

**Beschlussvorlage Nr. B-197/2020**

**Einreicher:**  
Dezernat 6/Amt 61

**Gegenstand:**

Änderung des Aufstellungsbeschlusses sowie erneuter Entwurfs- und Auslegungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 02/58 "Marienberger-/Saidenbachstraße"

		Status	Beratungsergebnis		
Beratungsfolge (Beiräte, Ortschaftsräte, Ausschüsse, Stadtrat)	Sitzungs- termine	öffentlich/ nichtöffentlich	bestä- tigt	abge- lehnt	ohne Empfeh- lung
Ausschuss für Stadtentwicklung und Mobilität	08.09.2020	öffentlich			

Michael Stötzer  
Unterschrift



**Beschlussvorschlag:**

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Mobilität beschließt:

1. Der Aufstellungsbeschluss vom 24.09.2002 zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 02/58 Wohngebiet "Am Schwanenteich"/Olbernhauer Straße (B-349/2002), der Beschluss vom 30.01.2007 über die erneute Auslegung der Planung für die Bauabschnitte zwei und drei (B-47/2007) sowie der Beschluss über die Änderung des Aufstellungsbeschlusses und die erneute Auslegung vom 19.03.2019 (B-062/2019) werden wie folgt geändert:

Der räumliche Geltungsbereich umfasst gemäß Anlage 3 das gesamte Flurstück 453/88 der Gemarkung Altchemnitz.

2. Der geänderte Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 02/58 "Marienberger-/Saidenbachstraße", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Textteil (Teil B) in der Fassung vom 28.07.2020 gemäß Anlage 3, sowie der Begründung zum Bebauungsplan gemäß Anlage 4 werden gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

## **Begründung:**

Zu Beschlusspunkt 1.

Im Rahmen der mehrjährigen Erstellung des Bebauungsplanes kam es aufgrund von Eigentümerwechseln zu Veränderungen der Flurstücke im Planungsgebiet. Flurstücksvereinigungen und -teilungen führten zu anderen Flurstücksbezeichnungen. Davon waren auch die Flurstücke im Geltungsbereich betroffen. Die Flurstücksbezeichnungen wurden im vorliegenden Entwurf des Planes aktualisiert.

In diesem Zuge wurde auch der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes um eine rund 28 m<sup>2</sup> große Fläche des Flurstückes 453/88 im Bereich der Saidenbachstraße ergänzt. Diese Einbeziehung berücksichtigt den Verlauf der Flurstücksgrenze. Somit erstreckt sich der Geltungsbereich nun auf das gesamte Flurstück 453/88 der Gemarkung Altchemnitz.

Zu Beschlusspunkt 2.

Mit der Änderung des Aufstellungsbeschlusses des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 02/58 Wohngebiet "Am Schwanenteich"/ Olbernhauer Straße durch Beschluss vom 19.03.2019 (B-062/2019) wird die vorliegende Planung mit neuem Vorhabenträger als vorhabenbezogener Bebauungsplan 02/58 "Marienberger-/Saidenbachstraße" im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB weitergeführt.

Entsprechend des Entwurfs- und Auslegungsbeschlusses, der zeitgleich mit der Änderung des Aufstellungsbeschlusses in der Sitzung des Planungs-, Bau- und Umweltausschusses der Stadt Chemnitz am 19.03.2019 gefasst wurde, erfolgte die Anhörung der Träger öffentlicher Belange in der Zeit vom 03.05.2019 bis einschließlich zum 14.06.2019. Die öffentliche Auslegung im Technischen Rathaus wurde vom 06.05.2019 bis zum 07.06.2019 durchgeführt.

Aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen war der Entwurf zu überarbeiten. Da durch die Änderungen die Grundzüge der Planung berührt sind, ergibt sich die Notwendigkeit einer erneuten Beschlussfassung des Entwurfes durch den Ausschuss für Stadtentwicklung und Mobilität.

Folgende Inhalte wurden im überarbeiteten und nun vorliegenden Entwurf angepasst:

Für den Geltungsbereich wurde die Flurstücksgrenze des Flurstückes 453/88 zugrunde gelegt (siehe Begründung zu 1.)

Die textlichen Festsetzungen wurden unter dem Punkt Bauordnungsrechtliche Festsetzungen um Gestaltungsfestsetzungen zu Dachneigungswinkeln, Dach- und Fassadenfarben sowie Dach- und Gartengestaltung ergänzt. Die Begründung wurde unter Punkt 10 ebenfalls entsprechend erweitert.

Unter dem Punkt 2.1.3 Baugrund/Boden/Altlasten der Begründung erfolgte eine Ergänzung der Ausführungen um die Aspekte des Radonschutzes. Auf die textlichen Festsetzungen oder die Planzeichnung wirkte sich diese Änderung nicht aus.

Eine weitere Anpassung erfolgte hinsichtlich der Thematik Hochwasserschutz unter dem Punkt 3.2 Regionalplan der Begründung. Hier wurde der Grundsatz 4.1.3 aufgenommen und in Ableitung von Auswirkungen auf die Planung festgesetzt, dass Gebäude ohne Keller errichtet werden müssen. Zudem wurde festgesetzt, dass der Erdgeschoss-Fußboden 20 cm über der Gelände-Oberkante liegen muss, um das Eindringen von Wasser in die Erdgeschossbereiche zu verhindern.

Weitere Ergänzungen wurden bei der Thematik Immissionsschutz vorgenommen. Das Schallschutzgutachten zum Verkehr bedurfte einer Überarbeitung, die den zweigleisigen Ausbau der

Bahnstrecke Chemnitz-Aue berücksichtigt. Im Ergebnis der Überarbeitung wurden die Festsetzungen zum Schallschutz geändert. So wurde das Schallschutzbauwerk über die gesamte Länge mit einer Höhe von 4,5 m festgesetzt. Zudem wurde der Verlauf des Bauwerks entlang der nordöstlichen Grundstücksgrenze aufgrund eines bestehenden Gleisanschlusses für Parzelle 453/7 gradliniger gestaltet. Die aus der Neufassung des Immissionsschutzgutachtens abgeleiteten Lärmpegelbereiche wurden als gesonderte Plandarstellung in die textlichen Festsetzungen übernommen. Die erforderlichen Schalldämmmaße für Außenbauteile richten sich somit künftig nach den aufgeführten Lärmpegelbereichen. Die bisherigen Umgrenzungen der Flächen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen innerhalb der Baufenster inklusive der damit zusammenhängenden Festsetzungen entfallen somit. Neben diesen Änderungen mit Festsetzungscharakter erfolgte an unterschiedlichen Stellen die Einarbeitung der Ergebnisse des Schallschutzgutachtens in die Begründung.

In der Planzeichnung wurde die private Planstraße, welche im Querschnitt eine Breite von 6 m aufweist, in den Bereichen der Einmündungen der Stichstraßen um Feuerwehrbewegungsflächen in den Maßen 7 m x 12 m erweitert. Unter den Punkten 5.3.1 Verkehr und 9.1.5 Straßenverkehrsflächen erfolgten die entsprechenden Ergänzungen der Begründung.

Das Bebauungskonzept wurde im Rahmen der Bearbeitung der Planung konkretisiert und detailliert. Es wurde in der Begründung unter Punkt 5.1.3 Bebauung mit Abstandsflächen/Parzellierung die Darstellung der Musterbaukörper aktualisiert.

Darüber hinausgehende Änderungen der Planung waren redaktioneller Art.

Aufgrund der inhaltlichen Anpassung wurde die Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen hinsichtlich der o. g. Aspekte überarbeitet.

Vor der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange ist durch Beschluss der Entwurf in der vorliegenden Fassung zu billigen und zur öffentlichen Auslegung zu bestimmen.

### **Anlagenverzeichnis:**

Anlage 3 - Planunterlagen

Anlage 4 - Begründung