

Beschlussvorlage Nr. B-252/2020

Einreicher:
Dezernat 6/Amt 61

Gegenstand:

Aufstellungsbeschluss zum einfachen Bebauungsplan Nr.20/14 "Kohlstraße/Voigtstraße"

		Status	Beratungsergebnis		
Beratungsfolge (Beiräte, Ortschaftsräte, Ausschüsse, Stadtrat)	Sitzungs- termine	öffentlich/ nichtöffentlich	bestä- tigt	abge- lehnt	ohne Empfeh- lung
Ausschuss für Stadtentwicklung und Mobilität	10.11.2020	öffentlich			

Michael Stötzer
Unterschrift

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Mobilität beschließt:

1. Im Stadtteil Zentrum soll der einfache Bebauungsplan Nr. 20/14 „Kohlstraße/Voigtstraße“ aufgestellt werden.

Das Plangebiet umfasst folgende Flurstücke der Gemarkung Chemnitz: 10/1, 10/2, 11, 11/1, 13, 14, 14a, 15, 16, 17, 18/1, 18/2, 180h, 19, 19a, 20, 20a, 20b, 20c, 20d, 20f, 20g, 20h, 20i, 20k, 20l, 21, 22, 23, 25, 26, 26/1, 26a, 26b, 26d, 26e, 26f, 26g, 26h, 26i, 26k, 27, 27a, 28, 28/10, 28/3, 28/5, 28/6, 28/8, 28g, 28h, 28i, 28k, 28l, 28m, 28n, 28o, 28p, 28q, 29, 3, 30/1, 31, 3a, 4, 5, 5/1, 5/2, 5/3, 5a, 5b, 5e, 5f, 5g, 5h, 5i, 5k, 5m, 5n, 8, 8a, 8b, 8c, 8d, 9/1, 9/3, 9/4, 9a, 9b, 9c, 9d, 9f.

Der räumliche Geltungsbereich wird durch die Planzeichnung (Anlage 3) bestimmt. Die Planzeichnung ist Bestandteil dieses Beschlusses. Der räumliche Geltungsbereich umfasst eine Größe von ca. 8,9 ha.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes werden folgende Planungsziele verfolgt:

- Festsetzung eines Mischgebietes (MI) nach § 6 BauNVO
- Regelung des Maßes der baulichen Nutzung
- Ausschluss von Kfz-Handel einschließlich der Freiaufstellflächen
- Beachtung des „Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes“
- Festsetzungen zum Immissionsschutz

2. Der Bebauungsplan soll im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 Abs. 1 BauGB aufgestellt werden.
Dementsprechend wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.

Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Abs. 1 und § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen.

Begründung:Anlass und Ziel

Mit Beschluss des Stadtrates der Stadt Chemnitz B-181/2009 vom 04.11.2009 zum Städtebaulichen Entwicklungskonzept Chemnitz 2020 (SEKo) wurden im Rahmen der Definition von Leitlinien für die Entwicklung der Stadt die Gestaltung von Städteingangsbereichen und Haupteinfallstraßen und Magistralen als ein wichtiges Ziel herausgearbeitet. Die Stadträume entlang der Magistralen von Chemnitz stellen insbesondere aufgrund der Verkehrs- und Lärmbelastung sowie der mit dem Strukturwandel einhergehenden hohen Leerstände bei Wohngebäuden und Gewerbeeinrichtungen zentrale Problemzonen im Stadtgebiet dar.

Eine der bedeutenden Chemnitzer Haupteinfallstraßen ist die in der Talaue des Kappelbaches verlaufende Zwickauer Straße.

Mit dem Beschluss des Stadtrates B-090/2020 wurde für die Zwickauer Straße zwischen dem Kappel-Bach im Norden, der Kappler Drehe im Osten, der Bahntrasse im Süden sowie der A72 im Westen der Einleitungsbeschluss für die vorbereitende Untersuchung „Sanierungsgebiet Zwickauer Straße“ gefasst. Parallel zur Erarbeitung der vorbereitenden Untersuchung wurde durch die Stadt Chemnitz die Erarbeitung eines städtebaulichen Rahmenplans beauftragt. Erste Ergebnisse werden in der ersten Hälfte von 2021 erwartet.

Für Teilbereiche des Bearbeitungsumgriffes wurde mit dem Beschluss des Stadtrates B-005/2015 ein Aufstellungsbeschluss zur Erarbeitung eines Bebauungsplanes gefasst.

Die Zwickauer Straße stellt eine Zäsur dar. Die nördlichen Quartiere oberhalb der Zwickauer Straße, im Bereich zwischen der Lützowstraße und der Kohlstraße, werden durch Großstrukturen, wie dem Eisenbahnmuseum, dem ehemaligen Haus Einheit und dem vorhandenen Einzelhandel sowie dem Kappel-Bach dominiert. Der südliche Bereich unterhalb der Zwickauer Straße ist besonders durch eine Wohnnutzung, eine teilweise gewerbliche Nutzung in den Erdgeschossen und zum Teil stark überformten Blockrandstrukturen und der Bahntrasse geprägt. Die Bahnstrecke mit dem Güterverkehr stellt zu dem eine erhebliche Lärmquelle dar. In diesem Bereich sind aktuell Tendenzen einer Umnutzung durch Autohandel erkennbar. Ferner werden Grundstücksteile oder Freiflächen zunehmend durch Restnutzungen in Anspruch genommen, ohne den Hauptbaukörper zu berücksichtigen oder Instand zu setzen. Dieser Entwicklung soll durch die Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens entgegengewirkt werden.

Planungsrechtliche Vorgaben

Im wirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan ist das Planungsgebiet als Gemischte Baufläche dargestellt. Der Bebauungsplan entwickelt sich aus dem Flächennutzungsplan.

Planungsziele

Ziel des Planverfahrens ist, entsprechend der Darstellung im Flächennutzungsplan, die Ausweisung eines Mischgebietes. Dabei soll entlang der Bahnstrecke der Schwerpunkt in der Ausrichtung des Mischgebietes auf einer gewerblichen Nutzung liegen. Entlang der Zwickauer Straße wird, entsprechend dem vorzufindenden Bestand, dem Wohnen ein höheres Gewicht eingeräumt (vgl. Anlage 4). Um gesunde Wohnverhältnisse zu schaffen und Konflikte zwischen den einzelnen Nutzungsgruppen zu vermeiden, müssen Festsetzungen zum Immissionsschutz getroffen werden.

Mit dem Aufstellungsbeschluss wird das Planungsziel der Anwendung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Chemnitz aufgenommen. Es liegt in der Fassung des Beschlusses vom 15.09.2016 (Beschluss Nr. B-261/2016) vor und ist ein in der Bauleitplanung zu berücksichtigendes städtebauliches Entwicklungskonzept gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB. Für das Bauleitplanverfahren

bedeutet dies konkret, dass textliche Festsetzungen aufzunehmen sind, die die Ansiedlung von Einzelhandel regeln. Nach Beschluss über die Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts werden dessen Aussagen gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB zu beachten sein.

Verfahrensdauer

Das Aufstellungsverfahren für diese Planung vom Aufstellungsbeschluss bis zum Abwägungs- und Satzungsbeschluss wird mit rd. 1,5 Jahren veranschlagt unter der Voraussetzung, dass die folgenden Erfordernisse zur Verfügung stehen:

- alle erforderlichen Fachgutachten rechtzeitig vorliegen,
- keine unerwarteten Probleme aus dem Beteiligungsverfahren hervorgehen, die weitere Verfahrensschritte oder Prüfungen hervorrufen.

Anlagenverzeichnis:

Anlage 3: Planzeichnung (Räumlicher Geltungsbereich)

Anlage 4: Schemaskizze