

**Beschlussvorlage Nr. B-114/2019**

**Einreicher:**  
Dezernat 6/Amt 61

**Gegenstand:**

Aufstellungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 19/08 „Neukirchner Straße“, Stelzendorf

		Status	Beratungsergebnis		
			bestätigt	abgelehnt	ohne Empfehlung
Beratungsfolge (Beiräte, Ortschaftsräte, Ausschüsse, Stadtrat)	Sitzungstermine	öffentlich/ nichtöffentlich			
Planungs-, Bau- und Umweltausschuss	21.05.2019	öffentlich			

*Michael Stötzer*

Unterschrift



**Beschlussvorschlag:**

Der Planungs-, Bau- und Umweltausschuss beschließt:

1. Auf den Flurstücken 159/1 und 160 (teilweise) der Gemarkung Stelzendorf soll der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 19/08 für das Gebiet „Neukirchner Straße“ zur Errichtung von bis zu 10 Einfamilienhäusern in ein- bis zweigeschossiger Bebauung aufgestellt werden.  
Der räumliche Geltungsbereich wird durch die Planzeichnung (Anlage 3) bestimmt.
2. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan soll im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden. Dementsprechend wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 2 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 BauGB, welche Arten umweltbezogener Daten verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen.

### **Begründung:**

Die IDC Immobilien Development GmbH Chemnitz, vertreten durch Herrn Dr. Roger Krause, hat mit Schreiben vom 26.04.2018 den Antrag zur Entwicklung einer Eigenheimsiedlung mit 16 Wohneinheiten an der Neukirchner Straße gestellt.

Das Gebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Chemnitz als Wohnbaufläche dargestellt.

Im Ergebnis einer ersten Beteiligung der städtischen Fachämter wurde der ursprünglich größer geplante Geltungsbereich aufgrund umweltrelevanter Belange reduziert. Das Plangebiet beinhaltet nunmehr die Flurstücke 159/1 und 160 (teilweise) der Gemarkung Stelzendorf. Die Gesamtfläche umfasst ca. 1,11 Hektar. Mit der Planung sollen die Voraussetzungen für die Ergänzung und Abrundung des westlich angrenzenden Eigenheimstandortes Stelzendorf an der Neukirchner Straße und der vorhandenen Wohnbebauung an der Luthereiche durch die Errichtung von bis zu 10 Wohngebäuden geschaffen werden. Insbesondere zum Schutz des vorhandenen Baumbestandes und als Übergang zu vorhandenen Ausgleichsflächen soll der nördliche Rand des Geltungsbereichs (Bachtal) nicht als Bauflächen ausgewiesen werden, sondern dem Natur- und Umweltschutz als interne Ausgleichsflächen und dem Hochwasserschutz vorbehalten bleiben.

Die verkehrliche Anbindung des Plangebietes ist über die Neukirchner Straße sichergestellt. Auch die Anschlüsse an die öffentlichen Medien wie Wasser und Abwasser befinden sich in der Verkehrsfläche. Von dort ist eine Innenschließung des zukünftigen Wohngebietes vorgesehen.

Die gesetzlichen Voraussetzungen für ein Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) liegen vor, denn es handelt sich um eine Nachverdichtung innerhalb des Siedlungsbereiches, wobei der Schwellenwert von 20.000 qm zulässiger Grundfläche deutlich unterschritten wird. § 13a BauGB ist damit uneingeschränkt anwendbar. Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung ist in diesem Fall ( $GR \leq 20.000 \text{ qm}$ ) nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB ausgesetzt, was jedoch nicht daran hindert, z. B. Grünbestände planerisch zu sichern oder die Herstellung neuer Anpflanzungen vorzusehen. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von FFH- oder Europäischen Vogelschutzgebieten (Abs. 1 Satz 5), da solche Gebiete nicht tangiert werden. Im beschleunigten Verfahren kann der Bebauungsplan ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden. Wie nach § 13 Abs. 3 BauGB im vereinfachten Verfahren entfallen der Umweltbericht (§ 2a BauGB), die zusammenfassende Erklärung (§ 10 Abs. 4 BauGB) und die Angabe, welche umweltbezogenen Informationen verfügbar sind (§ 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB) sowie das Monitoring (§ 4c BauGB). Dennoch sind die Umweltbelange einschließlich eventueller Kompensationsmaßnahmen zu ermitteln und in die Abwägung einzustellen.

Die Kosten der Planung und der Erschließung werden durch den Vorhabenträger getragen. Gemäß § 12 BauGB hat die Gemeinde auf Antrag eines Grundstückseigentümers 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