

Beschlussvorlage Nr. B-029/2018

Einreicher:
Dezernat 6/Amt 61

Gegenstand:

Änderung des Aufstellungsbeschlusses zum Bebauungsplan Nr. 15/04 "Zwickauer Straße/Otto-Schmerbach-Straße"

Beratungsfolge (Beiräte, Ortschaftsräte, Ausschüsse, Stadtrat)	Sitzungs- termine	Status öffentlich/ nichtöffentlich	Beratungsergebnis		
			bestä- tigt	abge- lehnt	ohne Empfeh- lung
Planungs-, Bau- und Umweltausschuss	06.02.2018	öffentlich			

Michael Stötzer

Unterschrift

Die Vorlage hat haushaltsrelevante Veränderungen: ja nein

Produktsachkonto/Maßnahmenummer in Anlage , Seite benannt

Produktsachkonto (Aufwandskonto f. ErgHH; Auszahlungskonto f. Investition)

Maßnahmenummer

Gesamtaufwendungen/-auszahlungen für die Maßnahme EUR

Maßnahmenbezogene Erträge/Einzahlungen EUR

Finanzbedarf ist gesichert nicht gesichert

Finanzielle Übersicht siehe Anlage Seite

Gesetzliche Grundlagen:

§ 2 Abs. 1 Baugesetzbuch

Bereits gefasste Beschlüsse sind betroffen:

Beschlusnummer	Beschluss-Datum	Beschlussfassendes Gremium	aufzuheben	zu ändern
B-008/2015	20.01.2015	PBUA		x

An der Erarbeitung der Vorlagen wurden beteiligt:

Beschlussvorschlag:

Der Planungs-, Bau- und Umweltausschuss beschließt:

Der Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans Nr. 15/04 „Zwickauer Straße/Otto-Schmerbach-Straße“ (B-008/2015 des Planungs- Bau- und Umweltausschuss vom 20.01.2015) wird wie folgt geändert:

1. Der geänderte räumliche Geltungsbereich wird durch die Planzeichnung (Anlage 3) bestimmt. Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 30/1, 30/2, 31, 32, 34/3, 34/4, 34/5, 34/6, 34/7, 34/8, 34/9, 34/10, 35/1, 35/2, 40a, 49/1, 40/2, 41/1, 42, 43, 44, 45, 46, 47 und 48 der Gemarkung Siegmars.

Folgende Planungsziele werden angestrebt:

- Festsetzung eines besonderen Wohngebiets mit Gliederung in Flächen mit vorrangiger Orientierung auf Wohn- bzw. nichtstörende gewerbliche Nutzung
 - Städtebauliche Festsetzungen zum Schutz der zentralen Versorgungsbereiche, auf Basis des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts (B-261/2016) der Stadt Chemnitz,
 - Ausschluss von Kfz-Handel einschließlich der Freiaustellflächen
 - Sicherung raumwirksamer Grünräume mit Großgrünbestand
2. Der Bebauungsplan soll im beschleunigten Verfahren nach § 13 a 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 § 2 a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 a Abs. 1 BauGB abgesehen.

Begründung:

Das Plangebiet befindet sich an einer bedeutenden Chemnitzer Haupteerschließungsstraßen, die Zwickauer Straße. Sie verbindet die Chemnitzer Innenstadt mit den attraktiven Naherholungsgebieten im Westen der Stadt und erschließt den südlichen Bereich des gründerzeitlichen Wohngebiets Kaßberg, das Chemnitzer Industriemuseum und die Messe Chemnitz.

Im Städtebaulichen Entwicklungskonzept Chemnitz 2020 (B-181/2009) wurden Leitlinien für die Entwicklung der Stadt aufgestellt. Als ein wichtiges Ziel wurde die Gestaltung von Stadteingangsbereichen und Magistralen herausgestellt. Auf dieser Grundlage wird für die Zwickauer Straße im Bereich zwischen Kappler Drehe und Oberfrohaer Straße ein städtebauliches Rahmenkonzept erarbeitet.

Der Planungs- Bau- und Umweltausschuss fasste am 20.01.2015 den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 15/04 „Zwickauer Straße/Otto-Schmerbach-Straße“ (B-008/2015) um die Ziele des in Aufstellung befindlichen städtebaulichen Rahmenplans für den Stadteingang Zwickauer Straße für diesen Vertiefungsbereich planungsrechtlich zu sichern.

Das Plangebiet ist teilweise durch marode leerstehende Bausubstanz, Einzelhandelsketten, Gewerbebetriebe und Wohnhäuser sowie Freiflächen mit wertvollem Baumbestand geprägt. Zum Zeitpunkt der Beschlussfassung waren Flurstücke im nördlichen Teilbereich durch Sukzession, teilweise mit Waldcharakter, geprägt. Neben der Ausweisung von Flächen für eine gemischte Nutzung unter Beachtung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes sollten auch klimaökologische Zielstellungen wie die Sicherung raumwirksamer Grünräume mit Großgrünbestand, die Berücksichtigung des Grünzuges Kappelbach sowie die Sicherung der Durchlüftungsverhältnisse in Hinblick auf die Auswirkungen des Klimawandels verfolgt werden.

Zur Sicherung der Planungsziele beschloss der Stadtrat in seiner Sitzung am 31.08.2016 die Satzung über die Veränderungssperre zum Bebauungsplan Nr. 15/04 „Zwickauer Straße/Otto-Schmerbach-Straße“. Mit ihrer Bekanntmachung im Amtsblatt am 14.09.2016 erlangte die Satzung Rechtskraft.

Am 23.09.2014 wurde eine Bauvoranfrage zur Bebauung des Flurstückes 58/4 der Gemarkung Siegmars vom damaligen Eigentümer gestellt. Gegenstand der Bauvoranfrage war eine Bebauung des Grundstückes mit fünf Eigenheimen im rückwärtigen Bereich und einem straßenbegleitenden Wohn- und Geschäftshaus.

Im Rahmen der Ämterbeteiligung zur Bauvoranfrage wurden durch die Ämter folgende Aspekte zur Ablehnung des Bauvorhabens in der beantragten Dichte der Bebauung auf der Grundlage des in der Antragstellung befindlichen Aufstellungsbeschlusses und in Bezug auf den Widerspruch zu den Zielen des Bebauungsplanes hervorgebracht. Zudem wurde auf die Berücksichtigung des Grünzuges Kappelbach als Bestandteil der Klimaanpassungsmaßnahmen im Integrierten Klimaschutzprogramm/Sicherung und Verbesserung der Frischluftschneise, das Erfordernis einer artenschutzrechtlichen Prüfung und auf die Waldeigenschaft nach § 2 SächsWaldG hingewiesen.

Der Eigentümer des Grundstückes veranlasste die Beseitigung der Waldeigenschaft ohne Wissen und Abstimmung mit der Stadtverwaltung durch Rodung des Grünbestandes bis auf einzelne vorhandene Bäume im vorderen Grundstücksbereich, die der Baumschutzsatzung unterliegen. Folglich musste die Situation neu bewertet werden. Nach weiteren Abstimmungen mit dem Antragsteller wurde durch das Amt 63 am 07.05.2015 ein positiver Vorbescheid für die Errichtung von vier Eigenheimen im hinteren Grundstücksbereich und mit entsprechendem Abstand zum Kappelbach mit Rechtsbezug auf § 34 Abs. 2 BauGB erteilt.

Der Vorhabenträger stellte eine gesonderte Bauvoranfrage und Baugenehmigung für das Wohn- und Geschäftshaus an der Zwickauer Straße (Flurstück 58/15). Diese wurden auf Grundlage des

Vorentwurfs des Bebauungsplans zurückgestellt, daraufhin legte der Bauherr Widerspruch ein, welcher der Landesdirektion Chemnitz als Widerspruchsbehörde vorliegt.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange zum Vorentwurf zum Bebauungsplan Nr. 15/04 stellte die Landesdirektion klar, dass für die Grundstücke bis zu einer gewissen Bebauungstiefe Baurecht nach § 34 BauGB besteht und der Bebauungsplan das Erforderlichkeitsgebot nach § 1 Abs. 3 BauGB verletzen könne, indem überwiegend bestandswahrende Festsetzungen angestrebt werden. Kritisch ist auch die nachträgliche Legitimierung der Einfamilienhäuser im hinteren Grundstücksteil des Flurstücks historischen 58/4 (jetzt 58/11, 58/12, 58/13 und 58/14). Zudem sei eine Umnutzung des Gewerbebetriebs auf Flurstück 58/5 nicht zeitnah umsetzbar.

Das Stadtplanungsamt folgt dieser Einschätzung und ändert hiermit den Geltungsbereich des Bebauungsplans. Für die südlichen Grundstücke besteht weiterhin Planbedarf. Hier sollen Festsetzungen zum Schutz der zentralen Versorgungsbereiche, auf Basis des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts (B-261/2016) der Stadt Chemnitz, sowie der Ausschluss von Kfz-Handel einschließlich der Freiaustellflächen vor ungünstigen Nutzungsveränderungen schützen.

Zur Sicherung und Weiterentwicklung der derzeitigen Wohnnutzungen mit Kleingewerbe und Einzelhandel soll das Plangebiet als besonderes Wohngebiet nach § 4 a BauNVO festgesetzt werden. Der Großgrünbestand auf Flurstück 41/1 soll als raumwirksamer Grünraum gesichert werden.

Der Bebauungsplan dient der Innenentwicklung. Das Vorhaben soll daher im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB i. V. m. § 13 Absatz 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 § 2 a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 a Abs. 1 BauGB abgesehen.

Anlagenverzeichnis:

Anlage 3: Geltungsbereich