

Beschlussvorlage Nr. B-145/2018

Einreicher:
Dezernat 6/Amt 61

Gegenstand:

Aufstellungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 18/09 "Braustolzgelände – Entwicklungsgebiet 3"

		Status	Beratungsergebnis		
			bestä- tigt	abge- lehnt	ohne Empfeh- lung
Beratungsfolge (Beiräte, Ortschaftsräte, Ausschüsse, Stadtrat)	Sitzungs- termine	öffentlich/ nichtöffentlich			
Planungs-, Bau- und Umweltausschuss	05.06.2018	öffentlich			

Michael Stötzer

Unterschrift

Die Vorlage hat haushaltsrelevante Veränderungen:

[] ja

[x] nein

[] Produktsachkonto/Maßnahmenummer in Anlage , Seite benannt

[] Produktsachkonto (Aufwandskonto f. ErgHH; Auszahlungskonto f. Investition)

[] Maßnahmenummer

Gesamtaufwendungen/-auszahlungen für die Maßnahme

EUR

Maßnahmenbezogene Erträge/Einzahlungen

EUR

Finanzbedarf ist

[] gesichert

[] nicht gesichert

Finanzielle Übersicht siehe Anlage Seite

Gesetzliche Grundlagen:

§ 2 Abs. 1 Baugesetzbuch

Bereits gefasste Beschlüsse sind betroffen:

Beschlusnummer	Beschluss-Datum	Beschlussfassendes Gremium	aufzuheben	zu ändern

An der Erarbeitung der Vorlagen wurden beteiligt:

Beschlussvorschlag:

Der Planungs-, Bau- und Umweltausschuss beschließt:

1. Der Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 18/09 „Braustolzgelände – Entwicklungsgebiet 3“ für das gemäß Anlage 3 gekennzeichnete Gebiet wird zugestimmt.

Das Plangebiet umfasst das Flurstück 283/1 und einen Teil des Flurstücks 278/8 der Gemarkung Altendorf.

Die wesentlichen Ziele der Planung sind:

- Schaffung von Baurecht für Wohngebäude, beabsichtigt ist die Errichtung von 6 Doppelhäusern mit der maximalen Geschossigkeit von 2+D,
 - Ertüchtigung der äußeren Verkehrserschließung,
 - Sicherung der inneren Erschließung über zwei private Stichstraßen,
 - Unterbringung der Stellplätze auf den privaten Grundstücken,
 - Weiterentwicklung der Grünräume, Regenrückhaltung, Erhalt des wertvollen Gehölzbestandes,
 - Abbruch der Vorkläranlage der ehemaligen Brauerei und Entsiegelung im Südteil des Plangebietes,
 - Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange,
 - Berücksichtigung der Altlastensituation mit Neubewertung der Altlastenverdachtsfläche,
 - Prüfung eines Notwegerechts für das östlich angrenzende Plangebiet.
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 3“ zur Errichtung eines Wohnstandortes mit insgesamt 6 Doppelhäusern mit einer maximalen Geschossigkeit von 2+D.

Das Plangebiet (siehe Anlage 3) umfasst das Flurstück 283/1 und einen Teil des Flurstücks 278/8 der Gemarkung Altendorf.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Chemnitz wird das Plangebiet als gemischte Baufläche dargestellt. Für das neue Planungsziel ist folglich eine Anpassung des Flächennutzungsplans auf dem Wege der Berichtigung im Verfahren der Bauleitplanung erforderlich.

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 Doppelhäuser ergänzt. Diese weiterentwickelte städtebauliche Konzeption (siehe Anlage 4) bildet die Grundlage für den aufzustellenden Bebauungsplan.

Zur Sicherung eines einheitlichen Gebietscharakters sollen die Gebäude durch den Vorhabenträger errichtet werden. Regelungen dazu erfolgen im Durchführungsvertrag.

Die südlich gelegene Teilfläche des Plangebietes, die sich teilweise im Überschwemmungsgebiet des Kappelbachs befindet, soll nach Abbruch der nicht mehr benötigten Vorkläranlage der ehemaligen Brauerei und dem Schaffen von Regenrückhalteflächen als Grünraum naturnah gestaltet werden.

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 Brauereistandortes 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 3, Testentwürfe