

**Beschlussvorlage Nr. B-041/2021**

**Einreicher:**  
Dezernat 6/Amt 61

**Gegenstand:**

Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 21/03 „Bornaer Straße/An der Schmiede“

		Status	Beratungsergebnis		
Beratungsfolge (Beiräte, Ortschaftsräte, Ausschüsse, Stadtrat)	Sitzungs- termine	öffentlich/ nichtöffentlich	bestä- tigt	abge- lehnt	ohne Empfeh- lung
Ausschuss für Stadtentwicklung und Mobilität	02.03.2021	öffentlich			

*Michael Stötzer*

\_\_\_\_\_  
Unterschrift



## **Beschlussvorschlag:**

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Mobilität beschließt:

1. In der Gemarkung Borna entlang der Nordseite der Bornaer Straße, zwischen Bornaer Straße und Auerswalder Straße, gegenüber der Einmündung An der Schmiede, soll der Bebauungsplan Nr. 21/03 „Bornaer Straße/An der Schmiede“ aufgestellt werden.

Als Planungsziele werden definiert:

- Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes,
- Festsetzung von Baufeldern und der darin max. überbarbaren Grundstücksfläche mit 180 m<sup>2</sup> sowie straßenbegleitend zur Bornaer Straße mit 300 m<sup>2</sup>,
- Festsetzung von mind. 2, max. 3 Vollgeschossen entlang der Bornaer Straße sowie von max. 2 Vollgeschossen entlang der Auerswalder Straße und im Gebietsinnenbereich,
- Festsetzung von Sattel- und Walmdächern mit 40° - 55° Dachneigung entlang der Bornaer Straße und mit 20° - 45° Dachneigung entlang der Auerswalder Straße und im Gebietsinnenbereich sowie dunkle Dachdeckung.

2. Das Plangebiet umfasst folgende Flurstücke der Gemarkung Borna: 18/1, 18/2, 19/3, 19/4, 19b, 19d, 19e, 19f, 20/5, 20b, 20c, 20g, 106b. Der räumliche Geltungsbereich des Plangebietes wird durch die Planzeichnung bestimmt. Die Abgrenzung ist in der Anlage 3 dargestellt. Der Geltungsbereich umfasst rd. 2,22 ha.

3. Der Bebauungsplan soll im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden. Dementsprechend gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 BauGB.

Es wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.

Gemäß § 13a Abs. 2 i. V. m. § 13 Abs. 3 BauGB wird im beschleunigten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, vom 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 § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen; § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

## **Begründung:**

Die Stadt Chemnitz möchte in dem Geltungsbereich eine städtebauliche Neuordnung und Entwicklung einleiten.

Die vorhandene Bebauung entlang der Bornaer Straße entspricht den Nutzungen eines Allgemeinen Wohngebietes im Sinne des § 4 BauNVO. Die Gebäude an der Bornaer Straße dienen vorwiegend dem Wohnen. In den Erdgeschossen befinden sich vereinzelt der Versorgung dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, wie Friseure, Fotostudio etc.

Im Geltungsbereich liegt ein Gewerbebetrieb, der von der Art der Nutzung regelmäßig dem störenden Gewerbe zugeordnet wird: die Autowerkstatt befindet sich auf dem Grundstück Bornaer Straße 65 und wird schon seit DDR-Zeiten so genutzt. Das Gewerbe ist planungsrechtlich als Fremdkörper zu betrachten. Immissionskonflikte mit benachbarten Nutzungen sind bisher jedoch nicht angezeigt worden.

Der wirksame Flächennutzungsplan (F-Plan) vom 24.10.2001 einschließlich aller rechtswirksamen Änderungen, Ergänzungen und Berichtigungen stellt alle Flächen im Geltungsbereich als Wohnbauflächen dar. Daraus leitet sich als Planungsziel für diesen B-Plan die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes gem. § 4 BauNVO ab. Demnach soll das Plangebiet vorwiegend dem Wohnen dienen. Neben Wohngebäuden sollen auch die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig sein. Eine Kombination des Wohnens mit den anderen zulässigen Nutzungen bietet sich v. a. entlang der Bornaer Straße an, so dass dort auch größere überbaubare Grundflächen als in den rückwärtigen, zu Eigenheimen orientierten Flächen vorgesehen werden.

Es wird bewusst auf Grundflächen (absolut) und nicht auf eine Grundflächenzahl (verhältnismäßig) abgestellt, da die Größe der künftigen Baugrundstücke noch nicht feststeht. Städtebauliche Zielstellung ist es, die Bebauungsstruktur im und neben dem Plangebiet aufzunehmen. Daraus leiten sich auch die Vorgaben für die Zahl der Vollgeschosse sowie die Dachgestaltung ab.

Durch die geplanten Festsetzungen können im Gebiet etwa 15 – 20 neue Gebäude entstehen, überwiegend als Ein- bis Zweifamilienhäuser, entlang der Bornaer Straße ggf. auch als kleine Mehrfamilienhäuser. Dies entspricht dem vorgefundenen Bestand.

Die Baulücken entlang der Bornaer Straße ließen sich auch nach § 34 BauGB schließen; für die Baurechtschaffung an der Auerswalder Straße und im Innenbereich des Plangebiets hingegen wird die Bauleitplanung erforderlich.

Die Erreichung hinterliegender Grundstücke kann durch kurze private Stichwege oder sog. Pfeifenstielgrundstücke erfolgen; der Bau öffentlicher oder privater Straßen ist nicht erforderlich. So kann eine effektive Nutzung von Bauland bei sparsamer Erschließung erreicht werden.

Westlich an den Geltungsbereich angrenzend läuft das Verfahren Nr. 182/07 zur Bodensonderung, um den in der Örtlichkeit vorhandenen und öffentlich genutzten Verbindungsweg von der Bornaer Straße zur Auerswalder Straße in das Eigentum der Stadt Chemnitz zu überführen. Eine Teilfläche befindet sich auf dem Flurstück 18/2. Diese Maßnahme verbessert die Erreichbarkeit der Grundstücke im Geltungsbereich.

Nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB sind die Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes oder einer von ihr beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung bei der Aufstellung von Bebauungsplänen insbesondere zu berücksichtigen. Die Stadt Chemnitz verfügt über ein vom Stadtrat am 07.12.2016 beschlossenes Einzelhandels- und Zentrenkonzept. Danach ist ein Bereich entlang der Bornaer Straße, der auch den Geltungsbereich dieses B-Plans umfasst, als Suchraum definiert: „Die Ansiedlung eines Nahversorgers in integrierter Lage in den Bereichen entlang der Bornaer Straße wäre insofern zu begrüßen, um die wohnortnahe

Grundversorgung im Stadtteil zu verbessern.“ (B-261/2016, Anl. 3, S. 120 ff.)

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Mobilität hat in seiner Sitzung am 03.12.2019 mehrheitlich beschlossen, der Petition „Nein zum Aldi auf der Bornauer Straße 65“ (P-004/2019, Abstimmungsergebnis: 6 Ja-Stimmen, 5 Nein-Stimmen, 1 Enthaltung) abzuweichen.

Er hat damit einschränkend festgelegt, dass die Freiflächen im Geltungsbereich dieses B-Plans nicht für die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes genutzt werden sollen. Folgerichtig wurde in derselben Sitzung der Aufstellungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 19/10 „Nahversorgungsstandort Bornauer Straße 65“ abgelehnt (B-130/2019, Abstimmungsergebnis: 3 Ja-Stimmen, 5 Nein-Stimmen, 2 Enthaltungen). Da die Thematik seinerzeit unabhängig von der Größe der Verkaufsfläche erörtert wurde, gehen die Planungsziele dieses Aufstellungsbeschlusses bewusst – unter Beachtung der Beschlusslage von 2019 – auf die max. zulässige Grundfläche von Gebäuden, um so auch kleinere, wohngebietsverträgliche Märkte mit z. B. 700 – 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche aus schließen zu können.

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept befindet sich aktuell in der Überarbeitung; sie soll Ende 2021/Anfang 2022 abgeschlossen werden.

Mit Hilfe des Bebauungsplanes werden Maßnahmen der Innenentwicklung verfolgt. Gegenüber der jetzigen Bebauung im Plangebiet stellt die Planung eine Nachverdichtung dar (Bebauungsplan der Innenentwicklung). Da in dem Bebauungsplan eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung oder eine Größe der Grundfläche von insgesamt weniger als 20.000 m<sup>2</sup> festgesetzt wird, sind die Voraussetzungen gegeben, den Bebauungsplan nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufzustellen. 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.

Das Aufstellungsverfahren für diese Planung vom Aufstellungsbeschluss bis zum Abwägungs- und Satzungsbeschluss wird mit mind. 1,5 – 2 Jahren veranschlagt unter der Voraussetzung, dass alle erforderlichen Fachgutachten rechtzeitig vorliegen und keine unerwarteten Probleme aus dem Beteiligungsverfahren hervorgehen, die weitere Verfahrensschritte oder Prüfungen hervorrufen.

### **Anlagenverzeichnis:**

Anlage 3: Räumlicher Geltungsbereich