

BESCHLUSS B-182/2011

ASB zum vB-Plan Nr. 09/18 Wohngebiet Kreherstraße

Gremium: Stadtrat

06.07.2011

Der Stadtrat beschließt:

1. Die während der öffentlichen Auslegung und Beteiligungen des Entwurfes des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 09/18 Wohngebiet Kreherstraße eingegangenen Stellungnahmen und vorgebrachten Anregungen hat der Stadtrat mit folgendem Ergebnis geprüft:

a) Berücksichtigt werden die Anregungen von:

Ordn.-Nr. 1 Landesdirektion Chemnitz Stellungnahme vom 20.04.2011

1. Sachverhalt:

Es wird darauf aufmerksam gemacht, dass der Flächennutzungsplan entgegen der Darlegungen auf S. 8 der Begründung im Parallelverfahren geändert und nicht im Wege der Berichtigung angepasst wird.

Berücksichtigung:

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a (1) Nr. 1 BauGB durchgeführt.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Chemnitz vom 24.10.2001 ist das Plangebiet als gemischte Baufläche dargestellt.

Da sich die Änderung des Flächenutzungsplanes nicht nur auf dieses Plangebiet beschränkt, sondern einen weitaus größeren Bereich betrifft, war gemäß § 8 Absatz 3 BauGB die Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren notwendig. Der Stadtrat hat am 26.01.2011 die Änderung des Flächenutzungsplanes für diesen Bereich beschlossen. Die Begründung des Bebauungsplanes wurde entsprechend korrigiert.

Ordn.-Nr. 2 - Sächsisches Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie Stellungnahme vom 14.04.2011

Sachverhalt:

Es werden Hinweise zur geologischen und hydrogeologischen Situation sowie zu Baugrunduntersuchungen im Plangebiet gegeben.

Berücksichtigung:

Die in der Stellungnahme aufgeführten Hinweise

- zur allgemeinen geologisch-hydrogeologischen Situation
- zu Baugrunduntersuchungen

werden zur Kenntnis genommen und sind in den weiterführenden Planungen zu berücksichtigen.

Die Begründung wurde entsprechend ergänzt.

**Ordn.-Nr. 10 eins energie in sachsen GmbH & Co.KG
Stellungnahme vom 20.04.2011**

3. Sachverhalt:

Es wird darauf hingewiesen, dass die im Text genannte Erschließung im Trennsystem nicht mehr dem aktuellen Planungsstand entspricht.

In Absprache mit dem Planer Ingenieurbüro für Tief- und Straßenbau soll das Wohngebiet im Mischsystem mit einer grundstücksbezogenen Regenwasserrückhaltung (analog WG Bernhardstraße I Charlottenstraße) erschlossen werden. In Kombination mit einer Regenwasserspeicherung ergibt sich ein positiver, umweltrelevanter Aspekt.

Berücksichtigung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, die Begründung wurde entsprechend korrigiert.

**Ordn.-Nr. 12 WINGAS TRANSPORT GmbH
Stellungnahme vom 07.04.2011**

Sachverhalt:

Es wird darauf hingewiesen, dass sich Kabel und Leitungen anderer Betreiber in diesem Gebiet befinden können. Diese Betreiber sind gesondert zur Ermittlung der genauen Lage der Anlagen und eventuellen Auflagen anzufragen. Die WINGAS TRANSPORT kann nur für ihre eigenen Anlagen Auskunft geben und für die Anlagen der Anlagenbetreiber, welche WINGAS TRANSPORT mit der Beauskunftung beauftragt haben.

Berücksichtigung:

Die Betreiber wurden im Planverfahren beteiligt.

**Ordn.-Nr. 13 Abfallentsorgungs- und Stadtreinigungsbetrieb der Stadt Chemnitz
Stellungnahme vom 05.04.2011**

Sachverhalt:

Es wird darauf hingewiesen, dass laut § 8 Abs. 8 der Abfallsatzung der Stadt Chemnitz für das Befahren von Privatstraßen zum Zwecke der Abfallentsorgung die schriftliche Genehmigung für eine kosten- und lastenfreie Überfahrt vom Grundstückseigentümer gefordert wird.

Nur unter dieser Voraussetzung und der Einhaltung der baulichen Erfordernisse hinsichtlich eines für 3-achsige Müllfahrzeuge ausgelegten Wendehammers sowie eine ausreichende Straßenbreite kann Abfallentsorgung innerhalb des künftigen Wohngebietes erfolgen.

Berücksichtigung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und bezüglich der zu erteilenden Genehmigung im weiteren Verfahren umgesetzt.

Die Straßenbreite sowie der Wendehammer wurden so konzipiert, dass die Befahrbarkeit mit 3-achsigen Müllfahrzeugen gewährleistet wird.

b) teilweise berücksichtigt *die Anregungen von:*

- keine -

c) Nicht berücksichtigt werden die Anregungen von:

**Ord.-Nr. 1 Landesdirektion Chemnitz
Stellungnahme vom 20.4.2011**

1. Sachverhalt:

In Bezug auf die Vorgabe von Privatstraße und eines überlagernden Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes zugunsten von Anliegern und Ver- und Entsorgungsträgern bestehen Bedenken.

Für die Festsetzung von Straßen und Plätzen ist es vorauszusetzen, dass sie dem öffentlichen Verkehr gewidmet sind oder gewidmet werden-sollen (vgl. BVerwG, Urt. V. 11.11.87-8 C 4.66-).

Eine gesicherte Erschließung ist in Frage gestellt, wenn die notwendigen Verkehrsflächen im Plan nicht entsprechend als öffentliche Verkehrsfläche ausgewiesen und von der Stadt Chemnitz nach vertragsgemäßer Realisierung in ihre Trägerschaft übernommen werden (s. auch § 123 BauGB; Erschließung als Pflichtaufgabe der Gemeinde).

Größere Wohngebiete mit Straßen, deren Zugänglichkeit privatrechtlich (etwa durch die in Aussicht genommenen Grundbucheinträge, s. Begründung, S. 11) dauerhaft gesichert und deren Unterhaltung von den Bewohnern selbst oder durch Dritte gewährleistet werden müsste, lassen städtebauliche Missstände befürchten; sie würden mit der Zweckbestimmung einer Bauleitplanung nicht ohne Weiteres in Einklang zu bringen sein (vgl. Kommentar Geizer, Birk, Bauplanungsrecht, RN 135).

Diese Anregung wird nicht berücksichtigt.

Begründung:

Das BauGB eröffnet im § 9 Abs. 1 Nr. 11, 2. Halbsatz grundsätzlich die Möglichkeit, Verkehrsflächen als öffentliche oder private Flächen festzusetzen.

Mit der im Bebauungsplan festgesetzten privaten Planstraße werden ca. 11 Wohnparzellen erschlossen, die Straße dient ausschließlich diesem Zweck. Aus diesem Grund ist am Ende der Straße eine Wendeanlage eingerichtet, Verbindungen zu benachbarten öffentlichen Straßen – Kreherstraße und Charlottenstraße sowie zum benachbarten, westlich angrenzenden Wohngebiet, welches gegenwärtig über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan - Nr. 09/19 "Wohngebiet Bernhardstraße/Charlottenstraße" planungsrechtlich vorbereitet wird, sind nicht vorgesehen, weder über für den Fahrverkehr noch über einen Fußweg.

Damit wird eine Wohnqualität im Plangebiet erreicht, die nicht von evtl. störendem Durchgangsverkehr beeinträchtigt wird.

Auf Grund dessen, dass auch im Bestand keine Wegeverbindung durch das Plangebiet existiert und auch früher nicht bestand, kann davon ausgegangen werden, dass auch mit der Umsetzung der Planung keine Gewohnheitsrechte gestört werden, Wegebeziehungen über die Kreherstraße und über die Charlottenstraße können ohne Umwege genutzt werden.

Die privaten Verkehrsflächen bleiben in Eigentum der Baugrundstückseigentümer als ideeller Miteigentumsanteil, welche auch im Grundbuchamt als Gemeinschaftseigentum eingetragen ist.

In Erfahrung der Umsetzung von privaten Verkehrsflächen vergleichbarer vorhabenbezogener Bebauungspläne sind keine negativen Auswirkungen bekannt. Die Festsetzung von privaten Verkehrsflächen bleibt erhalten.

2. Sachverhalt:

Die geplante Schallschutzwand ist laut Plan im Bereich einer mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Fläche (Fernwärmeleitung) festgesetzt worden. Infolge dieser Überlagerung zweier konkurrierender Vorgaben ist die Planaussage nicht hinreichend bestimmt. Es wird empfohlen, beide Festsetzungen räumlich zu trennen und für das Lärmschutzbauwerk einen Standort vorzugeben, der sich außerhalb des für die Fernwärmetrasse festgesetzten Leitungsrechtkorridors befindet.

Diese Anregung wird nicht berücksichtigt.

Begründung:

Entlang der Charlottenstraße, parallel zur vorhandenen Fernwärmeleitung, befindet sich eine bestehende Mauer, die im westlichen Abschnitt, in einer Länge von 45 m als Schallschutzbauwerk in 4 m Höhe ausgebaut werden soll. Im östlichen Abschnitt bleibt die Mauer in der vorhandenen Höhe erhalten. Es bietet sich an, u. a. auch im Sinne des sparsamen Umgangs mit Ressourcen die vorhandene Bausubstanz zur Umsetzung der benötigten Lärmschutzmaßnahmen zu nutzen.

Sowohl die Mauer, wie auch die Fernwärmeleitung sind im Bestand vorhanden, die damit verbundenen Rechte und Pflichten werden vertraglich geregelt und sind damit nicht als konkurrierende Vorgaben zu betrachten. Es wird auf den Durchführungsvertrag verwiesen.

3. Sachverhalt:

Im Plan wird eine Biotopfläche gemäß § 26 SächsNatSchG so geteilt, dass die Westhälfte erhalten und die Osthälfte bebaut werden soll. Dies sei gemäß § 13 a (2) Nr. 4 i.V.m. § 1 a (3) Satz 5 BauGB zulässig; Ausgleich sei nicht zu leisten.

Dem ist entgegenzuhalten, dass die oben genannte Regelung zwar für die im Regelfall vorbelasteten und bereits versiegelten Innenentwicklungsflächen < 20.000 m in Anspruch genommen werden kann; dass sie aber keinen Freibrief dafür bietet, Schutzgüter nach dem SächsNatSchG und ohne Erteilung von Befreiungen bzw. Ausnahmegenehmigungen (Begründung; S. 13-15) ersatzlos zu beseitigen.

Auch ist das direkte Aneinandergrenzen von Bau- und Biotopflächen im Hinblick auf städtebauliche Ordnungserfordernisse und Belange des Naturschutzes zu hinterfragen (vgl. §§ 1 Abs. 3 und 1 Abs.6 Nr. 7 BauGB).

Diese Anregung wird nicht berücksichtigt.

Begründung:

In der Planzeichnung ist der Gehölzbestand dargestellt. Daraus geht hervor, dass das Plangebiet nur in den Randbereichen natürlich gewachsene Strukturen aufweist, wobei in der Osthälfte auf Grund der historischen Vornutzung keine Gehölze anzutreffen sind.

Unter Ausnutzung dieser Situation wurde die Planung so konzipiert, dass der Gehölzbestand im Wesentlichen erhalten bleibt und die Bebauung auf die Bereiche konzentriert wird, die keine Gehölze beherbergen. Darüber hinaus werden zur gestalterischen Aufwertung des neuen Wohngebietes, zur stadträumlichen Gliederung sowie zur Biotopvernetzung Festsetzungen zum Anpflanzen zusätzlicher Bäumen und Sträuchern getroffen.

In der Begründung zum Bebauungsplan wird die Einhaltung gesetzlicher Vorgaben beschrieben.

Zur Berücksichtigung des Artenschutzes wurde ein Gutachten angefertigt, in dessen Ergebnis festgestellt wurde, dass eine Ausnahmegenehmigung nach § 45 Abs. 7 BNatSchG bzw. eine Befreiung gemäß § 67 BNatSchG in Verbindung mit § 44 Abs. 5 BNatSchG nicht erforderlich ist.

Zum Schutz der im Plangebiet angetroffenen Arten wird der Erhalt der Baumreihe an der Westgrenze des Plangebietes sowie im Einzelnen gekennzeichnete Bäume (3 Pappeln, 1 Robinie sowie 1 Spitzahorn) planungsrechtlich festgesetzt. Darüber hinaus wird das als besonders geschütztes Biotop gemäß § 26 Abs. 1 Ziff. 4 (höhlenreiche Altholzinsel) SächsNatSchG i. V. m. § 30 BNatSchG nachrichtlich übernommen.

Für die wenigen, innerhalb der Baufelder stehenden Bäume werden Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt, die umzusetzen sind, sofern diese Bäume gefällt werden müssen.

Die Planung sieht die Errichtung eines Wohngebietes mit maximal 2-geschossiger Bebauung vor. Der vorhandene Gehölzbestand wird in die Planung integriert. Die Baufelder ermöglichen den künftigen Bauherren den erforderlichen individuellen Gestaltungsspielraum dahingehend, dass sie mit der Anordnung der Gebäude Beeinträchtigungen, insbesondere in Form von Verschattungen vermeiden können.

Ordn.-Nr. 20 Bürger Schreiben vom 12.03.2011

Sachverhalt:

Unter Bezugnahme auf einen Zeitungsartikel wird die Ablehnung eines Fernwärmeanschlusses für Eigenheime in Frage gestellt.

Diese Anregung wird nicht berücksichtigt.

Begründung:

Es wird darauf verwiesen, dass eine Festsetzung, die den Zwang zum Anschluss des geplanten Wohngebietes an das Fernwärmenetz beinhaltet, rechtlich im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens nicht umsetzbar ist.

„§ 9 Abs. 1 Nr. 23 Buchstabe a) BauGB ermächtigt die Gemeinde, im Bebauungsplan Gebiete festzusetzen, in denen bestimmte luftverunreinigende Stoffe nicht verwendet werden dürfen (Verwendungsverbot) oder nur eingeschränkt Verwendung finden können (Verwendungsbeschränkung), und zwar zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG.

Die Vorschrift kommt in erster Linie für den Ausschluss bestimmter Heizstoffe (z. B. Kohle, Heizöl) in Betracht, aber auch für die Verwendung anderer luftverunreinigender Stoffe in gewerblichen oder industriellen Anlagen. Die Festsetzung dient dem Immissionsschutz. Sie kann nicht zum Zwecke der Verwendung bestimmter Energiearten aus Gründen des sparsamen Energieverbrauchs Anwendung finden. Auch Gründe der aus energiepolitischen Erfordernissen anzustrebenden Verwendung bestimmter Energiearten sind ausgeschlossen. So kann die Festsetzung auch nicht dafür in Betracht kommen, Energieversorgungsträgern Wettbewerbsvorteile, z. B. kommunalen Energieversorgungsunternehmen einen weiteren Abnehmerkreis zu verschaffen. Die Festsetzung nach Nr. 23 Buchstabe a) ist auch unabhängig von der auf Grund von Gemeindeordnungen möglichen Einführung eines Anschluss- und Benutzungszwangs zur Vermeidung von Luftverunreinigungen und insoweit zum Anschluss an bestimmte Fernwärmeversorgungsanlagen zu sehen.“ (Standardkommentar von Ernst/Zinkahn/Bielenberg, Rn. 187 f.)

Allein aufgrund einer Satzung über einen Anschluss- und Benutzungszwang könnte der Vorhabenträger zum Anschluss des Plangebiets an das Fernwärmenetz verpflichtet werden. Eine solche Satzung gibt es in Chemnitz nicht.

2. Auf Grund des § 12 des Baugesetzbuches in Verbindung mit §§ 13a und 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 Sächsischen 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 vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 09/18 Wohngebiet Kreherstraße bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), in der Fassung vom 15.10.2010 (Anlage 3 der Beschlussvorlage) als Satzung.

3. Die Begründung in der Fassung vom 15.10.2010 (Anlage 4 der Beschlussvorlage) wird gebilligt.