

Beschlussvorlage Nr. B-039/2018

Einreicher:
Dezernat 6/Amt 61

Gegenstand:

Aufstellungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 18/03 Wohnbebauung am Kappler Park

		Status	Beratungsergebnis		
			öffentlich/ nichtöffentlich	bestä- tigt	abge- lehnt
Beratungsfolge (Beiräte, Ortschaftsräte, Ausschüsse, Stadtrat)	Sitzungs- termine				
Planungs-, Bau- und Umweltausschuss	06.02.2018	öffentlich			

Michael Stötzer

Unterschrift

Beschlussvorschlag:

Der Planungs-, Bau- und Umweltausschuss beschließt:

1. Auf dem Flurstück 102/12 der Gemarkung Helbersdorf soll an der Straße Usti nad Labem der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 18/03 Wohnbebauung am Kappler Park, Helbersdorf aufgestellt werden.

Beabsichtigt ist die Entwicklung von 4 Gebäuden mit je 3 Vollgeschossen. Je Haus sollen 6 Wohneinheiten entstehen. Die Bebauung soll privat erschlossen werden.

Der räumliche Geltungsbereich wird durch die Planzeichnung (Anlage 3) bestimmt.

2. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan soll im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a 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. 1 BauGB wird von der Umweltprüfung 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.

Begründung:

Die Wohnungsbaugenossenschaft Chemnitz-Helbersdorf eG stellte mit Schreiben vom 22.06.2017 den Antrag auf ein Bauleitplanverfahren zur Entwicklung einer dreigeschossigen Wohnbebauung auf dem Flurstück 102/12 an der Straße Usti nad Labem in der Gemarkung Helbersdorf.

Es sollen vier Wohngebäude über eine private Wohnstraße mit Wendehammer und mit den zugehörigen oberirdischen Stellplatzanlagen errichtet werden.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt ist dieser Bereich westlich der Straße Usti nad Labem zusammenfassend als Wohnbaufläche dargestellt, um die Garagenstandorte als Wohnnebennutzungen in Ergänzung zu der benachbarten Wohnbebauung zu deklarieren. Mittlerweile sind diese Standorte durch den Beschluss der Garagenkonzeption gesichert.

Eine erste Beteiligung der städtischen Ämter hat keine grundsätzlichen Probleme aufgezeigt, obgleich der Bereich in Nähe zur ehem. Deponie liegt und sich der Abstand zwischen der Wohnbebauung am Alten Flughafen und dem Gewerbegebiet an der Neefestraße fast halbiert.

Eine bauliche Entwicklung von Geschosswohnungsbau wird auf den Rückbaugrundstücken der WCH innerhalb der Wohngebiete „Am alten Flughafen“ und „Helbersdorfer Hang“ als Nachverdichtung und damit Stärkung dieses Wohnbereiches mit der zugehörigen vorhandenen Infrastruktur städtebaulich für verfolgenswerter angesehen.

Der Antragsteller legt Wert auf eine Entscheidung zum eingereichten Antrag, weil die benannten integriert gelegenen Rückbaugrundstücke am Alten Flughafen bzw. Helbersdorfer Hang momentan noch nicht für eine Neubebauung oder einen Verkauf genutzt werden können.

Für die Einleitung des Bauleitplanverfahrens spricht die Entwicklung aus dem wirksamen Flächennutzungsplan, die gute Erschließung und fußläufige Nähe zu sozialen und Versorgungseinrichtungen. Der Neubau hat das Potenzial, mit anderen Ausstattungen und Grundrisslösungen Zuzug in den Stadtteil zu generieren.

Eine geordnete städtebauliche Entwicklung geht mit dem Antrag jedoch nicht einher. Die geplanten Wohngebäude stehen isoliert und rd. 150 m von der Bestandsbebauung entfernt zwischen ausgedehnten Garagenkomplexen. Sie werden auch langfristig in keinen Bebauungszusammenhang eingebunden.

Die gesetzlichen Voraussetzungen zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens gem. § 13a BauGB liegen vor.

Im Unterschied zum Regelablauf liegt noch keine Verpflichtungserklärung des Vorhabenträgers vor. Die WCH möchte mit einem noch nicht benannten Investor zusammen arbeiten und prüft, ob das Unternehmen auch einen gewissen Anteil an Wohnungen in den eigenen Bestand übernehmen wird. Eine Konkurrenz zu dem eigenen Bestand wird nicht gesehen.

Gemäß § 12 BauGB hat die Gemeinde auf Antrag eines Grundstückseigentümers über die Einleitung des Planverfahrens nach pflichtgemäßem Ermessen zu entscheiden.

In Chemnitz obliegt diese Aufgabe in Anwendung der Hauptsatzung der Stadt Chemnitz dem Planungs-, Bau- und Umweltausschuss.

Anlagenverzeichnis:

Anlage 3: Räumlicher Geltungsbereich