

Beschlussvorlage Nr. B-049/2020

Einreicher:
Dezernat 6/Amt 61

Gegenstand:

Abwägungs- und Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 15/12 "Adelsbergstraße, Gablenz"

Beratungsfolge (Beiräte, Ortschaftsräte, Ausschüsse, Stadtrat)	Sitzungs- termine	Status	Beratungsergebnis		
			öffent- lich/ nichtöffentlich	bestä- tigt	abge- lehnt
Ausschuss für Stadtentwicklung und Mobilität	10.03.2020	öffentlich			
Stadtrat	25.03.2020	öffentlich			

Michael Stötzer

Unterschrift

Die Vorlage hat haushaltsrelevante Veränderungen:

ja

nein

Produktsachkonto/Maßnahmenummer in Anlage , Seite benannt

Produktsachkonto (Aufwandskonto f. ErgHH; Auszahlungskonto f. Investition)

Maßnahmenummer

										.										

Gesamtaufwendungen/-auszahlungen für die Maßnahme

EUR

Maßnahmenbezogene Erträge/Einzahlungen

EUR

Finanzbedarf ist

gesichert

nicht gesichert

Finanzielle Übersicht siehe Anlage Seite

Gesetzliche Grundlagen:

§ 10 Baugesetzbuch (BauGB) i. V. m. §§ 13 und 13a BauGB

Bereits gefasste Beschlüsse sind betroffen:

Beschlusnummer	Beschluss-Datum	Beschlussfassendes Gremium	aufzuheben	zu ändern

An der Erarbeitung der Vorlagen wurden beteiligt:

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat beschließt:

1. Die während der öffentlichen Auslegungen und der Beteiligungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zu den Entwürfen des Bebauungsplanes Nr. 15/12 „Adelsbergstraße, Gablenz“ in der Fassung vom 01.10.2018 und vom 26.08.2019, 08.10.2019 eingegangenen Stellungnahmen hat der Stadtrat mit folgendem Ergebnis geprüft:

a) Berücksichtigt werden die Anregungen von:

**Ordn.-Nr. 1 Landesdirektion Sachsen
Stellungnahme vom 22.01.2019**

1. Sachverhalt:

Zusätzlich dargelegt werden sollte im Interesse der Rechtssicherheit der Planung (wir verweisen auf das aktuelle Urteil des VG Chemnitz vom 3. März 2015, 3 K 73/12) auch, ob und inwieweit die Festsetzungen des Plantextes zur Zulässigkeit von folgenden Einzelhandelsbetrieben:

- Nachbarschaftsladen bis 400 m²,
- „Chemnitzer Laden“ bis 100 m²

festsetzungsfähige Anlagentypen erfassen, die in der ökonomischen Realität der planenden Kommune bereits vorhanden sind (vgl. auch Stellungnahme der oberen Raumordnungsbehörde vom 13. Oktober 2017 zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 94/40 „Stadtteilzentrum Süd“ der Stadt Chemnitz)

Berücksichtigung:

Gemäß der Begründung zum Bebauungsplan handelt es sich bei dem „Chemnitzer Laden“ um einen im Einzelhandels- und Zentrenkonzept beschriebenen ortstypischen Anlagentyp. Hierunter fallen laut Einzelhandels- und Zentrenkonzept Kleinstbetriebe mit maximal 100 m² Verkaufsfläche, die ein nahversorgungs- oder zentrenrelevantes Kernsortiment führen. Typische Erscheinungsformen des Chemnitzer Ladens sind das Lebensmittelhandwerk, Kioske, Obst- und Gemüsehändler, Apotheken, Optiker sowie kleine Fachgeschäfte mit aperiodischen Bedarfsgütern. Betrachtet man die Anzahl der Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsflächengröße bis 100 m², repräsentieren diese ca. 70 % aller Einzelhandelsbetriebe im Chemnitzer Stadtgebiet. Oberhalb von 100 m² Verkaufsfläche nimmt die absolute Anzahl der Betriebe stark ab. So weisen z. B. nur rund 1,3 % aller Chemnitzer Einzelhandelsbetriebe eine Verkaufsfläche von 101 bis 125 m² auf. Es erscheint folgerichtig, für den Chemnitzer Laden an einer Verkaufsflächenobergrenze von 100 m² festzuhalten, weil die oben skizzierten Erscheinungsformen dieses Anlagentyps bis zu dieser Größenordnung für Chemnitz typisch sind. Es lässt sich konstatieren, dass es diesen Anlagentyp bereits in der sozialen und ökonomischen Realität in Chemnitz gibt.

Die Begründung wird diesbezüglich ergänzt (Kapitel 5.1.1).

2. Sachverhalt:

Der Bebauungsplan setzt eine private Verkehrsfläche als Haupteerschließungsanlage für die Erschließung der im Inneren des Karrees vorgesehenen Wohnbebauung 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 betroffen sind 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. 11.11.1987 -8 C 4.86- und Kommentar Gelzer, Birk, Bauplanungsrecht, Auflage 5, RN 135)

Berücksichtigung:

Das Bebauungsplangebiet wird im Bestand allseitig durch öffentliche Verkehrsflächen erschlossen. Auch unter Durchführung der Planung bleibt dieser Aspekt unverändert. Ein wesentliches Planungsziel des Bebauungsplanes besteht darin, eine geordnete städtebauliche Weiterentwicklung des Standortes unter Ausschöpfung derzeit untergenutzter oder brachgefallener Flächen zu gewährleisten. Dazu soll ein Flächenangebot für Wohnnutzung im Karree-Innenbereich geschaffen werden, das sich durch eine hohe Wohnqualität auszeichnen soll. Zur Erschließung dieser Flächen wird vor dem Hintergrund folgender städtebaulicher Gründe eine private Verkehrsfläche festgesetzt: Die einer Nutzung zuzuführenden hinterliegenden Grundstücksanteile erzeugen kein Erfordernis für eine öffentliche Erschließung. Öffentlicher Verkehr soll auf der an die öffentliche Straße Reineckerstraße anbindenden Verkehrsfläche nicht stattfinden, sondern diese soll einer Beschränkung auf einen bestimmten Nutzerkreis unterliegen. Vor dem Hintergrund einer damit im Einklang stehenden Reduzierung der Verkehrsbelegung werden eine Reduktion möglicher Emissionen und eine Minimierung von Beeinträchtigungen im Karree-Innenbereich erzielt. Dies wirkt sich sowohl positiv auf die Wohnruhe in den künftigen Gebäuden als auch auf die Außenwohnbereiche aus und soll bewusst einen Ausgleich zur Belastung der Blockrandbebauung durch Verkehrslärmemissionen schaffen. Eine zusätzliche Verlärmung im Inneren des Karrees kann dadurch vermieden werden.

Die Begründung wird diesbezüglich ergänzt (Kapitel 4.2.1).

**Ordn.-Nr. 6 Planungsverband Region Chemnitz
Stellungnahme vom 21.01.2019**

Sachverhalt:

In der Begründung des Bebauungsplanes wird auf die mit der Lärmkartierung Stufe 3/2017 festgestellten Belastungen durch Verkehrslärm eingegangen. Die ermittelten Werte liegen in Teilen des Geltungsbereiches bei mehr als 10 dB(A) tags und nachts über den schalltechnischen Orientierungswerten gemäß Beiblatt 1 zur DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau). In der diesbezüglich zur Planung vorliegenden Stellungnahme des Umweltamtes der Stadtverwaltung Chemnitz werden Maßnahmen formuliert, die sich nur zum Teil in den Festsetzungen des Bebauungsplanes widerspiegeln. Insbesondere fehlt die Festsetzung, dass der schalltechnische Nachweis zur Einhaltung der Innenraumpegel im Anzeige- bzw. Baugenehmigungsverfahren zu erbringen ist. Weiterhin fehlt in der Planzeichnung die kartografische Abgrenzung des bestimmten Teilgebietes mit dem entsprechenden Planzeichen, da die schalltechnischen Orientierungswerte nicht innerhalb des gesamten Geltungsbereiches überschritten werden.

Berücksichtigung:

Zur Ermittlung der abwägungsrelevanten Aspekte hinsichtlich des Immissionschutzes wurde eine schalltechnische Untersuchung beauftragt. Das Gutachten liegt mit Datum vom 26.08.2019 vor und prüft, inwieweit die mit der Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes verbundenen allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (Planungsleitlinie nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB) erfüllt werden kann.

Im Ergebnis des Gutachtens ist festzustellen, dass mit Hilfe geeigneter passiver Schallschutzmaßnahmen eine schalltechnische Konfliktbewältigung für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes erzielbar ist. Der Nachweis für die rechtmäßige Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes wurde dadurch geführt.

Die Begründung wurde in der Fassung vom 26.08.2019, 08.10.2019 entsprechend angepasst (Kapitel 3.7, 5.1.6. und 5.5.6).

**Ordn.-Nr. 9 AGENDA-Beirat
Stellungnahme vom 03.02.2019**

Sachverhalt:

In den Unterlagen gibt es keinerlei Aussagen zur Energie-/speziell der Wärmeversorgung im Plan-

gebiet. Aus Sicht des AGENDA-Beirates ist eine Prüfung der Festsetzung von Fernwärme notwendig. Alternativ sind die Nutzung erneuerbare Energien zu prüfen.

Berücksichtigung:

Im Zuge der Erarbeitung des Bebauungsplanes wurde die eins energie in sachsen GmbH Co. KG im Verfahren beteiligt. Nach Aussage des Versorgungsträgers befinden sich keine Fernwärme-/Fernkälteleitungen im relevanten Bereich. Aus Sicht der eins energie in sachsen GmbH Co. KG besteht kein Erschließungsbedarf bzw. bestehen keine Erschließungsabsichten. Ein Anschlusszwang zur Nutzung von Fernwärme soll nicht ausgeübt werden. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes stehen der Nutzung erneuerbarer Energien grundsätzlich nicht entgegen. Lediglich aus gestalterischen Gründen sollen Solar- und Photovoltaikanlagen nicht an den straßenzugewandten Fassadenseiten zum Einsatz kommen (Festsetzung II/1.5). Die Begründung wird entsprechend angepasst (Kapitel 4.3.5).

**Ordn.-Nr. 17 eins energie in Sachsen GmbH & Co. KG - inetz
Stellungnahme vom 23.01.2019**

1. Sachverhalt:

Strom Hoch-, Mittel- und Niederspannung:

Eine Grundversorgung kann aus dem vorhandenen Niederspannungsnetz gewährleistet werden. Im Bereich Adelsbergstraße besteht kein Niederspannungsnetz. Eventuell ist der Neubau einer Trafostation auf den zu erschließenden Flächen notwendig. Hierzu erfolgt mit den zukünftigen Bauherren eine entsprechende Abstimmung. Im Bereich werden nur freistehende Trafostationen durch die eins energie in sachsen GmbH Co. KG errichtet.

Berücksichtigung:

Die Begründung wird bezüglich der Stromversorgung ergänzt (Kapitel 4.3.1).

2. Sachverhalt:

Trinkwasserversorgung:

Eine städtebauliche Neuordnung des Karrees ist aus Sicht der Trinkwasserversorgung unproblematisch. Die Versorgung des Gebietes ist gesichert. Eine Erschließung kann aus Richtung der angrenzenden Straßen erfolgen. Die Trinkwasserleitungen befinden sich im öffentlichen Verkehrsraum. Innerhalb des Plangebietes sind keine Leitungen vorhanden. Der Versorgungsdruck beträgt ca. 4,0 bar. Löschwasser steht mit 96 m³/h zur Verfügung.

Berücksichtigung:

Die Begründung wird bezüglich der Trinkwasserversorgung ergänzt (Kapitel 4.3.2).

3. Sachverhalt:

Gasversorgung:

Im Baufeld bestehen Berührungspunkte mit dem Gasleitungsbestand. Diese betreffen im Einzelnen:

- Vorhandene Gebäude entlang der Straßen Kantstraße, Bernhardstraße und Reineckerstraße sind über einen Gasanschluss mit dem Versorgungsnetz der eins energie in Sachsen GmbH & Co. KG verbunden.
- Die HA-Gasleitung für das Gebäude Bernhardstraße 61 ist außer Betrieb.
- Bestehende stillgelegte Gasleitung DN 80 Guss entlang der Fahrbahn Reineckerstraße von Hausnummer 4 bis Bernhardstraße.

Eine Wärmeversorgung der geplanten Gebäude mit Erdgas ist über die vorhandenen ON-Gasleitungen in der Bernhard- und Kantstraße zu Zwecken der Heizung und Warmwasserbereitung grundsätzlich möglich. Eigene Maßnahmen Gas sind derzeit im o. g. Abschnitt nicht geplant.

Berücksichtigung:

Die Begründung wird bezüglich der Gasversorgung ergänzt (Kapitel 4.3.3).

4. Sachverhalt:

Stadtbeleuchtung:

Innerhalb des Plangebietes sind keine Beleuchtungsanlagen vorhanden. Außerhalb, an den anliegenden Gehwegen, sind verkabelte Anlagen als Beleuchtungsanlage vorhanden. Die Anlagen sind erdverlegt und befinden sich im Gehweg. Koordinierungsbedarf ist aus heutiger Sicht nicht vorhanden.

Berücksichtigung:

Die Begründung wird bezüglich der Stadtbeleuchtung ergänzt (Kapitel 4.3.4).

5. Sachverhalt:

Fernwärme-/Kälteversorgung:

Im Bereich der bezeichneten Maßnahme befinden sich keine Fernwärme-/Fernkälteleitungen. Erschließungsbedarf besteht aus heutiger Sicht nicht.

Berücksichtigung:

Die Begründung wird bezüglich der Fernwärme-/Kälteversorgung ergänzt (Kapitel 4.3.5).

6. Sachverhalt:

Kommunikation/Glasfaser:

Im benannten Bereich befinden sich Telekommunikationsanlagen in Rechtsträgerschaft von eins energie in Sachsen GmbH & Co. KG, die zu beachten sind. Ein sorgsamer Schutz der Anlagen ist notwendig und Überbauungen nicht zulässig.

Eine örtliche Einweisung ist unbedingt notwendig, bitte setzen Sie sich hierzu in jedem Falle mit einem unserer Ansprechpartner in Verbindung.

Es besteht die Möglichkeit der Erschließung mit Glasfaser. Bei Bedarf ist ein Antrag durch den Erschließungsträger an die eins energie in Sachsen GmbH & Co. KG zu richten.

Berücksichtigung:

Die Begründung wird bezüglich der Kommunikation/Glasfaser ergänzt (Kapitel 4.3.6).

**Ordn.-Nr. 26 Kreishandwerkerschaft Chemnitz
Stellungnahme vom 15.01.2019**

Sachverhalt:

Bei allen Verkehrsplanungen und Baumaßnahmen sind die Belange, der in diesem Gebiet ansässigen Handwerks- und Gewerbebetriebe zu berücksichtigen.

Insbesondere sind dies: Erhalt oder Schaffung von Parkmöglichkeiten in unmittelbarer Nähe der Betriebe (wenn öffentlicher Raum benötigt wird).

Berücksichtigung:

Zur Sicherung der Anbindung der Privatstraße an den öffentlichen Verkehrsraum wurde ein Teil der Reineckerstraße in den Umgriff des Bebauungsplanes integriert. Planerisch wird diese jedoch nicht behandelt, die bestehende Situation und Gestaltung bleiben unberührt. Dadurch ändern sich die vorgefundenen Bedingungen auch hinsichtlich des Angebotes an öffentlichen Stellplätzen nicht. Die Belange der im Gebiet ansässigen Handwerks- und Gewerbebetriebe werden diesbezüglich berücksichtigt und keiner Verschlechterung unterworfen.

Die Begründung wird bezüglich dieses Sachverhaltes ergänzt (Kapitel 4.2.1).

**Ordn.-Nr. 30 Industrie- und Handelskammer Chemnitz
Stellungnahme vom 04.02.2019**

Sachverhalt:

Den Unterlagen entnehmen wir, dass das Karree Adelsbergstraße, Reineckerstraße, Bernhardstraße, Kantstraße im Stadtteil Gablenz als allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen werden soll, mit dem Ziel einer städtebaulichen Neuordnung des Quartiers und um einem sich im Bestand abzeichnenden Nutzungskonflikt zwischen Wohnen und gewerblicher Nutzung entgegenwirken zu können.

Konkret betroffen ist von der Überplanung ein Auktionshaus auf dem Grundstück Reineckerstraße 6. Das städtebauliche Konzept verfolgt als Schlüsselement die Verlagerung des Auktionshauses und eine Entwicklung dieser Flächen als Wohnstandort. Sofern die Stadt dieses Planungsziel konsequent verfolgt, setzen wir voraus, dass das betroffene Unternehmen bei der Suche nach einem Alternativstandort konstruktiv unterstützt wird und dessen Belange im Interesse seiner Planungs- und Entwicklungsoptionen im weiteren Planungsfortgang entsprechend berücksichtigt werden.

Berücksichtigung:

Im Zuge der erforderlichen Bestandserfassung wurde der baurechtlich genehmigte Bestand für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes erfasst. Die Situation für das hier relevante Grundstück stellt sich folgendermaßen dar:

Die jetzt ausgeübte Nutzung des Auktionshauses wird illegal durchgeführt. Die Regelungen des Bestandsschutzes sind dementsprechend nicht anwendbar. Die Nutzung kann somit bei der planerischen Betrachtung des Geltungsbereiches außer Acht gelassen werden.

Vor dem Hintergrund der geschilderten planungsrechtlichen Situation, den Auswirkungen der derzeit illegal betriebenen Nutzung und den beabsichtigten planerischen Zielvorstellungen zur Entwicklung eines allgemeinen Wohngebietes ist eine Verlagerung des Auktionshauses unumgänglich. Diesbezüglich erfolgte bereits im November 2018 eine Kontaktaufnahme zum Eigentümer und die Unterbreitung verschiedener Flächenangebote, um die derzeit am Standort illegal betriebene Nutzung in einem Umfeld etablieren zu können, das deren Genehmigungsfähigkeit und eine perspektivische Weiterentwicklung des Unternehmens ermöglicht. Die Stadt Chemnitz unterstützt diesen Prozess sehr konstruktiv. Die entsprechenden Verhandlungen zwischen Grundstückseigentümer und Verkäufern von Alternativflächen sind noch nicht abgeschlossen.

**Ordn.-Nr. 35 Landesverein Sächsischer Heimatschutz e. V.
Stellungnahme vom 05.02.2019**

1. Sachverhalt:

Bei der Festlegung von CEF-Maßnahmen sind die folgenden Anforderungen zu beachten:

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

Die CEF-Maßnahmen sind dann wirksam, wenn:

1. die betroffene Lebensstätte aufgrund der Durchführung mindestens die gleiche Ausdehnung und/oder eine gleiche oder bessere Qualität hat und die betroffene Art diese Lebensstätte während und nach dem Eingriff oder Vorhaben nicht aufgibt oder
2. die betroffene Art eine in räumlichem Zusammenhang neu geschaffene Lebensstätte nachweislich angenommen hat oder ihre zeitnahe Besiedlung unter Berücksichtigung der besten einschlägigen wissenschaftlichen Erkenntnisse mit einer hohen Prognosesicherheit attestiert werden kann.

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

Berücksichtigung:

Der Sachverhalt wurde in der Festsetzung I/6.2 in der Fassung vom 01.10.2018 bereits umgesetzt.

2. Sachverhalt:

Nach § 17 (7) BNatSchG prüft die zuständige Behörde die frist- und sachgerechte Durchführung der Vermeidungs- sowie der festgesetzten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen einschließlich der erforderlichen Unterhaltungsmaßnahmen. Hierzu kann sie vom Verursacher der Eingriffe die Vorlage eines Berichtes verlangen.

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.

Berücksichtigung:

Der Sachverhalt wurde in der Begründung (Kapitel 5.2.2) in der Fassung vom 01.10.2018 bereits berücksichtigt.

**Ordn.-Nr. 44 Öffentlichkeit
Stellungnahme vom 06.01.2020**

Sachverhalt:

Seite 41: Hier heißt es im 3. Absatz, vorletzter Satz: „Bauarbeiten, die einer neuen Baugenehmigung bedürfen, werden am Baurecht des Bebauungsplanes gemessen.“ Ergänzt werden sollte: „... eine Einschränkung der verfahrensfreien Bauvorhaben gemäß § 61 SächsBO erfolgt nicht.“

Berücksichtigung:

Im Ergebnis der Auswertung der Stellungnahmen vom 05.02.2019 und vom 07.11.2019 wurde in die Begründung folgendes Kapitel 7.1 aufgenommen:

7.1 Auswirkungen der Festsetzungen zum WA 3, Flurstück 247 Gemarkung Gablenz

Die städtebauliche Entwicklungsabsicht für den genannten Bereich bildet nicht die sowohl historisch bestandene Situation als auch die vor Aufnahme der Planung vorgefundene Situation ab. Dies führt insbesondere hinsichtlich der Festsetzungen des Baufeldes und des Maßes der baulichen Nutzung sowie der Bauweise zu Abweichungen in Bezug auf den genehmigten Bestand. Dieser ist mit Baugenehmigung zum Neubau eines Wohnhauses aus dem Jahre 2011 zu konstatieren. Dieser Sachverhalt erfordert eine gesonderte Betrachtung der betroffenen öffentlichen und privaten Belange in der Abwägung.

Als privater Belang sind die aus dem Grundeigentum und seiner Nutzung resultierenden Interessen betroffen. Eine Veränderung der baulichen Nutzbarkeit des hier relevanten Grundstücks und die Veränderung der privaten Nutzungsmöglichkeiten durch den Bebauungsplan in Bezug auf die ermittelte Ausgangssituation sind zu verzeichnen. Durch die Überplanung des Flurstücks 247 der Gemarkung Gablenz wird dem legal errichteten Bauwerk der passive Bestandsschutz zugewiesen. Der Bestandsschutz sichert rechtmäßig geschaffenes Eigentum; dies setzt sich - innerhalb gewisser Grenzen - gegen neue entgegenstehende rechtliche Anforderungen durch. D. h., der Eigentümer darf seine bauliche Anlage weiter nutzen und erhalten, obwohl sie unter Berücksichtigung des Bebauungsplanes in dieser Form nicht mehr genehmigungsfähig wäre. Der Bestandsschutz setzt die Beibehaltung der Identität des instandgesetzten mit dem ursprünglichen (in seinem Bestand geschützten) Bauwerk voraus. Instandhaltungen sind genehmigungsfrei. Bauarbeiten, die einer neuen Baugenehmigung bedürfen, werden am Baurecht des Bebauungsplanes gemessen. Infolgedessen leitet sich aus der bestehenden Baugenehmigung kein aktiver Bestandsschutz ab.

Demgegenüber stehen folgende hinreichend gewichtige städtebauliche Allgemeinwohlbelange, die letztlich auch einen privaten Belang des Grundstückseigentümers darstellen:

Als Planungsziel wurde u. a. die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes gemäß § 4 BauNVO formuliert. Dies zieht nach sich, dass ein ungestörtes Wohnen gewährleistet werden muss. In der Ermittlung des beachtlichen Abwägungsmaterials ist die bestehende Verkehrslärsituation infolge des Straßen- und Schienenverkehrs auf den angrenzenden Verkehrswegen zu würdigen. Diese gefährdet hinlänglich die Umsetzung des Planungszieles bzw. erfordert ein angemessenes Agieren. Dementsprechend werden zur planerischen Konfliktbewältigung entsprechende Festsetzungen getroffen. Diese umfassen zum Schutz der Wohngebäude passive Schallschutzmaßnahmen und insbesondere zum Schutz der Außenwohnbereiche im Inneren des Karrees die Festsetzung der geschlossenen Bauweise in den kritischen Bereichen, so auch im WA 3.

Unter höherer Gewichtung dieser Belange des Allgemeinwohls gegenüber den privaten Belangen kommt der Bebauungsplan seiner Aufgabe nach, den ordnenden Rahmen für die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke unter Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gemäß § 1 Abs. 6 BauGB zu setzen.

Andererseits eröffnen die Festsetzungen des Bebauungsplanes dem Grundstückseigentümer Entwicklungsoptionen in Form der möglichen Ausnutzung seines Grundstückes nach den durch das künftige Satzungsrecht bestehenden Maßgaben. Das bedeutet im konkreten Fall, dass ein über das im Bestand existierende eingeschossige Wohnhaus hinausgehendes Wohngebäude mit drei Vollgeschossen und einer Grundflächenzahl von 0,8 in geschlossener Bauweise errichtet werden kann, aber nicht muss. Dies räumt dem Eigentümer eine über das vorgefundene Maß hinausgehende Ausnutzbarkeit seines Grundstückes ein. Außerdem ist auch die Gewährleistung gesünder Wohnverhältnisse durch die Festsetzung der geschlossenen Bauweise im Vergleich zur Bestandssituation in den der Adelsbergstraße und Reineckerstraße abgewandten Räumen und in Bezug auf die dem Innenhof zugewandten Außenwohnbereiche durch den Bebauungsplan zu verzeichnen.

Das Flurstück 362/31 der Gemarkung Gablenz befindet sich nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Es dient dem Eigentümer des Flurstückes 247 der Gemarkung Gablenz zur Befestigung und zur Bepflanzung der Grundstücksgrenze zur Adelsbergstraße hin. Es wurde nicht in den Umgriff der Planung integriert, weil dafür kein unmittelbares Regelungserfordernis bestand. Der Bestandsschutz gilt. Die weiteren Entwicklungsmöglichkeiten der Fläche sind nach § 34 BauGB zu beurteilen. Diese planungsrechtliche Situation stellt für den Grundstückseigentümer keinen Nachteil dar. Für die Umsetzung des Bebauungsplanes ist diese ebenfalls unschädlich.

Diese Textpassage wurde der betroffenen Öffentlichkeit vorgelegt. Der im Sachverhalt zitierte Passus ist Teil des Kapitels 7.1 und kann entsprechend der Anregung geändert werden. Die Begründung wird angepasst (Kapitel 7.1).

Ordn.-Nr. 46 Öffentlichkeit
Stellungnahme vom 05.02.2019

1. Sachverhalt:

II. Materielle Rechtswidrigkeit

1. Fehlende Planrechtfertigung aufgrund mangelhafter Bestandsermittlung

a) Bestand nach Begründung des Planentwurfes

aa) Historie des Bebauungszustandes

In der Begründung des Planentwurfes wird das Plangebiet so beschrieben, dass Anfang des 20. Jahrhunderts eine Blockrandbebauung an der Kantstraße sowie eine geschlossene Bebauung an der Adelsbergstraße 12 bis 22 und an der Bernhardstraße 57 bis 63 bestanden habe. Das Mehrfamilienhaus Reineckerstraße 4 habe als Post gedient. Auf den Flurstücken der Gemarkung Gablenz, Flurstücke Nr. 999/2 sowie 999/3, soll ein Dreiseitenhof existiert haben. Im 2. Weltkrieg sei das Gebiet in dieser Form zerstört worden. Auf die spätere Entwicklung des Gebietes wird in der Begründung nicht eingegangen.

Bestand aus hiesiger Sichtweise

aa) Historie des Bebauungszustandes

Die Historie des Bebauungszustandes sowie der Charakter der umliegenden Bebauung stellt sich allerdings vielmehr wie nachfolgend dargestellt dar.

(1) Vorausgeschickt sei zunächst, dass der Standort bis Mitte der 1950er Jahre postalisch als Reineckerstraße 6 bezeichnet war. Ab Mitte der 1950er Jahre bis nach der Wiedervereinigung wurde das Grundstück als Albert-Hähnel-Straße 6 geführt. Heute ist es bekanntlich wieder als Reineckerstraße 6 bezeichnet.

(2) Das Flurstück Nr. 999/2 der Gemarkung Gablenz und weitere Flurstücke in dem Karree wurden in der ersten Hälfte des 20. Jahrhunderts (ab 1928) als Produktionsstandort der Reinecker AG, sogenannte „Reinecker-Werke“, genutzt.

Das heute noch vorhandene, inmitten des Karrees befindliche große Gebäude wurde damals als Produktionsgebäude genutzt.

Nach dem zweiten Weltkrieg unterlag der Standort bis Anfang der 1990er Jahre einer gewerblichen Nutzung als Großhandel, Außenlager und Fuhrpark durch die Handelsorganisation „Wismut“. Auch danach setzte sich die gewerbliche Nutzung fort. Der Standort wurde durch diverse Unternehmen für Zwecke der Lagerung, Montage, Produktion, Verwaltung, des Großhandels und des Pfandkreditbetriebes genutzt.

Im Rahmen einer Akteneinsichtnahme in die bei dem Bauarchiv der Stadt Chemnitz vorhandenen Akten wurden die folgenden beantragten genehmigten und durchgeführten Bauvorhaben recherchiert:

- 03.09.1953: Bauantrag betreffend die Erstellung einer Verwaltungsunterkunft/Baugenehmigung am 11.11.1953 erteilt/Durchführung des Bauvorhabens 1954,
- 22.08.1957: Bauantrag betreffend eine Montagegrube für Lkw im Hofgelände/Baugenehmigung am 02.09.1957 erteilt/Durchführung des Bauvorhabens 1958,
- 24.02.1962: Bauantrag betreffend eine Hofüberdachung/Baugenehmigung am 18.04.1962 erteilt/Durchführung des Bauvorhabens 1964,
- 11.05.1968: Baugenehmigung betreffend einen Unterstellraum für LKW- Anhänger mit Lager- und Kompressorraum erteilt/Durchführung des Bauvorhabens 1966,
- 04.07.1966: Bauantrag betreffend 3 Reihengaragen für betriebliche Zwecke/Durchführung des Bauvorhabens 1966,
- 1966: Bauantrag betreffend den Bau eines Lagerraums für brennbare Flüssigkeiten mit angrenzender Überdachung (Unterstellung für LKW Hänger)/Baugenehmigung am 07.04.1966 erteilt,
- 13.06.1967: Bauantrag betreffend eine 4-teilige Betonverbundgarage/Zustimmung am 05.06.1967 erteilt/Durchführung des Bauvorhabens 1970,
- 1973: Bauvorhaben Fuhrpark Karl-Marx-Stadt, Albert-Hähnel-Straße 6,
- 28.02.1974: Bauantrag betreffend 10 Garagen aus Betonfertigteilen/Baugenehmigung am 17.04.1974 erteilt/Durchführung des Bauvorhabens bis 1977,
- 27.08.1976: Bauantrag betreffend die Errichtung einer hydraulischen Hebebühne Zustimmung am 31.10.1976 erteilt/Durchführung des Bauvorhabens 1978,
- 15.01.1985: Baugenehmigung betreffend die Rekonstruktion eines Materiallagers,
- 30.04.1991: Antrag auf Erteilung eines Bauvorbescheides durch einen Heizungs-, Lüftungs-, Sanitär- und Spenglerbetrieb betreffend die Errichtung eines Bürogebäudes mit Wohnungen und den Bau von 2 Lager- und Montagehallen, unter anderem zur Schaffung von 40 Arbeitsplätzen/positiver Bauvorbescheid am 16.03.1992 erteilt,
- 12.06.1992: Bauantrag betreffend den Einbau von WC's und einem Rolltor in vorhandene Lagerhalle/Baugenehmigung am 08.07.1992 erteilt,
- 10.12.1992: Genehmigung einer Nutzung für Zwecke des Gastronomie- und Händlerbedarfs/des Getränke-/Einzel- und Großhandels,
- 04.01.1993: Baugenehmigung betreffend eine Hallengasheizungsanlage erteilt,
- 17.08.1993: Antrag auf Erteilung eines Vorbescheides betreffend die Bebauung des Flurstückes Nr. 999/3 mit Wohnungen, Läden, Büros, Tiefgarage/positiver Bauvorbescheid am 14.12.1993 erteilt,

- 31.08.2006: Bauantrag betreffend die Umnutzung eines Gebäudeteils vom Getränkehandel zum Pfandkreditbetrieb/Baugenehmigung am 04.10.2006 erteilt/Nutzungsaufnahme 2007.

Zudem ist bekannt, dass die Stadt Chemnitz das Grundstück, Flurstück Nr. 999/2, an die Grundstücksgemeinschaft Raineckerstraße 6 Mettal & Borchers GbR (später: WTC Wärmetechnik Chemnitz GmbH & Co. KG-WTC-) veräußert hat. WTC hat an dem Standort bis in das Jahr 2012 ein Montage- und Anlagenbauunternehmen (Branche Heizungs-, Lüftungs-, Sanitär- und Elektroinstallationen) betrieben. Die aufstehenden Gebäude wurden durch WTC als Montage-, Lager- und Verwaltungsgebäude genutzt sowie im Übrigen an einen Getränkehandel, an einen Autohandel, an einen Wertstoffhandel sowie an ein Pfandleihhaus vermietet.

(3) Seit 2012 wird der Standort durch das Auktionshaus unter Nutzung der schon vor der Nutzungsaufnahme durch dieses vorhandenen Gebäude (Verwaltungsgebäude, Lagerhalle, kleinere Lagergebäude) sowie der schon befestigten Lager- und Stellflächen als Auktionshaus genutzt. Im Rahmen des Unternehmensbetriebes werden die zu versteigernden Gegenstände zu dem Standort gebracht und nach ihrer Versteigerung von dort abgeholt. Arbeiten an dem zu versteigernden Bestand (Reparaturen, Reinigung etc.) finden nicht statt. Mögliche Lärmentwicklungen, die in einem für Mischgebiete zulässigen Bereich liegen, bestehen allenfalls durch verkehrliche Bewegungen des zu versteigernden Bestandes. Im Vergleich zum Verkehrslärm (insbesondere Augustusburger Straße - einschließlich Straßenbahn -, Adelsbergstraße) fallen solche indes nicht bzw. kaum ins Gewicht.

Die Recherche im Gewerbeverzeichnis der Stadt Chemnitz ergab für den Zeitraum ab Anfang der 1990er Jahre zudem die folgenden an dem Standort ausgeübten Gewerbe:

Angezeigte Tätigkeit	Beginn und Abmeldung der angezeigten Tätigkeit
Halten und Verwalten von Beteiligungen an anderen Gesellschaften	22.12.1998
Vertrieb von technischen Gasen und Kältemitteln, Betreuung, Planung, Ausführung und Steuerung von Bauleistungen (speziell Gasanschlussleistungen - ohne Ausübung handwerklicher Tätigkeiten), Handel mit Materialien dieser Tätigkeiten	01.01.2005 - 31.12.2009
Groß- und Einzelhandel mit Getränken, Lebensmitteln, Spielwaren, Tabakwaren	01.01.2008 - 31.12.2011
Groß- und Einzelhandel mit alkoholischen und nichtalkoholischen Getränken, Spirituosen, Likören, Süßwaren, Speiseeis verpackt, Tabakwaren, Konserven, Gewürzen, Printmedien	15.07.1992 - 31.12.2007
Groß- und Einzelhandel mit Möbeln, insbesondere Polstermöbeln sowie Teppichen und sonstigen Einrichtungsgegenständen	15.11.1993 - 26.08.2010
Versteigerungsgewerbe gem. § 34 b Abs. 1 GewO Vertrieb, Groß- und Einzelhandel sowie An- und Verkauf mit/von Nahrungs- und Genussmitteln sowie Waren aller Branchenbereiche (ausgenommen erlaubnispflichtige Waren und solche, die nach § 38 GewO überwachungsbedürftig sind); An- und Verkauf von Kfz gem. § 38 Abs. 1 GewO	25.12.2005

Berücksichtigung:

Eine Aussage zur historischen Entwicklung des Flurstückes 999/2 der Gemarkung Gablenz nach dem 2. Weltkrieg sowie im Vorfeld der derzeitigen Nutzung des betroffenen Grundstückes wird in die Begründung aufgenommen (Kapitel 2.2).

2. Sachverhalt:

II. Materielle Rechtswidrigkeit

1. Fehlende Planrechtfertigung aufgrund mangelhafter Bestandsermittlung

a) Bestand nach Begründung des Planentwurfes

bb) Charakter der umliegenden Bebauung

(1) Der Stadtteil Gablenz ist seit Jahrzehnten, sogar seit Jahrhunderten, von einer Mischung aus Wohn- und Gewerbebebauung geprägt.

(2) Das in dem Karree „Reineckerstraße - Bernhardstraße - Kantstraße - Adelsbergstraße“ liegende Grundstück des Herrn W. ist seit jeher gewerblich genutzt.

In Richtung Reineckerstraße, Bernhardstraße und Adelsbergstraße ist die Bebauung zerklüftet und vermittelt einen Eindruck, der heute wie im Zeitraum der Nutzungsaufnahme durch Herrn W. zu einem Großteil durch eine gewerbliche Bebauung und im Übrigen durch Brachflächen und einzelne Wohngebäude gekennzeichnet ist bzw. war. Flächenmäßig erstreckt sich die gewerbliche Bebauung auf ca. 4/5 des Karrees. Lediglich in Richtung Kantstraße wird der Eindruck einer durch Baulücken unterbrochenen Blockrandbebauung zu Wohnzwecken vermittelt. Von der Fläche des Karrees entfällt nur ca. 1/5 auf dieselbe. In Bezug auf das gesamte Karree macht die Fläche der gewerblichen Nutzung durch Herrn W. ca. 30 % aus.

Neben dem im selben Karree befindlichen Weinhandel und einer Fahrschule befinden sich im daneben liegenden Karree (Richtung Kantstraße) eine Spielothek und ein Fahrradladen. In dem Karree schräg gegenüber ist die Bandstahlservice Schlag GmbH ansässig. Das Unternehmen gehört zur Branche der metallverarbeitenden Industrie. In Richtung Reineckerstraße wird das Autohaus Gerstenberger betrieben. Im weiteren Umkreis befinden sich eine Autoreparatur und Servicewerkstatt, ein Netto-Markt, eine Tankstelle sowie die Steinhaus-Passage.

Berücksichtigung:

Der Sachverhalt wurde in der Begründung (Kapitel 2.3) in der Fassung vom 01.10.2018 bereits berücksichtigt. Eine Ergänzung wird vorgenommen.

Ordn.-Nr. 47 Öffentlichkeit Stellungnahme vom 06.02.2019

Sachverhalt:

Für die anderen freien Grundstücke (außer WA 2, WA 2* und WA 9), z. B. WA 8, gilt, dass es in Gablenz sehr wenige Cafés gibt. Vielleicht könnte dort ein Wohnhaus mit einem Café entstehen.

Berücksichtigung:

Als Planungsziel wird die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes verfolgt. In diesem sind Schank- und Speisewirtschaften nach § 4 BauNVO allgemein zulässig. Der Bebauungsplan trifft keine davon abweichenden Festsetzungen. Die Anregung wird bereits im Entwurfsstand vom 01.10.2018 berücksichtigt.

b) Teilweise berücksichtigt werden die Anregungen von:

Ordn.-Nr. 1 Landesdirektion Sachsen Stellungnahmen vom 22.01.2019 und 12.11.2019

Sachverhalt:

Die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes im Betrachtungsraum obliegt zwar grundsätzlich der städtischen Planungshoheit, entspricht dem Flächennutzungsplan und ist insoweit legitim.

Im Hinblick auf die Nutzungsstruktur in der Umgebung des Plangebietes und die Vorbelastung durch tangierende Verkehrsstrassen (bereits durchgeführte Erhebungen auf Grundlage der städtischen Lärmkartierung lassen auf Überschreitungen der für ein allgemeines Wohngebiet anzusetzenden Orientierungswerte der DIN 18005 um bis zu 15 dB[A] schließen) sollte allerdings die

Festsetzung einer weniger störanfälligen Nutzungsart in Erwägung gezogen werden, um allzu drastischen und aufwendigen passiven Schallschutzmaßnahmen, beispielsweise der Festsetzung von Fenstern mit Zwangslüftung, vorzubeugen (vgl. auch Urteil des BVerwG vom 29. November 2012, Az.: 4 C 8/11).

Zur exakten Bestimmung der zu erwartenden Lärmbelastung und der erforderlichen Maßnahmen sollte eine planspezifische Schallimmissionsprognose erstellt und die bislang unter Punkt 8 des Satzungstextes aufgeführten Festsetzungen unter Beachtung des oben gesagten nochmals überprüft und ggf. geändert werden.

Im Übrigen ist es, der Kommentierung Battis/Krautzberger/Löhr, BauGB, 12. Auflage, § 9, Randnummer 144 folgend, auch „festsetzungstechnisch“ unzulässig, im Rahmen einer Lärmschutzfestsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB nur Zielwerte von Lärmschutznormen vorzugeben. Mit der Festsetzung unter Text-Punkt 8.1: „Im Plangebiet sind die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen mit Ruhefunktion so auszubilden, dass Innenraumpegel von 25 dB(A) nicht überschritten werden...“, hat die Stadt diesem Grundsatz widersprochen.

Nach Vorlage der planspezifischen Schallimmissionsprognose, die zur exakten Bestimmung der zu erwartenden Lärmbelastung und der erforderlichen Schutzmaßnahmen erstellt wurde, wird deutlich, dass in den Straßenrandbereichen die Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete nicht eingehalten werden können und selbst die Einhaltung der Mischgebietswerte für den Tagzeitraum (60 dB(A)) nicht flächendeckend gesichert ist. Deutlich wird weiter, dass die Einhaltung der Schutzansprüche unter weitgehender Preisgabe der Außenwohnbereiche durch passive Schallschutzmaßnahmen (Vorgaben für Außenbauteile mit bestimmten Schalldämmmaßen und einer lärmabgewandten Ruheraumanordnung) erzwungen werden soll. Wie bereits ausgeführt, soll die Festsetzung einer weniger störanfälligen Nutzungsart in Erwägung gezogen werden.

Beschlussvorschlag:

Die Anregung wird teilweise berücksichtigt.

Begründung:

Mit der Festsetzung des Geltungsbereiches als allgemeines Wohngebiet wird der Standort aus den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes der Stadt Chemnitz vom 24.10.2001 einschließlich aller wirksamen Ergänzungen und Änderungen entwickelt. Damit wird der Bebauungsplan dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB gerecht.

Im Zuge der Auseinandersetzung mit Planungsalternativen und zu deren Bewertung wurde der Empfehlung nachgekommen, und eine schalltechnische Untersuchung beauftragt. Das Gutachten liegt mit Datum vom 26.08.2019 vor und prüft, inwieweit die mit der Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes verbundenen allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (Planungsleitlinie nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB) erfüllt werden kann. Mit Übernahme der auf Grundlage der schalltechnischen Untersuchung formulierten Festsetzungen unter I/8.1 bis 8.3 in den erneuten Entwurf mit Stand 26.08.2019, 08.10.2019 wird gleichsam dem Vorwurf der Vorgabe von Zielwerten von Lärmschutznormen Abhilfe geschaffen.

Im Ergebnis des Gutachtens ist festzustellen, dass mit Hilfe geeigneter passiver Schallschutzmaßnahmen eine schalltechnische Konfliktbewältigung für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes erzielbar ist. Der Nachweis für die rechtmäßige Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes wurde dadurch geführt. Unbestritten bedarf es einiger Anstrengungen und Aufwendungen, um das Planungsziel aus immissionsschutzrechtlicher Sicht umzusetzen, jedoch wird auch vor dem Hintergrund des Entwicklungsgebotes und der Gewährleistung der Rechtssicherheit der Planung dieser Weg beschritten. Anderenfalls wäre bei Festsetzung einer weniger schutzbedürftigen Nutzung (Mischgebiet) die Planung dem Vorwurf des „Etikettenschwindels“ ausgesetzt, der zur Unwirksamkeit der jeweiligen Baugebietsfestsetzung und damit grundsätzlich zur Nichtigkeit des gesamten Bebauungsplans führen würde. Klassisches Beispiel dafür ist die Festsetzung eines Mischgebiets anstatt eines allgemeinen Wohngebietes in der Nähe gewerblicher Nutzungen, um so Konflikte mit den Immissionsrichtwerten der TA Lärm zu vermeiden.

Die Gemeinde ist an die in der BauNVO bereitgestellten Baugebiete gebunden. Sie muss bei der Festsetzung des jeweiligen Baugebietes stets dessen allgemeine Zweckbestimmung wahren, wie

sie sich aus den Bestimmungen der BauNVO ergibt. Das bedeutet, dass die Gemeinde nicht (etwa aus Gründen des Immissionsschutzes) ein bestimmtes Baugebiet festsetzen darf, obwohl sie mit der Festsetzung in Wahrheit andere städtebauliche Ziele verfolgt oder - insbesondere bei der Überplanung bebauter Gebiete - das Ziel faktisch nicht erreicht werden kann. Vor diesem Hintergrund wird an der Festsetzung des allgemeinen Wohngebiets festgehalten.

**Ord.-Nr. 31 Chemnitzer Wirtschaftsförderungs- und Entwicklungsgesellschaft mbH
Stellungnahme vom 11.02.2019**

Sachverhalt:

Durch die Aufstellung des o. g. Bebauungsplanes ist das Fortführen eines bestehenden Unternehmens akut gefährdet. Das bereits 1996 gegründete Aktionshaus, mit jetzigem Sitz in der Reineckerstraße 6, hat sich am Standort gut entwickelt und beschäftigt aktuell 10 Mitarbeiter.

Die Dienstleistungen des Unternehmens umfassen den Ankauf und die Versteigerung von KFZ jeglicher Art. Hauptkunden für den Ankauf von Fahrzeugen sind vornehmlich bundesweite Körperschaften und Anstalten des öffentlichen Rechts. Selbst die Stadt Chemnitz gehört zum engeren Kundenkreis und veräußert über das Unternehmen seine ausgesonderten Fahrzeuge und Geräte.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes und dem Ziel weitere Wohnbauflächen auszuweisen, wird das Unternehmen durch die Stadt Chemnitz gezwungen, seinen Standort aufzugeben. Mit dem Bewusstsein der aktuellen Marktsituation im Bereich der Gewerbeflächen, nimmt die Stadt Chemnitz damit in Kauf, dass der Fortbestand des Unternehmens gefährdet wird. Die Wirtschaftsförderung der Stadt Chemnitz hat aktuell keine kommunalen Flächen, welche sich für den Unternehmenszweck eignen, in der Vermarktung. Überdies bemüht sich die CWE entsprechende Flächen von privaten Anbietern zu vermitteln. Auch hier ist die Nachfrage nach Gewerbegrundstücken höher, als die verfügbaren/vorhandenen Flächen, was sich wiederum im Kaufpreis niederschlägt. Aus diesen Gründen muss die Stadt Chemnitz prüfen, ob dem Unternehmen ein geeignetes Grundstück aus dem Besitz der Stadt zur Verfügung gestellt werden kann. Solange dies nicht abschließend geklärt ist, kann nach Meinung der Chemnitzer Wirtschaftsförderungs- und Entwicklungsgesellschaft mbH, das begonnene Bebauungsplan-Verfahren nicht fortgeführt werden.

Nach aktuellem Kenntnisstand liegen keine Beschwerden von Anwohnern der unmittelbaren Umgebung vor. Entsprechend ist es zu vermeiden, eine übereilte Umsiedlung des Unternehmens zu erzwingen. Vor dem Weiterführen des Verfahrens, muss eine gemeinschaftliche Lösung gefunden werden, bei welcher alle Parteien schadlos hervorgehen.

Eine Umsiedlung muss im Sinne der gesunden Weiterführung des Auktionshauses stattfinden und darf nicht zu Lasten des Unternehmens erfolgen. Die bereits erfolgten Gespräche zwischen dem Unternehmen, der Stadt Chemnitz sowie der Wirtschaftsförderung sollten fortgeführt werden und bilden die Grundlage für eine einvernehmliche Lösung.

Beschlussvorschlag:

Die Anregung wird teilweise berücksichtigt.

Begründung:

Im Zuge der erforderlichen Bestandserfassung wurde der baurechtlich genehmigte Bestand für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes erfasst. Die Situation für das hier relevante Grundstück stellt sich folgendermaßen dar:

Die jetzt ausgeübte Nutzung des Auktionshauses wird illegal durchgeführt. Die Regelungen des Bestandsschutzes sind dementsprechend nicht anwendbar. Die Nutzung kann somit bei der planerischen Betrachtung des Geltungsbereiches außer Acht gelassen werden.

Vor dem Hintergrund der geschilderten planungsrechtlichen Situation, den Auswirkungen der derzeit illegal betriebenen Nutzung und den beabsichtigten planerischen Zielvorstellungen zur Entwicklung eines allgemeinen Wohngebietes ist eine Verlagerung des Auktionshauses unumgänglich. Diesbezüglich erfolgte bereits im November 2018 eine Kontaktaufnahme zum Eigentümer und die Unterbreitung verschiedener Flächenangebote, um die derzeit am Standort illegal betriebene Nutzung in einem Umfeld etablieren zu können, das deren Genehmigungsfähigkeit und eine perspektivische Weiterentwicklung des Unternehmens ermöglicht. Die Stadt Chemnitz unterstützt die-

sen Prozess sehr konstruktiv. Die entsprechenden Verhandlungen zwischen Grundstückseigentümer und Verkäufern von Alternativflächen sind noch nicht abgeschlossen.

Ein Aussetzen des Planverfahrens ist vor folgendem Hintergrund nicht geboten: Die Gemeinden haben Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist (§ 1 Abs. 3 BauGB). Dieses Planungsermessen verdichtet sich zur objektiven Planungspflicht, wenn qualifizierte städtebauliche Gründe von besonderem Gewicht vorliegen und ein planerisches Einschreiten der Gemeinde erforderlich wird. Ausgehend von der Einschätzung der Ausgangssituation und der planungsrechtlichen Beurteilung der vorherrschenden Gegebenheiten für den hier relevanten Geltungsbereich ergibt sich die Notwendigkeit zur Aufstellung eines Bebauungsplanes, um die bauliche und sonstige künftige Nutzung der betroffenen Grundstücke zu definieren und dadurch eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleisten zu können.

Ordn.-Nr. 35 Landesverein Sächsischer Heimatschutz e. V. Stellungnahme vom 05.02.2019

1. Sachverhalt:

Zur Fassadengestaltung sollten die folgenden Hinweise beachtet werden:

Das Erscheinungsbild (Ortsbild) eines Wohngebietes wird wesentlich von der Dachlandschaft und der Fassadengestaltung bestimmt. Daran wird auch der ästhetische Wert eines Wohngebietes gemessen. Beliebigkeiten in der Baugestaltung mit Fassadenfarben von rot, blau, grün und eine Mischung von Dachformen tragen nicht zur Erhaltung kulturlandschaftlicher Werte bei. Bauordnungsrechtliche Festlegungen können so erfolgen, dass eine Uniformierung eines Wohngebietes ausgeschlossen wird, z. B. mit einer vorgesehenen Grundtönung der Farbigkeit und mit unterschiedlichen Remissionswerten der Farbigkeit.

Beschlussvorschlag:

Die Anregung wird teilweise berücksichtigt.

Begründung:

Nach § 89 der Landesbauordnung wurden Festsetzungen zur äußeren Gestaltung der Gebäude sowie des Wohnumfeldes getroffen. Diese betreffen die Festsetzungen im Teil A Planzeichnung zu zulässigen Dachformen (Karree-Bebauung Satteldach, Innenhofbebauung Flachdach). Dadurch wird die Weiterführung der historisch gewachsenen Baustruktur gewährleistet und das städtebauliche Ziel eines geschlossenen Blockrandes umgesetzt. Des Weiteren wurde zur Harmonisierung der Dachlandschaft zwischen vorhandener Bebauung und Neubebauung eine Festsetzung zur Traufhöhe aufgenommen (Festsetzung II/1.1). Darüber hinaus erfolgten Festsetzungen zur traufständigen Einordnung der festgesetzten Satteldächer, zum Gebäudeabschluss bei Flachdächern, zur Einordnung von technischen Aufbauten sowie der Anordnung von Solar- und Fotovoltaikanlagen an der straßenabgewandten Fassadenseite (Festsetzungen II/1.2 bis 1.5)

Durch die Gestaltungsfestsetzungen werden optische Störungen vermieden und der Erhaltung eines einheitlichen und geschlossenen Erscheinungsbildes des Wohngebietes gewährleistet. Dabei wurde sich bewusst auf den absolut notwendigen Festsetzungsumfang beschränkt. Auf die Festsetzung von Farbigkeiten wurde nach dem Gebot der planerischen Zurückhaltung bewusst verzichtet, um durch eine zu hohe Regelungsdichte den Vollzug des Bebauungsplanes nicht zu erschweren.

2. Sachverhalt:

Auch bei einem Bebauungsplan nach § 13a BauGB sind Vermeidungsmaßnahmen auszuweisen und deren Umsetzung ist zu kontrollieren. Wir verweisen auf folgende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen bei Eingriffen in Natur und Landschaft:

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

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

Beschlussvorschlag:

Die Anregung wird teilweise berücksichtigt.

Begründung:

Die hier angeführten Maßnahmen wurden zum Teil folgendermaßen im Entwurf in der Fassung vom 01.10.2018 berücksichtigt:

Die Vorkontrolle zu Fortpflanzungs- und Ruhestätten erfolgte bereits im Rahmen der Erarbeitung der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung und wurde hinsichtlich perspektivischer Bauarbeiten in das Kapitel 5.5.5 der Begründung aufgenommen.

Die konfliktvermeidenden Bauzeitenregelung sowie der Hinweis zur ökologischen Baubegleitung wurden ebenfalls in der Begründung (Kapitel 5.5.5) bereits berücksichtigt.

Der Erhalt von Gehölzen und Lebensräumen für Brutvögel spiegelt sich in den getroffenen Festsetzungen wider. Die Verminderung des Kollisionsrisikos für Vögel fand Eingang in die Festsetzung I/6.3. Die Minimierung der Bodenversiegelung ist durch die Festsetzung der Grundflächenzahl erfolgt.

Die Verwendung wasserdurchlässiger Bodenversiegelungen fand in der Festsetzung I/5.1 Ausdruck.

Nicht berücksichtigt wurde die Anregung hinsichtlich der Verwendung einer artkonformen Beleuchtung, weil dazu weder eine Forderung in der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung noch seitens der unteren Naturschutzbehörde erhoben wurde und für den Standort nicht abgeleitet werden konnte.

Die Anregung zur Durchlässigkeit der Baukörper für den Frischlufttransport konnte nur dort berücksichtigt werden, wo aus stadträumlicher und immissionsschutzrechtlicher Sicht keine Belange des Allgemeinwohls betroffen waren und die offene Bauweise festgesetzt werden konnte. Dies betrifft den Karree-Innenbereich sowie die Baufelder in Teilen der Reineckerstraße und der Ecksituation Reineckerstraße/Bernhardstraße.

Das Freihalten von Sichtachsen ist ebenfalls aus den vorgenannten Gründen und hinsichtlich der standortspezifischen Rahmenbedingungen nicht umsetzbar.

**Ordn.-Nr. 44 Öffentlichkeit
Stellungnahme vom 05.02.2019**

1. Sachverhalt:

Gegen den ausgelegten Bebauungsplan nach § 3 Abs. 2 BauGB werden nachfolgende Einwendungen und die Forderung erhoben, das Bauplanungsverfahren für den vorhergenannten Bebauungsplan Nr. 15/12 dahingehend abzuändern, dass das im Eigentum stehende Grundstück des Herrn S., gelegen Reineckerstraße 2, 09126 Chemnitz, (Flurstück-Nr. 247 der Gemarkung Gablenz) aus der vorgesehenen, gemäß WA 3 dreigeschossigen Bebauung herauszunehmen und den Bestandsschutz zu gewährleisten ist, unter Einschluss des Baus einer Stützmauer auf dem zuvor von der Stadt zugekauften Grundstück mit der Flurstücks-Nr. 362/31 bis entlang der Reineckerstraße und zur Grenze des Flurstückes 999/1.

Mit diesen Einwendungen wendet sich Herr S. als planbetroffener Grundstückseigentümer gegen Satzungsbestimmungen, die die bauliche Nutzung seines Grundstückes nicht nur ändern, sondern eine solche auch wegfallen lässt.

Somit wird in diesem Satzungsentwurf verstoßen gegen Artikel 14 Abs. 1 GG und gegen Artikel 31 der Sächsischen Verfassung. Dieser Verstoß resultiert offensichtlich aus der Nichtbeachtung des Abwägungsgebotes.

1. Der ausliegende Bebauungsplan Nr. 15/12 wird von Herrn S. aus folgenden Gründen beanstandet:

a) Der ausliegende Bebauungsplanentwurf entspricht nicht dem Gebot des § 1 Abs. 7 BauGB. Es erfolgt keine Abwägung zwischen den öffentlichen und den privaten Belangen des Herrn S., zumal in der textlichen Festsetzung (Teil B) ein öffentliches Interesse nicht begründet wird.

Das Gebot der gerechten Abwägung der unterschiedlichen Belange ergibt sich nicht nur aus § 1 Abs. 7 BauGB, sondern ist Ausdruck des in Artikel 20 Abs. 3 GG verankerten Rechtsstaatsprinzips und verletzt in der Endkonsequenz auch das grundgesetzlich geschützte Eigentum des Herrn S.

Geht man vom Planungsziel, das unter Pkt. 1.4 der textlichen Festsetzung definiert wurde, aus, soll bei der städtebaulichen Neuordnung des Karrees eine geschlossene straßenbegleitende Bebauung zu Wohnzwecken entlang der Adelsbergstraße und der Kantstraße sichergestellt werden. Das Grundstück des Herrn S. ist das Eckgrundstück Reineckerstraße - Adelsbergstraße und ist mit einem Einfamilienhaus bebaut. Es wird unter Pkt. 2.4 beim städtebaulichen Erscheinungsbild festgestellt, dass das neu errichtete Einfamilienhaus an der Ecke Adelsbergstraße - Reineckerstraße (ohne das Flurstück zu benennen), sowohl von der Geschossigkeit als auch von dem Gebäudetypus wie ein Fremdkörper neben den umliegenden Brandwänden wirkt. Ausgegangen wird hier von der Feststellung, dass offensichtlich mehrere umliegende Brandwände vorhanden sind: dem allerdings nicht so ist.

Das Nachbargrundstück Reineckerstraße ist mit einem viergeschossigen Gründerzeitbau bebaut und zum Grundstück des Herrn S. ist eine Giebelwand und keine Brandwand sichtbar. Zu den anderen Nachbarflächen bestehen keine Brandwände bzw. Giebelwände. Diese historischen Unterlagen belegen, dass es nie eine Eckbebauung und geschlossene Bebauung für das streitbefangene Grundstück gegeben hat (Ausschnitt der Äquidistantenkarte 96, Seite 7). Die gleiche Bebauung ist aus dem Ausschnitt des Meßtischblattes 5143 der Stadt Chemnitz aus dem Jahre 1943 (Seite 8) ersichtlich.

Offensichtlich geht die Stadt Chemnitz davon aus, dass das Grundstück enteignet werden soll, da im Anhang 2 zum städtebaulichen Entwurf vom 01.10.2018 das Grundstück des Herrn S. schon nicht als Gebäude zeichnerisch verankert ist, sondern eine Gebäudeplanung mit Dreigeschossigkeit. Man verkennt hierbei, dass das Gebäude des Herrn S. eingeschossig ist. Es beweist also die Tatsache, dass elementare Grundrechte allein schon hier im Bebauungsplanentwurf verletzt worden sind. Selbst in der Begründung zu Pkt. 5.1.3 „Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen“ wird davon ausgegangen, dass es sich auf diesem streitbefangenen Grundstück um eine eingeschossige Bebauung handelt.

Ohne eine Interessenabwägung wird festgeschrieben, dass für die übrigen allgemeinen Wohngebiete die geschlossene Bauweise zur Gewährleistung einer Blockrandbebauung festgesetzt wird. Dieses betrifft auch den Eckbereich Adelsberg - Reineckerstraße.

Der bestehende städtebauliche Missstand in Form eines eingeschossigen Einzelhauses soll mit der Planung einer angemessenen räumlichen Akzentuierung der Ecksituation zugeführt werden, deshalb erfolgt auch hier die Festsetzung der dreigeschossigen Bauweise. Im Mittelpunkt dieser Aussage steht der nach Auffassung der Verfasser „bestehende städtebauliche Missstand in Form eines eingeschossigen Einzelhauses“.

Hier stellt sich jedoch die Frage, wer diesen Missstand genehmigt hat. Hätte man sich in Vorbereitung des Entwurfs des Bebauungsplanes näher mit dieser Situation befasst, wäre man zu dem Schluss gekommen, dass eine rechtskräftige Baugenehmigung am 17.07.2011 erteilt wurde und es somit unverständlich ist, weshalb nunmehr die eigene Einschätzung der Stadt Chemnitz eine Fehleinschätzung darstellt.

Der Erteilung der Baugenehmigung für Herrn S. gingen mehrere Gespräche mit dem Baugenehmigungsamt voran, da Herr S. das jetzt in seinem Eigentum stehende Haus so konzipierte, dass es altersgerecht für ihn und seine Ehefrau erstellt wurde. Dieses wurde auch nochmals bei einem Bauberatungsgespräch im Baugenehmigungsamt am 05.07.2011 erörtert mit Vertretern des Baugenehmigungsamtes sowie des Amtes für Baukoordination und dem Stadtplanungsamt. Bei diesem Gespräch wurde auch die Frage erörtert, inwieweit eine zweigeschossige Bebauung möglich wäre. Dieses wurde jedoch von dem durch Herrn S. beauftragten Architekten planerisch nicht als machbar eingestuft, da der Architekt an eine feststehende Baukostensumme gebunden war.

Am 19.07.2011 bekam Herr S. dann vom Amt für Baukoordination die Genehmigung gemäß §§ 144, 145 BauGB zu genehmigungspflichtigen Vorhaben in förmlich festgelegten Sanierungsge-

bieten, bezogen auf sein Grundstück Reineckerstraße 2, Grundstück 247 der Gemarkung Gablenz.

Aufgrund des vorher genannten Bescheides haben dann die Stadt Chemnitz und Herr S. eine Vereinbarung über die Ablösung des Ausgleichsbetrages nach § 154 Abs. 3 S. 2 BauGB vor Abschluss der Sanierung geschlossen. Herr S. hat diese Vereinbarung eingehalten, indem er einen Ablösebetrag zahlte in Höhe von 2.000,00 €. Das Verfahren lief beim Amt für Baukoordination. Hätte die Stadt ein dringendes Interesse an den im Bebauungsplan fixierten Bebauungsmöglichkeiten gehabt, dann hätte sie Herrn S. nicht eine Genehmigung gemäß § 144 BauGB erteilt. Herr S. hatte das Grundstück mit Kaufvertrag beurkundet von Frau Notarin Kleindienst käuflich erworben. Die Stadt verzichtete mit Schreiben vom 04.05.2011 auf das Vorkaufsrecht.

c) Die Stadt Chemnitz ist bei der Abwägung der Interessen verpflichtet alle schon bestehenden städtebaulichen Situationen, bezugnehmend auf das Planungsgebiet, im Wege einer erkennbaren Bestandsaufnahme zu berücksichtigen und auch die durch die Planung hervorgerufenen Folgewirkungen mit einzubeziehen. Hier darf auf die Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichtes (BVerwG) NVwZ 1990, 105 verwiesen werden. Der Abwägungsgrundsatz muss alle rechtlich geschützten Interessen verfolgen, welcher hier offensichtlich nicht befolgt wurde.

Auch die Eigentumssituation an den Flurstücken des Herrn S. wurde nur oberflächlich behandelt. Zum Flurstück 204/47 gehört auch angrenzend das Flurstück 362/31 in das Eigentum des Herrn S. Dieses Flurstück erwarb er käuflich von der Stadt Chemnitz durch Kaufvertrag vom 30.08.2016, beurkundet von Frau Notarin Hofmann. Die Messungsanerkennung und Auflassung erfolgte mit Urkunde vom 26.06.2017. Das von Herrn S. erworbene Flurstück dient zur Befestigung und Anpflanzung der Grundstücksgrenze zur Adelsbergstraße hin.

Des Weiteren bleibt bei der Interessenabwägung unberücksichtigt, dass hier offenbar ein Bestandsschutz vorliegt. Die Baugenehmigung erfolgte ohne Auflagen. Sie erfolgte des Weiteren im Sanierungsgebiet; entsprechende Ausgleichszahlungen wurden gezahlt.

Beschlussvorschlag:

Die Anregung wird teilweise berücksichtigt.

Begründung:

Die städtebauliche Entwicklungsabsicht für den genannten Bereich des WA 3 bildet nicht die sowohl historisch bestandene Situation als auch die vor Aufnahme der Planung vorgefundene Situation ab. Dies führt insbesondere hinsichtlich der Festsetzungen des Baufeldes und des Maßes der baulichen Nutzung sowie der Bauweise zu Abweichungen in Bezug auf den genehmigten Bestand. Dieser ist mit Baugenehmigung zum Neubau eines Wohnhauses aus dem Jahre 2011 zu konstatieren. Dieser Sachverhalt erfordert eine gesonderte Betrachtung der betroffenen öffentlichen und privaten Belange in der Abwägung.

Als privater Belang sind die aus dem Grundeigentum und seiner Nutzung resultierenden Interessen betroffen. Eine Veränderung der baulichen Nutzbarkeit des hier relevanten Grundstücks und die Veränderung der privaten Nutzungsmöglichkeiten durch den Bebauungsplan in Bezug auf die ermittelte Ausgangssituation sind zu verzeichnen. Durch die Überplanung des Flurstücks 247 der Gemarkung Gablenz wird dem legal errichteten Bauwerk der passive Bestandsschutz zugewiesen. Der Bestandsschutz sichert rechtmäßig geschaffenes Eigentum; dies setzt sich - innerhalb gewisser Grenzen - gegen neue entgegenstehende rechtliche Anforderungen durch. D. h., der Eigentümer darf seine bauliche Anlage weiter nutzen und erhalten, obwohl sie unter Berücksichtigung des Bebauungsplanes in dieser Form nicht mehr genehmigungsfähig wäre. Der Bestandsschutz setzt die Beibehaltung der Identität des instandgesetzten mit dem ursprünglichen (in seinem Bestand geschützten) Bauwerk voraus. Instandhaltungen sind genehmigungsfrei. Bauarbeiten, die einer neuen Baugenehmigung bedürfen, werden am Baurecht des Bebauungsplanes gemessen. Infolgedessen leitet sich aus der bestehenden Baugenehmigung kein aktiver Bestandsschutz ab. Eine Einschränkung der verfahrensfreien Bauvorhaben gemäß § 61 SächsBO erfolgt nicht.

Demgegenüber stehen folgende hinreichend gewichtige städtebauliche Allgemeinwohlbelange, die letztlich auch einen privaten Belang des Grundstückseigentümers darstellen:

Als Planungsziel wurde u. a. die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes gemäß § 4 BauNVO formuliert. Dies zieht nach sich, dass ein ungestörtes Wohnen gewährleistet werden muss. In der Ermittlung des beachtlichen Abwägungsmaterials ist die bestehende Verkehrslärmsi-

tuation infolge des Straßen- und Schienenverkehrs auf den angrenzenden Verkehrswegen zu würdigen. Diese gefährdet hinlänglich die Umsetzung des Planungszieles bzw. erfordert ein angemessenes Agieren. Dementsprechend werden zur planerischen Konfliktbewältigung entsprechende Festsetzungen getroffen. Diese umfassen zum Schutz der Wohngebäude passive Schallschutzmaßnahmen und insbesondere zum Schutz der Außenwohnbereiche im Inneren des Karrees die Festsetzung der geschlossenen Bauweise in den kritischen Bereichen, so auch im WA 3.

Unter höherer Gewichtung dieser Belange des Allgemeinwohls gegenüber den privaten Belangen kommt der Bebauungsplan seiner Aufgabe nach, den ordnenden Rahmen für die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke unter Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gemäß § 1 Abs. 6 BauGB zu setzen.

Andererseits eröffnen die Festsetzungen des Bebauungsplanes dem Grundstückseigentümer Entwicklungsoptionen in Form der möglichen Ausnutzung seines Grundstückes nach den durch das künftige Satzungsrecht bestehenden Maßgaben. Das bedeutet im konkreten Fall, dass ein über das im Bestand existierende eingeschossige Wohnhaus hinausgehendes Wohngebäude mit drei Vollgeschossen und einer Grundflächenzahl von 0,8 in geschlossener Bauweise errichtet werden kann, aber nicht muss. Dies räumt dem Eigentümer eine über das vorgefundene Maß hinausgehende Ausnutzbarkeit seines Grundstückes ein. Außerdem ist auch die Gewährleistung gesünder Wohnverhältnisse durch die Festsetzung der geschlossenen Bauweise im Vergleich zur Bestandssituation in den der Adelsbergstraße und Reineckerstraße abgewandten Räumen und in Bezug auf die dem Innenhof zugewandten Außenwohnbereiche durch den Bebauungsplan zu verzeichnen.

Das Flurstück 362/31 der Gemarkung Gablenz befindet sich nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Es dient dem Eigentümer des Flurstückes 247 der Gemarkung Gablenz zur Befestigung und zur Bepflanzung der Grundstücksgrenze zur Adelsbergstraße hin. Es wurde nicht in den Umgriff der Planung integriert, weil dafür kein unmittelbares Regelungsanforderungsmerkmal bestand. Der Bestandsschutz gilt. Die weiteren Entwicklungsmöglichkeiten der Fläche sind nach § 34 BauGB zu beurteilen. Diese planungsrechtliche Situation stellt für den Grundstückseigentümer keinen Nachteil dar. Für die Umsetzung des Bebauungsplanes ist diese ebenfalls unschädlich.

Die Begründung wird um das Kapitel 7.1 ergänzt. Des Weiteren erfolgen Anpassungen in den Kapiteln 2.2, 2.4, 4.1, 5.1.3.

2. Sachverhalt:

Weiterhin stellt sich die Frage, inwieweit das räumliche Handlungskonzept der Stadt Chemnitz zum nachhaltigen Siedlungswohnungsbau vom 06.04.2011 in diesem Bebauungsplan Berücksichtigung fand, zumal dieses Konzept - bestätigt durch den Stadtrat - davon ausgeht, dass die Brachflächen und Baulücken des betreffenden Karrees in dem vorhergenannten Konzept mit einer kurzfristigen Entwicklungsempfehlung enthalten sind. D. h. mit anderen Worten, dass die erste Verlängerung der Veränderungssperre zum Bebauungsplan Nr. 15/12 - ebenfalls bestätigt durch den Stadtrat - davon ausgeht, dass in dem Karree des Bebauungsplanes nur die Brachflächen und Baulücken für eine Nutzung zur Verfügung stehen.

Diese Verlängerung der Veränderungssperre war jedoch Grundlage für den Entwurf des Bebauungsplanes und er steht im Widerspruch zum Bebauungsplan.

Beschlussvorschlag:

Die Anregung wird teilweise berücksichtigt.

Begründung:

Das räumliche Handlungskonzept der Stadt Chemnitz zum nachhaltigen Siedlungswohnungsbau vom 06.04.2011 ist ein Konzept, in dem mögliche Flächen- und Standortpotenziale für den Siedlungswohnungsbau ermittelt und detailliert untersucht wurden. Dabei steht besonders die Stabilisierung der Stadtstruktur durch eine vorrangige Entwicklung der innerstädtischen Gebiete im Focus. Insofern liegt ein Schwerpunkt der Wohnbauflächenentwicklung in Chemnitz nach der Flächenreduktion nunmehr in der Aufwertung und Revitalisierung innerstädtischer Brachflächen. Der Eigenheimbau als moderne, innovative Wohnform mitten in der Stadt wird dabei als eine Chance

zur Mobilisierung von Stadtumbauflächen gesehen.

Im Abgleich mit der Entwicklung der Baufertigstellungen und der daraus resultierenden Bedarfsprognose werden Handlungsempfehlungen für die strategische Ausrichtung des Marktsegmentes Eigenheim in der Stadt abgeleitet.

Im genannten Konzept wird für den Stadtteil Gablenz dargelegt, dass sich für eine kurzfristige Entwicklung die Flächen zwischen Augustusburger Straße und Bernhardstraße anbieten. Diesen Absichten steht der vorliegende Bebauungsplan nicht entgegen. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes können nach seiner Rechtskraft kurzfristig umgesetzt werden.

Eine Veränderungssperre nach § 14 BauGB ist nicht an die Aussagen des Konzeptes zum nachhaltigen Siedlungswohnungsbau gekoppelt, sondern setzt das Vorhandensein eines Beschlusses zur Aufstellung eines Bebauungsplanes voraus. Ziel einer Veränderungssperre ist die Sicherung der Planung für den Plangeltungsbereich und damit die Gewährleistung der Umsetzung der Planungsziele. Eine Verlängerung der Veränderungssperre ist nicht die Grundlage für den Entwurf eines Bebauungsplanes. Die Veränderungssperre für den Bebauungsplan Nr. 15/12 „Adelsbergstraße, Gablenz“ sowie deren erste und zweite Verlängerung sichern die Ziele der Planung, die durch den Aufstellungsbeschluss vom 02.06.2015 durch den Planungs-, Bau- und Umweltausschuss bestimmt wurden und stehen nicht zu ihnen und ihrer planerischen Umsetzung in Widerspruch.

Ordn.-Nr. 46 Öffentlichkeit
Stellungnahme vom 05.02.2019

Sachverhalt:

Fehlerhaft ausgeübtes Planungsermessen

Die Begründung des Planentwurfes verdeutlicht, dass die Interessen des Herrn W. an der Fortführung seines Gewerbebetriebes nebst einer angemessenen Betriebserweiterung sowie an der eigenen Nutzung seiner Grundstücke bis dato fehlerhaft überhaupt keine Rolle gespielt haben.

Eine Abwägung mit den Belangen des Herrn W. hat nicht stattgefunden:

Sein Unternehmensstandort wurde mit einer zukünftig gewünschten Wohnbebauung überplant, ohne die Interessen des Herrn W. an der Ausübung und Entwicklung seines Gewerbebetriebes zu berücksichtigen. Der Unternehmensstandort ist indes als geschützter Bestand, der ohne Genehmigung zulässig, in jedem Falle aber genehmigungsfähig ist, zu wahren. Selbst wenn das nicht so wäre, so läge eine fehlerhafte Abwägung schon darin, dass Herr W. zugunsten einer nicht realisierbaren Wohnbebauung die Grundlage für seinen Unternehmensstandort entzogen werden soll. Ferner ist keinerlei Berücksichtigung der Interessen des Herrn W. als Eigentümer der Grundstücke der Gemarkung Gablenz, Flurstücke Nr. 999/2, 248, 249 und 252, sowie als Pächter des Grundstückes der Gemarkung Gablenz, Flurstück Nr. 253, festzustellen. Herr W. soll zukünftig seine Grundstücke - die immerhin einen ganz wesentlichen Teil der Fläche des Plangebietes ausmachen - lediglich noch zu Wohnzwecken und zudem lediglich noch in der Art und in dem Umfang der vorgesehenen Festsetzungen des Bebauungsplanes und damit nur noch in einer ganz bestimmten Art und Weise nutzen können dürfen. Er selbst hat keinen solchen Bedarf angemeldet. Er hat die Grundstücke auch nicht Dritten zur Umsetzung der Planungsziele zur Verfügung gestellt. Die ausgelegten Unterlagen geben schließlich nichts dafür her, dass die Interessen des Herrn W. als Eigentümer deshalb zurückzustellen sind, weil ein öffentliches Interesse (welches?) so eklatant höher wiegt und diesem nicht anders genügt werden kann.

Fehlerhaft nicht einbezogen wurde schließlich das Interesse des Herrn W. daran, dass Wohnbauvorhaben nicht dergestalt an seinen Unternehmensstandort heranrücken, dass diese nicht zumutbaren Immissionen ausgesetzt sind. Für Herrn W. böte das nämlich die Gefahr zukünftiger Restriktionen, denen er heute nicht ausgesetzt ist.

Insgesamt wurde damit das durch die Stadt Chemnitz nicht näher beschriebene öffentliche Interesse an einer zum Teil im Plangebiet gar nicht realisierbaren Wohnbebauung mit den Belangen des Herrn W. als Eigentümer eines ganz wesentlichen Teils der Flächen, die das Plangebiet darstellen, und als Inhaber eines Unternehmens mit Sitz im Plangebiet nicht ordnungsgemäß zueinander ins Verhältnis gestellt. Es geht damit nicht nur um einen Fehlgebrauch des Planungser-

messens, sondern sogar um einen Nichtgebrauch desselben.

Zusammenfassung

Alles in allem drängt sich der Eindruck auf, dass der Bebauungsplan mehr oder weniger allein der Legalisierung eines Großwohnbauvorhabens eines privaten Investors dienen soll. Sollte das der Fall sein, fehlt es bereits von vornherein an einem Planungserfordernis und damit auch an einer Planungsbefugnis. Für die Aufstellung eines Bebauungsplanes, die nur deshalb forciert wird, um einem Eigentümer die Möglichkeit der Errichtung wirtschaftlich verwertbarer Immobilien zu schaffen, gibt es keine Rechtfertigung im öffentlichen Interesse.

Ein Bebauungsplan, dem es an einer Erforderlichkeit im Sinne des § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB fehlt, ist unwirksam.

Herrn W. ist als Eigentümer eines erheblichen Anteils der Flächen, die das Plangebiet ausmachen, ganz wesentlich betroffen. Der beabsichtigte Bebauungsplan hat Auswirkungen auf die gesamte Existenz des Unternehmensstandortes des Herrn W. Demgegenüber steht eine gewünschte, in ihrer Realisierung größtenteils fragwürdige Wohnbebauung. Bis dato ist den Unterlagen zu dem Planentwurf kein einziger Ansatzpunkt zu entnehmen, wie dieser deutliche Interessenkonflikt sachgerecht miteinander abgewogen werden soll.

Es wird darum gebeten, die Einwendungen des Herrn W. zu berücksichtigen und in der Konsequenz von der beabsichtigten Überplanung des Grundbesitzes des Herrn W. abzusehen.

Beschlussvorschlag:

Die Anregung wird teilweise berücksichtigt.

Begründung:

Die Belange des Grundstückseigentümers werden in der Abwägung behandelt und angemessen gewürdigt.

Aufgrund der illegal ausgeübten Nutzung, des damit nicht gegebenen Bestandschutzes und der nicht in Aussicht stehenden Genehmigungsfähigkeit des Auktionshauses ist jedoch eine Berücksichtigung der Anregungen im gewünschten Umfang nicht möglich.

Das öffentliche Interesse, das die Festsetzungen des Bebauungsplanes begründet, ist die Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zur Stärkung des Geltungsbereiches als allgemeines Wohngebiet, da zu befürchten steht, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse unterwandert werden.

In die Begründung zum Bauungsplan (Kapitel 7.3) werden entsprechende Ausführungen aufgenommen.

Ordn.-Nr. 47 Öffentlichkeit Stellungnahme vom 06.02.2019

Sachverhalt:

In Gablenz gibt es kaum Möglichkeiten für soziale Treffpunkte. Dem Gablenzcenter fehlt es an Atmosphäre. Es wird überwiegend nur als reines Einkaufszentrum wahrgenommen. Die Gartenanlagen sind schön, aber dort haben Anwohner, die keinen Garten besitzen nur einen Gaststatus. Damit Stadtteilzusammenkünfte und Stadtteiltreffen stattfinden könnten, bräuchte es geeignete Plätze auch unter freiem Himmel. Die Fläche WA 9, Ecke Kantstraße/Bernhardstraße wäre geeignet als Grünfläche mit Bäumen und Bänken oder anderen Sitzgelegenheiten umgestaltet zu werden. Die Bernhardstraße davor ist vom Verkehr nicht so stark frequentiert.

So könnte dieses Eckgrundstück zu einem Stadtteiltreffpunkt werden. Im Sommer könnten sich so Anwohner treffen und z. B. ein Nachbarschaftsfest veranstalten. Für Kleinkinder gibt es wenige Spielplätze in der näheren Umgebung. Die „Bunten Gärten“ vom Sonnenberg sind vor allem für größere Kinder geeignet. Eine Spielecke für Kleinkinder auf diesem Grundstück WA 9 wäre deshalb auch vorteilhaft. Natürlich mit ausreichend hohem Zaun.

WA 2 und WA 2* könnten weitere Grünflächen oder Flächen von Wohnhäusern werden, je nach Nutzung der Adelsbergstraße, die ja eher eine verkehrsberuhigte Straße ist. Die Adelsbergstraße mündet stadtauswärts in einen Fahrrad- oder Skaterweg. Eine Nutzung der Flächen für Wohnraum

oder Grünflächen an der Straße machte aus meiner Sicht somit Sinn.

Beschlussvorschlag:

Die Anregung wird teilweise berücksichtigt.

Begründung:

Übergeordnetes planerisches Ziel ist die städtebauliche Neuordnung des Karrees unter Sicherung der bestehenden Wohnbebauung und Ergänzung und Arrondierung dieser durch die Aufnahme einer baulicher Nutzung für brachliegende Flächen. Dadurch soll die stadträumliche Qualität des Karrees verbessert und eine klare Abgrenzung und Raumbildung gegenüber dem Straßenraum erfolgen. Dabei wird die geplante Grundkonzeption des städtebaulichen Konzeptes durch baukörperbezogene Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen gesichert. Die Nutzung der WA 2, WA 2* und WA 9 als Grünflächen steht diesem Entwicklungsziel grundsätzlich entgegen und würde keine gleichwertige Verbesserung des vorgefundenen städtebaulichen Missstandes bedeuten. Des Weiteren ist die Festsetzung als Baufeld vor folgendem Hintergrund für das Allgemeinwohl von Bedeutung: Als Planungsziel wurde u. a. die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes gemäß § 4 BauNVO formuliert. Dies zieht nach sich, dass ein ungestörtes Wohnen gewährleistet werden muss. In der Ermittlung des beachtlichen Abwägungsmaterials ist die bestehende Verkehrslärsituation infolge des Straßen- und Schienenverkehrs auf den angrenzenden Verkehrswegen zu würdigen. Diese gefährdet hinlänglich die Umsetzung des Planungszieles bzw. erfordert ein angemessenes Agieren. Dementsprechend werden zur planerischen Konfliktbewältigung entsprechende Festsetzungen getroffen. Diese umfassen zum Schutz der Wohngebäude passive Schallschutzmaßnahmen und insbesondere zum Schutz der Außenwohnbereiche im Inneren des Karrees die Festsetzung der geschlossenen Bauweise in den kritischen Bereichen, so auch in den WA 2, WA 2* und im WA 9.

Im Ergebnis des Schallschutzgutachtens ist festzustellen, dass für die straßenzugewandten Außenwohnbereiche der Immissionsorte WA 2, WA 2* und WA 9 eine Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte in den Tag- und Nachtstunden zu erwarten ist. Demnach ist für die angeregte Nutzung Grünfläche nicht von der Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse auszugehen. Das Gebot der planerischen Konfliktbewältigung würde missachtet, wenn für die benannten Flächen eine Fläche mit Aufenthaltsqualität im Freien und ohne Baufeld festgesetzt werden würde.

Hinsichtlich der Etablierung eines Stadtteiltreffpunktes lässt der Bebauungsplan eine derartige Nutzung jedoch innerhalb einer baulichen Hülle zu. So sind, dem Planungsziel folgend, im allgemeinen Wohngebiet Anlagen für kulturelle und soziale Zwecke gemäß § 4 BauNVO allgemein zulässig. Der Bebauungsplan trifft keine davon abweichenden Festsetzungen. Er berücksichtigt vor diesem Hintergrund die Anregung teilweise.

c) Nicht berücksichtigt werden die Anregungen von:

**Ordn.-Nr. 44 Öffentlichkeit
Stellungnahmen vom 05.02.2019, 07.11.2019 und 06.01.2020**

1. Sachverhalt:

Des Weiteren muss davon ausgegangen werden, dass die Verfasser des Bebauungsplanes Intentionen der Stadt Chemnitz nicht kannten, u. a. dass vorgesehen war, die Bebauung zur Adelsbergstraße zwischen Reineckerstraße und Kantstraße in aufgelockerter Bauweise durch die Bebauung mit eingeschossigen Einfamilienhäusern (auch Doppelhäuser) zu favorisieren.

In dem Gespräch des Herrn S. im Baugenehmigungsamt am 05.07.2011, wie oben aufgeführt, wurde ihm auch mitgeteilt, dass es für dieses Gebiet, das von dem jetzt streitbefangenen Bebauungsplan betroffen ist, ein nachhaltiges Siedlungs-Wohnungsbaukonzept gibt. Hierzu wurde ihm eine entsprechende Flurkarte ausgehändigt, indem die konzeptionelle Gestaltung der Fläche Adelsbergstraße - Reineckerstraße zeichnerisch verankert war. Ihm wurde auch mitgeteilt, dass mit der Durchsetzung dieses Konzeptes auch sein Wohnhaus reinpasst. Auch diese Aussage der

Vertreter der Stadt Chemnitz bekräftigte nochmals, dass Herr S. mit seinem Wohnungsbau die konzeptionellen und planerischen Ideen der Stadt mit durchsetzt. Diese Flurkarte mit den Entwurfsskizzen wird in der Anlage 1 beigefügt.

Beschlussvorschlag:

Die Anregung wird nicht berücksichtigt.

Begründung:

Planung ist ein mehrstufiger Prozess in verschiedenen Planungsebenen, der sich hinsichtlich seines Detaillierungsgrades und seiner Aussagenschärfe verfeinert. Der Flächennutzungsplan stellt für das gesamte Gemeindegebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen dar. Der Bebauungsplan ist nach § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Diesem Entwicklungsgebot wurde im vorliegenden Fall Folge geleistet. Einem Bebauungsplan gehen konzeptionelle Betrachtungen voraus. Der Bebauungsplan ermittelt zum Zeitpunkt seiner Aufstellung jedoch die relevante Ausgangssituation und erhebt das abwägungsrelevante Material und wägt in einem mehrstufigen Prozess die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander ab. Dies führt im Verlauf auch zur Überprüfung von konzeptionellen Vorstellungen und der Erwägung von Planungsalternativen.

Insbesondere die Belastung des Geltungsbereiches mit Verkehrslärmimmissionen, deren Ermittlung ein konzeptionelles Planungsstadium noch entbehrt, und die Wahrung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB führten zu einer planerischen Abkehr von einer lockeren Bebauung entlang der Adelsbergstraße hin zu einer geschlossenen Bebauung. Der Planungs-, Bau- und Umweltausschuss hat am 02.06.2015 den Aufstellungsbeschluss zum vorliegenden Bebauungsplan Nr. 15/12 „Adelsbergstraße, Gablenz“ und die avisierten Planungsziele beschlossen und damit den Rahmen für das planerische Agieren gesetzt.

Des Weiteren ist festzuhalten, dass die dem Herrn S. übergebene Entwurfsskizze nicht Bestandteil des räumlichen Handlungskonzeptes der Stadt Chemnitz zum nachhaltigen Siedlungswohnungsbau ist und eine II bis III-geschossige kompakte Kettenhausbebauung mit Einzel- und Doppelhäusern darstellt.

2. Sachverhalt:

Ein weiterer Widerspruch besteht darin, dass unter Pkt. 4.1 das planerische Ziel definiert wird, wie folgt: „übergeordnetes planerisches Ziel ist die städtebauliche Neuordnung Karrees unter Sicherung der bestehenden Wohnbebauung und Ergänzung und Arrondierung dieser durch die Aufnahme einer baulichen Nutzung für brachliegende Flächen“

Das heißt mit anderen Worten, dass auf der einen Seite der Entwurf des Bebauungsplanes den Bestandsschutz festschreibt, auch bezogen auf das Grundstück des Herrn S. und auf der anderen Seite jedoch die dreigeschossige Bauweise Adelsbergstraße - Kantstraße, als Blockrandbauweise favorisiert unter Anbindung an vorhandene Brandwände, die nicht vorhanden sind, wie bereits vorher ausgeführt, für das streitbefangene Grundstück. Diese planerische Zielsetzung widerspricht den Grundsätzen des § 13 und 13a BauGB. Der Bebauungsplan wurde aufgrund dieser gesetzlichen Regelung aufgestellt und somit im beschleunigten Verfahren. § 13a BauGB gilt für Bebauungspläne für

- a) die Wiedernutzbarmachung von Flächen,
- b) die Nachverdichtung oder
- c) andere Maßnahmen der Innenentwicklung

und weist auf den § 13 BauGB hin, wonach die Zulässigkeit des vereinfachten Verfahrens anknüpft an drei Voraussetzungen, die kumulativ vorliegen müssen.

So unter anderem darf der Plan (die Planungsänderung) die Ausgangslage in planungsrechtlicher Hinsicht nicht wesentlich verändern. Es handelt sich hier um die sogenannte bestandswahrende Planung. Dieser Grundsatz wurde elementar bezogen auf das Grundstück des Herrn S. verletzt.

Beschlussvorschlag:

Die Anregung wird nicht berücksichtigt.

Begründung:

Der Bebauungsplan ist in seinen planerischen Festsetzungen eindeutig. Er setzt für das betroffene Baugebiet WA 3 geschlossene Bauweise und zwingend 3 Vollgeschosse fest (für das rechtmäßig errichtete existierende Gebäude tritt der passive Bestandsschutz ein).

Diese planerische Zielsetzung widerspricht nicht den Grundsätzen der Anwendungsvoraussetzungen der Bebauungspläne der Innenentwicklung nach § 13a BauGB. Um das beschleunigte Verfahren durchführen zu können, muss es sich bei der Planung um eine Maßnahme der Innenentwicklung handeln. Das Gesetz nennt beispielhaft die Wiedernutzbarmachung von Flächen sowie die Nachverdichtung und andere Maßnahmen der Innenentwicklung. Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes beinhaltet sowohl Flächen, die für eine Wiedernutzbarmachung geeignet sind, dazu zählen die (Wieder-)Aufnahme von Nutzungen auf aufgegebenen Flächen oder die Neubebauung von Brachflächen, als auch Möglichkeiten zur Nachverdichtung. Dazu zählen u. a. das Hinzufügen neuer Gebäude in vorhandenen Siedlungsgebieten, die Aufstockung bestehender Gebäude aber auch der Abbruch nicht mehr zeitgemäßer Bausubstanz und Ergänzung verdichteter Neubebauung.

Die Einhaltung auch der sonstigen Anwendungsvoraussetzungen (Flächenbegrenzung, Ausschlusskriterien nach Umweltverträglichkeitsprüfung und Beeinträchtigung europarechtlich bedeutender Gebiete) ist gegeben.

Der Gesetzgeber hat in § 13a Abs. 2 BauGB bestimmt, dass die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 BauGB entsprechend für Bebauungspläne der Innenentwicklung gelten.

Dementsprechend ist festzuhalten, dass es sich bei der gewählten Verfahrensart um das geeignete Verfahren zur Durchführung der Bauleitplanung handelt.

3. Sachverhalt:

Seite 16, Absatz beginnend: „Abweichend von der historisch gewachsenen Situation (...)“. Hier sollte mit aufgenommen werden: (...), die existenten Gebäude in den WA 1 und WA 2 durch einen städtebaulichen Brückenschlag zu verbinden (...)“

Nach der jetzigen Formulierung würde dies bedeuten, dass die Zielstellung diejenige ist, die existenten Gebäude in den WA 1 und WA 4 durch einen städtebaulichen Brückenschlag zu verbinden, unter Einbindung des Flurstücks und Gebäudes des Herrn S. Aufgrund dessen der Vorschlag zur Änderung, dass die existenten Gebäude in den WA 1 und WA 2 durch einen Brückenschlag zu verbinden sind, damit auch der Bestandsschutz von WA 3 gewährleistet ist.

Beschlussvorschlag:

Die Anregung wird nicht berücksichtigt.

Begründung:

Im Ergebnis der Auswertung der Stellungnahmen vom 05.02.2019 und vom 07.11.2019 wurde in die Begründung des Kapitels 4.1 folgender Passus aufgenommen:

„Abweichend von der historisch gewachsenen Situation soll die Geschlossenheit des Blockrandes auch auf die städtebauliche Ecksituation Adelsbergstraße/Reineckerstraße ausgeweitet werden. Diese Zielstellung folgt der Überlegung, die existenten Gebäude in den WA 1 und WA 4 durch einen städtebaulichen Brückenschlag zu verbinden und dabei eine dem Bestand angemessene Baumasse zu erzeugen. Außerdem stellt dieser Planungsansatz sicher, dass der Karree-Innenbereich gegenüber der Verkehrslärmsituation der umliegenden Straßen abgeschirmt und die Wohnqualität dadurch für die rückwärtig ausgerichteten Räume und Außenwohnbereiche verbessert wird.“

Diese Textpassage wurde der betroffenen Öffentlichkeit vorgelegt. Der im Sachverhalt zitierte Passus ist Teil dieser Ausführungen und kann entsprechend der Anregung vor folgendem Hintergrund nicht geändert werden: Übergeordnetes planerisches Ziel ist die städtebauliche Neuordnung des Karrees unter Sicherung der bestehenden Wohnbebauung und Ergänzung und Arrondierung dieser durch die Aufnahme einer baulichen Nutzung für brachliegende Flächen. Raumstrukturell

liegt dabei der Focus unter anderem auf der Schließung des Karrees im Bereich der Adelsbergstraße und in einer Anbindung dieser Bebauung an das WA 4 in der Reineckerstraße. Dadurch soll, der vorhandenen Baumasse folgend, eine angemessene Akzentuierung und Raumbildung erfolgen. Des Weiteren stehen gewichtige Allgemeinwohlbelange im Raum, die ein öffentliches Interesse an der Umsetzung einer geschlossenen Bebauung begründen. In der Ermittlung des beachtlichen Abwägungsmaterials ist die bestehende Verkehrslärmsituation infolge des Straßen- und Schienenverkehrs auf den angrenzenden Verkehrswegen zu würdigen. Diese gefährdet hinlänglich die Umsetzung des Planungszieles bzw. erfordert ein angemessenes Agieren. Dementsprechend werden zur planerischen Konfliktbewältigung entsprechende Festsetzungen getroffen. Diese umfassen zum Schutz der Wohngebäude passive Schallschutzmaßnahmen und insbesondere zum Schutz der Außenwohnbereiche im Inneren des Karrees die Festsetzung der geschlossenen Bauweise in den kritischen Bereichen, so auch im WA 3.

Die Belange des Bestandsschutzes wurden in der Begründung ausführlich dargelegt (Kapitel 7.1). Es ist beabsichtigt, aus den genannten Gründen den städtebaulichen Brückenschlag zwischen dem WA 1 und dem WA 4 vorzunehmen und daran festzuhalten. Die höhere Gewichtung der Belange des Allgemeinwohls gegenüber den privaten Belangen folgt der Planungsleitlinie nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB, wonach bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen sind.

Unabhängig davon ist festzustellen, dass im WA 2 keine existierende Bebauung vorhanden ist.

4. Sachverhalt:

Auf Seite 25 wurde gestrichen: „Dies betrifft auch den Eckbereich (...)“. Es müsste jedoch, um Widersprüche nicht aufkommen zu lassen, am Ende des folgenden Satzes: „Für die übrigen allgemeinen Wohngebiete wird die geschlossene Bauweise zur Gewährleistung einer Blockrandbebauung festgesetzt.“, noch Folgendes ergänzt werden: „(...), ausgenommen für die WA 2*, WA 3 und WA 4.“

Für den Fall, dass dieses nicht ergänzt werden sollte, entsteht ein Widerspruch hinsichtlich der Ausführungen für die übrigen allgemeinen Wohngebiete.

Beschlussvorschlag:

Die Anregung wird nicht berücksichtigt.

Begründung:

Im Ergebnis der Auswertung der Stellungnahmen vom 05.02.2019 und vom 07.11.2019 wurde in der Begründung des Kapitels 5.1.3 folgender Passus gestrichen:

„Dies betrifft auch den Eckbereich Adelsberg-/Reineckerstraße. Der bestehende städtebauliche Missstand in Form eines eingeschossigen Einzelhauses soll mit der Planung einer angemessenen räumlichen Akzentuierung der Ecksituation zugeführt werden. Deshalb erfolgt auch hier die Festsetzung der geschlossenen Bauweise.“

Diese gestrichene Textpassage wurde der betroffenen Öffentlichkeit vorgelegt. Die entsprechend der Anregung gewünschte Ergänzung kann vor folgendem Hintergrund nicht erfolgen:

Übergeordnetes planerisches Ziel ist die städtebauliche Neuordnung des Karrees unter Sicherung der bestehenden Wohnbebauung und Ergänzung und Arrondierung dieser durch die Aufnahme einer baulichen Nutzung für brachliegende Flächen. Raumstrukturell liegt dabei der Focus unter anderem auf der Schließung des Karrees im Bereich der Adelsbergstraße und in einer Anbindung dieser Bebauung an das WA 4 in der Reineckerstraße. Dadurch soll, der vorhandenen Baumasse folgend, eine angemessene Akzentuierung und Raumbildung erfolgen. Des Weiteren stehen gewichtige Allgemeinwohlbelange im Raum, die ein öffentliches Interesse an der Umsetzung einer geschlossenen Bebauung begründen. In der Ermittlung des beachtlichen Abwägungsmaterials ist die bestehende Verkehrslärmsituation infolge des Straßen- und Schienenverkehrs auf den angrenzenden Verkehrswegen zu würdigen. Diese gefährdet hinlänglich die Umsetzung des Planungszieles bzw. erfordert ein angemessenes Agieren. Dementsprechend werden zur planerischen Konfliktbewältigung entsprechende Festsetzungen getroffen. Diese umfassen zum Schutz der Wohn-

gebäude passive Schallschutzmaßnahmen und insbesondere zum Schutz der Außenwohnbereiche im Inneren des Karrees die Festsetzung der geschlossenen Bauweise in den kritischen Bereichen, so auch im WA 3.

Die Belange des Bestandsschutzes werden in der Begründung ausführlich dargelegt (Kapitel 7.1). Es ist beabsichtigt, aus den genannten Gründen den städtebaulichen Brückenschlag zwischen dem WA 1 und dem WA 4 vorzunehmen und daran festzuhalten. Die höhere Gewichtung der Belange des Allgemeinwohls gegenüber den privaten Belangen folgt der Planungsleitlinie nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB, wonach bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen sind.

5. Sachverhalt:

Seite 41, 4. Absatz: Der letzte Satz soll nach Auffassung des Herrn S. gestrichen werden, beginnend mit: „Diese umfassen zu Schutz (...)“ und endend mit: „(...) so auch im WA 3.“

Beschlussvorschlag:

Die Anregung wird nicht berücksichtigt.

Begründung:

Im Ergebnis der Auswertung der Stellungnahmen vom 05.02.2019 und vom 07.11.2019 wurde in der Begründung das folgende Kapitel 7.1. aufgenommen:

„7.1 Auswirkungen der Festsetzungen zum WA 3, Flurstück 247 Gemarkung Gablenz

Die städtebauliche Entwicklungsabsicht für den genannten Bereich bildet nicht die sowohl historisch bestandene Situation als auch die vor Aufnahme der Planung vorgefundene Situation ab. Dies führt insbesondere hinsichtlich der Festsetzungen des Baufeldes und des Maßes der baulichen Nutzung sowie der Bauweise zu Abweichungen in Bezug auf den genehmigten Bestand. Dieser ist mit Baugenehmigung zum Neubau eines Wohnhauses aus dem Jahre 2011 zu konstatieren. Dieser Sachverhalt erfordert eine gesonderte Betrachtung der betroffenen öffentlichen und privaten Belange in der Abwägung.

Als privater Belang sind die aus dem Grundeigentum und seiner Nutzung resultierenden Interessen betroffen. Eine Veränderung der baulichen Nutzbarkeit des hier relevanten Grundstücks und die Veränderung der privaten Nutzungsmöglichkeiten durch den Bebauungsplan in Bezug auf die ermittelte Ausgangssituation sind zu verzeichnen. Durch die Überplanung des Flurstücks 247 der Gemarkung Gablenz wird dem legal errichteten Bauwerk der passive Bestandsschutz zugewiesen. Der Bestandsschutz sichert rechtmäßig geschaffenes Eigentum; dies setzt sich - innerhalb gewisser Grenzen - gegen neue entgegenstehende rechtliche Anforderungen durch. D. h., der Eigentümer darf seine bauliche Anlage weiter nutzen und erhalten, obwohl sie unter Berücksichtigung des Bebauungsplanes in dieser Form nicht mehr genehmigungsfähig wäre. Der Bestandsschutz setzt die Beibehaltung der Identität des instandgesetzten mit dem ursprünglichen (in seinem Bestand geschützten) Bauwerk voraus. Instandhaltungen sind genehmigungsfrei. Bauarbeiten, die einer neuen Baugenehmigung bedürfen, werden am Baurecht des Bebauungsplanes gemessen. Infolgedessen leitet sich aus der bestehenden Baugenehmigung kein aktiver Bestandsschutz ab.

Demgegenüber stehen folgende hinreichend gewichtige städtebauliche Allgemeinwohlbelange, die letztlich auch einen privaten Belang des Grundstückseigentümers darstellen:

Als Planungsziel wurde u. a. die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes gemäß § 4 BauNVO formuliert. Dies zieht nach sich, dass ein ungestörtes Wohnen gewährleistet werden muss. In der Ermittlung des beachtlichen Abwägungsmaterials ist die bestehende Verkehrslärmsituation infolge des Straßen- und Schienenverkehrs auf den angrenzenden Verkehrswegen zu würdigen. Diese gefährdet hinlänglich die Umsetzung des Planungszieles bzw. erfordert ein angemessenes Agieren. Dementsprechend werden zur planerischen Konfliktbewältigung entsprechende Festsetzungen getroffen. Diese umfassen zum Schutz der Wohngebäude passive Schallschutzmaßnahmen und insbesondere zum Schutz der Außenwohnbereiche im Inneren des Karrees die Festsetzung der geschlossenen Bauweise in den kritischen Bereichen, so auch im WA 3.

Unter höherer Gewichtung dieser Belange des Allgemeinwohls gegenüber den privaten Belangen kommt der Bebauungsplan seiner Aufgabe nach, den ordnenden Rahmen für die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke unter Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen an ge-

sunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gemäß § 1 Abs. 6 BauGB zu setzen.

Andererseits eröffnen die Festsetzungen des Bebauungsplanes dem Grundstückseigentümer Entwicklungsoptionen in Form der möglichen Ausnutzung seines Grundstückes nach den durch das künftige Satzungsrecht bestehenden Maßgaben. Das bedeutet im konkreten Fall, dass ein über das im Bestand existierende eingeschossige Wohnhaus hinausgehendes Wohngebäude mit drei Vollgeschossen und einer Grundflächenzahl von 0,8 in geschlossener Bauweise errichtet werden kann, aber nicht muss. Dies räumt dem Eigentümer eine über das vorgefundene Maß hinausgehende Ausnutzbarkeit seines Grundstückes ein. Außerdem ist auch die Gewährleistung gesünder Wohnverhältnisse durch die Festsetzung der geschlossenen Bauweise im Vergleich zur Bestandssituation in den der Adelsbergstraße und Reineckerstraße abgewandten Räumen und in Bezug auf die dem Innenhof zugewandten Außenwohnbereiche durch den Bebauungsplan zu verzeichnen.

Das Flurstück 362/31 der Gemarkung Gablenz befindet sich nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Es dient dem Eigentümer des Flurstückes 247 der Gemarkung Gablenz zur Befestigung und zur Bepflanzung der Grundstücksgrenze zur Adelsbergstraße hin. Es wurde nicht in den Umgriff der Planung integriert, weil dafür kein unmittelbareres Regelungserfordernis bestand. Der Bestandsschutz gilt. Die weiteren Entwicklungsmöglichkeiten der Fläche sind nach § 34 BauGB zu beurteilen. Diese planungsrechtliche Situation stellt für den Grundstückseigentümer keinen Nachteil dar. Für die Umsetzung des Bebauungsplanes ist diese ebenfalls unschädlich.“

Diese Textpassage wurde der betroffenen Öffentlichkeit vorgelegt. Der im Sachverhalt zitierte Passus ist Teil dieser Ausführungen und kann entsprechend der Anregung vor folgendem Hintergrund nicht geändert werden:

Übergeordnetes planerisches Ziel ist die städtebauliche Neuordnung des Karrees unter Sicherung der bestehenden Wohnbebauung und Ergänzung und Arrondierung dieser durch die Aufnahme einer baulichen Nutzung für brachliegende Flächen. Raumstrukturell liegt dabei der Focus unter anderem auf der Schließung des Karrees im Bereich der Adelsbergstraße und in einer Anbindung dieser Bebauung an das WA 4 in der Reineckerstraße. Dadurch soll, der vorhandenen Baumasse folgend, eine angemessene Akzentuierung und Raumbildung erfolgen. Des Weiteren stehen gewichtige Allgemeinwohlbelange im Raum, die ein öffentliches Interesse an der Umsetzung einer geschlossenen Bebauung begründen. In der Ermittlung des beachtlichen Abwägungsmaterials ist die bestehende Verkehrslärsituation infolge des Straßen- und Schienenverkehrs auf den angrenzenden Verkehrswegen zu würdigen. Diese gefährdet hinlänglich die Umsetzung des Planungszieles bzw. erfordert ein angemessenes Agieren. Dementsprechend werden zur planerischen Konfliktbewältigung entsprechende Festsetzungen getroffen. Diese umfassen zum Schutz der Wohngebäude passive Schallschutzmaßnahmen und insbesondere zum Schutz der Außenwohnbereiche im Inneren des Karrees die Festsetzung der geschlossenen Bauweise in den kritischen Bereichen, so auch im WA 3.

Die Belange des Bestandsschutzes wurden in der Begründung ausführlich dargelegt (Kapitel 7.1). Es ist beabsichtigt, aus den genannten Gründen den städtebaulichen Brückenschlag zwischen dem WA 1 und dem WA 4 vorzunehmen und daran festzuhalten. Die höhere Gewichtung der Belange des Allgemeinwohls gegenüber den privaten Belangen folgt der Planungsleitlinie nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB, wonach bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen sind.

Der nach dem 5. Sachverhalt in Rede stehende Satz kann nicht gestrichen werden, er verdeutlicht und begründet die planerische Intention, an der aus den genannten Gründen festgehalten werden soll.

6. Sachverhalt:

Aufgrund der vorgenommenen Änderungen in der Begründung zum Bebauungsplan muss auch auf dem eigentlichen Bebauungsplan vermerkt werden, dass WA 3 Bestandsschutz hat und es muss zeichnerisch auch die geschlossene dreigeschossige Blockrandbebauung im Bebauungsplan geändert werden, hinsichtlich des WA 3, Adelsbergstraße/Ecke Reineckerstraße (siehe Berichtigung, Seite 25 zu Pkt. 5.1.3). Es ist noch einmal darauf hinzuweisen, dass auch in dem eigentlichen Bebauungsplan diese Änderung mit fixiert werden muss.

Beschlussvorschlag:

Die Anregung wird nicht berücksichtigt.

Begründung:

Im Ergebnis der Auswertung der Stellungnahmen vom 05.02.2019 und vom 07.11.2019 wurden in der Begründung zum Bebauungsplan Kapitel und Textpassagen aufgenommen und der betroffenen Öffentlichkeit vorgelegt. Die Abwägung hinsichtlich der bestehenden Situation und die sich ergebenden rechtlichen Bedingungen bezogen auf den Bestandsschutz wurden damit umfänglich gewürdigt und dargelegt. Dieser besteht in passiver Form aufgrund des legal im Jahre 2011 durch Baugenehmigung errichteten Bauwerkes. Eine Änderung des Planungszieles geht jedoch damit nicht einher, an der planerischen Zielstellung soll aus den in der Begründung zum Bebauungsplan ausgeführten Gründen (Kapitel 7.1) festgehalten werden. Vor diesem Hintergrund erfolgt keine Anpassung in den Teilen A und B des Bebauungsplanes. Das bestehende Gebäude ist in der amtlichen Liegenschaftskarte, die als Plangrundlage dient, dargestellt.

**Ordn.-Nr. 45 Öffentlichkeit
Stellungnahme vom 31.01.2019**

Sachverhalt:

Die Eigentümergemeinschaft kaufte das gesamte Grundstück (999/1 der Gemarkung Gablenz) und auch die angrenzende Parkfläche. Diese Fläche (Parkfläche) wird im Bebauungsplan als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Damit ist die Eigentümergemeinschaft nicht einverstanden, denn diese Fläche gehört zum Objekt Reineckerstraße 4 und wird als Parkfläche genutzt und ist auch künftig als Parkfläche vorgesehen. Eine Veränderung ist von Seiten der Eigentümer nicht geplant.

Der Zufahrtsweg Adelsbergstraße wurde ebenso von den Eigentümern erworben und somit ist die Zufahrt zur Parkfläche gewährleistet. Durch die Entfernung des Zufahrtsweges, wie im neuen Bebauungsplan ausgewiesen, fällt die Zufahrt zum Grundstück weg.

Mit der Entfernung des Zufahrtsweges ist die Eigentümergemeinschaft auch nicht einverstanden. Die Parkfläche kann bei Wegfall des Zufahrtsweges nicht mehr erreicht werden.

Beschlussvorschlag:

Die Anregung wird nicht berücksichtigt.

Begründung:

Für den Betrachtungsbereich (WA 2* und WA 4) setzt der Bebauungsplan allgemeines Wohngebiet fest. Dies entspricht vom Grundsatz her der vorgefundenen Nutzung, die städtebauliche Entwicklungsabsicht bildet jedoch nicht die vor Aufnahme der Planung vorgefundene Situation mit dem Genehmigungsstand aus dem Jahre 2011 zur Errichtung von Stellplätzen rückwärtig des Wohngebäudes ab. Die Stellplatzfläche wird derzeit von der Adelsbergstraße aus über eine Zufahrt realisiert und ist an die öffentliche Verkehrsfläche angebunden. Die künftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes sehen für diesen Bereich (WA 2*) ein allgemeines Wohngebiet mit geschlossener Bauweise vor, sodass die Anbindung der Stellplätze nicht mehr gewährleistet werden kann. Dieser Sachverhalt erfordert eine gesonderte Betrachtung der betroffenen öffentlichen und privaten Belange in der Abwägung.

Als privater Belang sind die aus dem Grundeigentum und seiner Nutzung resultierenden Interessen betroffen. Eine Veränderung der baulichen Nutzbarkeit des hier relevanten Grundstücks und die Veränderung der privaten Nutzungsmöglichkeiten durch den Bebauungsplan in Bezug auf die ermittelte Ausgangssituation sind zu verzeichnen. Durch die Überplanung des Flurstücks 999/1 der Gemarkung Gablenz wird den legal errichteten Stellplätzen der passive Bestandsschutz zugewiesen. Der Bestandsschutz sichert rechtmäßig geschaffenes Eigentum; dies setzt sich - innerhalb gewisser Grenzen - gegen neue entgegenstehende rechtliche Anforderungen durch. D. h., die Eigentümergemeinschaft darf ihre bauliche Anlage weiter nutzen und erhalten, obwohl sie unter Berücksichtigung des Bebauungsplanes in dieser Form nicht mehr genehmigungsfähig wäre. Der

Bestandsschutz setzt die Beibehaltung der Identität des instandgesetzten mit dem ursprünglichen (in seinem Bestand geschützten) Vorhaben voraus. Instandhaltungen sind genehmigungsfrei. Bauarbeiten, die einer neuen Baugenehmigung bedürfen, werden am Baurecht des Bebauungsplanes gemessen. Infolgedessen leitet sich aus der bestehenden Baugenehmigung kein aktiver Bestandsschutz ab. Eine Einschränkung der verfahrensfreien Bauvorhaben gemäß § 61 SächsBO erfolgt nicht.

Demgegenüber stehen folgende hinreichend gewichtige städtebauliche Allgemeinwohlbelange, die letztlich auch einen privaten Belang der Grundstückseigentümer darstellen:

Als Planungsziel wurde u. a. die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes gemäß § 4 BauNVO formuliert. Dies zieht nach sich, dass ein ungestörtes Wohnen gewährleistet werden muss. In der Ermittlung des beachtlichen Abwägungsmaterials ist die bestehende Verkehrslärsituation infolge des Straßen- und Schienenverkehrs auf den angrenzenden Verkehrswegen zu würdigen. Diese gefährdet hinlänglich die Umsetzung des Planungszieles bzw. erfordert ein angemessenes Agieren. Dementsprechend werden zur planerischen Konfliktbewältigung entsprechende Festsetzungen getroffen. Diese umfassen zum Schutz der Wohngebäude passive Schallschutzmaßnahmen und insbesondere zum Schutz der Außenwohnbereiche im Inneren des Karrees die Festsetzung der geschlossenen Bauweise in den kritischen Bereichen, so auch im WA 2*.

Unter höherer Gewichtung dieser Belange des Allgemeinwohls gegenüber den privaten Belangen kommt der Bebauungsplan seiner Aufgabe nach, den ordnenden Rahmen für die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke unter Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gemäß § 1 Abs. 6 BauGB zu setzen.

Um einen Interessensausgleich für die betroffenen Grundstückseigentümer zu gewährleisten, wurde im rückwärtigen Teil des Baufeldes WA 4 eine Baugrenze festgesetzt, die eine unterbaubare Grundstücksfläche sichert. Dadurch besteht die Möglichkeit für die Grundstückseigentümer, eine Tiefgarage einzuordnen und so alternativ bei Entfall des passiven Bestandsschutzes die Stellplätze auf dem Grundstück unterirdisch einordnen zu können.

Andererseits eröffnen die Festsetzungen des Bebauungsplanes der Eigentümergemeinschaft die Gewährleistung gesünderer Wohnverhältnisse durch die Festsetzung der geschlossenen Bauweise im Vergleich zur Bestandssituation in den der Reineckerstraße abgewandten Räumen und in Bezug auf die dem Innenhof zugewandten Außenwohnbereiche.

Die Begründung wird um das Kapitel 7.2 ergänzt.

Ordn.-Nr. 46 Öffentlichkeit **Stellungnahmen vom 05.02.2019 und 07.11.2019**

1. Sachverhalt:

I. Formelle Rechtswidrigkeit

Das Planaufstellungsverfahren leidet an Verfahrensmängeln.

Der Bebauungsplan soll im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 und 3 BauGB aufgestellt werden, weil das Plangebiet in seiner Grundfläche weniger als 20.000 m² aufweise. Das Plangebiet umfasst aber eine Fläche von insgesamt ca. 2,11 ha, d. h. also 21.100 m². Dafür, dass die zusätzlichen Voraussetzungen des § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB vorlägen, sind den ausgelegten Unterlagen keine Anhaltspunkte zu entnehmen.

Auch die Voraussetzungen des § 13 Abs. 1 BauGB dürften nicht gegeben sein, denn durch den Bebauungsplan wird der Gebietscharakter des Plangebietes wesentlich verändert

Beschlussvorschlag:

Die Anregung wird nicht berücksichtigt.

Begründung:

Zur Einleitung des Bebauungsplanverfahrens wurde am 02.06.2015 durch den Planungs-, Bau- und Umweltausschuss der Stadt Chemnitz der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 15/12 „Adelsbergstraße, Gablenz“ gefasst.

Mit diesem Beschluss wurde festgelegt, den Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 und 3 BauGB (vereinfachtes Verfahren) aufzustellen, weil die

entsprechenden Voraussetzungen nachweislich vorliegen.

Für die Beurteilung, ob der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden darf, ist nicht die Plangebietsgröße des Umgriffes der Planung relevant, sondern die zulässige Grundfläche i. S. d. § 19 Abs. 2 BauNVO, die als der errechnete Anteil des Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf, definiert ist. Dieser muss unter der Anwendungsgrenze von 20.000 m² liegen (§ 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB) und bleibt im vorliegenden Fall mit 9.920 m² unter diesem Wert. Des Weiteren wird durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben nicht begründet, 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. 7b BauGB genannten Schutzgüter besteht nicht.

Um das beschleunigte Verfahren durchführen zu können, muss es sich bei der Planung um eine Maßnahme der Innenentwicklung handeln. Das Gesetz nennt beispielhaft die Wiedernutzbarmachung von Flächen sowie die Nachverdichtung und andere Maßnahmen der Innenentwicklung. Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes beinhaltet sowohl Flächen, die für eine Wiedernutzbarmachung geeignet sind, dazu zählen die (Wieder-)Aufnahme von Nutzungen auf aufgegebenen Flächen oder die Neubebauung von Brachflächen, als auch Möglichkeiten zur Nachverdichtung. Dazu zählen u. a. das Hinzufügen neuer Gebäude in vorhandenen Siedlungsgebieten, die Aufstockung bestehender Gebäude aber auch der Abbruch nicht mehr zeitgemäßer Bausubstanz und Ergänzung verdichteter Neubebauung.

Der Gesetzgeber hat in § 13a Abs. 2 BauGB bestimmt, dass die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 BauGB entsprechend für Bebauungspläne der Innenentwicklung gelten.

Eine Prüfung entsprechend § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB ist entbehrlich, weil die Anwendungs Voraussetzungen nach § 13a Abs. 1 BauGB erfüllt sind.

Das Planaufstellungsverfahren leidet somit offensichtlich nicht an Verfahrensmängeln.

Die Begründung (Kapitel 1.2) in der Fassung vom 01.10.2018 führt bereits dazu aus.

2. Sachverhalt:

II. Materielle Rechtswidrigkeit

1. Fehlende Planrechtfertigung aufgrund mangelhafter Bestandsermittlung

c) Erfordernis der Berücksichtigung des Unternehmensstandortes des Herrn W.

Der Unternehmensstandort des Herrn W. ist auch und insbesondere aufgrund des beschriebenen Bebauungszustandes und seiner Entwicklung zwingend als bestandsgeschützt zu berücksichtigen. Die Standortnutzung durch den Herrn W. ist nicht genehmigungspflichtig. Selbst wenn das so wäre, wäre sie genehmigungsfähig.

aa) Keine genehmigungspflichtige Nutzungsänderung

Eine genehmigungspflichtige Nutzungsänderung im baurechtlichen Sinne liegt dann vor, wenn durch die Verwirklichung eines Vorhabens die einer jeden Art von Nutzung eigene „Variationsbreite“ verlassen wird und wenn für die geänderte Nutzung andere bauordnungs- oder bauplanungsrechtliche Anforderungen in Betracht kommen, als für die bisherige Nutzung.

Die Variationsbreite der bisherigen Nutzung wird unter anderem dann überschritten, wenn das bisher charakteristische Nutzungsspektrum durch die Änderung erweitert wird und der neuen Nutzung unter städtebaulichen Gesichtspunkten eine andere Qualität zukommt.

Nur wenn eine geänderte Nutzung dergestalt vorliegt, dass beispielsweise aufgrund erheblicher baulicher Veränderungen ein „Aliud“ entstanden ist, kann von einer genehmigungspflichtigen Nutzungsänderung gesprochen werden.

Angesichts der in Bezug auf den Standort bereits dargestellten (genehmigten) Vornutzungen kann im Hinblick auf die Grundstücksnutzung durch den Herrn W. nicht davon ausgegangen werden, dass es sich um eine genehmigungspflichtige Nutzungsänderung handelt.

Der maßgebliche Zeitpunkt für die Beurteilung der Genehmigungspflichtigkeit einer Nutzungsänderung liegt im Übrigen im Zeitpunkt der Aufnahme der geänderten Nutzung. D. h. also, maßgeblich ist die Nutzungsaufnahme im Jahr 2012.

bb) Hilfsweise: Bestandsschutz bzw. offensichtliche Genehmigungsfähigkeit

Selbst unterstellt, eine genehmigungspflichtige Nutzungsänderung durch Herrn W. läge vor, so ist

die Grundstücksnutzung durch diesen jedenfalls vom Bestandsschutz gedeckt bzw. ganz offensichtlich genehmigungsfähig.

(1) Bis zur Aufnahme der Nutzung durch Herrn W. wurde der Unternehmensstandort wie schon beschrieben genutzt, und zwar zulässigerweise. Herr W. hat weder etwas an dem Bebauungszustand des Standortes verändert, noch hat er die Art und den Umfang der Nutzung des Standortes in einem erheblichen Ausmaß geändert. Der Gegenstand der Nutzung (Handel u. a. mit Kfz) ist derselbe geblieben. Die Grundstücksnutzung durch Herrn W. ist deshalb in ihrem Bestand nach wie vor geschützt.

(2) Selbst wenn das nicht so wäre, so wäre Herr W. ganz offensichtlich eine Baugenehmigung für seine Grundstücksnutzung zu erteilen. Die Nutzung seines Grundstückes in der derzeit ausgeübten Form dürfte ihm ebenso wenig untersagt werden, wie ein Abriss der Gebäude des Herrn W. verfügt werden dürfte. Auch aus diesem Grund wäre also der Unternehmensstandort des Herrn W. zu berücksichtigen.

(a) Es ist richtig, dass die Bauaufsichtsbehörde die Nutzung baulicher Anlagen gemäß § 80 Satz 2 SächsBO untersagen kann, wenn diese im Widerspruch zu öffentlich-rechtlichen Vorschriften genutzt werden. Es ist auch korrekt, dass die tatbestandlichen Voraussetzungen grundsätzlich schon dann vorliegen, wenn eine Anlage formell illegal genutzt wird. Nach der Rechtsprechung ist eine Nutzungsuntersagung allerdings dann rechtswidrig, wenn die Nutzungsänderung - trotz formell illegaler Nutzung - offensichtlich genehmigungsfähig oder aufgrund Bestandsschutzes gedeckt gewesen wäre.

Der maßgebliche Zeitpunkt für diese Beurteilung liegt - wie schon erwähnt - im Zeitpunkt der Aufnahme der geänderten Nutzung. Dies alles gilt erst recht für eine Abrissverfügung.

b) Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit der Nutzung des Standortes durch Herrn W. bestimmt sich nach § 34 BauGB. Sie richtet sich nach dem Charakter der näheren Umgebung.

Für die Beurteilung des Charakters der näheren Umgebung ist zunächst nicht lediglich derjenige des Plangebietes relevant, sondern auch der Charakter der weiteren Umgebung. Dieser ist durch die dort vorhandenen gewerblichen Ansiedlungen mitgeprägt (östlich und westlich des Karrees anliegende Gewerbeflächen, Sitz der Bandstahlservice Schlag GmbH, Sitz des Autohauses Gerstenberger, Sitz einer Autoreparatur- und Servicewerkstatt usw.).

Selbst wenn man aber zur Ermittlung des Gebietscharakters lediglich auf das Plangebiet abstelle, so ist in jedem Falle vom Vorliegen eines Mischgebietes auszugehen.

Als Mischgebiete werden gemäß § 6 Abs. 1 BauNVO Gebiete definiert, die dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören, dienen. In Mischgebieten sind gemäß § 6 Abs. 2 Baunutzungsverordnung regelmäßig zulässig:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen sowie
- Vergnügungsstätten in Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.

Schaut man sich die Historie der Standortnutzung sowie die flächenmäßige Verteilung der Nutzungen in dem Plangebiet an, ist eine überwiegend gewerbliche, in jedem Falle aber gemischte Nutzung festzustellen.

Selbst die Stadt Chemnitz hat dies immer so gesehen: Die Historie der beantragten, genehmigten und durchgeführten Bauvorhaben zeigt, dass stets Nutzungen an dem Standort zugelassen wurden, die in ihrer Art und in ihrem Umfang der Nutzung durch Herrn W. gleichen und die zum Teil sogar über wesentlich höhere Störpotenziale verfügten.

Der Typik nach lässt sich das durch Herrn W. betriebene Gewerbe als kundenseits nur zeitweise frequentiertes Handelsunternehmen beschreiben. Es fügt sich zwanglos in den Mischgebietscharakter der Umgebung ein.

Beschlussvorschlag:

Die Anregung wird nicht berücksichtigt.

Begründung:

Zu den abwägungsbeachtlichen privaten Belangen gehören zum einen die aus dem Grundeigentum und seiner Nutzung resultierenden Interessen. Stets abwägungsbeachtlich ist das Interesse des Grundstückseigentümers, wenn Festsetzungen des Bebauungsplanes sein Grundstück betreffen.

Im Zuge der erforderlichen Bestandserfassung wurde der baurechtlich genehmigte Bestand für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes erfasst. Die Situation für das hier relevante Grundstück stellt sich folgendermaßen dar:

Teile der baulichen Anlagen des Grundstückes Reineckerstraße 6 wurden bis 2007 als Getränkehandel genutzt. Ein Pfandhaus wurde in einem Gebäudeteil genehmigt. Eine Gewerbeanzeige, die eine Willensbekundung zur tatsächlichen Ausübung dieses Gewerbes darstellen würde, geschah zu keinem Zeitpunkt. Am 16.04.2012 wurde durch den Grundstückseigentümer ein Gewerbe zur Ausübung eines Auktionshauses angemeldet. Die dafür erforderliche Baugenehmigung ist zu keinem Zeitpunkt ergangen.

In dessen Konsequenz lässt sich festhalten, dass die jetzt ausgeübte Nutzung illegal durchgeführt wird. Sie kann somit bei der planerischen Betrachtung des Geltungsbereiches außer Acht gelassen werden. Es handelt sich um einen mit Makel behafteten privaten Belang, auf dessen Fortbestand kein schutzwürdiges Vertrauen besteht. Die Regelungen des Bestandsschutzes sind dementsprechend auch vor dem Hintergrund der genehmigten Vornutzungen nicht anwendbar.

Hinsichtlich des Verzichts auf eine genehmigungspflichtige Nutzungsänderung lässt sich konstatieren, dass gemäß § 59 Abs. 1 SächsBO die Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von Anlagen der Baugenehmigung bedarf, soweit in den §§ 60-62, 76 und 77 SächsBO nichts anderes bestimmt ist. Daraus folgt, dass zunächst zu prüfen ist, ob ein Vorhaben verfahrensfrei ist (§ 61 SächsBO). Wird dies verneint, ist zu fragen, ob das Vorhaben einem der besonderen Verfahren unterliegt (§ 60 SächsBO: Vorrang anderer Verfahren, § 76 SächsBO: Genehmigung fliegender Bauten, § 77 SächsBO: Zustimmungsverfahren). Ist dies wie vorliegend nicht der Fall, sind die Voraussetzungen der Genehmigungsfreistellung (§ 62 SächsBO) zu prüfen. Liegen diese Voraussetzungen auch nicht vor, besteht folglich, wie im vorliegenden Fall relevant, Genehmigungspflicht.

Für das betroffene Karree liegt seit dem 02.06.2015 der Beschluss zur Aufstellen des Bebauungsplanes Nr. 15/12 „Adelsbergstraße, Gablenz“ vor. Als Planungsziele werden

- die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes gemäß § 4 BauNVO,
- der Ausschluss von Lagerhallen und Lagerplätzen,
- der Ausschluss von Autohandel,
- die Ausbildung einer geschlossenen straßenbegleitenden Bebauung zu Wohnzwecken entlang der Adelsbergstraße und der Kantstraße,
- die Festlegung einer baulichen Entwicklung für die Flächen an der Reineckerstraße und Bernhardstraße,
- die Regelung der überbaubaren Grundstücksflächen und der Gebäudehöhen und die Anwendung und Umsetzung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes verfolgt.

Gemessen an diesen Zielstellungen, widerspricht das Auktionshaus der beabsichtigten Entwicklungsvorstellungen der Kommune, die dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB folgen.

Auch nach § 34 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4 BauNVO, ergibt sich keine Zulässigkeit für das Auktionshaus. Das für die Beurteilung der Zulässigkeit des Vorhabens heranzuziehende Gebiet erstreckt sich zwischen Adelsbergstraße, Reineckerstraße, Bernhardstraße und Kantstraße. Dieses entspricht einem allgemeinen Wohngebiet nach § 4 BauNVO. Ein solches Gebiet dient vorwiegend dem Wohnen. Zulässig sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Das bereits rechtswidrig durchgeführte Vorhaben, fügt sich gemäß § 34 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4

Abs. 1 BauNVO nicht ein. Auch die unter § 4 Abs. 3 BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Vorhaben, erfassen die Nutzung nicht. Zwar könnte ein Auktionshaus unter die sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe nach § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO fallen, jedoch ist bei Auktionshäusern davon auszugehen, dass sie keine der Versorgung für das Gebiet dienende Funktion haben. Auktionshäuser haben überörtlichen Charakter, da sie auf eine große, auch von außerhalb des Gebietes kommende, Kundschaft abzielen.

Des Weiteren verstößt das Auktionshaus gegen das sich aus § 15 BauNVO ergebende Gebot der Rücksichtnahme. Dabei bezieht sich § 15 Abs. 1 BauNVO darauf, dass die in den §§ 2 bis 14 aufgeführten baulichen und sonstigen Anlagen im Einzelfall unzulässig sind, wenn sie nach Anzahl, Lage, Umfang oder Zweckbestimmung der Eigenart des Baugebietes widersprechen. Sie sind auch unzulässig, wenn von ihnen Belästigungen oder Störungen ausgehen können, die nach der Eigenart des Baugebietes im Baugebiet selbst oder in dessen Umgebung unzumutbar sind, oder wenn sie solchen Belästigungen oder Störungen ausgesetzt werden.

Das Abstellen von Fahrzeugen und Gerätschaften mit gleichzeitigem Rangierbetrieb lässt eine Beeinträchtigung auf die nachbarlichen Wohngebäude befürchten, ebenso eine Verschlechterung der Wohnverhältnisse, dies betrifft alle umliegenden Wohngrundstücke.

Entgegen der geäußerten Auffassung ist folglich nicht von einer offenbaren Genehmigungsfähigkeit auszugehen, weder zum Zeitpunkt der Nutzungsaufnahme noch zum Zeitpunkt der Aufstellung und nach Rechtskraft des Bebauungsplanes.

Vor dem Hintergrund der geschilderten planungsrechtlichen Situation, den Auswirkungen der derzeit illegal betriebenen Nutzung auf dem hier relevanten Grundstück und den beabsichtigten planerischen Zielvorstellungen ist es unumgänglich, dass eine Verlagerung des Auktionshauses erfolgt. Diesbezüglich erfolgte bereits im November 2018 eine Kontaktaufnahme zum Eigentümer und die Unterbreitung verschiedener Flächenangebote, um die derzeit am Standort illegal betriebene Nutzung in einem Umfeld etablieren zu können, das deren Genehmigungsfähigkeit und eine perspektivische Weiterentwicklung ermöglicht. Die entsprechenden Verhandlungen zwischen Herrn W. und Verkäufern von Alternativflächen sind noch nicht abgeschlossen.

Die Möglichkeit der Anordnung bauaufsichtlicher Maßnahmen in Form der Beseitigung der Anlagen und der Nutzungsuntersagung gemäß § 80 SächsBO bleiben davon unberührt.

3. Sachverhalt:

II. Materielle Rechtswidrigkeit

1. Fehlende Planrechtfertigung aufgrund mangelhafter Bestandsermittlung

c) Erfordernis der Berücksichtigung des Unternehmensstandortes

cc) Unwirksamkeit des Bebauungsplanes bei Nichtberücksichtigung

(1) Die geplante Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes ohne Berücksichtigung des Unternehmensstandortes des Herrn W. entspricht einer unzulässigen Verhinderungsplanung. Wie schon erwähnt, wird als Planungsziel der Ausschluss von „Lagerhallen und Lagerplätzen“ sowie der Ausschluss von „Autohandel“ bezeichnet. In der avisierten Planbegründung wird ganz konkret auf die Verhinderung des „Auktionshauses für Autos“ des Herrn W. abgestellt. Mithin lässt sich den Beschlussunterlagen eine klar formulierte Verhinderungsplanung entnehmen. Wenn nämlich die Festsetzung eines Gebietes maßgeblich deshalb erfolgt, weil eine bestimmte unerwünschte Nutzung verhindert - oder wie hier gar beseitigt - werden soll, handelt es sich um eine unzulässig Verhinderungsplanung. Die Grenzen der planerischen Gestaltungsfreiheit sind dann überschritten, wenn eine Kommune keine hinreichenden, gewichtigen und allgemeinen Belange für ihre Bauleitplanung ins Feld führen kann, sondern es sich um eine negative Verhinderungsplanung handelt, zu deren Bemäntelung städtebauliche Ziele lediglich vorgeschoben werden.

Beschlussvorschlag:

Die Anregung wird nicht berücksichtigt.

Begründung:

Die Gemeinden haben Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Ent-

wicklung und Ordnung erforderlich ist (§ 1 Abs. 3 BauGB). Dieses Planungsermessen verdichtet sich zur objektiven Planungspflicht, wenn qualifizierte städtebauliche Gründe von besonderem Gewicht vorliegen und ein planerisches Einschreiten der Gemeinde erforderlich wird. Ausgehend von der Einschätzung der Ausgangssituation und der planungsrechtlichen Beurteilung der vorherrschenden Gegebenheiten für den hier relevanten Geltungsbereich ergibt sich die Notwendigkeit zur Aufstellung eines Bebauungsplanes, um die bauliche und sonstige künftige Nutzung der betroffenen Grundstücke zu definieren und dadurch eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleisten zu können. Dabei stützt sich die Planung auf den positiven planerischen Willen zur Entwicklung des Geltungsbereiches zu einem allgemeinen Wohngebiet nach § 4 BauNVO und folgt damit der vorbereitenden planerischen Aussage des wirksamen Flächennutzungsplanes der Stadt Chemnitz vom 24.10.2001 einschließlich aller wirksamen Ergänzungen und Änderungen. Der vorliegende Bebauungsplan erfüllt damit das Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB.

Infolgedessen handelt es sich bei der vorliegenden Planung demnach nicht um eine Verhinderungsplanung sondern um die Festsetzung des gemeindlichen positiven Entwicklungszieles. Dass, wie im vorliegenden Fall, auch der Ausschluss einzelner Nutzungen unter Anwendung des Instrumentariums des § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO erfolgt, ist kein Beleg für eine Negativplanung sondern ausdrücklicher Wille des Gesetzgebers zur Feinsteuerung der Art der baulichen Nutzung. Die erforderlichen städtebaulichen Gründe (bodenrechtlicher Bezug) liegen vor. Die Begründung wird bezüglich des Planungsermessens ergänzt (Kapitel 1.3).

4. Sachverhalt:

II. Materielle Rechtswidrigkeit

1. Fehlende Planrechtfertigung aufgrund mangelhafter Bestandsermittlung

c) Erfordernis der Berücksichtigung des Unternehmensstandortes

cc) Unwirksamkeit des Bebauungsplanes bei Nichtberücksichtigung

Sowohl die gewünschte Blockrandbebauung als auch die überwiegende Wohnnutzung des Karrees wird nicht bzw. allenfalls teilweise realisierbar sein. Bereits die Kantstraße weist drei Baulücken auf, deren Schließung in absehbarer Zeit nicht ersichtlich ist. Zu allen anderen Straßen hin ist eine geschlossene Blockrandbebauung schon deshalb nicht mehr erzielbar, da hier kaum noch Gebäude direkt an die Straße gebaut sind. Die jüngsten Genehmigungen des Wohnbungalows und des Kinderheims unterstreichen das. Zudem würde eine Blockrandbebauung an der Adelsbergstraße und an der Reineckerstraße erfordern, dass Herr W. seine dort liegenden Grundstücke nicht mehr in den Dienst seines Unternehmens, sondern einer Wohnbebauung stellt. Gleiches gilt für die gewünschte Innenbebauung des Karrees mit Wohngebäuden.

Sowohl das Ziel „Blockrandbebauung“ als auch das Ziel „Innenbebauung“ dürfte damit weder realisierbar, noch ernsthaft gewollt sein.

Beschlussvorschlag:

Die Anregung wird nicht berücksichtigt.

Begründung:

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird die städtebauliche Absicht zur Entwicklung eines allgemeinen Wohngebietes nach § 4 BauNVO verfolgt. Die Begründung zum Bebauungsplan führt in Kapitel 4.1 zum städtebaulichen Konzept aus, dass als übergeordnetes planerisches Ziel die städtebauliche Neuordnung des Karrees unter Sicherung der bestehenden Wohnbebauung und Ergänzung und Arrondierung dieser durch die Aufnahme einer baulichen Nutzung für brachliegende Flächen verfolgt wird.

Raumstrukturell liegt dabei der Focus auf drei wesentlichen Zielen, die das historisch gewachsene Dichteverhältnis des Karrees aufgreifen und weiterführen:

Die Wiederherstellung bzw. Schaffung einer Geschlossenheit des Blockrandes stehen in Teilen der Bernhardstraße, in der Kantstraße und in der Adelsbergstraße unter Anbindung an vorhandene Brandwände im Vordergrund.

Abweichend von der historisch gewachsenen Situation soll die Geschlossenheit des Blockrandes auch auf die städtebauliche Ecksituation Adelsbergstraße/Reineckerstraße ausgeweitet werden. Diese Zielstellung folgt der Überlegung, die existenten Gebäude in den WA 1 und WA 4 durch ei-

nen städtebaulichen Brückenschlag zu verbinden und dabei eine dem Bestand angemessene Baumasse zu erzeugen. Außerdem stellt dieser Planungsansatz sicher, dass der Karree-Innenbereich gegenüber der Verkehrslärsituation der umliegenden Straßen abgeschirmt und die Wohnqualität dadurch für die rückwärtig ausgerichteten Räume und Außenwohnbereiche verbessert wird.

Des Weiteren soll die bereits stattgefundene Entwicklung einer aufgelockerten Bebauung im Bereich Reineckerstraße/Ecke Bernhardstraße fortgeführt und komplettiert werden. Der prägende bauliche Bestand soll aufgegriffen und in Kombination mit grüngestalterischer Wirkung den Stadtraum definieren.

Ferner soll im Karree-Innenbereich eine lockere, unverdichtete Bebauung mit angemessenen Abständen und einem Pendant zum verdichteten Blockrand geschaffen werden. Auch hier gilt es, klare Baufluchten zu erzeugen.

Den dieser Absicht folgenden differenzierten baukörperbezogenen Festsetzungen zu den überbaubaren Grundstücksflächen und zum Maß der baulichen Nutzung des Bebauungsplanes liegt ein städtebauliches Konzept zugrunde. Diese Vorgehensweise sichert die künftige tatsächliche Umsetzung des städtebaulichen Entwurfes und erfolgt nicht unbegründet wahllos.

Als Angebotsplanung ist der Bebauungsplan nach Rechtskraft kurzfristig oder langfristig umsetzbar. Seine Vollzugsfähigkeit ist nicht in Abrede zu stellen, weil seine Umsetzung nicht auf unüberwindbare tatsächliche oder rechtliche Hindernisse stößt.

5. Sachverhalt:

II. Materielle Rechtswidrigkeit

1. Fehlende Planrechtfertigung aufgrund mangelhafter Bestandsermittlung

c) Erfordernis der Berücksichtigung des Unternehmensstandortes

cc) Unwirksamkeit des Bebauungsplanes bei Nichtberücksichtigung

(2) Außerdem ist es nach der Rechtsprechung des BVerwG unzulässig, ein Wohngebiet in ein vorbelastetes Gebiet hineinzuplanen, dem sich allenfalls ein Schutzniveau wahren lässt, das einem weniger gegen Störungen geschützten Gebiet gerecht wird.

Anders als bei einer durch ein bereits vorhandenes Nebeneinander konfliktträchtiger Nutzungen geprägten Gemengelage darf eine Kommune nicht ohne zwingenden Grund selbst die Voraussetzungen für die Berücksichtigung von Vorbelastungen dadurch schaffen, dass sie in einem durch ein erhöhtes Emissionspotenzial gekennzeichneten Bereich ein störepfindliches Wohngebiet hineinplant und damit aus einem geplanten Wohngebiet in immissionsschutzrechtlicher Sicht in Wahrheit ein Mischgebiet macht.

Im Plangebiet dürfte sich auch in Zukunft allenfalls ein Mischgebieteniveau erhalten lassen. Zumindest wäre zu prüfen, ob unter Berücksichtigung des Unternehmensstandortes des Herrn W. - insbesondere im Hinblick auf die von dem Standort ausgehenden Immissionen - die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes vertretbar ist. Dies wurde allerdings bis heute nicht geprüft. Fehlerhaft wurde als Vorbelastung nur der vorhandene Verkehrslärm angenommen.

3) Faktisch liegt vorliegend ein Mischgebiet vor. Eine Überplanung als allgemeines Wohngebiet wäre schließlich nichts anderes als ein unzulässiger „Etikettenschwindel“.

Die Festsetzung eines Gebietes ist nur dann zulässig, wenn dies dem tatsächlichen Zustand nicht widerspricht bzw. wenn ein Gebiet in eine solche Richtung entwicklungsfähig ist. Zudem ist Rücksicht auf die vorhandenen städtebaulichen Verhältnisse, insbesondere auf bestandsgeschützte bzw. nicht zu verbietende bauliche Anlagen zu nehmen.

Mit Blick hierauf ist die geplante Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes für das Karree unzulässig. Das Gebiet entspricht einem Mischgebiet mit einem Bestand, der sich auch in Zukunft in seiner Nutzung nicht verbieten, geschweige denn beseitigen lässt. Es lässt sich nicht in ein allgemeines Wohngebiet entwickeln.

Beschlussvorschlag:

Die Anregung wird nicht berücksichtigt.

Begründung:

Bei der vor Rechtskraft des Bebauungsplanes vorzunehmenden planungsrechtlichen Beurteilung des Plangebietes (Gebiet zwischen Adelsbergstraße, Reineckerstraße, Bernhardstraße und Kantstraße) handelt es sich nach § 34 Abs. 2 BauGB um ein Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO. Ein solches Gebiet dient vorwiegend dem Wohnen.

Zulässig sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Das beabsichtigte Planungsziel greift somit die bestehende Situation auf und die Festsetzungen des Bebauungsplanes entwickeln den Gebietscharakter weiter. Bei der Ermittlung der abwägungsrelevanten Belange wurde auch die bestehende Verkehrslärmsituation erfasst. Um zu überprüfen, ob die mit der Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes verbundene Erwartung an angemessenen Schutz vor Lärmbelastigungen infolge des Verkehrslärms erfüllt werden können, wurde eine schalltechnische Untersuchung vorgenommen. Das Gutachten liegt mit Datum vom 26.08.2019 vor und prüft, inwieweit die mit der Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes verbundenen allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (Planungsleitlinie nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB) erfüllt werden können. Im Ergebnis des Gutachtens ist festzustellen, dass mit Hilfe geeigneter passiver Schallschutzmaßnahmen eine schalltechnische Konfliktbewältigung für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes erzielbar ist. Das Planungsziel des allgemeinen Wohngebietes wurde damit aus schalltechnischer Sicht bestätigt. Vor diesem Hintergrund ist nicht von einem Hineinplanen eines Wohngebietes in ein vorbelastetes Gebiet, in dem sich allenfalls ein niedrigeres Schutzniveau wahren lässt, auszugehen.

Eine Ermittlung des Gewerbelärms erfolgt nicht, weil für das im Geltungsbereich bestehende Auktionshaus keine Baugenehmigung zur Ausübung der Nutzung besteht, die Nutzung somit illegal erfolgt und sich daraus kein Bestandsschutz ableitet. Eine Genehmigungsfähigkeit für die Nutzung bestand weder zum Zeitpunkt der Nutzungsaufnahme noch zum Zeitpunkt der Einleitung des Bebauungsplanverfahrens und wird auch nicht nach Rechtskraft des Bebauungsplanes gegeben sein.

Des Weiteren weist der Plangeber den Vorwurf des Etikettenschwindels aus vorgenannten Gründen zurück. Ein Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO wird im Bestand vorgefunden und der Gebietscharakter planerisch weiterentwickelt. Es liegen keine Gründe vor, aus denen dieses Ziel faktisch nicht umsetzbar wäre.

6. Sachverhalt:

II. Materielle Rechtswidrigkeit

1. Fehlende Planrechtfertigung aufgrund mangelhafter Bestandsermittlung

c) Erfordernis der Berücksichtigung des Unternehmensstandortes

cc) Unwirksamkeit des Bebauungsplanes bei Nichtberücksichtigung

(4) Folge der auf der fehlerhaften Bestandsermittlung basierenden Gebietsänderung zu Lasten des Herrn W., die praktisch nicht realisierbar ist, ist ein nicht vollzugsfähiger Plan, dem die Rechtfertigung fehlt.

Die Realisierung des Planes würde voraussetzen, dass Herr W. seinen - immerhin ca. 30 % des Plangebietes ausmachenden - Unternehmensstandort mitsamt Eigentum bzw. Nutzungsrecht an den Grundstücken aufgibt und die gewünschte Wohnbebauung selbst realisiert oder realisieren lässt. Das ist aber durch Herrn W. nicht beabsichtigt. Aus der Begründung des Planentwurfes geht auch nicht hervor, dass die Stadt Chemnitz, den Grundbesitz des Herrn W. - notfalls im Wege der Enteignung - übernehmen und den Abriss des Objektbestandes des Herrn W. vornehmen will, um hernach die geplante Wohnbebauung entweder selbst oder über einen Investor zu realisieren. Vielmehr geht die Stadt Chemnitz nicht davon aus, in den Standort zu investieren bzw. investieren zu müssen. Dies werde privaten Investoren überlassen. Ohne enteignende Maßnahmen wird das allerdings - wie erwähnt - nicht machbar sein.

Beschlussvorschlag:

Die Anregung wird nicht berücksichtigt.

Begründung:

Die Beplanung der Flächen des Herrn W. als Allgemeines Wohngebiet räumt dem Grundstückseigentümer eine über den Bestand und nach § 34 BauGB hinausgehende Entwicklungsmöglichkeit und Ausnutzbarkeit seiner Flächen in einem geordneten städtebaulichen Umfeld unter Wahrung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse ein. Bewertet werden kann dabei lediglich die bestehende baurechtliche Genehmigungssituation, die eine Anwendung des Bestandsschutzes nicht ermöglicht, weil zu keinem Zeitpunkt eine Genehmigung zur Nutzung des Grundstücks als Sitz eines Auktionshauses erteilt wurde.

Letztlich steht es dem Grundstückseigentümer frei, die künftig nach Bebauungsplan zulässige Nutzung selbst umzusetzen, durch einen Investor umsetzen zu lassen oder die Flächen zu veräußern. Ein enteignungsgleicher Tatbestand, der ein Übernahmeverlangen rechtfertigen würde, liegt nicht vor. Eine Enteignung der Flächen ist nicht vorgesehen.

Die Möglichkeit der Aussprache eines Baugebotes nach § 176 BauGB durch die Gemeinde besteht.

7. Sachverhalt

2. Fehlende Planrechtfertigung wegen widersprüchlicher städtebaulicher Sichtweise

a) Flächennutzungsplan

Dem Flächennutzungsplan der Stadt Chemnitz ist zu entnehmen, dass östlich und westlich des Karrees Gewerbeflächen (an)liegen.

Beschlussvorschlag:

Die Anregung wird nicht berücksichtigt.

Begründung:

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Chemnitz vom 24.10.2001 einschließlich aller wirksamen Ergänzungen und Änderungen sind östlich und westlich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gemischte Bauflächen dargestellt.

8. Sachverhalt

2. Fehlende Planrechtfertigung wegen widersprüchlicher städtebaulicher Sichtweise

c) Sanierungssatzung

Der zukünftige Bebauungsplan soll - der Begründung seines Aufstellungsbeschlusses nach - „der Absicherung und Konkretisierung der Sanierungsziele“ im Bereich des (ehemaligen) Sanierungsgebietes „Augustusburger Straße/Clausstraße“ dienen. Genau diesen Sanierungszielen steht die Grundstücksnutzung durch Herrn W. nicht entgegen. Dies zeigen schon die Herrn W. erteilten sanierungsrechtlichen Genehmigungen.

Für den Erwerb der Grundstücke, Flurstücke Nr. 999/2, 248, 249, 252 und 253 der Gemarkung Gablenz, zum Zwecke der Betriebsausübung durch Herrn W. wurde ihm jeweils eine sanierungsrechtliche Genehmigung erteilt. Seitens der Stadt Chemnitz wurde damit dokumentiert, dass der (geplanten) Nutzung durch Herrn W. keine städtebaulichen Gründe entgegenstehen und sich dieselbe im Hinblick auf die stadtseits gewünschte städtebauliche Gebietsentwicklung in einem vertretbaren Rahmen verhält (Anlagen 2 bis 4).

Beschlussvorschlag:

Die Anregung wird nicht berücksichtigt.

Begründung:

Bau- und Sanierungsgenehmigung sind zwei selbstständige, nebeneinander stehende Genehmigungen. Als Konsequenz dieses Nebeneinanders von Sanierungs- und Baugenehmigung muss jede der beiden Genehmigungen explizit beantragt werden, ein Antrag auf Baugenehmigung enthält nicht gleichzeitig einen Antrag auf Erteilung der sanierungsrechtlichen Genehmigung und umgekehrt. Keine der genannten Genehmigungen ersetzt die andere.

Auch in einem Sanierungsgebiet richtet sich die objektiv-rechtliche Zulässigkeit eines Vorhabens in planungsrechtlicher Hinsicht allein nach den Vorschriften des Städtebaus. Es ist sogar vorstellbar,

dass eine Sanierungsgenehmigung erteilt werden kann, da das beabsichtigte Vorhaben mit den Sanierungszielen in Einklang steht, nicht aber eine Baugenehmigung, weil das Vorhaben im Widerspruch zum geltenden Baurecht steht.

Zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses befand sich der Geltungsbereich innerhalb des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes Augustusburger Straße/Clausstraße, welches durch den Stadtrat am 13.04.2016 aufgehoben wurde.

Es ist richtig, dass im Rahmen der Genehmigung nach § 144 BauGB zu genehmigungspflichtigen Rechtsvorgängen durch die Stadt Chemnitz die Kaufverträge genehmigt wurden. Damit geht jedoch nicht eine Nutzungsgenehmigung wie oben beschrieben einher. Zudem wurden jeweils in der Rubrik Hinweise folgende elementar wichtige Informationen an den Käufer der Grundstücke übermittelt: „Andere erforderliche Genehmigungen, Gestattungen nach anderen öffentlich rechtlichen Vorschriften sowie erforderliche privatrechtliche Regelungen, Zustimmungen bleiben von dieser sanierungsrechtlichen Genehmigung unberührt.“

9. Sachverhalt

2. Fehlende Planrechtfertigung wegen widersprüchlicher städtebaulicher Sichtweise

d) Zusicherungen der Verwaltung und Verwaltungspraxis

Insbesondere in Bezug auf das Flurstück Nr. 252 der Gemarkung Gablenz wurde Herrn W. ferner durch die Stadt Chemnitz mitgeteilt, dass die städtebaulichen Ziele „sowohl eine wohnliche als auch eine gewerbliche Nutzung (er)möglich(en)“ (Anlage 5).

Die Stadt Chemnitz hat sowohl ihre Auffassung betreffend den Gebietscharakter des Karrees als auch die durch sie gewünschten Nutzungen in dem Karree auch schon den Voreigentümern des heutigen Grundbesitzes des Herrn W. mitgeteilt. So ist dem Kaufvertrag zwischen der Stadt Chemnitz und den Voreigentümern des Grundbesitzes des Herrn W., der Grundstücksgemeinschaft Reineckerstraße 6, Mettal & Borchers GbR (heute WTC), vom 06.12.1993 zu entnehmen, dass das Karree in einem Mischgebiet liegt, was auch weiter so bleiben sollte. Die zweifelsohne in ihren betrieblichen Auswirkungen nicht als gering einzuschätzenden gewerblichen Nutzungen (Montage- und Anlagenbau, Getränkegroßhandel) wurden als zulässige und verpflichtende Nutzungen in den Vertrag aufgenommen. Die Errichtung und der Betrieb bestimmter Vergnügungstätten wurde vertragsmäßig ausgeschlossen. Hätte es sich bei dem Karree um ein allgemeines Wohngebiet gehandelt, hätte es dieses Ausschlusses nicht bedurft. Ein Auszug aus dem Kaufvertrag ist dieser Stellungnahme als Anlage 6 beigelegt.

Beschlussvorschlag:

Die Anregung wird nicht berücksichtigt.

Begründung:

Die beschriebene Äußerung der Stadt Chemnitz stellt lediglich eine unverbindliche E-Mail-Auskunft dar und trägt kein Signum des Amtsleiters. Vor diesem Hintergrund besitzt sie keine durch die Amtsleitung getragene offizielle Verbindlichkeit, entfaltet keine Bindungswirkung und ist im vorliegenden Falle auch vollkommen ungeeignet, um auf eine Nutzungszustimmung abzielen. Diese erfordert wie bereits beschrieben ein eigenständiges Genehmigungsverfahren nach Baurecht, das zu keinem Zeitpunkt beantragt wurde.

Im Kaufvertrag zwischen der Stadt Chemnitz und dem Voreigentümer wurde in § 8 Abs. 1 auf ein laut Rahmenplan klassifiziertes Mischgebiet abgehoben. Ein Rahmenplan ist eine informelle Planung, die hinsichtlich einer Beurteilung der planungsrechtlichen Situation nicht heran zuziehen ist. Dementsprechend leitet sich daraus auch keine Grundlage für die Feststellung eines Mischgebietes ab.

Die laut Kaufvertrag § 8 Abs. 1 verpflichtende Weiterausübung der bestehenden Nutzung steht nicht im Zusammenhang mit der Ausübung des Auktionshauses und kann keinen Bestandsschutz begründen, denn für die rechtmäßig ausgeübte und bereits aufgenommene Nutzung besteht nach § 144 Abs. 4 Nr. 3 BauGB die Freistellung von der Genehmigungspflicht und damit baurechtlicher Bestandsschutz, nicht jedoch für die Neuaufnahme der Nutzung oder deren Veränderung. Diese ist einer Prüfung durch ein Baugenehmigungsverfahren zu unterwerfen.

10. Sachverhalt

2. Fehlende Planrechtfertigung wegen widersprüchlicher städtebaulicher Sichtweise

d) Zusicherungen der Verwaltung und Verwaltungspraxis

Schließlich ging selbst die Stadt Chemnitz, Bauordnungsamt, - was eine Einsichtnahme in die dortige Verfahrensakte ergab - in der ersten Beratung über den Antrag des Herrn W. auf Erlass eines Bauvorbescheides (Vorhaben: Herstellung einer Stell- und Lagerfläche für Fahrzeuge auf den Flurstücken Nr. 252, 253 der Gemarkung Gablenz) noch davon aus, dass die Errichtung von Stellplätzen für den notwendigen Bedarf (und damit eine Erweiterung des Unternehmensstandortes des Herrn W.) zulässig ist.

Beschlussvorschlag:

Die Anregung wird nicht berücksichtigt.

Begründung:

Die geäußerte Behauptung ist nach Sichtung der gesamten Aktenlage in keiner Weise nachvollziehbar und wird zurückgewiesen. Spätestens in der erfolgten Anhörung vor Ablehnung des beantragten Vorbescheides am 28.5.2015 war dem Bauherrn unmissverständlich klar gemacht worden, dass der Antrag auf Erteilung eines Vorbescheides zur Herstellung einer Stell- und Lagerfläche für Fahrzeuge und Gerätschaften keine Aussicht auf Erfolg haben werde.

11. Sachverhalt

2. Fehlende Planrechtfertigung wegen widersprüchlicher städtebaulicher Sichtweise

e) Fragwürdige städtebauliche Interessen

An dem in der Begründung zu dem Planentwurf dargestellten Planungserfordernis bestehen vor diesem Hintergrund berechtigte Zweifel. Städtebaulicher Bedarf zur städtebaulichen Neuordnung des Plangebietes wurde bis dato offenbar nicht bzw. allenfalls in den Unternehmensstandort des Herrn W. nicht tangierender/em Art und Umfang gesehen. Der nun zum Erlass geplante Bebauungsplan dient wohl - unzulässigerweise - der Förderung privater Investoreninteressen. Anders ist der eben geschilderte „Sinneswandel“ nicht zu erklären.

Beschlussvorschlag:

Die Anregung wird nicht berücksichtigt.

Begründung:

In der Begründung zum Bebauungsplan wird ausgeführt, dass für die städtebauliche Entwicklung des Karrees zu befürchten steht, dass die gewachsene Prägung als Wohnstandort durch gewerbliche Nutzung unterwandert wird und sich dadurch der Gebietscharakter verändern wird. Dies sind qualifizierte städtebauliche Gründe, die das Planungsermessen der Gemeinde nach § 1 Abs. 3 BauGB zu einer objektiven Planungspflicht verdichten. Ein planerisches einschreiten der Gemeinde wird dadurch erforderlich, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten und die bauliche und sonstige Nutzung der betroffenen Grundstücke zu definieren.

12. Sachverhalt

Auch und gerade weil die Einwendungen des Herrn W. fehlerhaft nicht berücksichtigt wurden, sind die Festsetzungen des geplanten Bebauungsplans, respektive die Ausweisung als allgemeines Wohngebiet mit Überplanung der durch Herrn W. genutzten Gewerbeflächen unter kompletter Nichtberücksichtigung des Bestandes rechtswidrig.

Die hierauf ausgerichteten Untersuchungen sind unbrauchbar, weil sie den gewerblichen Standort des Herrn W. als zwingend zu beachtenden Bestand nicht berücksichtigen.

So wurden beispielsweise im Rahmen der Erstellung der dem erneut ausgelegten Planentwurf zugrunde gelegten lärmschutztechnischen Untersuchung Immissionen aufgrund von Gewerbelärm fehlerhaft als nicht relevant unberücksichtigt gelassen. Die Begutachtung ist damit falsch. Die Festsetzungen, die mit Rücksicht hierauf erfolgten, sind rechtswidrig. Diesseits wird davon ausgegangen, dass unter Berücksichtigung des gewerblichen Standortes des Herrn W. und der hiervon ausgehenden sowie der sonst zu berücksichtigenden Immissionen der Schutzanspruch des ge-

planten allgemeinen Wohngebietes, das faktisch einem reinen Wohngebiet entsprechen dürfte, und der geplanten massiven Wohnbebauung nicht zu halten sein wird. Damit dürfte eine konfliktträchtige Gemengelage geschaffen und nicht - wie erforderlich - für eine Lösung von Konflikten gesorgt worden sein.

Beschlussvorschlag:

Die Anregung wird nicht berücksichtigt.

Begründung:

Zur Ermittlung der abwägungsrelevanten Aspekte hinsichtlich des Immissionsschutzes wurde eine schalltechnische Untersuchung beauftragt. Das Gutachten liegt mit Datum vom 26.08.2019 vor und prüft, inwieweit die mit der Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes verbundenen allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (Planungsleitlinie nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB) erfüllt werden kann.

In der Erstellung des Gutachtens wurde das durch Genehmigung rechtmäßig geschaffene Eigentum, das einen Bestandsschutz nach sich zieht, berücksichtigt. Dementsprechend erfolgte keine Auseinandersetzung mit Gewerbelärm, da für die derzeit ausübte gewerbliche Nutzung des Auktionshauses keine baurechtliche Genehmigung erteilt wurde. Das Gutachten stützt sich bei der Nichtberücksichtigung rechtskonform auf die genehmigte Ausgangssituation und prüft anhand der planerischen Zielsetzung die Kompatibilität der Nutzungen und formuliert entsprechende passive Schallschutzmaßnahmen, um eine Umsetzung der Planungsziele sicherzustellen. Die Schaffung einer konfliktträchtigen Gemengelage ist durch diese Vorgehensweise nicht erkennbar. Die Festsetzungen sind geeignet, um eine schalltechnische Konfliktbewältigung für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes zu gewährleisten.

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 und 13a des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), sowie nach § 89 der Sächsische Bauordnung (SächsBO) in der Fassung vom 11. Mai 2016 (SächsGVBl. S. 186, 187), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Dezember 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 Bebauungsplan Nr. 15/12 „Adelsbergstraße, Gablenz“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) sowie dem Text (Teil B), in der Fassung vom 26.08.2019 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 22.01.2020 (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.

Begründung:**1. Bisheriges Verfahren:**

Zur Einleitung des Bebauungsplanverfahrens wurde am 02.06.2015 durch den Planungs-, Bau- und Umweltausschuss der Stadt Chemnitz der Aufstellungsbeschluss für den vorliegenden Bebauungsplan Nr. 15/12 „Adelsbergstraße, Gablenz“ gefasst (B-127/2015).

Mit diesem Beschluss wurde festgelegt, den Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 und 3 BauGB (vereinfachtes Verfahren) aufzustellen und dementsprechend von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB abzusehen.

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. 7b BauGB genannten Schutzgüter besteht nicht.

Durch das Planverfahren nach § 13a BauGB soll die Innenentwicklung der Städte gestärkt, damit die Flächeninanspruchnahme an nicht integrierten Standorten verringert und somit zu größerer Nachhaltigkeit beigetragen werden. In diesem Sinne ist die Planung zur Weiterentwicklung und Nachverdichtung des Karrees zum Allgemeinen Wohngebiet für die Durchführung eines beschleunigten Planverfahrens nach § 13a BauGB geeignet.

Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, vom 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 § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen.

Zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses befand sich das Gebiet innerhalb des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes Augustusburger Straße/Clausstraße, welches durch den Stadtrat am 13.04.2016 aufgehoben wurde (B-069/2016). Aufgrund eines Antrages für ein den Planungszielen des Bebauungsplanes entgegenstehendes Vorhaben wurde zeitgleich für das Plangebiet eine Satzung der Stadt Chemnitz über die Veränderungssperre zum Bebauungsplan Nr. 15/12 „Adelsbergstraße, Gablenz“ beschlossen (B-083/2016). Diese trat am 01.06.2016 in Kraft und wurde durch Beschluss des Stadtrates vom 11.04.2018 verlängert (B-082/2018). Durch Beschluss des Stadtrates am 15.05.2019 wurde die Veränderungssperre erneut verlängert (B-117/2019); die Verlängerung trat am 01.06.2019 in Kraft. Ihre Rechtskraft endet am 31.05.2020.

Der Entwurf des Bebauungsplanes (Stand: 01.10.2018) wurde am 20.11.2018 durch den Planungs-, Bau- und Umweltausschuss gebilligt und zur öffentlichen Auslegung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange bestimmt (B-296/2018). Im Zeitraum vom 07.01.2019 bis zum 06.02.2019 erfolgte die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB wurde parallel dazu durchgeführt. Mit Schreiben vom 17.12.2018 wurden diese zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

2. Ergebnis des Beteiligungsverfahrens:

Insgesamt gaben 26 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange eine Stellungnahme ab. Es gingen 4 Stellungnahmen der Öffentlichkeit ein.

Im diesem Rahmen wurden Stellungnahmen mit Anregungen und Hinweisen abgegeben, die das Erfordernis zur Erarbeitung einer Schalltechnischen Untersuchung aufzeigten. Dieses Gutachten lag mit Stand vom 26.08.2019 vor und führte in dessen Bewertung zur Änderung der Festsetzungen zum Immissionsschutz und zog damit eine Änderung des Entwurfes des Bebauungsplanes nach sich.

3. Änderungen und Ergänzungen des Bebauungsplanentwurfs:

Auf Grundlage der Stellungnahmen der: - Landesdirektion Sachsen (Ordn.-Nr. 1) und des
- Planungsverbandes Region Chemnitz (Ordn.-Nr. 6)

wurde der Entwurf des Bebauungsplanes geändert.

Grundlage dafür stellte die Erarbeitung der Schalltechnischen Untersuchung nach DIN 18005 für den Bebauungsplan Nr. 15/12 „Adelsbergstraße, Gablenz“ dar. Infolgedessen wurde eine Anpassung der Festsetzung

8 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffende bauliche und sonstige technische Vorkehrungen (§ 9 Abs.1 Nr. 24 BauGB)

erforderlich.

Die relevanten Textpassagen wurden in der Begründung zum Bebauungsplan in den Kapiteln 3.7, 5.1.6 und 5.5.6 entsprechend angepasst.

Des Weiteren wurde im Ergebnis eines Änderungsantrages des Ausschuss für Mobilität und Stadtentwicklung die Begründung zum Bebauungsplan im Kapitel 2.4 geändert.

Nach § 4a Abs. 3 Satz 1 BauGB ist der Entwurf des Bebauungsplanes erneut auszulegen und die Stellungnahmen sind erneut einzuholen, wenn er nach dem Verfahren nach § 3 Abs. 2 oder § 4 Abs. 2 BauGB geändert oder ergänzt wird. Der Entwurf des Bebauungsplanes (Stand: 26.08.2019) wurde am 08.10.2019 durch den Ausschuss für Stadtentwicklung und Mobilität gebilligt und zur öffentlichen Auslegung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange bestimmt (B-264/2019). Die Dauer der Auslegung und die Frist zur Stellungnahme wurden auf Grund der Geringfügigkeit der Änderungen angemessen auf 2 Wochen verkürzt. Im Zeitraum vom 28.10.2019 bis zum 11.11.2019 erfolgte die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB wurde parallel dazu durchgeführt. Mit Schreiben vom 25.10.2019 wurden diese zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

4. Ergebnis des erneuten Beteiligungsverfahrens:

Insgesamt gaben 21 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange eine Stellungnahme ab. Es gingen Stellungnahmen von 2 Vertretern der Öffentlichkeit ein.

Im Ergebnis des erneuten Beteiligungsverfahrens wurde der erneute Entwurf in den Teilen A und B keinen Änderungen unterworfen. Die Begründung wurde angepasst und der betroffenen Öffentlichkeit zur Stellungnahme vorgelegt. Die diesbezüglich eingegangenen Anregungen werden in die Abwägung eingestellt.

Der Abwägungs- und Satzungsbeschluss soll gefasst werden. Im Zuge der Abwägung wird die Begründung zum Bebauungsplan entsprechend angepasst.

Die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung wurde mit folgendem Ergebnis abgeschlossen:

1. Entwurf Stand 01.10.2018

43 Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 17.12.2018 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert:

Ordn.-Nr. 01	Landesdirektion Sachsen
Ordn.-Nr. 02	Sächsisches Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie
Ordn.-Nr. 03	Staatsbetrieb Zentrales Flächenmanagement Sachsen
Ordn.-Nr. 04	Landesamt für Denkmalpflege
Ordn.-Nr. 05	Landesamt für Archäologie
Ordn.-Nr. 06	Planungsverband Region Chemnitz
Ordn.-Nr. 07	50Hertz Transmission GmbH
Ordn.-Nr. 08	Bürgerplattform Chemnitz Mitte-Ost c/o Verein zur Förderung der Solidarität, Demokratie und Bildung e. V.
Ordn.-Nr. 09	AGENDA-Beirat
Ordn.-Nr. 10	Landesamt für Straßenbau und Verkehr
Ordn.-Nr. 11	Sächsisches Oberbergamt
Ordn.-Nr. 12	Staatsbetrieb Sachsenforst
Ordn.-Nr. 13	Bundesanstalt für Immobilienaufgaben
Ordn.-Nr. 14	Kirchenamtsratsstelle Chemnitz
Ordn.-Nr. 15	envia M - MTNETZ STROM
Ordn.-Nr. 16	MITNETZ GAS
Ordn.-Nr. 17	eins energie in Sachsen GmbH & Co. KG - inetz
Ordn.-Nr. 18	Zweckverband Fernwasser Südsachsen
Ordn.-Nr. 19	Gascade Gastransport GmbH
Ordn.-Nr. 20	Abfallentsorgungs- und Stadtreinigungsbetrieb der Stadt Chemnitz (ASR)
Ordn.-Nr. 21	DB Services Immobilien GmbH
Ordn.-Nr. 22	Eisenbahn-Bundesamt
Ordn.-Nr. 23	Landesbeauftragter für Eisenbahnaufsicht Sachsen
Ordn.-Nr. 24	Deutsche Post Real Estate Germany
Ordn.-Nr. 25	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr
Ordn.-Nr. 26	Kreishandwerkerschaft Chemnitz
Ordn.-Nr. 27	Sächsische Bildungsagentur
Ordn.-Nr. 28	Wismut GmbH
Ordn.-Nr. 29	Bodenverwertungs- und -verwaltungs GmbH (BVVG)
Ordn.-Nr. 30	Industrie- und Handelskammer Chemnitz
Ordn.-Nr. 31	Chemnitzer Wirtschaftsförderungs- und Entwicklungsgesellschaft mbH
Ordn.-Nr. 32	Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland (BUND)
Ordn.-Nr. 33	Naturschutzbund Deutschland, Landesverband Sachsen e. V.
Ordn.-Nr. 34	Grüne Liga Sachsen e. V.
Ordn.-Nr. 35	Landesverein Sächsischer Heimatschutz e. V.
Ordn.-Nr. 36	Schutzgemeinschaft Deutscher Wald e. V.
Ordn.-Nr. 37	Naturschutzverband Sachsen e. V.
Ordn.-Nr. 38	Handelsverband Sachsen e. V.

Ordn.-Nr. 39	Stadtverband Chemnitz der Kleingärtner e. V.
Ordn.-Nr. 40	Chemnitzer Verkehrs AG
Ordn.-Nr. 41	Verkehrswacht Chemnitz e. V.
Ordn.-Nr. 42	Regionalverkehr Erzgebirge GmbH
Ordn.-Nr. 43	Verkehrsverbund Mittelsachsen GmbH

15 Träger öffentlicher Belange stimmten grundsätzlich zu oder waren von der Planung nicht berührt:

Ordn.-Nr. 03	Staatsbetrieb Zentrales Flächenmanagement Sachsen	Stellungnahme vom 14.01.2019
Ordn.-Nr. 05	Landesamt für Archäologie	Stellungnahme vom 11.01.2019
Ordn.-Nr. 07	50Hertz Transmission GmbH	Stellungnahme vom 28.12.2018
Ordn.-Nr. 10	Landesamt für Straßenbau und Verkehr	Stellungnahme vom 15.01.2019
Ordn.-Nr. 11	Sächsisches Oberbergamt	Stellungnahme vom 11.01.2019
Ordn.-Nr. 12	Staatsbetrieb Sachsenforst	Stellungnahme vom 08.01.2019
Ordn.-Nr. 15	envia M - MTNETZ STROM	Stellungnahme vom 23.01.2019
Ordn.-Nr. 16	MITNETZ GAS	Stellungnahme vom 15.01.2019
Ordn.-Nr. 18	Zweckverband Fernwasser Südsachsen	Stellungnahme vom 16.01.2019
Ordn.-Nr. 19	Gascade Gastransport GmbH	Stellungnahme vom 15.01.2019
Ordn.-Nr. 22	Eisenbahn-Bundesamt	Stellungnahme vom 05.02.2019
Ordn.-Nr. 25	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr	Stellungnahme vom 03.01.2019
Ordn.-Nr. 29	Bodenverwertungs- und -verwaltungs GmbH (BVVG)	Stellungnahme vom 23.01.2019
Ordn.-Nr. 40	Chemnitzer Verkehrs AG	Stellungnahme vom 17.01.2019
Ordn.-Nr. 43	Verkehrsverbund Mittelsachsen GmbH	Stellungnahme vom 11.01.2019

11 Träger öffentlicher Belange brachten Anregungen und Hinweise vor:

Ordn.-Nr. 01	Landesdirektion Sachsen	Stellungnahme vom 22.01.2019
Ordn.-Nr. 02	Sächsisches Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie	Stellungnahme vom 04.02.2019
Ordn.-Nr. 06	Planungsverband Region Chemnitz	Stellungnahme vom 21.01.2019
Ordn.-Nr. 09	AGENDA-Beirat	Stellungnahme vom 03.02.2019
Ordn.-Nr. 13	Bundesanstalt für Immobilienaufgaben	Stellungnahme vom 01.02.2019
Ordn.-Nr. 17	eins energie in Sachsen GmbH & Co. KG - Entsorgungsbetrieb der Stadt Chemnitz (ESC)	Stellungnahme vom 31.01.2019
Ordn.-Nr. 17	eins energie in Sachsen GmbH & Co. KG - inetz	Stellungnahme vom 23.01.2019
Ordn.-Nr. 20	Abfallentsorgungs- und Stadtreinigungsbetrieb der Stadt Chemnitz (ASR)	Stellungnahme vom 21.01.2019
Ordn.-Nr. 26	Kreishandwerkerschaft Chemnitz	Stellungnahme vom 15.01.2019
Ordn.-Nr. 30	Industrie- und Handelskammer Chemnitz	Stellungnahme vom 04.02.2019
Ordn.-Nr. 31	Chemnitzer Wirtschaftsförderungs- und Entwicklungsgesellschaft mbH	Stellungnahme vom 11.02.2019

Ordn.-Nr. 35 Landesverein Sächsischer Heimatschutz Stellungnahme vom 05.02.2019 e. V.

17 Träger öffentlicher Belange gaben keine Stellungnahme ab:

Ordn.-Nr. 04 Landesamt für Denkmalpflege
 Ordn.-Nr. 08 Bürgerplattform Chemnitz Mitte-Ost c/o Verein zur Förderung der Solidarität, Demokratie und Bildung e. V.
 Ordn.-Nr. 14 Kirchenamtsratsstelle Chemnitz
 Ordn.-Nr. 21 DB Services Immobilien GmbH
 Ordn.-Nr. 23 Landesbeauftragter für Eisenbahnaufsicht Sachsen
 Ordn.-Nr. 24 Deutsche Post Real Estate Germany
 Ordn.-Nr. 27 Sächsische Bildungsagentur
 Ordn.-Nr. 28 Wismut GmbH
 Ordn.-Nr. 32 Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland (BUND)
 Ordn.-Nr. 33 Naturschutzbund Deutschland, Landesverband Sachsen e. V.
 Ordn.-Nr. 34 Grüne Liga Sachsen e. V.
 Ordn.-Nr. 36 Schutzgemeinschaft Deutscher Wald e. V.
 Ordn.-Nr. 37 Naturschutzverband Sachsen e. V.
 Ordn.-Nr. 38 Handelsverband Sachsen e. V.
 Ordn.-Nr. 39 Stadtverband Chemnitz der Kleingärtner e. V.
 Ordn.-Nr. 41 Verkehrswacht Chemnitz e. V.
 Ordn.-Nr. 42 Regionalverkehr Erzgebirge GmbH

4 Betroffene brachten Anregungen und Hinweise vor:

Ordn.-Nr. 44	Öffentlichkeit	Stellungnahme vom 05.02.2019
Ordn.-Nr. 45	Öffentlichkeit	Stellungnahme vom 31.01.2019
Ordn.-Nr. 46	Öffentlichkeit	Stellungnahme vom 05.02.2019
Ordn.-Nr. 47	Öffentlichkeit	Stellungnahme vom 06.02.2019

2. Entwurf Stand 26.08.2019, 08.10.2019

43 Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 25.10.2019 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert:

Ordn.-Nr. 01 Landesdirektion Sachsen
 Ordn.-Nr. 02 Sächsisches Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie
 Ordn.-Nr. 03 Staatsbetrieb Zentrales Flächenmanagement Sachsen
 Ordn.-Nr. 04 Landesamt für Denkmalpflege
 Ordn.-Nr. 05 Landesamt für Archäologie
 Ordn.-Nr. 06 Planungsverband Region Chemnitz
 Ordn.-Nr. 07 50Hertz Transmission GmbH
 Ordn.-Nr. 08 Bürgerplattform Chemnitz Mitte-Ost c/o Verein zur Förderung der Solidarität, Demokratie und Bildung e. V.

Ordn.-Nr. 09	AGENDA-Beirat
Ordn.-Nr. 10	Landesamt für Straßenbau und Verkehr
Ordn.-Nr. 11	Sächsisches Oberbergamt
Ordn.-Nr. 12	Staatsbetrieb Sachsenforst
Ordn.-Nr. 13	Bundesanstalt für Immobilienaufgaben
Ordn.-Nr. 14	Kirchenamtsratsstelle Chemnitz
Ordn.-Nr. 15	envia M - MTNETZ STROM
Ordn.-Nr. 16	MITNETZ GAS
Ordn.-Nr. 17	eins energie in Sachsen GmbH & Co. KG - inetz
Ordn.-Nr. 18	Zweckverband Fernwasser Südsachsen
Ordn.-Nr. 19	Gascade Gastransport GmbH
Ordn.-Nr. 20	Abfallentsorgungs- und Stadtreinigungsbetrieb der Stadt Chemnitz (ASR)
Ordn.-Nr. 21	DB Services Immobilien GmbH
Ordn.-Nr. 22	Eisenbahn-Bundesamt
Ordn.-Nr. 23	Landesbeauftragter für Eisenbahnaufsicht Sachsen
Ordn.-Nr. 24	Deutsche Post Real Estate Germany
Ordn.-Nr. 25	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr
Ordn.-Nr. 26	Kreishandwerkerschaft Chemnitz
Ordn.-Nr. 27	Sächsische Bildungsagentur
Ordn.-Nr. 28	Wismut GmbH
Ordn.-Nr. 29	Bodenverwertungs- und -verwaltungs GmbH (BVVG)
Ordn.-Nr. 30	Industrie- und Handelskammer Chemnitz
Ordn.-Nr. 31	Chemnitzer Wirtschaftsförderungs- und Entwicklungsgesellschaft mbH
Ordn.-Nr. 32	Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland (BUND)
Ordn.-Nr. 33	Naturschutzbund Deutschland, Landesverband Sachsen e. V.
Ordn.-Nr. 34	Grüne Liga Sachsen e. V.
Ordn.-Nr. 35	Landesverein Sächsischer Heimatschutz e. V.
Ordn.-Nr. 36	Schutzgemeinschaft Deutscher Wald e. V.
Ordn.-Nr. 37	Naturschutzverband Sachsen e. V.
Ordn.-Nr. 38	Handelsverband Sachsen e. V.
Ordn.-Nr. 39	Stadtverband Chemnitz der Kleingärtner e. V.
Ordn.-Nr. 40	Chemnitzer Verkehrs AG
Ordn.-Nr. 41	Verkehrswacht Chemnitz e. V.
Ordn.-Nr. 42	Regionalverkehr Erzgebirge GmbH
Ordn.-Nr. 43	Verkehrsverbund Mittelsachsen GmbH

20 Träger öffentlicher Belange stimmten grundsätzlich den Änderungen/Ergänzungen des Entwurfes zu oder waren davon nicht berührt:

Ordn.-Nr. 02	Sächsisches Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie	Stellungnahme vom 12.11.2019
Ordn.-Nr. 03	Staatsbetrieb Zentrales Flächenmanagement Sachsen	Stellungnahme vom 04.11.2019
Ordn.-Nr. 04	Landesamt für Denkmalpflege	Stellungnahme vom 04.11.2019
Ordn.-Nr. 05	Landesamt für Archäologie	Stellungnahme vom 04.11.2019

Ordn.-Nr. 06	Planungsverband Region Chemnitz	Stellungnahme vom 30.10.2019
Ordn.-Nr. 07	50Hertz Transmission GmbH	Stellungnahme vom 01.11.2019
Ordn.-Nr. 10	Landesamt für Straßenbau und Verkehr	Stellungnahme vom 30.10.2019
Ordn.-Nr. 11	Sächsisches Oberbergamt	Stellungnahme vom 13.11.2019
Ordn.-Nr. 12	Staatsbetrieb Sachsenforst	Stellungnahme vom 08.11.2019
Ordn.-Nr. 13	Bundesanstalt für Immobilienaufgaben	Stellungnahme vom 18.11.2019
Ordn.-Nr. 15	envia M - MTNETZ STROM	Stellungnahme vom 12.11.2019
Ordn.-Nr. 16	MITNETZ GAS	Stellungnahme vom 07.11.2019
Ordn.-Nr. 17	eins energie in Sachsen GmbH & Co. KG - Entsorgungsbetrieb der Stadt Chemnitz (ESC)	Stellungnahme vom 14.11.2019
Ordn.-Nr. 17	eins energie in Sachsen GmbH & Co. KG - inetz	Stellungnahme vom 12.11.2019
Ordn.-Nr. 19	Gascade Gastransport GmbH	Stellungnahme vom 04.11.2019
Ordn.-Nr. 24	Deutsche Post Real Estate Germany	Stellungnahme vom 04.11.2019
Ordn.-Nr. 25	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr	Stellungnahme vom 30.10.2019
Ordn.-Nr. 26	Kreishandwerkerschaft Chemnitz	Stellungnahme vom 13.11.2019
Ordn.-Nr. 29	Bodenverwertungs- und -verwaltungs GmbH (BVVG)	Stellungnahme vom 30.10.2019
Ordn.-Nr. 30	Industrie- und Handelskammer Chemnitz	Stellungnahme vom 08.11.2019
Ordn.-Nr. 40	Chemnitzer Verkehrs AG	Stellungnahme vom 04.11.2019

1 Träger öffentlicher Belange brachte Anregungen und Hinweise zu den Änderungen/Ergänzungen des Entwurfes vor:

Ordn.-Nr. 01	Landesdirektion Sachsen	Stellungnahme vom 12.11.2019
--------------	-------------------------	------------------------------

22 Träger öffentlicher Belange gaben keine Stellungnahme ab:

Ordn.-Nr. 08	Bürgerplattform Chemnitz Mitte-Ost c/o Verein zur Förderung der Solidarität, Demokratie und Bildung e. V.
Ordn.-Nr. 09	AGENDA-Beirat
Ordn.-Nr. 14	Kirchenamtsratsstelle Chemnitz
Ordn.-Nr. 18	Zweckverband Fernwasser Südsachsen
Ordn.-Nr. 20	Abfallentsorgungs- und Stadtreinigungsbetrieb der Stadt Chemnitz (ASR)
Ordn.-Nr. 21	DB Services Immobilien GmbH
Ordn.-Nr. 22	Eisenbahn-Bundesamt
Ordn.-Nr. 23	Landesbeauftragter für Eisenbahnaufsicht Sachsen
Ordn.-Nr. 27	Sächsische Bildungsagentur
Ordn.-Nr. 28	Wismut GmbH
Ordn.-Nr. 31	Chemnitzer Wirtschaftsförderungs- und Entwicklungsgesellschaft mbH
Ordn.-Nr. 32	Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland (BUND)
Ordn.-Nr. 33	Naturschutzbund Deutschland, Landesverband Sachsen e. V.
Ordn.-Nr. 34	Grüne Liga Sachsen e. V.
Ordn.-Nr. 35	Landesverein Sächsischer Heimatschutz e. V.

Ordn.-Nr. 36	Schutzgemeinschaft Deutscher Wald e. V.
Ordn.-Nr. 37	Naturschutzverband Sachsen e. V.
Ordn.-Nr. 38	Handelsverband Sachsen e. V.
Ordn.-Nr. 39	Stadtverband Chemnitz der Kleingärtner e. V.
Ordn.-Nr. 41	Verkehrswacht Chemnitz e. V.
Ordn.-Nr. 42	Regionalverkehr Erzgebirge GmbH
Ordn.-Nr. 43	Verkehrsverbund Mittelsachsen GmbH

2 Betroffene brachten Anregungen und Hinweise zu den Änderungen/Ergänzungen des Entwurfes vor:

Ordn.-Nr. 44	Öffentlichkeit	Stellungnahme vom 07.11.2019, Stellungnahme vom 06.01.2020
Ordn.-Nr. 46	Öffentlichkeit	Stellungnahme vom 07.11.2019

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

**Ordn.-Nr. 1 Landesdirektion Sachsen
 Stellungnahme vom 12.11.2019**

Hinweis:

Bitte informieren Sie uns über den weiteren Fortgang des Verfahrens im Rahmen Ihrer Mitteilungs- und Auskunftspflicht gemäß § 8 SächsLPlIG.

Erläuterung:

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

**Ordn.-Nr. 6 Planungsverband Region Chemnitz
 Stellungnahme vom 21.01.2019**

Hinweis:

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

Erläuterung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und der Planungsverband Region Chemnitz nach dem Abwägungs- und Satzungsbeschluss informiert.

**Ord.-Nr. 2 Sächsisches Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie
Stellungnahme vom 04.02.2019**

1. Hinweis:

Natürliche Radioaktivität, Radonschutz:

Zum gegenwärtigen Kenntnisstand liegen keine Anhaltspunkte über radiologisch relevante Hintergrundkonzentrationen für dieses Plangebiet vor. Das Plangebiet liegt nach den bisher vorliegenden Kenntnissen in einem Gebiet, in dem wahrscheinlich erhöhte Radonkonzentrationen in der Bodenluft vorhanden sind. Zum vorliegenden Vorhaben bestehen nach derzeitigem Kenntnisstand keine rechtlichen Bedenken, aber es bestehen Anforderungen für den Radonschutz, die beachtet werden sollen. Aufgrund der Verabschiedung des neuen Strahlenschutzgesetzes und der novellierten Strahlenschutzverordnung gelten seit dem 31. Dezember 2018 erweiterte Regelungen zum Schutz vor Radon (§§ 121 - 132 StrlSchG/§§ 153 - 158 StrlSchV).

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

Wer ein Gebäude mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen errichtet, hat geeignete Maßnahmen zu treffen, um den Zutritt von Radon aus dem Baugrund zu verhindern oder erheblich zu erschweren. Diese Pflicht gilt als erfüllt, wenn die nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik erforderlichen Maßnahmen zum Feuchteschutz eingehalten werden. Wer im Rahmen baulicher Veränderung eines Gebäudes mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen Maßnahmen durchführt, die zu einer erheblichen Verminderung der Luftwechselrate führen, soll die Durchführung von Maßnahmen zum Schutz vor Radon in Betracht ziehen, soweit diese Maßnahmen erforderlich und zumutbar sind.

Voraussichtlich bis Ende 2020 werden spezielle Radonvorsorgegebiete ausgewiesen, für die erwartet wird, dass die über das Jahr gemittelte Radon-222-Aktivitätskonzentration in der Luft in einer beträchtlichen Zahl von Gebäuden mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen den Referenzwert von 300 Bq/m³ überschreitet.

In diesen ausgewiesenen Radonvorsorgegebieten werden dann weitergehende Regelungen in Bezug auf den Neubau von Gebäuden, der Ermittlung der Radonsituation an Arbeitsplätzen in Kellern oder Erdgeschossräumen und zum Schutz vor Radon an Arbeitsplätzen zu beachten sein (§§ 153 - 154 StrlSchV).

Erläuterung:

Der Hinweis zum Radonschutz wird in die Begründung (Kapitel 5.5.8) aufgenommen.

2. Hinweis:

Geologie:

Das Plangebiet befindet sich aus regionalgeologischer Sicht innerhalb der Vorerzgebirgs-Senke an der Südflanke des Chemnitz-Beckens. Der Festgesteinsuntergrund wird stratigrafisch dem Unterrotliegend zugeordnet. Es werden Sedimentgesteine der Leukersdorf-Formation erwartet. Diese bestehen aus rotbraunen Schluffsteinen bis Sandsteinen mit Konglomeratzwischenlagen. Im Norden des Plangebietes kann lokal der Rottluffhorizont, ein Leithorizont in der Leukersdorf-Formation, in Form graufarbigem Sandsteins oder Schluffsteins mit Brandschiefer- und Kohlelagen angetroffen werden. Aus ingenieurgeologischer Sicht stellen die genannten Rotliegendgesteine Halbfestgesteine dar. An ihrer Oberfläche liegen sie verwittert bis zersetzt mit Lockergesteinseigenschaften vor. Die Verwitterungsprodukte werden von Relikten pleistozäner Gehängelehme überlagert. Im Nordteil werden über der Verwitterungszone fluviatile Kiese und Sande der Weichselkaltzeit erwartet. Die natürlichen geologischen Schichten werden im Plangebiet je nach Geländevornutzung durch anthropogene Aufschüttungen überdeckt oder ersetzt. Der Gesteinsverband ist tektonisch stark beansprucht und zerblockt.

Die eiszeitlichen Kiessande fungieren als oberflächennaher Porengrundwasserleiter. Eine weitere oberflächennahe Grundwasserkomponente des 'Zwischenabfluss' ist an die rolligen Bereiche der Lockergesteinsüberdeckung gebunden. Beide Grundwasseranteile unterliegen jahreszeitlichen und witterungsbedingten Schwankungen.

Die Rotliegendgesteine stellen einen kombinierten Poren-Kluftaquifer mit unterschiedlichen Wasserdurchlässigkeitseigenschaften dar.

Erläuterung:

Der Hinweis zur Geologie wird in den Grünordnungsplan (Kapitel 4.1) aufgenommen.

3. Hinweis:

Baugrunduntersuchungen, Bohranzeige- und Bohrergebnismittelungspflicht:

Für das Errichten von Neubauten empfehlen wir der Bauherrschaft zu einer sicheren Planung standortkonkrete und auf die Bauaufgabe ausgerichtete Baugrunduntersuchungen nach DIN 4020/EC 7-2.

Sollten diese im Plangebiet durchgeführt werden, besteht nach §§ 4, 5 Lagerstättengesetz Bohranzeige- und Bohrergebnismittelungspflicht gegenüber der Abteilung 10 (Geologie) des Sächsisches Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie. Ab sofort steht in Sachsen für die Erfassung und Übermittlung von Bohranzeigen nach Lagerstättengesetz eine Internetanwendung zur elektronischen Bohranzeige unter ELBA.Sax bzw. www.bohranzeige.sachsen.de zur Verfügung.

Erläuterung:

Der Hinweis zu Baugrunduntersuchungen, Bohranzeige- und Bohrergebnismittelungspflicht wird in die Begründung (Kapitel 5.5.9) aufgenommen.

4. Hinweis:

Vorhandene Geodaten:

Innerhalb des Plangebietes stehen geologische Bohrungsdaten zu Recherchezwecken zur Verfügung.

Erläuterung:

Der Hinweis zu vorhandenen Geodaten wird in die Begründung (Kapitel 5.5.10) aufgenommen.

**Ordn.-Nr. 13 Bundesanstalt für Immobilienaufgaben
Stellungnahme vom 01.02.2019**

Hinweis:

Durch das Planungsvorhaben sind öffentliche Interessen des Bundes aus dem Verantwortungsbereich nicht betroffen. Gleichwohl sind fiskalische Belange betroffen. Da im Planungsgebiet das Flurstück 253, Gemarkung Gablenz gelegen ist, bitte ich, die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben am Fortgang des Verfahrens unter Angabe des Aktenzeichens weiter zu beteiligen.

Erläuterung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben nach dem Abwägungs- und Satzungsbeschluss informiert.

**Ordn.-Nr. 17 eins energie in Sachsen GmbH & Co. KG
Entsorgungsbetrieb der Stadt Chemnitz (ESC)
Stellungnahme vom 31.01.2019**

Hinweis:

Entsprechend § 9 der Satzung über die öffentliche Abwasserbeseitigung in der Stadt Chemnitz bedarf die Herstellung von Grundstücksentwässerungsanlagen, deren Anschluss sowie deren Änderung und die Benutzung der öffentlichen Abwasseranlagen sowie die Änderung der Benutzung einer eigenen schriftlichen Genehmigung des Entsorgungsbetriebes der Stadt Chemnitz.

Erläuterung:

Der Hinweis zur Genehmigungspflicht durch den Entsorgungsbetrieb der Stadt Chemnitz wird in die Begründung (Kapitel 5.5.11) aufgenommen.

**Ordn.-Nr. 17 eins energie in Sachsen GmbH & Co. KG - inetz
Stellungnahme vom 23.01.2019**

1. Hinweis:

Allgemeine Hinweise:

Prinzipiell geht die eins energie in Sachsen GmbH & Co. KG davon aus, dass ein Betreiben der Anlagen während der Umsetzungsphase uneingeschränkt möglich ist und Beschädigungen von Leitungen und Anlagen durch geeignete Maßnahmen ausgeschlossen werden.

Alle Planungen im Geltungsbereich sind so vorzunehmen, dass eine Umverlegung von Versorgungsanlagen der eins energie in Sachsen GmbH & Co. KG nicht erforderlich ist.

Die Mindestüberdeckung unserer Versorgungsanlagen ist gemäß den geltenden Vorschriften der jeweiligen Fachabteilungen (DVGW-Regelwerk, DIN VDE, AGFW) zwingend einzuhalten, sofern in den Stellungnahmen der Fachabteilungen nichts anders ausgeführt ist.

Eine Gewähr für die Richtigkeit der Angaben in den beigefügten Planunterlagen kann nicht übernommen werden. Es besteht die Möglichkeit, dass die Leitungslage durch Umstände, welche die eins energie in Sachsen GmbH & Co. KG nicht zu vertreten hat (Entfernung von Bezugspunkten, Grenzsteine, Neuvermarkung, Änderung Straßenverlauf u. Ä.) deutlich von den sichtbaren Bezugspunkten abweicht. Abweichungen sind demzufolge in Lage und Tiefe möglich.

Ergeben sich bei Planungen Konflikte zur Lage von Versorgungsleitungen sind diese ggf. mit dem zuständigen Mitarbeiter der jeweiligen Sparte oder dem zuständigen Meisterbereich zu klären.

Erläuterung:

Der Hinweis zum Leitungsschutz wird in die Begründung (Kapitel 5.5.12) aufgenommen.

2. Hinweis:

Gasversorgung:

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

Die lichten Mindestabstände zum Gasleitungsbestand sind wie folgt festgelegt:

- lichter Mindestabstand gasführende Leitung zu Versorgungsanlagen bei Kreuzungen $\geq 0,50$ m,
- lichter Mindestabstand gasführende Leitung zu Versorgungsanlagen bei Parallellage $\geq 0,50$ m,
- lichter Mindestabstand gasführende Leitung zu Trinkwasser, Elt, LWL (...) bei Kreuzungen $\geq 0,20$ m,
- lichter Mindestabstand gasführende Leitung zu Trinkwasser, Elt, LWL (...) bei Parallellage $\geq 0,40$ m.

Bei Unterschreitung der lichten Mindestabstände zur Gasleitung ist eine Vor-Ort-Abstimmung mit dem Netzmeister Gas unbedingt notwendig.

Bei Freilegung der Gasleitung im Zuge der Baumaßnahme ist der o.g. 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.

Stillgelegte Gasleitungen können bei Bedarf aus dem Erdreich entfernt werden. Eine Vor-Ort-Einweisung der Montagefirma vor Demontage der stillgelegten Leitungen durch den o. g. Netzmeister Gas ist zwingend erforderlich.

Erläuterung:

Der Hinweis zu Gasleitungen wird in die Begründung (Kapitel 5.5.13) aufgenommen.

3. Hinweis:

Stadtbeleuchtung:

Der Baubeginn ist dem zuständigen Netzbetrieb anzuzeigen; eine Vor-Ort-Einweisung der Baufirma vor Baubeginn durch diesen ist ebenfalls möglich.

Die Verlegetiefe der vorhandenen Kabel beträgt in der Regel ca. 0,70 m, wobei Abweichungen möglich sind.

Die Beleuchtungskabel sind während der Bauphase zu sichern und eine Beschädigung ist unbedingt zu vermeiden.

Stillgelegte Beleuchtungskabel und Anlagen können bei Bedarf aus dem Erdreich entfernt werden. Eine Vor-Ort-Einweisung der Montagefirma vor Demontage der stillgelegten Leitungen durch den Netzbetrieb ist zwingend erforderlich.

Erläuterung:

Der Hinweis zur Stadtbeleuchtung wird in die Begründung (Kapitel 5.5.14) aufgenommen.

4. Hinweis:

Kommunikation/Glasfaser:

Umverlegungen der Telekommunikationsanlagen sind zu vermeiden. Sollten eine Umverlegung dennoch erforderlich sein, ist eine rechtzeitige Kontaktaufnahme unter Angabe des Kostenträgers mit dem entsprechenden Ansprechpartner erforderlich.

Erläuterung:

Der Hinweis zu Telekommunikationsanlagen wird in die Begründung (Kapitel 5.5.15) aufgenommen.

**Ordn.-Nr. 20 Abfallentsorgungs- und Stadtreinigungsbetrieb der Stadt Chemnitz (ASR)
Stellungnahme vom 21.01.2019**

1. Hinweis:

In Punkt 5.3.3 „Einfriedungen und Stützwände“ wurde erwähnt, dass Standplätze für Abfallbehälter durch Hecken oder Rankgerüste in Kombination mit Klettergehölzen optisch abzuschirmen sind. Diesbezüglich ist eine regelmäßige Grünpflege in Form von Heckenrückschnitt zu garantieren, um den Zugang zum Standplatz für die Bewohner und das Entsorgungspersonal immer sicher und problemlos gewährleisten zu können.

Erläuterung:

Der Hinweis zur Abfallentsorgung wird in die Begründung (Kapitel 5.5.16) aufgenommen.

2. Hinweis:

Die Größe der geplanten Müllräume 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. Zudem ist noch unklar, wo und wie die Bereitstellung und Leerung der Abfallbehälter erfolgen soll. Sollte statt einer Selbstbereitstellung der gebührenpflichtige Vollservice in Betracht kommen, sind insbesondere auch die §§ 11 und 12 sowie der Anlage 2 der Abfallsatzung hinsichtlich der Gestaltung des Transportweges/der Zufahrt und des Standplatzes unbedingt zu berücksichtigen.

Erläuterung:

Der Hinweis zur Abfallentsorgung wird in die Begründung (Kapitel 5.5.16) aufgenommen.

3. Hinweis:

Weiterhin wurde in Punkt 5.1.5 „Verkehrsflächen“ beschrieben, dass der Innenbereich des Karrees durch eine private Verkehrsfläche erschlossen werden soll. Insofern der ASR diese Privatstraße zu Zwecken der Abfallentsorgung befahren soll, kann dies nur erfolgen, wenn die in § 3 Abs. 24 i. V. m. der Anlage 2 zur Abfallsatzung erforderlichen Voraussetzungen gegeben sind. So muss die Straße so befestigt sein, dass sie für Entsorgungsfahrzeuge mit einer zulässigen Gesamtmasse von 26 t befahren werden kann und ein für dreiaxlige Entsorgungsfahrzeuge ausreichender Wendepunkt vorhanden ist. Zudem muss eine vom Eigentümer bestätigte Erteilung einer Überfahrtsgenehmigung vorliegen. In diesem Zusammenhang möchten wir außerdem darauf hinweisen, dass Rückwärtsfahrten eines Entsorgungsfahrzeuges gemäß der geltenden Vorschriften der Deutschen Gesetzlichen Unfallversicherung (DGUV) auszuschließen sind.

Erläuterung:

Der Hinweis zur Abfallentsorgung wird in die Begründung (Kapitel 5.5.16) aufgenommen.

Ordn.-Nr. 26 Kreishandwerkerschaft Chemnitz Stellungnahme vom 15.01.2019

Hinweis:

Die ungehinderte Zufahrt zu den Grundstücken ansässiger Handwerks- und Gewerbebetriebe während und nach der Baudurchführung ist zu gewährleisten.

Erläuterung:

Der Hinweis zur Zufahrtsgewährleistung wird in die Begründung (Kapitel 5.5.17) aufgenommen.

Ordn.-Nr. 46 Öffentlichkeit Stellungnahme vom 05.02.2019

Hinweis:

2. Fehlende Planrechtfertigung wegen widersprüchlicher städtebaulicher Sichtweise

b) KU-Richtlinie

Nach der „Richtlinie der Stadt Chemnitz über die Gewährung von Zuwendungen an kleine Unternehmen im Rahmen des Förderprogramms EFRE - Nachhaltige Stadtentwicklung 2014 bis 2020 (KU-Richtlinie Chemnitz)“ sollen kleine Unternehmen in benachteiligten Stadtquartieren gefördert und somit Anreize zur Ansiedlung geboten werden. Diese Unternehmen sollen zur Sicherung bzw. Erweiterung ihres Standortes angeregt werden. Ferner sollen Ansiedlungsinteressenten Anreize geboten werden, sich im Fördergebiet niederzulassen. Die Stadt Chemnitz verspricht sich hiervon, leerstehende Gebäude und Brachflächen wieder nutzbar zu machen. Die Grenze für dieses Fördergebiet verläuft entlang der Kantstraße, mithin direkt an das Karree angrenzend.

Erläuterung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, ist aber für den Geltungsbereich der vorliegenden Planung nicht relevant.

Anlagenverzeichnis:

Anlage 3: Planzeichnung mit textlichen Festsetzungen

Anlage 4: Begründung