

Beschlussvorlage Nr. B-149/2019

Einreicher:
Dezernat 6/Amt 61

Gegenstand:

Aufstellungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 19/11 Adelsberg-Südabrundung

| | | 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. In der Gemarkung Edelsberg im Bereich der „alten“ Zschopauer Straße und der Walter-Janka-Straße soll der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 19/11 Edelsberg-Südabrundung gem. § 12 BauGB aufgestellt werden.

Beabsichtigt ist die Entwicklung der momentan als Weide genutzten Fläche zu einem Allgemeinen Wohngebiet nach BauNVO. Dabei sind zum überwiegenden Teil Einfamilienhäuser, ergänzt durch einige Stadtvillen, vorgesehen.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes beinhaltet das Flurstück 786/44 der Gemarkung Edelsberg in einer Größe von 2,68 ha.

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

Begründung:

Durch die B & B Wohnforum Projektsteuerung GmbH & Co. KG wurde mit Schreiben vom 04.05.2017 ein Antrag auf Einleitung eines vorhabenbezogenen Planverfahrens für die rechtliche Vorbereitung eines Wohnstandortes in der Gemarkung Adelsberg gestellt.

Die Fläche gehörte früher zum Sendezentrum des Ministeriums für Staatssicherheit und war mit einem Funkmast bebaut. Sie wird zurzeit als Weide gepflegt.

Der Vorhabenträger beabsichtigt auf dem Areal je nach Nachfrage und Bedarf zwischen 20 bis 35 Grundstücke mit Einfamilienhäusern und Stadtvillen herzustellen.

Im wirksamen Flächennutzungsplan wird der Bereich als gemischte Baufläche dargestellt. Auf Grund der Tatsache, dass im Bereich der Walter-Janka-Straße und Kleinolbersdorfer Straße bereits drei Bebauungspläne für Wohnungsbau (Nr. 09/22, Nr. 07/12, Nr. 14/01) aufgestellt worden sind und die Wohnfunktion gegenüber der gewerblichen Nutzung an dem Standort kontinuierlich an Bedeutung gewinnt, soll in einem separaten förmlichen Verfahren der Flächennutzungsplan an diese gesamtgebietliche Entwicklung angepasst werden.

Die Fläche ist über die Zschopauer Straße und Walter-Janka-Straße verkehrlich gut erschlossen, sämtliche Medien liegen in den Straßen an.

Die bestehende Fichtenaufforstung im südlichen Randbereich des Flurstücks 768/44 stellt keinen Wald im Sinne des SächsWG dar und soll durch eine gestufte Hecke mit standortgerechten Gehölzen ersetzt werden und damit einen grünen Siedlungsrand zur Landschaft bilden.

Die Anwendung des § 13a BauGB (beschleunigtes Verfahren für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung) scheidet aufgrund der Lage des Baugebietes im Übergang zur freien Landschaft aus. Die Anwendung des § 13b BauGB (Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren) wurde nach Prüfung verworfen, weil diese Rechtsnorm befristet ist. Ein Satzungsbeschluss müsste bis 31.12.2021 gefasst sein und die im Parallelverfahren laufende 48. Änderung des Flächennutzungsplans müsste bis dahin ebenfalls abgeschlossen sein.

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: Räumlicher Geltungsbereich