

Beschlussvorlage Nr. B-262/2014

Einreicher:
Dezernat 6/Amt 61

Gegenstand:

Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 14/08 "Brühl-Nord, Straße der Nationen Ostseite"

		Status	Beratungsergebnis		
			bestätigt	abgelehnt	ohne Empfehlung
Beratungsfolge (Beiräte, Ortschaftsräte, Ausschüsse, Stadtrat)	Sitzungstermine	öffentlich/ nichtöffentlich			
Planungs-, Bau- und Umweltausschuss	16.09.2014	öffentlich			

Wessler

Unterschrift

Die Vorlage hat haushaltsrelevante Veränderungen:	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein
<input type="checkbox"/> Produktsachkonto/Maßnahmenummer in Anlage , Seite benannt		
<input type="checkbox"/> Produktsachkonto (Aufwandskonto f. ErgHH; Auszahlungskonto f. Investition)	.	
<input type="checkbox"/> Maßnahmenummer	.	
Gesamtaufwendungen/-auszahlungen für die Maßnahme	EUR	
Maßnahmenbezogene Erträge/Einzahlungen	EUR	
Finanzbedarf ist	<input type="checkbox"/> gesichert	<input type="checkbox"/> nicht gesichert
Finanzielle Übersicht siehe Anlage Seite		

Gesetzliche Grundlagen:

§ 2 Abs. 1 Baugesetzbuch

Bereits gefasste Beschlüsse sind betroffen:

Beschlussnummer	Beschluss-Datum	Beschlussfassendes Gremium	aufzuheben	außer Kraft zu setzen	zu ändern

An der Erarbeitung der Vorlagen wurden beteiligt:

Beschlussvorschlag:

Der Planungs-, Bau- und Umweltausschuss beschließt:

1. In der Gemarkung Chemnitz im Bereich westlich der Trasse der DB AG, zwischen der der Straße der Nationen, der Emilienstraße und der Grenze des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes „Brühl-Nordviertel“ soll der Bebauungsplan Nr. 14/08 „Brühl-Nord, Straße der Nationen Ostseite“ aufgestellt werden.

Als Planungsziele werden definiert:

- Festsetzung eines gegliederten Mischgebietes gem. § 6 BauNVO mit Nutzungseinschränkungen zu Lagerplätzen unter freiem Himmel und Autohandel,
 - Erhalt bzw. Wiederherstellung der rd. 10 m tiefen Vorgartenzone zur Straße der Nationen,
 - Ausbildung einer geschlossenen straßenbegleitenden Bebauung zu Wohnzwecken im Bereich der Haus-Nr. 136-138 sowie Nr. 142 ff.,
 - Regelungen zu grün gestalteten Freibereichen entlang der Trasse der DB AG,
 - Regelungen zu einer GRZ von 0,6 als Obergrenze unter Ausschluss der Überschreitungsmöglichkeiten nach § 17 Abs. 2 und § 19 Abs. 4 Satz 2 BauGB,
 - Festsetzung überbaubarer Flächen nur in einer Bautiefe von rd. 15 m straßenbegleitend, beginnend hinter der Vorgartenzone; rückwärtige bestehende Gebäude genießen Bestandsschutz,
 - Festsetzung zur Gestaltung von Stellplatzanlagen durch Anpflanzung eines Laubbaumes je 5 Stellplätze,
 - Erhalt bestehender Bäume und Ergänzungspflanzungen im Straßenraum und den Vorgartenbereichen,
 - Anwendung und Umsetzung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes.
2. Der räumliche Geltungsbereich des Plangebietes wird durch die Planzeichnung bestimmt. Im Geltungsbereich liegen die Flurstücke 1156a, 1156b, 2091b, 2091k, 2091l, 2091m, 2091/1, 2091/5, 2091/8, 2091/9 der Gemarkung Chemnitz. Die Abgrenzung ist in der Anlage 3 dargestellt. Der Geltungsbereich umfasst rd. 5,52 ha.
 3. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB erfolgt durch eine zweiwöchige Auslegung der Planungsunterlagen.

Begründung:

Der wirksame Flächennutzungsplan für die Stadt Chemnitz stellt die Flächen im Geltungsbereich seit seiner Urfassung als gemischte Baufläche dar. Daraus abgeleitet sollen die Baugebiete dieses B-Plans als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO festgesetzt werden. Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Im Geltungsbereich befinden sich derzeit Wohngebäude, teils saniert und teils unsaniert. Ferner sind gewerblich genutzte Bereiche vorhanden, teilweise mindergenutzt. Außerdem liegt im Geltungsbereich das Grundstück des ehemaligen Gaswerkes, heute einer der Unternehmenssitze der Energie in Sachsen GmbH & Co. KG.

Die Flächen im Geltungsbereich wären auch nach § 34 BauGB bebaubar. Dabei ist jedoch zu befürchten, dass in der Summe aller Entwicklungen der Charakter des planungsseitig angestrebten Mischgebietes nicht aufrecht erhalten werden kann, sondern eine gewerbliche Nutzung in dem Maße überwiegen könnte, dass schädliche Auswirkungen auf die umgebende Wohnbebauung nicht auszuschließen wären.

Sowohl südlich als auch auf der Westseite der Straße der Nationen ist das nähere Umfeld durch eine geschlossene, vier- bis fünfgeschossige gründerzeitliche Wohnbebauung geprägt. Die Straße der Nationen hat insgesamt die städtebauliche Chance, diesen Charakter zu stärken und damit im Brühl-Nordviertel die Anmutung eines großstädtischen Wohnboulevards zu erreichen. Diesem Ziel sollen die Festsetzungen des Bebauungsplanes dienen. Die Aufwertung des Quartiers durch Wohnungsneubau trägt zur Verbesserung der Straße der Nationen als wichtige, auf die Innenstadt zuführende Magistrale bei. In gleichem Maße ist der Stadteingang von der Bahn aus zu beachten. An der Ostseite des Geltungsbereiches verläuft die Bahntrasse nach Leipzig, eine der wichtigsten auf die Stadt Chemnitz und den Hauptbahnhof zuführenden Bahnlinien. Insofern muss durch geeignete Festsetzungen, hier vor allem durch Grüngestaltung, sichergestellt werden, dass das Brühl-Nordviertel gegenüber der Bahn einen planmäßig gestalteten, höherwertigen Eindruck vermittelt.

Die Grundstücke südlich des Geltungsbereichs sowie auf der Westseite der Straße der Nationen liegen im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet „Brühl-Nordviertel“. Sie dienen überwiegend bis ausschließlich dem Wohnen. Sie werden nicht in die Planung einbezogen, da hier eine Steuerung der städtebaulichen Entwicklung über das sanierungsrechtliche Genehmigungsverfahren möglich ist.

Mit diesem Aufstellungsbeschluss sollen rechtzeitig die o. g. Planungsziele der Stadt für den Bereich formuliert werden, um Fehlentwicklungen zu vermeiden.

Das Gelände ist derzeit durch stark versiegelte Flächen geprägt, die dem Erscheinungsbild und dem unmittelbar angrenzenden Wohnumfeld abträglich sind. Bei der weiteren Entwicklung des Gebietes gilt es daher, Versiegelungen bei der Revitalisierung von Brachflächen eher zurückzunehmen. Um dem städtebaulichen Planungsziel eines Mischgebietes unmittelbar an das Wohngebiet angrenzend gerecht zu werden, wird daher die zulässige Grundflächenzahl von 0,6 als Obergrenze festgeschrieben, die auch nicht durch Stellplatzanlagen oder Ähnliches überschritten werden darf.

Die Festsetzung eines Mischgebietes eignet sich besonders bei der Planung im baulichen Bestand, in der historisch gewachsene Strukturen geordnet werden sollen. Bei einem Mischgebiet geht man üblicherweise davon aus, dass das Verhältnis zwischen Wohnnutzung und Gewerbe- bzw. Büronutzung 50 : 50 bis 60 : 40 (bzw. 40 : 60) ausmacht. Die Nutzungen stehen gleichberechtigt nebeneinander. Bei einer deutlich stärker überwiegenden einseitigen Nutzung besteht ansonsten die Gefahr, dass das Gebiet (je nach Ausrichtung) eher als allgemeines Wohngebiet oder als Gewerbegebiet zu definieren ist. Die Zielstellung des Mischgebietes mit dem gleichberechtigten Nebeneinander der unterschiedlichen Nutzungen soll hier bewusst angestrebt werden. Gegebenenfalls wird das Baugebiet durch geeignete Festsetzungen im B-Plan nach § 1 Abs. 4 und 5 BauNVO hinsichtlich der Zulässigkeit der Mischgebietsnutzungen gegliedert oder eingeschränkt werden. Denn die Durchmischung muss nicht in jedem Teil oder auf jedem Grundstück des Gel-

tungsbereiches erfolgen; sie kann auch mittels Gliederung dergestalt erfolgen, dass in einem Teil vorwiegend Wohngebäude und in einem anderen Teil vorwiegend Gewerbe-/Bürobauten zulässig sind. Das quantitative Verhältnis muss im Geltungsbereich gewahrt werden.
Im Ergebnis darf im Mischgebiet nicht eine der Hauptnutzungen optisch eindeutig dominieren.

Mit dem Aufstellungsbeschluss wird das Planungsziel der Anwendung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Chemnitz aufgenommen. Es liegt in der Fassung des Beschlusses vom 09.11.2011 (Beschluss Nr. B-319/2011) vor und ist ein in der Bauleitplanung zu berücksichtigendes städtebauliches Entwicklungskonzept gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB.

Durch die vorhandenen Lebensmittelmärkte am Zöllnerplatz, an der Blankenauer Straße und an/in der Sachsenallee ist der Geltungsbereich des B-Plans gut versorgt. Weitere Einzelhandelsansiedlungen im Bereich der nahversorgungs- und zentrenrelevanten Kernsortimente sind nicht erforderlich.

Für das Bauleitplanverfahren bedeutet dies konkret, dass textliche Festsetzungen aufzunehmen sind, die die Ansiedlung von Einzelhandel regeln:

- Ausschluss von Handel mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten,
- Ausschluss von Handel mit zentrenrelevanten Kernsortimenten,
- Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben mit nichtzentrenrelevanten Kernsortimenten (mind. 90% der Sortimente).

Die im Detail zu formulierenden Festsetzungen leiten sich aus dem Beschluss B-319/2011 ab.

Aus städtebaulichen Gründen sollen ergänzend Lagerplätze unter freiem Himmel, wie z. B. Schüttgutlager, Schrottplätze o. ä. sowie Autohandel, hier besonders in der Form von Gebrauchtwagenhandel, ausgeschlossen werden. Das Umfeld ist geprägt durch die anspruchsvoll gestalteten Gebäude an der Straße der Nationen. Ziel soll u. a. die Ansiedlung von Wohnungsbau sein, der diesem Umfeld gerecht wird.

Anlagenverzeichnis:

Anlage 3: räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans