



Beschlussvorlage Nr. B-024/2023

Einreicher:
Dezernat 6/Amt 61

Gegenstand:

Änderung des Aufstellungsbeschlusses zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 95/16 "Arno-Holz-Siedlung"

		Status	Beratungsergebnis		
Beratungsfolge (Beiräte, Ortschaftsräte, Ausschüsse, Stadtrat)	Sitzungs- termine	öffentlich/ nichtöffentlich	bestä- tigt	abge- lehnt	ohne Empfeh- lung
Ausschuss für Stadtentwicklung und Mobilität	31.01.2023	öffentlich			

Michael Stötzer

Unterschrift

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Mobilität beschließt:

1. Der Aufstellungsbeschluss zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 95/16 „Arno-Holz-Siedlung“ in der Gemarkung Adelsberg, Beschluss-Nr. B-212/2022 des Ausschusses für Stadtentwicklung und Mobilität vom 27.09.2022 wird folgendermaßen geändert:

Das Ziel der Planänderung ist:

- Verschiebung des Wendeplatzes der Planstraße G nach Osten,
- Anpassung der Baugrenze/überbaubaren Fläche im WA 2.22 auf Flurstück AG-1893 und AG-1894,
- Kennzeichnung einer unterirdischen Fläche für Regenrückhaltung im Westteil des Flurstücks AG-1899 mit Reduzierung der überbaubaren Fläche im WA 1.13 auf dem Flurstück AG-1899,
- Eintragung von Leitungsechten für Schmutz- und Regenwasser im Westteil des Flurstücks AG-1893, verbunden mit der Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche anstelle des Allgemeinen Wohngebietes.

2. Der räumliche Geltungsbereich wird durch die Planzeichnung (Anlage 3) bestimmt. Die Planzeichnung ist Bestandteil des Beschlusses. Der Geltungsbereich umfasst ca. 0,43 ha.
3. Die 2. Änderung des Bebauungsplans soll im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB 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 Bebauungsplan Nr. 95/16 „Arno-Holz-Siedlung“ ist am 05.12.2001 in Kraft getreten. In der Folge wurden weite Teile des Baugebietes erschlossen und bebaut. Eine 1. Änderung des Bebauungsplans für einige Teilflächen im Bereich der Majakowskistraße wurde 2009 eingeleitet und trat am 06.04.2011 in Kraft.

Das an die Georgstraße angebundene Teilgebiet Theodor-Fontane-Straße ist der letzte große Bauabschnitt, der aktuell erschlossen wird. Die Stadt Chemnitz hat hierzu einen Vertrag mit einem Erschließungsträger abgeschlossen.

Die ursprüngliche Intention des Bebauungsplans, die Regenwasserrückhaltung mit mehreren Becken im Hauptschluss des Niederhermersdorfer Baches umzusetzen, musste im Zuge der Erschließungsplanung verworfen werden. Seit Aufstellung des Bebauungsplans in den 1990er Jahren haben sich die Bemessungsansätze und das technische Regelwerk für den Nachweis der gesicherten Niederschlagswasserentsorgung und die Bemessung erforderlicher Rückhaltungen deutlich geändert. Dies führte zu größeren erforderlichen Rückhaltevolumen. Hinzu kommt, dass Rückhaltungen im Hauptschluss eines Gewässers grundsätzlich als Hochwasserrückhaltebecken zu planen und umzusetzen sind. Die hierfür geltenden anderen Bemessungs- und Sicherheitsvorgaben führen gegenüber einem Regenrückhaltebecken der Siedlungsentwässerung nochmals zu deutlich erhöhten erforderlichen Rückhaltevolumen. Der Bebauungsplan bleibt insofern hinter seinen Festsetzungen zurück, als die im Grünzug entlang des Niederhermersdorfer Baches eingeordneten Becken nicht mehr umgesetzt werden.



Abb.: Ausschnitt rechtskräftiger B-Plan Nr. 95/16

Für die Bauflächen entlang der Theodor-Fontane-Straße ergab sich damit das Erfordernis, die Regenrückhaltung neu zu konzipieren.

Zunächst bestand die Überlegung, an der tiefsten Stelle des Baugebietes, auf dem Flurstück 1893 der Gemarkung Adelsberg, eine unterirdische Regenrückhaltung zu errichten, um das im Baugebiet

Westen; der Bereich auf dem mit Erde abgedeckten Regenrückhaltebecken kann lediglich gärtnerisch genutzt werden. Das Bauwerk für die Regenrückhaltung wird unterirdisch unter dem v. g. Grundstück errichtet. Der Schmutzwasserkanal aus dem gesamten Baugebiet Theodor-Fontane-Straße muss aus der Planstraße G nach Norden zum Andersenweg geführt werden; eine Querung der Fernwassertrasse ist nicht zulässig. Neben ihm muss aus demselben Grund der Regenwasserkanal als Ableitung aus dem Regenrückhaltebecken geführt werden. Die einzig mögliche Trasse zur Entwässerung des Baugebiets ist damit – außerhalb der Freihaltezone der Fernwasserleitung – ein Leitungsrecht über das Flurstück AG-1893. Damit die gärtnerische Nutzung dieses privaten Bauplatzes nicht darunter leidet, soll der Bereich der Leitungen künftig Teil der öffentlichen Grünflächen werden. Das Baugrundstück AG-1893 wird nach Ost geringfügig verschoben, um einen Ausgleich zu schaffen. Damit eine vernünftig nutzbare Fläche entsteht, wird die Planstraße G leicht eingekürzt, d. h. der Wendepunkt ebenfalls leicht nach Osten verschoben.

Alle anderen Festsetzungen des Bebauungsplans in diesem Bereich, z. B. die Pflanzung der Reihe Sandbirken, die sich in ost-westlicher Richtung durch das gesamte Baugebiet zieht, die Zone für Stellplatzanlagen nur in den Vorgärten sowie alle weiteren Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung und der Gestaltung baulicher Anlagen gelten unverändert so wie bereits in der rechtskräftigen Bebauungsplansatzung.

Durch die geplante Änderung des Bebauungsplans sind die Interessen weniger Grundstückseigentümer, der Stadt Chemnitz und des Entsorgungsbetriebes berührt. An der grundsätzlichen Zielstellung des Bebauungsplans erfolgen keine Veränderungen. Es werden die Grundzüge der Planung nicht berührt, so dass von der Durchführung des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB Gebrauch gemacht wird. Angestrebt wird, nach dem Aufstellungsbeschluss eine direkte Beteiligung der betroffenen Eigentümer und der berührten Träger öffentlicher Belange durchzuführen, sodass ein Entwurfs- und Auslegungsbeschluss mit förmlicher allgemeiner Öffentlichkeitsbeteiligung entbehrlich ist. Nach dem Beteiligungsverfahren wird die Vorlage für den Abwägungs- und Satzungsbeschluss vorgelegt. Damit können die geänderten Baurechte im 2. oder 3. Quartal 2023 als Rechtsgrundlage für das Umlegungsverfahren vorgelegt werden. Die ingenieurtechnische Planung des Regenrückhaltebeckens erfolgt bereits zeitlich parallel.

Anlagenverzeichnis:

Anlage 3: Räumlicher Geltungsbereich