



Beschlussvorlage Nr. B-257/2022

Einreicher:

Dezernat 6/Amt 61

Gegenstand:

Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 22/16 Wohngebiet Karl-Drais-Straße

		Status	Beratungsergebnis		
Beratungsfolge (Beiräte, Ortschaftsräte, Ausschüsse, Stadtrat)	Sitzungs- termine	öffentlich/ nichtöffentlich	bestä- tigt	abge- lehnt	ohne Empfeh- lung
Ausschuss für Stadtentwicklung und Mobilität	29.11.2022	öffentlich			

Michael Stötzer

Unterschrift

Die Vorlage hat haushaltsrelevante Veränderungen: ja nein

Produktsachkonto/Maßnahmenummer in Anlage , Seite benannt

Produktsachkonto (Aufwandskonto f. ErgHH; Auszahlungskonto f. Investition)

Maßnahmenummer

Gesamtaufwendungen/-auszahlungen für die Maßnahme EUR

Maßnahmenbezogene Erträge/Einzahlungen EUR

Finanzbedarf ist gesichert 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:

Die Vorlage hat klimarelevante Auswirkungen: Ja, Nein

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Mobilität beschließt:

1. Auf den Flurstücken 6/2 und 6/3 der Gemarkung Schönau zwischen Bahnlinie Dresden – Werdau und Karl-Drais-Straße soll der Bebauungsplan Nr. 22/16 Wohngebiet Karl-Drais-Straße aufgestellt werden.

Beabsichtigt ist die Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebietes nach § 4 BauNVO für sechs Mehrfamilienhäusern mit drei – vier Geschossen (60 - 70 Wohneinheiten) einschließlich der privaten Erschließung. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 1 ha.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird durch die Planzeichnung gemäß Anlage 3 bestimmt.

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:

Die Holzpalais GmbH & Co. KG, 67117 Limburgerhof, stellte mit Schreiben vom 25.05.2021 einen Antrag auf einen Bebauungsplan nach § 30 BauGB für eine wohnbauliche Entwicklung auf den Flurstücken 6/2 und 6/3 der Gemarkung Schönau zwischen Bahnlinie Dresden – Werdau und Karl-Drais-Straße

Derzeit befindet sich auf dem potenziellen Plangebiet noch eine ein- bis zweigeschossige, teilweise dreigeschossige Gewerbebebauung, deren ursprüngliche Nutzung aufgegeben wurde oder in Kürze ausläuft, z. B. eine Außenwerkstatt für psychisch behinderte Menschen und eine Firma für Glas- und Gebäudereinigung.

Geplant ist ein Wohngebiet, das einem allgemeinen Wohngebiet (WA) nach BauNVO entspricht. Ziel der Baumaßnahme ist es zudem, bezugnehmend auf die Werkssiedlung der Wanderer-Werke, eine ökologisch vorbildliche und nachhaltige Wohnsiedlung aus sechs Mehrfamilienhäusern mit 3 – 4 Geschossen (60 -70 Wohneinheiten) zu schaffen und so viel Kohlendioxid wie möglich einzusparen bzw. langfristig zu binden. Deshalb wird als Baustoff vorrangig Holz verwendet werden. Damit soll ökologisches und gesundes Wohnen einer breiten Nutzerschicht zugänglich gemacht werden. Der Wohnungsmix wird bedarfsgerecht mit Zwei- bis Vierraumwohnungen geplant.

Im Gelände werden zusätzlich 1 - 2 Tiefgaragen geplant, deren Ein- und Ausfahrten im Bereich der privaten Erschließungsfläche liegen. Die wenigen oberirdischen Stellplätze werden durch Großgrün gegliedert und beschattet.

Die straßenseitige Erschließung des Gebietes erfolgt über die direkt anliegende öffentliche Straße (Karl-Drais-Straße). Die interne Erschließung wird über private Erschließungsstraßen und Erschließungswege realisiert.

Die Versorgung mit Trink- bzw. Löschwasser, Elektroenergie, Gas und Telekommunikationsleistungen sind für das Plangebiet grundsätzlich gesichert bzw. bereits vorhanden.

Die Entsorgung des Niederschlagswassers über die Mischwasserkanalisation ist ebenfalls gesichert. Die Anschlüsse an den Kanal sind vorhanden. Aus ökologischen Gründen soll jedoch das Niederschlagswasser von den Dachflächen und versiegelten Flächen vorzugsweise in Zisternen gesammelt und für die Grünflächenbewässerung genutzt werden. Auf diese Weise kann in den Sommermonaten der Trinkwasserverbrauch reduziert werden. Ebenfalls werden bei Starkregen die Entwässerungssysteme in den öffentlichen Straßen entlastet.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Chemnitz ist das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt.

Um die Frage der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gemäß § 1 BauGB hinsichtlich der Lärmbelastung des künftigen Wohnstandortes klären zu können, wurde im Vorfeld des Aufstellungsbeschlusses ein schalltechnisches Gutachten durch die Schirmer GmbH, Beratende Ingenieure, Dresden erstellt und durch das städtische Umweltamt geprüft. Im Ergebnis kann attestiert werden, dass bei entsprechenden Vorkehrungen im Sinne aktiven (Lärmschutzwand) und passiven Schallschutzes gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse vorherrschen werden.

Im Sächsischen Altlastenkataster (SALKA) sind die Flurstücke 6/2 und 6/3 der Gemarkung Schönau als Altlastenverdachtsfläche/Altstandort „Zweigwerk Werkzeugmaschinenkombinat, Karl-Drais-Str. 4“ unter der Altlastenkennziffer 61260723 registriert.

Der Altlastenverdacht ergibt sich aus der langjährigen industriell-gewerblichen Nutzung des Standortes seit ca. 1922 (Gemäß historischer Recherchen werden das Werkstattgebäude und die Bereiche einer ehemaligen Spritzkabine zur Grundierung von Metallteilen sowie eines Schmelzofens als potentielle altlastenrelevante Bereiche eingestuft). Des Weiteren gibt es Hinweise, dass sich am Standort ein Munitionslager befunden haben soll. In Vorbereitung des Bauvorhabens wurde eine umfangreiche Baugrund- und Schadstoffuntersuchung des Grundstückes und der Bestandsgebäude

durchgeführt. Um das neu entwickelte Wohnquartier in Zukunft uneingeschränkt der sensiblen Wohnnutzung zuzuführen, wird im Zuge der Baumaßnahme der Abtrag der belasteten Auffüllungen und die Archivierung in Abstimmung mit dem Umweltamt angestrebt. Ziel der Maßnahmen ist es, den Altlastenkatastereintrag wieder aus dem Archiv zu löschen.

Da es sich bei dem künftigen Planverfahren um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handeln wird (Wiedernutzbarmachung von Flächen), kann die Planung nach § 13a BauGB durchgeführt werden.

Die erste interne Beteiligung der städtischen Fachämter zu dem Antrag und Vorhaben hat keine grundsätzlichen Probleme zur Eignung oder schwierige Konflikte gesehen. Das Aufstellungsverfahren für diese Planung vom Aufstellungsbeschluss bis zum Abwägungs- und Satzungsbeschluss wird mit 1,5 bis 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: Gestaltungsplan vom 30.08.2022