

Beschlussvorlage Nr. B-013/2021

Einreicher:
Dezernat 6/Amt 61

Gegenstand:

Entwurfs- und Auslegungsbeschluss zur 53. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Chemnitz im Bereich Mozartstraße/Neefestraße im Stadtteil Kapellenberg

		Status	Beratungsergebnis		
Beratungsfolge (Beiräte, Ortschaftsräte, Ausschüsse, Stadtrat)	Sitzungs- termine	öffentlich/ nichtöffentlich	bestä- tigt	abge- lehnt	ohne Empfeh- lung
Ausschuss für Stadtentwicklung und Mobilität	19.01.2021	öffentlich			

Michael Stötzer

Unterschrift

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Mobilität beschließt:

Der Entwurf der 53. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Chemnitz im Bereich Mozartstraße/Neefestraße im Stadtteil Kapellenberg (Anlage 3) sowie die Begründung einschließlich Umweltbericht (Anlage 4) werden gebilligt und nach § 3 Abs. 2 BauGB zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Begründung:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Mobilität hat in seiner Sitzung am 30.06.2020 die Einleitung des Verfahrens zur 53. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Chemnitz im Bereich Mozartstraße/Neefestraße im Stadtteil Kapellenberg beschlossen.

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs.1 Satz 1 BauGB erfolgte im Rahmen einer zweiwöchigen öffentlichen Auslegung im Zeitraum vom 20.07.2020 bis 03.08.2020.

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 14.07.2020 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

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 beiden Flächen des relevanten Plangebietes waren bis zum Rückbau der oberirdischen Anlagen mit Gleisen, Platzflächen und Wirtschaftsgebäuden belegt. Erst mit Abbruch der Schienen und einzelner Gebäude konnten sich die heutigen Sukzessionsflächen mit Gehölzaufwuchs entwickeln. Die schmale Fläche nördlich der Neefestraße teilt sich in einen westlichen Abschnitt zur Kappler Drehe hin, der zum Teil gewerblich genutzt wird und zum Teil brach gefallen ist, sowie einem östlichen Abschnitt in Richtung Goethestraße mit Sukzessionsaufwuchs. Bei der Überplanung des relativ innenstadtnahen Areals handelt es sich um die Wiedernutzbarmachung einer Fläche, also eine Maßnahme der Innenentwicklung. Dies entspricht auch dem Ziel des Regionalplanes anstelle von Neubauten auf „grüner Wiese“ verstärkt die Revitalisierung brachliegender Flächen zu verfolgen.

Die planerischen Intentionen für das gekennzeichnete Gebiet variieren seit Jahren zwischen Wohnen und Gewerbe. 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 Zentren Konzept der Stadt Chemnitz 2016 (Stadtratsbeschluss vom 07.12.2016) und einem zur Vertiefung erstellten Verträglichkeitsgutachten für den Einzelhandelsstandort Kapellenberg ab.

Mit der Einleitung des verbindlichen Bauleitplans Nr. 01/20 Mozartstraße/Neefestraße wird das bisher im Flächennutzungsplan formulierte Entwicklungsziel geändert. Gemäß Baugesetzbuch haben sich Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Somit wird eine Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB erforderlich. Der gekennzeichnete Bereich soll von gemischter Baufläche sowie Fläche für Bahnanlagen in gewerbliche Baufläche geändert werden.

Anlagenverzeichnis:

Anlage 3: Entwurf

Anlage 4: Begründung