

Beschlussvorlage Nr. B-074/2020

Einreicher:
Dezernat 6/Amt 61

Gegenstand:

Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 20/03 Wohngebiet an der Chemnitzer Straße,
Markersdorf

		Status	Beratungsergebnis		
Beratungsfolge (Beiräte, Ortschaftsräte, Ausschüsse, Stadtrat)	Sitzungs- termine	öffentlich/ nichtöffentlich	bestä- tigt	abge- lehnt	ohne Empfeh- lung
Ausschuss für Stadtentwicklung und Mobilität	07.04.2020	öffentlich			

Michael Stötzer

Unterschrift

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Mobilität beschließt:

1. Auf den Flurstücken 192/5, 192/8, 192/10, 193/12 und 193/13 der Gemarkung Markersdorf an der Chemnitzer Straße 67 soll der Bebauungsplan Nr. 20/03 aufgestellt werden.

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

Beabsichtigt ist die Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebietes nach § 4 BauNVO, welches als Siedlungswohnungsbau überwiegend für Einfamilienhäuser, Doppelhäuser oder Zweifamilienhäuser in ein- und zweigeschossiger Bauweise entwickelt werden soll. Im Bereich der Chemnitzer Straße sind zudem Mehrfamilienhäuser mit maximal drei- bis vier Geschossen vorgesehen.

Weiterhin ist der im Flächennutzungsplan dargestellte Grünzug zur stadtstrukturellen Vernetzung der Grün- und Freiflächen in diesem Bereich zu erhalten und festzuschreiben.

Der Bebauungsplan soll im klassischen Planverfahren nach § 30 BauGB aufgestellt werden.

2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs.1 Satz 1 BauGB soll im Rahmen einer zweiwöchigen Auslegung erfolgen

Begründung:

Die GIGARON Bauträgersgesellschaft Chemnitz mbH stellte am 08.02.2018 im Auftrag der Grundstückseigentümer einen Antrag auf Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens zur Baurechtschaffung für Wohnungsbau auf den Flurstücken 192/5, 192/8, 192/10, 193/12 und 193/13 der Gemarkung Markersdorf. Die Fläche hat eine Größe von ca. 4,7 ha.

Durch die GIGARON GmbH ist das in der Anlage 4 beigefügte Struktur- und Bebauungskonzept vom 12.04.2019 für den Standort entwickelt worden und soll die Grundlage für die Abstimmungen innerhalb des Planverfahrens mit den Beteiligten bilden. Dabei werden u.a. auch Gestaltungsvorgaben zu entwickeln sein, die ein homogenes Erscheinungsbild des neuen Wohngebietes ermöglichen.

Eine mittlerweile gegründete Harald-Liebers-Park GmbH & Co. KG wird als Planungs- und Erschließungsträger verantwortlich zeichnen. Da die Harald-Liebers-Park GmbH & Co. KG selbst jedoch keine Hochbauten errichtet, scheidet das Instrument des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nach § 12 BauGB aus. Der Bebauungsplan soll daher im klassischen Verfahren nach § 30 BauGB aufgestellt werden. Der Stadt entstehen keine Kosten, die Planungskosten werden über einen städtebaulichen Vertrag nach § 11 BauGB der Harald-Liebers-Park GmbH & Co. KG auferlegt. Für die Übernahme der Erschließungskosten wird zudem ein separater Erschließungsvertrag zwischen der Stadt und dem Harald-Liebers-Park GmbH & Co. KG abgeschlossen.

Das Plangebiet liegt am westlichen Siedlungsrand des Wohngebietes Markersdorf, einem durch 6- bis 11-geschossige Plattenbauten geprägten Bereich. Diese städtebauliche Situation wird durch den großzügigen Straßenraum der Chemnitzer Straße, der Wolgograder Allee, die nördlich des Grundstücks oberirdisch verlaufende Fernwärmeleitung sowie das südliche Einkaufszentrum „Kaufland“ ergänzt.

Im wirksamen Flächennutzungsplan einschließlich aller wirksamen Änderungen, Ergänzungen und Berichtigungen ist das relevante Areal u. a. als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Bund (ca. 4,3 ha) dargestellt. Straßenbegleitend nördlich und östlich entlang der Chemnitzer Straße und Wolgograder Allee stellt der Flächennutzungsplan im Bereich des Plangebietes sonstige bedeutsame Grünfläche dar. Diese Darstellung reicht in den nördlichen Geltungsbereich des beantragten Bebauungsplanes hinein. An der Ostseite zur Chemnitzer Straße liegt diese Flächendarstellung des Flächennutzungsplanes mit einer Breite von ca. 20 m innerhalb des Plangebietes. Die Flächendarstellung ist Teil eines Grünzuges zur stadtstrukturellen Vernetzung der Grün- und Freiflächen mit übergeordneten Funktionen beginnend in der Morgenleite, entlang der Burkhardtsdorfer Straße, die Ortslage Markersdorf querend und entlang der Chemnitzer Straße bis zur freien Landschaft. Dieser Grünzug ist im Bebauungsplanverfahren in angemessener Form zu konkretisieren und festzusetzen.

Die planerische Zielstellung des Flächennutzungsplanes (SO Bund) ist mit der Nutzungsaufgabe und dem vollzogenen Eigentümerwechsel hinfällig. Auf den mittlerweile in Privateigentum befindlichen Flurstücken ist bis auf ein Bestandsgebäude an der Chemnitzer Straße ein Rückbau erfolgt. Der überwiegende Teil des beantragten Areals ist Wiesenfläche mit gruppierten Großgrünbeständen und einem künstlich angelegten Wasserbecken.

Die Stadt Chemnitz erstellt derzeit ein gesamtstädtisches Wohnbauflächenkonzept mit dem Planungshorizont 2030. Dabei wurde auf Basis des Wohnraumkonzeptes der Suchraum für mögliche Entwicklungsflächen für den Siedlungswohnungsbau stadtweit ausgewählt. Zielstellungen sind die Bedienung einer breiteren Interessenlage sowie die Erweiterung des Angebotsspektrums. Der Standort wurde aufgrund der Nutzungsaufgabe durch den Bund vorsorglich in die Untersuchungen einbezogen. Einer ersten Einschätzung nach wird der Standort im Wohnbauflächenkonzept als für Siedlungswohnungsbau geeignet eingeschätzt. Im Bauleitplanverfahren wird die Eignung als Wohnstandort tiefergehend geprüft. So u.a. durch die Erarbeitung einer schalltechnischen Untersuchung, welche auch die Auswirkungen des angrenzenden Kauflands und Baumarktes auf das künftige Wohngebiet beurteilen wird.

Die Aufstellung eines Bebauungsplanes mit dem Planungsziel allgemeines Wohngebiet setzt eine Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB voraus, welches unter dem Genehmigungsvorbehalt der Landesdirektion Chemnitz zu führen ist.

Die verkehrsmäßige Erschließung erfolgt über die Chemnitzer Straße. Ausgehend von dieser Straße werden mehrere Erschließungsstraßen in Form einer Ringschließung und Stichen mit Wendeanlagen angelegt. Im Laufe des Planverfahrens ist zu klären, welche Planstraßen öffentlich gewidmet werden können und welche im Privateigentum verbleiben.

Das vorhandene Wasserbecken, welches kein Gewässer im Sinne des WHG darstellt, soll erhalten und naturnah umgestaltet werden um als Basis für eine neu zu schaffende wohnungsnaher, „grüne“ Insel im Wohngebiet zu dienen.

Anlagenverzeichnis:

Anlage 3: Räumlicher Geltungsbereich

Anlage 4: Struktur- und Baukonzept