

**Beschlussvorlage Nr. B-090/2019**

**Einreicher:**  
Dezernat 6/Amt 61

**Gegenstand:**

Satzung über die 1. Verlängerung der Veränderungssperre zum Bebauungsplan Nr. 98/28  
"Zschopauer Straße/Gebiet I"

Beratungsfolge (Beiräte, Ortschaftsräte, Ausschüsse, Stadtrat)	Sitzungs- termine	Status	Beratungsergebnis		
			bestä- tigt	abge- lehnt	ohne Empfeh- lung
Planungs-, Bau- und Umweltausschuss	19.03.2019	nicht öffentlich			
Stadtrat	03.04.2019	öffentlich			

*Michael Stötzer*

Unterschrift

Die Vorlage hat haushaltsrelevante Veränderungen:	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein
<input type="checkbox"/> Produktsachkonto/Maßnahmenummer in Anlage , Seite benannt		
<input type="checkbox"/> Produktsachkonto (Aufwandskonto f. ErgHH; Auszahlungskonto f. Investition)		
<input type="checkbox"/> Maßnahmenummer		
Gesamtaufwendungen/-auszahlungen für die Maßnahme		EUR
Maßnahmenbezogene Erträge/Einzahlungen		EUR
Finanzbedarf ist	<input type="checkbox"/> gesichert	<input type="checkbox"/> nicht gesichert
Finanzielle Übersicht siehe Anlage Seite		

Gesetzliche Grundlagen:

§§ 14, 16 und 17 Baugesetzbuch

Bereits gefasste Beschlüsse sind betroffen:

Beschlusnummer	Beschluss-Datum	Beschlussfassendes Gremium	aufzuheben	zu ändern

An der Erarbeitung der Vorlagen wurden beteiligt:


**Beschlussvorschlag:**

Der Stadtrat beschließt:

**Satzung  
über die 1. Verlängerung der Satzung der Stadt Chemnitz  
über die Veränderungssperre zum Bebauungsplan Nr. 98/28  
„Zschopauer Straße/Gebiet I“**

Der Stadtrat der Stadt Chemnitz hat auf Grund der §§ 14, 16 und 17 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) und des § 4 der Gemeindeordnung für den Freistaat Sachsen in der Fassung der Bekanntmachung vom 9. März 2018 (SächsGVBl. S. 62, 63), in seiner Sitzung am 03.04.2019 die Satzung über die 1. Verlängerung der am 19.05.2017 in Kraft getretenen Satzung über die Veränderungssperre zum Bebauungsplan Nr. 98/28 „Zschopauer Straße/Gebiet I“ beschlossen:

**§ 1  
Gegenstand der Satzung**

Die am 19.05.2017 in Kraft getretene Satzung über die Veränderungssperre zum Bebauungsplan Nr. 98/28 „Zschopauer Straße/Gebiet I“ wird vor Ablauf der Zweijahresfrist um 1 Jahr verlängert.

**§ 2  
Räumlicher Geltungsbereich**

Die 1. Verlängerung der Veränderungssperre erstreckt sich auf das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 98/28 „Zschopauer Straße/Gebiet I“.  
Der Geltungsbereich der 1. Verlängerung der Veränderungssperre wird durch die Planzeichnung (Anlage 3) bestimmt.

**§ 3  
Rechtswirkungen der Veränderungssperre**

Die Satzung tritt am Tag ihrer Bekanntmachung in Kraft.

## **Begründung:**

Der Planungs- und Verkehrsausschuss hat in seiner Sitzung am 09.06.1998 den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 98/28 Zschopauer Straße/Gebiet I „Alte Brauerei“, Zschopauer Straße 184 getroffen (Beschluss Nr. 292/98).

Am 20.09.2016 beschloss der Planungs-, Bau- und Umweltausschuss der Stadt Chemnitz die Änderung des Aufstellungsbeschlusses (Beschluss Nr. 233/2016). Die Bekanntmachung erfolgte am 28.09.2016 im Amtsblatt der Stadt Chemnitz.

## **Beschreibung des Plangebietes**

Der Geltungsbereich ist überwiegend mit einem Lebensmittelmarkt mit zugehörigem Kundenparkplatz auf der Grundlage von § 34 BauGB bebaut. Diese Einkaufseinrichtung verfügt nach mehreren Erweiterungen über rd. 970 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zzgl. Backshop.

## **Ziele des Bebauungsplans**

Als Planungsziele werden angestrebt:

- Festsetzung eines Mischgebietes gem. § 6 BauNVO,
- Beschränkung der im Plangebiet zulässigen Verkaufsfläche für Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten auf den Bestand,
- Aussagen zur Gestaltung am Stadteingang Zschopauer Straße.

## **Anlass für die Anordnung der Veränderungssperre**

Die LIDL Dienstleistung GmbH & Co. KG plant den Abbruch des bestehenden LIDL-Marktes und den Ersatz durch einen Neubau. Der neue LIDL-Markt soll über eine Verkaufsfläche von 1.477 m<sup>2</sup> verfügen, d. h. die Verkaufsfläche des LIDL-Marktes würde sich durch den Neubau um ca. 52 % erhöhen.

Der Planungs-, Bau- und Umweltausschuss hat in seiner Sitzung am 20.09.2016 als Planungsziel u. a. die Beschränkung der im Plangebiet zulässigen Verkaufsfläche für Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten auf den Bestand fixiert. Dieses Planungsziel korrespondiert grundsätzlich mit dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Chemnitz, das der Stadtrat am 07.12.2016 als städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen hat. Als zentrale Anliegen werden mit dem Konzept verfolgt:

- Stärkung der Chemnitzer Innenstadt und Positionierung als tragender Einzelhandelsstandort unter Berücksichtigung der oberzentralen Versorgungsfunktion
- Sicherung und Ausbau der verbrauchernahen Versorgung, insbesondere der wohnungsnahen Grundversorgung der Bevölkerung
- Überprüfung, Erhalt und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche

Zur Sicherung und Umsetzung der vorgenannten Ziele enthält das Einzelhandels- und Zentrenkonzept folgende Kernelemente:

- räumlich-funktionale Festlegung der zentralen Versorgungsbereiche
- ortstypische Liste zur Differenzierung zwischen nahversorgungsrelevanten, zentrenrelevanten und nicht-zentrenrelevanten Sortimenten („Chemnitzer Liste“)
- Ansiedlungskriterien zur Einzelhandelssteuerung unter Verknüpfung des Standortkonzeptes und der Sortimentsliste

Bezogen auf das Plangebiet sind insbesondere die Beschlusspunkte 4a und 4b des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes relevant:

- Die Ansiedlung, Erweiterung und Verlagerung von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten ist nur in den zentralen Versorgungsbereichen (A-, C und D-Zentren) zulässig.
- Erweiterungen bestehender Lebensmittelmärkte sowie deren Abriss und Neubau sind an den festgelegten Privilegierten Nahversorgungsstandorten zulässig.

Das Plangebiet liegt weder in einem zentralen Versorgungsbereich noch ist es einem privilegierten Nahversorgungsstandort zugeordnet. Gemäß Einzelhandels- und Zentrenkonzept handelt es sich um einen sonstigen Standort des Lebensmitteleinzelhandels in Streulage, der durch seine Lage an einer Ausfallstraße und seine Nähe zum D-Zentrum Bernsdorfer Straße (<700 m) charakterisiert ist.

Im Ergebnis ist es folgerichtig, im Plangebiet keine Erweiterung oder einen Ersatzneubau des ansässigen Lebensmitteldiscounters zuzulassen. Dieser Betrieb hat Bestandsschutz.

### **Anordnung der 1. Verlängerung der Veränderungssperre**

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 98/28 „Zschopauer Straße/Gebiet I“ ist momentan in Bearbeitung. Zur Sicherung der Planung hat der Stadtrat der Stadt Chemnitz am 05.04.2017 die Satzung über die Veränderungssperre zum Bebauungsplan Nr. 98/28 „Zschopauer Straße/Gebiet I“ beschlossen. Die Satzung ist mit der Veröffentlichung im Amtsblatt am 19.05.2017 in Kraft getreten.

Der Bebauungsplan wird bis zum Ablauf der Veränderungssperre keine Rechtskraft erlangen. Zur Sicherung der Planung ist es erforderlich, die Veränderungssperre für den Geltungsbereich des Bebauungsplans um ein Jahr zu verlängern.

### **Anlagenverzeichnis:**

Anlage 3: Räumlicher Geltungsbereich