

Beschlussvorlage Nr. B-295/2014

Einreicher:
Dezernat 6/Amt 61

Gegenstand:

Aufstellungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 14/08 Wohnpark Kaßbergallee, Erzbergerstraße

Beratungsfolge (Beiräte, Ortschaftsräte, Ausschüsse, Stadtrat)	Sitzungs- termine	Status	Beratungsergebnis		
		öffentlich/ nichtöffentlich	bestä- tigt	abge- lehnt	ohne Empfeh- lung
Planungs-, Bau- und Umweltausschuss	30.09.2014	öffentlich			

Wesseler

Unterschrift

Die Vorlage hat haushaltsrelevante Veränderungen:	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein
<input type="checkbox"/> Produktsachkonto/Maßnahmenummer in Anlage , Seite benannt		
<input type="checkbox"/> Produktsachkonto (Aufwandskonto f. ErgHH; Auszahlungskonto f. Investition)	.	
<input type="checkbox"/> Maßnahmenummer	.	
Gesamtaufwendungen/-auszahlungen für die Maßnahme	EUR	
Maßnahmenbezogene Erträge/Einzahlungen	EUR	
Finanzbedarf ist	<input type="checkbox"/> gesichert	<input type="checkbox"/> nicht gesichert
Finanzielle Übersicht siehe Anlage Seite		

Gesetzliche Grundlagen:

§ 2 Abs. 1 Baugesetzbuch

Bereits gefasste Beschlüsse sind betroffen:

Beschlussnummer	Beschluss-Datum	Beschlussfassendes Gremium	aufzuheben	außer Kraft zu setzen	zu ändern

An der Erarbeitung der Vorlagen wurden beteiligt:

Frau Dr. Kruse, Dr.-Kruse-Plan

Beschlussvorschlag:

Der Planungs-, Bau- und Umweltausschuss beschließt:

1. In der Gemarkung Altendorf im Bereich zwischen Erzbergerstraße und Schiersandstraße soll der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 14/08 Wohnpark Kaßbergallee, Erzbergerstraße aufgestellt werden.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes beinhaltet die Flurstücke 127/1, 127/2, 127b, 419/1 (teilweise) und 412b der Gemarkung Altendorf in einer Größe von ca. 0,9 ha (Anlage 3).

2. Die betreffende Fläche ist über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan für Geschosswohnungsbau und Siedlungsbau zu entwickeln. Zulässig sind im südlichen Teilbereich (Flurstücke 127/1 und 419/1) Reihenhäuser mit einer Geschossigkeit von max. 2 Vollgeschossen. Im nördlichen Teilbereich (Flurstücke 127/2, 127b) sind max. 4 Wohngebäude mit höchstens 5 Vollgeschossen (letztes Geschoss als Staffelgeschoss) zulässig. Grundlage des umzusetzenden städtebaulichen Konzeptes ist der in der Anlage 4 beigefügte Lageplan.
3. Auf Grund der konkreten Anhaltspunkte, die den hinreichenden Verdacht einer Altlast begründen, sind eine Detailuntersuchung und eine Neubewertung der Gefahrensituation durchzuführen.
4. Im Bebauungsplan ist zur Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse das gesamte Plangebiet gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB zu kennzeichnen und in der Begründung ist der Umgang mit den Altlasten und dem daraus resultierenden Handlungsbedarf zu beschreiben.
5. Das besonders geschützte Biotop nach § 21 Abs. 1 Nr. 2 SächsNatschG (höhlenreiche Altholzinsel) i. V. m. § 30 Abs. 1 BNatSchG an der Erzbergerstraße ist zu bewahren. Jegliche Bebauung sowie sonstige Versiegelungen, wie z.B. eine innere Erschließungsstraße müssen einen Abstand von mindestens 10 m zum Stammfuss der jeweiligen besonders geschützten Bäume einhalten.
6. Im Rahmen der weiteren Planung ist nachzuweisen, inwieweit ein notwendiger Ausbau der Erzbergerstraße ohne Schädigung des Baumbestandes realisiert werden kann.
7. Im Geltungsbereich des geplanten vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zwischen der Erzbergerstraße und der Schiersandstraße ist eine Verkehrsfläche einzuordnen und vom Vorhabenträger herzustellen, die neben der Erschließung der geplanten Wohnbebauung auch als öffentliche Fuß- und Radwegverbindung nutzbar ist.
8. Eine Durchfahrtsmöglichkeit zwischen der Schiersandstraße und der Erzbergerstraße für den Kfz-Verkehr ist in beiden Fahrtrichtungen grundsätzlich auszuschließen. Erforderliche Wendeanlagen sind außerhalb von öffentlichen Verkehrsflächen auf privaten Verkehrsflächen einzuordnen.
9. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan soll im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 und 3 BauGB (vereinfachtes Verfahren) 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.

Begründung:

Durch die 1a Häuser + Grundstücke UG aus Limbach-Oberfrohna wurde mit Schreiben vom 16.05.2013 ein Antrag auf Einleitung eines Planverfahrens für die rechtliche Vorbereitung eines Wohnstandortes in der Gemarkung Altendorf gestellt.

Mit Hilfe des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sollen die Voraussetzungen für die Wiedernutzbarmachung der innerstädtischen Flächen geschaffen werden.

Das Vorhaben soll daher im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB i.V.m. § 13 Absatz 2 und 3 BauGB (vereinfachtes Verfahren) 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.

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist der Bereich um die Flurstücke 127/1, 127/2, 127b, 419/1 und 412b, Gemarkung Altendorf als gemischte Baufläche und sonstige bedeutsame Grünfläche dargestellt. Die Bebauungsabsicht von Mehrfamilienhäusern bzw. Reihenhäusern entspricht jedoch einem allgemeinen/reinen Wohngebiet nach Baunutzungsverordnung. Im beschleunigten Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch ist daher der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung anzupassen.

Auf Grund der Rahmenbedingungen sind bereits im Aufstellungsbeschluss neben der Festlegung des Geltungsbereiches weitere notwendigen Vorgaben und Maßnahmen festzulegen.

Auf Grund der konkreten Anhaltspunkte, die den hinreichenden Verdacht einer Altlast begründen, sind eine Detailuntersuchung und eine Neubewertung der Gefahrensituation durchzuführen. Im Bebauungsplan ist zur Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse das gesamte Plangebiet gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB zu kennzeichnen und in der Begründung ist der Umgang mit den Altlasten und dem daraus resultierenden Handlungsbedarf zu beschreiben.

Die Flurstücke 127/1, 127/2, 127 b, 412 b und das Flurstück 419/1 der Gemarkung Altendorf sind im SALKA als Teilfläche 2 des Altstandortes "ehem. VEB Transformatorenwerk, Erzbergerstraße 2" gemäß § 2 (6) Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17.03.1998 i.V. m. § 3 (1) der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12. 07. 1999 unter der Altlastenkennziffer 61 240 661 registriert.

Für den Standort besteht daher weiterer Untersuchungsbedarf. Der Bebauungsplan kann erst in Kraft treten, wenn durch geeignete rechtliche Instrumente die im Hinblick auf die vorgesehene Nutzung erforderliche Behandlung der Bodenbelastung gesichert ist.

Im Rahmen einer Biotoperfassung im Jahr 2011 wurde die Altbaumallee von ehemals 21 Starkbäumen entlang der Erzberger Straße als höhlenreiche Altholzinsel i. S. v. § 21 Abs. 1 Nr. 2 SächsNatschG eingestuft. Jegliche Bebauung sowie sonstige Versiegelungen, wie z.B. eine innere Erschließungsstraße müssen einen Abstand von mindestens 10 m zum Stammfuss der jeweiligen besonders geschützten Bäume einhalten.

Die Anbindung des Plangebietes an das öffentliche Straßennetz soll über die Schiersandstraße sowie über einen Abschnitt der Erzbergerstraße erfolgen.

Im Rahmen der weiteren Planung ist deshalb nachzuweisen, inwieweit ein notwendiger Ausbau der Erzbergerstraße ohne Schädigung des Baumbestandes realisiert werden kann.

Die Herstellung einer Fuß- und Radwegverbindung von der Schiersandstraße über die Erzbergerstraße zur Horst-Menzel-Straße ist Bestandteil der "Radverkehrskonzeption der Stadt Chemnitz" (Stadtratsbeschluss Nr. B-88/2013 vom 19.06.2013). In Verlängerung der W.-Reinel-Straße ist dafür zwischen der Schiersandstraße und der Erzbergerstraße im Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine öffentliche Verkehrsfläche auszuweisen, die sowohl eine verkehrssichere Führung des Fußgänger- und Radverkehrs als auch eine Mitnutzung zur Erschließung des Plangebietes ermöglicht.

Im Rahmen des Planverfahrens ist die Notwendigkeit immissionsschutzrechtlicher Maßnahmen zum Schutz der Wohnbebauung z.B. gegenüber vorhandenen Gewerbeeinheiten zu ermitteln.

Gemäß § 12 Baugesetzbuch hat die Gemeinde auf Antrag eines Investors oder Grundstückseigentümers über die Einleitung des Planverfahrens nach pflichtgemäßem Ermessen zu entscheiden. In Chemnitz obliegt diese Aufgabe in Anwendung der Hauptsatzung der Stadt Chemnitz dem Planungs-, Bau - und Umweltausschuss.

Anlagenverzeichnis:

Anlage 3: räumlicher Geltungsbereich

Anlage 4: städtebauliches Konzept