

Beschlussvorlage Nr. B-209/2010

Einreicher:
Dezernat 6/Amt 61

Gegenstand:
Abwägungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 93/24 "Z 3 - Schloßteich", Teilgebiet 2a und Satzungsbeschluss für das Gebiet nördlich der Georgstraße (Baufelder FV 1, WA 1 und der öffentlichen Verkehrsfläche der Nordstraße) des Teilgebietes 2a

Beratungsfolge (Beiräte, Ortschaftsräte, Ausschüsse, Stadtrat)	Sitzungs- termine	Status öffentlich/ nichtöffentlich	Beratungsergebnis		
			bestä- tigt	abge- lehnt	ohne Empfeh- lung
Planungs- und Umweltausschuss	17.08.2010	öffentlich			
Stadtrat	25.08.2010	öffentlich			

Gesetzliche Grundlagen:

§ 10 Baugesetzbuch

Unterschrift

Die Vorlage hat haushaltsrelevante Veränderungen: ja nein

Haushaltsstelle(n) in Anlage , Seite benannt

Haushaltsstelle

Gesamtkosten der Maßnahme EUR

Maßnahmenbezogene Einnahmen EUR

Finanzbedarf ist gesichert nicht gesichert

Finanzielle Übersicht siehe Anlage Seite

Bereits gefasste Beschlüsse/Entscheidungen sind betroffen:

Beschluss- Nummer	Beschluss-Datum	beschlussfassendes Gremium	Beschluss ist		
			aufzuheben	außer Kraft zu setzen	zu ändern

An der Erarbeitung der Vorlage wurden beteiligt:

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat beschließt:

1. Die anlässlich der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Vorentwurf für das Gesamtplangebiet vom 25.02.2005, zum Entwurf für das Teilgebiet 2a vom 02.03.2010 sowie zum geänderten Entwurf vom 29.06.2010 des Bebauungsplanes Nr. 93/24 „Z 3 - Schloßteich“, Teilgebiet 2a eingegangenen Stellungnahmen hat der Stadtrat mit folgendem Ergebnis geprüft:

a) Berücksichtigt werden die Anregungen von:

**Ordn. Nr. 1 Landesdirektion Chemnitz
Stellungnahme vom 10.06.2010**

Sachverhalt:

Bei der Textlichen Festsetzung Nr. 1.1 ist zu berücksichtigen, dass Gegenstand einer Festsetzung gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO bestimmte Arten von Anlagen (Anlagentypen) sind. Der Gemeinde ist es nicht grundsätzlich verwehrt, die Zulässigkeit auch nach Größe der Anlagen, wie etwa der Verkaufs- und Geschossfläche, unterschiedlich zu regeln. Den Anforderungen des § 1 Abs. 9 BauNVO entspricht eine solche Regelung jedoch nur, wenn durch die Größenangabe bestimmte Arten von baulichen oder sonstigen Anlagen zutreffend gekennzeichnet werden. Betriebe, bei denen die Verkaufs- oder Geschossfläche eine bestimmte Größe überschreitet, sind nicht schon allein deshalb auch bestimmte Arten im Sinne des § 1 Abs. 9 BauNVO. Die Gemeinde muss vielmehr darlegen, warum Betriebe unter bzw. über den von ihr festgesetzten Größen generell oder doch unter Berücksichtigung der besonderen örtlichen Verhältnisse einem bestimmten Anlagentyp entsprechen, vgl. BVerwG, Beschluss vom 23.10.2006 – 4 BN 1.06 – zitiert nach Juris. In diesem Sinne sollte noch detaillierter erläutert werden, weshalb Läden der genannten Größenordnung in Chemnitz einen bestimmten Anlagentyp (Begründung, Seite 9, Nachbarschaftsläden) repräsentieren.

Berücksichtigung:

Die in Punkt 2.1.2 / Einzelhandelsnutzung der Begründung erläuterten „Nachbarschafts-“ oder „Convenientläden“ stellen einen auseichend bestimmten Anlagentyp im Sinne des § 1 Abs. 9 BauNVO dar. Um dies zu verdeutlichen, wird der genannte Punkt in der Begründung entsprechend ergänzt.

**Ordn. Nr. 2 Sächsisches Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie
Stellungnahme vom 28.05.2010**

Sachverhalt:

Die in Begründung und Umweltbericht dargestellte geologische Kurzbeschreibung sollte durch folgende Angaben zur Hydrogeologie ergänzt werden: Die Planungsfläche befindet sich in der Talau des Chemnitz-Flusses. Hydrogeologisch kann im Talauenbereich mit oberflächennahem (Tal-) Grundwasser der lokalen Druckentlastungszone und möglicherweise leicht gespannten Grundwasserverhältnissen gerechnet werden. Das oberflächennahe Grundwasser zirkuliert in den rolligen Talablagerungen und ist jahreszeitlichen Schwankungen unterworfen. In Abhängigkeit von Niederschlagsereignissen, Tauperioden bzw. der Wasserführung im Vorfluter ist mit wechselhaften Grundwasserständen sowie temporär-saisonal mit verstärktem oberflächennahem Grundwasserzustrom zu rechnen. Informationen zu den regionalen hydrogeologischen Verhältnissen, zu Grundwasseraufschlüssen, Grundwassernutzungen etc. sind u.a. im hydrogeologischen Kreisübersichtsgutachten Stadtkreis Karl-Marx-Stadt dargestellt. Dieses kann bei Bedarf im Referat 105 des Landesamtes für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie eingesehen werden.

Berücksichtigung:

Die Begründung zum Bebauungsplan wird in Punkt 3.2.1.4 (Umweltbericht) entsprechend ergänzt.

**Ordn. Nr. 5 Landesamt für Archäologie
Stellungnahme vom 27.05.2010**

1. Sachverhalt:

Ich bitte um die korrekte Änderung der Definition des Begriffes Kulturdenkmale (Punkt 3.2.1.7 der Begründung) gemäß § 2 des Sächsischen Denkmalschutzgesetzes. „Kulturdenkmale im Sinne dieses Gesetzes sind von Menschen geschaffene Sachen, Sachgesamtheiten, Teile und Spuren von Sachen einschließlich ihrer natürlichen Grundlagen, deren Erhaltung wegen ihrer geschichtlichen, künstlerischen, wissenschaftlichen, städtebaulichen oder landschaftsgestaltenden Bedeutung im öffentlichen Interesse liegt.“ Ich bitte darum, den Punkt 3.2.1.7 entsprechend zu ändern und die Überschrift „Schutzgut Kultur- und Sachgüter“ z.B. durch den Begriff „Kulturdenkmale“ zu ersetzen.

Berücksichtigung:

Die Definition und die Überschrift werden in der Begründung zum Bebauungsplan entsprechend geändert.

2. Sachverhalt:

Aus dem Vorhabengebiet sind gegenwärtig keine archäologischen Kulturdenkmale bekannt. Dennoch können aber archäologische Kulturdenkmale durchaus im Untergrund vorhanden sein. Wir halten es im konkreten Fall jedoch für ausreichend, wenn auf die Meldepflicht bei der Entdeckung von archäologischen Kulturdenkmalen hingewiesen wird (§ 20 Abs. 1 SächsDSchG).

Berücksichtigung:

Der Hinweis zu der Meldepflicht wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

**Ordn. Nr. 7 Bundesanstalt für Immobilienaufgaben
Stellungnahme vom 14.06.2010**

Sachverhalt:

Die ehemals gewerblich genutzte Liegenschaft Schloßstraße 24 (Flurstück Nr. 558/4) liegt im Eigentum des Bundes. Sie ist für Zwecke des Bundes entbehrlich und soll veräußert werden. Der Bebauungsplan-Entwurf sieht für den Bereich des Flurstücks eine Ausweisung als private Grünfläche vor. Auf unserer Nachfrage bezüglich eines kommunalen Ankaufswunsch teilte uns das Liegenschaftsamt am 27.05.2010 mit, dass die Stadt Chemnitz einen Erwerb dieses Grundstücks nicht mehr in Erwägung zieht, so dass das Flurstück für eine Veräußerung auf dem freien Markt zur Verfügung steht.

Mit der geplanten Festsetzung als private Grünfläche wäre allerdings keinerlei bauliche Nutzung dieses Flurstücks möglich, eine Verwertung würde unter dieser Voraussetzung wohl kaum erfolgreich vorgenommen werden können. Sollte eine solche Festsetzung erfolgen, sieht sich der Bund fiskalisch betroffen und in seinen Eigentumsrechten stark beeinträchtigt. Er wird in diesem Fall ein Übernahmeverlangen gegenüber der Stadt Chemnitz bzw. begleitende Entschädigungsansprüche gegen diese geltend machen.

Hingegen können wir uns eine straßenbegleitende Bebauungsmöglichkeit ähnlich der benachbarten Schloßstraße 20-22 vorstellen, die Wohnungsbau zulässt.

Berücksichtigung:

Der Bereich mit dem Flurstück Nr. 558/4 wird zunächst aus dem Satzungsbeschluss ausgenommen. Im weiteren Verfahren wird die Möglichkeit einer Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes entlang der Schloßstraße untersucht werden. Über das Ergebnis wird die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben informiert. Eine entsprechende Änderung des Bebauungsplan-Entwurfs muss dann vom Planungs- und Umweltausschuss der Stadt Chemnitz beschlossen werden.

**Ordn. Nr. 12 IHK, Industrie- und Handelskammer Chemnitz
Stellungnahme vom 31.05.2010**

Sachverhalt:

Auf Seite 16 der Begründung wurde versehentlich auf den Regionalplan Chemnitz-Erzgebirge vom 12.09.2002 verwiesen. Die aktuell gültige Fortschreibung ist jedoch am 31.07.2008 in Kraft getreten.

Berücksichtigung:

Der Verweis in der Begründung (Punkte 1.5 und 3.1.2) zum Bebauungsplan wird entsprechend korrigiert.

b) Teilweise berücksichtigt werden die Anregungen von:

**Ordn. Nr. 1 Landesdirektion Chemnitz
Stellungnahme vom 10.06.2010**

1. Sachverhalt:

Der Rechtsstatus und die weiteren Absichten sind bezüglich des Rahmen setzenden Bebauungsplans Nr. 93/24 „Z 3 – Schloßteich“ erläuterungsbedürftig, da dieser die Basis für zahlreiche Teilpläne – wie auch für den vorgelegten – darstellt. Gemäß der Zuarbeit der Stadt Chemnitz vom Dezember 2006 und den darauf basierenden Vermerken im Raumordnungskataster der Landesdirektion und im RAPIS (Sächsisches Raumplanungsinformationssystem) hat der Bebauungsplan bereits Rechtskraft erlangt (Bekanntmachung am 09.12.1998). Laut vorgelegter Planung befindet er sich jedoch noch in Aufstellung und wird für nachfolgende Teilpläne lediglich als Städtebauliches Konzept herangezogen, dessen, das Teilgebiet 2 betreffende Zielsetzungen mit einer vom Stadtrat am 10.09.2008 beschlossenen und am 17.09.2008 bekannt gemachten Veränderungssperre gesichert worden sind.

In der Begründung ist dies zu erläutern und noch präziser, ggf. unter Beifügung eines aktuellen Plan- bzw. Konzeptexemplars („Z 3 – Schloßteich“), darzulegen, ob und wie sich die vorgelegte Planung in den Kontext des Gesamtplans einfügt. Bisher sind entsprechende Bemühungen, das vom Regierungspräsidium mit Stellungnahme vom 15.04.2005 beurteilte Konzept zugrunde legend, nicht erkennbar. Im Rahmen der Begründung sollte auch darüber berichtet werden, ob und mit welchen Zielstellungen ein den Basisplan „Z 3 – Schloßteich“ konkretisierendes bzw. änderndes Planverfahren für den restlichen, von der oben genannten Veränderungssperre erfassten Teilbereich (Teilgebiet 2 b?) des Plangebietes erfolgen soll.

Beschlussvorschlag:

Die Anregung wird teilweise berücksichtigt.

Begründung:

Die Stellungnahme basiert auf einem Missverständnis: es liegt kein „Basisplan“ für das Gesamt-Plangebiet vor, und es gibt für das Gesamt-Plangebiet auch keinen rechtskräftigen Bebauungsplan. Mit der oben genannten Bekanntmachung vom 09.12.1998 wurde eine Veränderungssperre in Kraft gesetzt, nicht aber ein Bebauungsplan. Da es keinen „Basisplan“ gibt, kann ein solcher auch nicht konkretisiert oder geändert werden.

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 93/24 „Z 3 – Schloßteich“ mit dem Städtebaulichen Konzept vom 25.02.2005 für das Gesamt-Plangebiet, mit dem am 02.10.2007 in Kraft getretenen Teilgebiet 1 und mit dem vorliegenden Teilgebiet 2a wird in den Punkten 1.1 bis 1.3 der Begründung ausführlich erläutert.

2. Sachverhalt:

Es ist zu berücksichtigen, dass der Planentwurf trotz gegenteiliger Aussagen im Rahmen der Begründung (Punkt 1.5) signifikant vom Flächennutzungsplan abweicht, wobei insbesondere Grün- und Wohnbauflächendarstellungen nicht beachtet werden. Dies ist, sofern der Flächennutzungsplan nicht im Parallelverfahren geändert wird, als Verletzung des in § 8 Abs. 2 BauGB niedergelegten Entwicklungsgebotes zu werten. Die Begründung sollte sich auch mit den städtebaulichen Auswirkungen der Abweichungen auseinandersetzen. Es ist insbesondere zu hinterfragen, weshalb der im Flächennutzungsplan vorgegebene, die Chemnitz durchgehend begleitende Grünzug entlang der Chemnitz zugunsten von Versorgungsfläche aufgegeben werden soll.

Beschlussvorschlag:

Die Anregung wird teilweise berücksichtigt.

Begründung:

In der Begründung zum Bebauungsplan wird unter Punkt 2.1.1 „Fläche für Versorgungsanlagen“ erläutert, dass mit der Ausweisung der Fläche von Versorgungsanlagen auch die Planungsziele des Strukturkonzeptes „Uferpark Chemnitz“ von Oktober 2001 berücksichtigt werden. Dies erfolgt mit der Festsetzung eines Wegerechts zu Gunsten des öffentlichen Fuß- und Radverkehrs entlang der Chemnitz und mit der Ausweisung einer ca. 20 – 25 m breiten Fläche zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen. Um dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB auch formal zu entsprechen, wird der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren entsprechend geändert. Der Bebauungsplan wird für den Bereich des Baufelds FV 1 (Fläche für Versorgungsanlagen) erst nach erfolgter Änderung des Flächennutzungsplans in Kraft gesetzt.

3. Sachverhalt:

Die Begrenzungslinie des Chemnitz-Überschwemmungsgebietes erfasst auch überbaubare Grundstücksflächen, wobei dieser Sachverhalt durch eine nachrichtliche Übernahme dieser Begrenzungslinie gemäß § 100 Abs. 7 SächsWG in dem eigentliche Bebauungsplan noch zu verdeutlichen und im Rahmen der Begründung im Hinblick auf die Ausnahmetatbestände gemäß § 100 Abs. 6 SächsWG zu erläutern ist. Der Vermerk auf einem der Begründung beigefügten Beiblatt ist unzureichend, da Überlagerungen mit schutzgebietsrelevanten Planfestsetzungen unerkant bleiben.

Beschlussvorschlag:

Die Anregung wird teilweise berücksichtigt.

Begründung:

Die teilweise Überlagerung der festgesetzten überbaubaren Flächen mit dem Überschwemmungsgebiet der Chemnitz betrifft nur zwei relativ kleine Teilflächen im Bereich des bestehenden denkmalgeschützten Gründerzeitgebäudes Georgstraße 21 und im Bereich eines bestehenden Gebäudes mit technischen Anlagen der Stadtwerke Chemnitz AG. Da es sich hier nur um sehr kleine Flächen und außerdem um kein neues Baugebiet handelt, hat die zuständige Untere Wasserbehörde mit Schreiben vom 13.07.2010 diesen Festsetzungen des Bebauungsplans zugestimmt. Die Begründung zum Bebauungsplan wird in Punkt 2 „Städtebauliche Planung“ um eine entsprechende Erläuterung ergänzt. Die Darstellungen des Überschwemmungsgebietes und der von Altlasten betroffenen Plangebietsflächen erfolgt mittels zweier Beipläne zum Bebauungsplan (in der Ausfertigung auf dem Zeichnungsblatt des Bebauungsplans) und nicht als Beiplan zu der Begründung. Die Eintragung innerhalb der Planzeichnung selbst würde zu einer Überlagerung von mehreren Planzeichen auf derselben Begrenzungslinie führen und den Bebauungsplan damit unleserlich machen.

4. Sachverhalt:

Die von Altlasten betroffenen Plangebietsflächen gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB sind zu kennzeichnen. Der Vermerk auf einem der Begründung beigefügten Beiblatt ist unzureichend, da die Überlagerungen mit den Festsetzungen unerkant bleiben.

Beschlussvorschlag:

Die Anregung wird teilweise berücksichtigt.

Begründung:

Die Darstellungen des Überschwemmungsgebietes und der von Altlasten betroffenen Plangebietsflächen erfolgt mittels zweier Beipläne zum Bebauungsplan (in der Ausfertigung auf dem Zeichnungsblatt des Bebauungsplans) und nicht als Beiplan zu der Begründung. Die Eintragung innerhalb der Planzeichnung selbst würde zu einer Überlagerung von mehreren Planzeichen auf derselben Begrenzungslinie führen und den Bebauungsplan damit unleserlich machen.

5. Sachverhalt:

Das Nebeneinander von Wohngebieten und Versorgungsanlagen (hier Kälte- und Wärmespeicheranlagen) ist zu hinterfragen und im Hinblick auf Immissionsschutzbelange zu bewerten. Es ist darzulegen, ob und welche Lärmentwicklung von den Speicheranlagen ausgehen kann, zumal deren Erweiterung (Begründung Punkt 2.1.1) vorgesehen ist. Bislang ist dies nicht hinreichend dargelegt. Im Umweltbericht Punkt 3.2.1.1 fehlen Ausführungen zum Anlagenlärm.

Beschlussvorschlag:

Die Anregung wird teilweise berücksichtigt.

Begründung:

Im Punkt 2.1.2 der Begründung wird ausgeführt, dass es sich bei den Versorgungsanlagen um Anlagen der Wärme- und Kältespeicherung handelt, und dass von diesen Anlagen keine das Wohnen störende Emissionen zu erwarten sind. Es erfolgt hier keine Wärme- oder Kälteproduktion. Der Punkt 3.2.1.1 (Umweltbericht) der Begründung wird um eine entsprechende, ausführlichere Erläuterung ergänzt.

c) Nicht berücksichtigt werden die Anregungen von:

-keine-

Abstimmungsergebnis:

Bemerkung: *

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

* Nichtzutreffendes ist zu streichen.

2. Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S.2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), sowie nach § 89 der Sächsische Bauordnung (SächsBO) in der Fassung vom 28. Mai 2004 (SächsGVBl. S. 200), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13. August 2009 (SächsGVBl. S. 438), in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für den Freistaat Sachsen (SächsGemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2003 (SächsGVBl. S. 55, 159), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2009 (SächsGVBl. S. 323, 325), beschließt der Stadtrat der Stadt Chemnitz den Bebauungsplan Nr. 93/24 „Z 3 - Schloßteich“, Teilgebiet 2a für das Gebiet nördlich der Georgstraße (Baufelder FV 1, WA 1 und der öffentlichen Verkehrsfläche der Nordstraße), bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) sowie dem Text (Teil B), in der Fassung vom 08.04.2009 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 29.06.2010 (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 (Anlage 5), wird beschlossen.

Abstimmungsergebnis:

Bemerkung: *

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

* Nichtzutreffendes ist zu streichen.

Begründung:

Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 93/24 „Z 3, Schlossteich“ (Beschluss-Nr. B-498/93) wurde im Februar 1993 gefasst, um die Ergebnisse des im November 1991 abgeschlossenen Städtebaulichen Wettbewerbs zur Entwicklung der Innenstadt in Bauplanungsrecht umzusetzen. Die inhaltliche Bearbeitung wurde aber erst nach dem Beschluss des Strukturkonzeptes „Uferpark Chemnitz“ im Oktober 2001 (Beschluss-Nr. B-475/2001) begonnen. Entsprechend der Entwicklungsziele dieses Strukturkonzeptes wurden durch den Planungs-, Bau- und Umweltausschuss in seiner Sitzung am 04.11.2003 die Planungsziele für die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 93/24 „Z 3, Schlossteich“ neu gefasst (Beschluss-Nr. B-362/2003):

Planungsziele:

1. Ausweisung von öffentlichen Grünflächen auf Grundlage der Strukturkonzeptes „Uferpark Chemnitz“,
2. Ausweisung von Bauflächen als allgemeines Wohngebiet, Mischgebiet, und eingeschränktes Gewerbegebiet, jeweils unter Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen,
3. Ausweisung von Flächen für Stellplatzanlagen,
4. Ausweisung eines Fuß- und Radweges entlang der Chemnitz (Uferweg) zwischen der Brückenstraße (neue Brücke) und der Müllerstraße,
5. Anpassung des bestehenden Erschließungssystems an die neue Nutzungsstruktur,
6. Offenlegung des Pleißebaches.

Städtebauliches Konzept vom 25.02.2005 für das gesamte Plangebiet

Auf der Grundlage der o.g. Planungsziele wurde für das Gesamt-Plangebiet, von der Hartmannstraße bis zur Müllerstraße (ca. 29 ha), das Städtebauliche Konzept vom 25.02.2005 erarbeitet. Mit diesem Konzept wurde im März/April 2005 die frühzeitige Bürger- und Behördenbeteiligung gemäß der §§ 3 Abs.1 und 4 Abs.1 BauGB durchgeführt. Hierbei wurden die grundsätzlichen Ziele dieser Planung bestätigt.

Teilgebiet 1 des Bebauungsplans

Nach der o.g. frühzeitigen Bürger- und Behördenbeteiligung wurde zunächst das Teilgebiet 1 („Brückenpark“) des Bebauungsplanes zum Satzungsbeschluss geführt (Beschluss vom 25.04.2007, Beschluss-Nr. B-117/2007). Mit der Bekanntmachung dieses Beschlusses im Amtsblatt vom 02.10.2007 ist der Bebauungsplan für das Teilgebiet 1 in Kraft getreten.

Teilgebiet 2a des Bebauungsplans

Als weiteres Teilgebiet wurde das vorliegende Teilgebiet 2a des Gesamt-Bebauungsplans weiter bearbeitet. Für das Flurstück Nr. 3298/4 (Georgstraße 38/40) wurde 2007 ein Bauantrag zur Errichtung eines großflächigen Discount-Marktes eingereicht. Dieser Antrag wurde mit Bescheid des Baugenehmigungsamtes vom 24.09.2007 gemäß § 15 BauGB für die Dauer von 12 Monaten zurückgestellt. Mit Beschluss des Stadtrates vom 10.09.2008 (Beschluss-Nr. B-238/2008) wurde daraufhin für das Teilgebiet 2 eine Veränderungssperre gemäß den §§ 14 und 16 BauGB für die Dauer von zwei Jahren erlassen.

Die Veränderungssperre soll gemäß § 17 Abs. 1 Satz 3 BauGB um ein Jahr verlängert werden. Für das Flurstück Nr. 3298/4 endet die so genannte „individuelle Laufzeit“ der Veränderungssperre gemäß § 17 Abs. 1 Satz 2 BauGB aber bereits nach Ablauf von drei Jahren nach Datum des o.g. Bescheides und somit am 23.09.2010.

Um eine den Planungszielen des Bebauungsplans entgegenstehende Entwicklung auf diesem Grundstück entgegenzuwirken, muss der Bebauungsplan für diesen Bereich daher vor Auslaufen der Veränderungssperre, spätestens am 23.09.2010, in Kraft treten. Um dieses Datum zu erreichen, wurde die Aufstellung des Bebauungsplans für das Teilgebiet 2a mit Priorität vorangetrieben.

Für dieses Teilgebiet 2a hat der Planungs- und Umweltausschuss in seiner Sitzung am 13.04.2010 (Beschluss-Nr. B-095/2010) den Bebauungsplan-Entwurf gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Abwägungsbeschluss für das Teilgebiet 2a – Satzungsbeschluss für den Bereich nördlich der Georgstraße

Bei der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange wurde für den Bereich südlich der Georgstraße eine Anregung vorgebracht, deren Berücksichtigung noch geprüft werden soll (siehe Anlage 1, Seite 2, TÖB Nr. 7). Für die Berücksichtigung dieser Anregung ist eine Änderung des Entwurfs und die öffentliche Auslegung des geänderten Entwurfs erforderlich.

Da für diesen Bereich die o.g. „individuelle Laufzeit“ der Veränderungssperre nicht zutrifft sondern hier die Verlängerung bis September 2011 möglich ist, soll jetzt der Satzungsbeschluss nur für den Bereich nördlich der Georgstraße gefasst werden.

Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger Öffentlicher Belange

Der Bebauungsplan-Entwurf für das Teilgebiet 2a hat im Zeitraum vom 06.05. – 07.06.2010 öffentlich ausgelegen; es wurden keine Anregungen oder Bedenken durch Private vorgebracht.

Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 30.04.2010 über diese Planung unterrichtet und zur Äußerung dazu aufgefordert.

Aufgrund der vorgebrachten Stellungnahmen wurden die Textlichen Festsetzungen Nr. 4 und Nr. 5 und zwei Hinweise neu in den Bebauungsplan aufgenommen. Für die Änderung der Textlichen Festsetzungen erfolgte mit Schreiben vom 30.06.2010 eine eingeschränkte Beteiligung zu dieser Änderung, von der Änderung betroffen ist nur die envia M AG als Eigentümer des Flurstücks Nr. 3298/4. Der Eigentümer hat innerhalb der für eine Stellungnahme eingeräumten Frist nicht geantwortet, so dass von einer Zustimmung zu der Änderung ausgegangen werden kann.

TÖB:

- angeschrieben: 14
- nicht geantwortet: 3
- Zustimmung / nicht berührt: 5
- Anregungen/Hinweise: 6

Der folgende Hinweis bedarf nicht der Abwägung, da es sich hierbei um einen Hinweis zur Beachtung bei der Umsetzung der Planung handelt.

**Ordn. Nr. 8 envia M, Mitteldeutsche Energie AG
Stellungnahme vom 25.05.2010**

Sachverhalt:

Im Plangebiet (im Bereich Georgstraße 40) befinden sich Fernmeldekabel der envia TEL GmbH.

Anlagenverzeichnis:

Anlage 3: Planzeichnung mit textlichen Festsetzungen

Anlage 4: Begründung mit Umweltbericht

Anlage 5: Zusammenfassende Erklärung