

Beschlussvorlage Nr. B-004/2014

Einreicher:
Dezernat 6/Amt 61

Gegenstand:

Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 13/14 "Am Silberbach", Klaffenbach

Beratungsfolge (Beiräte, Ortschaftsräte, Ausschüsse, Stadtrat)	Sitzungs- termine	Status öffentlich/ nichtöffentlich	Beratungsergebnis		
			bestä- tigt	abge- lehnt	ohne Empfeh- lung
Ortschaftsrat Klaffenbach	17.12.2013	öffentlich			
Planungs-, Bau- und Umweltausschuss	14.01.2013	öffentlich			

Gesetzliche Grundlagen:

§ 2 Abs. 1 Baugesetzbuch

Unterschrift

Beschlussvorschlag:

Der Planungs-, Bau- und Umweltausschuss beschließt:

1. Der Aufstellungsbeschluss Nr. B-011/2011 des Planungs-, Bau- und Umweltausschusses vom 30.08.2011 zur Ergänzungssatzung Nr. 07/20 „Am Silberbach“, Klaffenbach wird aufgehoben
2. Für das Gebiet „Am Silberbach“, Klaffenbach soll der Bebauungsplan Nr. 13/14 aufgestellt werden.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird durch Planzeichnung (Anlage 3) bestimmt.

Planungsziel ist im Grenzbereich zwischen Innen- und Außenbereich, als Arrondierung des bestehenden Wohngebiets Am Silberbach, Baurecht für noch 6-7 Einfamilienhäuser zu schaffen. Nach der Art der baulichen Nutzung soll ein allgemeines Wohngebiet (WA, § 4 BauNVO) festgesetzt werden.

3. Der Bebauungsplan soll im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden. Dementsprechend wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.

Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen.

4. Der Flächennutzungsplan wird gemäß § 13a Abs. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst.

Begründung:

Gemäß dem ursprünglichen Aufstellungsbeschluss vom 30.08.2011 war die Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB bereits angearbeitet worden. In Auswertung der im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Ämter abgegebenen Stellungnahmen wurde die Notwendigkeit erkannt, das Planungsinstrument zu wechseln.

Auf Grund der Hinweise und Maßgaben aus der Ämterbeteiligung machen sich umfänglichere grünordnerische Festsetzungen, auch Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen notwendig, die sich aus der materiellen Pflicht ergeben, die Umweltbelange gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 und Abs. 7 BauGB zu beachten. Fernerhin müssen wegen der nicht eindeutig vorgeprägten näheren Umgebung außer den Festsetzungen zur äußeren Gestaltung der Wohngebäude getroffen werden.

Damit ist die Ergänzungssatzung, die gemäß § 34 Abs. 5 BauGB lediglich einzelne Festsetzungen enthält, nicht mehr das geeignete Planungsinstrument.

Mit den geplanten 6-7 Einfamilienhäusern und der damit maßvollen Erweiterung (Arrondierung) des bestehenden Siedlungsgebiets ist nach § 1 Abs. 4 BauGB der Bebauungsplan den Zielen der Raumordnung angepasst; allen maßgeblichen Zielen des Landesentwicklungsplans Sachsen wird entsprochen.

Hinsichtlich der Begründung des bestehenden Bedarfs an Siedlungswohnungsbau ergibt sich gegenüber dem ursprünglichen Aufstellungsbeschluss der Ergänzungssatzung vom 30.08.2011 grundsätzlich keine Veränderung. Diesbezüglich wird nur konkretisiert, dass nach der Art der baulichen Nutzung ein allgemeines Wohngebiet (WA, § 4 BauNVO) festgesetzt werden soll. Damit wird der Eigenart der näheren Umgebung, d.h. der Siedlungswohnbebauung Am Silberbach und Chemnitzer Straße, entsprochen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans bleibt identisch dem des ursprünglichen Aufstellungsbeschlusses vom 30.08.2011. Er beinhaltet anteilig die Flurstücke 447/1 und 446/7 der Gemarkung Klaffenbach.

Somit ist ein Areal erfasst, das in seiner Längenausdehnung von ca. 150 m entlang der Straße am Silberbach (von bestehender Wohnbebauung bis bestehendes Regenrückhaltebecken) die angestrebte beidseitige Straßenbebauung durchgängig entstehen lässt; das bestehende Siedlungsgebiet wird städtebaulich sinnvoll arrondiert. Die Abgrenzung zum südöstlich verbleibenden Außenbereich, d.h. die so vorgegebene Tiefe der entstehenden Baugrundstücke von im Mittel ca. 27 m, orientiert sich an den bestehenden Baugrundstücken der Siedlung Am Silberbach.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Chemnitz ist das Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Mit dem nach § 13a BauGB aufzustellenden Bebauungsplan der Innenentwicklung, der bei Festsetzung eines WA zwar von der Darstellung des Flächennutzungsplans abweicht, wird aber keinesfalls die geordnete städtebauliche Entwicklung des Stadtgebiets beeinträchtigt. Im Gegenteil: die schon weitgehend beidseitig der Straße bestehende Einzelhausbebauung wird sinnvoll ergänzt. Das bestehende Siedlungsgebiet wird damit städtebaulich arrondiert. Es erfolgt keine Ausuferung der Bebauung in den Landschaftsraum. Grünordnerische Festsetzungen sollen dazu beitragen, dass hier an der südöstlichen Plangebietsgrenze ein gut gestalteter Ortsrand entsteht.

Mit der entstehenden Bebauung, durchgängig beidseitig der Straße Am Silberbach, wird die vorhandene technische Infrastruktur weitaus besser ausgenutzt.

Damit ist die Bedingung (geordnete städtebauliche Entwicklung) nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB erfüllt, so dass der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung angepasst werden kann.

Durch das Bebauungsplanverfahren entstehen der Stadt keine Kosten. Auf der Grundlage eines Dreiseitvertrages wird sich der Bauherr, die AXENA GmbH zur Kostenübernahme verpflichten.

Anlagenverzeichnis:

Anlage 3: Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans; Ausschnitt Flächennutzungsplan