



Beschlussvorlage Nr. B-117/2021

Einreicher:
Dezernat 6/Amt 61

Gegenstand:
Änderung des Aufstellungsbeschlusses zum 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	18.05.2021	öffentlich			

Michael Stötzer

Unterschrift

Die Vorlage hat haushaltsrelevante Veränderungen: ja nein

Produktsachkonto/Maßnahmenummer in Anlage , Seite benannt

Produktsachkonto (Aufwandskonto f. ErgHH; Auszahlungskonto f. Investition)

--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

Maßnahmenummer

--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

Gesamtaufwendungen/-auszahlungen für die Maßnahme EUR

Maßnahmenbezogene Erträge/Einzahlungen EUR

Finanzbedarf ist gesichert nicht gesichert

Finanzielle Übersicht siehe Anlage Seite

Gesetzliche Grundlagen:

§ 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)

Bereits gefasste Beschlüsse sind betroffen:

Beschlussnummer	Beschluss-Datum	Beschlussfassendes Gremium	aufzuheben	zu ändern
B-252/2020	10.11.2020	ASM		x

An der Erarbeitung der Vorlagen wurden beteiligt:

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Mobilität beschließt:

Der Aufstellungsbeschluss Nr. B-252/2020 des Ausschusses für Stadtentwicklung und Mobilität vom 10.11.2020 wird dahingehend geändert, dass das Bauleitplanverfahren nicht als einfacher Bebauungsplan, sondern als qualifizierter Bebauungsplan Nr. 20/14 „Kohlstraße/Voigtstraße“ weitergeführt wird. Der Beschluss wird wie folgt geändert:

1. In den Stadtteilen Kappel und Schönau soll der Bebauungsplan Nr. 20/14 „Kohlstraße/Voigtstraße“ aufgestellt werden.

Das Plangebiet umfasst folgende Flurstücke der Gemarkung Kappel: 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 Freiaustellflächen
 - Beachtung des „Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes“
 - Festsetzungen zum Immissionsschutz
2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB wird im Rahmen einer zweiwöchigen öffentlichen Auslegung der Planunterlagen durchgeführt.

Begründung:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Mobilität hat den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 20/14 "Kohlstraße/Voigtstraße" in seiner Sitzung am 09.10.2020 beschlossen und er wurde am 20.11.2020 im Amtsblatt bekannt gegeben.

Ursprünglich sollt der Bebauungsplan Nr. 20/14 „Kohlstraße/Voigtstraße“ als einfacher Bebauungsplan nach § 13 BauGB aufgestellt werden. Auf Grundlage der Bestandanalyse ist erkennbar, dass eine umfangreichere Umweltprüfung sowie entsprechende planerischer Festsetzungen erforderlich sind. Der Bebauungsplan wird zukünftig als qualifizierter Bebauungsplan im vollumfänglichen Verfahren aufgestellt. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB wird im Rahmen einer zweiwöchigen öffentlichen Auslegung der Planunterlagen durchgeführt.

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 Zentrenkonzepts 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.

Anlagenverzeichnis:

Anlage 3: Räumlicher Geltungsbereich