

Beschlussvorlage Nr. B-011/2011

Einreicher:
Dezernat 6/Amt 61

Gegenstand:

Aufstellungsbeschluss zur Ergänzungssatzung Nr. 07/20 "Am Silberbach", Klaffenbach

Beratungsfolge (Beiräte, Ortschaftsräte, Ausschüsse, Stadtrat)	Sitzungs- termine	Status öffentlich/ nicht öffentlich	Beratungsergebnis		
			bestä- tigt	abge- lehnt	ohne Empfeh- lung
Ortschaftsrat Klaffenbach	28.06.2011	öffentlich			
Planungs-, Bau- und Umweltausschuss	30.08.2011	öffentlich			

Gesetzliche Grundlagen:

§ 2 Abs. 1 Baugesetzbuch

Unterschrift

Die Vorlage hat haushaltsrelevante Veränderungen: ja nein

Haushaltsstelle(n) in Anlage _____, Seite _____ benannt

Haushaltsstelle _____

Gesamtkosten der Maßnahme	EUR
Maßnahmenbezogene Einnahmen	EUR

Finanzbedarf ist gesichert nicht gesichert

Finanzielle Übersicht siehe Anlage _____ Seite _____

Bereits gefasste Beschlüsse/Entscheidungen sind betroffen:					
Beschluss-Nummer	Beschluss-Datum	beschlussfassendes Gremium	aufzuheben	Beschluss ist außer Kraft zu setzen	
				zu ändern	

An der Erarbeitung der Vorlage wurden beteiligt:

Beschlussvorschlag:

Der Planungs-, Bau- und Umweltausschuss beschließt:

1. Für das Gebiet "Am Silberbach", Klaffenbach ist eine Ergänzungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB aufzustellen.

Das Plangebiet der Ergänzungssatzung beinhaltet anteilig die Flurstücke 447/1 und 446/7 der Gemarkung Klaffenbach.

2. Der Öffentlichkeit sowie den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange ist gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben.

Begründung:

Planungsziel

Durch die Satzungsermächtigung in § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB (Ergänzungssatzung) soll es ermöglicht werden, ohne aufwändige Bebauungsplanverfahren im Grenzbereich zwischen Innen- und Außenbereich einzelne Baugrundstücke einer Bebauung zuzuführen und auf diese Weise die vorhandene Bebauung quasi zu arrondieren und zu komplettieren. Vorgesehen ist eine Bebauung mit zwei freistehenden Einzelhäusern.

Es besteht die planerische Absicht, den durch eine bauliche Nutzung geprägten Außenbereich in den "im Zusammenhang bebauten Ortsteil" einzubeziehen. Dazu stellt die Stadt Chemnitz eine Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB auf.

Die Satzung unterstützt die Beurteilung der Zulässigkeit von Bauvorhaben nach § 34 BauGB; sie regelt nicht bauordnungsrechtliche Probleme, Eigentumsverhältnisse oder die Erschließung.

Darstellung im Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Chemnitz vom 24.10.2001 ist das gekennzeichnete Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Trotz der Abweichung von der Darstellung des Flächennutzungsplans ist die Satzung mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar. Durch die Satzung werden die Voraussetzungen für die Verlängerung der entlang der Straße Am Silberbach planmäßig entstandenen Einzelhausbebauung in Richtung Chemnitzer Straße geschaffen. Die vorhandene technische Infrastruktur wird durch die beidseitige Bebauung entlang der Straße besser ausgenutzt.

Prägung des Gebietes

Das Gebiet der Ergänzungssatzung liegt im Ortsteil Klaffenbach an der Straße Am Silberbach. Der zu ergänzende Ortsteil - hier das Siedlungsgebiet entlang der Straße Am Silberbach und an der Chemnitzer Straße - ist geprägt durch eine straßenbegleitende Einzelhausbebauung. Die Grundstücke sind in der Regel zwischen 500 und 600 qm groß. Die Gebäude sind eingeschossig und besitzen in der Regel ein ausgebautes Dachgeschoss. Die vorherrschende Dachform ist das Satteldach.

Entlang der Chemnitzer Straße entstand eine Bebauung mit Doppelhäusern, die im Rahmen des Vorhaben- und Erschließungsplans Nr. 92/107 "Reihenhausbebauung Chemnitzer Straße, Klaffenbach", errichtet wurden. Die Bebauung ist in sich abgeschlossen und so weit vom Gebiet der Ergänzungssatzung entfernt, dass sie das Satzungsgebiet nicht mehr städtebaulich prägt.

Unmittelbar nördlich grenzt das Gebiet des Vorhaben- und Erschließungsplans Nr. 96/28 "Wohnungsbaustandort im OT Klaffenbach, Chemnitzer Straße" an. Die in dem Plangebiet entstandene Bebauung entspricht hinsichtlich Gebäudeart und Grundstückszuschnitt dem ursprünglich vorhandenen Bestand. Südwestlich grenzt das Gebiet an den Einmündungsbereich zur Chemnitzer Straße. Das Ergänzungsgebiet wird begrenzt durch das Regenrückhaltebecken. Die gegenüberliegende Straßenseite ist mit freistehenden Einzelhäusern bebaut. Östlich grenzt das Satzungsgebiet an landwirtschaftliche Flächen.

Erschließung

Die Satzung ist auch hinsichtlich der Erschließung mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar. Eine Anbindung an den vorhandenen Sammler ist möglich. Grundsätzlich ist aber anzuführen, dass mit Satzungsbeschluss noch nicht alle nach § 34 BauGB geforderten Kriterien einer gesicherten Erschließung des Gebietes vorliegen müssen. Vom Gesetzgeber ist die abschließende Prüfung der Erschließung bewusst in die Genehmigungsphase der Vorhaben verlagert worden, um somit das Aufstellungsverfahren der Satzungen nach § 34 Abs. 4 zu verkürzen.

Anlagenverzeichnis:

Anlage 3: Geltungsbereich der Ergänzungssatzung