

Beschlussvorlage Nr. B-279/2014

Einreicher:
Dezernat 6/Amt 61

Gegenstand:
Änderung der Planungsziele und des Geltungsbereichs zum Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans Nr. 96/21 "Südlich der August-Bebel-Straße"

Beratungsfolge (Beiräte, Ortschaftsräte, Ausschüsse, Stadtrat)	Sitzungs- termine	Status	Beratungsergebnis		
		öffentlich/ nichtöffentlich	bestä- tigt	abge- lehnt	ohne Empfeh- lung
Planungs-, Bau- und Umweltausschuss	16.09.2014	öffentlich			

i. V. Runkel

Unterschrift

Beschlussvorschlag:

Der Planungs-, Bau- und Umweltausschuss beschließt:

1. Der Aufstellungsbeschluss Nr. B-648/96 vom 29.10.1996 wird wie folgt geändert:

1.1 Planumgriff

Der räumliche Geltungsbereich wird reduziert und umfasst nunmehr die Flurstücke 1160/10, 1160/13, 1160/14, 1160/35, 1160/36, 1160/37, 1160/38, 1160/39, 1160/42, 2070/1, 2070/2, 2072/1, 2072/2, 2072/3, 2072d und 2073/3 der Gemarkung Chemnitz. Die Plangebietsfläche beträgt ca. 7,84 Hektar. Die genaue Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches ergibt sich aus dem Lageplan vom 12.08.2014, der als Anlage 3 Bestandteil dieses Beschlusses ist.

1.2 Planungsziele

- Entwicklung des Gebietes zwischen der Dresdner Straße, der August-Bebel-Straße und den Bahnanlagen zum Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO für mittelständisches Gewerbe und Handwerk
- Steuerung des Einzelhandels im Geltungsbereich des Bebauungsplanes unter Berücksichtigung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Chemnitz (2011) gemäß Beschluss B-319/2011 vom 09.11.2011

1.3 Gebietsbezeichnung

Das Planverfahren wird umbenannt in B-96/21 „Südlich der August-Bebel-Straße“.

2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgt durch eine zweiwöchige Auslegung der Planungsunterlagen.
3. Der Flächennutzungsplan wird gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren geändert.

Begründung:

Der Planungs- und Verkehrsausschuss hatte in seiner Sitzung am 29.10.1996 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 96/21 beschlossen (Beschluss-Nr. B-648/96). Planungsziele waren damals die Erschließung und Entwicklung der ehemaligen Bahnflächen und die Ausweisung als Mischgebiet, Gewerbegebiet und sonstiges Sondergebiet für Kultur, Freizeit und Sport. Das Planverfahren ruht seit dem Aufstellungsbeschluss.

Grund der Änderung des Aufstellungsbeschlusses ist eine Anpassung der Planungsziele für das Bebauungsplanverfahren an die bestehende Beschlusslage. Der Stadtrat hat am 21.05.2014 beschlossen, zum Zwecke der Entwicklung neuer innerstädtischer kommunaler Gewerbeflächen, Grundstücke des ehemaligen Produktenbahnhofs von der DB Netz AG und der Bundesrepublik Deutschland zu erwerben (Beschluss-Nr. B-097/2014). Bei der Neufassung des Aufstellungsbeschlusses wird der räumliche Geltungsbereich um die nicht planungsbedürftigen Flächen (Dresdner Straße und nicht freigestellte Bahnbetriebsflächen) reduziert. Mit der Fortsetzung der Planung wird das Verfahren umbenannt in B-96/21 „Südlich der August-Bebel-Straße“, da von dieser Standortangabe eine bessere Anstoßwirkung als von der kaum bekannten Bezeichnung Produktenbahnhof ausgeht.

Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich in innerstadtnaher Lage im Nordosten des Stadtteils Chemnitz-Zentrum und hat eine Größe von ca. 7,84 Hektar. Es wird im Osten von der Dresdner Straße (B 173), im Norden von der August-Bebel-Straße (B 107) und im Westen von Bahnanlagen (Strecke 6258 Dresden – Werdau) begrenzt. Auf der Fläche befinden sich stillgelegte, teils denkmalgeschützte Güterschuppen und Rampen des Bahnhofs Chemnitz Hbf, die für den Eisenbahnbetrieb nicht mehr benötigt werden. Es sind vereinzelt kleinere Gewerbebetriebe vorhanden.

Östlich des Plangebietes grenzen jenseits der Dresdner Straße die gründerzeitlichen Blockrandbebauungen des Quartiers Sonnenberg mit überwiegender Wohnnutzung an. Nördlich von August-Bebel-Straße/ Thomas-Mann-Platz befinden sich das Einkaufszentrum „Sachsenallee“ und ein Autohaus mit Werkstatt. Das übrige Umfeld ist geprägt durch den Hauptbahnhof mit seinen Gleis- und Betriebsanlagen.

Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes

Das Ziel des Bebauungsplans Nr. 96/21 „Südlich der August-Bebel-Straße“ ist die städtebauliche Ordnung des Plangebietes.

Nach der Freistellung von Bahnbetriebszwecken und der Überführung der Grundstücke in das Eigentum der Stadt Chemnitz bietet sich hier die Möglichkeit, diese innerstädtische Brachfläche des ehemaligen Produktenbahnhofs als Potenzial für die Entwicklung neuer kommunaler Gewerbegebietsflächen einer sinnvollen Nachfolgenutzung zuzuführen. Die Umsetzung der Planung dient somit der Gewährleistung einer weiterhin positiven Entwicklung des Sektors Gewerbe und Handwerk, der Reduzierung der Flächeninanspruchnahme bisheriger Außenbereichsflächen und der Attraktivitätssteigerung des Standortes am Übergang von der Innenstadt zum Stadtteil Sonnenberg.

Das Plangebiet befindet sich außerhalb der im Einzelhandels- und Zentrenkonzept (2011) für die Stadt Chemnitz räumlich abgegrenzten, städtebaulich schutzwürdigen zentralen Versorgungsbereiche als Investitionsvorranggebiete des Einzelhandels. Um negative Auswirkungen auf die Einkaufsinnenstadt zu vermeiden und Synergieeffekten in Bezug auf die Umsatzleistung des angrenzenden Einkaufszentrums „Sachsenallee“ vorzubeugen, sollen entsprechend dem Beschluss B-319/2011 vom 09.11.2011 Regelungen über die Zulässigkeit von

Einzelhandel im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans getroffen werden.

Flächennutzungsplan

Im gültigen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Chemnitz sind die Flächen, die für die Entwicklung als Gewerbegebiet für mittelständisches Gewerbe und Handwerk ausgewiesen werden sollen, als Flächen für Bahnanlagen und als Grünfläche dargestellt. Damit der künftige Bebauungsplan als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt gelten kann, ist entsprechend der endgültigen Nutzungsaufteilung im Bebauungsplan eine Anpassung des Flächennutzungsplans an die geänderten Planungsziele im Parallelverfahren gemäß § 8 (3) BauGB erforderlich.

Bebauungspläne

Das Plangebiet wird an seinen nördlichen und östlichen Rändern teilweise von dem räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans B-92/89 „Innerer Stadtring zwischen Zwickauer Straße/ Thomas-Mann-Platz“ überlagert. Dieser Bebauungsplan ist jedoch nicht rechtskräftig.

Anlagenverzeichnis:

Anlage 3 – Geltungsbereich Bebauungsplan