

Beschlussvorlage Nr. B-267/2018

Einreicher: Dezernat 6/Amt 61

Gegenstand: Änderung des Aufstellungsbeschlusses zum Bebauungsplan Nr. 96/21 "Südlich der August-Bebel-Straße" und Entwurfs- und Auslegungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 96/21 "Gewerbegebiet Dresdner Straße"
--

		Status	Beratungsergebnis		
Beratungsfolge (Beiräte, Ortschaftsräte, Ausschüsse, Stadtrat)	Sitzungs- termine	öffentlich/ nichtöffentlich	bestä- tigt	abge- lehnt	ohne Empfeh- lung
Planungs-, Bau- und Umweltausschuss	20.11.2018	öffentlich			

Michael Stötzer
Unterschrift

Beschlussvorschlag:

Der Planungs-, Bau- und Umweltausschuss beschließt:

1. Der Aufstellungsbeschluss Nr. B-648/96 des Planungs- und Verkehrsausschusses vom 29.10.1996, geändert mit Beschluss B-279/2014 des Planungs-, Bau- und Umweltausschusses vom 13.08.2014, wird wie folgt geändert:

Der bisherige Plantitel für das Gebiet des Bebauungsplans Nr. 96/21 „Südlich der August-Bebel-Straße“ wird ab sofort geändert in Bebauungsplan Nr. 96/21 „Gewerbegebiet Dresdner Straße“.

2. Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 96/21 „Gewerbegebiet Dresdner Straße“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) (gemäß Anlage 3), sowie die Begründung mit Umweltbericht, werden in der Fassung vom 10.09.2018 (gemäß Anlage 4) gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Begründung:

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).

Aus diesem Grund wurde der vorhandene Aufstellungsbeschluss für das Gebiet des „Produktenbahnhofs“ (Beschluss-Nr. B-648/96) vom 29.10.1996 hinsichtlich der Gebietsabgrenzung geändert und das Bebauungsplanverfahren an die bestehende Beschlusslage angepasst. Das Planverfahren wurde mit Beschluss B-279/2014 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. Auf Initiative der Chemnitzer Wirtschaftsförderungs- und Entwicklungsgesellschaft mbH (CWE) wird der Plantitel nochmals geändert in „Gewerbegebiet Dresdner Straße“.

Planungsziele

Das Gebiet zwischen der Dresdner Straße, der August-Bebel-Straße und den Bahnanlagen soll zum Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO für mittelständisches Gewerbe und Handwerk entwickelt werden. Die Zulässigkeit gewerblicher Nutzungen soll unter Berücksichtigung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Chemnitz erfolgen.

Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich in innerstadtnaher Lage im Nordosten des Stadtteils Chemnitz-Zentrum. 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 „Gewerbegebiet Dresdner Straße“ ist die städtebauliche Ordnung des Plangebietes.

Nach der Überführung der Grundstücke in das Eigentum der Stadt Chemnitz und der inzwischen beinahe vollständig abgeschlossenen Freistellung von Bahnbetriebszwecken 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 (2016) für die Stadt Chemnitz räumlich abgegrenzten, städtebaulich schutzwürdigen zentralen Versorgungsgebiete als Investitionsvorranggebiete des Einzelhandels. Um negative Auswirkungen auf die Einkaufsinnenstadt zu vermeiden und Synergieeffekten in Bezug auf die Umsatzleistung des angrenzenden Einkaufszentrums „Sachsenallee“ vorzubeugen, werden Regelungen über die Zulässigkeit von Einzelhandel im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans getroffen.

Anlagenverzeichnis:

Anlage 3 - Planunterlagen

Anlage 4 - Begründung mit Umweltbericht