

Beschlussvorlage Nr. B-031/2021

Einreicher:
Dezernat 6/Amt 61

Gegenstand:

Aufstellungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 20/10 "Zimmerei Freund Leipziger Straße 253"

		Status	Beratungsergebnis		
Beratungsfolge (Beiräte, Ortschaftsräte, Ausschüsse, Stadtrat)	Sitzungs- termine	öffentlich/ nichtöffentlich	bestä- tigt	abge- lehnt	ohne Empfeh- lung
Ausschuss für Stadtentwicklung und Mobilität	20.04.2021	öffentlich			

Michael Stötzer

Unterschrift

Die Vorlage hat haushaltsrelevante Veränderungen:	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein
<input type="checkbox"/> Produktsachkonto/Maßnahmenummer in Anlage , Seite benannt		
<input type="checkbox"/> Produktsachkonto (Aufwandskonto f. ErgHH; Auszahlungskonto f. Investition)	•	
<input type="checkbox"/> Maßnahmenummer		
Gesamtaufwendungen/-auszahlungen für die Maßnahme		EUR
Maßnahmenbezogene Erträge/Einzahlungen		EUR
Finanzbedarf ist	<input type="checkbox"/> gesichert	<input type="checkbox"/> nicht gesichert
Finanzielle Übersicht siehe Anlage Seite		

Gesetzliche Grundlagen:

§ 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)

Bereits gefasste Beschlüsse sind betroffen:

Beschlussnummer	Beschluss-Datum	Beschlussfassendes Gremium	aufzuheben	zu ändern

An der Erarbeitung der Vorlagen wurden beteiligt:

Herr Naumann, Büro für Städtebau GmbH, Chemnitz

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Mobilität beschließt:

1. Auf den Flurstücken 308/1, 308/2, 308/3, 308/4, 311/14 und 311/18 der Gemarkung Borna-Heinersdorf soll der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 20/10 „Zimmerei Freund Leipziger Straße 253“ aufgestellt werden.

Der räumliche Geltungsbereich wird durch die Planzeichnung (Anlage 3) bestimmt.

Beabsichtigt ist die Errichtung einer Zimmerei und eines Wohnhauses für den Betriebsinhaber.

2. Der 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:

Der ortsansässige Zimmerermeister Herr Ludwig Freund beabsichtigt auf den Flurstücken 308/1, 308/2 und 311/14 der Gemarkung Borna-Heinersdorf eine Zimmerei und ein Wohnhaus zu errichten. Die Fläche umfasst 0,5 ha. Die beiden vorhandenen Zufahrten zur Leipziger Straße führen über die städtischen Flurstücke 308/3 und 311/18. Zur Gewährleistung der Erschließung des Vorhabens sind die Zufahrten in den Geltungsbereich des B-Plans einzubeziehen.

Der Vorhabenträger hat dem Stadtplanungsamt bereits eine städtebauliche Studie mit Nutzungskonzept mit Stand 12/2019 vorgelegt (vgl. Anlage 4).

Das Werkstattgebäude soll giebelständig im Flst. 308/1 ca. 30 m zurückgesetzt von der Leipziger Straße eingeordnet werden. Das Wohnhaus wird innerhalb des Flst. 311/14 ebenfalls im hinteren Grundstücksbereich errichtet. Das dazwischenliegende Flst. 308/2 bleibt bebauungsfrei.

Das städtebauliche Konzept wurde so ausgelegt, dass die markanten und schützenswerten Baumbestände an der Leipziger Straße sowie innerhalb des Vorhabengebietes erhalten bleiben. Bei den grünordnerischen Festsetzungen sind dazu die entsprechenden Pflanzbindungen zu berücksichtigen.

Das Plangebiet befindet sich im Bereich des Städteneingangs direkt südlich der Hauptverkehrsstraße Leipziger Straße (B 95) unweit der Autobahnanschlussstelle Chemnitz – Mitte. Der Standort weist damit eine exzellente Verkehrserschließung auf und ist im Städtebaulichen Entwicklungskonzept Chemnitz 2020 im Fachkonzept Wirtschaft und Wissenschaft dem Wirtschaftsraum im Zuge der Leipziger Straße zugeordnet worden. Gemäß des Fachkonzeptes Grün- und Freiraum integriert sich der Standort in den Siedlungsbereich außerhalb gesamtstädtisch bedeutsamer Grünachsen.

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die Leipziger Straße
- im Osten und Süden durch Kleingärten/Wochenendhäuser
- im Westen durch eine Tankstelle

Ca. 100 m südlich befindet sich das Wohngebiet an der Friedrich-Schlöffel-Straße. Auf der gegenüberliegenden Seite der Leipziger Straße besteht eine kompakte z. T. mehrgeschossige Bebauung mit Hotel, Tankstellen sowie Handels- und Dienstleistungseinrichtungen. Der Versiegelungsanteil ist hoch und es bestehen grünordnerische und gestalterische Defizite.

Das Plangebiet und die angrenzenden Bereiche südlich der Leipziger Straße weisen dagegen einen hohen Grün- und Freiflächenanteil auf. Parallel zur öffentlichen Verkehrsfläche ist ein schutzwürdiger Gehölzsteifen ausgebildet. Durch die zurückgesetzte Einordnung des Bauvorhabens (Werkstatt/Wohnhaus) können diese Baumbestände im Bereich des Vorhabengebietes vollständig erhalten werden.

Eine vorhabenbezogene Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes ist infolge der gegebenen grünordnerischen Einbindung des Standortes, der angepassten Gesamthöhe der Gebäude < 10 m sowie der vorgesehenen Ausbildung von Gründächern ausgeschlossen.

Anlagenverzeichnis:

Anlage 3: Räumlicher Geltungsbereich

Anlage 4: Städtebauliche Studie mit Nutzungskonzept (Stand 12/2019)