

Begründung:

Eine Privatperson beabsichtigt als Erschließungsträger auf den privaten Grundstücken 215/1 (teilweise), 217 (teilweise), 217/1 und 217/2 der Gemarkung Mittelbach an der Grünaer Straße und der Karlstraße ein Wohngebiet mit 11 Einfamilienhäusern zu entwickeln. Ein Antrag auf Bauleitplanung wurde am 03.08.2022 gestellt.

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist der relevante Bereich als Grünfläche dargestellt und muss nach § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren geändert werden. Im Chemnitzer Wohnbauflächenkonzept ist die Fläche als gut geeignet und langfristig verfügbar kategorisiert worden, was die aktuelle Planung unterstützt.

Von den genannten Flurstücken befinden sich die Grundstücke 217/1 und 217/2 im Besitz des Erschließungsträgers. Die Erbengemeinschaft des Flurstücks 215/1 unterstützt das Vorhaben. Die Eigentümer des Flurstücks 217 sind aktuell an keiner Bebauung ihres Grundstücks interessiert. Das Flurstück wird zur städtebaulichen Abrundung in die Planung integriert. Die Gesamtfläche des räumlichen Gestaltungsbereichs umfasst ca. 1,4 ha und ist durch die direkt angrenzende Grünaer Straße sowie die querende Karlstraße verkehrlich erschlossen.

Die Kosten der Planung und der Erschließung werden zu 100 % vom Erschließungsträger getragen. Hierfür soll ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen werden.

Die erste interne Beteiligung der städtischen Fachämter zu seinem Antrag war überwiegend positiv und hat keine grundsätzlichen Probleme zur Eignung gesehen. Erwähnenswert waren folgende Anmerkungen:

Oberflächenentwässerung:

Es darf zu keinem Abfluss von Oberflächenwasser auf öffentliche Straßen und in den Mittelbacher Dorfbach kommen. Daher muss eine Bilanzierung des kleinräumigen Wasserhaushalts durchgeführt werden, einschließlich des Anteils der Versickerung, Verdunstung und des Abflusses. Weiterhin müssen entsprechende Flächen zur Niederschlagswasserversickerung vorgesehen werden.

Bodenschutz:

Es gibt aktuell keinen Verdacht auf Altlasten im Gestaltungsbereich. Es ist davon auszugehen, dass die obersten Bodenschichten weitestgehend den natürlichen Verhältnissen entsprechen, weshalb durch die geplante Überbauung und Versiegelung von erheblichen negativen Umwelteinflüssen ausgegangen werden muss.

Der Bebauungsplan soll als qualifizierter Bebauungsplan nach § 30 Abs.1 BauGB mit zweistufigem Beteiligungsverfahren aufgestellt werden. Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sowie nach § 1a BauGB (ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz) werden gemäß § 2 Abs. 4 BauGB die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet. Aufgrund der Randlage ist es nicht möglich, das beschleunigte Verfahren für die Innenentwicklung nach § 13a BauGB anzuwenden.