

Beschlussvorlage Nr. B-145/2020

Einreicher:
Dezernat 6/Amt 61

Gegenstand:

Aufstellungsbeschluss zur 53. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Chemnitz
(Bereich Mozartstraße/Neefestraße im Stadtteil Kapellenberg)

Beratungsfolge (Beiräte, Ortschaftsräte, Ausschüsse, Stadtrat)	Sitzungs- termine	Status	Beratungsergebnis		
		öffentlich/ nichtöffentlich	bestä- tigt	abge- lehnt	ohne Empfeh- lung
Ausschuss für Stadtentwicklung und Mobilität	30.06.2020	öffentlich			

Michael Stötzer

Unterschrift

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Mobilität beschließt:

1. Der Einleitung des Verfahrens zur 53. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Chemnitz im Bereich Mozartstraße/Neefestraße, Stadtteil Kapellenberg wird zugestimmt.
2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs.1 Satz 1 BauGB soll im Rahmen einer zweiwöchigen Auslegung erfolgen.

Begründung:

Das Plangebiet der 53. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Chemnitz liegt im Stadtteil Kapellenberg.

Das Gebiet wird im Norden von Bahnanlagen (Strecke 6258 Dresden – Werdau), im Süden von der Neefestraße, im Westen von der Kappler Drehe (B 169, B173) und im Osten von der Goethestraße begrenzt. Das Plangebiet umfasst eine Gesamtgröße von ca. 3,7 ha und befindet sich im westlichen Bereich des Stadtteiles Kapellenberg in geringer Entfernung zum Stadtzentrum.

Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) vom 24.10.2001 einschließlich aller rechtswirksamen Änderungen, Ergänzungen und Berichtigungen ist das gekennzeichnete Plangebiet überwiegend (etwa 3,4 ha) als gemischte Baufläche und eine geringfügige Teilfläche (etwa 0,3 ha) als Fläche für Bahnanlagen dargestellt.

Die planerischen Intentionen für das gekennzeichnete Gebiet variieren seit Jahren zwischen Wohnen und Gewerbe. Derzeitig wird etwa ein Drittel der Fläche gewerblich genutzt. Bei dem verbleibenden Bereich handelt es sich weitestgehend um eine ungenutzte Brachfläche, welche durch natürliche Sukzession teilweise begrünt ist und früher als Bahnbetriebsfläche diente. Es bleibt festzustellen, dass das für gemischte Bauflächen geltende ausgewogene Verhältnis der Wohn- und Gewerbenutzungen unter Berücksichtigung einer nachhaltigen, markt- und standortgerechten Planung mit den im Folgenden dargelegten Planungszielen im Bebauungsplanverfahren schwer zu bewerkstelligen ist.

Am 21.05.2019 wurde durch den Planungs-, Bau- und Umweltausschuss der Stadt Chemnitz für das relevante Areal die Änderung des Aufstellungsbeschlusses zum Bebauungsplan Nr. 01/20 Mozartstraße/Neefestraße (B-137/2019) gefasst. 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. Bereits zwischen 2013 und 2017 wurden die betroffenen Flurstücke vom Eisenbahnbundesamt, Außenstelle Dresden mittels Einzelbescheiden von Bahnbetriebszwecken nach § 23 AEG freigestellt.

Durch die Einschränkung des Gewerbegebietes 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.

Des Weiteren 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. Das Gutachten vom September 2018 kommt zum Ergebnis, dass der im östlichen Plangebiet befindliche Standort Neefestraße/Goethestraße den wesentlichsten Beitrag (fußläufiges Einzugsgebiet) zur Verbesserung der Nahversorgung im Suchraum Kapellenberg leistet.

Der Flächennutzungsplan ist im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB mit den detaillierteren Planungsaussagen des verbindlichen Bauleitplans Nr. 01/20 Mozartstraße/Neefestraße in Einklang zu bringen. Der gekennzeichnete Bereich soll von gemischter Baufläche sowie Fläche für Bahnanlagen in gewerbliche Baufläche geändert werden.

Anlagenverzeichnis:

Anlage 3: Räumlicher Geltungsbereich