

Beschlussvorlage Nr. B-094/2020

Einreicher:
Dezernat 6/Amt 61

Gegenstand:

Abwägungs- und Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 15/17 "Neue Johannistorstadt"

		Status	Beratungsergebnis		
Beratungsfolge (Beiräte, Ortschaftsräte, Ausschüsse, Stadtrat)	Sitzungs- termine	öffentlich/ nichtöffentlich	bestä- tigt	abge- lehnt	ohne Empfeh- lung
Stadtrat	25.03.2020	öffentlich			

Michael Stötzer

Unterschrift

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat beschließt:

1. Die während den öffentlichen Auslegungen und den Beteiligungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zu den Entwürfen des Bebauungsplanes Nr. 15/17 „Neue Johannisvorstadt“ in der Fassung vom Juli 2016, Mai 2018, Februar 2019 und Juni 2019 eingegangenen Stellungnahmen hat der Stadtrat mit folgendem Ergebnis geprüft:

a) Berücksichtigt werden die Anregungen von:

**Ordn.-Nr. 01 Landesdirektion Sachsen
 Stellungnahme vom 15.09.2016
 Stellungnahme vom 18.07.2018
 Stellungnahme vom 22.05.2019**

1. Sachverhalt:

Zum einen sollten die Bereiche mit unterschiedlichen Schallschutzklassen (Lärmpegelbereiche) in der Planzeichnung aus Gründen der Planbestimmtheit und Vollziehbarkeit eindeutig gekennzeichnet werden. Selbst die Verweisung auf die Anlagenpläne des Schallschutzgutachtens könnte sich diesbezüglich als unzureichend erweisen, da sich erst aus der Überlagerung der festgesetzten Baufenster mit den Pegelgrenzen die zur Realisierung objekt konkreter Schallschutzvorkehrungen notwendigen Erkenntnisse ergeben dürften und auch deshalb, weil derartige Pläne einen geeigneten Maßstab aufweisen müssen (unzureichend ist bspw. ein Maßstab von 1:2500 (vgl. Urteil OVG NRW vom 13. Februar 2014- 7 D 102/12.NE). Weiterhin ist es unzulässig, im Rahmen einer Lärm-schutzfestsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB nur Zielwerte der DIN 4109, bspw. in der Art: „Im Pegelbereich [...] sind die Außenbauteile von Gebäuden mit Aufenthaltsräumen so auszubilden, dass Innenraumpegel von 30 dB(A) nicht überschritten werden“, vorzugeben.

Dies wird im Rahmen einschlägiger Rechtsprechungen und Kommentierungen bekräftigt (vgl. Batis/Krautzberger/Löhr, BauGB. 12. Auflage. 9 9, Randnummer 144 mit Verweisung auf BVerwG, Beschluss vom 18. Dezember 1990, 4 BN 55/05) und sollte der Stadt Anlass dazu geben, für die zu verwendenden Bauteile konkrete Schalldämmmaße etwa auf folgende Weise festzusetzen:

„Im Pegelbereich (...) müssen die Außenbauteile einschließlich der Fenster von Aufenthaltsräumen in Wohnungen bewertete Luftschalldämmmaße (R_w, res nach DIN 4109 von min. dB) aufweisen“.

Erläuterung:

Die Anregung wurde berücksichtigt. Im Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom Februar 2019 wurden in den textlichen Festsetzungen unter dem Punkt 6 „Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen“ zwei Beipläne ergänzt, welche die Lärmpegelbereiche an den Fassaden der einzelnen Baukörper abbilden. Für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen in Wohnungen sind konkrete Schalldämmmaße vorgegeben worden.

2. Sachverhalt:

Schließlich sollte die Stadt Chemnitz die Überlagerung des Plangebietes mit dem Geltungsbereich des noch nicht rechtswirksamen Bebauungsplans 94/09 „Grünzug Augustusburger Straße-Gablenzbach“ beachten und im Zuge der Begründung auf den dieser Überlagerung zu Grunde liegenden planerischen Konzeptionswechsel eingehen. Bislang sind in der Begründung keine Hinweise entnehmbar, die auf die Existenz der eingangs genannten Planung schließen lassen.

Erläuterung:

Die Anregung wurde berücksichtigt. Parallel zum Abwägungs- und Satzungsbeschluss des Bebauungsplans Nr. 15/17 „Neue Johannisvorstadt“ wird der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 94/04 „Grünzug Augustusburger Straße – Gablenzbach“ geändert. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird um die im Bebauungsplan Nr. 15/17 inbegriffene Teilfläche des Flurstücks 1234/5 der Gemarkung Chemnitz reduziert.

Ord.-Nr. 02 **Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie**
Stellungnahme vom 13.09.2016
Stellungnahme vom 27.07.2018
Stellungnahme vom 12.04.2019

1. Sachverhalt:

Das Plangebiet liegt nach den bisher vorliegenden Kenntnissen in einem Gebiet, in dem erhöhte Radonkonzentrationen in der Bodenluft wahrscheinlich kaum auftreten. Es ist jedoch nicht mit Sicherheit auszuschließen, dass auf Grund lokaler Gegebenheiten und der Eigenschaften des Gebäudes hinsichtlich eines Radonzutrittes dennoch erhöhte Werte der Radonkonzentration in der Raumluft auftreten können.

Erläuterung:

Die Anregung wurde berücksichtigt und in der Begründung zum Bebauungsplan vom Mai 2018 unter dem Punkt 7.5 Hinweise – Natürliche Radioaktivität ergänzt.

2. Sachverhalt:

Zur Verbesserung der Planungssicherheit werden der Bauherrnschaft für die Errichtung von Neubauten standortkonkrete und auf die Bauaufgabe ausgerichtete Baugrunderkundungen empfohlen.

Erläuterung:

Die Anregung wurde berücksichtigt. Die Begründung zum Bebauungsplan vom Mai 2018 wurde unter dem Punkt 7.5 Hinweise – Baugrunduntersuchungen ergänzt.

3. Sachverhalt:

Durch den Bebauungsplan ist die Errichtung von zwei Untergeschossen zulässig. Damit wird während der Bauphase durch Grundwasserabsenkungen in das Grundwasser eingegriffen werden. Grundwasserabsenkungen führen erfahrungsgemäß innerhalb des Grundwasserleiters zu einem Absenktrichter, welcher die vorhandene Nachbarbebauung beeinflussen kann. Aus geotechnischer Sicht entsteht in der weiteren Planung die Notwendigkeit, die Einflüsse dieser Grundwasserabsenkung auf die erwünschte Schadensfreiheit vorhandener Nachbarbebauung durch eine/n geotechnische/n Sachverständige/n zu untersuchen, zu beurteilen und ggf. Vorsorgemaßnahmen zu empfehlen.

Erläuterung:

Die Anregung wurde berücksichtigt. Die Begründung zum Bebauungsplan vom Juli 2019 wurde unter dem Punkt 8.5 Hinweise – Grundwasser ergänzt.

4. Sachverhalt:

Aufgrund der Verabschiedung des neuen Strahlenschutzgesetzes und der novellierten Strahlenschutzverordnung gelten seit dem 31. Dezember 2018 erweiterte Regelungen zum Schutz vor Radon. Erstmals wurde zum Schutz vor Radon ein Referenzwert für die über das Jahr gemittelte Radon-222-Aktivitätskonzentration in der Luft von 300 Bq/m³ für Aufenthaltsräume und Arbeitsplätze in Innenräumen festgeschrieben.

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

Wer im Rahmen baulicher Veränderung eines Gebäudes mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen Maßnahmen durchführt, die zu einer erheblichen Verminderung der Luftwechselrate führen, soll die Durchführung von Maßnahmen zum Schutz vor Radon in Betracht ziehen, soweit diese Maßnahmen erforderlich und zumutbar sind.

Erläuterung:

Die Anregung wurde berücksichtigt. Der Hinweis wurde in der Begründung zum Bebauungsplan vom Juli 2019 unter dem Punkt 8.5 Hinweise – Natürliche Radioaktivität ergänzt.

5. Sachverhalt:

Es wird empfohlen die Ausführungen zu den allgemeinen geologisch hydrogeologischen Verhältnissen am Standort in den Umweltbericht und den Grünordnungsplan aufzunehmen und den Sachverhalt folgendermaßen zu ergänzen: „Bei einer in Frage kommenden Grundwasserabsenkung für die Errichtung von zwei möglichen Untergeschoßebenen sollte die Auswirkung dieser Grundwasserabsenkung auf die vorhandene Nachbarbebauung mit beurteilt werden.“

Erläuterung:

Die Anregung wurde berücksichtigt. Der Hinweis auf die Notwendigkeit einer Baugrunduntersuchung wurde im Umweltbereich zum Bebauungsplan vom Juli 2019 unter dem Punkt Schutzgut Wasser ergänzt.

Ordn.-Nr. 05 **Landesamt für Archäologie**
Stellungnahme vom 16.08.2016
Stellungnahme vom 03.07.2018
Stellungnahme vom 29.04.2019

Sachverhalt:

Vor Beginn der Erschließungs- und Bauarbeiten müssen durch das LfA im von Bautätigkeit betroffenen Areal archäologische Untersuchungen durchgeführt werden. Da es sich innerhalb eines bekannten archäologischen Kulturdenkmals befindet, das durch mehrere umfangreiche Grabungen in seiner direkten Umgebung nachgewiesen ist, muss mit dem Vorhandensein archäologischer Substanz von hoher Qualität gerechnet werden. In diesem Fall sind archäologieschonende Planungsvarianten zu prüfen, welche die archäologische Substanz möglichst unversehrt im Boden erhalten. Im anderen Falle sind die auftretenden Befunde und Funde sachgerecht auszugraben und zu dokumentieren. Der Bauherr wird im Rahmen des Zumutbaren an den Kosten beteiligt (§ 14 Abs. 3 SächsDschG).

Der zeitliche und finanzielle Rahmen der Ausgrabung sowie das Vorgehen werden in einer zwischen Bauherrn und Landesamt für Archäologie abschließenden Vereinbarung festgehalten.

Erläuterung:

Die Anregung wurde berücksichtigt und in der Begründung zum Bebauungsplan vom Mai 2018 unter dem Punkt 7.5 Hinweise – Archäologie ergänzt.

Ordn.-Nr. 11 **Ev.-Luth. St.-Jakobi-Johannis-Kirchgemeinde**
Stellungnahme vom 24.07.2018
Stellungnahme vom 27.05.2019

Sachverhalt:

Sobald die Entwürfe für die Baukörper und für die Verkehrsflächen vorliegen, sollten diese nochmals der Kirchgemeinde bzw. dem Regionalkirchenamt vorgelegt werden. Dies immer im Hinblick auf die Differenzierung zwischen dem ruhenden und dem fließenden Verkehr bzw. Freiflächengestaltung und Lage der Tiefgaragen mit Ein- und Ausfahrt. Die Maßgabe, ein attraktives Wohn- und Geschäftsquartier mit hoher Aufenthaltsqualität zu schaffen, sollte hier im Vordergrund stehen.

Erläuterung:

Die Jakobi-Johannis-Kirchgemeinde wird aktiv den Freiraumgestaltung einbezogen. Es haben bereits 2 Abstimmungstermine stattgefunden, in denen die Kirchgemeinde Wünsche und Vorstellungen formuliert hat. Die verschiedenen Varianten der Vorplanungen wurden im August 2019 mit Vertretern der Kirchgemeinde abgestimmt.

Ord.-Nr. 12 **Ev.-Luth. Jugendpfarramt Jugendkirche St. Johannis**
Stellungnahme vom 15.09.2016
Stellungnahme vom 27.07.2018

Sachverhalt:

Des Weiteren sieht der Grünordnungsplan vor, dass im Park der OdF direkt gegenüber der Kirche zwei Bäume neu gepflanzt werden sollen. Wir als Evangelische Jugend und auch die Kirchgemeinde St. Jakobi-Johannis nutzen den Park in diesem Bereich regelmäßig für größere öffentliche Veranstaltungen, für die viel Platz benötigt wird. Dies wäre dann nicht mehr so möglich, da der Raum durch die geplanten Bäume wesentlich eingeschränkt wird. (z. B. Sitzmöglichkeiten im Park, Bühne an der Kirche, Sportspiele ...).

Die Sichtachse aus dem Park zur Kirche ist dann nicht mehr gegeben bzw. wesentlich eingeschränkt. Durch die geplanten Bäume werden in wenigen Jahren durch den Schattenwurf derselben auch die Lichtverhältnisse in der Kirche und außerhalb des Gebäudes sehr negativ beeinflusst. Dadurch ist mit einer Erhöhung der Strom- und Heizkosten zu rechnen. Im Außenbereich wurde an dieser Stelle eine Laterne abgebaut. Eine weitere Einschränkung der Lichtverhältnisse - auch im Interesse der Parkbesucher, die den Weg neben der Kirche selbstverständlich mit nutzen - ist nicht sinnvoll und auch nicht wünschenswert. In diesem Zusammenhang weisen wir auch auf die Probleme mit der Kriminalität im Park hin.

Ein weiterer Grund, der aus unserer Sicht gegen eine Bepflanzung an dieser Stelle spricht. Wir legen daher Widerspruch gegen die Pflanzung der geplanten Bäume in diesem Bereich des Parks ein.

Erläuterung:

Die im Grünordnungsplan in der Fassung vom März 2018 zur Anpflanzung empfohlenen Bäume liegen außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans. Der Bauungsplan kann nur Festsetzungen innerhalb des Geltungsbereichs treffen. Der Grünordnungsplan wurde angepasst und die 2 Bäume wurden im Grünordnungsplan in der Fassung vom November 2018 gestrichen.

Ord.-Nr. 15 **eins energie in Sachsen - Entsorgungsbetrieb der Stadt Chemnitz**
Stellungnahme vom 30.09.2016
Stellungnahme vom 05.07.2018
Stellungnahme vom 18.07.2018
Stellungnahme vom 27.05.2019

1. Sachverhalt:

Verschiedene Mischwasserkanäle des ESC verlaufen im Bestand innerhalb der Kerngebiete und sind zur Umsetzung der beschriebenen Bebauung aus den Kerngebieten heraus in öffentliche Straßenverkehrsflächen zu verlegen. Diese Baufeldfreimachung ist frühzeitig mit dem ESC abzustimmen und bedarf der Zustimmung des ESC. Dies trifft ebenfalls für geplante Baumpflanzungen in Bereichen bestehender Kanaltrassen zu.

Erläuterung:

Im Rahmen der Baufeldfreimachung wird eine Umverlegung verschiedener Leitungen notwendig. Das Tiefbauamt hat mit den betroffenen Medienträgern bereits mehrere Abstimmungen zur Planung und Umsetzung der Leitungsumverlegungen geführt. Da die Baufelder leitungsfrei an die Investoren übergeben werden, trifft der Bebauungsplan diesbezüglich keine Festsetzungen.

2. Sachverhalt:

Folgende Hinweise sind in die Begründung unter Punkt 8.2.1. Schutzgut Wasser, Fließgewässer-IST aufzunehmen: Der Satz „Die Schutzstreifenbreiten der Abwasseranlage betragen beiderseits der Leitungsachse 2 m bzw. 4,85 m“ ist wie folgt zu ändern in: „Die Schutzstreifenbreite des Gablenzbachkanals beträgt beiderseits der Leitungsachse mind. 4,85 m. Der Schutzstreifen ist von jeglicher Überbauung und Überpflanzung freizuhalten.“ Nur die Schutzstreifenbreiten für Abwasserkanäle bis DN 400 betragen 2,0 m beiderseits der Leitungsachse.

Erläuterung:

Der entsprechende Absatz wurde Umweltbericht des Entwurfs in der Fassung vom Februar 2019 ergänzt und angepasst.

3. Sachverhalt:

Unter Punkt 5. Verkehrserschließung wurde auf den Entwurf zur Verkehrsflächen- und Freiraumgestaltung hingewiesen, der zum Satzungsbeschluss mit eingereicht werden soll. Der Entwurf ist im Vorfeld beim ESC einzureichen.

Erläuterung:

Die Vorplanung zur Freiraumgestaltung ist derzeit noch in der aktiven Bearbeitung und kann somit zum Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes nicht vorliegen. Der Absatz zur Verkehrserschließung wird in der Begründung angepasst und es wird darauf hingewiesen, dass die Vorplanung mit den Medienträgern abzustimmen ist.

- | | |
|---------------------|--|
| Ordn.-Nr. 15 | eins energie in Sachsen - Entsorgungsbetrieb der Stadt Chemnitz
Stellungnahme vom 30.09.2016
Stellungnahme vom 05.07.2018
Stellungnahme vom 18.07.2018
Stellungnahme vom 27.05.2019 |
| Ordn.-Nr. 35 | Naturschutzverband Sachsen e.V.
Stellungnahme vom 30.07.2018 |

Sachverhalt:

Für den Gablenzbachkanal ist ein Freihaltestreifen von mind. 12,50 m einzuhalten. In dem jetzt vorgelegten Entwurf zum B-Plan 15/17 „Neue Johannisvorstadt“ ist dieser Bereich als öffentliche Straßenverkehrsfläche berücksichtigt, jedoch sind keine weiteren Nutzungseinschränkungen ausgewiesen. Der Schutzstreifen ist im B-Plan nicht als solcher gekennzeichnet. Hier ist eine Kennzeichnung im B-Plan vorzunehmen.

Erläuterung:

Der Gablenzbachkanal wurde in den Entwurf zum Bebauungsplan in der Fassung vom Februar 2019 nachrichtlich in der Planzeichnung übernommen.

- | | |
|---------------------|--|
| Ordn.-Nr. 18 | Abfallentsorgungs- und Stadtreinigungsbetrieb der Stadt Chemnitz
Stellungnahme vom 13.09.2016
Stellungnahme vom 13.07.2018
Stellungnahme vom 10.05.2019 |
|---------------------|--|

Sachverhalt:

Im Plangebiet befinden sich 2 bestehende Depotcontainerstandplätze für Glas- und Altkleidercontainer auf der Hospitalstraße/Theresenstraße und an der Moritzstraße/Zschopauer Straße. Diese beiden Standorte sind für die vorhandene sowie weitere Wohnbebauung unverzichtbar. Die Aufstellung von Containern für Elektrokleingeräte und Metallen gemäß Stadtratsbeschluss (B-020/2015) befindet sich in der Vorbereitung. In den vorliegenden Lageplänen des Bebauungsplans wurde jedoch keine Fläche für derartige Wertstoffinseln berücksichtigt.

Es ist deshalb dringend notwendig, bei der künftigen Planung die Einordnung von 2 Wertstoffinseln auf geeigneter Fläche vorzusehen. Bei der Auswahl des Standortes sollte auch die Umsetzung im Unterflursystem geprüft werden. Erforderliche Abstimmungen dazu sind dringend mit dem ASR, auch im Hinblick auf die Gewährleistung einer reibungslosen Entsorgung zu führen.

Unabhängig davon wird unsererseits auf die Einordnung von erforderlichen Flächen für die Abfallbehälter und die Absicherung der Zugänge/ Zufahrten für die Durchführung der öffentlichen Abfallentsorgung der Stadt Chemnitz hingewiesen.

Erläuterung:

Vorgesehen ist, die Anordnung der Containerstellplätze im Rahmen der weiteren Freiraumgestaltung zu berücksichtigen. Da sämtliche Flächen außerhalb der Baufelder im Besitz der Stadt Chemnitz verblieben, ist eine separate Ausweisung nicht zwingend erforderlich.

Ordn.-Nr. 24 Industrie- und Handelskammer Chemnitz
Stellungnahme vom 09.09.2016
Stellungnahme vom 01.08.2018
Stellungnahme vom 21.05.2019

1. Sachverhalt:

Im Abschnitt 8.1.5. der Begründung ist die Dresdner Straße erwähnt. Diese befindet sich nicht im Plangebiet. Hier bedarf es einer Korrektur des Textes.

Erläuterung:

Der entsprechende Abschnitt wurde in der Begründung des Entwurfs in der Fassung vom Mai 2018 angepasst.

2. Sachverhalt:

Im zweiten Absatz des Unterkapitels 4.1 der Begründung wird, wie im Vorentwurf, darauf hingewiesen, dass „die Erkenntnisse aus der aktuell in Arbeit befindlichen Fortschreibung“ des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes in das Bauleitplanverfahren einfließen werden. Da dieses Konzept vom Stadtrat im Dezember 2016 verabschiedet wurde, sollte der Satz entsprechend umformuliert werden.

Erläuterung:

Die Ausführungen zu den allgemeinen Zielstellungen wurden in der Begründung zum Bebauungsplan entsprechend angepasst.

3. Sachverhalt:

Wesentliches Ziel der Entwicklungsgebiete ist es, die Randlagen des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt durch Laufachsen attraktiver zu machen. Zwingende Voraussetzung für die Entwicklung von Synergien zwischen dem Stadtkern innerhalb des Zentrumsrings und den beiden Baufeldern ist demzufolge eine verbesserte Querung der Bahnhofstraße für Fußgänger, damit sich verbindende Laufachsen etablieren können. Dieser Aspekt sollte ergänzend mit in die Begründung aufgenommen werden.

Erläuterung:

In der Begründung wird der Punkt 6.6 Fuß- und Radwege ergänzt und der Hinweis aufgenommen.

4. Sachverhalt:

Das Planzeichen „Arkade“ (s. Pkt. 3 Bauweise ...) findet sich in der Planzeichnung nicht wieder.

Die rot gestrichelte Umgrenzung der Flächen für Tiefgaragen ist in der Planzeichnung kaum von den ebenfalls in roter Farbe dargestellten Baulinien zu unterscheiden. Für eine bessere Lesbarkeit des Planes sollte geprüft werden, ob ein anderes Planzeichen verwendet werden kann.

Begründung:

Das Planzeichen „Arkade“ ist in der Planzeichnung vorhanden und wurde wahrscheinlich auf Grund eines verkleinerten Ausdrucks bzw. einer verkleinerten Ansicht übersehen.

Die Umgrenzungslinie für Tiefgaragen ist in der Planzeichnung als gestrichelte dünne Linie, die Baulinie als dicke durchgezogene Linie zu erkennen und im Maßstab 1:1000 deutlich voneinander zu unterscheiden. Eine Änderung des Planzeichens muss daher nicht erfolgen.

Ordn.-Nr. 27 **Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland**
Stellungnahme vom 13.09.2016
Stellungnahme vom 30.07.2018
Stellungnahme vom 21.05.2019

Sachverhalt:

Die Ausfahrten der Tiefgaragen an der Bahnhofstraße sind in Richtung der Seitenstraßen zu verlegen. Die Sicherheit der Radfahrer wird hierdurch beeinträchtigt. Ein Rückstau auf den Radweg ist zu erwarten und wegen dessen Bedeutung nicht hinnehmbar. Über die neue Anbindung der Theresenstraße an die Augustusburger Straße kann eine Ausfahrt in beide Richtungen geboten werden. Diese wäre zudem erheblich sicherer für alle Verkehrsteilnehmer.

Erläuterung:

Mit Entwurf in der Fassung vom Februar 2019 setzt der Bebauungsplan Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten fest.

Um den Verkehrsfluss auf den großen Hauptachsen der Bahnhofstraße, der Zschopauer Straße und der Augustusburger Straße nicht zu stören und mögliche Konfliktpunkte zwischen verschiedenen Verkehrsteilnehmern zu minimieren, sind entlang dieser Straßen in den Kerngebieten MK 1-3 und MK 5-6 Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten festgesetzt.

Ordn.-Nr. 30 **Landesverein Sächsischer Heimatschutz e.V.**
Stellungnahme vom 15.09.2016
Stellungnahme vom 23.07.2018
Stellungnahme vom 30.07.2018
Stellungnahme vom 24.05.2019

1. Sachverhalt:

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:

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

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

Begründung:

Im Bebauungsplan ist festgesetzt, dass zur Sicherung großflächiger Glasscheiben oder anderer spiegelnder Flächen gegen Vogelschlag nach Stand der Technik, der Einsatz halbtransparenter Materialien mit verminderter Reflexion, Einsatz von Vogelschutzmustern bzw. Vogelschutzglas vorgeschrieben ist.

Bei baulichen Veränderungen an Gebäuden und bei Neubauten über 5 m Höhe soll je 10 m Mauerlänge mindestens eine geeignete Nistmöglichkeit für Vögel (Höhlen oder Halbhöhlen) oder für Fledermäuse neu geschaffen und dauerhaft erhalten werden. Bei der Größe der entstehenden Gebäude ist damit schon eine ausreichende Kompensation gegeben.

2. Sachverhalt:

Es fehlen Aussagen, wie das baugestalterische Einfügegebot nach § 34 BauGB umgesetzt wird.

Erläuterung:

Mit dem Bebauungsplanentwurf vom Mai 2018 wurden umfangreiche bauordnungsrechtliche Festlegungen in die textlichen Festsetzungen aufgenommen. Um ein stimmiges Gesamtbild des Quartiers zu erhalten, trifft der Bebauungsplan Vorgaben zur Fassadengliederung, Materialität und räumlichen Elementen.

Ordn.-Nr. 39 Öffentlichkeit
Stellungnahme vom 13.08.2018
Stellungnahme vom 22.08.2018
Stellungnahme vom 23.08.2018
Stellungnahme vom 04.02.2019

1. Sachverhalt:

Im Rahmen der fortschreitenden Hochbauplanung ergeben sich folgende Punkte, welche im Bebauungsplan angepasst werden müssen:

- Gültigkeit der inneren Baugrenze im Baufeld MK 3 erst ab dem 2. Obergeschoss.
- Verzicht auf Festsetzung „Bereich ohne Ein- und Ausfahrten“ zwischen MK 5 und MK 6, da ein Rechtsabbiegen auf Zschopauer Straße für die geplanten Nutzungen des Gebäudes MK 6 unabdingbar ist. Die Ausfahrt ist in der Verkehrsplanung des Knotenpunktes zu berücksichtigen. Zu Gunsten einer Durchwegung zwischen den Baufeldern MK 5 und MK 6 sollte zudem auf 2 der 8 festgesetzten Baumstandorte verzichtet werden.
- Erweiterung der nordwestlichen Baugrenze des Baukörpers MK 6 sowie Erweiterung der Unterbauung des Platzes, aus Gründen der Baukonstruktion und der Optimierung der Stellplätze in der Tiefgarage.
- Veränderung der Knötchenlinien im Baukörper MK 4 zur besseren Grundrissgestaltung.
- Zur Optimierung der Nutzbarkeit des Baufeldes MK 5 muss die Knödellinie im Inneren des Baufeldes um 3,50 m zur westlichen Baugrenze hin verschoben werden.

Erläuterung:

Die Anregungen wurden den Entwurf in der Fassung vom Februar 2019 bzw. vom Juni 2019 eingearbeitet.

2. Sachverhalt:

Die im B-Plan vorgesehenen Bäume entlang der Zschopauer und Moritzstraße, sowie des Wiesenplatzes verhindern das notwendige Anleiten einiger Wohnungen. Zudem muss eine Umfahrung für die Feuerwehr über den Wiesenplatz möglich sein.

Erläuterung:

Die Anregungen wurden in den Entwurf in der Fassung vom Februar 2019 eingearbeitet. Die Bäume entlang der Zschopauer Straße und Moritzstraße wurden in Paarungen gruppiert, so dass ein Anleiten durch die Feuerwehr in den Bereichen zwischen den Baumgruppen möglich ist.

Ordn.-Nr. 40 Öffentlichkeit
Stellungnahme vom 22.05.2018

1. Sachverhalt:

Der Entwurf enthält in Teil B I.1.1.1 die textliche Festsetzung:

„In den Kerngebieten MK 1, MK 2 MK 4 MK 5 und MK 6 sind Apotheken und Arztpraxen unzulässig.“

Diese Festsetzung ist zwingend zu streichen. Sie steht im Widerspruch zu der innerstädtischen, zentralen Funktion der Baugebiete MK 1 und MK 2. Der Nutzungsausschluss würde die Realisierung des Vorhabens erheblich erschweren. Ein überzeugender Grund für den Ausschluss von Apotheken und Arztpraxen lässt sich aus der Planbegründung nicht herleiten. Aus Abschnitt 7.1.1 der Planbegründung ergibt sich lediglich, dass das Baugebiet MK 3 wegen der unmittelbaren Nähe zur ÖPNV-Haltestelle besonders für Nutzungen des Gesundheitssektors geeignet sei. Diese Einschätzung trifft aus unserer Sicht so nicht zu; jedenfalls kann der Nutzungsausschluss damit nicht begründet werden. Denn das Baufeld E4 verfügt insgesamt über eine hervorragende ÖPNV-Anbindung. Das gilt für alle Baugebiete, auch für die beiden künftigen Baugebiete MK 1 und MK 2. Diese sind u. a. an der Augustusburger Straße an den ÖPNV angebunden. Daher ist nicht ersichtlich, warum nur das Baugebiet MK 3, nicht aber die anderen Baugebiete, für den Gesundheitssektor geeignet sein sollen.

Aber selbst wenn die Einschätzung in der Planbegründung zutreffen sollte, ließe sich der Nutzungsausschluss damit nicht begründen. Denn wenn das Baugebiet MK 3 für den Gesundheitssektor tatsächlich besonders geeignet wäre, würde diese „besondere Eignung“ von selbst dazu führen, dass sich derartige Nutzungen im MK 3 ansiedeln. Auch müssten diese Nutzungen nicht durch einen Ausschluss an anderer Stelle geschützt werden, da sie nach den Annahmen der Stadt in ihrer Lage ohnehin schon privilegiert sind.

Deshalb entsteht der Eindruck, dass der Nutzungsausschluss vorrangig wettbewerbssteuernde Wirkung haben soll. Wir haben Zweifel, ob das rechtlich so zulässig wäre und bitten Sie daher um eine Streichung der Regelung.

Der Entwurf enthält in Teil B I.1.1.1 die textliche Festsetzung:

„In den Kerngebieten MK 1 MK 2 MK 4 MK 5 und MK 6 sind nahversorgungsrelevante Sortimente des Pharmazeutischen Bedarfs und Zentrenrelevante Sortimente des Medizinischen Bedarfs (Sanitätswaren/Orthopädiewaren/Hörgeräte/Augenoptik) nur als Randsortimente mit insgesamt nicht mehr als 10 % der Gesamtverkaufsfläche zulässig. Die einzelnen Sortimente dürfen eine maximale Verkaufsfläche von 400 m² nicht übersteigen.“

Diese Regelung sollte aus den bereits angeführten Gründen ebenfalls gestrichen werden.

Die Baugebiete MK 1 und MK 2 sind für eine ärztliche und medizinische Versorgung nicht weniger gut geeignet als das Baugebiet MK 3. Ohne den Nutzungsausschluss besteht die Möglichkeit, dass Kunden, die die Handelsflächen in den Baugebieten MK 1 und MK 2 aufsuchen, ihren ärztlichen oder medizinischen Bedarf im zeitlichen und räumlichen Zusammenhang mit dem Einkauf decken. Dies führt zu Zeit- und Wegersparnissen und reduziert unnötige Fahrzeugbewegungen.

Wenn die beiden innerstädtischen Funktionen „Einkaufen“ und „medizinische Versorgung“ starr voneinander getrennt werden, wäre dies gerade für weniger mobile Nutzergruppen ungünstig. Der Nutzungsausschluss wäre damit sogar kontraproduktiv und würde das in der Planbegründung angegebene Ziel verfehlen. Ich bitte Sie daher, diese Festsetzung ebenfalls zu streichen.

Erläuterung:

Die Festsetzungen zur Einschränkung von Einzelhandelsnutzungen sind mit dem Bebauungsplan vom Februar 2019 gestrichen worden. Weder der Gebietscharakter eines Kerngebietes, noch das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Chemnitz geben Einschränkungen des Einzelhandels vor, so dass auf eine Reglementierung verzichtet wird.

2. Sachverhalt:

Der Entwurf enthält in Teil B I.1.1.3 die textliche Festsetzung:

„Stellplatzgeschosse sind in den Kerngebieten MK 1, MK 3, MK 4, MK 5 und MK 6 ausschließlich in den Untergeschossen als Tiefgarage zulässig. Im Kerngebiet MK 2 sind Stellplatzgeschosse bis zum 3. Obergeschoss ausnahmsweise zulässig.“

Das im Baugebiet MK 2 geplante Parkhaus ist fester Bestandteil des Vorhabens. Oberirdisches Parken darf keinesfalls nur „ausnahmsweise“ im Sinne einer zu beantragenden Ausnahme gemäß

§ 31 Abs. 1 BauGB zulässig sein. Eine im Ermessen der Bauaufsichtsbehörde stehende Ablehnung des Parkhauses würde das Vorhaben insgesamt verhindern und den B-Plan im Bereich der Baugebiete MK 1 und MK 2 funktionslos machen. Oberirdische Stellplatzgeschosse müssen im Baugebiet MK 2 allgemein zulässig sein.

Die allgemein zulässigen oberirdischen Stellplätze sollen zudem auch in einem 4. Obergeschoss möglich sein. Das oberste Stellplatzgeschoss soll der Erschließung der Nutzungseinheiten oberhalb der Handelsflächen dienen. Die Realisierung und Vermarktung der Nutzungen im MK 1 würde hierdurch erheblich erleichtert. Wir bitten Sie daher höflichst um eine entsprechende Änderung.

Erläuterung:

Die entsprechende Festsetzung wurde im Entwurf in der Fassung vom Februar 2019 angepasst, so dass Stellplatzgeschosse im MK 2 bis zum 4. Obergeschoss zulässig sind.

b) Teilweise berücksichtigt werden die Anregungen von:

**Ordn.-Nr. 01 Landesdirektion Sachsen
Stellungnahme vom 15.09.2016
Stellungnahme vom 18.07.2018
Stellungnahme vom 22.05.2019**

Sachverhalt:

Es ist festzustellen, dass eine planbedingte Schwächung der City, also des im bisherigen Einzelhandels- und Zentrenkonzept definierten „A-Zentrums“, befürchtet, dies aber lediglich mit eher unbedeutenden Facetten des im Kerngebiet möglichen Nutzungsspektrums verbunden wird, währenddessen eine mögliche Einflussnahme auf das diesen Gebietstyp wohl am stärksten prägende Segment, den Einzelhandel, im Planentwurf weitgehend unberücksichtigt bleibt. Hierzu ist in der Begründung, wiederum unter Punkt 8.1.1, lediglich dargelegt, dass das gegenwärtig fortgeschriebene „Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2016“ nach seinem Beschluss im weiteren Verfahren zu beachten sein würde.

Der Beschluss des modifizierten Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes sollte abgewartet werden, um planerisch hierauf reagieren zu können. § 1 Abs. 3 BauGB ist hier zu beachten, wonach Bauleitpläne nur sobald und insoweit aufgestellt werden können, wie es für eine geordnete städtebauliche Entwicklung erforderlich ist.

Da es der Stadt Chemnitz auch künftig nicht daran gelegen sein dürfte, in der Johannisvorstadt ein mit der City konkurrierendes Nebenzentrum zu etablieren, und da die allgemeine Zweckbestimmung eines Kerngebietes gerade auch im Ermöglichen von großflächigen und hinsichtlich der Sortimente unbeschränktem Einzelhandel besteht (vgl. auch Kommentar BauNVO, Fickert/Fieseler, Auflage 9, 5 7, Randnummer 7) wird empfohlen, vorbehaltlich des neuen Zentrenkonzeptes, die Vorgabe eines Mischgebietes gemäß § 6 BauNVO ins Auge zu fassen, weil es der Stadt Chemnitz im Rahmen dieser Festsetzung besser gelingen könnte, planerisch, beispielsweise durch die Festschreibung bestimmter Sortimente und Verkaufsflächengrößen, auf den Schutz des zentralen Versorgungsbereiches (A- Zentrum) der Stadt Chemnitz hinzuwirken.

Ein Bebauungsplan mit dieser Nutzungsart ließe sich ebenfalls problemlos aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Chemnitz entwickeln, da dessen parallel vorgelegte 41. Änderung für den Planbereich eine gemischte Baufläche vergibt.

Eine Mischgebietsfestsetzung würde auch der Wohnfunktion dienlich sein, die ja, ausweislich der Planfestsetzung und der Planbegründung, in großem Umfang vorgesehen ist und der im Rahmen dieser Gebietskategorie ein besserer Immissionschutz zuteilwerden könnte.

Der Schutzanspruch eines Kerngebietes ist gemäß DIN 18005 dem eines Gewerbegebietes gleichzusetzen; mithin besäße die Wohnnutzung im Plangebiet, um dies als Vergleich heranzuziehen, lediglich den Schutzanspruch einer gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO im Gewerbegebiet ausnahmsweise zulässigen Betriebsleiterwohnung.

Beschlussvorschlag:

Die Anmerkung wird teilweise berücksichtigt.

Begründung:

Der Vorentwurf zum Bebauungsplan lag im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB im Zeitraum vom 10.08.2016 bis 23.08.2016 öffentlich aus. Zu diesem Zeitpunkt befand sich das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Chemnitz in der Fortschreibung. Am 07.12.2016 wurde durch den Stadtrat das „Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Chemnitz 2016“ als städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen. Das vorliegende „Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Chemnitz 2016“ schreibt die bisherige Beschlusslage zum Zentrenkonzept (Stadtratsbeschluss B-319/2011 vom 09.11.2011, Stadtratsbeschlüsse B-153/2006 vom 11.10.2006, B-338/2008 vom 26.11.2008 und B-446/2009 vom 16.12.2009) fort. Mit dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom Mai 2018 ist die Planung mit dem modifizierten Einzelhandelskonzept der Stadt Chemnitz, welches das Plangebiet nunmehr als Erweiterungsbereich des zentralen Versorgungsbereiches „Innenstadt (A-Zentrum)“ ausweist, in Übereinstimmung gebracht worden.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde eine Schalltechnische Untersuchung in Auftrag gegeben. Bezüglich der Konfliktbewältigung wurde entschieden, die im Plangebiet zulässigen Wohnungen im Hinblick auf ihren Lärmschutzanspruch wie Mischgebietsbestandteile zu behandeln und den festgesetzten Schutzvorkehrungen die entsprechenden niedrigeren Orientierungswerte zu Grunde zulegen (vgl. Schalltechnische Untersuchung i-BRAS, Oktober 2016, Seite 14).

An der Ausweisung von Kerngebieten wird weiterhin festgehalten, da die Ausweisung eines Kerngebietes eine maximale Bandbreite an zulässigen Nutzungen innerhalb des Plangebietes eröffnet und so dem Standort inmitten der Chemnitzer Innenstadt grundsätzlich gerecht wird. Im Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Chemnitz ist das Plangebiet dem als A-Zentrum definierten Kernbereich der Innenstadt zugeordnet und somit für eine kurz- bis mittelfristige Ansiedlung von nahversorgungs- und zentrenrelevanten Einzelhandelseinrichtungen geeignet. Sowohl die Ausweisung der Baufelder als Kerngebiete als auch das Einzelhandels- und Zentrenkonzept sehen keine Reglementierungen für eine breit aufgestellte Einzelhandelsentwicklung vor.

Ordn.-Nr. 06 Planungsverband Region Chemnitz
Stellungnahme vom 24.08.2016
Stellungnahme vom 25.07.2018
Stellungnahme vom 09.05.2019

Sachverhalt:

Der Bebauungsplan setzt die ausschließliche Wohnnutzung im MK 4 und MK 5 oberhalb des 1. Obergeschosses fest und lässt Wohnungen im MK 1, MK 2, MK 3 und MK 6 in lärmabgewandten Gebäudeteilen zu. Dies entspricht dem Leitbild des Fachkonzeptes „Wohnen“ des SEKo Chemnitz 2020. Die Satzung setzt jedoch innerhalb der Blockrandbebauung MK 1 bis MK 6 keinerlei grünordnerische Maßnahmen fest. Das Anpflanzen von Bäumen ist lediglich im Straßenraum, im verkehrsberuhigten Bereich und auf der Gemeinbedarfsfläche bzw. der öffentlichen Grünfläche geplant. Zudem entfällt zur Entwurfsfassung die im Grünordnungsplan dargestellte und noch im Vorentwurf festgesetzte öffentliche Grünfläche an der Johanniskirche mit sechs anzupflanzenden Bäumen. Es gilt zu überdenken, ob innerhalb der Blockrandbebauung evtl. ebenfalls grünordnerische Festsetzungen erfolgen sollten, um sowohl dem Fachkonzept „Wohnen“ des SEKo Chemnitz 2020 als auch dem städtebaulichen Entwurf, welcher dem Bebauungsplan zugrunde liegt, auch in dieser Hinsicht zu entsprechen.

Beschlussvorschlag:

Die Anmerkung wird teilweise berücksichtigt.

Begründung:

Die Dachflächen der Erdgeschosszonen der Kerngebiete MK 3 und MK 6 im nicht überbaubaren

Innenbereich der Baufelder, die Dachflächen des nicht überbauten 3. Obergeschosses der Kerngebiete MK 1 und 2 und die Dachfläche der nicht überbauten Tiefgarage im Kerngebiet MK 4 mit Ausnahme von Wegen, Spielflächen und Terrassen im Mittel mit einem 60 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und intensiv zu begrünen. Auf weitere Festsetzungen wird auf Grund der geringen Flächen der Innenkarrees verzichtet.

In Überarbeitung des Vorentwurfs von 2016 wurde auf die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche an der Johanniskirche verzichtet. Mit Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom Mai 2019 sind die Flächen Teil der öffentlichen Verkehrsfläche. Die Planungen rund um das Baufeld E3 sind bereits abgeschlossen und im Bebauungsplan entsprechend berücksichtigt. Da die Hochbauentwürfe zu den einzelnen Baukörpern im Baufeld E4 noch nicht abgeschlossen sind, kann zum aktuellen Zeitpunkt keine genaue Abgrenzung der verschiedenen Verkehrsbereiche getroffen werden. Der Bebauungsplan sichert diese Flächen lediglich als Verkehrsflächen. Diese Nutzungszuweisung ermöglicht den größtmöglichen Spielraum in der späteren Ausführungsplanung.

- Ordn.-Nr. 06** **Planungsverband Region Chemnitz**
Stellungnahme vom 24.08.2016
Stellungnahme vom 25.07.2018
Stellungnahme vom 09.05.2019
- Ordn.-Nr. 24** **Industrie- und Handelskammer Chemnitz**
Stellungnahme vom 09.09.2016
Stellungnahme vom 01.08.2018
Stellungnahme vom 21.05.2019

Sachverhalt:

Weiterhin gilt zu beachten, dass zugunsten der geplanten hochbaulichen Nutzung ein stark frequentierter Parkplatz in unmittelbarer Nähe zum zentralen Versorgungsbereich „Innenstadt“ entfällt.

Im Bebauungsplan soll innerhalb der dafür festgesetzten Bereiche die Errichtung von Tiefgaragen- und Stellplatzgeschossen zulässig sein. Oberirdische Stellplätze und freistehende Garagen sollen nicht zulässig sein. Hier ist zu hinterfragen, ob die bloße Zulässigkeit der Stellplatzgeschosse ausreichend ist, um den bestehenden und mit der Planung zusätzlich entstehenden Bedarf an Stellplätzen zu decken.

Es ist notwendig nach dem Wegfall der im Plangebiet vorhandenen Parkplatzanlagen alternative Parkmöglichkeiten für verschiedene Nutzergruppen in diesem Bereich anzubieten. Im Bebauungsplan sollten zu den öffentlichen Parkflächen konkrete Festsetzungen getroffen werden und ggf. das rechtliche Instrumentarium der Kooperation mit privaten Investoren bei der Baulandentwicklung genutzt werden (z. B. städtebaulicher Vertrag).

Beschlussvorschlag:

Die Anmerkung wird teilweise berücksichtigt.

Begründung:

Mit Beschluss des Stadtrates vom 25.03.2014 wurde die Stadtverwaltung damit beauftragt bis zum Dezember 2015 ein Gesamtkonzept für das Parken im Stadtzentrum vorzulegen. Bei der Erstellung des Parkraumkonzeptes war der Wegfall der Parkplätze an der Johanniskirche und an der Wiesenstraße ein Hauptauslöser und grundlegender Bestandteil der Untersuchung. So stehen mit der Bebauung der Baufelder E3 und E4 die Parkplätze an der Johanniskirche und am Tietz voraussichtlich ab Ende 2019 nicht mehr zur Verfügung. Die schrittweise Umsetzung des Parkraumkonzeptes soll wegen des Entfallens der Parkplätze an der Johanniskirche und am Tietz möglichst in deren Umfeld beginnen. Die anderen Quartiere folgen in Abhängigkeit von den städtebaulichen Entwicklungen und unter Beachtung der finanziellen und personellen Ressourcen der Stadt bei der Beschaffung der notwendigen Infrastruktur. Mit einer vollständigen Bewirtschaftung der öffentlichen Stellplätze sollen Angebot und Nachfrage in einem ausgewogenen Verhältnis gehalten werden.

Die neu entstehende Nutzungen auf den Baufeldern E3 und E4 müssen den von ihnen generierten

Stellplatzbedarf durch eigene Parkieranlagen selbst abdecken. Das geplante innerstädtische Quartier verfügt über eine überdurchschnittliche ÖPNV Anbindung, welchem der Vorrang eingeräumt wird. Die Bedürfnisse des ruhenden Verkehrs sollen durch den geplanten Bau von unterirdischen Stellplätzen, bzw. Stellplatzgeschossen berücksichtigt werden. Hinsichtlich des vorgesehenen großflächigen Einzelhandels in den Kerngebieten MK 1 und MK 2 ist ein erhöhtes Angebot von Stellplätzen erforderlich. Da Stellplatzgeschosse und Parkhäuser sich vor allem optisch und auch aus Gründen des Schallschutzes schwierig in ein innerstädtisches Wohnquartier einfügen sind Stellplatzgeschosse nur im Kerngebiet MK 2 bis zum 4. Obergeschoss zulässig. In allen anderen Kerngebieten sind Stellplatzgeschosse nur in den Untergeschossen als Tiefgarage zulässig.

Im Zusammenhang mit der Baugenehmigung haben bezüglich der Parkraumproblematik bereits mehrere Gespräche mit den Investoren zu den notwendigen Stellplatznachweisen stattgefunden. Da die Hochbauplanungen zu den einzelnen Baukörpern noch nicht abgeschlossen sind, liegt bislang noch ein abschließendes Ergebnis zu den Stellplatznachweisen vor.

**Ordn.-Nr. 07 Bürgerplattform Chemnitz-Mitte
Stellungnahme vom 24.05.2019**

Sachverhalt:

Im Entwurf fehlen die Verkehrsflächen. Bisher liefen Fahrradwege durch das Gebiet, darunter der bedeutende Fahrradinnenstadtring. Bei einer Bebauung wäre es wünschenswert, wenn diese im Wegekonzept berücksichtigt werden. Der Fahrradinnenstadtring sollte geschlossen bleiben und nutzerfreundlicher integriert werden als es bisher der Fall war. Die Radverkehrskonzeption Chemnitz ist einzubeziehen.

Beschlussvorschlag:

Die Anmerkung wird teilweise berücksichtigt.

Begründung:

Der Bebauungsplan regelt in seinen Festsetzungen die Art und das Maß der baulichen Nutzung der zukünftigen Baufelder sowie die Ausweisung von öffentlichen Verkehrsflächen. Eine Differenzierung der Verkehrsflächen erfolgt lediglich für die Flächen am Tietz/ Baufeld E3. Für die Umgebung und den Innenbereich des Baufeldes E4 ist eine Differenzierung zum aktuellen Zeitpunkt nicht möglich. Parallel zum Bebauungsplan werden die Genehmigungsplanung zur grundhaften Erneuerung des Gleisdreiecks am Archäologiemuseum sowie die Vorplanung zum Knotenpunkt Zschopauer Straße erarbeitet. Beide Planungen beinhalten dabei die zukünftige Führung von Radwegen entlang der Bahnhofstraße, der Augustusbürger Straße sowie der Zschopauer Straße. Beide Planungen befinden sich noch in der Bearbeitung, so dass keine verbindlichen Festsetzungen für den Bebauungsplan getroffen werden können. Mit der Festsetzung der Flächen als öffentliche Straßenverkehrsfläche wird der größtmögliche Spielraum in der späteren Ausführungsplanung ermöglicht. In den Innenbereichen der Baufelder E3 und E4 wird ein Passieren durch Radfahrer weiterhin ermöglicht.

**Ordn.-Nr. 08 AGENDA-Beirat
Stellungnahme vom 24.05.2019**

1. Sachverhalt:

MK4 und MK3 (südliche Seite) sind fassadenseitig so gliedern, dass eine Häuserstruktur erkennbar ist, um eine „Vorstadtstruktur“ optisch zu erreichen (in Anlehnung an den ursprünglichen Entwurf). Für die Fassadengestaltung entlang der Bahnhof- und Augustusbürger Straße sollte im städtebaulichen Vertrag ein Beirat gebildet werden, so dass städtischer Einfluss geltend gemacht werden kann.

Beschlussvorschlag:

Die Anmerkung wird teilweise berücksichtigt.

Begründung:

Auf Grund der verschiedenen Investoren und auch der Nutzungen der Gebäude wird es eine differenzierte Gestaltung der Gebäude geben. Um dennoch ein stimmiges Gesamtbild zu erhalten, enthält der Bebauungsplan Festsetzungen zur Fassadengliederung, Materialität und räumlichen Elementen. Auf Grund der Größe der Gebäude ist es dabei von besonderer Priorität, dass die Fassaden eine besondere Gliederung erhalten und somit ein attraktives Gesamtbild geschaffen werden kann. Über die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen trifft der Bebauungsplan verschiedene Regelungen zur Gestaltung von Sockelbereichen, horizontalen und vertikalen Gestaltungselementen, Tür- und Fensteröffnungen und Fassadenöffnungen, etc. Planungsziel ist es, einen hochwertigen innerstädtischen Wohn- und Geschäftsstandort zu entwickeln.

Die Inhalte des städtebaulichen Vertrages werden zum aktuellen Zeitpunkt mit beiden Investoren verhandelt und sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Eine Vorstellung der Bauvorhaben und der Fassadengestaltung kann nach Abschluss der Hochbauplanung durch die Investoren im Ausschuss für Stadtentwicklung und Mobilität erfolgen.

2. Sachverhalt:

Für die Dachgestaltung sollte alternativ eine energetische Nutzung (Photovoltaik, Solarwärme) festgeschrieben werden.

Beschlussvorschlag:

Die Anmerkung wird teilweise berücksichtigt.

Begründung:

Der Bebauungsplan schließt die Aufstellung von technischen Anlagen zur Energiegewinnung nicht aus. Auf eine detaillierte Festsetzung von Photovoltaik- bzw. Solarthermieanlagen wird zu Gunsten der Dachbegrünung verzichtet. Bei der Realisierung von Dachbegrünungen können die Auswirkungen der Bebauung auf die Schutzgüter Klima und Mensch durch Steigerung der Verdunstung, Dämpfung der Temperaturextreme und Filterwirkung, auf das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften durch Wahrnehmen einer Trittschallfunktion, auf das Schutzgut Landschaftsbild als abgrenzendes Gestaltungselement und auf das Schutzgut Wasser durch Minderung und Verzögerung des Oberflächenwasserabflusses minimiert werden. Den positiven Auswirkungen der Dachbegrünung wird im Bebauungsplan der Vorzug gegeben.

Innerhalb der Kerngebiete sind Flachdächer im überbaubaren Bereich mit mehr als 80 % ihrer Fläche mit einem mindestens 10 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und extensiv zu begrünen. Von einer Begrünung kann nur in den Bereichen abgesehen werden, die als Terrassen, der Belichtung, oder der Aufnahme von technischen Anlagen dienen. Systeme zur Nutzung erneuerbarer Energien (Solarthermie, Geothermie, Photovoltaik, Biomasse) gelten als technische Anlage, so dass der Bebauungsplan mit seinen Festsetzungen kein Hemmnis zur Aufstellung von Photovoltaik- bzw. Solarthermieanlagen darstellt.

3. Sachverhalt:

Es ist für die Wärmeversorgung Fernwärme festzulegen, die möglichst solarunterstützt sein sollte. Da die eins energie in Sachsen GmbH & Co KG als alleiniger Anbieter bereits genannt ist, sollte ein Ausschluss der Erdgasversorgung möglich sein.

Beschlussvorschlag:

Die Anmerkung wird teilweise berücksichtigt.

Begründung:

Die Wärmeversorgung des Plangebiets ist mit dem Medium Fernwärme abgesichert. In den letzten Jahren wurden bis auf einen Abschnitt alle Gasleitungen im Baufeld außer Betrieb genommen. Eine Gasversorgung des Plangebiets wird nicht erfolgen.

Der Bezug von erneuerbaren Energien zur Wärmeerzeugung der eins energie in Sachsen GmbH & Co. KG ist nicht Inhalt eines Bauleitplanverfahrens.

- Ordn.-Nr. 08** **AGENDA-Beirat**
Stellungnahme vom 24.05.2019
- Ordn.-Nr. 11** **Ev.-Luth. St.-Jakobi-Johannis-Kirchgemeinde**
Stellungnahme vom 24.07.2018
Stellungnahme vom 27.05.2019
- Ordn.-Nr. 12** **Ev.-Luth. Jugendpfarramt Jugendkirche St. Johannes**
Stellungnahme vom 15.09.2016
Stellungnahme vom 27.07.2018

Sachverhalt:

Die Johanniskirche in Verbindung mit dem Kirchhof steht unter Denkmalschutz und hat für Chemnitz einen hohen historischen Wert (erst urkundliche Erwähnung: 1264). Aus diesem Grund ist sicherzustellen, dass die neue Bebauung diese „architektonisch nicht erdrückt“ und die Blickachsen zur Bahnhof- und Zschopauer Straße erhalten bleiben.

Als Ziel des Bebauungsplanes ist formuliert, die Johanniskirche als „markanten Baukörper“ zu erhalten. Eine Berücksichtigung und Integration der denkmalgeschützten Substanz wird zusätzlich hervorgehoben.

Die Kirche wird durch den hier vorliegenden Bebauungsplan eher aus dem Stadtbild verdrängt. Da die Wahrnehmung der Kirche durch die Bebauung beeinträchtigt wird, steht außer Frage, jedoch wurde durch den Siegerentwurf eine sehr ansprechende Lösung erarbeitet, um die Johanniskirche weiterhin aus dem Innenstadtbereich wahrzunehmen. Entgegen der Rahmenvorgaben des Gutachterverfahrens, ist nun kein Platz (Johanniskirchplatz) zu erkennen. Die hohe städtebauliche Qualität und somit die Einbeziehung der denkmalgeschützten Kirche würde zu einer Aufwertung und Akzeptanz der Neubebauung führen. Es ist nicht erkennbar, warum darauf gegenüber der Rahmensetzung verzichtet werden sollte.

Beschlussvorschlag:

Die Anmerkung wird teilweise berücksichtigt.

Begründung:

Die Johanniskirche war bis in die 70er Jahre Bestandteil eines eigenständigen Quartiers. Im Zuge der Umbaumaßnahmen der Chemnitzer Innenstadt zwischen 1968 und 1971 wurden die umgebenden Gebäude abgerissen und die Johanniskirche blieb als Solitär bestehen. Im Gutachterverfahren zur „Weiterentwicklung der Innenstadt im Umfeld der Bahnhofstraße und Brückenstraße“ von 2015 wurde der Gedanke der Integration wieder aufgenommen. Wesentliches Ziel des Siegerentwurfs von Lohrer-Hochrein war die Entwicklung eines neuen Wohn- und Geschäftsquartier unter Einbeziehung des prägenden Bestandsgebäudes der Johanniskirche. Der Bebauungsplan wurde auf Grundlage des Siegerentwurfes weiterentwickelt. Die Baukörper wurden entsprechen des vorliegenden Entwurfs aus dem Gutachterverfahren übernommen. Auf Grund der enorm breiten Straßenfluchten im Bereich der Bahnhofstraße, Zschopauer Straße und Augustusburger Straße wurden die Baukörper zu den Straßen hin vergrößert. Die Freiraumgestaltung von Lohrer-Hochrein wurde in den Bebauungsplan nicht übernommen, da diese beträchtlich in den denkmalgeschützten Kirchhof eingegriffen hätte. Parallel zum Bebauungsplanverfahren wurde 2016 auf Grundlage des Vorentwurfs das Investorenauswahlfahren ausgeschrieben. In Zusammenarbeit mit den Investoren wurde der Vorentwurf von 2016 angepasst und der Entwurf zum Bebauungsplan ausgearbeitet. Der Baukörper MK 4 wurde zur Optimierung der Nutzungsmöglichkeiten zum Baukörper MK 3 vergrößert. Der im Vorentwurf enthaltene Platz an der Johanniskirche wurde in diesem Zuge verkleinert.

Die Kirche besitzt im Entwurf des Bebauungsplanes eine andere bauliche Präsenz als im ursprünglichen Siegerentwurf des Gutachterverfahrens. Der Planungsprozess hat ergeben, dass Anpassungen am Entwurf von Lohrer-Hochrein zur Umsetzung der Vorhaben notwendig sind. Dennoch wurde stets darauf geachtet, dass die umgebende Bebauung die Johanniskirche nicht erdrückt. Zur Abschirmung an der Bahnhofsstraße wird die Gebäudehöhe des Baukörpers MK 3 straßenbegleitend auf maximal 26 m festgesetzt. Als Übergang zur Kirche wird der zum Platz ausgerichtete Gebäudeteil auf maximal 19,5 m, also 2 Geschosse niedriger, festgesetzt. Auch der Baukörper MK 4 treppt sich zur Kirche hin ab.

Die Neugestaltung des Vorplatzes ist Teil der Vorplanung zur Freiraumgestaltung im Innenbereich des Baufeldes E4 und der Johanniskirche. An der Planung wird die Johanniskirche aktiv beteiligt. Es haben bereits zwei Abstimmungsgespräche stattgefunden, in denen die Kirchengemeinde Wünsche und Vorstellungen formuliert hat. Die verschiedenen Varianten der Vorplanungen werden im August 2019 mit Vertretern der Kirchengemeinde abgestimmt.

Durch den Bebauungsplan bleiben die Sichtachsen aus Richtung Innenstadt bzw. Zschopauer Straße gewahrt. Von den Wallanlagen, der Zschopauer Straße, dem Park der OdF sowie vom Innenbereich des Baufeldes E3 bleibt die Johanniskirche als Blickpunkt zur Identifikation des neu geschaffenen Quartiers bestehen.

- Ordn.-Nr. 11** **Ev.-Luth. St.-Jakobi-Johannis-Kirchengemeinde**
Stellungnahme vom 24.07.2018
Stellungnahme vom 27.05.2019
- Ordn.-Nr. 12** **Ev.-Luth. Jugendpfarramt Jugendkirche St. Johannis**
Stellungnahme vom 15.09.2016
Stellungnahme vom 27.07.2018

1. Sachverhalt:

Aus dem im Jahr 2015 durchgeführten Gutachterverfahren ging als erster Preis die Arbeit des Büros lohrer.hochrein landschaftsarchitekten und stadtplaner gmbh hervor. In diesem Entwurf wurde die Blickachse Innenstadt - Johanniskirche stark betont. Das bewusste Freilassen des Kreuzungsbereiches zugunsten dieser Blickbeziehung und Schaffung eines Platzes, ist im nun vorliegenden Entwurf nicht mehr enthalten. Somit rückt die Kirche aus dem Stadtraum und ist nur noch von der Zschopauer Straße aus wahrnehmbar. Die geplante Pflanzung der 5 Bäume an der Kreuzung Bahnhofstraße/Zschopauer Straße betont die Straßenflucht noch zusätzlich. Die Abweichung vom Gutachterverfahren schafft hier eine völlig andere städtebauliche Situation, welche in dieser Form nicht akzeptabel ist. Die Sichtachse von der Zschopauer Str. und aus Richtung Zentralhaltestelle zur Johanniskirche muss erhalten bleiben. Neben der Stadtkirche St. Jakobi ist sie eine der ältesten Kirchen in Chemnitz (urkundliche Ersterwähnung 1264) und muss nicht „versteckt“ werden.

Beschlussvorschlag:

Die Anmerkung wird teilweise berücksichtigt.

Begründung:

Der Siegerentwurf des Büros Lohrer-Hochrein sah für den landwärtigen Teil der Zschopauer Straße keine straßenbegleitende Bepflanzung vor. Auf dem Platz zwischen Zschopauer Straße und dem Baukörper MK 3 wurden 9 großkronige Bäume im Verbund vorgeschlagen.

In der Erarbeitung des Bebauungsplanes wurden verschiedene Varianten geprüft. Dabei ist man zu dem Ergebnis gekommen, dass ein Baumverbund auf dem Platz die Sicht vom Wall auf die Kirche zu stark einschränkt. Entsprechend der Vorplanung zur Umgestaltung des Knotenpunktes Zschopauer Straße/Bahnhofstraße sind im Entwurf in der Fassung vom Mai 2018 - zur Steigerung der Attraktivität des Straßenraums an der Zschopauer Straße - 5 großkronige Bäume straßenbegleitend festgesetzt worden. Im erneuten Entwurf in der Fassung vom Februar 2019 wurden zur besseren Sichtbarkeit der Kirche 7 mittelkronige Bäume zur Anpflanzung festgesetzt.

2. Sachverhalt:

Es ist geplant, die Erschließung der Johanniskirche auf den Hauptzugang vom Park der OdF zu verlegen. Hier muss geprüft werden, ob diese Wegführung auch für größere Fahrzeuge (Anlieferungs-, Versorgungs- und Rettungsfahrzeuge) ausreichend ist. Weiterhin muss auch die Befahrbarkeit und barrierefreie Erschließung des Haupteingangs der Kirche bzw. die Umfahrung gewährleistet bleiben. In der geplanten Variante ist nicht dokumentiert, ob durch den spitzen Winkel die Zuwegung ausreichend berücksichtigt worden ist. Wichtig ist auch die (jetzt vorhandene) Möglichkeit für LKW die Kirche zu umfahren, ohne wenden zu müssen.

Erläuterung:

Eine Erschließung der Johanniskirche über das Flurstück 4131 der Gemarkung Chemnitz ist nicht mehr möglich, da diese Bereiche als Aufenthaltsbereiche des neugestalteten Platzes weitergenutzt

werden sollen. Im Zuge der Erarbeitung der Freiraumplanung wird geprüft, ob der bestehende Weg zum Park der OdF für eine Erschließung der Kirche mit größeren Fahrzeugen ausreicht, oder ob Flächen des Flurstücks 1326a der Gemarkung Chemnitz in die Planung einbezogen werden müssen. Die Vorplanung zur Freiraumgestaltung befindet sich derzeit noch in der Erarbeitung, so dass der Bebauungsplan keine weiteren Festsetzungen dazu treffen kann.

Ordn.-Nr. 15 **eins energie in Sachsen GmbH & Co. KG - inetz**
Stellungnahme vom 15.09.2016
Stellungnahme vom 27.07.2018
Stellungnahme vom 22.05.2019

1. Sachverhalt:

Im Bereich der Maßnahme befinden sich die 110-kV-Kabel ChZ-ChH 4 und ChT-ChH 3 im Eigentum der eins. Die Kabeltrasse liegt in der Augustusburger Str. unmittelbar angrenzend an den Baubereich. Die Kabeltrassen dürfen durch diese Baumaßnahme nicht beschädigt werden. Dem Vorhaben wird bei Einhaltung nachfolgender Forderungen für die Kabeltrassen zugestimmt:

1. „Schachterlaubnisscheine“ sind einzuholen.
2. Werden Arbeiten in der Nähe (< 3 m) der 110-kV-Kabel notwendig, so ist die inetz, zum Zwecke der Ortung und Markierung vor Ort, zu informieren
3. Im Bereich von 1,5 m rechts und links der Kabeltrasse und einer Tiefe > 0,3 m ist Handschachtung erforderlich, erforderlichenfalls unter Beaufsichtigung durch eine Elektrofachkraft, je nach Entscheidung des Mitarbeiters der inetz vor Ort.
4. Wird durch den zuständigen Netzbetreiber eine vor-Ort-Beaufsichtigung während der Ausführung der Arbeiten durch eine Elektrofachkraft bzw. elektrotechnisch unterwiesene Person gern. DIN VDE 0105-100 gefordert, so ist diese durch den Verursacher der Baumaßnahme sicherzustellen. Dementsprechend hat auch der Verursacher die Kosten für diese Aufsicht zu tragen, unabhängig davon, ob die Aufsicht durch einen Dritten oder den Netzbetreiber selbst gestellt wird.
5. Ein Überbau der 110-kV-Kabel ist nicht gestattet (bis 1,5 m rechts und links der Trasse). Dazu zählen auch Überbauungen mittels Bord-, Kanten- oder Begrenzungssteinen. Die Überdeckung bestehender Anlagen ist in jedem Fall einzuhalten. Selbst geringe Bodenregulierungen und Veränderungen in der Nutzung der Bodenoberfläche bedürfen unserer Zustimmung.
6. Einer Querung unserer 110-kV-Trassen stimmen wir nur in offener Bauweise zu. Bei der Querung ist ein Mindestabstand von 0,50 m zum äußersten Leiter der Trasse einzuhalten. Freigelegte Trassen sind gegen Absinken zu sichern. Dazu ist eine gesonderte Abstimmung mit dem Netzbetreiber erforderlich. Bei Tiefbauarbeiten parallel zu den 110-kV-Kabeltrassen sind zwingend Maßnahmen schon ab Öffnung der Straßenoberfläche umzusetzen, die ein Absinken der Kabeltrassen und ein Wegrutschen des Bettungsmaterials der Kabeltrassen unbedingt verhindern.
7. Baumpflanzungen haben in so einem Abstand zu erfolgen, dass die Baumkrone im ausgewachsenen Zustand sich außerhalb des Schutzbereiches von 1,5 m links und rechts der Kabeltrasse befindet. Wobei ein Mindestabstand von 5 m von der Kabeltrasse für Baumpflanzungen immer einzuhalten ist.

Beschlussvorschlag:

Die Anmerkung wird teilweise berücksichtigt.

Begründung:

Die Hochspannungsleitungen befinden sich außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans. In der Begründung werden unter dem Punkt 8.5 Hinweise – Leitungsbestand die Ausführungen zum Hochspannungsbestand zusammen mit den Forderungen 4 (Vor-Ort-Aufsicht durch eine elektrotechnisch unterwiesene Person während der Bauausführung) und 7 (Baumanpflanzun-

gen) aufgenommen. Alle anderen Forderungen sind für die spätere Ausführungsplanung der CVAG und nicht für die Umsetzung des Bebauungsplanes relevant.

2. Sachverhalt:

Im Bereich ist der Neubau von Trafostationen notwendig. Diese sind bisher nicht eingeordnet. Im Lärmschutzgutachten sind diese zwingend mit auf zu nehmen. Weiterhin besteht Änderungsbedarf zum B-Plan gemäß Punkt 6.1 wie folgt: Der Punkt ist wie folgt neu zu schreiben:

Im Baufeld liegen diverse vorhandene Anlagen, die im Rahmen einer Baufeldfreimachung zu ordnen sind. Dies betrifft die Kerngebiete MK3 (Mittelspannung (MS)), evtl. MK1 (MS), MK4 (MS) sowie MKS (Niederspannung/Hausanschlüsse) sowie MK6 (Mittel- und Niederspannung und Hausanschlüsse). Erst nach diesen Baumaßnahmen ist das Baufeld für eine Bebauung frei.

Die vorhandenen MS-Kabel im Bereich können die Versorgung absichern. Im Gebiet ist der Neubau von Trafostationen in Abhängigkeit des Leistungsbedarfs und der Kundenstruktur notwendig. Etwaige Flächen sind im B-Plan Verfahren mit auszuweisen.

Trafostationen sind aus wirtschaftlichen und technischen Hintergründen heraus als frei stehende Fertigteil-Betonstationen im öffentlichen Bereich zu planen. Stationen könnten in Bereichen der Standorte von öffentlichen Ladesäulen (Leistungsschwerpunkte) errichtet werden, Einbaustationen sind deutlich teurer und daher für uns im Sinne des Energiewirtschaftsgesetzes nicht wirtschaftlich darstellbar. Für reine Kundenanlagen ist der Einbau möglich. Der Zugang bei Einbaustationen ist immer ebenerdig auszuführen. Anlagen in Tiefgaragen sind nicht akzeptabel. Bei Neubauten von Stationen sind folgende Dinge weiter zu beachten:

- 26. BImSchVVwV
- Zufahrt (!) des Aggregats und des Kabelmesswagens über öffentliche Flächen bis zum Standort
- Störlichtbogenfestigkeit und Druckentlastung in den Außenbereich

Im Gebiet ist ein neues NS-Netz entsprechend des Bedarfs zu errichten.

Beschlussvorschlag:

Die Anmerkung wird teilweise berücksichtigt.

Begründung:

In die Begründung werden die Anmerkung zum Neubau von Trafostationen unter dem Punkt 7.1 Stromversorgungen ergänzt. Auf die Ausweisung von Flächen im Bebauungsplan und die Aufnahme der Trafostationen in das Schallschutzgutachten wird verzichtet, da bisher noch nicht geklärt ist ob ein Neubau überhaupt erforderlich wird. Die Errichtung und der Betrieb von Hochfrequenzanlagen, Niederfrequenzanlagen und Gleichstromanlagen unterliegen den Verordnungen der 26. BImSchV, so dass keine weiteren Festsetzungen im Bebauungsplan notwendig werden.

Da sich innerhalb der Baufelder ein umfangreicher Leitungsbestand befindet, welcher entfernt und z. T. verlegt werden muss, wird in unter dem Punkt 8.5 Hinweise – Leitungsbestand die Leitungsumverlegung ergänzt.

3. Sachverhalt:

Den Baumplantungen können wir nicht uneingeschränkt zustimmen. Das Bepflanzen ist in der Regel nur mit einem lichten Abstand von mindestens 2,5 m gestattet. Die Standorte sind einzeln abzustimmen. Bei erforderlichen Baufeldfreimachung und der Beantragung von Hausanschlüssen bitten wir um frühzeitigen Beteiligung.

Außerdem sind Eigenleistungen am Trinkwassernetz innerhalb des Baufeldes (E3) geplant. Im Zuge der Baumaßnahmen ist die Auswechslung der Leitung DN 400 zwischen Moritzstraße und Bahnhofstraße zu koordinieren. Diese Trasse verläuft auf Höhe Gebäude Nr. 2 (Imbiss).

Beschlussvorschlag:

Die Anmerkung wird teilweise berücksichtigt.

Begründung:

Im Bebauungsplan sind entlang der Bahnhofstraße und Augustusburger Straße zeichnerisch Baumstandorte zur Anpflanzung festgesetzt. Dabei ist festgelegt, dass ausnahmsweise eine Abweichung von der Festsetzung gemäß § 9 Abs.1 Nr. 25a aus Gründen der Gliederung der öffentlichen Verkehrsfläche zulässig ist. Bestehende Leitungen fallen dabei unter diese Ausnahme, so dass die Baumstandorte bei etwaigen Überschneidungen nicht exakt übernommen werden müssen. Eine detaillierte Abstimmung erfolgt in der Ausführung zwischen dem Grünflächenamt und dem Leitungsträger. Im Bebauungsplan müssen die Standorte nicht angepasst werden. Der allgemeine Hinweis zum Mindestabstand zu den bestehenden Leitungen sowie die geforderte Einzelabstimmung werden unter dem Punkt 8.5 Hinweise – Leitungsbestand aufgenommen.

Die Auswechslung der Trinkwasserleitung zwischen Moritzstraße und Bahnhofstraße wird im Zuge der umfangreichen Leitungsumverlegungen realisiert.

4. Sachverhalt:

Im Baufeld Entwurf „Neue Johannisvorstadt“ bestehen Berührungspunkte mit dem Gasleitungsbestand der inetz/eins. Diese betreffen im Einzelnen:

- Entlang Bahnhofstr. von Augustusburger Str. bis Zschopauer Str. in Grünfläche/Fußweg verläuft ON-Gasleitung ON 200 St - in Betrieb.
- Zschopauer Str. von Bahnhofstr. bis Kiosk/Zschopauer Str. 2 liegt ON-Gasleitung ON 200 St + Anschlussleitung ON 65 St/Kiosk - in Betrieb.
- In allen anderen Straßenabschnitten befinden sich stillgelegte Gasleitungen (Theresenstr./Hospitalstr./Zschopauer Str./Bahnhofstr./Moritzstr.).

Dem B-Plan wird unter Einhaltung der nachfolgenden Hinweise und Forderungen zugestimmt:

Die Mindestüberdeckung der Gasleitung beträgt in der Regel ca. 1,00 m, wobei Abweichungen nicht auszuschließen sind. Eine Überbauung bzw. Bepflanzung des in Betrieb befindlichen Leitungsbestandes ist nicht gestattet. Der lichte Mindestabstand von Baukörpern zur Gasleitung beträgt 1,00 m. Bei Bepflanzungen ist ein lichter Mindestabstand von 2,5 m zur Gasleitung einzuhalten, gemäß dem Technischen Regelwerk GW 125. Wird der Mindestabstand (max. bis auf 1,00 m) zur Gasleitung unterschritten, ist der Einsatz von Schutzmaßnahmen, d.h. der Einbau von senkrechten Trennwänden (z. B. Wurzelschutzfolie), zwingend vorzusehen.

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

Die Planungen im B-Plan sind ohne Umverlegung der Gasleitung im Baufeld vorzunehmen. Sollte eine BFF/Umverlegung der Gasleitung aus technologischen bzw. örtlichen Gegebenheiten nicht vermeidbar sein, ist eine Abstimmung mit inetz zwingend erforderlich.

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 befindliche Gasleitung ist während der Bauphase zu sichern und eine Beschädigung unbedingt zu vermeiden. Eigene Maßnahmen Gas sind derzeit im o. g. Abschnitt nicht geplant.

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

Beschlussvorschlag:

Die Anmerkung wird teilweise berücksichtigt.

Begründung:

Unter dem Punkt 8.5 Hinweise – Leitungsbestand werden die Ausführung zum Gasleitungsbestand aufgenommen. Die Aufnahme von Festsetzungen in den Bebauungsplan wird nicht notwendig, da

sich der Leitungsbestand innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsfläche befindet und nicht durch die Baukörper überbaut wird.

5. Sachverhalt:

Im direkten Baufeld bestehen Berührungspunkte mit dem Beleuchtungsbestand. Im gesamten Baubereich sind verkabelte Beleuchtungsanlagen vorhanden. Die Kabeltrassen sind erdverlegt. Die Masten und Leitungen befinden sich im Gehweg bzw. auf dem Parkplatz.

Koordinierungsbedarf ist vorhanden. Im Zuge der Neuplanung der Gebäude und Straßen ist eine neue Beleuchtungsanlage für die öffentlichen Flächen und Straßen einzuordnen.

Beschlussvorschlag:

Die Anmerkung wird teilweise berücksichtigt.

Begründung:

Die Leitungen der bestehenden Stadtbeleuchtung müssen verlegt werden. Der Hinweis wird unter dem Punkt 8.5 Hinweise – Leitungsbestand aufgenommen. Eine Abstimmung zur Neuplanung der Stadtbeleuchtung kann erst nach Vorliegen der Vorplanung zur Freiraumgestaltung im Innenbereich des Baufeldes E4 und der Johanniskirche, sowie des Baufeldes E3 erfolgen. Im Bebauungsplan sind keine Festsetzungen erforderlich.

6. Sachverhalt:

Im Bereich des aktuell ausgewiesenen Bebauungsgebietes verlaufen im bzw. angrenzend in den Baufeldern MK5, MK3, MK6, MK4 und D sowie in der Hospitalstraße Fernwärme- und Fernkälteleitungen im Kanal. Überbauungen der Fernwärmeleitungen mit festen Bauwerken sind nicht gestattet und deren Zugänglichkeit ist jederzeit zu gewährleisten. Der einzuhaltende Mindestabstand zu unserem Anlagenbestand beträgt 1,0 Meter ab Rohraußenkante, wobei einseitig 2,5 Meter Abstand für Reparaturzwecke zu halten ist. Baumaßnahmen sind so auszuführen, dass unser Anlagenbestand nicht gefährdet wird. Vorhandene Fernwärmetrassen, deren Sockel bzw. Schutzrohre und Kanäle sind bauzeitlich gegen Beschädigungen, Abrutschen, Lageveränderung und Einbrechen in Folge von Abgrabungen im Bereich der Sockelfundamente ggf. unzulässiger Belastungen in geeigneter Weise zu schützen.

In Kreuzungs- und Näherungsbereichen ist Handschachtung erforderlich.

Sollten Leitungskreuzungen mit anderen Medien erforderlich werden, so müssen diese mit Schutzrohr rechtwinklig über unsere Trasse geführt werden. Bei Baumpflanzungen ist gemäß DVGW-Hinweis GW125 und DIN 1998 ein Abstand von mind. 2,5 Metern von der Außenkante Rohrleitung bzw. Kanal einzuhalten. Unterschreitungen dieses Abstands sind nur in Ausnahmefällen unter besonders zu vereinbarenden Bedingungen zulässig. Die Pflanzung von hochwachsenden Bäumen im Trassenbereich wird nicht akzeptiert.

Wird der Leitungsbestand von der Baumaßnahme beeinflusst, sind vor Beginn der Maßnahme die entsprechenden Planungsunterlagen einzureichen.

Beschlussvorschlag:

Die Anmerkung wird teilweise berücksichtigt.

Begründung:

Die bestehenden Fernwärme- und Fernkälteleitungen werden durch die Baukörper MK 3 und MK 5 tangiert und müssen verlegt werden. Eine Anpassung an den Leitungsbestand ist nicht möglich. Der Hinweis zur Verlegung der Fernwärme- und Fernkälteleitungen wird unter dem Punkt 8.5 Hinweise – Leitungsbestand aufgenommen.

6. Sachverhalt:

Im benannten Bereich befinden sich umfangreiche Telekommunikationsanlagen (Cu- und LWL-Kabel) in Rechtsträgerschaft von eins energie in Sachsen GmbH & Co KG und der deutschen Telekom, die zu beachten sind. Ein sorgsamer Schutz der Anlagen ist notwendig und eine Überbauungen nicht zulässig.

Die Umverlegungen der Telekommunikationsanlagen sind zu vermeiden. Sollte eine Umverlegung dennoch erforderlich sein. Muss rechtzeitig eine Abstimmung mit dem Medienträger erfolgen.

Beschlussvorschlag:

Die Anmerkung wird teilweise berücksichtigt.

Begründung:

In der Bahnhofstraße verläuft in unmittelbarer Nähe der Baufelder MK 1/2 und MK 3 ein Glasfaserkabel, welches nicht verlegt werden kann und mitsamt seiner Schutzstreifen berücksichtigt werden muss. Da beide Baukörper den notwendigen Schutzstreifen tangieren, wurden sie im Entwurf in der Fassung vom Juni 2019 um 50 cm von der Bahnhofsstraße weggerückt.

Das Glasfaserkabel in der Augustusburger Straße muss verlegt werden, da eine Verschiebung des Baukörpers MK 1/2 in Richtung MK 3/4 auf Grund der Lage des Gablenzbachkanals nicht möglich ist. Der Hinweis zur Verlegung dieses Glasfaserkabels wird unter dem Punkt 8.5 Hinweise – Leitungsbestand aufgenommen.

Ordn.-Nr. 18 Abfallentsorgungs- und Stadtreinigungsbetrieb der Stadt Chemnitz
Stellungnahme vom 13.09.2016
Stellungnahme vom 13.07.2018
Stellungnahme vom 10.05.2019

1.Sachverhalt:

Unter dem Punkt „Abfallentsorgung“ wird beschrieben, dass die Abfallentsorgung vorwiegend über die Tiefgarage erfolgen soll. Neben einer erforderlichen Mindestdurchfahrtshöhe von 4,20 m sind auch eine notwendige Mindestdurchfahrtsbreite von 3,50 m und die Einhaltung entsprechender Schleppkurven für 3-achsige Entsorgungsfahrzeuge zu berücksichtigen. In diesem Zusammenhang möchten wir außerdem darauf hinweisen, dass Rückwärtsfahrten eines Entsorgungsfahrzeuges gemäß der geltenden Vorschriften der Deutschen Gesetzlichen Unfallversicherung (DGUV) auszuschließen sind.

Die Größe des geplanten Müllraumes sollte dabei entsprechend des Richtwertes für die Anzahl und Größe der benötigten Abfallbehälter nach denen in der Anlage 2 der Abfallsatzung der Stadt Chemnitz getroffenen Angaben ermittelt werden. Die Anzahl der vorzuhaltenden Behälter richtet sich nach den Angaben des § 8 Abs. 4 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 der Abfallsatzung hinsichtlich der Gestaltung des Transportweges, der Zufahrt und des Standplatzes unbedingt zu berücksichtigen.

Beschlussvorschlag:

Die Anmerkung wird teilweise berücksichtigt.

Begründung:

Die Abfallentsorgung des Plangebietes erfolgt über die öffentlichen Verkehrsflächen, vorwiegend über die Tiefgaragen der Baukörper. Für den reibungslosen Ablauf der Abfallentsorgung ergeben sich durch den Bebauungsplan keine Einschränkungen, die Straßenräume sind für die Entsorgungsfahrzeuge gefahrlos zu befahren.

Gemäß der Festsetzung 5.1. sind Anliefer- und Entsorgungszonen über die Tiefgarage und/oder die öffentlichen Straßenverkehrsflächen zu erschließen. Für die Abfallentsorgung über Tiefgaragen ergeben sich zusätzliche Erfordernisse für die uneingeschränkte Befahrbarkeit durch die Entsorgungsfahrzeuge. In der Begründung zum Bebauungsplan wurden die entsprechenden Anforderungen in den Entwurf in der Fassung vom Mai 2018 aufgenommen und im Entwurf in der Fassung vom Februar 2019 ergänzt.

Wo und wie die Bereitstellung und Leerung der Abfallbehälter erfolgen soll und ob eine Selbstbereitstellung oder der gebührenpflichtige Vollservice in Betracht kommt, muss von den Bauherren mit dem ASR abgestimmt werden und ist nicht Inhalt des Bebauungsplanes.

2. Sachverhalt:

Im Plangebiet befinden sich 2 bestehenden Depotcontainerstandplätze für Glas- und Altkleidercontainer auf der Hospitalstraße/Theresenstraße und an der Moritzstraße/Zschopauer Straße. Diese beiden Standorte sind für die vorhandene sowie weitere Wohnbebauung unverzichtbar. Die Aufstellung von Containern für Elektrokleingeräte und Metallen gemäß Stadtratsbeschluss (B-020/2015) befindet sich in der Vorbereitung. In den vorliegenden Lageplänen des Bebauungsplans wurde jedoch keine Fläche für derartige Wertstoffinseln berücksichtigt.

Es ist deshalb dringend notwendig, bei der künftigen Planung die Einordnung von 2 Wertstoffinseln auf geeigneter Fläche vorzusehen. Bei der Auswahl des Standortes sollte auch die Umsetzung im Unterflursystem geprüft werden. Erforderliche Abstimmungen dazu sind dringend mit dem ASR, auch im Hinblick auf die Gewährleistung einer reibungslosen Entsorgung zu führen.

Beschlussvorschlag:

Die Anmerkung wird teilweise berücksichtigt.

Begründung:

Der Hinweis wurde in der Begründung im Entwurf in der Fassung vom Mai 2018 unter dem Punkt 7.6 Abfallentsorgung aufgenommen. Die Vorplanung zur Freiraumgestaltung der Baufelder muss die Unterbringung der Containerstellplätze berücksichtigen. Da diese noch nicht vorliegt, kann der Bebauungsplan keine standortkonkreten Festsetzungen treffen.

Die Containerstellplätze werden auch zukünftig im öffentlichen Raum einen Platz finden. Durch die Ausweisung der Freiräume zwischen den einzelnen Baufeldern als öffentliche Verkehrsflächen, stellt der Bebauungsplan kein Hemmnis für die Umsetzung der Containerstellplätze dar. Die Ersatzstandorte sollen in Form eines Unterflursystems, das platzsparend und emissionsärmer ist, errichtet werden.

Ordn.-Nr. 24 Industrie- und Handelskammer Chemnitz
Stellungnahme vom 09.09.2016
Stellungnahme vom 01.08.2018
Stellungnahme vom 21.05.2019

1. Sachverhalt:

Die im Vorentwurf verankerte deutliche Reduzierung des Knotenpunktes Zschopauer Straße/Bahnhofstraße muss aus heutiger Sicht abgelehnt werden. Die Zschopauer Straße unterliegt in diesem Abschnitt nicht nur als Aus- und Einfallstraße den Belastungen durch den südlichen Pendlerverkehr. Solange der Innenring nicht von der Zschopauer Straße zur Dresdner Straße geschlossen wird, ist dieser Knotenpunkt Teil des Innenstadtrings und in der gegenwärtigen Funktionalität zu erhalten. Mit den geplanten Einschränkungen ist zu befürchten, dass in Spitzenzeiten Verkehr in die Nebenstraßen verdrängt wird. Die geplanten Einschränkungen würden zu massiven Behinderungen des innerstädtischen Verkehrs führen, der ohne zwingende Notwendigkeit auf andere Relationen verdrängt wird und dort vermeidbare Lärm- und Abgasbelastungen nach sich zieht. Dieser Zusammenhang ist in der Begründung mit aufzuführen. Der alleinige Hinweis auf die Verkehrsuntersuchung und Planungen des Büros SHP Ingenieure ist nach unserem Ermessen nicht aussagekräftig genug. Auch die Darstellung auf der Planzeichnung schafft diesbezüglich keine Klarheit.

Der Kreuzungsbereich Moritzstraße/Zschopauer Straße soll im Zuge der Bebauung ampelgeregelt und mit Fußgängerquerung ausgestattet werden.

Wir gehen davon aus, dass die Ampelanlagen mit denen der Kreuzung Zschopauer Straße/Bahnhofstraße so koordiniert werden, dass die ÖPNV-Bevorrechtigung sekundäre Wirkung erzeugt und somit Rückstaus vermieden werden.

Zudem weisen wir auf die notwendige Kompatibilität des neuen Knotens Theresenstraße/Augustusburger Straße mit dem Knoten Augustusburger Straße/Bahnhofstraße hin.

Von besonderem Interesse ist, wie und wo die von der Überplanung betroffene ÖPNV-Haltestelle Moritzstraße in landwärtiger Richtungsfahrbahn der Zschopauer Straße eingeordnet werden soll. Die Anordnung der Haltestelle im verbleibenden Verkehrsraum wird aus Gründen der Rückstaugefahr auf die Bahnhofstraße abgelehnt.

Beschlussvorschlag:

Die Anmerkung wird teilweise berücksichtigt.

Begründung:

Der Punkt 6.1 Verkehrsuntersuchung Johannistorstadt wird um den aktuellen Stand der Vorplanung zum Knotenpunkt ergänzt. Die Vorplanung zum Knotenpunkt Zschopauer Straße wird auf Grundlage der 2017 durch das Büro SHP erarbeiteten Verkehrsuntersuchung zur Erschließung der Neue Johannistorstadt aktuell noch erarbeitet. Hierbei wurde die Reduzierung des Knotenpunktes in verschiedenen Szenarien durchgeführt.

Sowohl im Vorentwurf als auch im Entwurf in der Fassung vom Mai 2018 war der neue konzipierte Knotenpunkt Bestandteil in der Planzeichnung des Bebauungsplanes. Die Reduzierung des Knotenpunktes erfolgt jedoch nicht durch Einsparung einer Fahrspur sondern durch Verkleinerung der mittigen Grüninsel. Da sich die Vorplanung noch in Bearbeitung befindet, wurde mit dem Bebauungsplan in der Fassung vom Februar 2019 die Neuplanung aus der Planzeichnung gestrichen. Der Bebauungsplan sichert diese Fläche als öffentliche Straßenverkehrsfläche, so dass für die Ausführungsplanung größtmöglicher Spielraum gewährleistet wird.

Die genaue Lage des neuen Kreuzungspunktes Theresenstraße/Augustusburger Straße ist noch nicht abschließend geklärt. Eine Festsetzung der Lage kann erst nach Abschluss der Hochbauplanungen und der damit einhergehenden Verortung der Tiefgaragenzufahrten des Baukörpers MK 1 und MK 2 erfolgen.

Die zukünftige Lage von Haltestellen des ÖPNV, ampelgerechte Fußgängerquerungen, ÖPNV-Bevorrechtigungen etc. sind Inhalt der Genehmigungsplanung zur grundhaften Erneuerung des Gleisdreiecks am Archäologiemuseum sowie der Vorplanung zum Knotenpunkt Zschopauer Straße. Der Bebauungsplan trifft hierzu keine Festlegungen.

2. Sachverhalt:

Unter Abs. 5.5 der Begründung wird darauf hingewiesen, dass ruhender Verkehr in den Tiefgaragen bzw. Stellplatzgeschossen der Baukörper untergebracht wird. Laut Festsetzung unter Pkt. 1.1.3 sollen oberirdische Stellplatzgeschosse im MK 2 nur ausnahmsweise bis zum 3. OG zugelassen werden. Aus der Begründung erschließt sich diese Festsetzung nicht eindeutig. Zur Realisierbarkeit des vorgesehenen großflächigen Einzelhandels im MK 1 und MK 2 und der dafür notwendigen Stellplätze im geplanten Parkhaus an der Augustusburger Straße sollte eine generelle Zulässigkeit von oberirdischen Stellplatzgeschossen in MK 2 geprüft werden. Für die Aspekte der Optik und des Schallschutzes sind entsprechende Lösungen mit dem Investor zu finden.

Beschlussvorschlag:

Die Anmerkung wird teilweise berücksichtigt.

Begründung:

Im Kerngebiet MK 1/2 sind Stellplatzgeschosse mit Entwurf in der Fassung vom Februar 2019 bis zum 4. Obergeschoss zulässig. Auf Wunsch des Investors und dem Stellplatzbedarf des großflächigen Einzelhandels wurde diese Regelung um ein Obergeschoss erweitert, eine darüberhinausgehende Öffnung der Festsetzung wird zum einen nicht benötigt und zum anderen aus städtebaulichen Gründen abgelehnt. Stellplatzgeschosse und Parkhäuser fügen sich vor allem optisch und auch aus Gründen des Schallschutzes schwierig in ein innerstädtisches Quartier ein.

In den darüber noch zur Verfügung stehenden Geschossen sollen weitere Kerngebietstypische Nutzungen untergebracht werden. Auf Grund der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen werden sich die Stellplatzgeschosse in die Optik des gesamten Baukörpers einfügen. Im Gegensatz zu einem eigenständigen Parkhaus wird sich der Baukörper so besser in die umgebende Bebauung integrieren.

Ord.-Nr. 27 **Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland**
Stellungnahme vom 13.09.2016
Stellungnahme vom 30.07.2018
Stellungnahme vom 21.05.2019

1. Sachverhalt:

Der Innenstadtring für Radfahrer führt durch das überplante Gelände von der Moritzstraße bis zur Augustusburger Straße. Dieser wurde im Planentwurf nicht berücksichtigt. Wir fordern eine Aufnahme des Radverkehrsinnenstadtrings in den Entwurf. Wir erwarten eine Führung von der Brückenstraße Nordseite zum Hochhaus. Von dort über die Augustusburger Straße auf der bestehenden Trasse zur Zschopauer Straße. Zwischen den geplanten Baufeldern MK6 und MK5 entlang zur Wiesenstraße /Moritzstraße. Umwandlung der Moritzstraße zur Fahrradstraße mit „Anlieger frei“ Regelung. Gemessen an den steigenden Radverkehrszahlen und den sehr unterschiedlichen Geschwindigkeiten (viele Überholvorgänge) erwarten wir eine Breite von 4 m und eine Ausformung als Zweirichtungsradweg. Querungsstellen für PKW müssen besonders sicher ausgeführt werden. Der Zentrumsring/Innenstadtring für Radfahrer kann nur auf dieser Trasse realisiert werden. Eine Einbeziehung ist unbedingt erforderlich.

Die geplante Verkleinerung des Zweirichtungsradwegs parallel zur Augustusburger Straße ist nicht akzeptabel, da dieser derzeit ohnehin schon recht schmal ist.

Die im Plan dargestellten Radwege zur kleinräumigen Erschließung sind seit langem in diesem Planungsstandard nicht mehr akzeptabel (Studie Universität Lund 1982, Studie Universität Groningen 1988). Der Zugang für Radfahrer zum Stadtzentrum ist für das Plangebiet mit vorzusehen (z. B. in den Endstumpf der Zschopauer Straße.

Beschlussvorschlag:

Die Anmerkung wird teilweise berücksichtigt.

Begründung:

Der Bebauungsplan sichert setzt die Straßenräume als öffentliche Straßenverkehrsflächen fest. Eine weitere Differenzierung kann zum aktuellen Zeitpunkt nicht erfolgen, da sich sowohl die Genehmigungsplanung zur grundhaften Erneuerung des Gleisdreiecks am Archäologiemuseum sowie die Vorplanung zum Knotenpunkt Zschopauer Straße noch in der Bearbeitung befinden. Die Festsetzung als öffentliche Straßenverkehrsfläche ermöglicht den größtmöglichen Spielraum in der späteren Ausführungsplanung.

Die wegfallenden Radwege werden in beiden Planungen in Randlage zu den Hauptverkehrsstraßen verlegt. Zudem wird es für den Radfahrer möglich sein die Innenbereiche zwischen den Baukörpern mit dem Rad zu passieren. Ein entsprechender Hinweis wird in die Begründung unter den Punkt 6.6 Fuß- und Radwege aufgenommen.

2. Sachverhalt:

Aus Gründen des Klimaschutzes und der Nutzbarkeit ökologischer Verkehrsmittel fordern wir eine deutliche Ausweitung der Handelsflächen im Stadtzentrum und seinen Umgebungsbereichen. Im hier vorliegenden Umgebungsbereich des Stadtzentrums erwarten wir auch nicht klassisch zentrumstypische Fachmärkte. Es sei zu untersuchen, wie Märkte der Kategorie Möbelmarkt, Gartenmarkt, Elektronikmarkt in dieser Lage Platz finden können. Eine schnelle und leichte Erreichbarkeit für Fußgänger, Radfahrer und ÖPNV-Nutzer ist nur im Zentrumsbereich gegeben. Neben der unterschätzten Zahl von Kleineinkäufen sei hier auf das wegweisende Konzept der Stadt Mühlheim an der Ruhr hingewiesen; mit einer frei Haus-Lieferung am selben Tag aus allen Läden der Innenstadt. Als Standort für einen Möbelmarkt/Einrichtungshaus kommt ansonsten nur das Baufeld F5 in Frage. Es ist zu prüfen, ob dieses nicht ebenfalls zu klein ist, und somit E4 den einzigen geeigneten Standort in Zentrumsnähe darstellt.

Beschlussvorschlag:

Die Anmerkung wird teilweise berücksichtigt.

Begründung:

Der Bebauungsplan bietet in seiner aktuellen Fassung größtmöglichen Entwicklungsspielraum für

die Einzelhandelsentwicklung. Durch die Festsetzung der GRZ auf 1,0 sind alle Kerngebiete, bis auf das Kerngebiet MK 4, vollflächig überbaubar.

Auf eine differenzierte Festsetzung von bestimmten Nutzungen wird verzichtet, da der Bebauungsplan keine wettbewerbssteuernde Wirkung zum Ziel hat.

3. Sachverhalt:

Die Baufelder in E4 haben im Plan eine Karreeinnenbreite von 20 m. Diese verringert sich in MK3 spitz zulaufend auf 4m. Für eine geplante Wohnnutzung ist das aus unserer Sicht zu wenig. Wir empfehlen die Prüfung der Zusammenlegung der Baufelder MK2 und MK3 sowie MK1 und MK4, um ausreichende Flächen für einen begrünten Innenhof zu schaffen (Diese könnten dann durchaus verwertbar sein: Freifläche Gartenmarkt, Freisitz).

Beschlussvorschlag:

Die Anmerkung wird teilweise berücksichtigt.

Begründung:

In der Überarbeitung des Vorentwurfs und dem Voranschreiten der Planungen der Investoren wurden im Entwurf in der Fassung vom Mai 2018 die Baukörper 1 und 2 zu einem Baukörper zusammengelegt. Somit ist eine bessere Nutzbarkeit der vorhandenen Flächen gewährleistet.

Die Baufelder 3 und 4 bleiben weiterhin getrennt. Im Baufeld E3 soll zwischen den Baukörpern ein qualitativ hochwertiger Quartiersplatz entstehen, welcher sowohl die Bewohner der Quartiere als auch Besucher zum Verweilen einladen soll.

4. Sachverhalt:

Die Nutzung einer größeren Gebäudehöhe um für Wohnungen die Sichtbeziehung zum Park der OdF herzustellen, wurde noch nicht ausreichend ausgenutzt. Eine zum Park der OdF/Johanniskirche stellenweise abgestufte Geschossigkeit würde eine Dachgartennutzung ermöglichen. Eine entsprechende Einordnung sollte geprüft werden. Dabei würden wir einer höheren Geschosshöhe im Bereich Bahnhofstraße ausdrücklich zustimmen.

Beschlussvorschlag:

Die Anmerkung wird teilweise berücksichtigt.

Begründung:

Mit Entwurf in der Fassung vom Mai 2018 wurde für die Baukörper MK 3 und MK 4 eine abgestufte Geschossigkeit zur Kirche bzw. Park der OdF hin festgesetzt. Zur Abschirmung an der Bahnhofstraße ist die Gebäudehöhe des Baukörpers MK 3 straßenbegleitend auf maximal 26 m festgesetzt. Als Übergang zur Kirche ist der zum Platz ausgerichtete Gebäudeteil auf maximal 19,5, also 2 Geschosse niedriger, festgesetzt. Der Baukörper MK 4 besitzt eine maximale Gebäudehöhe von 21,5 m, entlang des Parks von maximal 11,5 m.

In allen Teilgebieten ist die zulässige Gebäudehöhe mit einem Mindest- und einem Höchstmaß zwingend festgesetzt. Das Höchstmaß liegt hierbei 26 m. Eine weitere Erhöhung des Höchstmaßes wird abgelehnt, da sich die neu geplanten Gebäude optimal in die städtebauliche Umgebung einpassen sollen.

Ordn.-Nr. 27	Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland Stellungnahme vom 13.09.2016 Stellungnahme vom 30.07.2018 Stellungnahme vom 21.05.2019
Ordn.-Nr. 35	Naturschutzverband Sachsen e.V. Stellungnahme vom 30.07.2018

Sachverhalt:

Weder im Entwurf des Bebauungsplans noch des Grünordnungsplans (Planteil) sind verbindliche Festsetzungen zu Fassadenbegrünungen enthalten.

Die vollständige Fassadenbegrünung am Parkhaus wird nur marginal umgesetzt. Die Fassaden dieses Gebäudeteils sind vollständig zu begrünen.

Beschlussvorschlag:

Die Anmerkung wird teilweise berücksichtigt.

Begründung:

Die festgesetzten Begrünungsmaßnahmen zur Aufwertung des Wohnumfeldes sind aufgrund der verfügbaren Freiflächen bereits ausgeschöpft. Auf eine Festsetzung zur Fassadenbegrünung muss verzichtet werden. Die Fassadenflächen der Gebäude werden einen hohen Fensteranteil aufweisen, so dass eine Fassadenbegrünung nur schwer zu integrieren und mit einem hohem technischen und Pflegeaufwand verbunden ist. Zudem ist der verbleibende öffentliche Verkehrsraum durch Leitungsbestand mit entsprechenden Schutzabständen für Pflanzflächen blockiert.

Die vollständige Fassadenbegrünung der Stellplatzgeschosse im Baufeld MK 2 ist nicht umsetzbar. Auf dem Baufeld MK 2 befindet sich keine Möglichkeit zur Unterbringung von Pflanzflächen, diese müssten im öffentlichen Straßenraum eingeplant werden. Angesichts des geringen Platzangebots lassen sich auch hier keine zusätzlichen Pflanzflächen für Fassadenbegrünung unterbringen. Eine vollständige Fassadenbegrünung würde somit einen hohen technischen und finanziellen Aufwand erfordern und ist wirtschaftlich nicht zumutbar.

**Ordn.-Nr. 28 Naturschutzbund Deutschland
Stellungnahme vom 30.07.2018**

Sachverhalt:

Für das Gebiet liegt ein Artenschutzgutachten vor. Wir vermissen verbindliche naturschutzfachliche Festlegungen in dem ansonsten sehr guten Gutachten. Das liegt möglicherweise auch an dem frühen Planungsstand, aus dem nicht hervorgeht, wie intensiv der Eingriff in die Lebensstätten der Vögel und Fledermäuse tatsächlich wird. Im Sinne des Vorsorgeprinzips wäre hier von der Worst-Case-Variante mit verbindlichen Festsetzungen auszugehen, u. a. mit folgenden Punkten: Festlegung einer naturschutzfachlichen Baubetreuung, Schaffung von je 10 künstlichen Nisthöhlen für gebäudebewohnende Vögel (Mauersegler, Haussperling), für baumhöhlenbewohnende Vögel (Stare etc.) und für Fledermäuse. Ebenso eine Festlegung, welche Sträucher unbedingt in der Nähe erhalten werden müssen und welche vogelfreundlichen Gehölze/Hecken unbedingt im Plangebiet gepflanzt werden müssen. Dann wurde eine ganze Reihe von Vogelarten im Plangebiet festgestellt, die oft an Glasscheiben sterben. Hier fehlt eine Festlegung für den B-Plan, wie signifikanter Vogeltod an Glasflächen verhindert werden soll. Dazu gibt es inzwischen genug Literatur. Noch besser ist ein Verzicht auf großflächige Glasscheiben.

Beschlussvorschlag:

Die Anmerkung wird teilweise berücksichtigt.

Begründung:

Mit dem Entwurf in der Fassung vom Mai 2018 wurden folgende textliche Festsetzungen zum Thema Artenschutz getroffen:

- Sicherung großflächiger Glasscheiben oder anderer spiegelnder Flächen gegen Vogelschlag nach Stand der Technik, z. B. durch den Einsatz halbtransparenter Materialien mit verminderter Reflexion, Einsatz von Vogelschutzmustern bzw. Vogelschutzglas.
- Bei baulichen Veränderungen an Gebäuden und bei Neubauten über 5 m Höhe soll je 10 m Mauerlänge mindestens eine geeignete Nistmöglichkeit für Vögel (Höhlen oder Halbhöhlen) oder für Fledermäuse neu geschaffen und dauerhaft erhalten werden.

Auf eine darüber hinausgehende Festlegung von zu erhaltenden Gehölzen ist nicht umsetzbar, da durch die Neubebauung ein Großteil des vorhandenen Baumbestandes nicht erhalten werden kann. Aufgrund der großen ökologischen und gestalterischen Bedeutung von Gehölzen werden im Bebauungsplan in der Planzeichnung anzupflanzende Bäume festgesetzt. Diese dienen dann als Ersatzbrut- und Nahrungsraum für zahlreiche Tierarten.

**Ordn.-Nr. 29 Grüne Liga e. V.
Stellungnahme vom 15.09.2016**

Sachverhalt:

In den Unterlagen fehlen zwingende Angaben zum Artenschutz sowie zum Eingriffsausgleich bzw. eine Bilanzierung des Eingriffes und dessen Ausgleich

Beschlussvorschlag:

Die Anmerkung wird teilweise berücksichtigt.

Begründung:

Mit dem Bebauungsplanentwurf vom Mai 2018 wurden Festlegungen zum Artenschutz in die textlichen Festsetzungen aufgenommen. Diese dienen dem Schutz vor Vogeltod an den großflächigen Glasscheiben, sowie der Schaffung von geeigneten Nistmöglichkeiten für Vögel.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans findet kein kompensationspflichtiger Eingriff statt. Es ist vielmehr davon auszugehen, dass der Eingriff bereits früher stattfand und nunmehr keine deutliche Verschlechterung des biotopbezogenen und des funktionsbezogenen Wertes der Fläche eintritt. Der Boden im gesamten Plangebiet entspricht nicht mehr seinem natürlichen Zustand, da die natürlichen Bodenverhältnisse durch anthropogene Nutzung und Flächeninanspruchnahme verändert wurden. Der jetzige Bewuchs stellt eine typische Vegetation eines innerstädtischen bebauten Areals von mittlerer ökologischer Wertigkeit dar. Daher erübrigen sich Berechnungen nach der im Freistaat Sachsen vorzugsweise anzuwendenden Methode zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs „Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen“ und daraus resultierende Kompensationsfestsetzungen im oder außerhalb des Plangebiets.

- Ordn.-Nr. 31 Chemnitzer Verkehrs-Aktiengesellschaft
Stellungnahme vom 15.09.2016
Stellungnahme vom 24.07.2018
Stellungnahme vom 30.04.2019**
- Ordn.-Nr. 31 Regionalverkehr Erzgebirge GmbH
Stellungnahme vom 19.09.2016
Stellungnahme vom 27.07.2018**
- Ordn.-Nr. 31 Verkehrsverbund Mittelsachsen GmbH
Stellungnahme vom 18.08.2016
Stellungnahme vom 26.07.2018
Stellungnahme vom 09.05.2019**

Sachverhalt:

Auf der Zschopauer Straße, stadtwärtige Fahrbahn, müssen die Omnibusse auch weiterhin zwingend in die Umweltspur (Bahnsteig 5) zur Zentralhaltestelle konfliktfrei einfahren können. Bei der Einordnung des gesamten Stadtgrüns an den Gehweg-/Warteflächen (Zentralhaltestelle Steig 1) sollte unbedingt dem starken Aufkommen an Fußgängern und Fahrgästen entsprochen und die Leistungsfähigkeit nicht unverhältnismäßig eingeschränkt werden.

Durch die geplante Verlängerung der Theresenstraße mit Einmündung in die Augustusburger Straße kommt es zu einer weiteren Querung der Stadtbahntrasse durch den Individualverkehr. Die Notwendigkeit dazu erschließt sich nicht, da über die Theresenstraße - Zieschestraße bereits eine ausgebaute Verbindung zur Augustusburger Straße besteht. Sollte es bei diesem Vorhaben bleiben, die Stadtbahntrasse zu queren, so ist dort eine Signalisierung mittels Bahnübergang vorzusehen.

Wie im anhängenden Lageplan ersichtlich, betreibt die Chemnitzer Verkehrs-AG Kabel,- Gleis,- Fahrleitungs- und Haltestellenanlagen entlang der Bahnhof- und Augustusburger Straße für unseren Stadtbahnbetrieb. Für die Aufrechterhaltung des Fahrbetriebes ist es erforderlich, diese Anlagen in einen sicheren und störungsfreien Betrieb zu halten. Es sind bei der Gestaltung/ Bepflan-

zung mit Bäumen im Bereich Augustusburger Straße geeignete Schutzmaßnahmen des unterirdischen Kabel- und Leitungsbestandes vorzunehmen, Schutzabstände zu den Fahrleitungsmasten einzuhalten und Baumarten einzusetzen, die nicht in die Oberleitung hinein wachsen.

Es gibt im Bebauungsplan keine Hinweise zur derzeit unmittelbar an der Zschopauer Straße, nach der Einmündung Bahnhofstraße, befindlichen Linienbushaltestelle „Moritzstraße“. Diese wird von unseren Buslinien: 206 Chemnitz - Zschopau - Marienberg, 207 Chemnitz - Zschopau - Marienberg - Olbernhau, 210 Chemnitz - Annaberg-Buchholz - Oberwiesenthal und 211 Chemnitz - Thalheim - Zwönitz bedient.

Auch im Textteil finden sich keinerlei Aussagen zur ÖPNV-Erschließung bzw. zum Umgang mit den derzeit vorhandenen und auch aufgrund der Zentrumsnähe angemessen genutzten Haltestellenbereichen.

Im Bebauungsplan sind Aussagen und Vorstellungen zu verankern, die absichern, dass auch zukünftig mit entsprechend ausgebauten Haltestellen ein Andienen dieses Innenstadtbereiches durch den Linienverkehr sichergestellt ist.

Im aktuell gültigen Nahverkehrsplan für den Nahverkehrsraum Chemnitz/Zwickau ist vorgesehen, die Buslinien Richtung Zschopau — Marienberg und Annaberg-Buchholz zu attraktiven Plus-Buslinien weiterzuentwickeln. Dazu gehört eine optimale Anbindung an das Stadtzentrum. Es wird gebeten die Hinweise in den Bebauungsplan einzubeziehen.

Beschlussvorschlag:

Die Anmerkung wird teilweise berücksichtigt.

Begründung:

Die Hinweise wurden unter den Punkt 6.7 ÖPNV-Anbindung in die Begründung aufgenommen. Der Bebauungsplan sichert die Flächen zwischen den Baukörpern lediglich als öffentliche Straßenverkehrsflächen und trifft zur Einordnung von Haltestellen und zur differenzierten Aufteilung des Straßenraums keine Festlegungen. In der Genehmigungsplanung zur grundhaften Erneuerung des Gleisdreiecks am Archäologiemuseum sowie in der Vorplanung zum Knotenpunkt Zschopauer Straße sind die Lage von Haltestellen und die Einordnung von Straßenbegleitgrün Inhalt der Planung.

Ordn.-Nr. 38 Öffentlichkeit
Stellungnahme vom 23.08.2016
Stellungnahme vom 20.10.2016
Stellungnahme vom 24.07.2018
Stellungnahme vom 23.04.2019

1. Sachverhalt:

Es ist in Großstädten gängige Praxis, dass im unmittelbaren Stadtzentrum der ruhende Verkehr in Tiefgaragen oder Parkhäusern untergebracht wird. Dies stellt grundsätzlich eine begrüßenswerte Aufwertung des innerstädtischen Raumes dar. Das bedeutet jedoch, dass neben dem reinen Anliegerverkehr (z. B. Bewohner, Gewerbetreibende, Angestellte) auch dem Besucherverkehr (z. B. Besucher, Touristen, Kunden) die Möglichkeit einzuräumen ist, sein Fahrzeug in einer Tiefgarage oder einem Parkhaus abzustellen.

DAStietz als öffentliche Einrichtung mit regem Besucherverkehr hat mit dem Parkplatz auf dem Baufeld E3 bislang eine funktionierende Einheit gebildet. Auch vor diesem Hintergrund ist die Entscheidung zum Umbau des ehemaligen Kaufhauses zum Kulturkaufhaus getroffen und genehmigt worden. Ohne Stellplätze im unmittelbaren Umfeld sind die Funktionsfähigkeit und damit der erfolgreiche Fortbestand dieser Einrichtung fraglich.

Wir beantragen daher, dass in sämtlichen Tiefgaragen des Plangebietes ein Teil der vorgesehenen Stellplätze als öffentliche Stellplätze festgesetzt und ausgewiesen werden. Mit rechtlich nicht gesicherten öffentlichen Stellplätzen ist im Fall der beabsichtigten Neubebauung von einem ersatzlosen Entfall des vorhandenen öffentlichen Parkplatzes auszugehen.

Die Nutzung des Stellplatzangebotes im unmittelbaren Zentrumsring stellt dabei keine Alternative dar, da die stark befahrene, mehrspurige Bahnhofstraße mit Ampelregelung und der dazugehörigen fußläufigen Entfernung eine Barriere bildet, die signifikanten Einfluss auf die Lenkung der Kundenströme hat.

Beschlussvorschlag:

Die Anmerkung wird teilweise berücksichtigt.

Begründung:

Das geplante innerstädtische Quartier verfügt über eine überdurchschnittliche ÖPNV Anbindung, welchem der Vorrang eingeräumt wird. Die Bedürfnisse des ruhenden Verkehrs sollen durch den geplanten Bau von unterirdischen Stellplätzen bzw. Stellplatzgeschossen berücksichtigt werden. Der Bebauungsplan ermöglicht entsprechend den textlichen Festsetzungen den Bau von mehreren Tiefgaragengeschossen und im Baufeld MK 2 von oberirdischen Stellplatzgeschossen bis zum 4. Obergeschoss.

Bereits im Jahr 2000 beschlossenen Rahmenplan Innenstadt wird der Bereich als potenzielles Baufeld ausgewiesen. Bis heute dient der Parkplatz lediglich als Zwischennutzung bis zur Bebauung.

Da die neu entstehenden Nutzungen auf den Baufeldern E3 und E4 den von ihnen generierten Stellplatzbedarf durch eigene Parkieranlagen selbst abdecken müssen und alle anderen Nutzungen in der Innenstadt bereits ausreichend mit Stellplätzen untersetzt sind, wird auf eine Festsetzung von öffentlichen Stellplätzen im Bebauungsplan verzichtet.

Um für das Kaufhaus Tietz dennoch die notwendigen Stellplätze anbieten zu können, werden mit dem Investor der Baufelder MK 5 und MK 6 bereits Gespräche geführt.

2. Sachverhalt:

Bei dem Kulturkaufhaus DAStietz handelt es sich um ein Objekt mit anspruchsvoller technischer Ausstattung. Aufgrund gesetzlicher und technischer Vorgaben sind an dieser Ausstattung in regelmäßigen Abständen Wartungs-, Instandhaltungs- und Instandsetzungsarbeiten durchzuführen.

In der Mehrzahl der Fälle sind schwere und/oder sperrige Geräte oder Materialien zum Arbeitsort im Gebäude zu transportieren. Die beauftragten Firmen müssen daher die Möglichkeit haben, ihr Fahrzeug, in dem die technischen Geräte und Materialien transportiert werden, in unmittelbarer Nähe zum betreuten Objekt abzustellen. Die gleiche Forderung besteht für Lieferanten oder für die mit der Instandhaltung und Instandsetzung von Bauteilen und/oder technischen Einrichtungen beauftragten Firmen.

Dieser Verkehr kann auf dem eigenen Grundstück des Kulturkaufhauses DAStietz nur bedingt untergebracht werden. Die an der Moritzstraße vorhandene Gebäudedurchfahrt ist aufgrund ihrer Abmessungen allenfalls für Kleintransporter, nicht aber für größere Fahrzeuge, geeignet.

Des Weiteren kann der Vorplatz des Gebäudes aufgrund der vorhandenen Beschilderung an der Reitbahnstraße vom öffentlichen Verkehrsraum aus nicht befahren werden (Ausnahme: Feuerwehrzufahrt).

Diesen Verkehr auf die - möglicherweise festgesetzten - öffentlichen Stellplätze in der Tiefgarage im Baufeld E3 zu verweisen, ist nicht praktikabel und damit nicht umsetzbar.

Wir beantragen daher, dass auf der öffentlichen Verkehrsfläche Wiesenstraße (Flurstück 1423/2 der Gemarkung Chemnitz) eine ausreichend große Aufstellfläche zur ausschließlichen Nutzung für Anlieferverkehr zum Kulturkaufhaus DAStietz festgesetzt wird. Diese Fläche kann mit einer Breite von ca. 3 m auf der gesamten Länge des Kulturkaufhauses DAStietz an der westlichen Grenze der Wiesenstraße eingeordnet werden. Alternativ besteht die Möglichkeit, den nordwestlich gelegenen „Stumpf“ der Wiesenstraße - eventuell entsprechend der Tiefe des Teilgebietes MK 5 - als Aufstellfläche für Anlieferverkehr festzusetzen.

Beschlussvorschlag:

Die Anmerkung wird teilweise berücksichtigt.

Begründung:

Der Bebauungsplan setzt den Bereich Wiesenstraße als verkehrsberuhigter Bereich ohne Einschränkungen für den Anlieferverkehr fest. Lediglich die Festsetzungen zur Anlieferung:

- Anliefer- und Entsorgungszonen sind über die Tiefgarage und/oder die öffentlichen Verkehrsflächen zu erschließen.
- Anlieferung für großflächigen Einzelhandel darf ausschließlich über die Tiefgarage realisiert werden.

finden Anwendung. Da es sich bei der Wiesenstraße weiterhin um eine öffentliche Verkehrsfläche handelt und im Kaufhaus Tietz kein großflächiger Einzelhandel untergebracht ist, sind keine Einschränkungen durch den Bebauungsplan für die Anlieferung und Versorgung zu erwarten. Auf eine Ausweisung von Aufstellflächen in der Planzeichnung zum Bebauungsplan wird deshalb verzichtet.

Für die Freiraumgestaltung im Bereich Kaufhaus Tietz und den Baufeldern MK 5 und MK 6 wird der Investor entsprechend städtebaulichem Vertrag verpflichtet, die Planung und die Erschließungsmaßnahmen für die öffentlichen Flächen vorzunehmen. Die Entwurfs- und Ausführungsplanung sind mit dem Tiefbauamt der Stadt Chemnitz abzustimmen. Hierbei gilt zu beachten, dass die Anlieferung und Versorgung des Kaufhauses Tietz weiterhin über die Wiesenstraße ermöglicht werden muss. Ein entsprechender Hinweis wird in die Begründung unter dem Punkt 6 Verkehrerschließung aufgenommen.

Ordn.-Nr. 39 **Öffentlichkeit**
Stellungnahme vom 13.08.2018
Stellungnahme vom 22.08.2018
Stellungnahme vom 23.08.2018
Stellungnahme vom 04.02.2019

Sachverhalt:

Für die Adressbildung des geplanten Hotels ist die Anbringung eines Vordachs am Haupteingang notwendig. Dieses soll an der Straßenseite zur Bahnhofstraße, optional an der Hauswand zum MK 6 angebracht werden.

Beschlussvorschlag:

Die Anmerkung wird teilweise berücksichtigt.

Begründung:

Einem Vordach zur Bahnhofstraße kann nicht zugestimmt werden, da in diesem Bereich auf die doppelte Baumreihe verzichtet werden müsste. Ein Vordach zum Innenbereich ist möglich. Auf Grund der Festsetzung einer Baugrenze in diesem Bereich besteht ein gewisser Spielraum in der Unterbringung eines Vordachs.

Ordn.-Nr. 40 **Öffentlichkeit**
Stellungnahme vom 22.05.2018

Sachverhalt:

Der Entwurf enthält in Teil B II.1.2 folgende textliche Festsetzung:

„Im gesamten Plangebiet sind die Verglasung von Fenstern und Türen mit reflektierendem Glas, verspiegelte Glasoberflächen sowie das flächige Bekleben von Türen oder Schaufenstern mit Folien nicht zulässig.“

Fenster und Türen sollen in Übereinstimmung mit der EnEV mit Wärmeschutzfolie beklebt werden können. Die Folie hat leicht reflektierende Wirkung; dies kann sie aber nicht unzulässig machen.

Die Gestaltung von Türen und Schaufenstern erfolgt ferner auf Grundlage des corporate designs

der jeweiligen Handelsunternehmen. Die Gestaltung der Türen und Schaufenster kann gegenüber den Unternehmen mietvertraglich nicht in der geforderten Form umgesetzt werden. Hinzu kommt, dass nicht klar ist, was ein „flächiges“ Bekleben bzw. ein (im Umkehrschluss zulässiges) „nicht-flächiges“ Bekleben von Schaufenstern sein soll.

Beschlussvorschlag:

Die Anmerkung wird teilweise berücksichtigt.

Begründung:

Im Entwurf in der Fassung vom Februar 2019 wurde die textliche Festsetzung um die Befreiung bei Wärmeschutzfolien wie folgt ergänzt:

Im gesamten Plangebiet sind die Verglasung von Fenstern und Türen mit reflektierendem Glas, verspiegelte Glasoberflächen sowie das flächige Bekleben von Türen oder Schaufenstern mit Folien nicht zulässig. Ausgenommen sind Wärmeschutzfolien nach Energieeinsparverordnung.

Da für die Baufelder E3 und E4 die seit 11.08.2018 rechtskräftige Werbesatzung gültig ist, erfolgt keine weitere Anpassung der Festsetzung.

c) Nicht berücksichtigt werden die Anregungen von:

**Ordn.-Nr. 06 Planungsverband Region Chemnitz
Stellungnahme vom 24.08.2016
Stellungnahme vom 25.07.2018
Stellungnahme vom 09.05.2019**

Sachverhalt:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt gemäß „Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Chemnitz 2011“ (Beschluss des Stadtrates B-319/2011 vom 9. November 2011) außerhalb des „schützenswerten“ zentralen Versorgungsbereiches „Innenstadt“ (A-Zentrum).

Auch gemäß Fachkonzept „Einzelhandel und Nahversorgung“ des SEKO Chemnitz 2020 (Beschluss des Stadtrates B-181/2009 vom 4. November 2009) soll die Bedeutung des A-Zentrums weiter erhöht werden.

Im Bebauungsplan erfolgt eine Beschränkung der Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben auf das Erdgeschoss in MK 4 und MK 5. Gleichzeitig wird in der Begründung dazu ausgeführt, dass das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Chemnitz fortgeschrieben und noch im Jahr 2016 fertiggestellt werden soll. Grundsätzlich ist aus regionalplanerischer Sicht unter Beachtung der Rahmen- und Zielsetzungen des Regionalplanes Region Chemnitz Kap. 1.7 festzustellen, dass gegen die bauplanungsrechtliche Regelung keine grundlegenden Bedenken bestehen. Zum Schutz des zentralen Versorgungsbereiches „Innenstadt“ sollte jedoch geprüft werden, inwieweit eine Höchstgrenze der Verkaufsfläche für die Gebiete MK 4 und MK 5 festgesetzt werden kann.

Beschlussvorschlag:

Diese Anregung wird nicht berücksichtigt.

Begründung:

Der Vorentwurf zum Bebauungsplan lag im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB im Zeitraum vom 10.08.2016 bis 23.08.2016 öffentlich aus. Zu diesem Zeitpunkt befand sich das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Chemnitz in der Fortschreibung. Am 07.12.2016 wurde durch den Stadtrat das „Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Chemnitz 2016“ als städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen. Das vorliegende „Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Chemnitz 2016“ schreibt die bisherige Beschlusslage zum Zentrenkonzept (Stadtratsbeschluss B-319/2011 vom 09.11.2011, Stadtratsbeschlüsse B-153/2006 vom 11.10.2006, B-338/2008 vom 26.11.2008 und B-446/2009 vom 16.12.2009) fort. Mit Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom Mai 2018 ist die Planung mit dem modifizierten Einzelhandelskonzept der Stadt Chem-

nitz, welches das Plangebiet nunmehr als Erweiterungsbereich des zentralen Versorgungsbereiches „Innenstadt (A-Zentrum)“ ausweist, in Übereinstimmung gebracht worden.

Mit der Ausweisung von Kerngebieten wird eine maximale Bandbreite an zulässigen Nutzungen innerhalb des Plangebietes eröffnet. Im Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Chemnitz ist das Plangebiet dem als A-Zentrum definierten Kernbereich der Innenstadt zugeordnet und somit für eine kurz- bis mittelfristige Ansiedlung von nahversorgungs- und zentrenrelevanten Einzelhandelseinrichtungen geeignet. Sowohl der Gebietscharakter des Kerngebietes als auch das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Chemnitz 2016 sehen keine Einschränkung der Verkaufsflächen in den Baugebieten vor.

**Ordn.-Nr. 07 Bürgerplattform Chemnitz-Mitte
Stellungnahme vom 24.05.2019**

1. Sachverhalt:

Die Allee des Lichts soll für die Bebauung verlegt werden. Im Bebauungsplan ist dafür eine neue attraktive Wegführung der Fußgängerallee zu integrieren.

Beschlussvorschlag:

Diese Anregung wird nicht berücksichtigt.

Begründung:

Die Allee des Lichts erstreckt sich auf 630 m zwischen der Jugendkirche St. Johannis durch den Park der Opfer des Faschismus bis hin zum Schauspielhaus. Durch den Bebauungsplan wird es erforderlich den Teil an der Jugendkirche St. Johannis umzugestalten. Die Neugestaltung ist Inhalt der Vorplanung zur Freiraumgestaltung im Innenbereich des Baufeldes E4 und an der Johanniskirche. Da die Vorplanung zum aktuellen Zeitpunkt verschiedene Varianten prüft, können keine verbindlichen Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen werden. Durch die Festsetzung als öffentliche Straßenverkehrsfläche gibt es keine Einschränkung zur Unterbringung der Allee des Lichts im Geltungsbereich des Bebauungsplans.

2. Sachverhalt:

An der Straßenbahnhaltestelle Eins Energie fehlt im Bebauungsplan ein direkter Übergang zur Johannisvorstadt, wie er in der Realität bereits vorhanden ist. Er befindet sich exakt in Höhe der Haltestellensäule der landwärtigen Halteposition der Buslinie 704 und des Stadtbahn-Ersatzverkehrs. Der Durchgang ist konkret zum Durchqueren der Passage durch das Simmel-Doppelgebäude - also zwischen MK1 und MK2 hindurch - sowie zum Erreichen der daran anschließenden Achse entlang von MK3 (ungefähr ‚Kirchweg‘ lt. hist. Stadtplan) in Richtung Johanniskirche dringend erforderlich. Der Rückbau des Überganges hätte zur Folge, sämtliche Ziele entlang dieser Strecke - sowohl von der stadtwärtigen Stadtbahnhaltestelle als auch von der landwärtigen Bushaltestelle - nur mit einem unnötigen Umweg zur Bahnhofstraße erreichen zu können. Ein Über- und Durchgang sollte daher nach unserem Dafürhalten umgesetzt werden.

Beschlussvorschlag:

Diese Anregung wird nicht berücksichtigt.

Begründung:

Entsprechend der geplanten Umgestaltung der Gleisanlagen der CVAG in der Brückenstraße/ Augustusburger Straße wird durch die CVAG in Zusammenarbeit mit dem Tiefbauamt die Genehmigungsplanung zur grundhaften Erneuerung des Gleisdreiecks am Archäologiemuseum erarbeitet. Schwerpunkt der Planung ist der barrierefreie Ausbau der Haltestellen. Die Haltestelle „eins energie in sachsen“ wird in ihrer Lage bestehen bleiben, ein Rückbau des Überganges zwischen den beiden Haltestellen ist nicht geplant.

Ordn.-Nr. 08 **AGENDA-Beirat**
Stellungnahme vom 24.05.2019

Sachverhalt:

Aus Gründen der Urbanität des Viertel muss die werktägliche Beschränkung des Gehrrechts aufgehoben werden.

Beschlussvorschlag:

Diese Anregung wird nicht berücksichtigt.

Begründung:

Das Gebäude MK 1/2 umfasst eine Nutzungsmischung aus großflächigem Einzelhandel, Parkhaus, Einrichtung aus dem Gesundheitswesen sowie Wohnen. Der Durchgang im Erdgeschoss im Bereich der Grenze der beiden Kerngebiete dient neben der Erschließung der Einzelhandelsnutzung und des Parkhauses auch als Durchwegung für Fußgänger von der Augustusburger Straße zum Innenbereich der Kerngebiete MK 1, MK 2, MK 3 und MK 4. Aus diesem Grund ist zu Gunsten der Allgemeinheit ein Gehrecht werktags (Montag bis Samstag) von 8:00 bis 20:00 Uhr festgesetzt. Da es sich bei dem Durchgang um Privateigentum handelt und außerhalb der Geschäftszeiten zusätzliche Sicherheitsmaßnahmen erforderlich werden würden, ist die Aufhebung der Beschränkung unzumutbar. Der Durchgang stellt lediglich eine Abkürzung zwischen der Augustusburger Straße und dem Innenbereich dar, über die Bahnhofsstraße ist der Innenbereich über einen geringen Umweg auch nachts und sonntags zu erreichen.

Ordn.-Nr. 24 **Industrie- und Handelskammer Chemnitz**
Stellungnahme vom 09.09.2016
Stellungnahme vom 01.08.2018
Stellungnahme vom 21.05.2019

Sachverhalt:

Gemäß planungsrechtlicher Festsetzungen Pkt. 1.1.4.1 werden aus den allgemein zulässigen Vergnügungsstätten Multiplexkinos und sexorientierte Einrichtungen ausgeschlossen. Daneben zählen u. a. auch Spielhallen, -casinos, -banken, Diskotheken und Wettbüros zu den Vergnügungsstätten, die demnach in den Kerngebieten MK1 bis MK6 zulässig wären.

Soweit Vergnügungsstätten im MK allgemein zulässig sind, kann sich gleichwohl im Einzelfall eine Gebietsunverträglichkeit aus § 15 Abs. 1 Satz1 BauNVO ergeben. Neben den Auswirkungen auf die Nutzungen in der näheren Umgebung kann hier eine Rolle spielen, ob es zu einer städtebaulich unerwünschten Massierung von Vergnügungsstätten und damit zu einer Beeinträchtigung der allgemeinen Zweckbestimmung des MK kommt. Dies ist bei der Bauleitplanung als auch bei der Zulassung einzelner Vorhaben zu beachten.

Um Konflikten mit anderen Nutzungen (z. B. Wohnnutzung) im Plangebiet und in der Nachbarschaft u. a. durch eine städtebaulich nachteilige Häufung von zulässigen Vergnügungsstätten entgegenzuwirken, können die zur BauNVO entwickelten Differenzierungsvarianten entsprechende Anwendung finden. So besteht die Möglichkeit, Vergnügungsstätten nur in dafür geeigneten Teilgebieten zuzulassen, z. B. entlang der Bahnhofstraße.

Beschlussvorschlag:

Diese Anregung wird nicht berücksichtigt.

Begründung:

Zur Vermeidung von direkten Störwirkungen sind Vergnügungsstätten in den Kerngebieten MK 4 und MK 6 ausgeschlossen. Infolge der Lage der Kerngebiete MK 4 und MK 6 ist die Nutzung der Gebäude im Gegensatz zu den anderen Kerngebieten vor allem für Wohnzwecke geeignet. Aus diesem Grund sind in den Kerngebieten MK 4 und MK 6 ab dem 1. Obergeschoss ausschließlich Wohnungen zulässig. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie nichtstörende Gewerbe- und Handwerksbetriebe sind nur im Erdgeschoss zulässig.

Eine darüberhinausgehende Einschränkung von Vergnügungsstätten ist nicht Planungsziel des Bebauungsplans.

Ordn.-Nr. 24	Industrie- und Handelskammer Chemnitz Stellungnahme vom 09.09.2016 Stellungnahme vom 01.08.2018 Stellungnahme vom 21.05.2019
Ordn.-Nr. 43	Öffentlichkeit Stellungnahme vom 24.05.2019

Sachverhalt:

Mit der Erweiterung des allgemeinen Nutzungsspektrums eines Kerngebietes nach BauNVO erhalten die Investoren gleiche Bedingungen für die Realisierung ihrer Vorhaben. Der durch die Ausweisung als Kerngebiet (MK) eröffnete Nutzungsspielraum darf sich jedoch nicht auf nunmehr unbegrenzt zulässige Einzelhandelsangebote fokussieren, sondern sollte auf den im Einzelhandels- und Zentrenkonzept (s. Kap. 8.6.2) empfohlenen freizeitorientierten Nutzungsmix und Dienstleistungsangebote ausgerichtet werden.

Die vorgesehene ungesteuerte Einzelhandelsentwicklung im Plangebiet entspricht nicht den Vorgaben des Einzelhandelskonzeptes und birgt die Gefahr der Beeinträchtigung des innerstädtischen zentralen Versorgungsbereichs durch mögliche Kaufkraftabflüsse. Auf den Entwicklungsflächen wird eine unbeschränkte Einzelhandelsentwicklung begünstigt, die in Konkurrenz zum eigentlichen A-Zentrum tritt, statt zur Attraktivierung des Kernbereichs der Innenstadt beizutragen.

Das Plangebiet befindet sich auf den in der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes als perspektivisch zu entwickelnden Baufeldern E3 und E4, die sich unmittelbar an den zentralen Versorgungsbereich anschließen. Anders als es die Begründung des Bebauungsplans suggeriert, befindet sich das Plangebiet somit gerade nicht im als A-Zentrum definierten Kernbereich der Innenstadt. Die Ausweisung dieser Entwicklungsflächen beruht nach den Feststellungen der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes aus dem Jahr 2016 darauf, dass sich für eine Einzelhandelsentwicklung vorgesehene Flächen innerhalb des Innenstadtrings unter den derzeitigen Rahmen- und Standortbedingungen nicht vermarkten lassen. Dies gilt insbesondere für das Baufeld F4 (Johannisplatz), was vor allem in der etwas isolierten Lage, abseits der Haupteinkaufslage, begründet liegt. Um die Fläche stärker in den Fokus zu rücken, empfiehlt sich laut dem Einzelhandelskonzept insbesondere die Vermarktung und Entwicklung der Baufelder E3 und E4. Wenngleich der Einzelhandel auf diesen Baufeldern insgesamt betrachtet nur eine Nutzungsoption unter vielen darstellt, wird es notwendig sein, an dieser Stelle einen frequenzerzeugenden Magnetbetrieb zu realisieren, der eine neue Laufachse von der Straße der Nationen über den Johannisplatz bis hin zu den Baufeldern E3 und E4 etablieren kann, um so auch die Entwicklungschancen für das zentral gelegene Baufeld F4 (Johannisplatz) deutlich zu erhöhen (vgl. Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes 2016).

Es lässt sich somit nicht feststellen, dass das Einzelhandelskonzept keinerlei Vorgaben für die Einzelhandelsentwicklung macht. Wesentliches Ziel der Entwicklungsgebiete E3 und E4 ist es, die Randlagen des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt durch Laufachsen attraktiver zu machen.

Dieses Ziel wird jedoch durch eine ungebremste Einzelhandelsentwicklung in den Entwicklungsbereichen konterkariert. Vielmehr birgt die unbeschränkte Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben bezogen auf die Sortimente und Verkaufsflächengrößen die Gefahr von Beeinträchtigungen des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt durch mögliche Kraftabflüsse aus dem Kernbereich der Innenstadt.

Es wird daher angeregt, die Einzelhandelsentwicklung auf den Entwicklungsflächen E3 und E4 entsprechend den Vorgaben des Einzelhandelskonzeptes im Rahmen des Bebauungsplans durch Verkaufsflächenobergrenzen und den Vorgaben der Sortimentsliste zu steuern.

Beschlussvorschlag:

Diese Anregung wird nicht berücksichtigt.

Begründung:

Im Entwurf in der Fassung vom Mai 2018 waren entsprechende Regelungen zum Ausschluss allgemein zulässiger Nutzungen Bestandteil der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans. Diese sollten dazu dienen, die im September 2017 im Rahmen des Investorenauswahlverfahrens vorgestellten Konzepte der Investoren mit dem Bebauungsplan umzusetzen. Weder der Gebietscharakter eines Kerngebietes, noch das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Chemnitz geben solche Festsetzungen zur Einschränkung des Einzelhandels vor, so dass mit dem Bebauungsplan Entwurf vom Februar 2019 auf eine Reglementierung bezüglich des Einzelhandels verzichtet wurde.

Die Innenstadtbaufelder E3 und E4 befinden sich im als A-Zentrum definierten Kernbereich der Innenstadt, welcher mit Beschluss vom Dezember 2016 um die perspektivisch zu entwickelnden Baufelder E3, E4, G und J5 in seiner ursprünglichen Fassung erweitert wurde. Somit gehört das Plangebiet zum zentral im Stadtgebiet liegenden und identitätsstiftenden Einzelhandelsstandort.

Die letzten Jahre haben gezeigt, dass sich für eine Einzelhandelsentwicklung vorgesehene Flächen innerhalb des Innenstadtrings unter den derzeitigen Rahmen- und Standortbedingungen nicht vermarkten lassen. Dies gilt insbesondere für das Baufeld F4 (Johannisplatz), was vor allem in der etwas isolierten Lage, abseits der Haupteinkaufslage, begründet liegt. Um die Fläche stärker in den Fokus zu rücken, empfiehlt sich daher zunächst die Vermarktung und Entwicklung der Baufelder E3 und E4. Für das Baufeld E3 sieht das Einzelhandels- und Zentrenkonzept vor allem freizeitorientierte Nutzungen, Erlebnisgastronomie, Kultur und Einzelhandel, in den oberen Geschossen Wohnen ggf. ergänzt durch Büronutzungen vor. Im Baufeld E4 soll Einzelhandel in den Erdgeschosslagen und Wohnnutzungen in den Obergeschossen untergebracht werden. Denkbar sind auch größere Ankerbetrieb als Frequenzbringer für die Innenstadt (VKF > 2.000 qm).

Wenngleich der Einzelhandel auf diesen Baufeldern insgesamt betrachtet nur eine Nutzungsoption unter vielen darstellt, wird es notwendig sein, an dieser Stelle einen frequenzerzeugenden Magnetbetrieb zu realisieren, der eine neue Laufachse von der Straße der Nationen über den Johannisplatz bis hin zu den Baufeldern E3 und E4 etablieren kann. Damit würden sich auch die Entwicklungschancen für das zentral gelegene Baufeld F4 (Johannisplatz) deutlich erhöhen. Dementsprechend werden im Bebauungsplan keine Obergrenzen für Verkaufsflächen bzw. ein Ausschluss von Sortimenten festgesetzt.

Den Vorgaben des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes entsprechen die vorliegenden Konzepte der Investoren. Um keine ungesteuerte Einzelhandelsentwicklung zu befürworten, sind in dem Stadtratsbeschluss vom Juni 2019 (B-157/2019) zum Verkauf der Innenstadtquartiere E3 und E4 die geplanten Nutzungen in den Baukörpern beschrieben.

Ordn.-Nr. 27 **Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland**
Stellungnahme vom 13.09.2016
Stellungnahme vom 30.07.2018
Stellungnahme vom 21.05.2019

1. Sachverhalt:

Im Baufeld MK1 wird die Planungsfläche unzureichend genutzt. Im Ausgleich für den überbauten Radweg hier Flächen unnütz liegen zu lassen ist abzulehnen. Weder hat der Bereich als Grünfläche einen Wert, noch bleibt durch die Baumreihen die Sichtachse bestehen. Der Raum hat als Fußgängerbereich keine Bedeutung (bis zu 40 m), im Gegensatz zu den Flächen an der Bahnhofstraße.

Beschlussvorschlag:

Diese Anregung wird nicht berücksichtigt.

Begründung:

Der Baukörper MK 3 wurde im Zuge der Überarbeitung des Vorentwurfs von 2016 um 4 m zur

Zschopauer Straße vergrößert. Eine vollkommene Überbauung des Platzes wird ausgeschlossen, um die Sichtachse von der Innenstadt auf die Johanniskirche weiterhin zu wahren. Von der Wallanlage soll die Johanniskirche als Blickpunkt zur Identifikation des neu geschaffenen Quartiers bestehen bleiben.

2. Sachverhalt:

In diesem zentralen, bestens vom Nahverkehr erschlossenen Planungsgebiet sollte die zu bauende Geschossfläche vergrößert werden, da sich die CO₂-Bilanz mit steigender Entfernung zum Zentrum drastisch verschlechtert.

Beschlussvorschlag:

Diese Anregung wird nicht berücksichtigt.

Begründung:

Der Bebauungsplan setzt entsprechend § 17 Abs. 1 BauNVO eine Grundflächenzahl von maximal 1,0 fest. Das bedeutet, nach den Regelungen der BauNVO ist es in Kerngebieten grundsätzlich möglich, dass die gesamte Grundstücksfläche bebaut wird. Alle Baufelder werden in der Planzeichnung durch Baugrenzen und Baulinien definiert. Auf die Ausweisung einer Geschossflächenzahl kann somit verzichtet werden.

Der Bebauungsplan lässt bereits eine verhältnismäßig hohe Überbauung zu. Auf eine weitere Vergrößerung der Geschossfläche wird zugunsten gesunder Wohnverhältnissen verzichtet. Zur optimalen Belichtung und Belüftung der Gebäude sind aus diesem Grund im Inneren der Baufelder MK 3, MK 4 und MK 6 Freiräume durch Baugrenzen definiert.

3. Sachverhalt:

Fernwärme und Fernkälte sollten möglichst aus einem stadteigenen Sekundärnetz erfolgen. Darauf aufbauend soll und kann dann Anschluss und Benutzungszwang gelten.

Beschlussvorschlag:

Diese Anregung wird nicht berücksichtigt.

Begründung:

Das Plangebiet ist bereits optimal an das Fernwärmenetz der eins energie in Sachsen angeschlossen. Der Ausbau eines stadteigenen Sekundärnetzes ist nicht Inhalt des Bauleitplanverfahrens. Somit kann kein Anschluss- und Benutzungszwang festgesetzt werden.

4. Sachverhalt:

Das relativ hohe Überflutungsrisiko am Bauplatz sollte zwingend bei der technischen Gebäudeausrüstung beachtet werden. Es ist zu prüfen, ob eine Oberkante Rohdecke oberhalb des Geländeneiveaus denkbar ist.

Beschlussvorschlag:

Diese Anregung wird nicht berücksichtigt.

Begründung:

Das Plangebiet befindet sich weder im Überschwemmungsgebiet noch in einem Vorbehaltsgebiet Hochwasserschutz – Risikobereich.

Zum Thema Grundwasser enthält der Bebauungsplan unter dem Punkt 8.5 Hinweise zur Bauausführung von mehr als einem Untergeschoss. Hierbei bedarf es gemäß § 8 Abs.1 WHG einer wasserrechtlichen Erlaubnis, da während der Bauphase durch Grundwasserabsenkungen in das Grundwasser eingegriffen wird.

Eine Festsetzung der Oberkante Rohdecke zum Schutz vor Überflutung ist somit nicht erforderlich.

5. Sachverhalt:

Der Gablenzbach ist im B-Plangebiet offenzulegen.

Beschlussvorschlag:

Diese Anregung wird nicht berücksichtigt.

Begründung:

Aus der Europäischen Wasserrahmenrichtlinie ist die Offenlegung des Gablenzbaches zur Verbesserung des ökologischen Zustands abzuleiten. Die tiefe Lage der aktuellen Verrohrung im Grundstück (Sohle ca. 4,50 m unter OKG), die trassengleiche Führung mit dem Abwasserkanal, sowie das begrenzte Raumangebot zwischen den Baufeldern MK 3 und MK 4, bzw. MK 1 und MK 2 lassen die Offenlegung technisch (und gestalterisch) schwierig erscheinen. Auch eine Offenlegung des Kanals im Bereich der Augustusburger Straße hätte einen enormen technischen sowie finanziellen Aufwand zu Folge.

Das gesamte Umfeld ist durch Bebauung (Wohnen/Gewerbe, Straßenbahntrasse, Straßen) geprägt. Eine naturnahe Gestaltung bzw. Offenlegung ist daher aus aktueller Sicht nicht umsetzbar. Eine Offenlegung des Gablenzbaches als bauliche Gewässerrinne mit einer Tiefe von 4,50 m im Bereich des Geltungsbereiches des Bebauungsplans hätte kaum einen gestalterischen, geschweige denn ökologischen Wert. Für eine naturnahe Gestaltung muss mit einer Höherlegung des Baches beim Einflusspunkt des Baches in den Kanal begonnen werden. Diese liegt ca. 3 km vor dem Baufeld E4. Hierzu ist eine Machbarkeitsstudie für die Offenlegung des Baches zwingend notwendig, da keine Festsetzungen von Zielen ohne Kenntnis der Kosten getroffen werden dürfen.

Eine Umsetzung der Offenlegung ist zum jetzigen Zeitpunkt vor allem aus finanzieller Hinsicht abzulehnen. In Anlehnung an die Europäische Wasserrahmenrichtlinie sind *„In Fällen, in denen sich menschliche Tätigkeiten oder die natürlichen Gegebenheiten auf einen Wasserkörper in einer Weise auswirken, die es unmöglich oder äußerst kostspielig erscheinen lässt, einen guten Zustand zu erreichen, sind gegebenenfalls weniger strenge Umweltziele anhand geeigneter, eindeutiger und transparenter Kriterien festzulegen, [...]“* (Grund 31, Europäische Wasserrahmenrichtlinie vom Oktober 2000).

**Ordn.-Nr. 35 Naturschutzverband Sachsen e.V.
Stellungnahme vom 30.07.2018**

1. Sachverhalt:

Der GOP resümiert, dass sich die Durchgrünung dieses Innenstadtbereiches nach Umsetzung der Planung verschlechtert (Fällungen 163, Neuanpflanzungen 106). Dem kann auch nicht durch Dach- und Fassadenbegrünungen abgeholfen werden. Entsiegelungen im Innenbereich werden vage als Möglichkeit angedeutet, es gibt aber keine konkreten Aussagen zu deren Lage und Größe. Aufgrund des nicht gegebenen Eingriffsausgleichs widerspricht die Planung aktuell den Forderungen von § 15 (2) BNatSchG und muss entsprechend konkretisiert werden.

Beschlussvorschlag:

Diese Anregung wird nicht berücksichtigt.

Begründung:

Zur Einordnung und Gestaltung der differenzierten Freiraumgestaltung wurde im Sommer 2019 eine Vorplanung zur Freiraumgestaltung des Innenbereichs des Baufeldes E4 und des Umfeldes der Johanniskirche in Auftrag gegeben. Die Vorplanung befindet sich aktuell noch in Bearbeitung und muss mit den betroffenen Versorgungs-/Verkehrsunternehmen, dem Abfallentsorger und der Johanniskirchgemeinde abgestimmt werden.

Für die Freiraumgestaltung im Bereich Kaufhaus Tietz und den Baufeldern MK 5 und MK 6 wird der Investor entsprechend städtebaulichen Vertrag verpflichtet die Planung und die Erschließungsmaßnahmen für die öffentlichen Flächen vorzunehmen. Die Entwurfs- und Ausführungsplanung ist mit dem Tiefbauamt der Stadt Chemnitz abzustimmen und freizugeben. Die Planungen zur Gestaltungen werden parallel zur Planung des Hochbaus erarbeitet und liegen aktuell noch nicht vor.

Da sowohl die Freiraumplanung für das Baufeld E3 als auch E4 noch nicht abgeschlossen sind, können sowohl im Grünordnungsplan als auch im Bebauungsplan keine verbindlichen Festlegun-

gen getroffen werden. Die Freiraumgestaltung wird in der Ausführungsplanung präzisiert. Geeignete Flächen zur Entsiegelung als Möglichkeit zur besseren Durchgrünung stehen im Plangebiet nicht zur Verfügung. Der vermutete nicht gegebene Eingriffsausgleich resultiert daraus, dass durch die Festsetzung der Dachbegrünung das Defizit an Bäumen teilweise ausgeglichen werden soll. Ein 100%iger Ausgleich ist vom Gesetzgeber nicht zwingend vorgesehen, daher werden die festgesetzten Maßnahmen als ausreichend bewertet.

2. Sachverhalt:

Bei Baumneupflanzungen sollte entsprechend den Angaben der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V. (FLL) eine Pflanzgrube mindestens 12 m³ groß sein. Dabei sollte ihre Tiefe mindestens 1,5 m betragen. Die Bäume sollten also mindestens 6 bis 8 m² Baumscheiben aufweisen. Dies ist konkret festzusetzen.

Beschlussvorschlag:

Diese Anregung wird nicht berücksichtigt.

Begründung:

Die beschriebenen Vorgaben sind bei der Ausführung von Baumpflanzungen fachlicher Standard und werden von Fachfirmen so ausgeführt. Eine verbindliche Festsetzung im Bebauungsplan ist nicht notwendig.

3. Sachverhalt:

Gemäß der Stellungnahme des Umweltamtes ist die Offenlegung des Gablenzbaches, obwohl entsprechend den Zielen der Europäische Wasserrahmenrichtlinie rechtlich geboten, im Plangebiet nicht vorgesehen, soll aber künftig nicht ausgeschlossen werden. Wie soll das gehen? Lt. Geoport Sachsen liegt der Kanal am nördlichen Rand der Augustusburger Straße. Diese soll künftig schmaler gestaltet werden, indem die südliche Straßenfläche dem Bebauungsplangebiet zugeschlagen werden soll. Der Bach kann also niemals mehr an seiner aktuellen Lage im Straßenraum offen gelegt werden. Dem stehen auch die viel zu geringen Schutzstreifenbreiten entgegen, wobei nicht klar ist, ob 2 x 2 m gemeint ist oder 2 x 4,85 m. Beides würde jedenfalls nicht ausreichen, einen ca. 4,5 m tief liegenden Bach zu renaturieren. Dabei bietet der Bach als Biotopverbundstruktur entlang der Augustusburger Straße über die Brückenstraße (dort könnte die neue Mündung in die Chemnitz sein) aber auch als städtebaulich prägendes Element große Potenziale. Diese sollten deshalb bereits beim aktuellen Vorhaben mit berücksichtigt werden und dem Bach ein entsprechend großer Freiraum für spätere Offenlegungen eingeräumt werden.

Beschlussvorschlag:

Diese Anregung wird nicht berücksichtigt.

Begründung:

Eine naturnahe Gestaltung bzw. Offenlegung ist in aktueller Lage des Gablenzbachkanals im Plangebiet nicht umsetzbar und wird somit nicht festgesetzt. Zur Offenlegung des Gablenzbaches wird aktuell eine Studie seitens des Umweltamtes erarbeitet, welche alle Sachverhalte untersucht, bewertet und abwägt.

Ordn.-Nr. 39

Öffentlichkeit

Stellungnahme vom 13.08.2018

Stellungnahme vom 22.08.2018

Stellungnahme vom 23.08.2018

Stellungnahme vom 04.02.2019

Sachverhalt:

Im Zuge der fortschreitenden Planung von MK 4 macht die unregelmäßige, spitz zulaufende Geometrie des Baufeldes Probleme in der Detailplanung. Es lassen sich dringend benötigte Stellplätze in der Tiefgarage gewinnen, wenn eine Baufeldecke geringfügig verschoben könnte. Dadurch würden die gegenüberliegenden Baufeldlinien parallel zueinander. Zwischen diese beiden Seiten spannen sich unsere Stellplätze und Fahrgassen auf.

Beschlussvorschlag:

Diese Anregung wird nicht berücksichtigt.

Begründung:

Das Baufeld MK 4 kann in seiner Geometrie nicht verändert werden, da im Norden die Schutzstreifenbreiten des Gablenzbachkanals zwingend einzuhalten sind und im Süden die Hospitalstraße in ihrer Erschließungsfunktion eine gewisse Breite aufweisen muss.

**Ordn.-Nr. 40 Öffentlichkeit
Stellungnahme vom 22.05.2018**

1. Sachverhalt:

Für das Baugebiet MK 1 wird die Gebäudehöhe in zwei Bereichen „A“ und „B“ wie folgt als Mindest- und Höchstmaß festgesetzt: A: 25,0 - 32,0 m, B: 18,5 - 26,0 m.

Wir bitten, die maximal zulässigen Höhen für das Baugebiet MK 1 hiervon abweichend auf 32,0 m festzusetzen. Derzeit ist es nicht ausgeschlossen, dass die Nutzungen eine Ausbildung des Gebäudes bis zu einer Höhe von 32 m erfordert.

Beschlussvorschlag:

Diese Anregung wird nicht berücksichtigt.

Begründung:

Eine weitere Erhöhung des Höchstmaßes der Gebäudehöhe des Baufeldes MK 1 wird abgelehnt, da sich die neu geplanten Gebäude optimal in die städtebauliche Umgebung einpassen sollen.

2. Sachverhalt:

Der Entwurf enthält in Teil B I.7.2 die textliche Festsetzung:

„Entlang der Bahnhofstraße sind an den zeichnerisch festgesetzten Standorten Bäume versetzt, in 2 Reihen zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Entlang der Augustusburger Straße sind an den zeichnerisch festgesetzten Standorten Bäume, z. T. versetzt, im Bereich des Kerngebietes MK 1 und östlich des Knotenpunktes Theresenstraße/Augustusburger Straße in 2 Reihen und im Bereich des Kerngebietes MK 2 in einer Reihe zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.“

Die Festsetzung ist im Hinblick auf die Sicherstellung des 2. Rettungsweges problematisch. Der 2. Rettungsweg soll in Übereinstimmung mit der Sächsischen Bauordnung durch ein von der Augustusburger Straße bzw. von der Bahnhofstraße zu bewerkstellendes Anleitern sichergestellt werden. Eine durchgehende Baumbepflanzung würde ein Anleitern voraussichtlich unmöglich machen. Das stellenweise Einfügen von Aufstellflächen für die Feuerwehr ist zu ermöglichen.

Beschlussvorschlag:

Diese Anregung wird nicht berücksichtigt.

Begründung:

Im Zuge der langfristig vorgesehenen Umgestaltung der Bahnhofstraße zu einer attraktiven Promenade ist beidseitig von der Straße die Anpflanzung einer doppelten Baumreihe vorgesehen. Mit der Festsetzung von Straßenbaumstandorten an der Bahnhofstraße wird die Umsetzung dieses städtebaulichen Ziels der Stadt Chemnitz im Geltungsbereich des Bebauungsplanes bauplanungsrechtlich vorbereitet. Die Festsetzung dient außerdem der Einbindung des Plangebietes in den Stadtraum. Zum Zweck der optischen Verengung der Augustusburger Straße und zur Weiterführung des Grünzugs Gablenzbach ist ebenso entlang der Augustusburger Straße die Anpflanzung von Bäumen in ein bzw. in zwei Reihen vorgesehen.

Auf die doppelte Baumreihe entlang beider Straßen soll nicht verzichtet werden. Die Pflanzabstände sind ausreichend für eine Anleiterung durch die Feuerwehr (s. neues Technisches Rathaus), so dass eine Festsetzung von Aufstellflächen in der Planzeichnung vom Bebauungsplan nicht notwendig ist. Alternativ sind gemäß Stellungnahme der Feuerwehr vom 02.09.2016 die erforderlichen Rettungswege für die betreffenden Nutzungseinheiten ausschließlich baulich sicherzustellen.

3. Sachverhalt:

Laut Planbegründung, Abschnitt 5.3, soll der Anschluss an die neu entstehende Verbindungsstraße zwischen Bahnhof- und Theresenstraße zur Vermeidung von reinem Durchgangsverkehr als Gehwegüberfahrt ausgebildet werden.

Wir erachten dies nicht als praktikabel. Grundsätzlich ist es doch das Ziel durch diese innerstädtische Bebauung, eine Stärkung der Innenstadt herbeizuführen. Dies bedeutet, dass auch der Individualverkehr zunehmen wird. Insbesondere in den Stoßzeiten ist mit einer erhöhten Verkehrsfrequenz zu rechnen. Die Erschließung durch Gehwegüberfahrten würde für den Fußgänger- und Radverkehr erhebliche Gefahren hervorrufen. Die Anschlüsse der neuen Verbindungsstraße sollten daher so ausgebildet sein, dass Kraftfahrzeug- sowie Rad- und Fußgängerverkehr durch Bordsteinkanten klar voneinander abgegrenzt sind.

Beschlussvorschlag:

Diese Anregung wird nicht berücksichtigt.

Begründung:

Der Vorschlag einer Gehwegüberfahrt an der Bahnhofsstraße ist als Kompromissvorschlag vom Tiefbauamt in den Beratungen mit dem Investoren vorgeschlagen worden. Die Gestaltung und Ausführung dieser Durchquerung wird mit der Vorplanung zum Umfeld der Johanniskirche bedacht.

Geplant ist eine Mischverkehrsfläche mit höhengleicher Ausbildung des gesamten Straßenraumes. Auf eine Trennung und differenzierte Ausbildung der verschiedenen Verkehrsarten soll dabei bewusst verzichtet werden. Es muss dringend verhindert werden, dass diese Durchquerung zur Abkürzung zwischen Bahnhofsstraße und Augustusburger Straße genutzt und durch den Durchgangsverkehr die Aufenthaltsqualität für den Fußgänger erheblich gemindert wird.

Ordn.-Nr. 41 Öffentlichkeit Stellungnahme vom 06.07.2018

Sachverhalt:

Das im Bebauungsplan festgesetzte Kerngebiet ist nicht der richtige Baugebietstyp, um die von Ihnen gewünschte Entwicklung zu rechtlich sichern. Die von Ihnen angestrebte städtebauliche Entwicklung kann nur mit Hilfe anderer Baugebiete oder Rechtsinstrumente rechtlich gesichert werden. Es bieten sich dabei u. a. folgende Lösungsmöglichkeiten an:

- ein nach § 1 Abs. 8 BauNVO gegliedertes Mischgebiet
- ein Urbanes Gebiet nach § 6a BauNVO
- ein Sondergebiet großflächiger Einzelhandel + Wohnen
- ein nach § 1 Abs. 7 Nr. 1 BauNVO gegliedertes allgemeines Wohngebiet
- eine Entwicklung nach § 12 BauGB

Dabei drängt sich für jeden Baublock eine andere Lösungsmöglichkeit auf.

Beschlussvorschlag:

Diese Anregung wird nicht berücksichtigt.

Begründung:

Das Plangebiet soll zur weiteren Entwicklung der Innenstadt unter Berücksichtigung der Bindungen des Ortes einer den umgebenden innerstädtischen Strukturen angepassten gemischten Nutzung aus Einzelhandel, Büros und Dienstleistungen, Gastronomie und Wohnen zugeführt werden. Die Festsetzung eines Kerngebietes eröffnet eine maximale Bandbreite an zulässigen Nutzungen innerhalb des Plangebietes und wird so dem Standort inmitten der Chemnitzer Innenstadt grundsätzlich gerecht. Für den Innenstadtbereich ist die Möglichkeit zur maximalen Verdichtung essenziell, dies kann jedoch nur über die Festsetzung eines Kerngebietes realisiert werden.

Das Angebot verschiedener Nutzungen erfolgt über textliche Festsetzungen zu den zulässigen

Arten von Nutzungen und zur Gliederung von Nutzungen in den Baufeldern. Somit kann auf eine differenzierte Gebietsfestsetzung verzichtet werden.

Ordn.-Nr. 42 Öffentlichkeit
Stellungnahme vom 06.07.2018

Sachverhalt:

Die Parkplätze rund ums Tietz und die Johanniskirche sollten abgeschafft werden und durch Wiese und Gartenanlagen zur Nutzung der Innenstadtbesucher und für die Anwohner genutzt werden können.

Unsere Kinder und wir Erwachsene haben ein Recht auf Grünanlagen, auch in den Städten. Der Naherholungswert solcher Anlagen ist nicht nur in „Kleingärtenanlagen“ zu verlegen. Durch Grünanlagen wird:

- Autolärm reduziert
- Warengüter und Handel im Überfluss gestoppt
- gesunde menschliche Lebensbedingungen auch wieder nach „draußen“ verlegt.

Das Verhältnis Bürogebäude Wohngebäude zu Grünanlagen sollte 1:1 betragen.

Beschlussvorschlag:

Diese Anregung wird nicht berücksichtigt.

Begründung:

Ausgehend von der identitätsstiftenden Bedeutung einer attraktiven City für Stadt und Region verfolgt die Stadt Chemnitz die Wiederbelebung und Stärkung der Innenstadt mit oberster Priorität. Seit Mitte der 1990er Jahre hat sich eine dynamische Entwicklung vollzogen. Neben der städte-räumlichen Arrondierung wurde damit begonnen, citytypische Funktionen in die Innenstadt zurück-zuholen und die Kernstadt sowohl als Einkaufsinnenstadt aber auch als multifunktionaler Standort für Wohnen, Kultur, Freizeit, Gastronomie und Dienstleistungen zu entwickeln. Die Aufenthaltsqualität wurde wesentlich erhöht, der öffentliche Raum neu gestaltet. Trotz der erzielten Erfolge ist es notwendig, weitere Schritte zur Belebung der Chemnitzer Innenstadt zu planen und umzusetzen.

Aus diesem Grund hatte die Stadt Chemnitz im Zuge eines Gutachterverfahrens vier aus Stadtplan- nern, Architekten sowie Landschaftsarchitekten und Verkehrsplanern bestehende Teams mit der Entwicklung von Gestaltungsideen für die städtebauliche Weiterentwicklung der Innenstadt im Um- feld der Bahnhof- und der Brückenstraße beauftragt. Die Bearbeitung erfolgte von Dezember 2014 bis Mai 2015. Die Jursitzung des Gutachtergremiums fand am 03.06.2015 statt. Die Entwürfe wurden im Zeitraum vom 05.08. bis 04.09.2015 öffentlich ausgestellt. Auf Basis des ersten Preises dieses Gutachterverfahrens wurden die Grundzüge für die städtebauliche Weiterentwicklung der Chemnitzer Innenstadt festgelegt werden.

Entlang der Bahnhofstraße sollen zwei neue Quartiere entstehen, welche durch Geschäfts- oder Parkhäuser von den hoch belasteten Straßen abgeschirmt werden sollen. Ziel des Bebauungspla- nes ist die Schaffung einer Vielzahl von miteinander verbundenen öffentlichen, halböffentlichen und privaten Freiräumen mit hohem Erholungs- und Freizeitwert für die im Gebiet wohnende und arbeitende Bevölkerung sowie Besucher, sowie die städtebauliche Integration der Bahnhofstraße durch eine boulevardartige Grüngestaltung bei gleichzeitiger Gewährleistung der verkehrlichen Funktionsfähigkeit.

In direkter Nähe zum Plangebiet befindet sich Park der OdF mit umfangreichen Spiel- und Aufent- haltsmöglichkeiten.

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 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. 15/17 „Neue Johannisvorstadt“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) sowie dem Text (Teil B), in der Fassung vom Juni 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 mit dem Umweltbericht in der Fassung vom September 2019 (Anlage 4) wird gebilligt.

Abstimmungsergebnis:

Bemerkung: *

Aufgrund des § 20 der SächsGemO waren keine Mitglieder des Stadtrates von der Beratung und Abstimmung ausgeschlossen/haben folgende Mitglieder des Stadtrates weder an der Beratung noch an der Abstimmung mitgewirkt:

* Nichtzutreffendes ist zu streichen.

4. Die zusammenfassende Erklärung über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde, wird gemäß Anlage 5 beschlossen.

Abstimmungsergebnis:

Bemerkung: *

Aufgrund des § 20 der SächsGemO waren keine Mitglieder des Stadtrates von der Beratung und Abstimmung ausgeschlossen/haben folgende Mitglieder des Stadtrates weder an der Beratung noch an der Abstimmung mitgewirkt:

* Nichtzutreffendes ist zu streichen.

Begründung:

Der Planungs-, Bau- und Umweltausschuss hat in seiner Sitzung am 29.09.2015 einstimmig den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 15/17 „Neue Johannisvorstadt“ gefasst (B-250/2015). Auf Grundlage der Ergebnisse des ersten Preises des 2014 bis 2015 durchgeführten Gutachterverfahrens zur städtebaulichen Weiterentwicklung der Innenstadt im Umfeld der Bahnhofstraße und Brückenstraße Gutachterverfahrens wurde der Vorentwurf des Bebauungsplanes erstellt. Der Vorentwurf zum Bebauungsplan lag im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB im Zeitraum vom 10.08.2016 bis 23.08.2016 öffentlich aus. Mit Schreiben vom 11.08.2016 wurden entsprechend § 4 Abs. 1 BauGB die Behörden beteiligt.

Parallel zum Bebauungsplanverfahren hat der Stadtrat in seiner Sitzung vom 13.04.2016 den Beschluss (B-091/2016) gefasst, die Stadtverwaltung damit zu beauftragen, die Innenstadtquartiere E3 (Tietzparkplatz) und E4 (Baufeld an der Johanniskirche) zum Zwecke des Verkaufs und der baulichen Entwicklung auszuschreiben und zur Entscheidungsfindung ein Investorenauswahlverfahren durchzuführen.

Mit Stadtratsbeschluss (B-190/2017) vom 20.09.2017 wurde abschließend festgelegt, dass die Stadtverwaltung beauftragt wird, für die Baufelder 1 und 2 einen Kaufvertrag mit der SIMMEL AG aus Chemnitz und für die Baufelder 3, 4, 5 und 6, einen Kaufvertrag mit der HANSA Real Estate Beteiligungs AG aus Leipzig auszuhandeln.

In Zusammenarbeit mit den Investoren wurde der Vorentwurf von 2016 angepasst und der Entwurf zum Bebauungsplan ausgearbeitet. Am 05.06.2018 wurde der Entwurf im Planungs-, Bau- und Umweltausschusses gebilligt und zur Auslegung bestimmt (B-119/2018). Der Entwurf zum B-Plan lag im Rahmen der Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Zeitraum vom 25.06.2018 bis 30.07.2018 öffentlich aus. Mit Schreiben vom 27.06.2018 wurden entsprechend § 4 Abs. 2 BauGB die Behörden beteiligt.

Auf Grund der eingegangenen Stellungnahmen und Änderungsbedarfs seitens der Investoren musste der Bebauungsplan noch einmal überarbeitet werden. Durch Anpassung der Festsetzungen wurden die Grundzüge der Planung berührt. Nach § 4a Abs. 3 Satz 1 BauGB wurde eine erneute öffentliche Auslegung sowie eine erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erforderlich. Am 19.03.2019 wurde der überarbeitete Entwurf im Planungs-, Bau- und Umweltausschusses gebilligt und zur Auslegung bestimmt (B-082/2019). Im Zeitraum vom 15.04.2019 bis 24.05.2019 wurde der Entwurf erneut öffentlich ausgelegt, und mit Schreiben vom 12.04.2019 wurden die Behörden beteiligt.

In Anpassung an den Verlauf einer Kabeltrasse und die fortgeschrittene Hochbauplanung der Baufelder 5 und 6 wurde der Entwurf des Bebauungsplans nochmals aktualisiert und gemäß § 4a Abs. 3 Satz 4 Baugesetzbuch eine eingeschränkte Beteiligung zum geänderten Entwurf durchgeführt. Da durch die Änderungen und Ergänzungen des Entwurfs des Bauleitplans die Grundzüge der Planung nicht berührt wurden, wurde die Einholung der Stellungnahmen auf die von den Änderungen und Ergänzungen betroffene Öffentlichkeit sowie die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beschränkt.

Die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung des Vorentwurfs vom Juli 2016, des Entwurfs vom Mai 2018, des erneuten Entwurfs vom Februar 2019 und der eingeschränkten Beteiligung vom Juni 2019 wurden wie folgt abgeschlossen:

13 Beteiligte stimmten grundsätzlich zu:

Ordn.-Nr. 03	Zentrales Flächenmanagement Sachsen	Stellungnahme vom 30.08.2016 Stellungnahme vom 10.07.2018 Stellungnahme vom 26.04.2019
Ordn.-Nr. 04	Landesamt für Denkmalpflege	Stellungnahme vom 12.09.2016 Stellungnahme vom 09.07.2018

Ordn.-Nr. 09	Landesamt für Straßenbau und Verkehr	Stellungnahme vom 23.08.2016 Stellungnahme vom 30.07.2018 Stellungnahme vom 18.04.2019
Ordn.-Nr. 10	Sächsisches Staatsministerium für Wirtschaft, Arbeit und Verkehr	Stellungnahme vom 05.09.2016 Stellungnahme vom 12.09.2016
Ordn.-Nr. 13	MITNETZ Strom	Stellungnahme vom 06.09.2016 Stellungnahme vom 18.07.2018 Stellungnahme vom 09.05.2019
Ordn.-Nr. 14	MITNETZ Gas	Stellungnahme vom 05.09.2016 Stellungnahme vom 06.07.2018 Stellungnahme vom 24.04.2019
Ordn.-Nr. 16	Zweckverband Fernwasser Südsachsen	Stellungnahme vom 25.08.2016 Stellungnahme vom 02.07.2018 Stellungnahme vom 29.04.2019
Ordn.-Nr. 17	GASCADE Gastransport GmbH	Stellungnahme vom 18.08.2016 Stellungnahme vom 25.07.2018 Stellungnahme vom 02.05.2019
Ordn.-Nr. 20	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr - Straußberg	Stellungnahme vom 19.08.2016 Stellungnahme vom 07.09.2016 Stellungnahme vom 03.07.2018 Stellungnahme vom 29.04.2019
Ordn.-Nr. 23	Bodenverwertungs und –verwaltungs GmbH	Stellungnahme vom 29.08.2016 Stellungnahme vom 03.07.2018 Stellungnahme vom 23.04.2019
Ordn.-Nr. 25	Chemnitzer Wirtschaftsförderungs- und Entwicklungsgesellschaft mbH	Stellungnahme vom 09.09.2016
Ordn.-Nr. 36	50Hertz Transmission GmbH	Stellungnahme vom 29.04.2019
Ordn.-Nr. 37	Deutsche Telekom Technik GmbH	Stellungnahme vom 19.06.2019

28 Beteiligte gaben Anregungen und Hinweise:

Ordn.-Nr. 01	Landesdirektion Sachsen	Stellungnahme vom 15.09.2016 Stellungnahme vom 18.07.2018 Stellungnahme vom 22.05.2019
Ordn.-Nr. 02	Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie	Stellungnahme vom 13.09.2016 Stellungnahme vom 27.07.2018 Stellungnahme vom 12.04.2019
Ordn.-Nr. 05	Landesamt für Archäologie	Stellungnahme vom 16.08.2016 Stellungnahme vom 03.07.2018 Stellungnahme vom 29.04.2019

Ordn.-Nr. 06	Planungsverband Region Chemnitz	Stellungnahme vom 24.08.2016 Stellungnahme vom 25.07.2018 Stellungnahme vom 09.05.2019
Ordn.-Nr. 07	Bürgerplattform Chemnitz-Mitte	Stellungnahme vom 24.05.2019
Ordn. Nr. 08	AGENDA-Beirat	Stellungnahme vom 24.05.2019
Ordn.-Nr. 11	Ev.-Luth. St.-Jakobi-Johannis-Kirchgemeinde	Stellungnahme vom 24.07.2018 Stellungnahme vom 27.05.2019
Ordn.-Nr. 12	Ev.-Luth. Jugendpfarramt Jugendkirche St. Johannis	Stellungnahme vom 15.09.2016 Stellungnahme vom 27.07.2018
Ordn.-Nr. 15	eins energie in Sachsen GmbH & Co.KG - Entsorgungsbetrieb der Stadt Chemnitz	Stellungnahme vom 30.09.2016 Stellungnahme vom 05.07.2018 Stellungnahme vom 18.07.2018 Stellungnahme vom 27.05.2019
Ordn.-Nr. 15	eins energie in Sachsen GmbH & Co.KG - inetz	Stellungnahme vom 15.09.2016 Stellungnahme vom 24.07.2018 Stellungnahme vom 22.05.2019
Ordn.-Nr. 18	Abfallentsorgungs- und Stadtreinigungsbetrieb der Stadt Chemnitz	Stellungnahme vom 13.09.2016 Stellungnahme vom 13.07.2018 Stellungnahme vom 10.05.2019
Ordn.-Nr. 21	Kreishandwerkerschaft Chemnitz	Stellungnahme vom 04.07.2018 Stellungnahme vom 06.05.2019
Ordn.-Nr. 24	Industrie- und Handelskammer Chemnitz	Stellungnahme vom 09.09.2016 Stellungnahme vom 01.08.2018 Stellungnahme vom 21.05.2019
Ordn.-Nr. 26	Handelsverband Sachsen e.V.	Stellungnahme vom 11.07.2018
Ordn.-Nr. 27	Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland	Stellungnahme vom 13.09.2016 Stellungnahme vom 30.07.2018 Stellungnahme vom 21.05.2019
Ordn.-Nr. 28	Naturschutzbund Deutschland	Stellungnahme vom 30.07.2018
Ordn.-Nr. 29	Grüne Liga Sachsen e.V.	Stellungnahme vom 15.09.2016
Ordn.-Nr. 30	Landesverein Sächsischer Heimatschutz e.V.	Stellungnahme vom 15.09.2016 Stellungnahme vom 23.07.2018 Stellungnahme vom 30.07.2018 Stellungnahme vom 24.05.2019
Ordn.-Nr. 31	Chemnitzer Verkehrs-Aktiengesellschaft	Stellungnahme vom 15.09.2016 Stellungnahme vom 24.07.2018 Stellungnahme vom 30.04.2019
Ordn.-Nr. 33	Regionalverkehr Erzgebirge GmbH	Stellungnahme vom 19.09.2016 Stellungnahme vom 27.07.2018
Ordn.-Nr. 34	Verkehrsverbund Mittelsachsen GmbH	Stellungnahme vom 18.08.2016 Stellungnahme vom 26.07.2018 Stellungnahme vom 09.05.2019

Ordn.-Nr. 35	Naturschutzverband Sachsen e.V.	Stellungnahme vom 30.07.2018
Ordn.-Nr. 38	Öffentlichkeit	Stellungnahme vom 23.08.2016 Stellungnahme vom 20.10.2016 Stellungnahme vom 24.07.2018 Stellungnahme vom 23.04.2019
Ordn.-Nr. 39	Öffentlichkeit	Stellungnahme vom 13.08.2018 Stellungnahme vom 22.08.2018 Stellungnahme vom 23.08.2018 Stellungnahme vom 04.02.2019
Ordn.-Nr. 40	Öffentlichkeit	Stellungnahme vom 22.05.2018
Ordn.-Nr. 41	Öffentlichkeit	Stellungnahme vom 06.07.2018
Ordn.-Nr. 42	Öffentlichkeit	Stellungnahme vom 13.02.2019
Ordn.-Nr. 43	Öffentlichkeit	Stellungnahme vom 24.05.2019

3 Beteiligte gaben keine Stellungnahme ab:

Ordn.-Nr. 19	Deutsche Post Real Estate Germany GmbH
Ordn.-Nr. 22	Wismut GmbH
Ordn.-Nr. 32	Verkehrswacht Chemnitz e.V.

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

**Ordn.-Nr. 07 Bürgerplattform Chemnitz-Mitte
Stellungnahme vom 24.05.2019**

Sachverhalt:

Es ist wichtig, dass auch in der direkten Umgebung Erlebnisflächen für junge und ältere Anwohner geschaffen werden.

Erläuterung:

Der Bebauungsplan kann nur für Flächen im Geltungsbereich Festsetzung treffen. Im näheren Umfeld des Bebauungsplanes gibt es bereits jetzt verschiedene Erlebnisflächen. An das Plangebiet grenzt der Park der OdF, welcher neben vielen Aufenthaltsbereichen auch als Veranstaltungsort für Openairs und Aktionen der angrenzenden Jugendkirche genutzt wird. In fußläufiger Entfernung zum Plangebiet liegen zu dem der Spielplatz am Wall sowie der Spielplatz im Park der OdF.

**Ordn.-Nr. 12 Ev.-Luth. Jugendpfarramt Jugendkirche St. Johannis
Stellungnahme vom 15.09.2016
Stellungnahme vom 27.07.2018**

1. Sachverhalt:

Im Zusammenhang mit den Bauarbeiten bitten wir sie, zu beachten, dass die Kirche am Fernhei-

zungsnetz angeschlossen ist. Im Blick auf die Strom- und Wasserversorgung ist die Kirche aus Richtung Theresenstraße/Hospitalstraße erschlossen.

Erläuterung:

Für die neugeplante Bebauung werden im Bereich des Baufeldes E4 umfangreiche Leitungsumverlegungen notwendig. Zuständig dafür ist das Tiefbauamt in direkter Zusammenarbeit mit der Inet, dem ESC und der CVAG. Die Versorgung der Johanniskirche bleibt während der Baumaßnahmen und der Umverlegung weiterhin gewährleistet.

2. Sachverhalt:

Eine Zufahrt zur Kirche für Rettungs- und Lieferfahrzeuge ist während der Bauarbeiten ununterbrochen zu gewährleisten.

Erläuterung:

Die Erschließung der Kirche während der Bauausführung ist Teil der Ausführungsplanung und nicht Inhalt des Bebauungsplanes. Zur Koordinierung der einzelnen Bauabschnitte (Leitungsumverlegung, Erschließungsmaßnahmen, Hochbau) soll ein gemeinsamer Projektkoordinator beauftragt werden.

Ordn.-Nr. 24 Industrie- und Handelskammer Chemnitz
Stellungnahme vom 09.09.2016
Stellungnahme vom 01.08.2018
Stellungnahme vom 21.05.2019

Sachverhalt:

Derzeit ist in der Nähe zur Zschopauer Straße/Bahnhofstraße ein Imbiss (Hallo Döner Drive) ansässig, für den lt. Begründung ein neuer Standort gesucht wird. Wir setzen voraus, dass der Inhaber des Imbissbetriebes rechtzeitig von den Planungen informiert wird und die Belange des Unternehmers entsprechend berücksichtigt werden.

Erläuterung:

Der bestehende Imbiss befindet sich auf dem Flurstück 1532/2 der Gemarkung Chemnitz, welches sich im Eigentum der Stadt Chemnitz befindet. Die Fläche ist seitens des Imbissbetreibers lediglich angemietet. Es hat bereits umfangreiche Gespräche mit dem Betreiber zur Suche nach einem Alternativstandort gegeben. Es ist offensichtlich, dass der Erhalt des Standortes mit dem eingeschossigen Imbiss nicht mit der seitens der Stadt Chemnitz avisierten qualitativ hochwertigen und mehrgeschossigen Neubebauung des Quartiers E3 – „Carrée am Tietz“ vereinbar ist.

Ordn.-Nr. 30 Landesverein Sächsischer Heimatschutz e.V.
Stellungnahme vom 15.09.2016
Stellungnahme vom 23.07.2018
Stellungnahme vom 30.07.2018
Stellungnahme vom 24.05.2019

Sachverhalt:

Der Vollzug der Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist zu kontrollieren und die Erhaltung und Pflege des Grünbestandes zu sichern.

Erläuterung:

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

Ordn.-Nr. 38 **Öffentlichkeit**
Stellungnahme vom 23.08.2016
Stellungnahme vom 20.10.2016
Stellungnahme vom 24.07.2018
Stellungnahme vom 23.04.2019

Sachverhalt:

Im Hinblick auf die äußere Erschließung soll der Knotenpunkt Zschopauer Straße/Bahnhofstraße deutlich kleiner dimensioniert werden. Wir bitten bei der Überplanung des Kreuzungsbereichs um Berücksichtigung einer künftigen Bebauung des Baufeldes F4.

Erläuterung:

Das Baufeld F4 befindet sich nordwestlich angrenzend, jedoch außerhalb des Plangebiets, und ist somit nicht Teil des Bebauungsplanentwurfs. Im Rahmen der Vorplanung zur Zschopauer Straße wird die Neugestaltung und Erschließung unter Einbezug einer möglichen Bebauung des Baufeldes F4 bedacht.

Ordn.-Nr. 40 **Öffentlichkeit**
Stellungnahme vom 22.05.2018

Sachverhalt:

In der Planbegründung wird in Abschnitt 7.1.5 zum Knotenpunkt Augustusburger Straße/Thereseustraße ausgeführt, dass die dazu bestehenden Fragen durch eine „Planung des Investors“ zusammen mit dem Tiefbauamt geklärt würden. Hierzu stellen wir der guten Ordnung halber klar, dass die Planung von der Stadt Chemnitz in Auftrag gegeben wird. Zu einer Zusammenarbeit sind wir selbstverständlich jederzeit bereit.

Erläuterung:

Der Bebauungsplan trifft zum neu geplanten Knotenpunkt Zschopauer Straße/Augustusburger Straße keine Festsetzungen. Die Abstimmungen werden durch das Tiefbauamt geführt.

Anlagenverzeichnis:

- Anlage 3: Planzeichnung mit textlichen Festsetzungen
- Anlage 4: Begründung mit Umweltbericht
- Anlage 5: Zusammenfassende Erklärung