

Beschlussvorlage Nr. B-271/2014

Einreicher:
Dezernat 6/Amt 61

Gegenstand:

Änderung des Aufstellungsbeschlusses zum Bebauungsplan Nr. 98/10 "Wanderer-Viertel"

		Status	Beratungsergebnis		
			bestätigt	abgelehnt	ohne Empfehlung
Beratungsfolge (Beiräte, Ortschaftsräte, Ausschüsse, Stadtrat)	Sitzungstermine	öffentlich/ nichtöffentlich			
Planungs-, Bau- und Umweltausschuss	16.09.2014	öffentlich			

i. V. Runkel

Unterschrift

Beschlussvorschlag:

Der Planungs-, Bau- und Umweltausschuss beschließt:

1. Für das Plangebiet im Stadtteil Schönau wird der Aufstellungsbeschluss des Planungs- und Verkehrsausschusses vom 10.02.1998 zum Bebauungsplan Nr. 98/10 „Wanderer-Viertel“ geändert.
Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 62, 63, 70/3, 70/4, 70/5, 70/6, 192/4, 192/6, 192/8, 192/9, 192/10, 192/11, 192/12, 192/13, 192/14 und 192/15 der Gemarkung Schönau. Der Geltungsbereich wird durch die Planzeichnung (Anlage 3) bestimmt.
2. Der Bereich der Flurstücke 62, 63 und 70/3 der Gemarkung Schönau wird unter dem Titel „Wanderer-Viertel“ Teil A separat ein Bauleitplanverfahren geführt. Der Geltungsbereich wird durch die Planzeichnung (Anlage 3) bestimmt.
3. Als Planungsziele werden für den Teil A angestrebt:
 - Festsetzung eines Sondergebietes gem. § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung Fachmarkt,
 - Zulässigkeit eines Baumarktes mit max. 4.700 m² Verkaufsfläche,
 - Zulässigkeit eines Gartenmarktes mit max. 3.685 m² Verkaufsfläche, davon 2.300 m² Freiverkaufsfläche,
 - Zulässigkeit eines Lebensmittelmarktes mit max. 700 m² Verkaufsfläche.
4. Als Planungsziele für die weiteren Flächen des Geltungsbereiches werden angestrebt:
 - Festsetzung eines Gewerbegebietes gemäß § 8 BauNVO,
 - Anwendung und Umsetzung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes.

Begründung:

Der Planungs- und Verkehrsausschuss hat in seiner Sitzung am 10.02.1998 den Aufstellungsbeschluss für den B-Plan Nr. 98/10 „Wanderer-Viertel“ beschlossen (Beschluss Nr. 87/98). Als Planungsziele wurden festgelegt:

- Ausweisung eines Gewerbegebietes gemäß § 8 BauNVO
- Ausweisung eines Mischgebietes gemäß § 6 BauNVO
- Berücksichtigung der weiteren Entwicklung der Innenstadt zu einem zentralen Einzelhandelsstandort.

Zum Schutz der Innenstadtentwicklung war es Planungsabsicht, die Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel im Geltungsbereich des B-Plans nicht zu befördern. Andererseits musste die Kommune seinerzeit auf der Grundlage eines positiven Bauvorbescheides von 1996 die Baugenehmigung für einen Baumarkt mit Gartencenter erteilen. Auf der Grundlage des gefassten Aufstellungsbeschlusses wurde Ende 1998 die Zustimmung zur Erweiterung des Bau- und Gartenmarktes vom Planungs- und Verkehrsausschuss abgelehnt, nachdem die Verwaltung zuvor den Antrag nach § 15 BauGB zurückgestellt hatte.

Der Errichtung eines Lebensmittelmarktes mit 699 m² Verkaufsfläche wurde 1998 zugestimmt. Ein Markt dieser Größe erfüllt Kriterien der Nahversorgung im näheren Umfeld. Er war nach § 34 BauGB genehmigungsfähig; denn ein Einzelhandels- und Zentrenkonzept hatte Chemnitz seinerzeit nicht.

Auf der Grundlage eines städtebaulichen Vertrages zwischen der Stadt Chemnitz und den Eigentümern der Liegenschaft wurden die Verkaufsflächenobergrenzen für den Baumarkt, den Gartenmarkt und den Lebensmittelmarkt Ende 1998 definiert. Zur planungsrechtlichen Absicherung wurde 1999 ein Bauleitplanverfahren durchgeführt.

Seinerzeit wurde allerdings nicht der Bebauungsplan Nr. 98/10 „Wanderer-Viertel“ bearbeitet, sondern der einfache Bebauungsplan Nr. 99/13 „Zwickauer Straße 247“ erarbeitet. Seine Planungsziele waren:

- Festsetzung eines Gewerbegebietes für die Barmag-Spinnzwirnfabrik Zwickauer Straße 247 mit Ausschluss von Einzelhandel
- Sondergebiet Einzelhandel mit 700 m² Verkaufsfläche für einen Lebensmittelmarkt sowie 5.100 m² Verkaufsfläche für einen Bau- und Gartenmarkt zuzüglich 1.000 m² Freiverkaufsfläche für Baumschulenware und 1.800 m² Freiverkaufsfläche für Baustoffe und Bauholz.

Ein Aufstellungsbeschluss für diesen Bebauungsplan wurde seinerzeit nicht gefasst; dies ist auch planungsrechtlich nicht zwingend erforderlich. Im Juli/August 1999 wurden die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie die Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB am Planverfahren beteiligt. Im Ergebnis des Bauleitplanverfahrens konnte für die Erweiterungsvorhaben des Baumarktes eine Planreife gem. § 33 Abs. 2 BauGB bestätigt werden.

Der Bebauungsplan Nr. 99/13 ohne Aufstellungsbeschluss ruht seit diesen frühzeitigen Verfahrensschritten. Er wird nicht weiter verfolgt. Vielmehr werden im Rahmen der vorliegenden Änderung des Aufstellungsbeschlusses die grundsätzlichen Planungsziele der Festsetzung eines Sondergebietes für großflächigen Einzelhandel mit aktualisierten Verkaufsflächenzahlen in den Bebauungsplan Nr. 98/10 aufgenommen. Dieser verfügt über einen Aufstellungsbeschluss und damit eine Rechtsgrundlage für die Zurückstellung von Bauvorhaben, den Erlass einer Veränderungsperre usw.

Am 20.08.2013 wurde ein Antrag auf Bauvorbescheid für den Anbau und die Erweiterung der Verkaufsfläche des Lebensmittelmarktes auf insgesamt 995 m² eingereicht. Mit Bescheid vom 21.10.2013 wurde der Antrag gem. § 15 BauGB für ein Jahr zurückgestellt. Nach Ablauf der Zurückstellung ist über die Bauvoranfrage zu entscheiden. Die Entscheidung über die Zulässigkeit des Vorhabens musste ausgesetzt werden, da seinerzeit ein Verträglichkeitsgutachten zum

Nachweis der Übereinstimmung mit den Zielen und Grundsätzen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes nicht vorlag. Ein entsprechendes Gutachten wurde im Februar 2014 nachgereicht. Danach sieht der vom Vorhabenträger beauftragte Gutachter den Ausnahmetatbestand an dem Standort und damit eine Vereinbarkeit mit dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Chemnitz 2011 gegeben. Es handelt sich um einen Ausnahmetatbestand (sog. Kann-Bestimmung) lt. Einzelhandels- und Zentrenkonzept; das Erfordernis einer Markterweiterung an dieser Stelle wird von der Kommune jedoch nicht gesehen (siehe Vorlage B-260/2014). Die Stadt Chemnitz hält an ihrer Praxis fest, dass bei großflächig beantragten Einzelhandelsvorhaben zur Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung die Baurechtschaffung mittels Bebauungsplan gesteuert und somit die politischen Gremien einbezogen werden.

Für den Bereich des großflächigen Einzelhandels, den Teil A des Bebauungsplans Nr. 98/10, ist hierzu eine Änderung der 1998 formulierten Planungsziele erforderlich. Auch die ohne Aufstellungsbeschluss 1999 in Bezug auf Einzelhandel formulierten Planungsziele sind fortzuschreiben.

Gegenüber dem Aufstellungsbeschluss von 1998 werden die Grundstücke Zwickauer Straße 231–241 nicht mehr Bestandteil dieses B-Plans. Sie nehmen mit ihrer teils denkmalgeschützten kleinteiligen Bestandsbebauung nicht an den Entwicklungszielen dieses B-Plans teil.

Ein kleiner Bereich der Jaenickestraße unter der Bahnbrücke ist ebenfalls nicht mehr Bestandteil dieses B-Plans; seine Einbeziehung 1998 resultierte aus den Planungen dieser seinerzeit noch nicht vorhandenen Verbindungsstraße.

Es ist vorgesehen, den Teil A des Bebauungsplanes Nr. 98/10 gesondert durch ein Bauleitplanverfahren zu führen. Die restlichen Flächen des Geltungsbereiches mit ihren 1998 formulierten Planungszielen (Mischgebiet, Gewerbegebiet) werden modifiziert und werden zu einem späteren Zeitpunkt bearbeitet. Die Festsetzung eines Mischgebietes wird im Einklang mit den Darstellungen des F-Plans nicht weiter verfolgt.

Der wirksame Flächennutzungsplan in der Fassung vom 24.10.2001 stellt einschließlich des Standes aller wirksamen Ergänzungen, Änderungen und Berichtigungen bis Januar 2014 die Flächen des Geltungsbereiches als gewerbliche Bauflächen bzw. Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Fachmarkt“ dar.

Die Sondergebietsdarstellung erfasst überwiegend den als Teil A für Handel zu entwickelnden Bereich. Die Planungsziele für den B-Plans sind aus den Darstellungen des F-Plans entwickelt.

Die Gewerbegrundstücke sind weitgehend bebaut. Eine Vielzahl der Gebäude im Geltungsbereich des Gesamt-B-Plans steht unter Denkmalschutz. Nachnutzungen der Immobilien stehen an. Mit der Änderung des Aufstellungsbeschlusses wird ergänzend das Planungsziel der Anwendung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Chemnitz aufgenommen. Es liegt in der Fassung des Beschlusses vom 09.11.2011 (Beschluss Nr. B-319/2011) vor und ist ein in der Bauleitplanung zu berücksichtigendes städtebauliches Entwicklungskonzept gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB.

Durch die vorhandenen Lebensmittelmärkte im Plangebiet und dem näheren Umfeld ist dieser Stadtbereich an der Zwickauer Straße gut versorgt. Weitere Einzelhandelsansiedlungen im Bereich der nahversorgungs- und zentrenrelevanten Kernsortimente sind nicht erforderlich.

Für das Bauleitplanverfahren bedeutet dies konkret, dass außerhalb des Teilgebietes A textliche Festsetzungen aufzunehmen sind, die die Ansiedlung von Einzelhandel regeln:

- Ausschluss von Handel mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten,
- Ausschluss von Handel mit zentrenrelevanten Kernsortimenten,
- Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben mit nichtzentrenrelevanten Kernsortimenten (mind. 90% der Sortimente).

Die im Detail zu formulierenden Festsetzungen leiten sich aus dem Beschluss B-319/2011 ab.

Es ist im weiteren Verfahren zu prüfen, ob der Bebauungsplan Nr. 98/10 „Wanderer-Viertel“ Teil A von der Verwaltung oder auf der Grundlage einer vertraglichen Vereinbarung durch den begünstigten Vorhabenträger bearbeitet (und finanziert) werden wird.

Anlagenverzeichnis:

Anlage 3 - Geltungsbereich