

Beschlussvorlage Nr. B-026/2014

Einreicher:
Dezernat 6/Amt 61

Gegenstand:

Änderung des Aufstellungsbeschlusses zum Bebauungsplan Nr. 98/12 „westlicher Teil des Rangierbahnhofs Chemnitz-Hilbersdorf,,

Beratungsfolge (Beiräte, Ortschaftsräte, Ausschüsse, Stadtrat)	Sitzungs- termine	Status öffentlich/ nichtöffentlich	Beratungsergebnis		
			bestä- tigt	abge- lehnt	ohne Empfeh- lung
Planungs-, Bau- und Umweltausschuss	14.01.2014	öffentlich			

Gesetzliche Grundlagen:

§ 2 Abs. 1 BauGB

Unterschrift

Beschlussvorschlag:

Der Planungs-, Bau- und Umweltausschuss beschließt:

Der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 98/12 „westlicher Teil des Rangierbahnhofs Chemnitz-Hilbersdorf“, Beschluss Nr. B-303/99 des Planungs- und Verkehrsausschusses vom 01.06.1999, wird folgendermaßen geändert:

1. Der räumliche Geltungsbereich des Plangebietes wird durch die Planzeichnung (Anlage 3, Seite 2) bestimmt. Im Geltungsbereich liegen die Flurstücke 364/5, 364/6, 364/9 tw. und 335/4 tw. der Gemarkung Hilbersdorf sowie 2090/18, 2090/19 tw., 2090/20 und 2090/26 tw. der Gemarkung Chemnitz. Der Geltungsbereich umfasst rd. 20,76 ha.
2. Der Bebauungsplan mit dem Geltungsbereich gem. Anlage 3, Seite 2 führt den Titel Nr. 98/12 „westlicher Teil des Rangierbahnhofs Chemnitz-Hilbersdorf, Teil A“.
3. Die Planungsziele werden neu gefasst:
 - Regelung von Art und Maß der baulichen Nutzung (Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Photovoltaik) und der überbaubaren Grundstücksflächen,
 - Festsetzung der erforderlichen Erschließungsanlagen als Privatstraßen.
4. Der Flächennutzungsplan wird gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren geändert.

Begründung:

Am 01.01.1997 erfolgte die Einstellung des Bahnbetriebes auf dem Rangierbahnhof Chemnitz-Hilbersdorf.

Der Planungs- und Verkehrsausschuss fasste am 10.02.1998 den Aufstellungsbeschluss zum B-Plan Nr. 98/12 „südlicher Teil des Rangierbahnhofs Chemnitz-Hilbersdorf“ mit einem Geltungsbereich von rd. 18 ha (Vorlage B-90/98); Planungsziel war die Festsetzung eines Sondergebietes Gütertransportzentrum.

Am 01.06.1999 wurde die Änderung des Aufstellungsbeschlusses zum B-Plan Nr. 98/12 und die Änderung des Titels in „westlicher Teil des Rangierbahnhofs Chemnitz-Hilbersdorf“ beschlossen mit einem Geltungsbereich neu von rd. 32 ha (Vorlage B-303/99); Planungsziele waren Gewerbe- und Industriegebiet sowie ein Sondergebiet logistische Nutzung (GVZ).

Der Planungs- und Verkehrsausschuss fasste am 01.06.1999 auch den Beschluss über eine abzuschließende Planungsvereinbarung zwischen der Stadt Chemnitz und der DB Imm (Vorlage B-302/99). Sie wurde unmittelbar nach dem Beschluss unterzeichnet mit folgender gemeinsamer Zielstellung:

- Erschließungs- und Nutzungskonzept zur Vorbereitung der Entwidmung von DB AG in Abstimmung mit der Stadt,
- Entbehrlichkeitsprüfung von DB AG,
- Entwidmung zeitlich vor Satzungsbeschluss zum B-Plan von DB AG,
- Neuerschließung des Gebietes gem. § 123 ff. BauGB unter Inanspruchnahme von Fördermitteln,
- Stadt stimmt Zwischennutzungen auf dem Areal zu, die spätestens zwei Jahre nach Satzungsbeschluss über den B-Plan zu entfernen sind,
- Nutzungsziel einvernehmlich GE, GI und SO GVZ unter Ausschluss von Einzelhandel und Vergnügungsstätten,
- Stadt treibt B-Plan und Änderung F-Plan zügig voran.

Der Planungs-, Verkehrs- und Umweltausschuss bestätigte am 23.11.1999 den Auslegungsbeschluss zum B-Plan Nr. 98/12 (Vorlage B-642/99); es handelte sich hierbei nur um die Bestätigung des Vorentwurfs zum Verfahren nach § 3 (1) BauGB. Vom 03.01.2000-17.01.2000 wurde die frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB mittels Offenlage durchgeführt. Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 07.12.1999 gem. § 4 (1) BauGB angeschrieben mit der Aufforderung zur Stellungnahme bis zum 24.01.2000.

Die Planungsvereinbarung von 1999 wurde am 20.09.2001 einvernehmlich ausgesetzt. Seitdem ruhen die Planungen auf dem Gelände.

Die Eigentümerin des Areals, die DB Services Immobilien GmbH (DB Simm) hatte die Fläche des ehem. Rangierbahnhofs zum Verkauf ausgeschrieben. Ein potenzieller Erwerber der Fläche hat die Absicht, langfristig das Areal gewerblich zu nutzen. Aufgrund des erheblichen Entwicklungs- und Erschließungsaufwandes soll eine Photovoltaikanlage als Zwischennutzung errichtet werden. Dies soll durch die ELICON Energie Dienstleistungen & Consulting GmbH als 100%iges Tochterunternehmen der eins energie in sachsen GmbH & Co. KG erfolgen. Die ELICON wird dazu eine Fläche von rd. 17 ha (zzgl. Erschließung) auf 25 Jahre vom neuen Eigentümer pachten, die Photovoltaikanlage errichten und betreiben. Die ELICON sichert zu, nach Ablauf der Pacht die Anlage zurückzubauen, um eine gewerbliche Nachnutzung der Fläche zu ermöglichen.

Die Nutzung regenerativer Energie ist als Maßnahme 5.1.1.III im Integrierten Klimaschutzprogramm für die Stadt Chemnitz enthalten und wird im Energiepolitischen Arbeitsprogramm im Rahmen der Teilnahme am eea näher untersetzt.

Zur Umsetzung ist ein Bauleitplanverfahren erforderlich. Die Photovoltaikanlage muss jedoch im August 2014 in Betrieb genommen werden. Andernfalls ist das Gesamtvorhaben unwirtschaftlich bzw. unmöglich.

Um diese Terminkette gewährleisten zu können, wird das ruhende Bauleitplanverfahren aktiviert. Mit dieser Beschlussvorlage werden für den betreffenden Teil die Planungsziele aktualisiert. Ziel ist es, im Frühjahr 2014 den Entwurfs- und Auslegungsbeschluss zu fassen. Sollten keine abwägungsrelevanten Bedenken gegen die Planung vorgebracht werden, wäre die Beurteilung eines Bauvorhabens auf der Grundlage von § 33 BauGB im Sommer 2014 möglich.

Die Überlegung, einen „zweischichtigen“ B-Plan gem. § 9 (2) BauGB zu erstellen, wurde verworfen. Die Festsetzung einer Gewerbefolgenutzung ab 2039 bereits jetzt im B-Plan einschl. aller dafür erforderlichen Erschließungsplanungen, Gutachten usw. würde die anstehende Planungsaufgabe zu stark überlagern. Es wird daher in der Begründung zum B-Plan auf das spätere Nutzungsziel hingewiesen. Zu gegebener Zeit wird eine Änderung des B-Plans eingeleitet.

Gegenüber dem Aufstellungsbeschluss von 1999 wird mit dieser Vorlage nur ein Teil des Geltungsbereiches den geänderten Planungszielen zugeführt. Daher wird die Bezeichnung „Teil A“ dem Titel angefügt; für die restlichen Teile des Geltungsbereiches erfolgt eine Anpassung zu einem späteren Zeitpunkt. Um geringfügige Randflächen zur Erschließung wird mit diesem Beschluss der Geltungsbereich von 1999 erweitert.

Die Wiederholung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung nach § 3 (1) BauGB ist entbehrlich, weil das neue Planungsziel SO Photovoltaik deutlich hinter den Auswirkungen des ursprünglichen Planungszieles SO GVZ zurückbleibt und zudem die formelle Beteiligung der Öffentlichkeit und Träger öffentlicher Belange nach § 3 (2) und § 4 (2) BauGB in Kürze bevorsteht.

Eine Änderung des F-Plans ist erforderlich (SO Photovoltaik anstelle von Flächen für Bahnanlagen). Sie wird im Parallelverfahren durchgeführt. Das Bauleitplanverfahren für die F-Planänderung wird deutlich länger dauern als die vorgesehene Terminkette für den B-Plan. Die Planreife/ Baugenehmigung für ein Vorhaben (hier: Photovoltaikanlage) kann erteilt werden, auch wenn der F-Plan noch nicht abgeschlossen ist. Es sollte jedoch bei der F-Planänderung zum Zeitpunkt der Planreifeerklärung zumindest die frühzeitige Beteiligung nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB abgeschlossen sein.

Das Verfahren zur Freistellung von Bahnbetriebszwecken muss zum Zeitpunkt der Planreifeerklärung/ Baugenehmigung noch nicht abgeschlossen sein; es ist ausreichend, wenn es eingeleitet wurde. Die DB AG als Verkäufer wird unmittelbar nach Verkauf des Areals selbst den Antrag gem. § 23 (1) AEG beim Eisenbahn-Bundesamt auf Freistellung der Fläche von Bahnbetriebszwecken stellen.

Der Satzungsbeschluss über den B-Plan kann erst gefasst werden, wenn die Bahnfläche förmlich von Bahnbetriebszwecken freigestellt, also entwidmet, ist.

Zur Umsetzung der Planung wird ein Büro beauftragt. Der Begünstigte, die ELICON, übernimmt die anfallenden Planungskosten. Dies wird mit einem sog. Dreiseitvertrag oder einem städtebaulichen Vertrag nach § 11 BauGB geregelt. Die Durchführung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans scheidet aus, da der Vorhabenträger, die ELICON, nicht Eigentümer der Flächen sein wird.

Anlagenverzeichnis:

Anlage 3: Geltungsbereich von 1999 sowie Geltungsbereich aktuelle Fassung