemäß § 72 SächsWG hingewiesen werden.

Beschlussvorschlag

Die Anmerkung wird teilweise berücksichtigt.

Begründung

Eine Vermaßung des nachrichtlich übernommenen Gewässerrandstreifens und des nachrichtlich übernommenen Überschwemmungsgebietes wird in der Planzeichnung redaktionell ergänzt. Hinweise auf die anzuwendenden gesetzlichen Regelungen im Gewässerrandstreifen bzw. im Überschwemmungsgebiet finden sich in der Begründung im Kapitel 5.5 Nachrichtliche Übernahmen. Mit diesen Hinweisen wird auf die ohnehin geltende Gesetzeslage verwiesen, insofern ist ein Vermerk auf der Planzeichnung entbehrlich.

Ordn.-Nr. 21 Landesverein Sächsischer Heimatschutz e.V. Stellungnahme vom 15.03.2019

1. Sachverhalt

Der Landesverein Sächsischer Heimatschutz e.V. bestätigt die Bauordnungsrechtlichen Festsetzungen mit Ausnahme 5.3.2 „ Fassaden“. Hier sollte nicht ausschließlich festgelegt werden, welche Gestaltung ausgeschlossen ist, sondern Festlegungen zur Farbigkeit in erdfarbener Tönung angepasst an die Umgebungsbebauung erfolgen.

Beschlussvorschlag

Die Anmerkung wird teilweise berücksichtigt.

Begründung

Im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes werden die planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen durch die konkrete Hochbauplanung untersetzt, die auch Bestandteil der Begründung ist. Somit wird die zukünftige Baugestaltung sehr genau erfasst und eine weitere Regelung in den textlichen Festsetzungen ist entbehrlich.

2. Sachverhalt

Es sollte geprüft werden, ob und in wieweit die folgenden Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen in die Planung aufzunehmen sind.

- Vorkontrolle vor Beginn der Bauarbeiten auf Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Arten,
- Konfliktvermeidende Bauzeitenregelungen,
- Ökologische Baubegleitung, ggf. Bergung und Umsiedlung geschützter Tierarten,
- Erhalt von Gehölzen und Lebensräumen für Brutvögel,

- Verwendung von artenkonformer Beleuchtung,
- Verminderung des Kollisionsrisikos von Vögeln,
- Minimierung der Bodenversiegelung,
- Verwendung wasserdurchlässiger Bodenbefestigung,
- Durchlässigkeit der Baukörper für den Frischlufttransport,
- Freihalten von Sichtachsen,
- landschaftsgerechte Gestaltung des Bauwerkes.

Beschlussvorschlag

Die Anmerkung wird teilweise berücksichtigt.

Begründung

Parallel zur Erarbeitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurden sowohl ein Grünordnerischer Fachbeitrag als auch ein Artenschutzgutachten erstellt und ihre Ergebnisse zum Entwurf übernommen. Die genannten Maßnahmen wurden dabei geprüft und haben entsprechend ihrer Relevanz Eingang in die Festsetzungen bzw. Hinweise gefunden.

Ordn.-Nr. 25 Öffentlichkeit Stellungnahme vom 14.03.2019

1. Sachverhalt

Eine öffentliche Widmung unseres Wegegrundstückes und der angrenzenden, als Fuß- und Fahrradweg ausgewiesenen Verkehrsfläche und des Straßenbegleitgrünes im Planungsgebiet ist nicht notwendig. Das Geh- und Fahrrecht für Fahrräder kann auch im bestehenden Zustand ausgeübt werden. Die Stadt Chemnitz erspart sich damit Verantwortungen, Pflichten und Kosten (neben laufender Pflege und Instandhaltung, vor allem die Kosten durch geplante Aus- und Umbau sowie die Erschließung unseres Wegegrundstückes) die sich durch die öffentliche Widmung unseres Weges, des Fuß- und Radweg und der Fläche Straßenbegleitgrün auf dem Planungsgebiet 1 ergeben würden.

Beschlussvorschlag

Die Anmerkung wird teilweise berücksichtigt.

Begründung

Im Zuge des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 18/08 werden Festsetzungen ausschließlich innerhalb des Plangeltungsbereiches getroffen, d. h. nicht auf dem westlich angrenzenden Privatgrundstück. Für diese Fläche ist jedoch bereits im seit 06.09.2000 rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 94/11 „Grünzug Kappelbach zwischen Michaelstraße und Popowstraße“ die Weiterführung der Wegeverbindung über das derzeitige Plangebiet hinaus festgesetzt und rechtlich gesichert. Zu Lasten des Flst. 247/2 existiert eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit zugunsten der Stadt Chemnitz zum Begehen.

Innerhalb des Plangebietes des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 18/08 wird am Planungsziel der Errichtung einer öffentlich nutzbaren Durchwegung zwischen der Straße Am Feldschlößchen und der Nansenstraße festgehalten. Aufgrund der vorgebrachten Bedenken zur Verkehrssicherheit, Erschließung der privaten Grundstücke und Stellplätze, Verkehrssicherungspflicht, Straßenreinigungspflicht usw. ist diese Wegeverbindung jedoch nur fußläufig zu gewährleisten. Auf die zusätzliche Festsetzung als Radweg wird daher verzichtet.

Ordn.-Nr. 26 Öffentlichkeit Stellungnahme vom 19.06.2018 Stellungnahme vom 11.02.2019

1. Sachverhalt

Es wird Einspruch gegen die öffentliche Erschließung einer Fuß- und Radwegeverbindung zwischen Nansenstraße und Am Feldschlößchen eingelegt.

Eine Wegverbindung besteht bereits über den gut ausgebauten öffentlichen Verkehrsraum Wildenbruchstraße - Nansenstraße - Guerickestraße entlang des Kappelbachs/der Straßenbahntrasse bis nach Schönau und weiter nach Reichenbrand. Stadt- wie landwärts (Kappel-

bachradweg und 2 Radfernwege) ist diese Verbindung ohne Probleme nutzbar und wird auch stark frequentiert. Der Mehrweg beträgt ca. 200 m und ist für alle Bewohner und Nutzer durchaus zumutbar.

Der geplante Fuß- und Radweg führt mitten durch privates Wohngelände. Die im Bebauungsplan angeführte Wegbreite des Rad/Fußweges von 3,5 m incl. Seitenstreifen soll weiter auf dem Flurstück 247/2 realisiert werden. Es ist Eigentum der Wohneigentümergeinschaft. Auf diesem Flurstück befinden sich Pkw-Stellflächen für die Anwohner. Die angedachte Wegbreite ist nicht realisierbar, ohne die Stellfläche einzuschränken (eine Nutzung ist dann nicht mehr möglich) bzw. zu eliminieren. Es stehen maximal 2,5 m zur Verfügung, dies ist die Breite der Zuwegung zum Grundstück. Es findet Anlieferverkehr (Post, Pakete u. a.) statt.

Auf dem Außengelände des Grundstücks Nansenstraße 22/24 spielen Kinder. Der Verkehrsstrom kreuzt die Verbindung zwischen Anwohner-Doppelparkgaragen, Einzelgaragen und Stellflächen. Die Ausfahrt aus den Garagen hat entsprechend Sicherheitsvorschriften nur rückwärts zu erfolgen. Anliegende Grundstücke nutzen diese Zuwegung außerdem.

Auf Grund der Topographie des umliegenden Geländes ist eine Einsichtnahme in Richtung Nansenstraße 20 nur eingeschränkt möglich. Konflikte mit anderen, zusätzlichen Verkehrsteilnehmern sind vorprogrammiert.

Bereits 2011 hat die Brauerei Braustolz aus Verkehrssicherheitsgründen den Durchgang gesperrt. Wider besseren Wissens soll er jetzt wieder geöffnet werden.

Auch für die entstehenden Neubauten auf dem Brauereigelände wird von Ruhe keine Rede sein, da dieser geplante Fuß- und Radweg bereits früher illegal von Motorrädern und Mopeds befahren wird. Nach Öffnung des Weges würde sich daran nichts ändern.

Sollte die mögliche Verbindung zwischen Wendestelle der geplanten Neubebauung und Übergang zum Wohngelände Nansenstraße 22/24 trotz aller Bedenken hergestellt werden, ist sie durch eine Schikane/Barriere an der Grundstücksgrenze zu erweitern, um eine ungebremste Durchfahrt für Fahrradfahrer u. a. durch die Grundstücke zu verhindern. Fußgänger können ungehindert passieren. Dies war auch bisher möglich. Es sind mindestens Hinweisschilder „Fahrradfahrer absteigen“ in beide Fahrtrichtungen anzubringen.

Beschlussvorschlag

Die Anmerkung wird teilweise berücksichtigt.

Begründung:

Im Zuge des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 18/08 werden Festsetzungen ausschließlich innerhalb des Plangeltungsbereiches getroffen, d. h. nicht auf dem westlich angrenzenden Privatgrundstück. Für diese Fläche ist jedoch bereits im seit 06.09.2000 rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 94/11 „Grünzug Kappelbach zwischen Michaelstraße und Popowstraße“ die Weiterführung der Wegeverbindung über das derzeitige Plangebiet hinaus festgesetzt und rechtlich gesichert. Zu Lasten des Flst. 247/2 existiert eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit zugunsten der Stadt Chemnitz zum Begehen und zum Befahren des gekennzeichneten Weges mit Fahrrädern.

Innerhalb des Plangebietes des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 18/08 wird am Planungsziel der Errichtung einer öffentlich nutzbaren Durchwegung zwischen der Straße Am Feldschlößchen und der Nansenstraße festgehalten. Aufgrund der vorgebrachten Bedenken zur Verkehrssicherheit, Erschließung der privaten Grundstücke und Stellplätze, Verkehrssicherungspflicht, Straßenreinigungspflicht usw. ist diese Wegeverbindung jedoch nur fußläufig zu gewährleisten. Auf die zusätzliche Festsetzung als Radweg wird daher verzichtet.

c) Nicht berücksichtigt werden die Anregungen von:

**Ordn.-Nr. 21 Landesverein Sächsischer Heimatschutz e.V.
Stellungnahme vom 15.03.2019**

1. Sachverhalt:

Der Landesverein Sächsischer Heimatschutz bestätigt die Relevanzprüfung des artenschutzrechtlichen Fachbeitrages sowie die artspezifischen CEF-Maßnahmen.

Die festgelegten CEF-Maßnahmen sind nach folgenden Kriterien zu überprüfen:

Durch die vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen müssen adäquate Ersatzlebensräume geschaffen werden, die den Erhalt der ökologischen Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gewährleisten. Diese Ersatzlebensräume müssen sich im räumlich funktionalen Zusammenhang befinden, so dass sie von den betroffenen Tier- und Pflanzenarten eigenständig besiedelt werden können.

Die CEF-Maßnahmen sind dann wirksam, wenn:

1.) die betroffene Lebensstätte aufgrund der Durchführung mindestens die gleiche Ausdehnung und/oder eine gleiche oder bessere Qualität hat und die betroffene Art diese Lebensstätte während und nach dem Eingriff oder Vorhaben nicht aufgibt oder

2.) Die betroffene Art eine in räumlichem Zusammenhang neu geschaffene Lebensstätte nachweislich angenommen hat oder ihre zeitnahe Besiedlung unter Berücksichtigung der besten einschlägigen wissenschaftlichen Erkenntnisse mit einer hohen Prognosesicherheit attestiert werden kann.

Als biologische Grundlagen für die Planung der CEF-Maßnahmen sind die spezifischen qualitativen Lebensraumsprüche der betroffenen Arten, deren Ausbreitungsvermögen und Raumspruch besonders zu beachten. Zur Minderung des Risikos, dass die angebotenen Ersatzmaßnahmen nicht angenommen werden, ist eine Überkompensation erforderlich.

Beschlussvorschlag

Diese Anregung wird nicht berücksichtigt.

Begründung

Entsprechend der Ergebnisse des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages werden für das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 18/08 keine CEF-Maßnahmen erforderlich. Die Anregungen beziehen sich auf Sachverhalte außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes und werden daher nicht berücksichtigt.

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 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 den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 18/08 „Braustolzgelände – Entwicklungsgebiet 1“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) sowie dem Text (Teil B), in der Fassung vom 24.07.2019 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 24.07.2019 (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 Vorhabenträger Aufbaugesellschaft Am Feldschlösschen 1 mbH hat am 08.03.2018 die Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens nach § 12 BauGB zur Schaffung von Baurecht auf der unmittelbar an das kompakte Brauereigelände westlich angrenzenden Fläche (Entwicklungsgebiet 1) beantragt.

Zur Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens wurde am 05.06.2018 durch den Planungs- Bau- und Umweltausschuss der Stadt Chemnitz der Aufstellungsbeschluss zum vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 18/08 „Braustolzgelände – Entwicklungsgebiet 1“ mit der Beschlussnummer B-144/2018 gefasst.

Der Bebauungsplan dient der Innenentwicklung und wird daher im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB i. V. m. den Regelungen des § 13 Abs. 2 und 3 BauGB (vereinfachtes Verfahren) aufgestellt.

Die Voraussetzungen für eine Planaufstellung nach § 13 a BauGB sind gegeben, da die zulässige Grundfläche i.S. des § 19 Abs. 2 BauNVO unter der Anwendungsgrenze von 20.000 m² liegt (§ 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB) und des Weiteren durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben nicht begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter besteht nicht.

Durch das Planverfahren nach § 13 a BauGB soll die Innenentwicklung der Städte gestärkt, damit die Flächeninanspruchnahme an nicht integrierten Standorten verringert und somit zu größerer Nachhaltigkeit beigetragen werden. In diesem Sinne ist das Plangebiet mit seiner integrierten Lage für die Durchführung eines beschleunigten Planverfahrens nach § 13 a BauGB geeignet.

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 auch 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 § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen.

Das Plangebiet umfasst eine Teilfläche des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 94/11 „Grünzug Kappelbach zwischen Michaelstraße und Popowstraße“. Für die betroffene Teilfläche werden die Festsetzungen durch den neu aufzustellenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan ersetzt.

Am 15.01.2019 wurde der Entwurf des Bebauungsplans durch den Planungs-, Bau- und Umweltausschuss gebilligt und gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zur öffentlichen Auslegung und zur Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB bestimmt.

Die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte vom 11.02.2019 bis 15.03.2019. Mit Schreiben vom 08.02.2019 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.

Im Laufe des Beteiligungsverfahrens gaben 19 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange eine Stellungnahme ab. Es gingen drei Stellungnahmen der Öffentlichkeit ein. Aufgrund der vorgebrachten Anregungen der Öffentlichkeit wurde eine Überarbeitung am Bebauungsplanentwurf vorgenommen. Da die Grundzüge der Planung von der Überarbeitung nicht berührt waren, erfolgte eine eingeschränkte Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit nach § 13 BauGB. Eine erneute öffentliche Auslegung sowie eine erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange waren nicht erforderlich. Es gingen zwei Stellungnahmen der Öffentlichkeit ein.

Die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung des Entwurfs in 2019 wurde wie folgt abgeschlossen:

9 Beteiligte stimmten grundsätzlich zu:

Ordn.-Nr. 03	Zentrales Flächenmanagement Sachsen	Stellungnahme vom 19.02.2019
Ordn.-Nr. 04	Landesamt für Denkmalpflege	Stellungnahme vom 20.03.2019
Ordn.-Nr. 10	Sächsisches Oberbergamt	Stellungnahme vom 28.02.2019
Ordn.-Nr. 12	MITNETZ Strom und Gas	Stellungnahme vom 01.03.2019
Ordn.-Nr. 13	eins energie- Entsorgungsbetrieb der Stadt Chemnitz (ESC)	Stellungnahme vom 12.03.2019
Ordn.-Nr. 14	Zweckverband Fernwasser Südsachsen	Stellungnahme vom 26.02.2019
Ordn.-Nr. 15	Gascade Gastransport GmbH	Stellungnahme vom 14.02.2019
Ordn.-Nr. 20	GRÜNE LIGA Sachsen e.V.	Stellungnahme vom 11.03.2019
Ordn.-Nr. 2	Chemnitzer Verkehrs AG (CVAG)	Stellungnahme vom 13.02.2019

11 Beteiligte brachten Anregungen und Hinweise vor:

Ordn.-Nr. 01	Landesdirektion Sachsen	Stellungnahme vom 11.03.2019
Ordn.-Nr. 02	Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie	Stellungnahme vom 11.03.2019
Ordn.-Nr. 05	Landesamt für Archäologie	Stellungnahme vom 13.02.2019
Ordn.-Nr. 06	Planungsverband Region Chemnitz	Stellungnahme vom 13.02.2019
Ordn.-Nr. 13	eins energie - inetz	Stellungnahme vom 08.03.2019
Ordn.-Nr. 16	Abfallentsorgungs- und Stadtreinigungsbetrieb der Stadt Chemnitz (ASR)	Stellungnahme vom 05.03.2019
Ordn.-Nr. 21	Landesverein Sächsischer Heimatschutz	Stellungnahme vom 15.03.2019
Ordn.-Nr. 24	Öffentlichkeit	Stellungnahme vom 27.06.2018 Stellungnahme vom 02.03.2019
Ordn.-Nr. 25	Öffentlichkeit	Stellungnahme vom 14.03.2019
Ordn.-Nr. 26	Öffentlichkeit	Stellungnahme vom 19.06.2018 Stellungnahme vom 11.02.2019 Stellungnahme vom 09.09.2019
Ordn.-Nr. 27	Öffentlichkeit	Stellungnahme vom 23.09.2019

8 Beteiligte gaben keine Stellungnahme ab:

Ordn.-Nr. 07	50Hertz Transmission GmbH
Ordn.-Nr. 08	Bürgerplattform Chemnitz Mitte-West c/o Bürgerzentrum
Ordn.-Nr. 09	AGENDA-Beirat
Ordn.-Nr. 11	envia M Mitteldeutsche Energie AG
Ordn.-Nr. 17	Deutsche Post Real Estate Germany GmbH
Ordn.-Nr. 18	Bund für Umwelt und Naturschutz in Deutschland (BUND) Landesverband Sachsen e.V.
Ordn.-Nr. 19	Naturschutzbund Deutschland (NABU) Landesverband Sachsen e.V.
Ordn.-Nr. 23	Verkehrswacht Chemnitz e.V.

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. 01 Landesdirektion Sachsen
Stellungnahme vom 11.03.2019**

Hinweis:

Im Raumordnungskataster der Landesdirektion Sachsen wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplanes unter der Nummer 1190036 eingetragen. Bitte informieren Sie uns über den weiteren Fortgang des Verfahrens im Rahmen Ihrer Mitteilungs- und Auskunftspflicht gemäß § 18 SächsLPlG.

Erläuterung

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und die Landesdirektion nach Satzungsbeschluss informiert.

**Ordn.-Nr. 02 Sächsisches Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie
Stellungnahme vom 11.03.2019**

1. Hinweis

Hinweis natürliche Radioaktivität:

Das Plangebiet liegt nach den bisher vorliegenden Kenntnissen in einem Gebiet, in dem wahrscheinlich erhöhte Radonkonzentrationen in der Bodenluft vorhanden sind. 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.

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.

Erläuterung

Zur Radonbelastung wird ein Hinweis in die Begründung unter Kapitel 5.6 Hinweise aufgenommen.

2. Hinweis

Geologisch-hydrogeologische Situation im Plangebiet:

Das Plangebiet befindet sich aus regionalgeologischer Sicht innerhalb der Vorerzgebirgs-Senke. Der natürliche geologische Untergrund ist im Mittelteil des Plangebietes stark anthropogen überprägt. Hier sind im geologischen Meßtischblatt von Chemnitz anthropogene Aufschüttungen aus Bauschutt und Müll kartiert. Diese überlagern oder ersetzen die natürliche geologische Schichtenfolge. In einem Archivaufschluss aus dem Jahr 1970 im Straßen-/Wegbereich „Am Feldschlösschen“ wird mit 2 m Bohrtiefe die Schichtunterkante der anthropogenen Auffüllungen nicht erreicht. Das Auffüll-Material wird als „Aufschüttung, dunkelbraun und Steine, Schlacke, bunt“ beschrieben. Der Ostteil der öffentlichen Straßenfläche und der westliche Südrand des Plangebietes befinden sich aus geologischer Sicht noch innerhalb der holozänen fluviatilen Aue des Kappelbaches. Hier werden oberflächlich Auelehme über grundwasserführendem Bachsand bis Bachkies erwartet.

Der natürliche Festgesteins-Untergrund wird stratigrafisch dem Unterrotliegend zugeordnet. Der Gesteinsverband ist tektonisch stark beansprucht und zerblockt. Es werden Sedimentgesteine der Leukersdorf-Formation erwartet. Diese bestehen aus rotbraunen Schluffsteinen oder Sandsteinen mit Konglomeratzwischenlagen. Aus ingenieurgeologischer Sicht stellen diese Gesteine Halbfestgesteine dar, die bei Wasserzutritt ihre Festigkeit verlieren. An ihrer Oberfläche liegen sie verwittert bis zersetzt mit Lockergesteinseigenschaften vor. Diese Verwitterungsprodukte werden außerhalb der Aue von Relikten pleistozäner Gehängelehme überlagert.

Erläuterung

Die gegebenen Erläuterungen werden unter dem Punkt 2.1 Lage, Größe und Topographie in der Begründung ergänzt.

3. Hinweis

Baugrunduntersuchungen:

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

Dafür müssen die Geländevornutzung und die Altgebäudestandorte berücksichtigt werden. Die Kombination aus natürlich unbeeinflusstem Baugrund und anthropogen stark beeinflusstem Untergrund erfordert an den künftigen Hausstandorten eine höhere Aufschlussdichte als DIN 4020 orientierungsmäßig vorgibt. Auch werden zur Erkundung der Auffüllungszusammensetzung und Auffüllungsunterkanten angepasste und größere Aufslusstiefen erforderlich werden. Das Baugrundgutachten sollte für die geplanten Wohnhäuser am Hang mit erdeingebundenen „Gartengeschoss“

außerdem die Gebäudeabdichtung gegen unterirdische Wässer klären.

Erläuterung

Der Hinweis wird in die Begründung unter Kapitel 5.6 Hinweise aufgenommen.

4. Hinweis

Bohranzeige- und Bohrergebnismittelungspflicht:

Für künftig anzulegende Baugrundbohrungen besteht nach §§ 4, 5 Lagerstättengesetz Bohranzeige- und Bohrergebnismittelungspflicht gegenüber der Abteilung 10 (Geologie) des LfULG. Ab sofort steht in Sachsen 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

Der Hinweis wird in die Begründung unter Kapitel 5.6 Hinweise aufgenommen.

5. Hinweis

Vorhandene Geodaten

Die allgemeinen geologischen und hydrogeologischen Untergrundverhältnisse lassen sich aktuell im Internet auf den geologischen Themenkarten des LfULG unter der Internetadresse <http://www.geologie.sachsen.de/karten-und-qis-daten-4148.html> einsehen.

Das Plangebiet befindet sich auf dem geologischen Messtischblatt GK 25 Nr. 5143, Blatt Chemnitz (Ausgabe 2010). Dieses kann über den Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen bezogen werden.

Für das Plangebiet liegt in der Geodatenbank der Abteilung Geologie des Sächsischen Landesamtes für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie (LfULG) eine recherchierbare, 2 m tiefe Archivbohrung vor.

Erläuterung:

Der Hinweis wird in die Begründung unter Kapitel 5.6 Hinweise aufgenommen.

6. Hinweis

Bautechnische Nachnutzung

Für eine bautechnisch schadfreie Nachnutzung des Plangebietes wird aus geotechnischer Sicht empfohlen, alle stillgelegten Bauwerke und Bauteile unter künftigen Neubauten/Bauwerken rückstandsfrei zu entfernen, um gleichmäßige Gründungs- und Lastverteilungsverhältnisse herzustellen.

Erläuterung:

Der Hinweis wird in die Begründung unter Kapitel 5.6 Hinweise aufgenommen.

**Ordn.-Nr. 05 Landesamt für Archäologie Sachsen
Stellungnahme vom 13.02.2019**

Hinweis

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. Die ausführenden Firmen sind auf die Meldepflicht von Bodenfunden gemäß § 20 SächsDSchG hinzuweisen.

Erläuterung:

Der Hinweis wird in die Begründung unter Kapitel 5.6 Hinweise aufgenommen.

**Ordn.-Nr. 06 Planungsverband Region Chemnitz
Stellungnahme vom 13.02.2019**

1. Hinweis

Auf dem Flurstück 247/6 Gemarkung Schönau direkt nördlich an den Geltungsbereich angrenzend befindet sich ein Gartendenkmal nach Sächsischem Denkmalschutzrecht. Abstimmungen mit den Denkmalschutzbehörden sind erforderlich.

Erläuterung

Die Denkmalschutzbehörden wurden im Planverfahren beteiligt und haben keine Einwände vorgebracht. Der Hinweis auf das benachbarte Gartendenkmal wird in die Begründung unter Kapitel 5.6 Hinweise aufgenommen.

2. Hinweis

Zu gegebener Zeit ist der Planungsverband Region Chemnitz schriftlich über das Ergebnis der Abwägung und die Bekanntmachung der Satzung zu informieren bzw. erneut am Verfahren zu beteiligen.

Erläuterung

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Ordn.-Nr. 13 inetz GmbH Stellungnahme vom 08.03.2019

1. Hinweis

Sparte Strom

Bisher wurde für den Gesamtbereich noch kein Konzept vom Erschließungsträger vorgelegt. Daher kann es noch kein Konzept zur Erschließung des Gesamtgebietes geben.

Das Entwicklungsgebiet 1 kann und sollte mit dem Straßenbau stromseitig eine Erschließung erfahren. Allerdings besteht bisher kein Niederspannungs-Netz im Umkreis. Hier muss ein neues Niederspannungs-Netz außerhalb des Entwicklungsgebietes 1 errichtet werden.

Im Entwicklungsgebiet 2 besteht die erwähnte Trafostation. Gegenwärtig können wir den Weiterbetrieb dieser Anlage- wie beschrieben- nicht bestätigen. Es handelt sich hierbei um eine gemischte Trafostation, d. h. aus einem Kundenteil (Baukörper und ein Teil der Schaltanlage gehört dem Grundstückseigentümer) sowie einem Ortsnetz-Teil (weitere Teil der Schaltanlage), welcher sich im Eigentum der eins befindet.

Wichtig für den Weiterbetrieb ist die neue Kundenstruktur im Entwicklungsgebiet 2 und der benötigte Energiebedarf der Fläche. Evtl. muss die Trafostation von der Größe und Lage (Errichtung im Lastschwerpunkt) optimiert werden.

Erläuterung

Die Stellungnahme erfolgte zu einem Zeitpunkt vor Beginn detaillierter Abstimmungen zur Erschließung und ist somit durch die weitere Planung in Teilen überholt. Die Versorgung erfolgt über die Nansenstraße. Die Begründung wird entsprechend angepasst.

2. Hinweis

Sparte Trinkwasser

Zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan gibt es grundsätzlich keine Einwände.

Innerhalb der Grundstücke befindet sich kein öffentliches Trinkwassernetz. Das Gebiet wird über verschiedene Anschlüsse, teilweise mit Übergabepunkten in Zählerschächten, versorgt. Die Haupteinspeisung erfolgt über eine Leitung DN 150 (Flurstücke 280/7, 36/1, 180/1) aus Richtung Zwickauer Straße. Eigentumsgrenze ist der Zählerschacht an der Zwickauer Straße. Es ist geplant von diesem Punkt ein neues öffentliches Netz zu errichten. Von diesem Netz ausgehend kann das Entwicklungsgebiet 1 und die weiteren Areale erschlossen werden.

Erläuterung

Der Sachverhalt entspricht nicht mehr den zwischenzeitlich getroffenen detaillierten Abstimmungen zur Erschließung. Die Anbindung an das öffentliche Trinkwassernetz erfolgt über die Nansenstraße Die Begründung wurde entsprechend angepasst.

3. Hinweis

Sparte Gas:

Im Plangebiet bestehen Berührungspunkte mit dem Gasleitungsbestand der inetz/eins in Form einer Niederdruckgasleitung (ND-Anschlussleitung DN 80 St ehem. Brauerei westl. Teil Baufeldrand).

Die Mindestüberdeckung der Gasleitung beträgt in der Regel ca. 1,00 m, wobei Abweichungen nicht auszuschließen sind. Eine Überbauung bzw. Bepflanzung des in Betrieb befindlichen Leitungsbestandes ist nicht gestattet. Der lichte Mindestabstand von Baukörpern zur Gasleitung beträgt 1,00 m. Bei Bepflanzungen ist ein lichter Mindestabstand von 2,50 m zur Gasleitung einzuhalten, gemäß dem Technischen Regelwerk GW 125. Wird der Mindestabstand (max. bis auf 1,00 m) zur Gasleitung unterschritten, ist der Einsatz von Schutzmaßnahmen, d. h. der Einbau von senkrechten Trennwänden (z. B. Wurzelschutzfolie), zwingend vorzusehen.

Das bestehende Geländeniveau ist einzuhalten, die Mindestüberdeckung der Gasleitung von 1,00 m muss gewährleistet werden. Veränderungen sind der Gasversorgung anzuzeigen und mit dem Netzmeister Gas abzustimmen.

Erläuterung

Die Stellungnahme erfolgte zu einem Zeitpunkt vor Beginn detaillierter Abstimmungen zur Erschließung und ist somit durch die weitere Planung in Teilen überholt.

Entsprechend dem Abstimmungsprotokoll vom 05.03.2019 erfolgt die Gasversorgung wie folgt:

- Im Areal befindet sich eine Niederdruckleitung im Bereich Kappelbach-Sudhaus sowie eine Hochdruckleitung entlang der vorhandenen Erschließungsstraße nördlich und östlich des Brauereigeländes. Der vorhandene Hochdruckanschluss für die Brauerei ist außer Betrieb.
- Einer Versorgung des Entwicklungsgebietes 1 kann von der vorhandenen Niederdruckleitung erfolgen.

Der Sachverhalt wird in der Begründung angepasst.

4. Hinweis

Sparte Stadtbeleuchtung

Für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 18/08 wird die Zustimmung erteilt.

Innerhalb des geplanten Plangebietes sind keine Beleuchtungsanlagen vorhanden. Außerhalb sind an den anliegenden Gehwegen verkabelte Anlagen als Beleuchtungsanlage vorhanden. Die Anlagen sind in erdverlegt und befinden sich im Gehweg.

Entsprechend der Festlegungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist die öffentliche Straße und Gehweg mit einer Beleuchtungsanlage auszustatten. Der Anschluss an die umliegende öffentliche Beleuchtungsanlage ist im Zuge der Planung abzustimmen.

Erläuterung

Entsprechend den zwischenzeitlich getroffenen detaillierten Abstimmungen zur Erschließung bestehen vorhandene Anlagen der Stadtbeleuchtung. Die Anbindung erfolgt über die Nansenstraße. Der Sachverhalt wird in der Begründung unter dem Punkt 4.3 entsprechend ergänzt.

5. Hinweis

Sparte Fernwärme/ Fernkälte

Im Plangebiet befinden sich keine Anlagen der Fernwärme und Kälteversorgung in Rechtsträgerschaft der eins energie in sachsen.

Erläuterung

Der Sachverhalt entspricht den zwischenzeitlich getroffenen detaillierten Abstimmungen zur Erschließung und wird in der Begründung ergänzt. Eine Versorgung mit Fernwärme wird ausgeschlossen.

6. Hinweis

Sparte Glasfaser/ Kommunikation

Im Plangebiet befinden sich keine Anlagen des Bereiches Glasfaser/FTTH bzw. der Kommunikati-

on in Rechtsträgerschaft der eins energie in sachsen.

Erläuterung

Der Sachverhalt entspricht den zwischenzeitlich getroffenen detaillierten Abstimmungen zur Erschließung und wird in der Begründung ergänzt.

**Ordn.-Nr. 21 Landesverein Sächsischer Heimatschutz e.V.
Stellungnahme vom 15.03.2019**

Hinweis

Im Zusammenhang mit den festgelegten Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen erachtet es der Landesverein Sächsischer Heimatschutz e.V. für dringend geboten, den Vollzug dieser Maßnahme zu kontrollieren. Nach § 17 Abs. 7 BNatSchG prüft die zuständige Behörde die frist- und sachgerechte Durchführung der Vermeidungs- sowie der festgesetzten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen einschließlich der erforderlichen Unterhaltungsmaßnahmen. Hierzu kann sie vom Verursacher der Eingriffe die Vorlage eines Berichtes verlangen.

Erläuterung

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

**Ordn.-Nr. 26 Öffentlichkeit
Stellungnahme vom 09.09.2019**

1. Hinweis

Für die Erstellung des Gehweges über unser Grundstück wird kein zusätzliches Eigentumsland benötigt. Die Wegeführung erfolgt über die vorhandene Zuwegung der Häuser Nansenstr. 22/24. (siehe Protokoll v. 26.06.19, S. 3, Pkt. 3 Gehwegplanung). Es erfolgt keine Einschränkung der Stellplatzflächen.

Erläuterung

Die Nansenstraße 22/24 liegt außerhalb des Planungsumgriffs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 18/08 und unterliegt somit nicht dem Abwägungsprozess. Ein Gehweg ist nicht in der Erschließungsplanung vorgesehen.

2. Hinweis

Die geplante Leitungstrasse ist in der Zuwegung zu den vg. Häusern 22/24 zu realisieren.

Erläuterung

Die Nansenstraße 22/24 liegt außerhalb des Planungsumgriffs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 18/08 und unterliegt somit nicht dem Abwägungsprozess. Der konkrete Leitungsverlauf ist durch den Erschließungsträger zu planen und zu koordinieren.

3. Hinweis

Die Nutzung der Garagenzufahrt bei beiden Häusern ist während der Baumaßnahme - Leitungstrasse - voll zu gewährleisten.

Erläuterung

Die Bauausführung der Erschließungsplanung ist Teil der Ausführungsplanung und nicht Inhalt des Bebauungsplanes.

**Ordn.-Nr. 27 Öffentlichkeit
Stellungnahme vom 23.09.2019**

1. Hinweis

Der zur Verfügung gestellte geänderte und ergänzte Bebauungsplan entspricht im Wesentlichen den Inhalten der Besprechung vom 26.06.2019 bei Ihnen im Hause. Unseren Bedenken bezüglich der Sicherheit bei einer Nutzung unseres privaten Wegegrundstückes (Flurstück 247/2) als ausgewiesenen Fahrradweg wurde durch die Änderungen Rechnung getragen. Wichtig für unsere WEG und für mich ist, dass unser privates Wegegrundstück Flurstück 247/2 aktuell und zukünftig nicht öffentlich gewidmet wird. Dies, dass keine Absichten dazu bestehen, wurde uns am 26.06.2019 nochmals auf Nachfrage bestätigt. Die Ausübung des bestehenden Wegerechts für die Stadt Chemnitz ist auch ohne öffentliche Widmung unseres Wegegrundstückes möglich.

Erläuterung

Das Flst. 247/2 liegt außerhalb des Planungsumgriffs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 18/08 und unterliegt somit nicht dem Abwägungsprozess. Eine öffentliche Widmung des privaten Wegegrundstückes Flst. 247/2 ist nicht vorgesehen. Das bestehende Wegerecht der Stadt Chemnitz bleibt weiterhin erhalten.

2. Hinweis

In diesem Zusammenhang möchte ich noch darauf hinweisen, dass unter dem Punkt 3.4. des Bebauungsplanes die Lagepläne nicht korrekt sind. Bei dem Flurstück 247/2 handelt es sich nicht um eine öffentliche Straßenverkehrsfläche. Laut farblicher Darstellung wird das private Grundstück allerdings als solche Fläche ausgewiesen, und sollte/muss noch vor Beschlussfassung entsprechend korrigiert werden.

Erläuterung

Die Abbildung 1 im Kapitel 3.4 stellt den Planungsumgriff des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 18/08 in der Überlagerung mit dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 94/11 dar. Die Abbildung kann daher nicht angepasst werden, da sie das aktuelle Baurecht widerspiegelt.

Bei der Abbildung 2 im Kapitel 3.4 der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt es sich um eine Schemazeichnung. Diese Skizze zeigt, welche Änderungen gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 94/11 geplant sind. Die Darstellung wird daher nicht angepasst.

Anlagenverzeichnis:

Anlage 3 - Planzeichnung mit textlichen Festsetzungen

Anlage 4 - Begründung