



Beschlussvorlage Nr. B-191/2021

Einreicher:
Dezernat 6/Amt 61

Gegenstand:

Aufstellungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 21/16 Wohngebiet an der Paul-Jäkel-Straße

		Status	Beratungsergebnis		
Beratungsfolge (Beiräte, Ortschaftsräte, Ausschüsse, Stadtrat)	Sitzungs- termine	öffentlich/ nichtöffentlich	bestä- tigt	abge- lehnt	ohne Empfeh- lung
Ausschuss für Stadtentwicklung und Mobilität	18.01.2022	öffentlich			

Michael Stötzer

Unterschrift

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Mobilität beschließt:

1. Auf den Flurstücken 193/79 und 193e der Gemarkung Schlosschemnitz zwischen Paul-Jäkel-Straße, Beyerstraße, Altendorfer Straße und Wattstraße soll der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 21/16 Wohngebiet an der Paul-Jäkel-Straße aufgestellt werden.

Beabsichtigt ist die Entwicklung eines Allgemeines Wohngebietes nach § 4 BauNVO für ca. 17 Mehrfamilienhäuser in zweigeschossiger Bauweise und Staffelgeschoss (Nichtvollgeschoss) einschließlich der privaten Erschließung. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 2,3 ha.

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird durch die Planzeichnung gemäß Anlage 3 bestimmt.

2. Der 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 ap-eins Planungs- und Verwaltungs- GmbH & Co. KG stellten mit Schreiben vom 02.02.2021 einen Antrag auf einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach § 12 BauGB für eine wohnbauliche Entwicklung der Flurstücke 193/79 und 193e zwischen Paul-Jäkel-Straße, Beyerstraße, Altendorfer Straße und Wattstraße in der Gemarkung Schlosschemnitz.

Da es sich bei dem künftigen Planverfahren um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handeln wird (Wiedernutzbarmachung von Flächen), kann die Planung nach § 13a BauGB durchgeführt werden. Da das Vorhaben incl. der Errichtung der Hochbauten vom Antragsteller durchgeführt wird, kann zudem das Instrument des vorhabenbezogenen Bebauungsplans zur Anwendung kommen.

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist das Areal als gemischte Baufläche dargestellt. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung gemäß § 13a Absatz 2 BauGB anzupassen.

Das Gelände wird aktuell teilweise gewerblich genutzt. In der Umgebung befinden sich vorwiegend Wohngebiete (Geschosswohnungsbau an der Wattstraße, Mehrfamilienhäuser an der Altendorfer Straße). Vor diesem Hintergrund und auf Grund der aktuell sehr begrenzten Verfügbarkeit von Gewerbeflächen in Chemnitz und dem bundesweiten Ziel den Flächenverbrauch sowie eine Bodenversiegelung weiter zu reduzieren wurde unter Einschaltung der CWE erörtert inwieweit das Areal als gemischte Baufläche und somit für nicht störendes Gewerbe weiter genutzt werden sollte. Revitalisierte Fläche können einen Beitrag dazu leisten die Defizite im Bereich Gewerbeflächen im Stadtbereich zu überwinden.

Das Gewerbeflächenkonzept Chemnitz 2035 zeigt ebenfalls auf, dass es in Chemnitz Defizite im Bereich Gewerbefläche gibt und diese Defizite sich in den kommenden Jahren verstärken werden. Als ein Maßnahmenswerpunkt wird die Aktivierung von Bestandsflächen gefordert. Das eine gewerbliche Nutzung eines Geländes welches mit Wohnbebauung umgeben ist möglich ist, zeigt u. a. der Arno-Loose-Park an der Horst-Menzel-Straße.

Mit der ap-eins Planungs- und Verwaltungs- GmbH & Co. KG sowie der CWE wurde in einer Beratung am 11.11.2021 im Stadtplanungsamt die Möglichkeit einer weiteren gewerblichen Nutzung der Flächen diskutiert.

Als Ergebnis dieser Beratung ist festzuhalten:

In der Vergangenheit wurde das Grundstück teilweise gewerblich genutzt. Die Gewerbemieten haben das Gelände nach und nach verlassen und andere Ausweichstandorte gefunden. Der letzte jetzige Mieter hat das Pachtverhältnis bereits gekündigt und verlässt das Gelände zum 31.12.2022.

Die jetzige Gebäudesubstanz ist für eine Weiternutzung nicht geeignet, abbruchreif und teilweise verfallen.

An der Altendorfer Straße/Ecke Wattstraße, also dem nordwestlichen Teil des Grundstückes wurde bereits eine Wohnbebauung mittels Baugenehmigung beantragt, die Baugenehmigung erteilt und mit der Realisierung begonnen. Aufgrund dessen und des umliegenden Wohnumfeldes wird von Seiten des Vorhabenträgers eine Überplanung und Neunutzung zu gewerblichen Zwecken nicht für geeignet erachtet und an dem Planungsziel einer wohnbaulichen Entwicklung festgehalten.

Zulässig sollen bis zu 17 Mehrfamilienhäuser mit max. 2 Vollgeschossen und Staffelgeschossen sein. Grundlage des städtebaulichen Konzepts bildet der Gestaltungsplan vom 17.06.2021 (s. Anlage 4).

Der Standort zeichnet sich durch eine gute infrastrukturelle Erschließung und gute äußere Verkehrsanbindung aus. Das Plangebiet an der Paul-Jäkel-Straße/Beyerstraße ist abwasserseitig erschlossen.

sen. In den angrenzenden Straßen (Paul-Jäkel-Straße, Beyerstraße und Wattstraße) sind Mischwasserkanäle vorhanden, über die das Gebiet entwässern kann.

Die künftige Erschließungsstraße wird als Privatstraße angelegt. Der erforderliche Stellplatzbedarf wird in Form von Tiefgaragen nachgewiesen; oberirdische Stellplätze sind nicht vorgesehen. Zufahrten in die Tiefgaragen der südlichen Bebauung von der Paul-Jäkel-Straße aus sind ebenfalls nicht angedacht.

Das Portierhaus an der Beyerstraße wird in die Planung integriert.

Der Großgrünbestand an der Paul-Jäkel-Straße und weiterführend an der Wattstraße wird ebenfalls in die Planung integriert. Der südlich im Plangebiet auf der Böschung verlaufende Grüngürtel soll als Pflanzbindungsfläche festgesetzt werden. Einzelne Gehölze, wie z. B. Höhlenbäume sollen ebenfalls als zum Erhalt festgesetzt werden.

Die erste interne Beteiligung der städtischen Fachämter zu dem Antrag und Vorhaben hat keine grundsätzlichen Probleme zur Eignung oder schwierige Konflikte gesehen. Das Aufstellungsverfahren für diese Planung vom Aufstellungsbeschluss bis zum Abwägungs- und Satzungsbeschluss wird mit 1,5 bis 2 Jahren veranschlagt unter der Voraussetzung, dass alle erforderlichen Fachgutachten rechtzeitig vorliegen und keine unerwarteten Probleme aus dem Beteiligungsverfahren hervorgehen, die weitere Verfahrensschritte oder Prüfungen hervorrufen.

Gemäß § 12 Abs. 2 BauGB hat die Gemeinde auf Antrag eines Vorhabenträgers über die Einleitung des Planverfahrens nach pflichtgemäßem Ermessen zu entscheiden. In Chemnitz obliegt diese Aufgabe in Anwendung der Hauptsatzung der Stadt Chemnitz dem Ausschuss für Stadtentwicklung und Mobilität.

Anlagenverzeichnis:

Anlage 3: Räumlicher Geltungsbereich

Anlage 4: Gestaltungsplan