



Beschlussvorlage Nr. B-078/2022

Einreicher:
Dezernat 6/Amt 61

Gegenstand:

Änderung des Aufstellungsbeschlusses zum Bebauungsplan Nr. 96/04 „Richterweg, Teilgebiet Feldrand“

		Status	Beratungsergebnis		
Beratungsfolge (Beiräte, Ortschaftsräte, Ausschüsse, Stadtrat)	Sitzungs- termine	öffentlich/ nichtöffentlich	bestä- tigt	abge- lehnt	ohne Empfeh- lung
Ausschuss für Stadtentwicklung und Mobilität	03.05.2022	öffentlich			

Michael Stötzer

Unterschrift

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Mobilität beschließt:

1. Der Aufstellungsbeschluss des Planungs- und Verkehrsausschusses vom 06.08.1996 wird geändert. Der räumliche Geltungsbereich für ein zu bildendes Teilgebiet wird unter dem Titel „Feldrand“ geführt.
Als Planungsziel wird die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes gem. § 4 BauNVO angestrebt.
2. Das Plangebiet umfasst das Flurstück 202d der Gemarkung Reichenhain. Der räumliche Geltungsbereich des Plangebietes wird durch die Planzeichnung bestimmt. Die Abgrenzung ist in der Anlage 3 dargestellt. Der Geltungsbereich umfasst rd. 0,82 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:

Der Planungs- und Verkehrsausschuss beschloss in seiner Sitzung am 06.08.1996, für das ca. 24,6 Hektar große Gebiet „Richterweg“ in der Gemarkung Reichenhain einen Bebauungsplan aufzustellen (Beschluss-Nr. B-388/1996) mit dem Ziel der Ausweisung von Wohnbauland und von Flächen für Sportanlagen.

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung erfolgte durch eine zweiwöchige Öffentliche Auslegung der Planungskonzepte in der Zeit vom 07.07.1997 bis 21.07.1997. Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs fand in der Zeit vom 16.03.1998 bis einschließlich 20.04.1998 statt. Während dieser Zeit wurden von berührten Trägern öffentlicher Belange und von betroffenen Bürgern Anregungen vorgebracht. Diese Anregungen und die inzwischen auch auf die Planung von Wohngebieten anzuwendende naturschutzrechtliche Eingriffsregelung machten eine Überarbeitung und erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplans erforderlich.

Darüber hinaus sind im Verlauf des Planaufstellungsverfahrens Entwicklungen bzw. Erkenntnisse eingetreten, wodurch die Beibehaltung des relativ großen räumlichen Geltungsbereichs fragwürdig wurde. In mehreren Teilgebieten des Bebauungsplans existiert kein Planungserfordernis, so dass diese Flächen aus dem räumlichen Geltungsbereich entlassen werden können.

Die Weiterführung des Bebauungsplanverfahrens „Richterweg“ erfolgte daher in Form von einzelnen Bebauungsplänen für die verbleibenden planbedürftigen Teilgebietsflächen. Dabei wurde soweit wie möglich auf die bisherigen Bestands- und Analysedaten für den Bebauungsplan „Richterweg“ (z. B. Grünordnungsplan, sonstige Gutachten) zurückgegriffen:

- B-Plan Nr. 96/04 „Richterweg“ Teilgebiet Pfarrlehn
Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs fand in der Zeit vom 22.05.2003 bis einschließlich 23.06.2003 statt. Während dieser Zeit wurden von berührten Trägern öffentlicher Belange und von betroffenen Bürgern Anregungen vorgebracht. Nach dem Abwägungs- und Satzungsbeschluss im Stadtrat am 19.05.2004 wurde der B-Plan für dieses Teilgebiet am 20.08.2003 rechtskräftig.
- B-Plan Nr. 96/04 „Richterweg“ Teilgebiet Alte Baumschule
Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs fand in der Zeit vom 21.11.2002 bis einschließlich 20.12.2002 statt. Während dieser Zeit wurden von berührten Trägern öffentlicher Belange und von betroffenen Bürgern Anregungen vorgebracht. Nach dem Abwägungs- und Satzungsbeschluss im Stadtrat am 04.06.2003 wurde der B-Plan für dieses Teilgebiet am 01.09.2004 rechtskräftig.

Planungsrechtlich gesehen ruht für die Fläche im Geltungsbereich dieses B-Plans das Bauleitplanverfahren seit 1998. Aufgrund des Zeitabstandes bis zur Wiederaufnahme des Bauleitplanverfahrens erscheint es zielführender, nicht mit einer erneuten öffentlichen Auslegung des Planentwurfs für den Teilbereich fortzusetzen, sondern dies als Verfahren nach § 13a BauGB (beschleunigtes Verfahren der Innenentwicklung) separat vorzunehmen.

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans wird im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Chemnitz als Wohnbaufläche dargestellt. Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Das Plangebiet liegt an der Straße Richterweg. Es wird im Westen, Norden und Süden durch die vorhandene Wohnbebauung und im Osten durch landwirtschaftlich genutzte Flächen begrenzt.

Durch die geplanten Festsetzungen können im Gebiet etwa 9 – 12 neue Gebäude, als Ein- bis Zweifamilienhäuser entstehen.

Der unbebaute Bereich entlang der Ostseite des Richterweges ist aufgrund seiner Länge und der Ausdehnung des Flurstücks zu groß, um noch als Baulücke zu gelten. Der Außenbereich der freien

Feldmark wirkt hier bis an den Richterweg heran. Die Bauleitplanung wird für den gesamten Bereich nötig, um das Planungsziel des F-Plans (Wohnbaufläche) in Baurechte umzusetzen.

Die planerische Absicht, das Flurstück in zwei Baureihen mit Eigenheimen zu bebauen, findet sich bereits in den Plänen, die 1996 ff. im Bauleitplanverfahren waren. Dies wird aufgegriffen. 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. Unverbindliche schematische Skizzen zu einer möglichen Parzellierung sind in Anlage 4 dargestellt. Dabei kann es offenbleiben, ob die Bebauung der Nachfrage entsprechend in zwei oder drei Baureihen ausgeführt wird. Die Parzellierungsbeispiele berücksichtigen die durch das Gebiet verlaufende unterirdische Gasleitung mit dem erforderlichen Schutzstreifen.

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 m² 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 kommunale Flurstück 202d soll als Tauschgrundstück in das Umlegungsverfahren im Bereich des ehem. Bahnhofs Altendorf einbezogen werden. Durch die Fassung dieses geänderten Aufstellungsbeschlusses wird der planerische Wille der Stadt bekundet, an dem städtebaulichen Entwicklungsziel der Eigenheimbebauung auch künftig festzuhalten.

Der zeitliche Beginn der Planung nach diesem Aufstellungsbeschluss ist abhängig vom Zeitpunkt des Flächentauschs und den Entwicklungsvorstellungen des neuen Eigentümers. Das Aufstellungsverfahren für diese Planung 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

Anlage 4: Städtebauliche Skizzen