

Beschlussvorlage Nr. B-076/2019

Einreicher:
Dezernat 6/Amt 61

Gegenstand:

Aufstellungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 18/11 "Lebensmittel-Discounter Fürstenstraße/Hainstraße"

		Status	Beratungsergebnis		
			bestätigt	abgelehnt	ohne Empfehlung
Beratungsfolge (Beiräte, Ortschaftsräte, Ausschüsse, Stadtrat)	Sitzungstermine	öffentlich/ nichtöffentlich			
Planungs-, Bau- und Umweltausschuss	19.03.2019	öffentlich			

Michael Stötzer

Unterschrift

Beschlussvorschlag:

Der Planungs-, Bau- und Umweltausschuss beschließt:

1. Im Stadtteil Sonnenberg soll der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 18/11 „Lebensmittel-Discounter Fürstenstraße/Hainstraße“ aufgestellt werden.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans wird durch die Planzeichnung (Anlage 3) bestimmt. Er umfasst eine Fläche von ca. 1,0 ha und beinhaltet die Flurstücke 1175/6, 1175/7, 1175/9, 1175/10, 1175/11, 1175/12 und 1175g der Gemarkung Chemnitz.

Beabsichtigt ist die Errichtung eines Lebensmittel-Discounters mit ca. 1.300 m² bis 1.450 m² Verkaufsfläche (Ersatzneubau).

Im Planverfahren ist im Sinne des § 11 Absatz 3 BauNVO nachzuweisen, dass sich das Vorhaben auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung sowie auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nur unwesentlich auswirken wird.

Zur Verbesserung des städtebaulichen Erscheinungsbildes gilt der architektonischen Bewältigung der Ecksituation Fürstenstraße/Hainstraße ein besonderes Augenmerk.

Die im Plangebiet vorhandenen Bäume sind zu erhalten bzw. zu ersetzen, wenn die Fällung unumgänglich ist. Bei einer Stellplatzneuordnung ist je angefangene 5 Stellplätze ein großkroniger Laubbaum in unmittelbarer Zuordnung zu den Stellplätzen zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

2. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan soll im beschleunigten Verfahren nach § 13a 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 § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Abs. 1 und § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen.

Begründung:

Die Lidl Vertriebs-GmbH & Co. KG stellte mit Schreiben vom 25.01.2019 einen Antrag auf Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans für den Standort Fürstenstraße 5. Vorgesehen ist, den eingeschossigen Lidl-Bestandsmarkt mit einer genehmigten Verkaufsfläche von 1.028 m² abzureißen und im Bereich des jetzigen Standorts einen Lebensmittel-Discounter neu zu errichten. Mit dem Neubau sollen sich u. a. die Attraktivität für die Kunden (z. B. Art der Warenpräsentation, Kundentoilette), die Energieeffizienz und die Qualität der Nebenräume für die Angestellten verbessern.

Das geplante Vorhaben befindet sich im zentralen Versorgungsbereich Hainstraße/Fürstenstraße (D-Zentrum) gemäß Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Chemnitz vom 07.12.2016. Zentrale Versorgungsbereiche sind zu erhalten und zu entwickeln (s. § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB). Das Vorhaben steht im Einklang mit diesem Ziel.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Chemnitz einschließlich aller rechtswirksamen Änderungen, Ergänzungen und Berichtigungen ist dieses Areal als gemischte Baufläche dargestellt. Das beabsichtigte Vorhaben ist aus den im Flächennutzungsplan dargestellten Entwicklungszielen ableitbar.

Eine erste Beteiligung der städtischen Ämter zu dem beabsichtigten Vorhaben hat stattgefunden. Es sind keine Gründe erkennbar, die der Einleitung des Planverfahrens entgegenstehen.

Der Ersatz des Bestandsmarktes durch ein Gebäude mit einer größeren Grundfläche stellt eine Nachverdichtung dar (Bebauungsplan der Innenentwicklung). Da in dem Bebauungsplan eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Absatz 2 der Baunutzungsverordnung oder eine Größe der Grundfläche von insgesamt weniger als 20.000 Quadratmetern festgesetzt wird, sind die Voraussetzungen gegeben, den Bebauungsplan nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufzustellen.

Aus gestalterischen Gründen wird das Vorhaben begrüßt, denn es eröffnet die Möglichkeit, die aktuell suboptimale städtebauliche Situation im Kreuzungsbereich Fürstenstraße/Hainstraße zu überwinden und nachhaltig zu verbessern. Um gestalterische Aspekte des geplanten Neubaus erörtern zu können, sind zum Entwurfs- und Auslegungsbeschluss folgende, das Vorhaben detailliert darstellende Unterlagen vorzulegen:

- Fassadenabwicklungen
- Schnittdarstellungen zur Verdeutlichung der Höheneinordnung des Vorhabens in Bezug auf die umgebende Bebauung und den angrenzenden öffentlichen Raum
- Visualisierungen des Gebäudes (Schaubilder Ecke Hainstraße/Fürstenstraße und Eingangsseite Markt)

Das geplante Vorhaben liegt im Bereich der festgelegten klimaökologischen Sanierungszone des Stadtteils Sonnenberg, in der u. a. eine weitere Durchgrünung/Verbesserung des Mikroklimas angestrebt wird. Somit sind Maßnahmen zur Erreichung dieses Ziels auch Gegenstand des Planverfahrens (Pflanzung großkroniger Laubbäume, extensive Dachbegrünung).

Gemäß § 12 Baugesetzbuch hat die Gemeinde auf Antrag eines Investors oder Grundstückseigentümers über die Einleitung des Planverfahrens nach pflichtgemäßem Ermessen zu entscheiden. In Chemnitz obliegt diese Aufgabe in Anwendung der Hauptsatzung der Stadt Chemnitz dem Planungs-, Bau- und Umweltausschuss.

Anlagenverzeichnis:

Anlage 3 - Räumlicher Geltungsbereich

Anlage 4 - Lageplan und Skizze