

Beschlussvorlage Nr. B-020/2016

Einreicher:
Dezernat 6/Amt 61

Gegenstand:

Aufstellungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 16/02 Wohnpark Anton-Herrmann-Straße, Einsiedel

Beratungsfolge (Beiräte, Ortschaftsräte, Ausschüsse, Stadtrat)	Sitzungs- termine	Status öffentlich/ nichtöffentlich	Beratungsergebnis		
			bestä- tigt	abge- lehnt	ohne Empfeh- lung
Ortschaftsrat Einsiedel	12.01.2016	öffentlich			
Planungs-, Bau- und Umweltausschuss	19.01.2016	öffentlich			

Michael Stötzer
Unterschrift

Beschlussvorschlag:

Der Planungs-, Bau- und Umweltausschuss beschließt:

1. Der Aufstellungsbeschluss des Planungs- und Verkehrsausschusses vom 29.06.1999, Beschluss-Nr. B-321/1999, zum vorzeitigen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 99/15 Wohnpark „Am Gärtnerieweg“, Chemnitz-Einsiedel wird aufgehoben.
2. In der Gemarkung Einsiedel im Bereich zwischen Anton-Herrmann-Straße und Gärtnerieweg soll der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 16/02 Wohnpark Anton-Herrmann-Straße, Einsiedel gemäß § 12 BauGB aufgestellt werden.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes beinhaltet die Flurstücke 329, 329/8, 329/10 und 330/4 der Gemarkung Einsiedel in einer Größe von 2,2 ha.

Planungsziel für die Flurstücke ist die Festlegung eines allgemeinen Wohngebietes nach BauNVO.

3. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs.1 Satz 1 BauGB soll im Rahmen einer zweiwöchigen Auslegung erfolgen.

Begründung:

Der Aufstellungsbeschluss zum vorzeitigen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 99/15 Wohnpark „Am Gärtnerieweg“, Chemnitz-Einsiedel erfolgte am 29.06.1999 (Vorhabenträger: Astra GmbH & Co. KG) durch den Planungs- und Verkehrsausschuss. Der Entwurfs- und Auslegungsbeschluss für den vorzeitigen vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde am 28.08.2001 gefasst. Die förmliche Bürgerbeteiligung sowie die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange haben im Zeitraum vom 20.09.2001 bis 22.10.2001 stattgefunden. Das Verfahren ruht seit Ende 2001.

Die Hüttner + Hüttner Grundstücksentwicklung GbR, Chemnitz stellte mit Schreiben vom 18.06.2015 einen Antrag auf Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nach Baugesetzbuch (BauGB) für die Realisierung eines allgemeinen Wohngebietes auf den Flurstücken 329, 329/8, 329/10 und 330/4 der Gemarkung Einsiedel.

Die inhaltlichen und rechtlichen Anforderungen an einen Bebauungsplan (Artenschutzrechtliches Gutachten, Umweltbericht, etc), sind in den letzten Jahren erheblich gestiegen, so dass von einer Weiterführung des vorzeitigen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 99/15 Wohnpark „Am Gärtnerieweg“, Chemnitz-Einsiedel abgesehen wird. Es soll ein gänzlich „neues“ Bauleitplanverfahren nach § 12 BauGB durchgeführt werden. Die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13a BauGB (beschleunigtes Verfahren) liegen nicht vor.

Aus den genannten Gründen wird dem Planungs-, Bau- und Umweltausschuss empfohlen, den Aufstellungsbeschluss zum vorzeitigen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 99/15 Wohnpark „Am Gärtnerieweg“, Chemnitz-Einsiedel aufzuheben und die Einleitung eines Bauleitplanverfahrens auf der Grundlage der aktuellen Rechtslage zu beschließen.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Chemnitz ist der Bereich überwiegend als Wohnbaufläche dargestellt. Die Umgebung ist maßgeblich durch typische Wohnnutzungen geprägt. Westlich tangiert die Bahntrasse Chemnitz-Aue das Plangebiet.

Auf einer Fläche von ca. 22.000 m² sollen 26 Einfamilienhäuser entstehen. Das städtebauliche Konzept sieht die Festsetzung als allgemeines Wohngebiet vor, dessen Planung sich an den siedlungsstrukturellen Gegebenheiten der Umgebung orientiert.

Das Bebauungsgebiet wird über das Flurstück 329/8 verkehrstechnisch erschlossen, eine ringförmige Umfahrungsstraße sichert die Zufahrt zu allen Grundstücken. Im Bereich der Ringstraße werden alle relevanten Medien Trinkwasser, Strom, Gas und Telekommunikation verlegt und für jedes Grundstück ein eigener Hausanschluss eingerichtet.

Gemeinsam mit dem ESC wurde im Hinblick auf die topografische Lage des Baugrundstückes eine Vorzugsvariante für die Anbindung der neu entstehenden Grundstücke an das öffentliche Abwasserkanalnetz der Stadt Chemnitz erarbeitet. Da das Gelände in Richtung Bahntrasse gleichmäßig abfällt, ist eine Ableitung der Abwässer in diese Richtung unerlässlich. Das Konzept sieht vor, dass die Abwässer entlang der geplanten ringförmigen Erschließungsstraße durch einen Mischwasserkanal aufgenommen werden und auf dem Grundstück in Höhe einer vorhandenen Überfahrt über die Gleise der Deutschen Bahn zusammengeführt werden. In einem ebenfalls neu entstehenden Mischwasserkanal werden die Abwässer zunächst unter den Bahngleisen durchgeführt und nach Weiterleitung in Höhe Gärtnerieweg 2 in den öffentlichen Abwasserkanal eingeleitet. Unter den Bahngleisen soll ein Schutzrohr DN 400 den neuen Kanal DN 300 aufnehmen. Einen Antrag auf Kreuzung und Näherung liegt bereits der Deutschen Bahn AG vor, dieser befindet sich zurzeit in der Prüfung.

Eine erste Beteiligung der städtischen Ämter zu dem beabsichtigten Vorhaben hat stattgefunden. Es sind diesbezüglich keine Gründe erkennbar, die der Einleitung des Planverfahrens entgegenstehen.

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 – Geltungsbereiche