



Beschlussvorlage Nr. B-142/2022

Einreicher:
Dezernat 6/Amt 61

Gegenstand:

Änderung des Aufstellungsbeschlusses zum Bebauungsplan Nr. 94/23 "Zschopauer Straße/Liselotte-Herrmann-Straße"

		Status	Beratungsergebnis		
Beratungsfolge (Beiräte, Ortschaftsräte, Ausschüsse, Stadtrat)	Sitzungs- termine	öffentlich/ nichtöffentlich	bestä- tigt	abge- lehnt	ohne Empfeh- lung
Ausschuss für Stadtentwicklung und Mobilität	28.06.2022	öffentlich			

Michael Stötzer

Unterschrift

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Mobilität beschließt:

Der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 94/23 „Gebiet zwischen Zschopauer Straße, geplanter Verlängerung der Geibelstraße, Liselotte-Herrmann-Straße, Wohnbebauung Heimgarten und Sachsenring“ (Beschluss Nr. 277/94 vom 17.05.1994) des Stadtentwicklungs- und Planungsausschuss wird wie folgt geändert:

1. Der Bebauungsplan Nr. 94/23 trägt zukünftig den Titel „Zschopauer Straße/Liselotte-Herrmann-Straße“.

Als Planungsziele werden definiert:

- Festsetzung eines gegliederten Mischgebietes gemäß § 6 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 4 BauGB,
 - Festsetzung Sondergebiet Baufachmarkt gemäß § 11 BauNVO,
 - Festsetzung Sondergebiet Gartenfachmarkt gemäß § 11 BauNVO,
 - Festsetzung Sondergebiet Einzelhandel und Gewerbe gemäß § 11 BauNVO,
 - Ausschluss von ebenerdigen Lagerplätzen, Autohandel und Tankstellen,
 - Beachtung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes,
 - Festsetzungen zum Immissionsschutz,
 - Festsetzung von mind. 3 Vollgeschossen im Mischgebiet.
2. Der räumliche Geltungsbereich wird durch die Planzeichnung (Anlage 3) bestimmt. Die Planzeichnung ist Bestandteil des Beschlusses. Der Geltungsbereich umfasst ca. 6,3 ha.
 3. Der Bebauungsplan wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB aufgestellt.

Dementsprechend gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 BauGB. Es wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen. Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, vom 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 § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen; § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

Begründung:

Das Plangebiet befindet sich im Südosten der Stadt und grenzt an die Bundesstraße 174, welche ausgehend vom Zentrum der Stadt Chemnitz in Richtung Marienberg führt.

Im Amtsblatt der Stadt Chemnitz vom 29.06.1994 wurde der im Stadtentwicklungs- und Planungsausschuss am 17.05.1994 gefasste Aufstellungsbeschluss (Beschluss Nr. A 277/94) zum Bebauungsplan Nr. 94/23 „Gebiet zwischen Zschopauer Straße, geplanter Verlängerung der Geibelstraße, Liselotte-Herrmann-Straße, Wohnbebauung Heimgarten und Sachsenring“ öffentlich bekannt gemacht. Ziel des vorzeitigen Bebauungsplanes war die Festsetzung eines Sondergebietes nach § 11 BauNVO für einen Baufachmarkt und einen Gartenfachmarkt (Bauvorhaben bereits realisiert) sowie die Festsetzung eines Mischgebietes nach § 6 BauNVO mit einer mehrgeschossigen straßenbegleitenden Bebauung. Im Zeitraum vom 13.05.1996 bis 29.05.1996 fand die frühzeitige Bürgerbeteiligung durch eine zweiwöchige Auslegung der Planung statt. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung wurde im Amtsblatt am 03.05.1996 öffentlich bekannt gemacht. Parallel fand eine TÖB-Beteiligung statt.

Da die Bauleitplanung nicht zur Rechtskraft geführt wurde und sich zwischenzeitlich die Rechtsgrundlage verändert hat (Genehmigung von Bauvorhaben bereits nach Durchführung der frühzeitigen Beteiligung sind nicht mehr möglich), konnte das Ziel des Bebauungsplanes Nr. 94/23 – die Entwicklung und Sicherung eines Mischgebietes – im westlichen Bereich des Geltungsbereiches nicht erreicht werden. Der westliche Teil des Plangebietes ist überwiegend durch gewerbliche und gastronomische Nutzungen geprägt. Ansiedlungsinteressen weiterer gewerblicher Nutzungen sind bekannt. Die Wohnnutzung ist in diesem Bereich weitgehend untergeordnet und muss daher gesichert werden.

Aufgrund der Gemengelage zwischen den einzelnen Nutzungsarten innerhalb des Plangebietes sowie nördlich angrenzend an das Plangebiet möchte die Stadt Chemnitz mit einem Bebauungsplan eine städtebauliche Neuordnung und Entwicklung einleiten. Eine Änderung des Aufstellungsbeschlusses ist erforderlich, um die Planungsziele zu modifizieren und zu konkretisieren. Unter Berücksichtigung der inzwischen beschlossenen städtebaulichen Konzepte ist ein erneuter Aufstellungsbeschluss geboten.

Nördlich des Plangebietes befindet sich die Siedlung Pappelhof. Diese von 1929 bis 1931 erbaute Siedlung ist als Sachgesamtheit ein Kulturdenkmal. Diese Siedlung befindet sich innerhalb der Erhaltungssatzung (Beschluss Nr. B-003/2002 vom 10.04.2002) für den Bereich C.-v.-Ossietzky-Straße/Clausstraße/Zschopauer Straße/Heimgarten/Sachsenring.

Im Wohnraumbedarfskonzept 2009/2010 wird beschrieben, dass die Magistralen der Stadt Chemnitz von Leerstand betroffen sind. Die Wohnqualität entlang der Hauptverkehrsachse Zschopauer Straße wird durch Verkehrs- und Gewerbeimmissionen stark beeinträchtigt. Die Angebotsmieten für Wohnungen sind in diesem Bereich zumeist deutlich geringer als anderen Orts. Nach dem Wohnraumbedarfskonzept überträgt sich diese Wirkung auch häufig auf unmittelbar angrenzende Wohngebiete.

Um eine Beeinträchtigung der angrenzenden Siedlung Pappelhof zu vermeiden, soll ein gegliedertes Mischgebiet nach § 6 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 4 BauNVO festgesetzt werden. Durch diese Festsetzung werden die Voraussetzungen getroffen, dass künftig der nördliche Teil des Plangebietes, die der Siedlung Pappelhof zugewandten Flächen, der Wohnnutzung überwiegend vorbehalten ist. Im südlichen, dem straßenzugewandten Teil des Plangebietes, werden künftig vermehrt gewerbliche Nutzungen vorzufinden sein. In dem Mischgebiet zwischen der Liselotte-Herrmann-Straße und dem Sondergebiet Baufachmarkt soll grundsätzlich an den überbaubaren Grundstücksflächen festgehalten werden, die bereits Gegenstand der durchgeführten frühzeitigen Bürgerbeteiligung waren.

Um die Wohnnutzung weiterhin vor Lärm- und Geruchsmissionen zu schützen, werden Nutzungen wie ebenerdige Lagerplätze, Autohandel und Tankstellen mit der Bauleitplanung ausgeschlossen.

sen. Um gesunde Wohnverhältnisse zu sichern, werden Festsetzungen zum Immissionsschutz getroffen.

Nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB sind die Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes oder einer von ihr beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zu berücksichtigen. Zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung hat die Stadt Chemnitz im Jahr 2001 erstmals ein Einzelhandels- und Zentrenkonzept aufgestellt, welches kontinuierlich in den Jahren 2006, 2011 und 2016 (Beschluss Nr B-261/2016 vom 07.12.2016) fortgeschrieben wurde.

Folgende Ziele werden mit dem Konzept verfolgt:

- Stärkung der Chemnitzer Innenstadt und Positionierung als tragender Einzelhandelsstandort unter Berücksichtigung der oberzentralen Versorgungsfunktion,
- Sicherung und Ausbau der verbrauchernahen Versorgung, insbesondere der wohnungsnahen Grundversorgung der Bevölkerung,
- Überprüfung, Erhalt und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche.

Zur Sicherung und Umsetzung der vorgenannten Ziele enthält das Einzelhandels- und Zentrenkonzept folgende Kernelemente:

- räumlich-funktionale Festlegung der zentralen Versorgungsbereiche,
- ortstypische Liste zur Differenzierung zwischen nahversorgungsrelevanten, zentrenrelevanten und nicht-zentrenrelevanten Sortimenten („Chemnitzer Liste“),
- Ansiedlungskriterien zur Einzelhandelssteuerung unter Verknüpfung des Standortkonzeptes und der Sortimentsliste.

Unter Zugrundelegung der im Einzelhandels- und Zentrenkonzept enthaltenen Ansiedlungskriterien ist bezogen auf das Plangebiet festzustellen, dass Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment in den heute üblichen Verkaufsflächengrößenordnungen von 800 m² und zum Teil deutlich darüberhinausgehend nicht mit dem Konzept vereinbar sind.

In Umsetzung der grundsätzlichen Entwicklungsstrategie „Konzentration auf die Zentren“ ist die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevantem Kernsortiment grundsätzlich nur in den zentralen Versorgungsbereichen (A-, C- und D-Zentren) zulässig, die zu erhalten und zu entwickeln sind.

Unter Berücksichtigung dieser konzeptionellen Inhalte soll der Bebauungsplan entsprechende Festsetzungen enthalten, die auch dem Entwurf der in Arbeit befindlichen Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes nicht entgegenstehen.

Die in den Planungszielen genannten Sondergebiete Baufachmarkt und Gartenfachmarkt beziehen sich räumlich auf die genehmigten und ausgeübten Nutzungen. Das Sondergebiet Einzelhandel und Gewerbe umfasst u. a. die nicht großflächigen Einzelhandelsnutzungen im Objekt Zschopauer Straße 279 und die Gaststätte im Objekt Zschopauer Straße 287.

Der Geltungsbereich wird im Vergleich zum Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 94/23 „Gebiet zwischen Zschopauer Straße, geplanter Verlängerung der Geibelstraße, Liselotte-Herrmann-Straße, Wohnbebauung Heimgarten und Sachsenring“ vom 17.05.1994 geringfügig um ca. 5 m in Richtung Osten erweitert.

Der wirksame Flächennutzungsplan vom 24.10.2001 einschließlich aller rechtswirksamen Änderungen, Ergänzungen und Berichtigungen stellt den westlichen Teil des Geltungsbereiches als gemischte Baufläche dar. Der östliche Teil ist als sonstiges Sondergebiet (Fachmarkt) dargestellt. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist nicht erforderlich, die verbindliche Bebauungsplanung kann aus der vorbereitenden Flächennutzungsplanung entwickelt werden.

Der Bebauungsplan wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB aufgestellt. 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.

Das Planverfahren für dieses Vorhaben vom Aufstellungsbeschluss bis zum Abwägungs- und Satzungsbeschluss wird mit 1 – 1,5 Jahren veranschlagt unter der Voraussetzung, dass alle erforderlichen Fachgutachten rechtzeitig vorliegen und keine unerwarteten Probleme aus dem Beteiligungsverfahren hervorgehen, die weitere Verfahrensschritte oder Prüfungen hervorrufen. Der Stadt Chemnitz entstehen durch das Verfahren keine Folgekosten.

Anlagenverzeichnis:

Anlage 3: Räumlicher Geltungsbereich