

Beschlussvorlage Nr. B-033/2020

Einreicher:
Dezernat 6/Amt 61

Gegenstand:
Abwägungs- und Satzungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 16/02 Wohnpark Anton-Hermann-Straße, Einsiedel

Beratungsfolge (Beiräte, Ortschaftsräte, Ausschüsse, Stadtrat)	Sitzungs- termine	Status	Beratungsergebnis		
			öffent- lich/ nichtöffent- lich	bestä- tigt	abge- lehnt
Ortschaftsrat Einsiedel	21.04.2020	öffentlich			
Ausschuss für Stadtentwicklung und Mobilität	05.05.2020	öffentlich			
Stadtrat	20.05.2020	öffentlich			

Michael Stötzer

Unterschrift

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat beschließt:

1. Die anlässlich der Beteiligung der Öffentlichkeit und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Rahmen der öffentlichen Auslegung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 16/02 Wohnpark Anton-Herrmann-Straße, Einsiedel eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit hat der Stadtrat mit folgendem Ergebnis geprüft:

a) Berücksichtigt werden die Anregungen von:

**Ord.- Nr. 1 Landesdirektion Sachsen
 Stellungnahme vom 15.06.2018
 Stellungnahme vom 11.07.2019**

1. Sachverhalt: Raumordnung

Die Erfordernisse der Raumordnung wurden im Entwurf berücksichtigt.

Im Rahmen der Beteiligung zum Vorentwurf wurde darauf hingewiesen, dass im Entwurf des Regionalplanes Region Chemnitz das Plangebiet teilweise im Vorrang- wie auch Vorbehaltsgebiet Hochwasser (Risikobereich) verortet ist und die Planung dementsprechend anzupassen ist.

In der Stellungnahme der Landesdirektion Chemnitz vom 11.07.2019 zum Entwurf wurde festgestellt, dass „mit den dargestellten Festsetzungen zum verkleinerten Baufeld zugunsten eines Regenrückhaltebeckens und zum Erhalt von Gehölzbeständen die Erfordernisse der Raumordnung berücksichtigt“ werden.

Berücksichtigung:

Die Beurteilungsgrundlage bildet derzeit der Regionalplan Chemnitz-Erzgebirge (in Kraft getreten am 31.07.2008). Darin erstreckt sich das Vorranggebiet Hochwasserschutz-Überschwemmungsbereich nur bis zur Bahnstrecke. Der Entwurf des Regionalplans Region Chemnitz stellt derzeit noch keine Rechtsgrundlage dar.

Das Hochwasserrisiko wurde in der Planung bereits berücksichtigt. Das im westlichen Bereich des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans dargestellte Baufeld liegt im Übergangsbereich vom Vorbehalts- zum Vorranggebiet Hochwasser (Risikobereich). Die Ausweisung von Wohnbauflächen (WA 4) wurde im Entwurf wesentlich reduziert und ein Regenrückhaltebecken angelegt. Damit wurde den Forderungen des Hochwasserschutzes entsprochen und eine gedrosselte Ableitung des Niederschlagswassers in den Vorfluter gewährleistet. Durch die Festsetzung zum Erhalt von Gehölzbeständen wurde der Bereich, der unmittelbar an der Bahnstrecke liegt von Bebauung freigehalten.

Das 2006 festgesetzte Überschwemmungsgebiet der Zwönitz berührt das Plangebiet nicht.

2. Sachverhalt: Bauplanungsrecht

Bezüglich der Lärmproblematik wird in Anbetracht der im Schallschutzgutachten (Förster & Wolgast, 8.8.2017) festgestellten Überschreitung von Orientierungswerten und den notwendigen Schutz der Außenwohnbereiche nochmals um Beachtung der Hinweise vom 15.6.2018 gebeten. Es sollte möglichst ein Ausgleich durch andere Maßnahmen (z. B. geeignete Gebäudeanordnung und Grundrissgestaltung, bauliche Schallschutzmaßnahmen- insbesondere für Schlafräume) vorgesehen und planungsrechtlich abgesichert werden.

Hier ist der Verzicht auf aktive Schallschutzmaßnahmen in Bezug auf den Hauptemittenten, die Trasse der Erzgebirgsbahn der DB AG, damit begründet worden, dass diese bezogen auf das Grundstück des Vorhabenträgers nicht umsetzbar bzw. von geringer Wirkung seien. Insbesondere sei eine Lärmschutzwand nur dann wirkungsvoll, wenn sie sehr nahe an der Lärmquelle errichtet werde. Auch müsse sich die Mauer auf dem Grundstück der Bahn befinden, worauf der Vorhabenträger keinen Zugriff habe. Auch stünde der Erhalt des wertvollen z. T. höhlenreichen Gehölzbestandes, der sich unmittelbar an der westlichen Grundstücksgrenze befindet, der Errichtung einer

Lärmschutzwand entgegen.

Diese Darlegungen sind nach unserem Dafürhalten zu hinterfragen. So ist ein geringer Abstand zwischen Bahn und Lärmschutzbauwerk durchaus realisierbar da das Plangebiet unmittelbar an die Bahnanlagen angrenzt und der Abstand zum Gleisverlauf zum Teil nur etwa 6 m beträgt. Eine Forderung, wonach sich das Lärmschutzbauwerk zwingend auf dem Bahngelände befinden müsse, entbehrt insoweit einer realistischen Grundlage. Auch ist in unseren Informationssystemen bezüglich der bahnbegleitenden Gehölzbestockung kein Schutzstatus, etwa als Biotop gemäß § 21 SächsNatSchG, verzeichnet, der einer partiellen Rodung naturschutzfachlich entgegenstehen würde.

Berücksichtigung:

Eine Orientierung der schutzwürdigen Räume (Schlafzimmer, Kinderzimmer) zur schallabgewandten Seite wurde in den Baugebieten, in denen Überschreitungen der Orientierungswerte gemäß Beiblatt 1 zu DIN 18005 vorliegen, im Bebauungsplan festgesetzt. Alternativ wurde für solche Räume festgesetzt, dass dann, wenn sie dennoch zur schallzugewandten Seite angeordnet werden, passiver Schallschutz vorzusehen ist (in Anlehnung an die DIN 4109–1 bemessenes bewertetes Luftschalldämmmaß der Außenbauteile, Sicherstellung eines hygienisch erforderlichen Mindestluftwechsels).

Überschreitungen der Orientierungswerte im Tageszeitraum in den Außenwohnbereichen liegen nur im Baufeld WA 4 vor. Darüber hinaus ist zu berücksichtigen, dass die Lärmbelastung nur kurzzeitig während einer Zugdurchfahrt eintritt und keine dauerhafte Schallquelle darstellt.

Es wird empfohlen, dass bei den Grundstücken, wo Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte gemäß Beiblatt 1 zur DIN 18005 bestehen, das Schallschutzgutachten Bestandteil der Kaufverträge wird.

Aktive Schallschutzmaßnahmen sind im Grundstück des Vorhabenträgers nicht umsetzbar. Im Rahmen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung wurde der z. T. höhlenreiche Gehölzbestand entlang des Bahndamms als sehr wertvoll eingeschätzt, da er Lebensräume für Vögel und Fledermäuse bietet. Deshalb wurden im Bebauungsplan Festsetzungen zur Erhaltung des Baumbestandes getroffen. Eine partielle Rodung ist daher ausgeschlossen.

Ein Lärmschutzbauwerk könnte somit nur auf dem Grundstück der Bahn errichtet werden, worauf der Vorhabenträger keinen Zugriff hat. Da die zu erhaltenden Bäume bis unmittelbar an die Grundstücksgrenze stehen, wären bei Errichtung einer Lärmschutzwand hier Eingriffe in den Wurzelbereich unvermeidbar, was die Standsicherheit der Bäume gefährden würde.

Somit sind aktive Schallschutzmaßnahmen nicht umsetzbar.

Ordn.- Nr. 2 Sächsisches Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie Stellungnahme vom 26.06.2018 Stellungnahme vom 01.08.2019

1. Sachverhalt:

Das Plangebiet liegt in einem Gebiet, in dem wahrscheinlich erhöhte Radonkonzentrationen in der Bodenluft vorhanden sind.

Aufgrund der Verabschiedung des neuen Strahlenschutzgesetzes und der novellierten Strahlenschutzverordnung gelten seit dem 31.12.2018 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.

Berücksichtigung:

Die Ausführungen zum Radonschutz in der Begründung Teil I Punkt 1.7. und im Umweltbericht unter Punkt 2.3 werden entsprechend ergänzt.

Die Hinweise betreffen die weiterführenden Planungen. Sie werden zur Kenntnis genommen und sind in weiteren Planungsphasen und bei der Bauausführung zu beachten.

2. Sachverhalt:

Zu den geologischen Sachverhalten im Umweltbericht unter Punkt 2.3 sind folgende Korrekturen vorzunehmen:

Aus regionalgeologischer Sicht befindet sich das Plangebiet innerhalb der Erzgebirgsnordrandzone. Es handelt sich um den Nordrand des Erzgebirges und nicht des Erzgebirgischen Beckens.

Der geologische Festgesteinsuntergrund besteht im Plangebiet oberflächennah aus phyllitischen Tonschiefern aus der Zeit des Silurs bis Devon wechsellagernd mit Chloritschiefern. An ihrer Oberfläche liegen die Schiefer-Gesteine in verwitterter bis zersetzter Form mit Lockergesteinseigenschaften vor. Die Verwitterungszone wird durch Hangschutt überlagert.

Innerhalb der rollig ausgebildeten Verwitterungszone kann Grundwasser des Zwischenabflusses vorkommen. Dieses entlastet in die rolligen Talsedimente der Zwönitz. Der Zwischenabfluss unterliegt jahreszeitlichen und witterungsbedingten Schwankungen. Die Schiefer und Phyllite stellen Kluffgrundwasserleiter dar.

Berücksichtigung:

Die Aussagen zum geologischen Aufbau werden im Umweltbericht unter Punkt 2.3. entsprechend korrigiert.

3. Sachverhalt:

Es wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass bei einer Versickerung von Oberflächen- und Niederschlagswasser über die Bodenzone mittels versickerungsfähiger oder wasserdurchlässiger Beläge eine schadlose Versickerung zu gewährleisten ist. Vernässungserscheinungen oder Bodenerosion auf den betroffenen Flächen sowie eine Beeinträchtigung Dritter, insbesondere im hängigen Gelände, sind auszuschließen.

Berücksichtigung:

Die Oberflächenwässer insbesondere von Dachflächen werden in das Regenrückhaltebecken im Plangebiet eingeleitet. Es erfolgt eine gedrosselte Einleitung von Oberflächenwasser in den Vorfluter (Zwönitz). Die Drosselmenge wurde von der Unteren Wasserbehörde vorgegeben. Wasserdurchlässige Beläge von Stellplätzen und Zufahrten sowie von Wegen sind im Rahmen der Erschließungsplanung und Baudurchführung so auszubilden, dass eine Beeinträchtigung Dritter ausgeschlossen ist.

**Ordn.- Nr. 4 Landesamt für Archäologie Sachsen
Stellungnahme vom 30.05.2018
Stellungnahme vom 26.06.2019**

Sachverhalt:

Das Landesamt für Archäologie bittet, folgende Sätze als Hinweise in die Planung aufzunehmen: Vor Beginn von Bodeneingriffen im Rahmen von Erschließungs- und Bauarbeiten müssen durch das Landesamt für Archäologie im von Bautätigkeit betroffenen Areal archäologische Grabungen durchgeführt werden. Auftretende Befunde und Funde sind sachgerecht auszugraben und zu dokumentieren.

Die archäologische Relevanz des Vorhabenareals belegen archäologische Kulturdenkmale aus dem Umfeld, die nach § 2 SächsDschG Gegenstand des Denkmalschutzes sind (mittelalterlicher Dorfkern [0-21140-01]).

Der Vorhabenträger wird im Rahmen des Zumutbaren an den Kosten der archäologischen Ausgrabungen beteiligt. Der zeitliche und finanzielle Rahmen der Ausgrabung sowie das Vorgehen werden in einer zwischen Vorhabenträger und Landesamt für Archäologie abzuschließenden Vereinbarung verbindlich festgehalten.

Berücksichtigung:

Auf die archäologische Relevanz des Plangebietes verbunden mit dem Erfordernis von Grabungsarbeiten vor Beginn von Bodeneingriffen wurde bereits in der Begründung Teil I Punkt 1.10. Hinweis und im Umweltbericht Punkt 2.6 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter hingewiesen. Der Hinweis betrifft nachgeordnete Verfahren und ist vor dem Beginn von Bauarbeiten zur Erschließung des Plangebietes zu beachten.

Ord. Nr. 5 Planungsverband Region Chemnitz
Stellungnahme vom 29.05.2018
Stellungnahme vom 10.07.2019

Aus regionalplanerischer Sicht bestehen gegen die vorgelegte Planung keine grundsätzlichen Bedenken.

1. Sachverhalt:

In der Begründung zum Bebauungsplan ist trotz der Entwicklung des verbindlichen Bauleitplanverfahrens aus der vorbereitenden Bauleitplanung bzgl. des Bedarfes der Neuinanspruchnahme von Außenbereichsflächen plausibel darzustellen, inwieweit Potenziale in planungsrechtlich bereits entwickelten Baugebieten ausgelastet sind bzw. Innenentwicklungspotenziale nicht zur Verfügung stehen. Im Rahmen der Gleichbehandlung aller Stadtteile und der Konkurrenzfähigkeit der Stadt Chemnitz gegenüber den angrenzenden ländlichen Gemeinden ist dieser Nachweis zumindest für den Stadtteil Einsiedel zu führen.

Berücksichtigung:

Im Stadtteil Einsiedel wurden folgende Bebauungspläne aufgestellt:

Nr. 96/31 Waldsiedlung Eibenberger Straße, rechtskräftig seit 23.06.1999,

Nr. 93/39 Wohngebiet oberhalb Funkstraße, rechtskräftig seit 23.04.2003,

Nr. 03/10 Am Harthauer Weg, rechtskräftig seit 02.11.2005.

In diesen Baugebieten sind keine Baugrundstücke mehr verfügbar. Auch Flächen der Innenentwicklung sind kaum vorhanden. Der Siedlungsbereich wurde in den vergangenen Jahren aufgrund der gestiegenen Nachfrage nach Baugrundstücken bereits stark verdichtet. Noch freie Grundstücke werden für Familienangehörige vorbehalten und stehen Bauwilligen, die nicht über eigene Grundstücke verfügen, nicht zur Verfügung.

Im gesamten Stadtgebiet von Chemnitz besteht ein Bedarf von ca. 200 Eigenheimen pro Jahr. Mit dem Konzept nachhaltiger Siedlungswohnungsbau wurde der Fokus auf aktivierungsfähige Siedlungsgebiete im Bestand gelenkt. Nunmehr sind diese Bereiche weitestgehend bebaut.

Neben Bauflächen in innerstädtischen Lagen besteht auch weiterhin eine anhaltende Nachfrage nach Eigenheimstandorten in aufgelockerten randlichen Stadtgebieten, wenn wie in Einsiedel die infrastrukturellen Voraussetzungen z. B. ÖPNV-Anbindung, Einkauf, KITA, Schule (Gymnasium) gegeben sind. Insbesondere durch die Anbindung an das Chemnitzer Modell bestehen hier erhebliche Standortvorteile.

Darüber hinaus liegt hier keine Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Nutzflächen vor. Die Fläche ist durch die frühere Nutzung als Gärtnerei vorgeprägt sowie durch die umgebenden Nutzungen baulich eingebunden. Das Plangebiet ist bereits seit 1999 für eine Bebauung vorgesehen.

Die Aussagen werden in die Begründung Teil I Punkt 3.2. Wohnraumbedarf aufgenommen.

2. Sachverhalt:

In Karte 1 „Raumnutzung“ des Entwurfs des Regionalplanes sind Vorrang- und Vorbehaltsgebiete Hochwasser (Risikobereich) ausgewiesen. Im Bereich des Vorbehaltsgebietes Hochwasser (Risikobereich) soll eine dem Hochwasserrisiko angepasste Nutzung erfolgen. Planungen zur weiteren baulichen Entwicklung sollen an die jeweilige Gefahrenintensität angepasst werden. Das Anlegen des Regenrückhaltebeckens im Bereich des Vorbehaltsgebietes Hochwasser (Risikobereich) entspricht nun den regionalplanerischen Vorgaben.

Unter Ziffer 2.1 der Begründung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurde das Vorrang- und das Vorbehaltsgebiet benannt und festgestellt, dass innerhalb des Vorranggebietes weitge-

hend auf Bebauung verzichtet wird. Das allgemeine Wohngebiet WA 4 liegt jedoch weiterhin innerhalb des Vorranggebietes Hochwasser (Risikobereich). Um dem in Aufstellung befindlichen Ziel der Regionalplanung gerecht zu werden, sollte auf die Festsetzung des WA 4 verzichtet werden, zumindest sind jedoch für den Bereich WA 4 und ggf. auch für die innerhalb des Vorbehaltsgebietes liegenden überbaubaren Grundstücksflächen Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB zu treffen.

In diesem Zusammenhang ist festzustellen, dass sowohl die unter Ziffer 2.1 der Begründung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes getroffene Aussage, dass in Karte 1 „Raumnutzung“ des Entwurfs des Regionalplanes Region Chemnitz keine regionalplanerischen Festlegungen für den Geltungsbereich betroffen sind, als auch die Feststellung unter Ziffer 1.3 des Umweltberichts, dass der Standort außerhalb hochwassergefährdeter Bereiche liegt, nicht zutreffend und entsprechend zu korrigieren sind.

Berücksichtigung:

Die Beurteilungsgrundlage bildet derzeit der Regionalplan Chemnitz-Erzgebirge (in Kraft getreten am 31.07.2008). Darin erstreckt sich das Vorranggebiet Hochwasserschutz-Überschwemmungsbereich nur bis zur Bahnstrecke. Der Entwurf des Regionalplans Region Chemnitz stellt derzeit noch keine Rechtsgrundlage dar. Der Entwurf war bis April 2016 im Beteiligungsverfahren. Eine erneute Auslegung ist 2020 vorgesehen.

Das Hochwasserrisiko aber wurde in der Planung bereits in ausreichendem Maß berücksichtigt.

Das im westlichen Bereich des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans dargestellte Baufeld liegt im Übergangsbereich vom Vorbehalts- zum Vorranggebiet Hochwasser (Risikobereich). Die Ausweisung von Wohnbauflächen (WA 4) wurde im Entwurf wesentlich reduziert und ein Regenrückhaltebecken angelegt. Den Forderungen des Hochwasserschutzes wurde entsprochen indem durch die Verkleinerung des Baufeldes eine dem Hochwasserrisiko angepasste Nutzung vorgesehen sowie durch das Regenrückhaltebecken eine gedrosselte Ableitung des Niederschlagswassers in den Vorfluter gewährleistet wird. Durch die Festsetzung zum Erhalt von Gehölzbeständen wurde der Bereich, der unmittelbar an der Bahnstrecke liegt von Bebauung freigehalten.

Das 2006 festgesetzte Überschwemmungsgebiet der Zwönitz berührt das Plangebiet nicht.

Die Landesdirektion Chemnitz als höhere Raumordnungsbehörde hat im Rahmen der Entwurfsbeteiligung dazu festgestellt, dass „mit den dargestellten Festsetzungen zum verkleinerten Baufeld zugunsten eines Regenrückhaltebeckens und zum Erhalt von Gehölzbeständen die Erfordernisse der Raumordnung berücksichtigt“ werden.

Die Aussagen unter Ziffer 2.1 der Begründung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sowie unter Ziffer 1.3 des Umweltberichts zu den Darstellungen im Entwurf des Regionalplanes Region Chemnitz werden dahingehend berichtigt, dass das Plangebiet im westlichen Bereich durch das Vorrang- und Vorbehaltsgebiet Hochwasser (Risikobereich) berührt ist.

3. Sachverhalt:

Gemäß Karte 13 „Gebiete mit besonderer Bedeutung für Fledermäuse“ des Regionalplanentwurfes wurden im nördlichen Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sehr relevante Multifunktionsräume für Fledermäuse festgelegt. In diesem Bereich (WA 4) wurden Flächen mit Pflanzbindungen gemäß § 9 Abs. Nr.25b BauGB festgesetzt. Diese Festsetzung steht im Einklang mit der Festlegung des Regionalplanentwurfes.

Des Weiteren wurde im südwestlichen Teilbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ein relevanter Multifunktionsraum für Fledermäuse im Regionalplanentwurf festgelegt. Hier (WA 5) wurden keine Flächen mit Pflanzbindungen festgesetzt. Hier besteht eventuell ein Konflikt.

Berücksichtigung:

Die besondere Bedeutung des Gebietes für Fledermäuse wurde in der Planung berücksichtigt.

Im Bereich des WA 4 wurden Flächen mit Pflanzbindungen gemäß § 9 Abs. Nr.25b BauGB festgesetzt. Diese Festsetzung steht im Einklang mit der Festlegung des Regionalplanentwurfes.

Im WA 5 existiert kein schützenswerter Gehölzbestand. Darüber hinaus wurde hier auch aufgrund vorhandener Leitungen nur eine geringe überbaubare Fläche festgesetzt. Damit kann der besonderen Bedeutung des Gebietes für Fledermäuse entsprochen werden. Darüber hinaus wurden im

Plangebiet Ersatzmaßnahmen für Fledermäuse festgesetzt.

Ordn.- Nr. 12 **Deutsche Telekom Technik GmbH**
Stellungnahme vom 29.08.2018
Stellungnahme vom 10.09.2019

Sachverhalt:

Im Baugebiet werden Verkehrsflächen nicht als öffentliche Verkehrswege gewidmet. Zur Sicherung der Telekommunikationsversorgung bitten wir deshalb innerhalb der privaten Verkehrsfläche die Wegefläche nach § 9 Abs.1 Nr. 21 BauGB mit einem Leitungsrecht zugunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn festzusetzen. Eine Verlegung von Leitungen ist nur dann möglich, wenn eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit zugunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn im Grundbuch eingetragen wird.

Berücksichtigung:

Innerhalb des Plangebietes wurden mit Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Ver- und Entsorgungsunternehmen aufgenommen. Innerhalb dieser Flächen können die erforderlichen Leitungen verlegt werden. Der Eintrag im Grundbuch erfolgt in Abstimmung mit dem Grundstückseigentümer auf privatrechtlicher Basis.

Ordn.- Nr. 13 **Abfallentsorgungs- und Stadtreinigungsbetrieb (ASR)**
Stellungnahme vom 20.06.2018
Stellungnahme vom 19.07.2019

Sachverhalt:

Das ein Befahren der geplanten Privatstraßen durch den ASR mittels einer dinglichen Sicherung im Rahmen der weiteren Realisierung garantiert werden soll wird durch den ASR begrüßt. Bei der Gestaltung der Kurvenbereiche sind die Schleppkurven eines dreiachsigen Müllfahrzeuges zu beachten. Hierbei hat der Kurvenradius mindestens 20 Meter zu betragen. Die Einordnung von Stellplätzen sollte nicht zu nah im Kurvenbereich liegen, so dass ein Befahren der Straße bzw. ein eventuelles Rangieren von Entsorgungsfahrzeugen unmöglich wird.

Berücksichtigung:

Die Hinweise wurden im Entwurf berücksichtigt. Die private Planstraße ist durch dreiachsige Müllfahrzeuge befahrbar. Die erforderlichen Kurvenradien wurden berücksichtigt. Die Stellplätze für Besucher können z. T. innerhalb der Erschließungsstraße untergebracht werden, da die Fahrbahnbreite das zulässt. Bei der Einordnung von Stellplätzen parallel zur Fahrbahn verbleibt noch eine Durchfahrtbreite von 3,50 m, die für Feuerwehr, Rettungsfahrzeuge und Müllabfuhr ausreichend ist. Im Bebauungsplan wurde nur die Breite der Verkehrsfläche insgesamt festgesetzt. Die Fahrbahngliederung erfolgt dann auch in Abhängigkeit der Grundstückszufahrten im Rahmen der Erschließungsplanung. Durch den ASR wurde mit Schreiben vom 19.07.2019 dem Entwurf ohne weitere Hinweise zugestimmt.

Ordn. Nr. 16 **Stadtrat, AGENDA-Beirat**
Stellungnahme vom 02.08.2019

1. Sachverhalt:

Für die Berechnung der Niederschlagswasserentsorgung wurde ein 10-jähriges Ereignis zugrunde gelegt. Aufgrund der Erfahrungen der letzten Jahre und der künftigen Auswirkungen des Klimawandels sowie der hydrogeologischen Situation vor Ort ist dies nicht zu akzeptieren.

Für die Dimensionierung des Regenrückhaltebeckens ist mindestens ein 25-jähriges Ereignis anzusetzen. Gleichzeitig ist diesbezüglich sicherzustellen, dass die geplanten Wohneinheiten so anzuordnen sind, um aufgrund der Topographie im Falle eines 50-jährigen Ereignisses einen weitge-

henden Abfluss des Niederschlagswassers aus dem Plangebiet sicherzustellen.

Berücksichtigung:

Es wurde bereits eine erhöhte Absicherung mit der Berücksichtigung eines 10-jährigen Niederschlagsereignisses zugrunde gelegt. Die Drosselwassermenge beträgt 13 l/s*ha versiegelte Fläche. Die Richtlinien zur Ermittlung des Oberflächenwasseranfall sehen die Berücksichtigung eines 5-jährigen Niederschlagsereignisses vor. Somit wird den Auswirkungen des Klimawandels sowie der hydrogeologischen Situation vor Ort in ausreichendem Maße Rechnung getragen.

2. Sachverhalt:

Es ist zu prüfen, ob die Schallimmissionsprognose (auch in der Ergänzung vom 19.09.2017) mit den realen Emissionen der Citylink-Fahrzeuge kompatibel ist.

Berücksichtigung:

Im Rahmen der Schallimmissionsprognose wurden für die Bewertung der Emissionen der Citylink-Bahnen des Chemnitzer Modells die prognostischen Angaben der Iproplan Planungsgesellschaft mbH, Chemnitz, die für diesen Streckenabschnitt die Planungen des Streckenausbaus durchführt, herangezogen.

3. Sachverhalt:

Sowohl in der Darstellung als auch nach einer Vor-Ort-Besichtigung ist stark zu bezweifeln, dass eine verkehrsmäßige Erschließung des Planungsgebietes regulär erfolgen kann. Aus Sicht des Beirates ist sicherzustellen:

- a) ein Fußweg, insbesondere um Kinder und Jugendliche sicher in/aus dem Plangebiet zu geleiten, definitiv eingeplant wird;
- b) in der Zeit der Erschließung des Plangebietes den Anwohnern der Liegenschaft „Anton-Herrmann-Straße 16A“ eine Lösung für die Zufahrt zu ihren Garagen angeboten wird. Es ist zu vermuten, dass sonst juristische Probleme zu erwarten sind, die einer Entwicklung des Plangebietes kontraproduktiv sind.

Berücksichtigung:

Die Anbindung der Planstraße erfolgt ausgehend von der Anton-Herrmann-Straße über das Flurstück 329/8, das eine ausreichende Breite hat, um eine regelgerechte Anbindung zu sichern. Die Planstraße selbst wird als Mischverkehrsfläche angelegt. Damit können alle Verkehrsteilnehmer (auch Fußgänger) die Straße gleichberechtigt benutzen. Aufgrund der überwiegenden Wohnnutzung ist nur mit einem geringen Anteil an Lkw zu rechnen sowie insgesamt mit einem Verkehrsaufkommen, dass keine Trennung in Fahrbahn und Gehweg erfordert. Die Anlage eines separaten Fußweges ist daher im Plangebiet entbehrlich. In der Anton-Herrmann-Straße besteht dann ein beidseitiger Gehweg. Somit werden Kinder und Jugendliche sicher aus dem Plangebiet herausgeleitet.

Durch den Vorhabenträger wird zugesichert, dass auch während der Bauausführung die Zufahrt zu den Garagen gewährleistet ist.

4. Sachverhalt:

In den Unterlagen ist bzgl. der Bebauung keine einheitliche Formulierung vorhanden. Zum Beispiel steht in Anlage 5/Seite 17 „Der Vorhabenträger plant die Errichtung von ca. 16 bis 21 Einfamilienhäusern“ und in Anlage 5/Seite 20 heißt es „Im Plangebiet wird eine offene Bauweise festgesetzt. In den Baugebieten WA 1, WA 2 und WA 3 sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig. In den Baugebieten WA 4 und WA 5 können neben Einzel- und Doppelhäusern auch Mehrfamilienhäuser zugelassen werden.“

Im Entwurf des Satzungsbeschlusses sollte generell eine Formulierung verwendet werden.

Aus Sicht des AGENDA-Beirates dominiert der Punkt 1.1 Art der baulichen Nutzung, weil dies Gegenstand der vorliegenden Planung ist. Deshalb sind alle abweichenden Formulierungen irrelevant.

Berücksichtigung:

Die auf Seite 17 der Begründung zitierte Aussage lautet vollständig „Der Vorhabenträger plant die Errichtung von ca. 16 bis 21 Einfamilienhäusern. Im westlichen Bereich sind anstelle von Eigenheimen auch Mehrfamilienhäuser zulässig.“ Hier wird die Anzahl der geplanten Gebäude genannt und auf die Zulässigkeit von Mehrfamilienhäusern im westlichen Bereich verwiesen.

Auf Seite 20 der Begründung wird hingegen die Bauweise erläutert, die hier nach § 22 Abs. 2 BauNVO als offene Bauweise festgesetzt wurde und besagt, dass die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichtet sind. Diese Festsetzungen zur Bauweise sind in einem qualifizierten Bebauungsplan zwingend zu treffen und in der Begründung zu erläutern. Ebenso sollte der Bebauungsplan auch eine Information über die Anzahl der zu errichtenden Gebäude enthalten. Die Begründung enthält demzufolge keine widersprüchlichen Aussagen.

Ordn.- Nr. 17 **Deutsche Bahn AG, DB Immobilien**
Stellungnahme vom 09.07.2018
Stellungnahme vom 30.08.2019

Sachverhalt:

In Weiterführung des Gehrechts im Baufeld WA 5 wird einer fußläufigen Verbindung in Richtung Ortsmitte und zum Haltepunkt des Chemnitzer Modells auf Bahngelände nicht zugestimmt. Entlang der Bahngrenze ist eine feste Abgrenzung (Zaun) ohne jegliche Tore zu errichten.

Berücksichtigung:

Die Aussagen der Deutschen Bahn AG zur fußläufigen Anbindung sowie zur Umzäunung des Standortes werden bei der weiteren Planung berücksichtigt. Im Baufeld WA 5 wird das Gehrecht zurückgenommen. Bei Nutzung des Schrebergartenweges bzw. der Altenhainer Straße verlängert sich der Weg zur Ortsmitte und zu den Haltepunkten der City-Bahn.

Ordn.- Nr. 26 **Öffentlichkeit**
Stellungnahme vom 16.07.2019

1. Sachverhalt:

Wie stellt sich der beidseitige Gehweg im Gebiet bei einer Straßenbreite von 6,30 m dar?

Berücksichtigung:

Die Anton-Herrmann-Straße verfügt über einen beidseitigen Gehweg. Die Erschließungsstraße im Plangebiet ist als Mischverkehrsfläche vorgesehen.

Diese Straße wird von Fußgängern und Autofahrern gleichberechtigt genutzt. Aufgrund der überwiegenden Wohnnutzung ist nur mit einem geringen Anteil an Lkw zu rechnen sowie insgesamt mit einem Verkehrsaufkommen, dass keine Trennung in Fahrbahn und Gehweg erfordert. Somit ist die Straßenbreite mit insgesamt 6,30 m ausreichend.

2. Sachverhalt:

Führen die Mehrfahrten am Tag zu einem erhöhten Schallaufkommen? Sind zusätzliche Schallschutzmaßnahmen erforderlich? Die Emissionswerte an der Auffahrt zur Anton-Herrmann-Straße erhöhen sich um ein 20 bis 30-faches. Welche Maßnahmen werden in den Bauplan aufgenommen?

Berücksichtigung:

Im Rahmen der Schallimmissionsprognose wurde auch das durch die geplante Bebauung entstehende Verkehrsaufkommen in der Anton-Herrmann-Straße einschließlich der Einmündung in die Planstraße geprüft. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass keine Überschreitungen der Orientierungswerte nach DIN 18005 zu erwarten sind und deshalb in diesem Bereich auch keine weiteren Maßnahmen vorzusehen sind.

Ordn.- Nr. 27 Öffentlichkeit
Stellungnahme vom 15.06.2018
Stellungnahme vom 22.07.2019

Sachverhalt:

Die Eigentümer eines benachbarten Flurstücks fordern die Sicherstellung der Grundstücksanbindung (Zufahrt mit dem Auto und stadttechnische Anbindung).

Nach dem aktuellen Planungsstand ist das Befahren unseres Flurstücks nicht möglich bzw. nur unter Mitnutzung eines Nachbargrundstückes möglich. Um uns weiterhin die Zufahrt zu unserem Grundstück zu ermöglichen, sollte die Planstraße in Richtung WA 5 weitergeführt werden, wodurch die Zufahrt zu beiden Grundstücken uneingeschränkt gewährleistet wäre.

Berücksichtigung:

Die Verkehrserschließung und stadttechnische Anbindung erfolgt über die Planstraße im Baugebiet. Das betroffene Grundstück liegt mit einer Länge von ca. 15 m an dieser Straße an. Eine Weiterführung der Zufahrt bis zur Garage wird über ein Wegerecht sichergestellt.

Ordn.- Nr. 29-32 Öffentlichkeit,
Stellungnahmen vom 08.05.2018, 12.06.2018, 14.06.2018
Stellungnahmen vom 25.07.2019 und 28.07.2019

1. Sachverhalt (Bebauung):

Der bisherige Gebietscharakter wird durch das Bauvorhaben zu unseren Ungunsten entscheidend verändert, da hinter unserem Haus die Großgrünfläche komplett verschwinden soll. Deswegen fordern wir für die geplanten 3 Häuser im östlichen Teil der Planstraße statt der dort geplanten Walmdächer eine Vorschrift zum Bau von begrünten Flachdächern oder nur ein Vollgeschoss.

Auf die geplanten Mehrfamilienhäuser im Wohnpark sollte verzichtet werden, um das Verkehrsaufkommen in Grenzen zu halten.

Berücksichtigung:

Zur Baukörpergestaltung für das Gebiet wurde eine Visualisierung erstellt. Dabei wurde als gestalterisch günstigste Lösung angesehen, die angrenzend an die Bebauung an der Anton-Herrmann-Straße vorhandenen Walmdächer aufzunehmen. Da aufgrund der Geländeneigung die Bebauung im Plangebiet mindestens 4 m unter der Bebauung an der Anton-Herrmann-Straße liegt, ist keine Beeinträchtigung der Sichtbeziehung zu erwarten. Durch die Entfernung des dichten Bestandes an Nadelgehölzen ist eher mit einer Verbesserung der Sichtbeziehungen zu rechnen.

Gegenüber dem Vorentwurf wurde im Plangebiet eine geringere Verdichtung der Bebauung vorgenommen. So wurden in den Baufeldern WA 1 bis 3 im Entwurf nur noch 16 Eigenheime (im Vorentwurf 22 Eigenheime) vorgesehen. Die Baufläche im WA 4 wurde durch Einordnung des Regenrückhaltebeckens wesentlich verkleinert. In den Baugebieten WA 4 und WA 5 werden unter Berücksichtigung der Geländeverhältnisse max. 3 Vollgeschosse zugelassen. Die festgesetzte Geschosshöhe stellt eine Obergrenze dar, die aber nicht zwingend ausgeschöpft werden muss. Hier ist die Errichtung von Mehrfamilienhäusern möglich, wird aber nicht zwingend festgesetzt. Innerhalb der festgesetzten Baugrenzen können auch Einfamilienhäuser gebaut werden.

Damit wurde bei der Planaufstellung zur Reduzierung des Verkehrsaufkommens beigetragen.

2. Sachverhalt (Regenrückhaltung):

Es ist nicht nachvollziehbar, dass für die Berechnung der Niederschlagswasserentsorgung nur ein 10-jähriges Ereignis zugrunde gelegt wurde. Wir fordern, aufgrund unserer Erfahrungen der letzten Jahre in Einsiedel sowie des Klimawandels und der damit verbundenen immer höheren Niederschlagswahrscheinlichkeit, ein 25-jähriges Ereignis beim Bau des Regenrückhaltebeckens anzusetzen.

Berücksichtigung:

Es wurde bereits eine erhöhte Absicherung mit der Berücksichtigung eines 10-jährigen Nieder-

schlagseignisses zugrunde gelegt. Die Drosselwassermenge beträgt 13 l/s*ha versiegelte Fläche. Die Richtlinien zur Ermittlung des Oberflächenwasseranfalls sehen die Berücksichtigung eines 5-jährigen Niederschlagsereignisses vor. Somit wird den Auswirkungen des Klimawandels sowie der hydrogeologischen Situation vor Ort in ausreichendem Maße Rechnung getragen.

3. Sachverhalt (Verkehrerschließung):

Die einzige Zufahrtsstraße dient der Erschließung des geplanten Wohngebietes und der Garagen des Hauses Anton-Herrmann-Straße 16a. Eine zweite Zufahrtsstraße wäre hier von Vorteil.

Da die fußläufige Verbindung von der Anton-Herrmann-Straße in und aus dem Ort von vielen Anwohnern (auch von Kindern und Jugendlichen) genutzt wird und dann perspektivisch durch den Wohnpark erfolgt sind wir der Meinung, dass die Straßenbreite ein hohes Gefahrenpotential in sich birgt. Wir fordern, dass die Zuwegung so ausgelegt wird, dass erforderliche Fußwege Berücksichtigung finden.

Während der Erschließungsarbeiten sowie der gesamten Bauphase ist eine uneingeschränkte Benutzung der Garagen zu garantieren.

Berücksichtigung:

Die Anbindung der Planstraße erfolgt ausgehend von der Anton-Herrmann-Straße über das Flurstück 329/8, das eine ausreichende Breite hat, um eine regelgerechte Anbindung zu sichern. Eine zweite Anbindung ist aufgrund der durchgängigen Bebauung an der Anton-Herrmann-Straße nicht möglich. Die Planstraße selbst wird als Mischverkehrsfläche angelegt. Damit können alle Verkehrsteilnehmer (auch Fußgänger) die Straße gleichberechtigt benutzen. Das dient auch der Verkehrsberuhigung. Aufgrund der überwiegenden Wohnnutzung ist nur mit einem geringen Anteil an Lkw zu rechnen sowie insgesamt mit einem Verkehrsaufkommen, das keine Trennung in Fahrbahn und Gehweg erfordert. Die Anlage eines separaten Fußweges ist daher im Plangebiet entbehrlich. In der Anton-Herrmann-Straße besteht dann ein beidseitiger Gehweg. Somit werden Kinder und Jugendliche sicher aus dem Plangebiet herausgeleitet.

Für verkehrsorganisatorische Maßnahmen (Einbahnstraßenregelung, Geschwindigkeit) besteht über das BauGB keine Rechtsgrundlage.

Durch den Vorhabenträger wird zugesichert, dass auch während der Bauausführung die Zufahrt zu den Garagen gewährleistet ist.

4. Sachverhalt (Bahnübergang):

Es ist ein beschränkter Bahnübergang vorzusehen. Durch den geplanten Wohnpark erfolgt die Querung der Bahngleise von noch mehr Bewohnern, welche am unbeschränkten Bahnübergang einer sehr hohen Gefahr ausgesetzt sind. Da im Wohnpark mit jungen Familien und somit auch mit Kindern zu rechnen ist, wird zum Beispiel deren Schulweg definitiv über die Bahngleise führen.

Berücksichtigung:

Im Rahmen des Planfeststellungsverfahrens für den Ausbau des Chemnitzer Modells Stufe 2 ist vorgesehen, den Bahnübergang Gärtnereweg zu schließen. Damit wird das Gefahrenpotenzial durch einen unbeschränkten Bahnübergang an dieser Stelle ausgeschlossen.

Bei Nutzung des Schrebergartenweges bzw. der Altenhainer Straße verlängert sich der Weg zur Ortsmitte und zu den Haltepunkten der City-Bahn.

Ordn.- Nr. 33

Öffentlichkeit

Stellungnahme vom 17.06.2018

1. Sachverhalt:

Zur allgemeinen Begrünung der Grundstücke sowie zur Wiederherstellung von Lebensräumen insbesondere für Vögel wurde je 60 m² versiegelter Bodenfläche die Pflanzung von mindestens einem hochstämmigen Laubbaum oder einem Obstbaum (Hochstamm) sowie von 30 m² Sträucher festgesetzt. Mir erscheinen 90 bis 120 m² Sträucher auf einem 500 m² großen Grundstück sehr viel. Sicher gibt es noch andere Möglichkeiten um den Eingriff in Boden, Natur und Landschaft auszugleichen.

Berücksichtigung:

Zum Ausgleich von Eingriffen in Boden, Natur und Landschaft wurden dem Baugebiet benachbarte Flächen einer ehemaligen Gärtnerei zugeordnet. Hier sind Entsiegelungs- und Pflanzmaßnahmen vorgesehen. Der Ausgleich soll also nicht allein in den Baugrundstücken erfolgen. Darüber hinaus wurden im Entwurf die Anzahl der Grundstücke reduziert, so dass größere Grundstücke gebildet werden können.

Bei einer Grundstücksbreite von ca. 20 m könnte z. B. eine Heckenpflanzung am Grundstücksrand erfolgen (einreihig 60 m²) und bei einer überbauten Grundstücksfläche von 180 m² weitere Sträucher im Vorgarten. Bäume können auch innerhalb der Heckenpflanzungen erfolgen. Die Grundstücksgröße wurde nicht festgesetzt, so dass die Grundstücke auch durchaus größer als 500 m² sein können. Die Grundflächenzahl (GRZ) wurde in den Baufeldern reduziert, wo bereits Gehölzbestand vorhanden ist. In kleineren Grundstücken ist die überbaubare Grundstücksfläche auch kleiner, so dass das Erfordernis für Bepflanzungen geringer wird. Damit sind die festgesetzten Maßnahmen in den Baugrundstücken umsetzbar.

2. Sachverhalt:

In der Planzeichnung sowie der Begründung des Bebauungsplanes wird auf diverse DIN-Vorschriften verwiesen. Ich möchte daher bitten, bei der Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB auf die Einsichtsmöglichkeit der DIN-Vorschriften hinzuweisen.

Berücksichtigung:

In den textlichen Festsetzungen wird ein Mindestschalldämmmaß für Außenbauteile in Bereichen mit Überschreitungen der Schalltechnischen Orientierungswerte angegeben. Die Nennung der DIN-Norm stellt nur die Quellenangabe dar. Damit ist der Hinweis auf die Einsichtsmöglichkeit der DIN-Normen entbehrlich.

b) Teilweise berücksichtigt werden die Anregungen von:

keine

c) Nicht berücksichtigt werden die Anregungen von:

**Ordn.- Nr. 1 Landesdirektion Sachsen
 Stellungnahme vom 15.06.2018
 Stellungnahme vom 11.07.2019**

Sachverhalt: Bauplanungsrecht

In Bezug auf die Vorgabe einer Privatstraße und eines überlagernden Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes zugunsten von Anliegern und Ver- und Entsorgungsträgern bestehen Bedenken. Für die Festsetzung von Straßen und Plätzen ist es vorauszusetzen, dass sie dem öffentlichen Verkehr gewidmet sind oder gewidmet werden sollen. Eine gesicherte Erschließung ist in Frage gestellt, wenn die notwendigen Verkehrsflächen nicht als öffentliche Verkehrsfläche ausgewiesen und von der Gemeinde erstellt oder nach vertragsgemäßer Realisierung in ihre Trägerschaft übernommen werden (s. auch § 123 BauGB; Erschließung als Pflichtaufgabe der Gemeinde). Größere Wohngebiete mit Straßen, deren Zugänglichkeit privatrechtlich dauerhaft gesichert und deren Unterhaltung von den Bewohnern selbst oder durch Dritte gewährleistet werden müsste, lassen städtebauliche Missstände befürchten.

Beschlussvorschlag:

Die Anregung wird nicht berücksichtigt. Eine öffentliche Widmung der Straße erfolgt nicht.

Begründung:

Die Planstraße dient ausschließlich der Erschließung des geplanten Wohngebietes. Durch die Festsetzung von Geh- und Fahrrechten zugunsten der Eigentümer, Besitzer und Besu-

cher der Grundstücke sowie der Unternehmen zur Abfallentsorgung in Verbindung mit der privatrechtlichen Sicherung durch Grundbucheintrag ist die Zufahrt für den Nutzerkreis in ausreichendem Maße gewährleistet. Eine Befahrung durch die Öffentlichkeit ist im vorliegenden Fall auch gar nicht gewünscht, um die Wohnruhe im Plangebiet nicht zu stören. Eine Widmung für den öffentlichen Verkehr ist von daher nicht erforderlich.

Die Unterhaltung der Straße ist durch die Anwohner der Straße, die Miteigentümer sind, zu gewährleisten. Damit sind städtebauliche Missstände nicht zu erwarten

Ordn. Nr. 16 **Stadtrat, AGENDA-Beirat**
Stellungnahme vom 02.08.2019

Sachverhalt:

Der Erhalt des Baumes ist durch Wurzelschutzmaßnahmen gemäß DIN 18920 sicherzustellen.

Beschlussvorschlag:

Die Anregung wird nicht berücksichtigt.

Berücksichtigung:

Der Erhalt des Baumes kann nicht gesichert werden. Durch den Standort des Baumes am Rande der geplanten Verkehrsfläche sind durch Straßenausbau und Leitungsverlegung erhebliche Eingriffe in den Wurzelbereich unvermeidlich, was zur Verminderung der Standfestigkeit und zur Verkürzung der Lebensdauer des Baumes führt. Somit kann der Erhalt des Baumes aus Gründen der Verkehrssicherheit nicht gewährleistet werden.

Ordn.- Nr. 25 **Verkehrsverbund Mittelsachsen GmbH (VMS)**
Stellungnahme vom 19.07.2019

Sachverhalt:

Nach dem aktuellen Stand der Wegebeziehungen wäre der kürzeste Fußweg in das Ortszentrum über die Anton-Herrmann-Straße und den Schrebergartenweg zurückzulegen. Diese Wegstrecke beträgt deutlich über 700 m.

Um die Standortgunst deutlich aufzuwerten sollte eine neue Lösung zur optimalen fußläufigen Anbindung des Wohngebietes erarbeitet werden.

Einen denkbaren Lösungsansatz sehen wir im folgenden Sachstand. Auf Grund des Widerspruchs der Hüttner + Hüttner Grundstücksentwicklung GbR im Planfeststellungsverfahren zur Stufe 2 des Chemnitzer Modells wird die Zufahrt zum Grundstück 273/8 auf bahneigenem Gelände unmittelbar an der Grenze des Bebauungsplanes errichtet. Die DB AG ist Grundstückseigentümer des Flurstücks 273/11. Nach dem gegenwärtigen Stand ist der Eigentümer des Grundstücks 273/8 alleiniger Anspruchsberechtigter für diese neue Zufahrt.

Mit dem in der Planung eingetragenen Gehrecht neben WA 5 wäre der Haltepunkt Einsiedel August-Bebel-Platz über einen Weg von weniger als 300 m Fußweg zu erreichen.

Bei Umsetzung dieses Lösungsansatzes, würde sich auch der Fußweg in die Ortsmitte um bis zu ca. 450 m verkürzen. Die dabei eintretende Nutzung eines Teiles des Wegs zum Grundstück 273/8 durch Dritte erfordert jedoch, dass insbesondere die Widmung und die Baulast dieses Weges zu klären sind. Wir empfehlen Ihnen dringend, sich sowohl mit dem zukünftigen Nutzer der Zufahrt als auch mit der Grundstückseigentümerin, der DB AG in Verbindung zu setzen, um optimale Zugangsmöglichkeiten sowohl zur Ortsmitte als auch zu den Zugangsstellen der Eisenbahn zu schaffen und damit Alternativen zum motorisierten Individualverkehr zu fördern und das zukünftige Wohngebiet nochmals deutlich aufzuwerten.

Beschlussvorschlag:

Die Anregung wird nicht berücksichtigt.

Begründung:

In Weiterführung des Gehrechts im Baufeld WA 5 wird durch die Deutsche Bahn AG einer fußläufigen Verbindung in Richtung Ortsmitte und zum Haltepunkt des Chemnitzer Modells auf Bahngelände nicht zugestimmt. Damit ist eine Verkürzung der Verbindung des Wohngebietes in Richtung Ortsmitte und zum Haltepunkt nicht möglich. Im Baufeld WA 5 wird das Gehrecht zurückgenommen.

**Ordn.- Nr. 28 Öffentlichkeit
Stellungnahme vom 23.07.2019**

Sachverhalt:

Ich finde es eine Frechheit, dass in Einsiedel über die Zufahrt Anton-Herrmann-Straße noch weitere Grundstücke erschlossen werden, wo es doch gerade den Reiz ausmacht, dass dort noch nicht alles zugebaut ist. Die Natur in der Ecke wird komplett vernichtet und da entschädigt auch nicht die „Neupflanzung“ von ein paar Sträuchern und Bäumen. Es wäre schon wünschenswert, dass die nächsten Generationen auch noch etwas Natur und nicht nur Häuser zu sehen bekommen würden.

Beschlussvorschlag:

Die Anregung wird nicht berücksichtigt.

Begründung:

Im gesamten Stadtgebiet von Chemnitz besteht ein Bedarf von ca. 200 Eigenheimen pro Jahr. Neben Bauflächen in innerstädtischen Lagen besteht auch weiterhin eine anhaltende Nachfrage nach Eigenheimstandorten in aufgelockerten randlichen Stadtgebieten. Im Stadtteil Einsiedel sind die infrastrukturellen Voraussetzungen z.B. ÖPNV-Anbindung mit Ausbau Chemnitzer Modell, Einkauf, KITA, Schule (Gymnasium) besonders günstig, um weitere Wohnbauflächen zu entwickeln. Im geplanten Baugebiet liegt keine Natur von hohem ökologischem Wert vor. Die Fläche ist durch die frühere Nutzung als Gärtnerei vorgeprägt. Der Gehölzbestand besteht überwiegend aus ehemaligen Weihnachtsbaumkulturen, die durch Einstellung der ursprünglichen Nutzung aufgewachsen sind. Das Plangebiet liegt nahe der Ortsmitte und ist baulich eingebunden. Für das Plangebiet wurde bereits 1999 ein Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan gefasst, der erst jetzt zur Umsetzung kommt. Die Zufahrt von der Anton-Herrmann-Straße ist bereits als separates Grundstück vorhanden, da die Erschließung des rückwärtigen Bereiches seit langem vorgesehen war.

**Ordn.- Nr. 29-32 Öffentlichkeit
Stellungnahmen vom 08.05.2018, 12.06.2018, 14.06.2018
Stellungnahmen vom 25.07.2019 und 28.07.2019**

1. Sachverhalt:

Die Erhaltung der Linde im Einfahrtsbereich ist zu sichern. Hierbei handelt es sich um einen sehr alten Bestandsbaum mit einem Umfang von 2,55 m. Diese Linde, am Eingang der Zufahrtsstraße zum Wohngebiet, würde den Parkcharakter würdevoll unterstreichen.

Beschlussvorschlag:

Die Anregung wird nicht berücksichtigt.

Berücksichtigung:

Der Erhalt des Baumes kann nicht gesichert werden. Durch den Standort des Baumes am Rande der geplanten Verkehrsfläche sind durch Straßenausbau und Leitungsverlegung erhebliche Eingriffe in den Wurzelbereich unvermeidlich, was zur Verminderung der Standfestigkeit und zur Verkürzung der Lebensdauer des Baumes führt. Somit kann der Erhalt des Baumes aus Gründen der Verkehrssicherheit nicht gewährleistet werden.

2. Sachverhalt:

Der Ortschaftsrat Einsiedel stimmte dem Beschlussantrag Nr. B-084/2019 am 26.03.2019 nur unter folgenden Bedingungen zu:

- dass der Bahnübergang zum „Gärtnereweg“ als Fußweg erhalten bleibt,
- da die Zuwegung zu den privaten Grundstücken eine Öffentliche Straße ist beantragt der Ortschaftsrat, dass das gesamte Wohngebiet in eine öffentliche Verkehrsfläche umgewidmet wird.

Dieser Forderung schließen wir uns uneingeschränkt an.

Beschlussvorschlag:

Die Anregung wird nicht berücksichtigt.

Begründung:

Im Rahmen des Planfeststellungsverfahrens für den Ausbau des Chemnitzer Modells Stufe 2 wird der Bahnübergang Gärtnereweg geschlossen. Eine Fußgängerquerung ist dann an dieser Stelle nicht mehr möglich.

Es ist nicht vorgesehen, die Planstraße öffentlich zu widmen. Die Planstraße dient ausschließlich der Erschließung des geplanten Wohngebietes. Durch die Festsetzung von Geh- und Fahrrechten zugunsten der Eigentümer, Besitzer und Besucher der Grundstücke sowie der Unternehmen zur Abfallentsorgung in Verbindung mit der privatrechtlichen Sicherung durch Grundbucheintrag ist die Zufahrt für den Nutzerkreis in ausreichendem Maße gewährleistet. Eine Befahrung durch die Öffentlichkeit ist im vorliegenden Fall auch gar nicht gewünscht, um die Wohnruhe im Plangebiet nicht zu stören. Private Straßen in Wohngebieten werden durch die Stadt Chemnitz nicht übernommen.

Ordn.- Nr. 33 Öffentlichkeit Stellungnahme vom 17.06.2018

1. Sachverhalt:

Eine Überschreitung der Grundflächenzahl nach § 19 Abs. 4 BauNVO wird unter Berücksichtigung der Umgebung sowie aus Gründen des Bodenschutzes ausgeschlossen.

Nach § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO kann zwar die Gemeinde im Bebauungsplan eine von Satz 2 abweichende Bestimmung treffen. Jedoch ermöglicht diese Ermächtigung nur die angegebene Obergrenze von 50 von Hundert sowohl nach unten, als auch nach oben zu ändern, jedoch nicht die sog. Anrechnungsregelung als solches gänzlich aufzuheben.

Bei Garagen und ihren Zuwegungen (Beispielrechnung Begründung S. 17) sind nur 50 von Hundert anzurechnen.

Beschlussvorschlag:

Die Anregung wird nicht berücksichtigt.

Begründung:

Der § 19 Abs. 4 BauNVO lässt es zu, von Satz 2 abweichende Bestimmungen zu treffen. Die Abweichungen werden hier vom Gesetzgeber nicht konkret vorgegeben. Damit ist es auch zulässig, dass eine Überschreitung gänzlich ausgeschlossen wird.

Bei der Ermittlung der Grundfläche sind Garagen und ihre Zufahrten mitzurechnen. Eine Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl ist gemäß BauGB grundsätzlich zulässig. Eine Berücksichtigung dieser Flächen nur zu 50 % bei der Ermittlung der Grundfläche ist nicht zulässig auch wenn z. B. wasserdurchlässige Beläge für Stellplätze festgesetzt werden.

2. Sachverhalt:

Sofern die Bodenwertsteigerung - die aus dem neuem Baurecht resultiert - höher ist, als die vom Investor getragenen Kosten für die städtebaulichen Planungen inkl. Umweltbericht, der Ausgleichsmaßnahmen und der Erschließung, würde ich den Vorhabenträger vertraglich verpflichten einen Spielplatz für die künftigen Bewohner des Gebietes zu errichten.

Beschlussvorschlag:

Die Anregung wird nicht berücksichtigt.

Begründung:

Die Ausstattung eines Baugebietes richtet sich nicht nach der zu erwartenden Steigerung des Bodenwertes, sondern nach der städtebaulichen Notwendigkeit. Die Notwendigkeit zur Anlage eines Spielplatzes wurde in diesem Baugebiet durch die Stadt Chemnitz nicht gesehen. Eine diesbezügliche Verpflichtung des Vorhabenträgers ist daher auch nicht Bestandteil des Durchführungsvertrages.

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 der §§ 10 und 12 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), sowie nach § 89 der Sächsische Bauordnung (Sächs-BO) in der Fassung vom 11. Mai 2016 (SächsGVBl. S. 186, 187), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Dezember 2018 (SächsGVBl. S. 706, 711), in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für den Freistaat Sachsen (SächsGemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 09. März 2018 (SächsGVBl. S. 62, 63), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 02. Juli 2019 (SächsGVBl. S. 542, 548), beschließt der Stadtrat der Stadt Chemnitz den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 16/02 Wohnpark Anton-Hermann-Straße, Einsiedel, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) sowie dem Text (Teil B), in der Fassung vom 09. Januar 2020, 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 09. Januar 2020 (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. Die zusammenfassende Erklärung über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde, wird beschlossen.

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 vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 16/02 Wohnpark Anton-Herrmann-Straße, Einsiedel wurde in der Sitzung des Planungs-, Bau- und Umweltausschusses am 23.02.2016 gefasst.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte mit dem Vorentwurf in der Fassung vom 16.02.2018 im Zeitraum vom 04.06.2018 bis einschließlich 18.06.2018. Die frühzeitige Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 22.05.2018.

Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 01.02.2019 wurde am 21.05.2019 durch den Planungs-, Bau- und Umweltausschuss gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Der Planentwurf mit Begründung und Umweltbericht lag nach § 3 Abs. 2 BauGB im Zeitraum vom 01.07.2019 bis zum 05.08.2019 öffentlich aus.

Mit Schreiben vom 24.06.2019 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt und von der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB informiert.

Nach der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange und Behörden sind die textlichen Festsetzungen zum Immissionsschutz (Nr. 6) konkretisiert und bestimmter formuliert worden. Da dies lediglich eine redaktionelle Änderung darstellt, ist keine erneute Beteiligung notwendig.

Das Beteiligungsverfahren zum Vorentwurf und zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 16/02 Wohnpark Anton-Herrmann-Straße, Einsiedel wurde mit folgendem Ergebnis abgeschlossen:

8 Träger öffentlicher Belange waren nicht berührt:

Ordn.- Nr. 3	Landesamt für Denkmalpflege Sachsen Stellungnahme vom 28.05.2018 Stellungnahme vom 26.06.2019
Ordn.- Nr. 6	Sächsisches Oberbergamt, Referat 32 Stellungnahme vom 05.06.2018 Stellungnahme vom 15.07.2019
Ordn.- Nr. 8	MITNETZ GAS Stellungnahme vom 06.06.2018 Stellungnahme vom 25.07.2019
Ordn.- Nr. 10	Zweckverband Fernwasser Südsachsen Stellungnahme vom 29.05.2018 Stellungnahme vom 01.07.2019
Ordn.- Nr. 11	GASCADE Gastransport (WINGAS) Stellungnahme vom 14.06.2018 Stellungnahme vom 05.07.2019
Ordn.- Nr. 14	IHK Regionalkammer Chemnitz Stellungnahme vom 26.06.2018 Stellungnahme vom 30.07.2019
Ordn.- Nr. 15	Chemnitzer Wirtschaftsförderungs- und Entwicklungsgesellschaft (CWE) Stellungnahme vom 28.06.2018 Stellungnahme vom 01.07.2019

Ord.- Nr. 23 Staatsbetrieb Zentrales Flächenmanagement (ZFM)
Stellungnahme vom 19.06.2018
Stellungnahme vom 04.07.2019

4 Träger öffentlicher Belange gaben keine Stellungnahme ab:

Ord.- Nr. 20 Bund für Umwelt und Naturschutz (BUND)
Ord.- Nr. 21 Naturschutzbund Deutschland (NABU)
Ord.- Nr. 22 Grüne Liga e.V.
Ord.- Nr. 24 Naturschutzverband Sachsen (NASA).

13 Träger öffentlicher Belange gaben Anregungen und Hinweise zur Planung:

Ord.- Nr. 1 Landesdirektion Sachsen
Stellungnahme vom 15.06.2018
Stellungnahme vom 11.07.2019

Ord.- Nr. 2 Sächsisches Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie
Stellungnahme vom 26.06.2018
Stellungnahme vom 01.08.2019

Ord.- Nr. 4 Landesamt für Archäologie Sachsen
Stellungnahme vom 30.05.2018
Stellungnahme vom 26.06.2019

Ord.- Nr. 5 Planungsverband Region Chemnitz, Verbandsgeschäftsstelle
Stellungnahme vom 29.05.2018
Stellungnahme vom 10.07.2019

Ord.- Nr. 7 MITNETZ STROM
Stellungnahme vom 11.06.2018
Stellungnahme vom 23.07.2019

Ord.- Nr. 9 eins energie in sachsen GmbH & Co. KG
inetz Stellungnahme vom 26.06.2018
Stellungnahme vom 31.07.2019
ESC Stellungnahme vom 26.06.2018
Stellungnahme vom 02.08.2019

Ord.- Nr. 12 Deutsche Telekom Technik GmbH
Stellungnahme vom 29.08.2018
Stellungnahme vom 10.09.2019

Ord.- Nr. 13 Abfallentsorgungs- und Stadtreinigungsbetrieb der Stadt Chemnitz (ASR)
Stellungnahme vom 20.06.2018
Stellungnahme vom 19.07.2019

Ord.- Nr. 16 Stadtrat, AGENDA-Beirat
Stellungnahme vom 02.08.2019

Ord.- Nr. 17 Deutsche Bahn AG, DB Immobilien
Stellungnahme vom 09.07.2018
Stellungnahme vom 30.08.2019

Ordn.- Nr. 18	Eisenbahn-Bundesamt Stellungnahme vom 26.06.2018 Stellungnahme vom 30.07.2019
Ordn.- Nr. 19	DB RegioNetz Verkehrs GmbH Erzgebirgsbahn Stellungnahme vom 25.06.2018
Ordn.- Nr. 25	Verkehrsverbund Mittelsachsen GmbH (VMS) Stellungnahme vom 19.07.2019

Beteiligung der Öffentlichkeit:

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB sind fünf Stellungnahmen der Öffentlichkeit eingegangen.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB sind sieben Stellungnahmen der Öffentlichkeit eingegangen.

8 Vertreter der Öffentlichkeit gaben Anregungen und Hinweise zur Planung:

Ordn.- Nr. 26	Öffentlichkeit Anregung vom 16.07.2019
Ordn.- Nr. 27	Öffentlichkeit Anregung vom 15.06.2018 Anregung vom 22.07.2019
Ordn.- Nr. 28	Öffentlichkeit Anregung vom 23.07.2019
Ordn.- Nr. 29	Öffentlichkeit Anregung vom 12.06.2018 Anregung vom 25.07.2019
Ordn.- Nr. 30	Öffentlichkeit Anregung vom 08.05.2018 Anregung vom 25.07.2019
Ordn.- Nr. 31	Öffentlichkeit Anregung vom 14.06.2018 Anregung vom 25.07.2019
Ordn.- Nr. 32	Öffentlichkeit Anregung vom 28.07.2019
Ordn.- Nr. 33	Öffentlichkeit Anregung vom 17.06.2018

Keiner Abwägung bedürfen die Hinweise der nachfolgenden Träger öffentlicher Belange:

Ordn.- Nr. 4 **Landesamt für Archäologie Sachsen**
Stellungnahme vom 30.05.2018
Stellungnahme vom 26.06.2019

Sachverhalt:

Nach § 14 SächsDSchG bedarf der Genehmigung der Denkmalschutzbehörde, wer Erdarbeiten etc. an einer Stelle ausführen will, von der bekannt oder zu vermuten ist, dass sich dort Kulturdenkmale befinden.

Erläuterung:

Der Hinweis betrifft nachgeordnete Verfahren und ist bei der weiteren Bauvorbereitung zu beachten.

Ordn.- Nr. 7 **MITNETZ STROM**
Stellungnahme vom 11.06.2018
Stellungnahme vom 23.07.2019

Sachverhalt:

Die MITNETZ STROM stimmt der Planung prinzipiell zu.

Im geplanten Baubereich befinden sich Mittel- und Niederspannungsanlagen der Netzregion Süd-Sachsen der Mitteldeutschen Netzgesellschaft Strom mbH (MITNETZ STROM).

Die vorhandenen Kabel dürfen im Rahmen der Baumaßnahmen nicht in der Lage verändert, überbaut bzw. durch Baumaßnahmen geschädigt werden. Zur Kabellage ist ein Mindestabstand von 1,0 m einzuhalten. Während der Bauphase ist eine Mindestüberdeckung von 0,4 m zu gewährleisten. Bei Kreuzungen von Kabeln und Oberflächenerdern mit anderen Ver- und Entsorgungsleitungen ist ein Mindestabstand von 0,2 m einzuhalten.

Im Bereich von vorhandenen Freileitungen wird auf die Einhaltung der gültigen Normen verwiesen. Der einzuhaltende seitliche Mindestabstand beträgt 3,0 m (20 kV) bzw. 1,0 m (1 kV) zum ausgeschwungenen Leiterseil.

Für alle erforderlichen Umverlegungen ist durch den Träger der Baumaßnahme rechtzeitig ein schriftlicher Antrag zu stellen. Die Kosten der Baufeldfreimachung trägt der Auftraggeber.

Nach Festlegung genauer Vorhaben bitten wir um eine rechtzeitige Information, so dass notwendige Erschließungsmaßnahmen unverzüglich in unsere Vorbereitung aufgenommen werden können und somit eine Koordinierung mit anderen Versorgungsträgern möglich wird.

Erläuterung:

Im Rahmen der Erschließungsplanung wurden die vorhandenen Leitungen berücksichtigt. Die Versorgung der Flurstücke 273/8 und 330/5 der Gemarkung Einsiedel kann über die neu zu verlegenden Leitungen in der Planstraße erfolgen.

Weitere Niederspannungskabel befinden sich im südlichen und nordöstlichen Randbereich des Plangebietes. Hier besteht keine grundbuchmäßige Sicherung. Die Leitungen wurden bei der Festsetzung der Baugrenzen berücksichtigt. Im Rahmen der weiteren Planung ist die Erhaltung bzw. Verlegung (z. B. Einbindung in die Planstraße) zu prüfen.

Ord.- Nr. 9 **eins energie in sachsen GmbH & Co. KG**
inetz **Stellungnahme vom 26.06.2018**
 Stellungnahme vom 31.07.2019
ESC **Stellungnahme vom 26.06.2018**
 Stellungnahme vom 02.08.2019

1. Sachverhalt:

Trinkwasserversorgung:

Zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan gibt es keine Einwände.

Das neue Wohngebiet wird ausgehend von der ON-Leitung DN 150 AZ in der Anton-Herrmann-Straße und der Fernwassereinspeisung Einsiedel DN 200 AZ erschlossen. Zwischen beiden Leitungen wird eine Verbindung über das Wohngebiet hergestellt. Aufgrund des geplanten Straßenbaues und der Verlegung von weiteren Medien sowie der Entwässerung muss die im Baufeld vorhandenen AZ-Leitung DN 200 auf einer Länge von ca. 150 m umverlegt werden. Die neue Leitung wird in PE/OD 225 errichtet. Die übrige Erschließung erfolgt in PE/OD 90. Die geplanten Hausanschlüsse können an beiden Leitungen angeschlossen werden.

Der Versorgungsdruck beträgt ca. 6,5 bar. Löschwasser ist mit 48 m³/h verfügbar.

Gasversorgung:

Zum Entwurf bestehen seitens der Gasversorgung keine grundsätzlichen Bedenken oder Einwände.

Im Geltungsbereich verläuft eine Hochdruckgasleitung TGH 100St mit einem Schutzstreifen von beidseitig 2,0 m. Im Bereich der Gashochdruckleitung besteht ein Pflanzungsverbot für tiefwurzelnde Gehölze nach dem DVGW-Hinweis GW 125. Es ist grundsätzlich ein Abstand von $\geq 2,5$ m zwischen Stammachse und Gasleitung, gemessen an der Rohraußenkante, einzuhalten.

Stadtbeleuchtung:

Dem Bebauungsplan wird zugestimmt.

Innerhalb des Plangebietes sind keine Beleuchtungsanlagen vorhanden.

Fernwärme- und Kälteversorgung:

Im Plangebiet befinden sich keine Fernwärme- bzw. Fernkälteleitungen.

Kommunikation/ Glasfaser:

Im Planungsbereich befinden sich keine Telekommunikationsanlagen in Rechtsträgerschaft von eins, die zu beachten sind. Es besteht derzeit kein Bedarf einer Mitverlegung/Koordinierung der Baumaßnahme.

Es besteht die Möglichkeit der Erschließung mit Glasfaser. Bei Bedarf ist ein Antrag durch den Erschließungsträger an uns zu stellen.

Erläuterung:

Die Hinweise betreffen die weiterführenden Planungen bzw. die konkrete Bauausführung. Sie werden zur Kenntnis genommen und sind in weiteren Planungsphasen zu beachten.

2. Sachverhalt:

Entwässerung (ESC):

Seiten des ESC bestehen keine Einwände zum Entwurf des B-Plan Nr. 16/02.

Entgegen der im Vorentwurf beschriebenen Entwässerungslösung ist das Regenwasser nicht in den öffentlichen Mischwasserkanal im Gärtnerweg einzuleiten, sondern direkt bis in die naheliegende Zwönitz abzuführen. Für die Einleitung des Regenwassers in die Zwönitz ist eine wasserrechtliche Genehmigung beim Umweltamt einzuholen.

Das in den Planunterlagen zum Entwurf beschriebene Entwässerungskonzept mit getrennter Ableitung von Schmutz- und Regenwasser entspricht den Forderungen des ESC. Leitungsrechte zu Gunsten des Entsorgungsunternehmens für die Abwasserentsorgung wurden berücksichtigt.

Hinzuweisen ist auf § 9 der Satzung über die öffentliche Abwasserbeseitigung in der Stadt Chemnitz, wonach die Herstellung von Grundstücksentwässerungsanlagen, deren Anschluss sowie de-

ren Änderung und die Benutzung der öffentlichen Abwasseranlagen sowie die Änderung der Benutzung einer schriftlichen Genehmigung des Entsorgungsbetriebes der Stadt Chemnitz bedürfen.

Erläuterung:

Die Hinweise betreffen die weiterführenden Planungen bzw. die konkrete Bauausführung. Sie werden zur Kenntnis genommen und sind in weiteren Planungsphasen zu beachten.

Ordn.- Nr. 12 **Deutsche Telekom Technik GmbH**
Stellungnahme vom 29.08.2018
Stellungnahme vom 10.09.2019

Sachverhalt:

Im Plangebiet selbst befinden sich noch keine Telekommunikationslinien der Telekom. Da im Gebiet keine Gehwege geplant sind, wird angeregt, auf einer Straßenseite einen unbefestigten Randstreifen von 0,3 m zur Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen, um spätere Aufgrabungen des Straßenoberbaus zu vermeiden. Der Anschluss an das Netz der Telekom ist technisch prinzipiell möglich. Dazu müssen im Zuge der Erschließung neue Telekommunikationslinien errichtet werden. Aus wirtschaftlichen Gründen ist eine Versorgung mit Telekommunikationsinfrastruktur in unterirdischer Bauweise nur bei Ausnutzung der Vorteile der koordinierten Erschließung möglich.

Erläuterung:

Die Hinweise betreffen die weiterführenden Planungen bzw. die konkrete Bauausführung. Sie werden zur Kenntnis genommen und sind in weiteren Planungsphasen zu beachten. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan setzt nur die Lage der Verkehrsfläche fest. Die Ausbildung der Fahrbahn wird nicht festgesetzt und obliegt der weiteren Planung. Es ist aber beabsichtigt, beidseitig der Fahrbahn Randstreifen vorzusehen. Die Mediierschließung für das Vorhaben ist im Plangebiet generell neu zu planen und zu verlegen. Dabei wird auch die Leitungsführung der Telekom berücksichtigt, so dass die Vorteile der koordinierten Erschließung genutzt werden.

Ordn.- Nr. 17 **Deutsche Bahn AG, DB Immobilien**
Stellungnahme vom 09.07.2018
Stellungnahme vom 30.08.2019

1. Sachverhalt:

Im Rahmen der Umbaumaßnahme Chemnitzer Modell, Stufe 2 der Strecke Chemnitz – Aue wird der Bahnübergang (Bahn-km 10,880) rückgebaut und die Wegebeziehung entfällt. Das dazu gehörige Bauvorhaben befindet sich gegenwärtig im Planfeststellungsverfahren.

Erläuterung:

Der Wegfall des Bahnübergangs wurde im Entwurf in der Fassung vom 01.02.2019 berücksichtigt. Die im Vorentwurf vorgesehene Fußwegeverbindung ist entfallen. Es besteht an dieser Stelle nur noch ein Leitungsrecht zur Führung der Abwasserleitung.

2. Sachverhalt:

Zur Führung der Schmutz- und Regenwasserableitung ist die Querung der Bahnstrecke Chemnitz-Aue in Höhe Bahn-km 10.883 erforderlich. Ein Antrag wurde hierzu im Jahr 2015 gestellt. Die Zustimmung ist verfristet und damit erloschen. Die geplante Kreuzung ist erneut zu beantragen.

Erläuterung:

Mit der Deutschen Bahn AG und der Erzgebirgsbahn wurden zur Querung der Bahnstrecke zum Zwecke der Abwasserableitung bereits Abstimmungen geführt. Der Antrag zur Querung der Bahnanlagen wurde durch den Vorhabenträger im Rahmen der Erschließungsplanung im November

2019 neu gestellt.

3. Sachverhalt:

Die Strecke wird im Rahmen des Chemnitzer Modells Stufe 2 zukünftig im Halbstundentakt befahren. Eisenbahntypische Geräusche sind zu dulden. Die Strecke wird in unregelmäßigen Abständen mit Dampflok befahren.

Erläuterung:

Im Rahmen der Schallimmissionsprognose wurde die Frequentierung der Strecke durch die Citylink-Bahnen des Chemnitzer Modells berücksichtigt und entsprechende Maßnahmen zum Schutz vor Geräuscheinwirkungen in den betroffenen Baugebieten WA 4 und WA 5 sowie im seitlichen Bereich des WA 2 und WA 3 festgesetzt.

4. Sachverhalt:

Alle Neuanpflanzungen im Nachbarschaftsbereich von Bahnanlagen (insbesondere zu Gleisanlagen) müssen den Belangen der Eisenbahnbetreibersicherheit entsprechen.

Erläuterung:

Der Hinweis zu Neupflanzungen wird in nachgeordneten Verfahren berücksichtigt. Insbesondere betrifft das die Ausgleichsmaßnahmen im ehemaligen Gärtnerriegelände. Im Wohngebiet selbst wurde keine Bepflanzung im Bereich der Bahnstrecke vorgesehen.

Ordn.- Nr. 18 **Eisenbahn-Bundesamt**
Stellungnahme vom 26.06.2018
Stellungnahme vom 30.07.2019

1. Sachverhalt:

Seitens des Eisenbahn-Bundesamtes werden zu den zur Stellungnahme vorgelegten Unterlagen Einwendungen und/oder Bedenken grundsätzlicher Art nicht erhoben.

Es wird darauf aufmerksam gemacht, dass Überplanungen von Flächen, die den rechtlichen Charakter besitzen, eine Eisenbahnbetriebsanlage zu sein und somit dem Bahnbetriebszweck zu dienen bestimmt sind, unzulässig sind, wenn sie bahnfremde Nutzungen bezwecken, die nicht im Einklang mit der besonderen Zweckbestimmung dieser Anlagen und Flächen stehen. In diesem Zusammenhang wird auf die einschlägige Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts, insbesondere das Urteil vom 16.12.1988, Az. 4 C 48/86 verwiesen.

Es ist sicherzustellen und auch für die Zukunft zu gewährleisten, dass bei der Realisierung der Planung des Vorhabens und im nachfolgenden Zeitraum weder die Substanz der Eisenbahnbetriebsanlagen noch der darauf stattfindende Eisenbahnverkehr gefährdet werden.

Erläuterung:

Das Plangebiet grenzt an bahneigene Grundstücke an. Diese werden aber nicht in Anspruch genommen oder mit anderen Nutzungen belegt. Die Realisierung der Planung gefährdet weder die Substanz der Eisenbahnbetriebsanlagen noch den darauf stattfindenden Eisenbahnverkehr.

2. Sachverhalt:

Es wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass nach gegenwärtig bestehender Rechtslage bei Bestandsstrecken von dem Betreiber dieser Eisenbahninfrastruktur keine Nachrüstung von Lärmschutzmaßnahmen gefordert werden kann.

Erläuterung:

Im Rahmen der Schallimmissionsprognose wurde die Frequentierung der Strecke durch die Erzgebirgsbahn sowie die geplanten City-Link-Bahnen des Chemnitzer Modells berücksichtigt und entsprechende Maßnahmen zum Schutz vor Geräuscheinwirkungen in den betroffenen Baugebieten WA 4 und WA 5 sowie im seitlichen Bereich des WA 2 und WA 3 festgesetzt.

Ord.- Nr. 19 **DB RegioNetz Verkehrs GmbH Erzgebirgsbahn**
Stellungnahme vom 25.06.2018

1. Sachverhalt:

Im Rahmen der Umbaumaßnahme Chemnitzer Modell, Stufe 2 der Strecke Chemnitz – Aue wird der Bahnübergang (Bahn-km 10,880) rückgebaut und die Wegebeziehung entfällt. Das dazu gehörige Bauvorhaben befindet sich gegenwärtig im Planfeststellungsverfahren.

Erläuterung:

Der Wegfall des Bahnübergangs wurde im Entwurf in der Fassung vom 01.02.2019 berücksichtigt. Die im Vorentwurf vorgesehene Fußwegeverbindung ist entfallen. Es besteht an dieser Stelle nur noch ein Leitungsrecht zur Führung der Abwasserleitung.

2. Sachverhalt:

In der Begründung wird auf einen neuen Kanal DN 300 (Schutzrohr DN 400), der positiv beschieden wurde, mit Querung der Gleise im Überwegsbereich verwiesen. Dieser neuen Kreuzung wurde unter der Maßgabe eines konkreten Kreuzungsantrages entsprechend der Gas- und Wasserkreuzungsrichtlinie 2015 grundsätzlich zugestimmt. Konkrete Anträge wurden jedoch noch nicht gestellt. Die grundsätzliche Zustimmung ist nach Ablauf der Geltungsdauer somit unwirksam.

Erläuterung:

Mit der Deutschen Bahn AG und der Erzgebirgsbahn wurden zur Querung der Bahnstrecke zum Zwecke der Abwasserableitung bereits Abstimmungen geführt. Der Antrag zur Querung der Bahnanlagen wurde durch den Vorhabenträger im Rahmen der Erschließungsplanung im November 2019 neu gestellt.

3. Sachverhalt:

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z. B. durch Bremsstäube, etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können.

Erläuterung:

Zur Ermittlung der Lärmeinwirkungen wurde eine Schallimmissionsprognose erstellt. Daraus resultierende Maßnahmen zum Schutz vor Lärmeinwirkungen durch Bahnanlagen wurden im Bebauungsplan festgesetzt.

4. Sachverhalt:

Sämtliche, im Nachbarschaftsbereich der Bahnstrecke geplanten Einzelmaßnahmen des Bebauungsplanes sind der Erzgebirgsbahn rechtzeitig vor Baubeginn zur Prüfung vorzulegen. Dies gilt auch für die vorgesehene Bewuchsbeseitigung entlang der Grundstücksgrenze zum Bahngelände hin.

Alle Neuanpflanzungen im Nachbarschaftsbereich von Bahnanlagen (insbesondere zu Gleisanlagen) müssen den Belangen der Eisenbahnbetreibersicherheit entsprechen.

Erläuterung:

Die Hinweise sind in nachgeordneten Planverfahren und bei der Bauausführung zu beachten. Der Gehölzbestand an der Bahnstrecke wurde zur Erhaltung festgesetzt. Hier werden lediglich Pflegemaßnahmen durchgeführt.

Der Hinweis zu Neupflanzungen wird in nachgeordneten Verfahren berücksichtigt. Insbesondere betrifft das die Ausgleichsmaßnahmen im ehemaligen Gärtnerriegelände. Im Wohngebiet selbst wurde keine Bepflanzung im Bereich der Bahnstrecke vorgesehen.

Anlagenverzeichnis:

Anlage 3 - Planunterlagen

Anlage 4 - Begründung

Anlage 5 – Zusammenfassende Erklärung