

Beschlussvorlage Nr. B-191/2019

Einreicher:
Dezernat 6/Amt 61

Gegenstand:
Aufstellungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 19/12 Alterswohnen und Pflege,
Dr.-Salvador-Allende-Straße

		Status	Beratungsergebnis		
Beratungsfolge (Beiräte, Ortschaftsräte, Ausschüsse, Stadtrat)	Sitzungs- termine	öffentlich/ nichtöffentlich	bestä- tigt	abge- lehnt	ohne Empfeh- lung
Ausschuss für Stadtentwicklung und Mobilität	10.09.2019	öffentlich			

Michael Stötzer

Unterschrift

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Mobilität beschließt:

1. Der Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 19/12, Alterswohnen und Pflege, Dr.-Salvador-Allende-Straße für das gemäß Anlage 3 gekennzeichnete Gebiet wird zugestimmt.

Das Plangebiet umfasst das Flurstück 102/28 der Gemarkung Helbersdorf mit einer Größe von ca. 1,7 ha.

Die wesentlichen Planungsziele sind:

- Neubau einer Seniorenresidenz für stationäre Altershilfe mit 5 Vollgeschossen
Nutzung im Erdgeschoss: Foyer als öffentliches Restaurant und Cafeteria mit Sanitärräumen, Mocca-Bar, Bibliothek mit Kamin, Mediawand, Clubraum, Frisör, Therapie- und Mehrzweckraum, Vitalzirkel und Soleoase.
Des Weiteren Verwaltungsräume, Umkleide- und Personalräume, Gewerbeküche, Gewerbewäscherei, Haustechnikräume und Funktionsräume.
Nutzung in 4 Pflegeebenen:
Je Ebene 40 Pflegezimmer mit eigenem rollstuhlgeeignetem Bad in drei Wohngruppen. Je Wohngruppe ein Gemeinschaftsraum mit gedecktem Freisitz.
Zentral angeordnetes Dienstzimmer, Pflegebad sowie zentrale Funktionsräume.
Ca. 160 Pflegeplätze gesamt.
- Neubau von 2 Wohnanlagen für „Wohnen mit Service, “ mit jeweils 6 Vollgeschossen
Nutzung der einzelnen Ebenen:
15 Zweizimmer-Wohnungen je Ebene,
Wohnungsgrößen zwischen 45 – 65 qm,
Ca. 90 Wohnungen je Anlage.
- Anlage eines Generationenparks mit Spiel- und Sportgeräten
- Ausweisung von ca. 94 Parkplätzen

2. Der vorhabenbezogene 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 K&S – Dr. Kranz Objektverwaltungs GmbH stellte mit Schreiben vom 18.02.2019 einen Antrag auf Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zur planungsrechtlichen Vorbereitung einer Seniorenresidenz für stationäre Altershilfe und 2 Wohnanlagen für „Wohnen mit Service“ in zwei Bauabschnitten.

Das Plangebiet (siehe Anlage 3) umfasst das Flurstücks 102/28 der Gemarkung Helbersdorf. Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Chemnitz wird das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt.

Das Baugenehmigungsamt stuft das FS 102/28 planungsrechtlich als Außenbereich nach § 35 BauGB ein, womit zur Schaffung von Baurecht ein vorhabenbezogener Bebauungsplan nach § 12 BauGB aufzustellen ist. Das Bebauungsplanverfahren soll im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt werden.

Die städtischen Fachämter wurden zum Antrag auf Einleitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beteiligt. Aus den Stellungnahmen der meisten Fachämter ergeben sich keine Sachverhalte, die gegen die Einleitung des Planverfahrens sprechen. Lediglich das Sozialamt weist darauf hin, dass aus fachlicher Sicht nur der Bau einer betreuten Wohnform für Menschen im Alter sowie Menschen mit Mobilitätseinschränkungen unterstützt werden kann.

Das Vorhaben, eine weitere stationäre Pflegeeinrichtung zu errichten, wird aus folgenden Gründen jedoch nicht befürwortet:

- In diesem Stadtgebiet gibt es bereits eine hohe Einrichtungsdichte in unmittelbarer Nähe.
- Die Auslastung in den stationären Pflegeeinrichtungen ist rückläufig und liegt derzeit bei 92 % (Stand 31.12.2018).
- Die Fachkraftsituation in der Pflege ist kritisch. In der Vergangenheit konnten neu hinzugekommene Einrichtungen, aufgrund fehlenden Personals, die Pflegeplätze nicht belegen. Ungünstig ist auch, dass dann Pflegekräfte abgeworben werden. Voll belegte Pflegeheime können mitunter die Fachkraftquote nicht mehr erfüllen.
- Die Pflegebedarfsplanung weist bis auf weiteres keine offene Bedarfe aus, was die Auslastungsquote unter Punkt 2 bestätigt.

Ein rechtliches Instrumentarium zur Verhinderung der stationären Pflegeeinrichtung gibt es von Seiten der Stadt allerdings nicht.

Die Wohnungsbaugenossenschaft Chemnitz-Helbersdorf eG als jetzige Grundstückseigentümerin weist in diesem Zusammenhang jedoch darauf hin, dass der Altersdurchschnitt in den Stadtteilen Helbersdorf und Kappel weit über dem Stadtdurchschnitt liegt. Somit wird die Bereitstellung von Pflegeeinrichtungen und seniorengerechtem Wohnraum u. a. auch ein Schwerpunkt der sozialen und baulichen Entwicklung in den beiden Stadtteilen sein. Ziel muss es sein die Anwohner in den beiden Stadtteilen in ihrer vertrauten Umgebung zu halten, entsprechend zu versorgen und bei Bedarf auch geeigneten Wohnraum mit Pflegeanschluss zur Verfügung zu stellen. Die am Standort lebenden Familienangehörigen können somit auch, ohne weite Wege, den sozialen Kontakt aufrechterhalten und ihre Familienmitglieder besuchen.

In den bestehenden überwiegend industriell gefertigten Wohnungsobjekten ist ein „altersgerechter“ Umbau für die älteren Generationen weder baulich noch wirtschaftlich möglich.

Die Wohnungsbaugenossenschaft Chemnitz-Helbersdorf eG befürwortet daher das Vorhaben und wird dieses im Rahmen eines Kooperationsprojektes unterstützen.

Die Neubebauung im Zusammenspiel mit der Weiternutzung und Umstrukturierung des aufgegebenen Wohnstandortes (ehemals im Rahmen des Stadtumbaus in gut erschlossener Lage dient der Innenentwicklung der Stadt Chemnitz. Die gesetzlichen Voraussetzungen zur Durchführung des Verfahrens im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB liegen vor.

Gemäß § 12 BauGB hat die Gemeinde auf Antrag eines Grundstückseigentümers bzw. Vorhabenträgers über die Einleitung des Planverfahrens nach pflichtgemäßem Ermessen zu entscheiden. In Chemnitz obliegt diese Aufgabe in Anwendung der Hauptsatzung der Stadt dem Planungs-, Bau- und Umweltausschuss.

Anlagenverzeichnis:

Anlage 3: Räumlicher Geltungsbereich

Anlage 4: Kurzbeschreibung, Lageplan, Ansichten