

**Beschlussvorlage Nr. B-024/2016**

**Einreicher:**  
Dezernat 6/Amt 61

**Gegenstand:**

Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 16/03 "Waldenburger Straße 33"

		Status	Beratungsergebnis		
			öffentlich/ nichtöffentlich	bestä- tigt	abge- lehnt
Beratungsfolge (Beiräte, Ortschaftsräte, Ausschüsse, Stadtrat)	Sitzungs- termine				
Planungs-, Bau- und Umweltausschuss	19.01.2016	öffentlich			

*Michael Stötzer*

Unterschrift



### **Beschlussvorschlag:**

Der Planungs-, Bau- und Umweltausschuss beschließt:

1. Für das Plangebiet im Stadtteil Altendorf soll der Bebauungsplan Nr. 16/03 „Waldenburger Straße 33“ aufgestellt werden.

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 271/17, 271/18, 271/19, 271/20, 271/21, 272/10 und 272/45 der Gemarkung Altendorf. Der Geltungsbereich wird durch die Planzeichnung (Anlage 3) bestimmt.

2. Als Planungsziele werden angestrebt:
  - Festsetzung eines Sonstigen Sondergebietes gem. § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung Einzelhandel, wobei das Sondergebiet der Unterbringung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes mit max. 1.800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche und eines kleinflächigen (Verkaufsfläche max. 800 m<sup>2</sup>) Einzelhandelsbetriebes dient.
  - Festsetzungen zur zulässigen Verkaufsfläche und zu den zulässigen Sortimenten für Einzelhandelsbetriebe.
3. Der Bebauungsplan dient der Nachverdichtung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) und soll gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 entsprechend.  
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 § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen.

### **Begründung:**

Im Plangebiet existieren zwei Lebensmittelmärkte: ein REWE-Markt mit 1.800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche und ein ALDI-Markt mit 688 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche. Der Standort der beiden Märkte ist als in das umgebende Gebiet integriert einzustufen, denn im fußläufigen Einzugsbereich (500 m Radius) wohnen knapp 3.000 Einwohner und im 700 m Radius beträgt die Einwohnerzahl über 5.000.

Vor diesem Hintergrund leistet der Standort einen nicht unbedeutenden Beitrag zur verbraucher-nahen Versorgung der Bevölkerung und entspricht damit der Intention des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Chemnitz (Stadtratsbeschluss vom 09.11.2011). Das Konzept verfolgt als zentrale Anliegen

- die Stärkung der Chemnitzer Innenstadt und Positionierung als tragender Einzelhandelsstandort,
- die Erhaltung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche und
- die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung.

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Chemnitz 2011 ist als städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zu berücksichtigen.

Das Plangebiet ist nicht Bestandteil eines zentralen Versorgungsbereichs, der zu erhalten und zu entwickeln ist. Insofern kommt dem im Einzelhandels- und Zentrenkonzept enthaltenen Grundsatz eine besondere Bedeutung zu, wonach die Ansiedlung und Erweiterung von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten nur in den A-, B-, C- und D-Zentren, d.h. in den zentralen Versorgungsbereichen, zulässig ist.

Die ALDI Immobilienverwaltung GmbH & Co. KG möchte den bestehenden ALDI-Markt abreißen und einen Ersatzneubau mit 1.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche errichten. Dem steht der vorgenannte Grundsatz entgegen. Zwar enthält das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Chemnitz 2011 auch eine Ansiedlungsregel, die ausnahmsweise eine Erweiterung bzw. einen Ersatzneubau eines Bestandsmarktes mit einer größeren Verkaufsfläche auch außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche gestattet; der Planungs-, Bau- und Umweltausschuss hat sich in seiner Sitzung am 17.03.2015 aber mehrheitlich gegen den großflächigen Ersatzneubau entschieden. Zur Umsetzung dieses Beschlusses, d. h. zur Steuerung der städtebaulichen Entwicklung nach den Vorstellungen der Stadt Chemnitz, ist die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans erforderlich. Die planer-setzende Vorschrift der § 34 BauGB reicht zur Steuerung der städtebaulichen Ordnung und Entwicklung nicht aus.

Der Bebauungsplan soll eine maßvolle Erweiterung des ALDI-Marktes ermöglichen. Die Schwelle zur Großflächigkeit, die bei 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche liegt, soll aber nicht überschritten werden. Im Ergebnis ermöglicht der Bebauungsplan eine Nachverdichtung. Es handelt sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB, der im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden kann.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Chemnitz stellt die Flächen des Geltungsbereiches als Sondergebiet „Einkaufszentrum“ dar, zielt also auf eine räumliche Konzentration von Einzelhandelsbetrieben verschiedener Art und Größe ab. Mit der im Bebauungsplan geplanten Festsetzung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ wird dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB Rechnung getragen.

### **Anlagenverzeichnis:**

Anlage 3: Räumlicher Geltungsbereich