



Beschlussvorlage Nr. B-195/2021

Einreicher:
Dezernat 6/Amt 61

Gegenstand:

Änderung des Aufstellungsbeschlusses zum Bebauungsplan Nr. 95/12 "Hermann-Pöge-Straße",
Teilgebiet 2

		Status	Beratungsergebnis		
Beratungsfolge (Beiräte, Ortschaftsräte, Ausschüsse, Stadtrat)	Sitzungs- termine	öffentlich/ nichtöffentlich	bestä- tigt	abge- lehnt	ohne Empfeh- lung
Ausschuss für Stadtentwicklung und Mobilität	30.09.2021	öffentlich			

Michael Stötzer

Unterschrift

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Mobilität beschließt:

1. Der Aufstellungsbeschluss des Planungs- und Verkehrsausschusses vom 24.10.1995 und 16.04.1996 sowie des Planungs-, Bau- und Umweltausschusses vom 18.03.2014 wird geändert.

Als Planungsziele werden angestrebt:

- Ausweisung von Gewerbegebieten gem. § 8 BauNVO,
- Ausweisung von Sondergebiet Möbelmarkt (max. 9.500 m² Verkaufsfläche) gem. § 11 BauNVO,
- Anwendung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes.

2. Der Geltungsbereich umfasst die noch nicht rechtskräftigen Teilflächen des Bebauungsplans Nr. 95/12 "Hermann-Pöge-Straße", Teilgebiet 2. Er wird durch die Planzeichnung (Anlage 3) bestimmt.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB soll im Rahmen einer zweiwöchigen öffentlichen Auslegung erfolgen.

Begründung:

Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 95/12 wurde bereits am 24.10.1995 (Beschluss-Nr. B-779/95) unter der Bezeichnung „Gebiet zwischen Werner-Seelenbinder-Straße, Gewerbepark Am Stadion, geplantem Südverbund und Anschlussgleis Rohr- und Kaltwalzwerk“ gefasst, um die bereits gewerblich vorgenutzte, zum damaligen Zeitpunkt aber zum großen Teil brachliegende Fläche, für neue Nutzungen zu entwickeln.

Mit dem Aufstellungsbeschluss wurden die folgenden Planungsziele gefasst:

- die Ausweisung von Gewerbegebietsflächen gemäß § 8 BauNVO,
- die Ausweisung von Sondergebietsflächen Möbelmarkt (9.500 m² Verkaufsfläche) sowie
- Baumarkt (7.200 m² Verkaufsfläche) gemäß § 11 BauNVO.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 16.04.1996 geändert (Beschluss B-226/96), da die zum Geltungsbereich gehörende externe Ausgleichsmaßnahme in ihrer Lage verändert wurde. Anstelle einer 1,0 ha großen Teilfläche des Flurstücks 152 der Gemarkung Erfenschlag wurde eine 1,55 ha große Teilfläche des Flurstücks 49 der Gemarkung Draisdorf Bestandteil des Geltungsbereiches des B-Plans.

Nach dem Entwurfs- und Auslegungsbeschluss vom 26.11.1996 (Beschluss Nr. B-729/96, Entwurfsfassung vom 09.08.1996) erfolgten im Januar 1997 die öffentliche Auslegung des Entwurfs und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange. Danach wurde das Verfahren, u. a. wegen der Ausarbeitung von Altlasten-Sanierungskonzepten, nicht weitergeführt.

Die Errichtung eines Möbelhauses, eines Baumarktes und weiterer gewerblicher Vorhaben erfolgten auf der Grundlage des Planentwurfs vom 09.08.1996. Im Zusammenhang mit der Errichtung des Möbelhauses und des Baumarktes wurde auch der südliche Stich der Hermann-Pöge-Straße als öffentliche Erschließung hergestellt.

Die zugeordnete externe Ausgleichsmaßnahme wurde im Kontext mit den Hochbauvorhaben hergestellt; sie ist daher auch weiterhin Bestandteil dieses B-Plans.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 18.03.2014 geändert (Beschluss Nr. B-079/2014). Gegenstand waren die Vereinfachung des Planititels und Regelungen zur Steuerung des Einzelhandels.

Zum Teilgebiet 2 (Gegenstand dieser Vorlage)

Die Gewerbegrundstücke sind weitgehend bebaut. Durch Umstrukturierungen in der Einzelhandelslandschaft sind Leerstände entstanden. Nachnutzungen der Immobilien stehen an. Mit der Änderung des Aufstellungsbeschlusses wird ergänzend das Planungsziel der Anwendung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Chemnitz aufgenommen. Es liegt in der Fassung des Beschlusses vom 07.12.2016 (Beschluss Nr. B-261/2016) vor und ist ein in der Bauleitplanung zu berücksichtigendes städtebauliches Entwicklungskonzept gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB. Das Konzept befindet sich aktuell in der Fortschreibung.

Für die Fortführung des Bauleitplanverfahrens bedeutet dies konkret, dass textliche Festsetzungen zu ergänzen sind, die die Ansiedlung von Einzelhandel regeln. Dies war bereits Gegenstand der Änderung des Aufstellungsbeschlusses von 2014 und hat weiterhin Bestand:

Für die Gewerbegebiete und eingeschränkten Gewerbegebiete

- Ausschluss von Handel mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten,
- Ausschluss von Handel mit zentrenrelevanten Kernsortimenten,
- Ausschluss von Handel mit nichtzentrenrelevanten Kernsortimenten über 200 m² Verkaufsfläche.

Für die Sondergebiete

- mind. 90 % nichtzentrenrelevante Sortimente gem. Sortimentsliste,
- einzelne zentrenrelevante Sortimente auf max. 400 m² Verkaufsfläche begrenzt.

Bestehende Nutzungen (Möbelmarkt) genießen Bestandsschutz. Künftige Nutzungen richten sich nach den neu formulierten Planungszielen. Der Bau- und Gartenmarkt schloss Ende 2013. Ein nachwirkender Bestandsschutz für diese Nutzung ist über acht Jahren nach Nutzungsaufgabe nicht mehr gegeben. Die Kommune ist frei, über die künftige Nutzung des Flurstücks zu entscheiden.

Die Liegenschaften Hermann-Pöge-Straße 2 - 4 und 6 werden derzeit auf dem Immobilienmarkt zum Kauf angeboten. Dies ist der Grund für die vorliegende Vorlage. Mit dieser Änderung des Aufstellungsbeschlusses soll klargestellt werden, dass

- die genehmigte und ausgeübte Nutzung des Möbelmarktes weiterhin planungsrechtlich abgesichert wird,
- die genehmigte und ausgeübte Nutzung des Lebensmittelmarktes Bestandsschutz genießt,
- die leerstehende ehem. Handelsimmobilie (Baumarkt) nicht für großflächigen Einzelhandel nutzbar ist,
- Sicherung und Ansiedlung von Gewerbe in der Nähe zum Südring den Vorrang genießen.

Die Liegenschaft des ehem. Bau- und Gartenmarktes steht seit dessen Schließung 2013 leer. Eine Nachnutzung der Immobilie ist bislang nicht gelungen, verm. auch aufgrund der Beschaffenheit des Baukörpers (zweigeschossiger großflächiger Einzelhandel) und der damit verbundenen eingeschränkten Nutzungsmöglichkeiten. Der Stadt ist bewusst, dass mit der beabsichtigten planungsrechtlichen Steuerung künftige Nutzungen im Bestandsgebäude des ehem. Baumarktes (z. B. für großflächigen Einzelhandel) stark eingeschränkt werden und umfangreiche Rückbaumaßnahmen zur anderweitigen Nutzung des Grundstücks kostenintensiv sein werden. In der Abwägung wird der Einschränkung großflächigen Einzelhandels zur Vermeidung von Synergien zum Möbelmarkt der Vorrang eingeräumt vor privatwirtschaftlichen Entwicklungsvorstellungen.

Die bereits im Entwurf des Bebauungsplans von 1996 enthaltenen weiteren Gliederungen und Einschränkungen in der Art der baulichen Nutzung bleiben weiterhin gültig. Diese beziehen sich auf den Ausschluss von Tankstellen, von Sportstätten, von Vergnügungstätten sowie in Teilbereichen auf den zusätzlichen Ausschluss von Lagerhäusern und Lagerplätzen.

Durch die Reduzierung des Sondergebietes für großflächigen Einzelhandel im B-Plan wird der Flächennutzungsplan an dieser Stelle ebenfalls zu ändern sein.

Aufgrund der seit 1996 geänderten Rechtsvorschriften und der Länge des seitdem vergangenen Zeitraums werden die Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB, die zu diesem Teil des Bebauungsplans zuletzt 1996 erfolgten, erneut durchgeführt.

Anlagenverzeichnis:

Anlage 3: Räumlicher Geltungsbereich