

Beschlussvorlage Nr. B-327/2019

Einreicher:
Dezernat 6/Amt 61

Gegenstand:

Abwägungs- und Satzungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 18/09
„Braustolzgelände - Entwicklungsgebiet 3“

Beratungsfolge (Beiräte, Ortschaftsräte, Ausschüsse, Stadtrat)	Sitzungs- termine	Status	Beratungsergebnis		
			öffent- lich/ nichtöffent- lich	bestä- tigt	abge- lehnt
Ausschuss für Stadtentwicklung und Mobilität	03.12.2019	öffentlich			
Stadtrat	18.12.2019	öffentlich			

i.V. Sven Schulze
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. 18/09 „Braustolzgelände - Entwicklungsgebiet 3“ in der Fassung vom 21.02.2019 eingegangenen Stellungnahmen hat der Stadtrat mit folgendem Ergebnis geprüft:

a) Berücksichtigt werden die Anregungen von:

**Ordn.-Nr. 01 Landesdirektion Sachsen
Stellungnahme vom 09.07.2019**

1. Sachverhalt:

Die Lage des Plangebietes und dessen Zuordnung zum Siedlungsgefüge sind am Innenentwicklungsgrundsatz orientiert. Hiervon ausgehend, hat die Stadt Chemnitz einen Bebauungsplan nach § 13a BauGB als Planinstrument gewählt. Dies ist jedoch nach dem richtungsweisenden Urteil des BVerwG vom 4. November 2015, 4 CN 9/14, RN 25 mit Rechtsrisiken verbunden, da sich das Plangebiet zum großen Teil auf Flächen erstreckt, die vormals gewerblich genutzt worden, jetzt aber Teil einer großen, sich zwischen den Stadtteilen Kaßberg und Schönau erstreckenden Freifläche sind und insoweit dem „Innenbereich“ gemäß § 34 BauGB nicht sicher zugeordnet werden können (vgl. Begründung, Punkt 1.4, letzter Absatz). Rechtsrisiken bestehen insoweit auch für die beabsichtigte Abweichung vom Flächennutzungsplan und die nachträgliche Berichtigung desselben gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB.

Berücksichtigung:

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ehemalige Betriebsflächen der benachbarten Brauerei, die als Lager und Auffüllflächen genutzt wurden. Es stellt sich zum Zeitpunkt der Planaufstellung zum Teil als Freifläche dar, ist aber mit einer Lagerhalle, einem Schuppen und einer Kläranlage bebaut und zu ca. 30 % versiegelt. Die bestehenden Auffüllungen bestehen überwiegend aus Gießereisanden, die auch Bauschuttreste etc. enthalten. Daher handelt es sich bei der Planung um eine Wiedernutzbarmachung von Flächen, die aufgrund der vorhandenen Bebauung dem Innenbereich zugerechnet werden können. Die Begründung ist diesbezüglich noch einmal ergänzt worden (Punkt 1.2).

2. Sachverhalt:

Der Bebauungsplan setzt private Verkehrsflächen als Nebenerschließungsanlagen fest. Dies bedarf einer zusätzlichen Begründung. Laut Baurechtskommentierung (vgl. Battis/Krautzberger/Löhr, BauGB, 12. Auflage, § 9, Randnummer 58) ist die Festsetzung privater Verkehrsflächen regelmäßig nicht, bzw. nur dann angebracht, wenn untergeordnete Gebietsanteile, bspw. Hinterliegergrundstücke, einer separaten Zuwegung bedürfen. Anders ist es wenn, wie hier, größere Grundstücksflächen einem Eigentümer gehören und gleichzeitig ein öffentliches Interesse an einer öffentlichen Nutzung der Verkehrsflächen besteht. Für die Festsetzung von Straßen und Plätzen ist es vorauszusetzen, dass sie dem öffentlichen Verkehr gewidmet sind oder gewidmet werden sollen (vgl. BVerwG, Urt. v. 11.11.87 -8 C 4.86- und Kommentar Gelzer, Birk, Bauplanungsrecht, Auflage 5, RN 135).

Berücksichtigung:

Das Plangebiet wird zukünftig über eine öffentliche Verkehrsfläche, die am westlichen Rand verläuft, erschlossen. Lediglich die davon abgehende Erschließung von bis zu drei Doppelhäusern bzw. zwei Einzelhäusern erfolgt über private Verkehrsflächen. Die Zuwegungen dienen nur der Erschließung der jeweiligen Wohngebäude und werden als Stichstraßen ausgeführt. Ein öffentliches Interesse an der Erschließung ist hier nicht zu verzeichnen, da es keinerlei Verbindungsfunk-

tionen gibt. Sie dienen weder dem öffentlichen Verkehr noch dem Durchgangsverkehr. Die Begründung ist wie gefordert diesbezüglich noch einmal ergänzt worden (Punkt 5.1.4).

3. Sachverhalt:

Es fehlen Darlegungen zum Immissionsschutz, insbesondere zu Auswirkungen externer Emittenten wie der unmittelbar am Gebiet vorbeiführenden Straßenbahntrasse.

Berücksichtigung:

Relevante Belastungen durch Verkehrslärm oder andere Quellen sind nicht vorhanden. Die Straßenbahntrasse verläuft in ca. 90 m Entfernung südlich des festgesetzten Wohngebietes. Eine Prüfung der beim Landesamt für Umwelt, Geologie und Landwirtschaft abrufbaren Daten der Lärmkartierung 2017 hat hinsichtlich des Straßenbahnverkehrs gezeigt, dass die ermittelten Schallpegel an der im Plangebiet zulässigen Wohnbebauung nicht zu unzulässigen Beeinträchtigungen führen. Die Begründung ist zum Immissionsschutz ergänzt worden (Punkt 2.6).

4. Sachverhalt:

Ob und inwieweit in Auswertung des Gutachtens Ingenieurbüro Eckert GmbH, Juli 2018, eine Kennzeichnung des vormals als Betriebsdeponie genutzten Areales gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB erforderlich ist, sollte nochmals mit der zuständigen unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde abgestimmt werden.

Berücksichtigung:

Nach Abstimmung mit der unteren Bodenschutzbehörde ist eine Kennzeichnung von Flächen nach § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB nicht erforderlich. Auf Grundlage des Berichtes zur Orientierenden Abfall- und Altlastenuntersuchung des Altstandortes „Ehemalige Betriebsdeponie der Braustolz-Brauerei“, Flurstück 283/1, Gemarkung Altendorf Am Feldschlößchen in 09116 Chemnitz, Altlastenkennziffer 61270626 der Agentur für Bodenaushub vom 27.09.2018 besteht für das Flurstück 283/1 der Gemarkung Altendorf kein weiterer Handlungsbedarf zur Altlastenuntersuchung. Grundlage der gutachterlichen und behördlichen Bewertungen bildet die geplante sensible Nachnutzung, in dem die Prüfwerte für den Wirkungspfad Boden - Mensch für Wohngebiete für die Beurteilung der vier analytisch untersuchten Mischproben aus drei verschiedenen sog. Ebenen angewendet werden. Eine Kennzeichnung im Bebauungsplan kann auf Grund der gutachterlichen und behördlichen Bewertung, dass die Vorsorgewerte der BBodSchV für Wohngebiete in den oberen Bereichen eingehalten werden, entfallen. Die Entsorgung von baubedingtem Aushub und Abbruchmassen bleibt davon unberührt. Die Auswertung der Gutachten und die Einschätzung der unteren Bodenschutzbehörde ist unter Punkt 2.5 der Begründung beschrieben.

Ordn.-Nr. 16 **Abfallentsorgungs- und Stadtreinigungsbetrieb der Stadt Chemnitz **Stellungnahme vom 10.07.2019****

1. Sachverhalt:

In den Punkten 4.1 „Städtebauliches Konzept“, 4.2 „Verkehrerschließung“ und 4.3 „Technische Infrastruktur“ wird mitgeteilt, dass die Erschließung des Plangebiets über zwei Privatstraßen erfolgen soll, die von der Nord-Süd-Richtung verlaufenden Straße Am Feldschlößchen abgehen sollen. Die Straße Am Feldschlößchen soll öffentlich gewidmet werden und kann demnach von den Entsorgungsfahrzeugen genutzt werden. Ein Befahren der privaten Stichstraßen durch die Entsorgungsfahrzeuge ist hingegen nicht vorgesehen. Aufgrund der angedachten baulichen Gestaltung der Stichstraßen und im Zusammenhang mit dem Ausschluss von Rückwärtsfahrten von Entsorgungsfahrzeugen gemäß der geltenden Vorschriften der Deutschen Gesetzlichen Unfallversicherung (DGUV) wird dies seitens des ASR begrüßt. Für die Anlieger der Stichstraßen wird somit jedoch die Einrichtung einer oder mehrerer Abholstellen an der öffentlich gewidmeten Straße Am Feldschlößchen erforderlich. Diese werden entsprechend den Regelungen der Abfallsatzung vom ASR festgelegt. Zudem möchten wir darauf hinweisen, dass Anschlusspflichtige entsprechend

§ 11 Abs. 1 der Abfallsatzung auf den angeschlossenen Grundstücken einen Abfallbehälterstandplatz gem. § 3 Abs. 22 für die Abfallbehälter in ausreichender Größe bereitzustellen, zu errichten und zu unterhalten haben. Derartige Standplätze wurden im aktuell vorliegenden Entwurf nicht berücksichtigt. Die Größe der geplanten Abfallbehälterstandplätze sollte dabei entsprechend des Richtwertes für die Anzahl und Größe der benötigten Abfallbehälter nach denen in der Anlage 2 der Abfallsatzung der Stadt Chemnitz (AbfS) getroffenen Angaben ermittelt werden. Die Anzahl der vorzuhaltenden Behälter richtet sich nach den Angaben des § 8 Abs. 3 AbfS.

Berücksichtigung:

Die Abfallbehälterstandorte werden wie gefordert an der öffentlichen Straße auf den angrenzenden privaten Grundstücken angeordnet und im Rechtsplan sowie im Erschließungsplan ergänzt. Falls erforderlich erfolgt ergänzend eine Regelung im Durchführungsvertrag. Die Begründung ist diesbezüglich ergänzt worden (Punkt 4.3/5.1.7).

b) Teilweise berücksichtigt werden die Anregungen von:

**Ordn.-Nr. 21 GRÜNE LIGA Sachsen e. V.
Stellungnahme vom 12.07.2019**

1. Sachverhalt:

Bei den Abrissarbeiten ist auf den Artenschutz zu achten. Der Verlust der Brut- und Nistmöglichkeiten ist auszugleichen und durch künstliche Brut- und Nisthilfen zu ersetzen. Diese Maßnahmen sind im Plan festzuschreiben.

Beschlussvorschlag:

Die Anregungen werden teilweise berücksichtigt.

Begründung:

Im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens wurde sowohl für die Gehölze als auch für die Gebäude die Betroffenheit artenschutzrechtlicher Belange anhand einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) durch das Büro igc Ingenieurgruppe Chemnitz GbR untersucht. Auf Basis der gutachterlichen Empfehlungen sind zwei Totholzpyramiden aufzurichten sowie künstliche Nistplätze für Brutvögel und Fledermausquartiere an Bestandsgehölzen neu zu schaffen. Diese Maßnahmen sind im Bebauungsplan festgesetzt. Zur Beachtung des Artenschutzes bei Abrissmaßnahmen ist die Begründung ergänzt worden (Punkt 4.5). Abrissvorhaben, für die gemäß § 61 Absatz 3 Satz 1 Sächsische Bauordnung keine Genehmigung bzw. Anzeige erforderlich ist, sind zur Prüfung der Vereinbarkeit mit den artenschutzrechtlichen Vorschriften rechtzeitig vor Ausführung bei der zuständigen Naturschutzbehörde anzuzeigen. Eine separate Festsetzung ist nicht erforderlich, auf die Beachtung der geltenden gesetzlichen Regelungen des Bundesnaturschutzgesetzes (Verbote nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BNatSchG) wurde ergänzend hingewiesen (Punkt 5.6).

2. Sachverhalt:

Die Nachnutzung des Geländes wird begrüßt und die angestrebten Ausgleichsmaßnahmen werden mitgetragen. Der südliche Bereich des Flurstückes ist zu entsiegeln, zu renaturieren und zu begrünen. Ersatzpflanzungen bei Verlust sind festzusetzen.

Beschlussvorschlag:

Die Anregungen werden teilweise berücksichtigt.

Begründung:

Die im südlichen Teil vorhandenen Bebauungen und Versiegelungen werden entfernt und mit zwei Wohnhäusern bebaut. Eine Renaturierung erfolgt dergestalt, dass die dicht bewachsene Böschung aus Gründen mangelnder Standsicherheit teilweise abgetragen werden muss. Hierfür ist jedoch

eine Wiederbegrünung festgesetzt.

Bei Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB ist die Baumschutzsatzung der Stadt Chemnitz unter Beachtung des § 19 Abs. 2 Nr. 3 SächsNatSchG die Rechtsgrundlage für die Beurteilung des Baumbestandes und notwendig werdende Ersatzmaßnahmen für nicht zu erhaltende geschützte Grundstücksbäume. Diese kam entsprechend zur Anwendung.

**Ordn.-Nr. 22 Landesverein Sächsischer Heimatschutz e.V.
Stellungnahme vom 11.07.2019**

1. Sachverhalt:

Es wird weiter auf der Festsetzung der Vollzugskontrolle der Grünplanung und der CEF-Maßnahmen gem. § 17 BNatSchG bestanden. Gemäß § 4c BauGB überwachen die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring), die aufgrund der Durchführung einer Planung eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Somit wird kontrolliert, ob die im Umweltbericht aufgestellten Prognosen tatsächlich eingetreten sind und die Festsetzungen und vorgesehenen Maßnahmen realisiert wurden und ausreichend waren. Mit diesen Hinweisen erteilt der Landesverein Sächsischer Heimatschutz e.V. die Zustimmung zum o.g. B-Plan.

Beschlussvorschlag:

Die Anregungen werden teilweise berücksichtigt.

Begründung:

Die Regelungen zur Vollzugskontrolle gemäß § 17 BNatSchG gelten auch für den vorliegenden Bebauungsplan. Eine separate Festsetzung ist nicht erforderlich, auf die Beachtung der geltenden gesetzlichen Regelungen des Bundesnaturschutzgesetzes ist in der Begründung ergänzend hingewiesen worden (Punkt 4.4 und 4.5).

Da der Bebauungsplan nach § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt wird und somit nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens gelten, findet die Überwachung nach § 4c BauGB gemäß § 13 Abs. 3 BauGB keine Anwendung.

c) Nicht berücksichtigt werden die Anregungen von:

- keine -

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), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 2. Juli 2019 (SächsGVBl. S. 542, 548) beschließt der Stadtrat der Stadt Chemnitz den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 18/09 „Braustolzgelände - Entwicklungsgebiet 3“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) sowie dem Text (Teil B), in der Fassung vom 02.10.2019 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 02. Oktober 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.

4. Der Flächennutzungsplan wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung für den räumlichen Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 18/09 „Braustolzgelände - Entwicklungsgebiet 3“ angepasst (Anlage 5).

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 östlich angrenzenden Fläche (Entwicklungsgebiet 3) 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. 18/09 „Braustolzgelände - Entwicklungsgebiet 3“ mit der Beschlussnummer B-145/2018 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 § 13a BauGB sind gegeben, da die zulässige Grundfläche i. S. des § 19 Abs. 2 BauNVO unter der Anwendungsgrenze von 20.000 m² liegt (§ 13a 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 § 13a BauGB wird die Innenentwicklung der Städte gestärkt. Die Flächeninanspruchnahme an nicht integrierten Standorten wird verringert und es wird zu größerer Nachhaltigkeit beigetragen. In diesem Sinne ist das Plangebiet mit seiner integrierten Lage für die Durchführung eines beschleunigten Planverfahrens nach § 13a 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.

Am 21.05.2019 wurde der Entwurf des vorhabenbezogenen 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 11.06.2019 bis 12.07.2019. Mit Schreiben vom 07.06.2019 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt. Die Planzeichnung und Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurden daraufhin in der vorliegenden Fassung konkretisiert. Diese Änderungen stellen lediglich eine redaktionelle Ergänzung dar.

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist auch eine Anpassung des Flächennutzungsplans gem. § 13a Abs. 2 durchzuführen.

Die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung des Entwurfs in 2019 wurde wie folgt abgeschlossen:**10 Beteiligte stimmten grundsätzlich zu:**

Ordn.-Nr. 03	Zentrales Flächenmanagement Sachsen	Stellungnahme vom 18.06.2019
Ordn.-Nr. 06	Planungsverband Region Chemnitz	Stellungnahme vom 18.06.2019

Ordn.-Nr. 11	MITNETZ Strom und Gas	Stellungnahme vom 20.06.2019
Ordn.-Nr. 12	eins energie - Entsorgungsbetrieb der Stadt Chemnitz (ESC)	Stellungnahme vom 07.06.2019
Ordn.-Nr. 13	Zweckverband Fernwasser Südsachsen	Stellungnahme vom 13.06.2019
Ordn.-Nr. 14	Gascade Gastransport GmbH	Stellungnahme vom 19.06.2019
Ordn.-Nr. 15	50Hertz Transmission GmbH	Stellungnahme vom 13.06.2019
Ordn.-Nr. 17	Industrie- und Handelskammer Chemnitz	Stellungnahme vom 09.07.2019
Ordn.-Nr. 18	CWE GmbH	Stellungnahme vom 12.06.2019
Ordn.-Nr. 23	Chemnitzer Verkehrs AG (CVAG)	Stellungnahme vom 14.06.2019

8 Beteiligte brachten Anregungen und Hinweise vor:

Ordn.-Nr. 01	Landesdirektion Sachsen	Stellungnahme vom 09.07.2019
Ordn.-Nr. 02	Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie	Stellungnahme vom 09.07.2019
Ordn.-Nr. 05	Landesamt für Archäologie	Stellungnahme vom 18.06.2019
Ordn.-Nr. 12	eins energie - inetz	Stellungnahme vom 08.07.2019
Ordn.-Nr. 16	Abfallentsorgungs- und Stadtreinigungsbetrieb der Stadt Chemnitz (ASR)	Stellungnahme vom 10.07.2019
Ordn.-Nr. 20	Naturschutzbund Deutschland (NABU) Landesverband Sachsen e.V.	Stellungnahme vom 11.07.2019
Ordn.-Nr. 21	GRÜNE LIGA Sachsen e.V.	Stellungnahme vom 12.07.2019
Ordn.-Nr. 22	Landesverein Sächsischer Heimatschutz	Stellungnahme vom 11.07.2019

8 Beteiligte gaben keine Stellungnahme ab:

Ordn.-Nr. 04	Landesamt für Denkmalpflege
Ordn.-Nr. 07	Bürgerplattform Chemnitz Mitte-West c/o Bürgerzentrum
Ordn.-Nr. 08	Geschäftsstelle des AGENDA-Beirats
Ordn.-Nr. 09	Sächsisches Oberbergamt
Ordn.-Nr. 10	envia M Mitteldeutsche Energie AG
Ordn.-Nr. 19	Bund für Umwelt und Naturschutz in Deutschland (BUND) Landesverband Sachsen e.V.
Ordn.-Nr. 24	Verkehrswacht Chemnitz e.V.
Ordn.-Nr. 25	Stadtverband Chemnitz der Kleingärtner e. V.

Folgende Hinweise/Anregungen von Trägern öffentlicher Belange 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 09.07.2019**

Hinweis:

Im Digitalen Raumordnungskataster (DIGROK) wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplanes unter der Nummer 1190076 eingetragen. Bitte informieren Sie uns über den weiteren Fortgang des Verfahrens im Rahmen Ihrer Mitteilungs- und Auskunftspflicht gemäß § 18 SächsLPlG. Im DIGROK sind das festgesetzte Überschwemmungsgebiet des Kappelbachs sowie eine Altlast, wie in der Planung dargestellt ersichtlich.

Erläuterung:

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

**Ordn.-Nr. 02 Sächsisches Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie
Stellungnahme vom 09.07.2019**

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.

Es ist bekannt, dass auch im Chemnitzer Raum im letzten Jahrhundert Haldenmaterial zur Befestigung, beim Straßen- und Wegebau und zur Geländeverfüllung verwendet wurde. Daher kann nicht ausgeschlossen werden, dass bei Tiefbaumaßnahmen im Planungsbereich radioaktiv kontaminierte, d. h. mit Haldenmaterial aufgefüllte Bereiche angetroffen werden.

Im Bericht zur orientierenden Abfall- und Altlastenerkundung „Ehemalige Betriebsdeponie der Braustolz-Brauerei“ Stadt Chemnitz (Projekt 18094, Zwickau, 27.09.2018) wird auf Seite 43 die Mischprobe „MP 6“ (Boden/Tragschicht Straße) mit der Deklaration nach LAGA Boden > Z2 aufgrund erhöhter Arsenkonzentration aufgelistet. In anthropogenen Auffüllungen/Schichten können erhöhte Arsenkonzentrationen allerdings ein Hinweis auf verbautes radioaktives Haldenmaterial oder Aufbereitungsrückstände aus früheren bergbaulichen Tätigkeiten sein. Sollte bei den Bauarbeiten in den Bereich der Straße eingegriffen werden, wird empfohlen, vor Baubeginn von einem auf diesem Gebiet erfahrenen Ingenieurbüro radiologische Untersuchungen durchführen zu lassen. Abhängig vom Ergebnis der Untersuchungen ist ggf. eine Entlassung aus der strahlenschutzrechtlichen Überwachung zu beantragen, wenn die gesetzlichen Freigrenzen überschritten werden (§ 141 StrlSchG, § 29 StrlSchV).

Es wird darauf hingewiesen, dass seit dem 31.12.2018 die neue Strahlenschutzgesetzgebung in Kraft getreten ist, welche insbesondere für den Bereich der radioaktiven Altlasten neue Regelungen enthält. Aufgrund der Verabschiedung des neuen Strahlenschutzgesetzes und der novellierten Strahlenschutzverordnung gelten seit dem 31. Dezember 2018 erweiterte Regelungen zum Schutz vor Radon. Erstmals 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:

Zum Radonschutz ist ein Hinweis in die Begründung (Punkt 5.6 Hinweise) aufgenommen worden.

2. Hinweis:

Hinweis Geologie:

Aus geologischer Sicht bestehen keine Bedenken, aber die Hinweise zur Geologie sollten berücksichtigt werden.

Die Standsicherheit der vorhandenen Kippenböschung soll laut der Standsicherheitsberechnung durch Vorschütten umgelagerten Bodenaushubes hergestellt werden. Bei diesem Einbau ist zu beachten, dass die rechnerisch veranschlagten Bodenkennwerte des Vorschüttmaterials baubegleitend nachgewiesen werden sollten. Es wird empfohlen, seitens der Bauherrschaft eine geotechnische Bauüberwachung vorzusehen und Kontrollprüfungen dafür einzuplanen. Da die künftige Gebäudeeinordnung überwiegend in Kippen-/Auffüllungsbaugrund erfolgen wird, wird gefordert, dass auch zur Abnahme und Freigabe aller Gründungssohlen für alle zu errichtenden Neubauten und Erschließungsbauwerke eine geotechnische Bauüberwachung gebunden wird.

Für das Plangebiet liegen weitere Bohrungsdokumentationen von ingenieurgeologischen Bohrungen vor. Hervorzuheben ist außerdem eine im Archiv vorhandene 100 m tiefe hydrogeologische Bohrung der Bezeichnung „B 501/1989“ mit dem Projektnamen „ES, Braustolz' Karl-Marx-Stadt“. Es wird empfohlen planerisch zu prüfen, ob dieses 100 m tiefe Bohrungsprofil dem in der Begründung genannten Tiefbrunnen entstammt. Diese Sächsischen Archivbohrungen können im Internet auf der interaktiven Karte "Geologische Aufschlüsse in Sachsen" unter <http://www.geologie.sachsen.de/geologische-aufschluesse-in-sachsen-13841.html> lagemäßig recherchiert werden. Zur Übergabe dieser Geodaten ist eine Anfrage per Email an bohrarchiv.lfulg@smul.sachsen.de notwendig.

Beim Rückbau des Tiefbrunnens wird empfohlen, den natürlichen Untergrundaufbau hinsichtlich grundwasserstauer und grundwasserleitender Schichten zu berücksichtigen und das Regelwerk DVGW Regelwerk Arbeitsblatt W 135 "Sanierung und Rückbau von Bohrungen, Grundwasser messstellen und Brunnen" des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e. V. aus Bann (Stand November 1998) zu beachten.

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

Erläuterung:

Die Hinweise zur Geologie sind in die Begründung (Punkt 5.6 Hinweise) aufgenommen worden.

**Ordn.-Nr. 05 Landesamt für Archäologie Sachsen
Stellungnahme vom 18.06.2019**

Hinweis:

Die archäologische Relevanz des Vorhabenareals belegen archäologische Kulturdenkmale aus dem Umfeld, die nach § 2 SächsDSchG Gegenstand des Denkmalschutzes sind (mittelalterlicher Ortskern [D-01190-01]). Nach § 14 SächsDSchG bedarf der Genehmigung der Denkmalschutzbe-

hörde, 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 zur Archäologie ist in die Begründung (Punkt 5.6 Hinweise) aufgenommen worden.

**Ordn.-Nr. 12 inetz GmbH
Stellungnahme vom 08.07.2019**

1. Sachverhalt:

Sparte Strom Hoch-, Mittel- und Niederspannung

Ergänzend zu 4.3 "Technische Infrastruktur" für die Stromversorgung: Abgestimmt war mit den Bauherren, dass die vorhandene Trafostation nicht mehr weiter betrieben wird. inetz errichtet auf dem Gelände eine neue Trafostation, welche über eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit zu sichern ist. Der neue Standort sollte Bestandteil des B-Plan-Verfahrens sein. Die benötigte Fläche beträgt ca. 4 m x 5 m. Errichtet wird eine kompakte Trafostation mit den Maßen der Grundfläche 3 m x 1,5 m (Höhe über Erdreich ca. 1,65 m). In den Straßen werden die vorhandenen Mittelspannungskabel neu verlegt. Gleiches gilt für die Erschließung des Gebietes mit Niederspannung.

Erläuterung:

Die im westlich angrenzenden Entwicklungsgebiet 2 bestehende Trafo-Station wird zurückgebaut und östlich des bisherigen Standortes an der zukünftig öffentlichen Straße neu errichtet. Da sich diese Fläche außerhalb des Plangebietes des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 18/09 befindet, kann hier keine entsprechende Festsetzung erfolgen. Die Begründung ist diesbezüglich ergänzt worden (Punkt 4.3).

2. Sachverhalt:

Sparte Trinkwasser

Zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan gibt es grundsätzlich keine Einwände. Innerhalb der Grundstücke befindet sich gegenwärtig keine öffentliche Trinkwasserversorgung. Im Zuge einer komplexen Erschließung soll ein neues Versorgungsnetz aufgebaut werden. Die Erschließung ist aus Richtung Nansenstraße geplant. Insbesondere wird für die Leitungstrasse die Nutzung des Flurstückes 247/2 erforderlich. Diese ist noch mit der Eigentümergemeinschaft zu klären. Eine Versorgung ist nur im Zuge der kompletten Erschließung aller 3 Entwicklungsgebiete möglich. Nach der Erschließung steht Löschwasser mit 48 m³/h zur Verfügung.

Erläuterung:

Die Planung ist mit iNetz abgeklärt. Die Regelungen mit der Eigentümergemeinschaft zur Nutzung der Parzelle 247/2 ist Aufgabe von iNetz. Der verbindliche Rahmenplan zur Erschließung wird, wie dort vorgesehen, durch einen Erschließungsvertrag Vorhabenträger/iNetz ergänzt. Die Begründung ist zu diesem Stand diesbezüglich ergänzt worden (Punkt 4.3).

3. Sachverhalt:

Sparte Gas

Grundsätzlich ist die gastechnische Erschließung der 3 Gebiete möglich.

Entwicklungsgebiet 2 und 3:

- Versorgung aus der vorhandenen HD-Gasleitung DN 150 St mit Trassenführung entlang Grundstücksgrenze
- Errichtung Gasdruckregelschrank (RS 300 m³ /h, zweiseitig) mit Standort im Entwicklungsgebiet 2 Höhe EWG 3-Zufahrtsstraße oben
- Verlegung ON-Versorgungsleitungen entlang den Erschließungsstraßen + HA-Leitungen je Ab-

nahmesteile

Die HD-Gasleitung DN 150 St ist im Rahmen der Baumaßnahme dinglich zu sichern.

Im Schutzstreifen der HO-Leitung (4,00 m, beidseitig 2,00 m) ist eine Überbauung bzw. Bepflanzung nicht statthaft. Bei Bepflanzungen ist ein lichter Mindestabstand von 2,50 m zur Gasleitung einzuhalten, gemäß dem Technischen Regelwerk GW 125.

Das bestehende Geländeniveau ist einzuhalten, die Mindestüberdeckung der Gasleitung von 1,00 m muss gewährleistet werden. Veränderungen sind der Gasversorgung anzuzeigen und abzustimmen. Die festgelegten lichten Mindestabstände zum Gasleitungsbestand sind einzuhalten.

Bei Freilegung der vorhandenen Gasleitung im Zuge der Baumaßnahme ist der Netzmeister Gas rechtzeitig vor Verfüllung der Rohrleitungszone in Kenntnis zu setzen, damit der Zustand des Leitungsbestandes in Augenschein genommen werden kann und ggf. Schutzmaßnahmen eingeleitet werden können.

Die in Betrieb befindlichen Gasleitungen sind während der Bauphase zu sichern und eine Beschädigung ist unbedingt zu vermeiden.

HD-Gasleitungen von inetz sind in der Regel kathodisch geschützt. Sollte eine kreuzende Leitung geplant werden, die ebenfalls kathodisch geschützt wird, so hat der Antragsteller gemäß GW 21 zu verfahren. Die DIN EN 50162 ist zu beachten einschließlich der darin enthaltenen Forderungen in Bezug auf Streustrombeeinflussung durch Gleichstromanlagen (Straßenbahn u. ä.).

inetz ist in den einzelnen Planungsphasen mit einzubeziehen.

Erläuterung:

Der Sachverhalt entspricht den zwischenzeitlich getroffenen detaillierten Abstimmungen zur Erschließung. Der Schutzstreifen der zugunsten der bestehenden Gasleitung festgesetzten mit einem Leitungsrecht zu belastenden Flächen wird im Rechtsplan auf 4,00 m verbreitert. Die Begründung ist bezüglich der aktuellen Sachverhalte ergänzt worden (Punkt 4.3/5.1.5 und 5.6).

4. Sachverhalt:

Sparte Kommunikation/Glasfaser

Im benannten Bereich befinden sich Telekommunikationsanlagen in Rechtsträgerschaft von eins, die zu beachten sind. Ein sorgsamer Schutz der Anlagen ist notwendig und Überbauungen nicht zulässig. Eine örtliche Einweisung ist in Abstimmung mit eins unbedingt notwendig. Es besteht die Möglichkeit der Erschließung mit Glasfaser. Bei Bedarf ist ein Antrag durch den Erschließungsträger zu stellen. Umverlegungen der Telekommunikationsanlagen sind zu vermeiden. Sollten eine Umverlegung dennoch erforderlich sein, ist dies rechtzeitig unter Angabe des Kostenträgers zu melden.

Erläuterung:

Am 05.03.2019 fand eine Beratung mit inetz statt, wo zu der Kommunikationsleitung folgendes festgelegt wurde: In der Straße im Entwicklungsgebiet 3 (Ö2) wird eine Trasse ausgewiesen, auf der eine Neuverlegung der Kommunikationsleitung durch iNetz im Zuge der Baumaßnahme erfolgen kann. Die vorhandene Kommunikationsleitung wird bis zur Inbetriebnahme der neuen Leitung gesichert. Die Begründung ist bezüglich der aktuellen Sachverhalte ergänzt worden (Punkt 4.3 und 5.6).

Ordn.-Nr. 20 Naturschutzbund Deutschland (NABU) Landesverband Sachsen e.V. Stellungnahme vom 11.07.2019

Hinweis:

Für die Maßnahme V5: Freihaltung eines 5 m - breiten Uferrandstreifens entlang des Kappelbaches von baulichen oder gartenbaulichen Beeinträchtigungen sollte unbedingt der Uferrandstreifen auf 10 m ausgedehnt werden, um das Gewässer besser vor Einträgen zu schützen und den Belangen der WRRL stärker gerecht zu werden. Die Anpflanzung von einzelnen Gehölzen im Randstreifen möglich.

Erläuterung:

Der Hinweis ist für das Plangebiet nicht relevant, da der Kappelbach in mehr als 10 m Entfernung verläuft.

Anlagenverzeichnis:

Anlage 3: Planzeichnung mit textlichen Festsetzungen

Anlage 4: Begründung

Anlage 5: 23. Anpassung des Flächennutzungsplanes