

Beschlussvorlage Nr. B-130/2019

Einreicher:
Dezernat 6/Amt 61

Gegenstand:

Aufstellungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 19/10 "Nahversorgungsstandort Bornaer Straße 65"

		Status	Beratungsergebnis		
			bestätigt	abgelehnt	ohne Empfehlung
Beratungsfolge (Beiräte, Ortschaftsräte, Ausschüsse, Stadtrat)	Sitzungstermine	öffentlich/ nichtöffentlich			
Planungs-, Bau- und Umweltausschuss	21.05.2019	öffentlich			

Michael Stötzer
Unterschrift

Beschlussvorschlag:

Der Planungs-, Bau- und Umweltausschuss beschließt:

1. Im Stadtteil Borna soll der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 19/10 „Nahversorgungsstandort Bornaer Straße 65“ aufgestellt werden.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans wird durch die Planzeichnung bestimmt (Anlage 3). Er umfasst eine Fläche von ca. 0,9 ha und beinhaltet die Flurstücke 19 b, 19/3 und 19/4 der Gemarkung Borna.

Beabsichtigt sind die Errichtung eines Lebensmittel-Nahversorgers mit max. 1.130 m² Verkaufsfläche und eines Nachbarschaftsladens mit max. 400 m² Verkaufsfläche bzw. eines Getränkemarktes. 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.

Die im Plangebiet vorhandenen Bäume sind zu erhalten bzw. zu ersetzen, wenn die Fällung unumgänglich ist. Im Bereich der Stellplatzanlage sind standortheimische Baumpflanzungen mit ausreichend großen Pflanzflächen vorzusehen. Je angefangene 5 Stellplätze ist ein großkroniger Laubbaum in unmittelbarer Zuordnung zu den Stellplätzen zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgt durch eine zweiwöchige Auslegung der Planungsunterlagen.

Begründung:

Die 30. RTLL Objekt GmbH & Co.KG aus Kirchberg stellte mit Schreiben vom 05.03.2019 einen Antrag auf Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans für den Standort Bornaer Straße 65 und 67. Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 19 b, 19/3 und 19/4 der Gemarkung Borna (siehe Anlage 3).

Es ist vorgesehen, die derzeitige Gebäudesubstanz abzureißen und einen Nahversorgungsstandort zu etablieren, der über die Bornaer Straße erschlossen wird. Entstehen sollen ein Lebensmittel-Nahversorger mit max. 1.130 m² Verkaufsfläche und ein Nachbarschaftsladen mit max. 400 m² Verkaufsfläche bzw. ein Getränkemarkt. Die vorgesehenen Einzelhandelsbetriebe weisen ein nahversorgungsrelevantes Kernsortiment auf und können zukünftig die Möglichkeiten des wohnungsnahen Einkaufs für die Bürgerinnen und Bürger im Stadtteil Borna verbessern.

Die geplante Gebäudeeinordnung kann dem Lageplan entnommen werden (siehe Anlage 4). Bei dem Lebensmittel-Nahversorger handelt es sich um einen Aldi-Markt. Aldi würde bei einer Realisierung des Projektes den bisherigen Markt am Standort Bornaer Straße 148 schließen.

Eine Bewertung der Planung kann auf Basis von zwei städtebaulichen Entwicklungskonzepten erfolgen.

- Im SEKo Chemnitz 2020 ist folgendes Ziel verankert: „Die Nahversorgung der Bevölkerung soll möglichst flächendeckend durch ein feinmaschiges Versorgungsnetz gewährleistet werden, das auch der weniger mobilen Bevölkerung ermöglicht, in zumutbarer fußläufiger Entfernung einen Anbieter des täglichen Bedarfs zu erreichen.“
- Das vom Stadtrat am 07.12.2016 beschlossene Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Chemnitz enthält zur Schließung von identifizierten Lücken in der Nahversorgung sogenannte Suchräume. Diese wurden unter Berücksichtigung von Tragfähigkeits- und Verträglichkeitsaspekten identifiziert, um hier einen größeren Nahversorger betreiben zu können.

Das geplante Vorhaben liegt gemäß Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Chemnitz im Suchraum Borna-Heinersdorf (siehe Anlage 5).

Das vom Stadtrat am 07.12.2016 beschlossene Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Chemnitz ist als städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere zu berücksichtigen. Das geplante Vorhaben würde im Einklang mit dem Konzept stehen.

Die Stadt Chemnitz hat für das im Plangebiet liegende städtische Flurstück 19/3 im Amtsblatt am 25.05.2018 ein Immobilienangebot zum Grundstücksverkauf veröffentlicht. Darin wird als Ziel die Verbesserung der Nahversorgung der Bevölkerung durch die Etablierung von Einzelhandel mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment genannt.

Im Nachgang der Veröffentlichung des Immobilienangebotes haben sich Bürgerinnen und Bürger aus dem Stadtteil Borna an die Stadt gewandt und sich gegen die Ansiedlung eines Nahversorgers ausgesprochen. Die Ablehnung dokumentierten ca. 100 Bürgerinnen und Bürger durch ihre Unterschrift.

Der Antragsteller hat schriftlich seine Bereitschaft erklärt, sich im Rahmen der Vorplanung zum Planungsentwurf mit den benachbarten Eigentümern und Anwohnern abzustimmen.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Chemnitz einschließlich aller rechtswirksamen Änderungen, Ergänzungen und Berichtigungen ist dieses Areal als Wohnbaufläche 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.

Gemäß § 12 BauGB 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

Anlage 5: Suchraum Borna-Heinersdorf