

**Beschlussvorlage Nr. B-144/2018**

**Einreicher:**  
Dezernat 6/Amt 61

**Gegenstand:**

Aufstellungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 18/08 "Braustolzgelände – Entwicklungsgebiet 1"

		Status	Beratungsergebnis		
			bestätigt	abgelehnt	ohne Empfehlung
Beratungsfolge (Beiräte, Ortschaftsräte, Ausschüsse, Stadtrat)	Sitzungstermine	öffentlich/ nichtöffentlich			
Planungs-, Bau- und Umweltausschuss	05.06.2018	öffentlich			

*Michael Stötzer*

Unterschrift



## **Beschlussvorschlag:**

Der Planungs-, Bau- und Umweltausschuss beschließt:

1. Der Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 18/08 „Braustolzgelände – Entwicklungsgebiet 1“ für das gemäß Anlage 3 gekennzeichnete Gebiet wird zugestimmt.

Das Plangebiet umfasst den nördlichen Teil des Flurstücks 247/5 der Gemarkung Schönau und Teile der Flurstücke 278/8 und 278/4 der Gemarkung Altendorf.

Die wesentlichen Ziele der Planung sind:

- Schaffung von Baurecht für 3 Wohngebäude mit einer maximalen Geschossigkeit von 2+D,
  - Sicherung der Erschließung sowie einer öffentlichen Fuß- und Radwegeverbindung zwischen Nansenstraße und Am Feldschlößchen,
  - Unterbringung der Stellplätze auf den privaten Grundstücken,
  - Schutz des Gewässerrandes,
  - Weiterentwicklung der Grünverbindung, Erhalt des Gehölzbestandes,
  - Grünausgleich durch Entsiegelung befestigter Flächen in Ufernähe des Kappelbachs,
  - Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange.
2. 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 § 6a Abs. 1 und § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen.

## **Begründung:**

Die Aufbaugesellschaft Am Feldschlößchen 1 mbH stellte mit Schreiben vom 16.03.2018 einen Antrag auf Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes für das „Braustolzgelände – Entwicklungsgebiet 1“ zur Errichtung von 3 Wohngebäuden mit einer maximalen Geschossigkeit von 2+D.

Das Plangebiet (siehe Anlage 3) umfasst den nördlichen Teil des Flurstücks 247/5 der Gemarkung Schönau und Teile der Flurstücke 278/8 und 278/4 der Gemarkung Altendorf.

Das Plangebiet umfasst eine Teilfläche des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 94/11 „Grünzug Kappelbach zwischen Michaelstraße und Popowstraße“. Für die betroffene Teilfläche werden die Festsetzungen durch den neu aufzustellenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan geändert.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Chemnitz wird das Plangebiet als Wohn- und gemischte Baufläche, zum Kappelbach hin als Grünfläche mit Zweckbestimmung „Fläche für die Vernetzung der Natur- und Landschaftspotenziale“ dargestellt. Die Planungsziele des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes vereinbar.

Planungsziele und Gebietsabgrenzung wurden aus dem „Rahmenplan für die Umnutzung der ehemaligen Brauerei Braustolz“, der sowohl im Planungs-, Bau- und Umweltausschuss am 06.02.2018 als auch im Stadtrat am 07.03.2018 zustimmend zur Kenntnis genommen wurde, abgeleitet (B-048/2018).

Die städtebauliche Konzeption wurde gegenüber dem im Rahmenplan dargestellten Planungsstand weiterentwickelt und durch Testentwürfe für die geplanten Wohngebäude ergänzt. Diese weiterentwickelte städtebauliche Konzeption (siehe Anlage 4) bildet die Grundlage für den aufzustellenden Bebauungsplan.

Die städtischen Fachämter wurden sowohl zum Rahmenplan als auch zum Antrag auf Einleitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beteiligt. Aus den Stellungnahmen der Fachämter ergeben sich keine Sachverhalte, die gegen die Einleitung des Planverfahrens sprechen.

Die Nachverdichtung im Zusammenspiel mit der Weiternutzung und Umstrukturierung des aufgegebenen Brauereistandes in gut erschlossener Lage dient der Innenentwicklung der Stadt Chemnitz. Die gesetzlichen Voraussetzungen zur Durchführung des Verfahrens im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB liegen vor.

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

## **Anlagenverzeichnis:**

Anlage 3 - Räumlicher Geltungsbereich

Anlage 4 - Umnutzung der ehemaligen Brauerei Braustolz - Entwicklungsgebiet 1, Testentwürfe