



Beschlussvorlage Nr. B-205/2021

Einreicher:
Dezernat 6/Amt 61

Gegenstand:
Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 21/17 „Wohnen an der Dorfstraße“

		Status	Beratungsergebnis		
Beratungsfolge (Beiräte, Ortschaftsräte, Ausschüsse, Stadtrat)	Sitzungs- termine	öffentlich/ nichtöffentlich	bestä- tigt	abge- lehnt	ohne Empfeh- lung
Ortschaftsrat Grüna	13.09.2021	öffentlich			
Ausschuss für Stadtentwicklung und Mobilität	30.09.2021	öffentlich			

Michael Stötzer

Unterschrift

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Mobilität beschließt:

1. In der Gemarkung Grüna im Bereich zwischen der Dorfstraße und am Hexenberg soll der Bebauungsplan Nr. 21/17 „Wohnen an der Dorfstraße“ aufgestellt werden.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes werden folgende Planungsziele verfolgt:

- Festsetzung von Allgemeinen Wohngebieten nach § 4 BauNVO,
 - Erhalt von möglichst großen zusammenhängenden Grünflächen,
 - Ausbau des bestehenden Straßen- und Wegenetzes zur Erschließung des Plangebietes,
 - Sicherung der Biotope: naturnahes, stehendes Kleingewässer „Reuterteich“, naturnahes, stehendes Kleingewässer, Streuobstwiese,
 - Ausweisung einer Gemeinbedarfsfläche „Kindergarten“ unterhalb des Reuterteiches,
 - Sicherung des Wasserlaufes und des Unritzbaches,
 - Sicherung der Wohnbebauung entlang der Pleißauer Straße, Schönherr Weg und Blumenweg,
 - Aufnahme der umgebenden Bebauungsstruktur mit „ländlichem Charakter“
 - Anwendung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Chemnitz.
2. Das Plangebiet umfasst folgende Flurstücke der Gemarkung Grüna: 307/8, 307a, 308/1, 308/3, 308/4, 308/5, 308/7, 308a, 308b, 309/4, 311a, 553, 613/2, 616/14, 616/2, 623/3, 623/4, 623/5, 307/6, 309/14, 549/1, 551/1, 616/13. Der räumliche Geltungsbereich wird durch die Planzeichnung (Anlage 3) bestimmt. Der Übersichtsplan ist Bestandteil dieses Beschlusses. Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 9,8 ha.
 3. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB soll im Rahmen einer zweiwöchigen Auslegung erfolgen.

Begründung:

Gebietsbeschreibung und Anlass:

Grüna ist einer der größten Stadtteile im Westen von Chemnitz. Durch seine kurze Entfernung zur Chemnitzer Innenstadt und dem ländlich geprägten Charakter ist Grüna ein beliebter Wohnort für Familien aller Altersgruppen. Die Nachfrage nach Bauland steigt konstant an.

Der Geltungsbereich befindet sich zwischen der Dorfstraße und dem Wohngebiet Am Hexenberg. Im Westen wird das Areal von der Pleißeer Straße und im Osten vom Blumenweg begrenzt. Ein Großteil der Fläche ist als Grünland mit landwirtschaftlicher Nutzung ausgewiesen. Die umgebende Wohnbebauung wird von Einfamilienhäusern und Höfen mit Kleingewerbe- oder Wohnnutzung geprägt. Das Wegenetz ist verzweigt und besteht aus schmalen Straßen die teilweise in Feldwege übergehen.

Zentral erstreckt sich eine Streuobstwiese unmittelbar neben dem naturnahen Kleingewässer „Reu-terteich“. Ein Wasserlauf Waldhäusern an der nordwestlichen Gebietsgrenze führt mittig durch das Gebiet und mündet südlich in den Unritzbach.

Im Baudezernat gingen im vergangenen Jahr drei Anträge auf Bauleitplanung in Grüna ein. Den ersten Antrag auf Ergänzungssatzung für das Flurstück 311a der Gemarkung Grüna stellte Herr Johann Wasmeier am 04.03.2020. Die Fläche des Gebiets beträgt ca. 3830 m². Ziel des Antrags ist eine Wohnbebauung mit 2 Einfamilienhäusern.

Die ap-eins GmbH & Co. KG stellte am 14.04.2020 einen Antrag auf Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens zur Baurechtschaffung für Wohnungsbau für die Flurstücke 631/2, 623/1 und Teil aus 307/7 der Gemarkung Grüna. Die Fläche hat eine Größe von ca. 1,4 ha. Ein weiterer Antrag auf Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens ging am 15.05.2020 von der Immobilien Development GmbH ein. Die Teilfläche des Flurstücks 241/9 der Gemarkung Grüna mit einer Fläche von ca. 1,5 ha sollte ebenfalls zur Baurechtschaffung für Wohnungsbau beplant werden.

Da die beantragten Gebiete unmittelbar nebeneinander liegen, wurde für einen größeren Planungsumgriff eine Rahmenstudie erarbeitet. Ziel ist es, mit diesem Bebauungsplan eine geordnete städtebauliche Entwicklung und Erschließung für diesen zentralen Bereich in Grüna einzuleiten, die auf diese Weise besser erreicht werden kann, als bei der Planung von drei separaten Baugebieten in ggf. unterschiedlichen Terminketten.

Zur Sicherung einer geordneten Entwicklung und einer kosten- und lastenfreien Übertragung der benötigten Verkehrsfläche, einer Gemeinbedarfsfläche und der potentiell notwendigen Zuordnung von Grün- bzw. Ausgleichsflächen, wird im Rahmen des weiteren Verfahrens über die Einleitung eines Umlegungsverfahrens zu entscheiden sein.

Planungsziele:

Grundlage für die Entwicklung bildet das städtebauliche Konzept vom 31.12.2020 welches durch das Planungsbüro Hamann + Krahl PartG mbB im Auftrag des Stadtplanungsamtes entwickelt wurde. Die Rahmenstudie sieht folgende Hauptaspekte vor:

- Erhalt von möglichst großen zusammenhängenden Grünflächen,
- Entwicklung von Allgemeinen Wohngebieten,
- Ausbau des bestehenden Straßen- und Wegenetzes zur Erschließung des Plangebietes,
- Entstehung von gemeinschaftlich nutzbaren Freiflächen und (nach Bedarf) einer Gemeinschaftseinrichtung (z. B. Kita, Schule, Gemeinschaftshaus).

Das Planungsziel einer Gemeinbedarfsfläche ist auf der Ebene eines Aufstellungsbeschlusses als Platzhalter für eine mögliche gemeinwohlorientierte Nutzung zu verstehen. Der Aufstellungsbeschluss bietet den Anstoß für eine Interessenbekundung. Sollte sich eine Entwicklung für einen Kindergarten durchsetzen, wäre auch eine private Trägerschaft denkbar.

Die Rahmenstudie soll Grundlage für die Inhalte dieses Bebauungsplans werden.

Mit dem Aufstellungsbeschluss wird das Planungsziel der Anwendung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Chemnitz aufgenommen. Es liegt in der Fassung des Beschlusses vom 15.09.2016 (Beschluss Nr. B-261/2016) vor und ist ein in der Bauleitplanung zu berücksichtigendes städtebauliches Entwicklungskonzept gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB. Für das Bauleitplanverfahren bedeutet dies konkret, dass textliche Festsetzungen aufzunehmen sind, die die Ansiedlung von Einzelhandel regeln. Nach Beschluss über die Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes werden dessen Aussagen gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB zu beachten sein.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Größe von ca. 9,8 ha. Aufgrund der Größe des Plangebietes und der vorhandenen Biotope scheidet ein beschleunigtes Planverfahren nach § 13a BauGB aus.

Der seit 2001 wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Chemnitz stellt das Gebiet flächendeckend als Wohnbaufläche dar. Das Erfordernis einer Änderung des Flächennutzungsplans ist derzeit nicht erkennbar.

Das Aufstellungsverfahren für diese Planung vom Aufstellungsbeschluss bis zum Abwägungs- und Satzungsbeschluss wird mit ca. 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

Anlage 4: Rahmenstudie: Städtebauliches Konzept