

Zusammenfassende Erklärung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 13/12 Wohnbebauung an der Auerswalder Straße, Borna

Durch die Firma ap-zwo Grundbesitz GmbH wurde mit Schreiben vom 20.09.2012/06.05.2013 ein Antrag auf Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nach Baugesetzbuch (BauGB) zur Errichtung von 4 Einfamilienhäusern auf dem Flurstück 40/4 der Gemarkung Borna gestellt. Die Plangebietsfläche umfasst dabei ca. 0,42 ha.

Der Planungs-, Bau- und Umweltausschuss hat in seiner Sitzung am 10.09.2013 mit Beschluss Nr. B-207/2013 den Aufstellungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 13/12 Wohnbebauung an der Auerswalder Straße gefasst. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird im Verfahren nach § 12 BauGB durchgeführt. Es wird ein Umweltbericht gemäß § 2 (4) und § 2a BauGB als gesonderter Teil der Begründung verfasst. Im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurde ebenfalls ein Grünordnerischer Fachbeitrag erarbeitet.

Gegenüber dem Aufstellungsbeschluss erfolgte im Vorentwurf eine Erweiterung des Geltungsbereiches. Es werden weitere ca. 3.870 m² aus dem Flurstück 236/13 in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan zur Entwicklung eines Siedlungswohnbaustandortes aufgenommen. Insgesamt ist die Errichtung von 8 Einfamilienhäusern geplant. Die Erweiterung der Wohnbaufläche ergibt sich aus der Verkaufsbereitschaft der Stadt Chemnitz gegenüber dem Vorhabenträger und dessen Anliegen diese Teilfläche ebenfalls als Wohnbaufläche zu entwickeln. Die Änderung des Geltungsbereiches wurde im Planungs-, Bau- und Umweltausschuss am 28.04.2015 beschlossen.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Chemnitz ist die zu überplanende Fläche (Flurstück 40/4 und Teilfläche von 236/13) als Wohnbaufläche dargestellt.

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um eine Umwandlung von intensiv genutzter Acker- zu städtisch geprägter Wohnbaufläche. Mit einer neuerlichen Nutzung durch Einzelhausbebauung werden Entwicklungspotentiale für den Wohnungsbau genutzt. Der Standort wurde im Konzept für "nachhaltigen Siedlungswohnungsbau" als perspektivischer Entwicklungsbereich für Siedlungswohnungsbau bestätigt. Der Wunsch nach attraktiven Baugrundstücken für die Errichtung von modernen, individuellen und familienorientierten Wohnhäusern in Stadtrandlage mit guter Verkehrsanbindung in das Stadtzentrum ist vorhanden. Der Standort ist für die Planabsicht im Besonderen geeignet, da die beabsichtigte Größe des Gebietes sowie deren Lage den Ansprüchen eines breiten Klientel an Bauwilligen entspricht.

Im Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurde vom Vorentwurf zum Entwurf eine grundsätzlich neue Verkehrserschließung des Plangebietes festgelegt. Die Erschließung des Plangebietes erfolgt in Abstimmung mit der zuständigen Fachbehörde über eine mittig eingeordnete Planstraße A mit Anschluss an die im Süden verlaufende Auerswalder Straße und weiterführend an die Bornaer Straße. Es werden somit alle Parzellen von der Planstraße A erschlossen. Die im Planteil festgelegte Privatstraße dient der Aufnahme des aus der Neubebauung resultierenden Anliegerverkehrs und damit einem begrenztem Personenkreis. Die private Verkehrsfläche bleibt in Eigentum der Baugrundstückseigentümer als ideeller Miteigentumsanteil, welches auch im Grundbuchamt als Gemeinschaftseigentum eingetragen ist.

Im Bereich der Flurstücke 40/4 und 236/13 ist für die Auerswalder Straße durchgängig eine Straßenbreite von 8 m zu sichern. Die sich dabei überschneidende Fläche im Plangebiet wird als öffentliche Verkehrsfläche Auerswalder Straße im Planteil festgesetzt. Diese Teilfläche des Flurstückes 236/13 bleibt im Eigentum der Stadt Chemnitz.

Die Festlegung der nordöstlichen Geltungsbereichsgrenze soll eine ungehinderte Zufahrt mit Landwirtschaftsfahrzeugen von der Auerswalder Straße auf die verbleibende Restfläche von 236/13 ermöglichen.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung (max. Grundflächenzahl, Zahl der Vollgeschosse und die Traufhöhe) sowie die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen zielen auf die städtebauliche Einordnung in das Gesamtareal ab, wobei auch den Wünschen und Ansprüchen nach Individualität Rechnung getragen werden soll. Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sollen deshalb auf ein notwendiges Maß beschränkt bleiben. Von einer Festsetzung einer bestimmten Dachform wird abgesehen.

Die Festlegung der Baugrenze soll eine variable Platzierung baulicher Anlagen unter Berücksichtigung einer städtebaulich geordneten Entwicklung gewährleisten.

Mit der geplanten grünordnerischen Gestaltung des Bebauungsplangebietes sollen die Voraussetzungen für den Erhalt einer ökologisch funktionsfähigen Landschaft sowie ein dem Standort entsprechendes Stadt- bzw. Landschaftsbild geschaffen werden.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass durch die geplante Nutzung die Versiegelung von Flächen zwangsläufig notwendig wird, deren Maß und Auswirkungen jedoch durch die grünordnerischen Maßnahmen vermindert und innerhalb des Plangebietes kompensiert werden und es kein Defizit gegenüber dem Ist-Zustand für die Belange von Natur und Landschaft entsteht. Es entsteht ein attraktiver Eigenheimstandort in Chemnitz-Borna.