

Beschlussvorlage Nr. B-048/2020

Einreicher:
Dezernat 6/Amt 61

Gegenstand:
Satzung der Stadt Chemnitz über die Veränderungssperre zum Bebauungsplan Nr. 01/20
Mozartstraße/Neefestraße

Beratungsfolge (Beiräte, Ortschaftsräte, Ausschüsse, Stadtrat)	Sitzungs- termine	Status	Beratungsergebnis		
			öffentlich/ nichtöffentlich	bestä- tigt	abge- lehnt
Ausschuss für Stadtentwicklung und Mobilität	10.03.2020	nicht öffentlich			
Stadtrat	25.03.2020	öffentlich			

Michael Stötzer

Unterschrift

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat beschließt:

**Satzung der Stadt Chemnitz
über die Veränderungssperre zum Bebauungsplan Nr. 01/20
Mozartstraße/Neefestraße**

Der Stadtrat der Stadt Chemnitz hat auf Grund der §§ 14, 16 und 17 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) und des § 4 der Gemeindeordnung für den Freistaat Sachsen (SächsGemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 9. März 2018 (SächsGVBl. S. 62, 63), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 2. Juli 2019 (SächsGVBl. S. 542, 548), in seiner Sitzung am 25.03.2020 die Satzung über die Veränderungssperre zum Bebauungsplan Nr. 01/20 Mozartstraße/Neefestraße beschlossen:

**§ 1
Zu sichernde Planung**

Der Planungs-, Bau- und Umweltausschuss hat am 21.05.2019 den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 01/20 Mozartstraße/Neefestraße gefasst. Zur Sicherung der Planung wird für das in § 2 bezeichnete Gebiet eine Veränderungssperre angeordnet.

**§ 2
Räumlicher Geltungsbereich**

Die Veränderungssperre erstreckt sich auf das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 01/20 Mozartstraße/Neefestraße. Der Geltungsbereich der Veränderungssperre wird durch den Übersichtsplan (Anlage 3) bestimmt.

**§ 3
Rechtswirkungen der Veränderungssperre**

- (1) In dem von der Veränderungssperre betroffenen Gebiet dürfen:
 - a) Vorhaben im Sinne des § 29 des Baugesetzbuches nicht durchgeführt oder bauliche Anlagen nicht beseitigt werden;
 - b) erhebliche oder wesentlich wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, deren Veränderungen nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigepflichtig sind, nicht vorgenommen werden.
- (2) Wenn überwiegende öffentliche Belange nicht entgegenstehen, kann von Absatz 1 eine Ausnahme zugelassen werden.

**§ 4
Inkrafttreten und Außerkrafttreten der Veränderungssperre**

Die Veränderungssperre tritt am Tag der Bekanntmachung in Kraft.
Für die Geltungsdauer der Veränderungssperre ist der § 17 BauGB maßgebend.

Begründung:

Der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 01/20 Mozartstraße/Neefestraße wurde in der Sitzung des Planungs-, Bau- und Umweltausschusses am 21.05.2019 gefasst (Beschluss Nr. B-137/2019).

Die öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 31.05.2019 im Amtsblatt der Stadt Chemnitz.

Im 1. Quartal 2020 wird der Vorentwurf des Bebauungsplans mit Begründung nach § 3 Abs. 1 BauGB öffentlich ausliegen und parallel werden die Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB beteiligt und um Abgabe einer Stellungnahme gebeten.

Plangebiet

Das Plangebiet des Bebauungsplans liegt im Stadtteil Kapellenberg und umfasst eine Fläche von ca. 2,8 ha. Es beinhaltet die Flurstücke 179/18, 179/20 und 179/22 der Gemarkung Kappel sowie die Flurstücke 2120/17, 2120/44, 2120/57, 2120/58 und 2120/56 tlw. der Gemarkung Chemnitz.

Ziele des Bebauungsplans

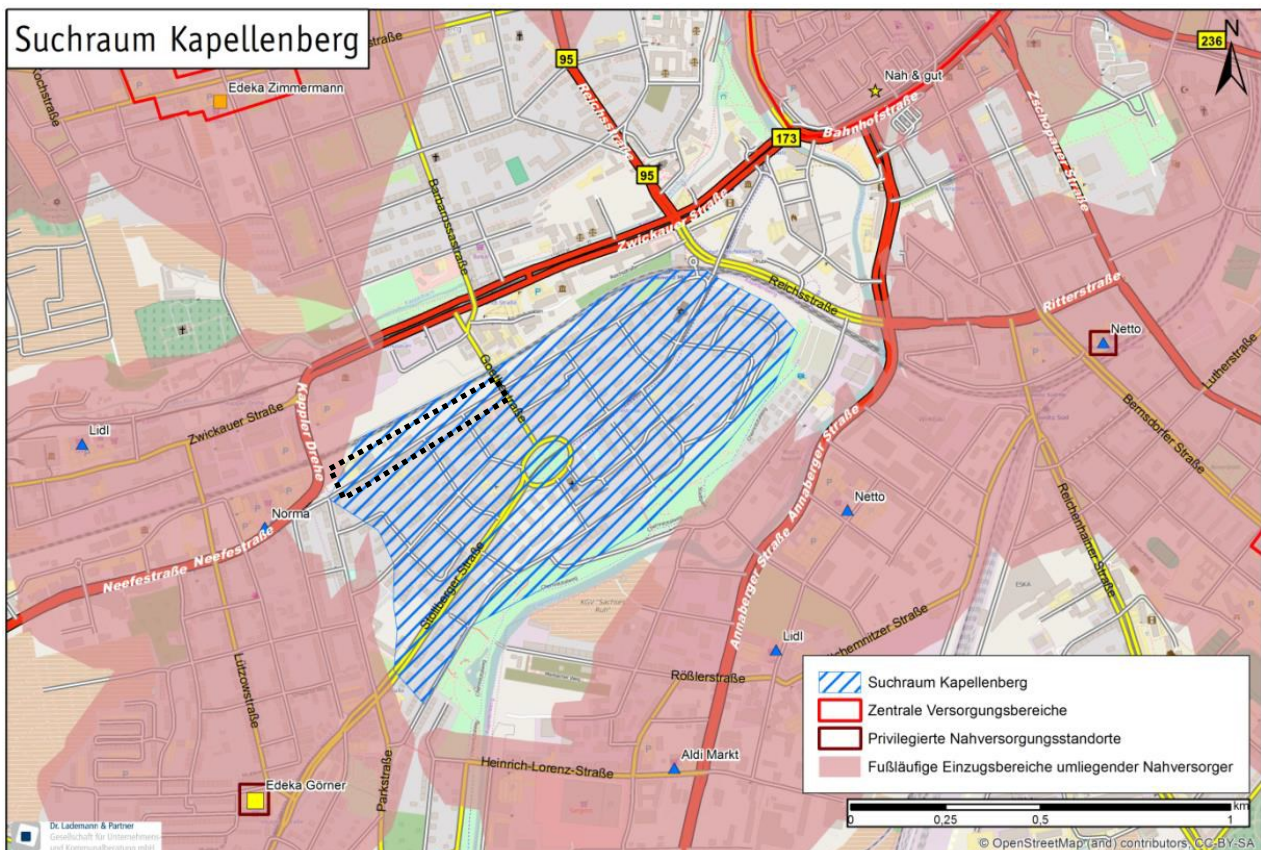
Die wesentlichen Planungsziele sind:

- 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 Umsetzung erstellten Verträglichkeitsgutachtens „Chemnitz-Kapellenberg als Einzelhandelsstandort“ vom September 2018.

Die Notwendigkeit der Einzelhandelssteuerung liegt darin begründet, dass eine im Stadtteil Kapellenberg in den vergangenen Jahren entstandene Nahversorgungslücke durch die Ansiedlung eines Nahversorgers an einem Standort geschlossen werden soll, der in großem Umfang der Versorgung der umliegenden Bevölkerung dient. Das vom Stadtrat am 07.12.2016 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.

Das Plangebiet liegt innerhalb des Suchraums Kapellenberg (s. folgende Abb).

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 als wichtiges Kriterium auch ein, inwieweit die Vorhaben der Versorgung der umliegenden Bevölkerung dienen.



Suchraum Kapellenberg inkl. Hervorhebung des Plangebietes (gestrichelter Umgriff)

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.

Der Standort Neefestraße 52 k-l 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.

Anlass für die Anordnung der Veränderungssperre

Zum Rechtsinstrument des Bebauungsplans gehören auch die vom Gesetzgeber geschaffenen Plansicherungsinstrumente, wie die Zurückstellung von Baugesuchen (§ 15 BauGB) und die Veränderungssperre (§ 14 BauGB).

Vorliegend wurden im Jahr 2019 drei Anträge auf Vorbescheid für großflächige Lebensmittelmärkte im westlichen Plangebiet gemäß § 15 BauGB zurückgestellt. Bei zwei Anträgen auf Vorbescheid wurde die Entscheidung mit Bescheiden des Baugenehmigungsamtes vom 24.06.2019 gemäß § 15 Abs. 1 BauGB bis zum 21.04.2020 ausgesetzt.

Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 01/20 Mozartstraße/Neefestraße wird bis zum 21.04.2020 noch nicht abgeschlossen sein. Die Planung ist soweit konkretisiert, dass die Erforderlichkeit einer Sicherung gemäß § 14 BauGB beurteilt werden kann.

Um sicherzustellen, dass das städtebauliche Geschehen nicht noch während der Aufstellung des Bebauungsplans in eine unerwünschte Richtung läuft, ist der Erlass der Veränderungssperre notwendig.

Anlagenverzeichnis:

Anlage 3: Übersichtsplan zum räumlichen Geltungsbereich der Veränderungssperre