

Beschlussvorlage Nr. B-137/2019

Einreicher:
Dezernat 6/Amt 61

Gegenstand:

Änderung des Aufstellungsbeschlusses zum Bebauungsplan Nr. 01/20 Mozartstraße/Neefestraße

		Status	Beratungsergebnis		
			bestä- tigt	abge- lehnt	ohne Empfeh- lung
Beratungsfolge (Beiräte, Ortschaftsräte, Ausschüsse, Stadtrat)	Sitzungs- termine	öffentlich/ nichtöffentlich			
Planungs-, Bau- und Umweltausschuss	21.05.2019	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:

§ 2 Abs. 1 Baugesetzbuch

Bereits gefasste Beschlüsse sind betroffen:

Beschlussnummer	Beschluss-Datum	Beschlussfassendes Gremium	aufzuheben	zu ändern
B-398/2001	28.08.2001	Planungs-, Verkehrs- und Umweltausschuss		x
B-158/2013	19.11.2013	Planungs-, Bau- und Umweltausschuss		x

An der Erarbeitung der Vorlagen wurden beteiligt:

Beschlussvorschlag:

Der Planungs-, Bau- und Umweltausschuss beschließt:

Der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 01/20 Mozartstraße/Neefestraße, Beschluss Nr. B-398/2001 des Planungs-, Verkehrs- und Umweltausschusses vom 28.08.2001 sowie Beschluss Nr. B-158/2013 des Planungs-, Bau- und Umweltausschusses vom 19.11.2013, wird folgendermaßen geändert:

1. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans wird reduziert. Er umfasst eine Fläche von ca. 2,8 ha und beinhaltet die Flurstücke 179/18, 179/20 und 179/22 der Gemarkung Kap-pel sowie die Flurstücke 2120/17, 2120/44, 2120/57, 2120/58 und 2120/56 tlw. der Gemarkung Chemnitz. Der räumliche Geltungsbereich wird durch die Planzeichnung bestimmt (Anlage 3).
2. Die wesentlichen Planungsziele sind:
 - Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebietes (GEe).
 - Im eingeschränkten Gewerbegebiet sollen nur solche Betriebe und Anlagen zulässig sein, die nach ihrem Störgrad in einem Mischgebiet zulässig sind.
 - Im Plangebiet erfolgt eine Steuerung der Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben auf der Basis des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Chemnitz 2016 und des zur Untersetzung erstellten Verträglichkeitgutachtens „Chemnitz-Kapellenberg als Einzelhandelsstandort“ vom September 2018.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgt durch eine zweiwöchige Auslegung der Planungsunterlagen.
4. Der Flächennutzungsplan wird gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren geändert.

Begründung:

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Plangebiet abgesichert werden. Derzeit ist im östlichen Bereich des Plangebietes der Bebauungszusammenhang unterbrochen (§ 35 BauGB). Dort soll durch den Bebauungsplan Baurecht geschaffen werden.

Angesichts der im Plangebiet existierenden Nutzungen, der sich nördlich direkt anschließenden Bahnstrecke und damit einhergehender Schallschutzaspekte sowie der südlich der Neefestraße befindlichen Wohngebäude soll hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung auf ein eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE) abgestellt werden.

Die Einschränkung des Gewerbegebietes zielt insbesondere auf zwei Aspekte ab:

Zum einen soll angesichts der südlich an das Plangebiet angrenzenden Wohnbebauung die Zulässigkeit von Betrieben hinsichtlich ihres Störpotenzials bis zur Mischgebietsverträglichkeit geregelt werden. Im Ergebnis wären nur solche Gewerbebetriebe zulässig, von denen keine wesentlichen Störungen des angrenzenden Wohnens zu befürchten sind, die also im Grundsatz auch in Mischgebieten zulässig wären.

Zum anderen soll die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben im Plangebiet gesteuert und z. B. hinsichtlich der zulässigen Kernsortimente eingeschränkt werden.

Die Notwendigkeit und die Ziele der Einzelhandelssteuerung leiten sich aus dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Chemnitz 2016 (Stadtratsbeschluss vom 07.12.2016) und einem zur Vertiefung erstellten Verträglichkeitsgutachten für den Einzelhandelsstandort Kapellenberg ab.

Im Stadtteil Kapellenberg hat sich in den vergangenen Jahren die Nahversorgungslage wesentlich verschlechtert. Das vom Stadtrat beschlossene Einzelhandels- und Zentrenkonzept 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. Folgerichtig enthält das Einzelhandels- und Zentrenkonzept auch den Suchraum Kapellenberg (siehe Anlage 4).

Das Plangebiet liegt innerhalb des Suchraums Kapellenberg. Es gibt sowohl für den westlichen als auch den östlichen Bereich des Plangebiets Interessenten, die dort einen größeren Nahversorger errichten und betreiben möchten.

Für den Fall, dass es innerhalb eines Suchraums mehrere Anfragen zur Ansiedlung eines Nahversorgers gibt, sieht das Einzelhandels- und Zentrenkonzept vor, diese in einer abwägenden Gegenüberstellung im Rahmen eines Verträglichkeitsgutachtens unter Berücksichtigung der konkreten Standortlage, Betriebsform und Verkaufsflächendimensionierung zu bewerten und zu priorisieren. In die Bewertung fließt auch ein, inwieweit die Vorhaben der Versorgung der umliegenden Bevölkerung dienen.

Dieser im Einzelhandels- und Zentrenkonzept verankerten Verfahrensweise ist die Stadtverwaltung gefolgt und hat durch die Dr. Lademann & Partner Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH das Gutachten „Chemnitz-Kapellenberg als Einzelhandelsstandort – Verträglichkeitsgutachten für den Suchraum Kapellenberg in Chemnitz“ erstellen lassen. Das Gutachten vom September 2018 kommt zum Ergebnis, dass der im östlichen Plangebiet befindliche Standort Neefestraße/Goethestraße einen wesentlich größeren Beitrag zur Nahversorgung im Suchraum Kapellenberg leistet. Dies liegt in erster Linie daran, dass sich das fußläufige Einzugsgebiet auf weite Teile des Stadtteils Kapellenberg bezieht und darüber hinaus unterversorgte Teile des Stadtteils Kaßberg umfasst. Das Vorhaben Neefestraße 52 k-I im westlichen Plangebiet weist hingegen deutliche Überlappungsbereiche, mit den fußläufigen Einzugsbereichen umliegender Nahversorger auf und kann eine flächendeckende fußläufige Nahversorgung im Stadtteil Kapellenberg allein nicht leisten.

Der im Verträglichkeitsgutachten enthaltenen Priorisierung soll bei der Aufstellung des Bebauungsplans durch Festsetzungen Rechnung getragen werden, d. h.:

- Baurechtschaffung für die zukünftige Etablierung einer Nahversorgung am Standort Neefestraße/Goethestraße, die auch einen großflächigen Lebensmittelmarkt beinhalten kann. Gemäß Verträglichkeitsgutachten wären bei einem Neubau am Standort Neefestraße/Goethestraße ein Lebensmitteldiscounter mit einer Verkaufsfläche von 800 m² bis zu 1.200 m² zzgl. Getränkemarkt mit 430 m² Verkaufsfläche verträglich umsetzbar.
- Keine Baurechtschaffung für die zukünftige Etablierung von Einzelhandelsbetrieben mit zentren- oder nahversorgungsrelevantem Kernsortiment am Standort Neefestraße 52 k-l, die über die durch den Bestandsschutz abgesicherten Verkaufsflächen (Erdgeschoss SB-Markt mit 816 m², Bäcker mit 21 m² und Fleischer mit 24 m²) hinausgehen.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Chemnitz einschließlich aller rechtswirksamen Änderungen, Ergänzungen und Berichtigungen ist das Plangebiet als gemischte Baufläche dargestellt. Die Aufstellung des Bebauungsplans entsprechend den Planungszielen kann nicht aus der rechtswirksamen Flächennutzungsplandarstellung entwickelt werden, sodass in der Folge die Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich wird. Der Flächennutzungsplan wird gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren geändert.

Anlagenverzeichnis:

Anlage 3: Räumlicher Geltungsbereich

Anlage 4: Suchraum Kapellenberg