

Beschlussvorlage Nr. B-226/2018

Einreicher:
Dezernat 6/Amt 61

Gegenstand:

Änderung des Aufstellungsbeschlusses und Entwurfs- und Auslegungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 10/04 "Kaßberg Ost"

		Status	Beratungsergebnis		
			bestätigt	abgelehnt	ohne Empfehlung
Beratungsfolge (Beiräte, Ortschaftsräte, Ausschüsse, Stadtrat)	Sitzungstermine	öffentlich/ nichtöffentlich			
Planungs-, Bau- und Umweltausschuss	20.11.2018	öffentlich			

Michael Stötzer

Unterschrift

Beschlussvorschlag:

Der Planungs-, Bau- und Umweltausschuss beschließt:

1. Der Aufstellungsbeschluss Nr. B-071/2010 des Planungs- und Umweltausschusses vom 02.03.2010 zum einfachen Bebauungsplan Nr. 10/04 „Kaßberg Ost“ wird wie folgt geändert:

Der räumliche Geltungsbereich wird gemäß Anlage 3 erweitert. Der räumliche Geltungsbereich wird durch Planzeichnung bestimmt. Die Erweiterung betrifft die Bebauung östlich der Reichsstraße und nördlich der Henriettenstraße.

2. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 10/04 „Kaßberg Ost“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung, werden in der Fassung vom Juli 2018 (gemäß Anlagen 4 und 5) gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Begründung:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Chemnitz als Wohnbaufläche dargestellt. Der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde am 02.03.2010 gefasst.

Der Stadtteil Kaßberg ist das bedeutendste gründerzeitliche Wohnquartier der Stadt Chemnitz. Das Plangebiet ist, trotz einiger Überformung, durch in Blockrandstruktur errichtete Wohnhäuser geprägt. Wesentliche Merkmale sind insbesondere die straßenbegleitende Bebauung und die Freihaltung des Blockinnenbereiches.

Trotz Beibehaltung des für eine Karreestruktur typischen Erschließungsrasters, wurde in den fünfziger und sechziger Jahren des zwanzigsten Jahrhunderts ein Teil des Gebietes durch eine meist viergeschossige Zeilenbebauung ergänzt. Die historische Blockrandstruktur wurde nicht aufgenommen. Entsprechende Beispiele sind entlang der Andréstraße, an der Emil-Rosenow-Straße und an Rudolf-Breitscheid-Straße vorzufinden.

Bemerkenswert für diese Ergänzungsbebauung ist der hohe Anteil an begrünten und meist öffentlich einsehbaren Freiflächen, die insgesamt die historisch zur Straße geschossene Karreebebauung auflockern und damit positiv den Eindruck eines begrünten Stadtteils vermitteln. Hierzu trägt auch die gegenüber der historischen Bebauung geringere Bebauungsdichte bei. Die Ergänzungsbebauung, insbesondere das Verhältnis von Bebauung zur Freifläche, erhält daher eine besondere Berücksichtigung.

Östlich der Kanzlerstraße und südlich der Walter-Oertel-Straße löst sich die für den Stadtteil Kaßberg prägende geschlossene Karreebebauung unter Beibehaltung einer rasterartigen Erschließung in eine offene vorwiegend gründerzeitliche und teilweise sehr repräsentative Stadtvillenbebauung auf. Diese ist besonders entlang der Reichsstraße prägend aber auch in den Straßen Enzmannstraße und Heinrich-Beck-Straße vorzufinden. Quartiere und Straßenzüge, in denen eine Villenbebauung vorzufinden ist, sind ebenso von Bestrebungen einer Überformung, Nachverdichtung und Verringerung des Grünanteils betroffen.

Kennzeichnend für gründerzeitliche Wohnquartiere ist in der Regel eine historisch hohe bauliche Dichte. In den vergangenen Jahrzehnten wurden die Karreeinnenbereiche durch Nebengebäude aber auch durch in der Regel eingeschossige Gewerbebauten schleichend nachverdichtet. Diese Entwicklung ist oft so weit vorangeschritten, dass eine Nachnutzung dieser Gebäude und der Bau weiterer Gebäude unter Berücksichtigung des Bestandsschutzes und dem Gebot des „sich Einfügens“ zulässig sein können. Das heißt, im Falle einer Bauantragstellung sind Vorhaben gegebenenfalls zu genehmigen. Diese Entwicklung soll der Bebauungsplan auf ein verträgliches Maß begrenzen. Der Bebauungsplan erhält damit die Aufgabe in Orientierung an dem vorgefundenen Bestand hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung klar zu stellen und den Rahmen für die künftige bauliche Entwicklung zu setzen.

Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden. Insbesondere nach 1990 wurden auf dem Kaßberg Gebäude errichtet, die auf Grund ihrer Anordnung innerhalb der Karrees die Voraussetzungen für eine Vorbildwirkung zu Gunsten einer positiven Bewertung für weitere Vorhaben haben können.

Vorgärten prägen wesentlich das Bild der Straßenräume auf dem Kaßberg. Sowohl aus städtebaulichen als auch aus grünordnerischen Gründen sollen diese prägenden Freiflächen erhalten bleiben. Das Straßenbild wird historisch durch die Folge „straßenseitige Gebäudefront - Vorgarten - Grundstückseinfriedung (Mauer/schmiedeeiserner Zaun) - Gehweg - Baumreihe - Straße“ bestimmt. Diese Raumstruktur wird zunehmend durch eine Vielzahl von Nutzungen, wie Stellplätze, Aufstellflächen, Containerstellplätze, beeinträchtigt. Der Bebauungsplan soll dazu beitragen, die auf dem Kaßberg typischen, gärtnerisch gestalteten Freiflächen zwischen dem Gehweg und der straßenseitigen Gebäudefront als wesentlichen Teil des zu bewahrenden Straßenbildes, zu erhalten.

Die Traufe hat als Trennlinie zwischen der massiven Gebäudehülle - den Wänden - und dem oberen Gebäudeabschluss - dem Dach - eine wichtige Bedeutung für die Bestimmung der Höhenentwicklung eines Gebäudes. Die Festlegung der Dachform und der Traufhöhe beeinflussen wesentlich die Proportion eines Gebäudes und damit die zulässige Baumasse. Der Bebauungsplan soll mit seinen Regelungen zur Höhenentwicklung und zur Kubatur eines Gebäudes einen Bezug zu dem vorhandenen Bestand herstellen. Sanierungen oder Neubebauungen sollen sich in diesen einfügen und ihn nicht dominieren.

Festzustellen ist eine zunehmende Überbauung der Innenhöfe der Karrees, vorrangig mit Stellplätzen und Garagen, die mehr und mehr die begrünten, teilweise gartenartig gestalteten Innenhöfe verdrängen. Innenhöfe verlieren zunehmend an Attraktivität als Aufenthaltsort. Aktivitäten, wie Spielen, Freizeitgestaltung, Erholung und nachbarschaftliches Miteinander werden eingeschränkt. Der „Kaßberg“ verfügt über einen für ein Gründerzeitgebiet noch recht hohen Anteil an begrünten, mit Baumbestand versehenen, Innenhöfen. Diese bieten ein wichtiges Erholungspotential. Selbst Ansätze für eine kleingärtnerische Nutzung sind noch feststellbar. Die Funktion der Innenhöfe als begrünte Ruhezone eines dicht besiedelten Wohngebietes soll gestärkt werden.

Der Bebauungsplan dient der:

- Sicherung und Entwicklung der Art der baulichen Nutzung als besonderes Wohngebiet,
- Vermeidung einer Nachverdichtung in den Karreeinnenbereichen,
- Orientierung der Bebauung an der den Kaßberg prägenden Blockrandstruktur,
- Erhaltung der Bebauung und Sicherung der Wohnqualität,
- Unterstützung der Sanierung und Wiedernutzung der vorhandenen Altbausubstanz,
- Gestaltung der Vorgärten,
- Regelung der Begrünung der Innenhöfe,
- Beschränkung der Versiegelung der Grundstücke,
- Beschränkung und Regelung von Stellplätzen und Tiefgaragen.

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplans schließt unmittelbar an den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 13/11 „Kaßberg West“ an.

Der Bebauungsplan überlagert den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 01/06 „Gebiet Henriettenstraße/Kanzlerstraße/ W.-Oertel-Straße/ Andréstraße“. Dieser hatte das Planungsziel der Schaffung von Stellplätzen, Garagen und Gemeinschaftsanlagen/-Parkhäusern zur Reduzierung des Stellplatzdefizits auf dem Kaßberg. Dieses Planungsziel wird mit dem vorliegenden Bebauungsplan neu formuliert. Mit dem Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan Nr. 10/04 wird der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 01/06 aufgehoben werden.

Ein Teil des ursprünglichen Geltungsbereiches an der Reichsstraße wurde unter der Bezeichnung Bebauungsplan Nr. 10/04 Kaßberg Ost, Teilgebiet Reichsstraße/Limbacher Straße zur Rechtskraft geführt.

Der Bebauungsplan wird vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufgestellt. 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.

Anlagenverzeichnis:

Anlage 3: Räumlicher Geltungsbereich

Anlage 4: Entwurf

Anlage 5: Begründung