

Beschlussvorlage Nr. B-215/2020

Einreicher: Dezernat 6/Amt 61

Gegenstand: Entscheidung über die Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens nach § 12 BauGB zur Errichtung eines Eigenheimstandortes auf den Flurstücken 93a, 93/4, 93/8, 93/9, 93/10, 93/14 und 115 der Gemarkung Furth nordöstlich der Chemnitztalstraße

		Status	Beratungsergebnis		
Beratungsfolge (Beiräte, Ortschaftsräte, Ausschüsse, Stadtrat)	Sitzungs- termine	öffentlich/ nichtöffentlich	bestä- tigt	abge- lehnt	ohne Empfeh- lung
Ausschuss für Stadtentwicklung und Mobilität	29.09.2020	öffentlich			

Michael Stötzer

 Unterschrift

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Mobilität beschließt:

Der Antrag auf Einleitung eines Planverfahrens nach § 12 BauGB zur Errichtung eines Eigenheimstandortes auf den Flurstücken 93a, 93/4, 93/8, 93/9, 93/10, 93/14 und 115 der Gemarkung Furth nordöstlich der Chemnitztalstraße wird abgelehnt.

Begründung:

Die Firma Bauwerk Chemnitz Immobilien GmbH, Neefestraße 76 in 09119 Chemnitz, stellte mit Schreiben vom 18.06.2018 und beigefügtem Parzellierungsplan einen Antrag auf Eröffnung eines Bebauungsplanverfahrens für einen Eigenheimstandort mit 30 Parzellen, der sich auf die Flurstücke 93a, 93/4, 93/8, 93/9, 93/10, 93/14 und 115 der Gemarkung Furth erstreckt (s. Anlage 3, Seite 1).

Die genannten Flurstücke liegen aus bauplanungsrechtlicher Sicht im Außenbereich. Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Chemnitz vom 24.10.2001 einschließlich aller rechtswirksamen Änderungen, Ergänzungen und Berichtigungen ist der Bereich, den der eingereichte Parzellierungsplan umfasst, als „Sonstige bedeutsame Grünfläche“ dargestellt, d. h. hier ist seitens der Stadt Chemnitz als Trägerin der Planungshoheit keine Baulandentwicklung vorgesehen (s. Anlage 3, Seite 3).

Der Antrag wurde nach Abfrage der betroffenen Fachämter unter Angabe der Gründe nicht befürwortet, woraufhin die Antragstellerin ihren Antrag mit Schreiben vom 05.12.2018 modifizierte und nur noch eine Bebauung mit 10 Einfamilienhäusern vorsah (s. Anlage 3, Seite 2). Dieser Antrag wurde ebenfalls unter Angabe der Gründe mit Schreiben des Stadtplanungsamtes vom 19.02.2019 nicht befürwortet.

Mit Schreiben vom 24.08.2020 hat der Eigentümer der Flächen, die Kimu GmbH erklärt, dass die v. g. Anträge auf Bauleitplanung auch als in seinem Namen gestellt gelten.

Die Ablehnungsgründe aus dem verwaltungsinternen Vorprüfverfahren sind insbesondere:

Naturschutz:

Auf dem Flurstück 93/9 der Gemarkung Furth stockt ein wertvoller Altbaumbestand mit höhlen- und totholzreichen Gehölzen. Hierbei handelt es sich um ein nach § 30 BNatSchG i. V. m. § 21 SächsNatSchG geschütztes Biotop in Form einer ca. 2.600 m² großen höhlenreichen Altholzinsel (Biotopnummer 25 der Gemarkung Furth). Auch die weiteren Teilflächen des Flurstückes 93/9 und das gesamte Flurstück 115 weisen einen waldähnlichen Charakter und eine hohe Strukturvielfalt auf, weshalb auch hier ein hohes Potential für die Entwicklung von gesetzlich geschützten Biotopen besteht. Unmittelbar nördlich der angefragten Grundstücke befindet sich der geschützte Landschaftsbestandteil „Trübsbach Park, Furth und Umgebung“.

Eine Bebauung der Flurstücke (insbesondere des Flurstückes 93/9 Gemarkung Furth) mit Einfamilienhäusern würde mit einer Beeinträchtigung / Zerstörung des nach § 30 BNatSchG i. V. m. § 21 SächsNatSchG geschützten Biotopes Nummer 25 Gemarkung Furth einhergehen und wird deshalb aus Sicht der Unteren Naturschutzbehörde abgelehnt.

Stadtklima:

Hinsichtlich der klimatischen Verhältnisse ist das Plangebiet gemäß klimaökologischer Bewertung zum Flächennutzungsplan als Freiland-Klimatop und als Grün- und Freifläche mit einer hohen Bedeutung als Ausgleichsraum ausgewiesen.

Das Freiland-Klimatop ist geprägt durch einen ungestörten ausgeprägten Tagesgang von Temperatur und Feuchte und sehr geringen Windströmungsveränderungen. Damit ist während Strahlungswetterlagen eine intensive nächtliche Frisch- und Kaltluftproduktion verbunden.

Als klimaaktive Freifläche besitzt das Gebiet einen direkten Bezug zum Siedlungsraum (bestehende Wohnbebauung entlang der Chemnitztalstraße) und deshalb eine hohe Empfindlichkeit gegen-

über nutzungsändernden Eingriffen.

Durch die Hanglage wird vom Plangebiet unbelastete Kaltluft in Richtung Chemnitztalstraße geführt. Diese Talabwinde sorgen bei austauscharmen, windschwachen Wetterlagen für eine gewisse Mindestdurchlüftung von Stadtgebieten.

Das Plangebiet weist somit eine klimatisch-lufthygienische Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsin-tensivierungen auf. Bau- und Versiegelungsmaßnahmen führen zu negativen Auswirkungen auf die klimatische Situation.

Immissionsschutz:

Immissionen durch Schienen- und Straßenlärm

Der Vorhabenbereich ist im nordöstlichen Bereich durch den Schienenlärm der Bahnstrecke Chemnitz-Riesa und im südwestlichen Teil durch den Straßenverkehrslärm der Chemnitztalstraße vorbelastet.

Bei der Planung von schutzbedürftigen Nutzungen im Einwirkungsbereich von Straßen- und Schienenwegen ist die Einhaltung der schalltechnischen Orientierungswerte des Beiblatts 1 der DIN 18005-1 (Schallschutz im Städtebau) anzustreben. Diese Orientierungswerte liegen für Allgemeine Wohngebiete (WA) bei 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts und sollen bereits auf den Rand der geplanten Baugebietsflächen bezogen werden.

Gemäß Schallimmissionsplan Chemnitz (Stand 1994) sind hinsichtlich des Schienenlärms folgende Beurteilungspegel gemessen vom Bahndamm zu verzeichnen:

- in einem Abstand von ca. 30 m → tags und nachts 60 – 70 dB(A),
- bis in eine Tiefe von ca. 75 m → tags und nachts 55 – 60 dB(A),
- danach tags und nachts 50 – 55 dB(A).

Hinsichtlich des Straßenverkehrslärms sind gemessen ab Straßenkante der Chemnitztalstraße gemäß Lärmkartierung Chemnitz 2017 (Stufe 3) folgende Beurteilungspegel für den L_{DEN} (Bezug 0 - 24 Uhr) und den L_{NIGHT} (22 – 6 Uhr) bei einer Rechenhöhe von 4 m zu verzeichnen:

- in einem Abstand von ca. 50 m → L_{DEN} 60 – 65 dB(A) und L_{NIGHT} 55 – 60 dB(A),
- bis in eine Tiefe von ca. 120 m → L_{DEN} 55 – 60 und L_{NIGHT} 45 – 50 dB(A)
- danach $L_{DEN} \leq 55$ dB(A) und $L_{NIGHT} \leq 45$ dB(A).

Diese Aufstellung zeigt, dass z. T. erhebliche Abstände von der jeweiligen Lärmquelle erforderlich sind, damit der maßgebliche Beurteilungspegel von 45 dB(A) nachts für eine schutzbedürftige Wohnnutzung nicht überschritten wird.

Bei dem geplanten näheren Heranrücken der schutzbedürftigen Wohnnutzung an die benannten Verkehrswege ist die Erstellung einer Schallimmissionsprognose zur Gewährleistung des Schallschutzes erforderlich.

Immissionen durch elektromagnetische Felder

Die zur Rede stehende Fläche befindet sich im Bereich einer 110-KV-Freileitungstrasse, welche die Flurstücke 93/4, 93/10, 115 von Südwesten nach Nordosten quert. Zu der Leitung ist ein Schutzabstand von 10 Metern einzuhalten, damit die in der 26. BImSchV (Sechszwanzigste Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes - Verordnung über elektromagnetische Felder) angegebenen Grenzwerte zum Schutz der Allgemeinheit und Nachbarschaft und zur Vorsorge vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch elektromagnetische Felder eingehalten werden.

Eine Entwicklung als Wohnungsbaufläche im angefragten Bereich kann auf Grund der geschilderten planungsrechtlichen Situation und im Konsens mit gesamtstädtischen konzeptionellen Untersuchungen und Ergebnissen nicht befürwortet werden. Die Gründe wurden dem Antragsteller mit der Empfehlung den Antrag zurückzuziehen mit Schreiben des Stadtplanungsamtes vom 27.09.2018 und 19.02.2019 mitgeteilt.

Da die Firma Bauwerk Chemnitz Immobilien GmbH ihren Antrag auf Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans für die o. g. Flurstücke nicht zurückzog, hat die Gemeinde gemäß § 12 Baugesetzbuch über die Einleitung des Planverfahrens nach pflichtgemäßem Ermessen zu entscheiden. In Chemnitz obliegt diese Aufgabe in Anwendung der Hauptsatzung der Stadt Chemnitz dem Ausschuss für Stadtentwicklung und Mobilität.

Es wird vorgeschlagen, den Antrag auf Durchführung eines vorhabenbezogenen Bauleitplanverfahrens für einen Eigenheimstandort auf den Flurstücken Furth 93a, 93/4, 93/8, 93/9, 93/10, 93/14 und 115 abzulehnen.

Anlagenverzeichnis:

Anlage 3: Planungsanträge (Parzellierungsplan), Auszug aus dem Flächennutzungsplan