

Beschlussvorlage Nr. B-028/2016

Einreicher:
Dezernat 6/Amt 61

Gegenstand:

Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 16/04 "Riemann-Gelände", Sonnenberg

		Status	Beratungsergebnis		
			bestätigt	abgelehnt	ohne Empfehlung
Beratungsfolge (Beiräte, Ortschaftsräte, Ausschüsse, Stadtrat)	Sitzungstermine	öffentlich/ nichtöffentlich			
Planungs-, Bau- und Umweltausschuss	19.01.2016	öffentlich			

Michael Stötzer

Unterschrift

Beschlussvorschlag:

Der Planungs-, Bau- und Umweltausschuss beschließt:

1. Für eine Fläche an der Fürstenstraße/Hofer Straße soll der Bebauungsplan Nr. 16/04 „Riemann-Gelände“ aufgestellt werden.

Als Planungsziele werden definiert:

- Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO,
- Regelung der überbaubaren Grundfläche,
- Erhalt des Denkmal-Ensembles Villa, Garten und Einfriedung Fürstenstraße 83, sowie Berücksichtigung des Umgebungsschutzes,
- Erhalt der bedeutsamen Gebäudeteile des Kulturdenkmals „Fabrikkomplex des ehemaligen VEB Fahrzeugelektrik“ an Fürstenstraße und Hoferstraße, sowie des rückwärtigen Treppenturms,
- Städtebauliche Festsetzungen zum Schutz der zentralen Versorgungsbereiche, auf Basis des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts der Stadt Chemnitz.

2. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans wird durch die Planzeichnung (Anlage 3) bestimmt. Er umfasst die Flurstücke 377/18 und 377/19 der Gemarkung Gablenz.
3. Der Bebauungsplan soll im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 und 3 BauGB (vereinfachtes Verfahren) aufgestellt werden.

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 § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen.

Begründung:

Das Plangebiet liegt an der Fürstenstraße an der nord-westlichen Ecke zur Hofer Straße in einer exponierten Lage auf dem Scheitelpunkt der Humboldthöhe im Stadtteil Sonnenberg. Der Sonnenberg ist eines der Gründerzeitviertel, die sich als kompaktes Stadtgebiet um die Innenstadt gruppieren. Die Wohngebäude im Kernbereich des Sonnenbergs sind überwiegend in Blockrandbebauung errichtet.

Das Plangebiet liegt im Übergangsbereich vom kompakten Stadtgebiet zum aufgelockerten Bereich des Geschosswohnungsbaus. Die nähere Umgebung des Plangebiets ist durch Wohnsiedlungen geprägt, die in den 1920er und 1930er Jahren entstanden. Die Wohnsiedlungen sind in lockerer Zeilenbebauung gebaut und stark durchgrünt. Westlich schließt sich der Kernbereich des Stadtteils Sonnenberg an. Östlich der Hofer Straße liegen Kleingartenanlagen, im Anschluss befindet sich ein 1914 erbauter Schulkomplex, der als Gymnasium genutzt wird, sowie weitere Wohnensembles der 1920er Jahre. Südlich der Fürstenstraße sind einzelne Gewerbebetriebe ansässig.

Die Flurstücke des Geltungsbereichs sind im privaten Eigentum. Das Gebiet liegt brach, die vorhandenen Gebäude sind ungenutzt und teilweise in ruinösem Zustand

Auf dem Flurstück 377/18 befindet sich die denkmalgeschützte Fabrikanlage des ehemaligen „VEB Fahrzeugelektrik“. Der Fabrikant Herrmann Riemann ließ ab 1894 eine Metallwarenfabrik an diesem Standort errichten, die sich auf Fahrrad-, Motorrad- und Automobilbeleuchtungen spezialisierte. Der Betrieb galt Anfang des 20. Jahrhunderts als Weltmarktführer für Fahrzeugbeleuchtung. Nach Ende des Zweiten Weltkriegs wurde die Fabrik als Volkseigener Betrieb (VEB) weitergeführt.

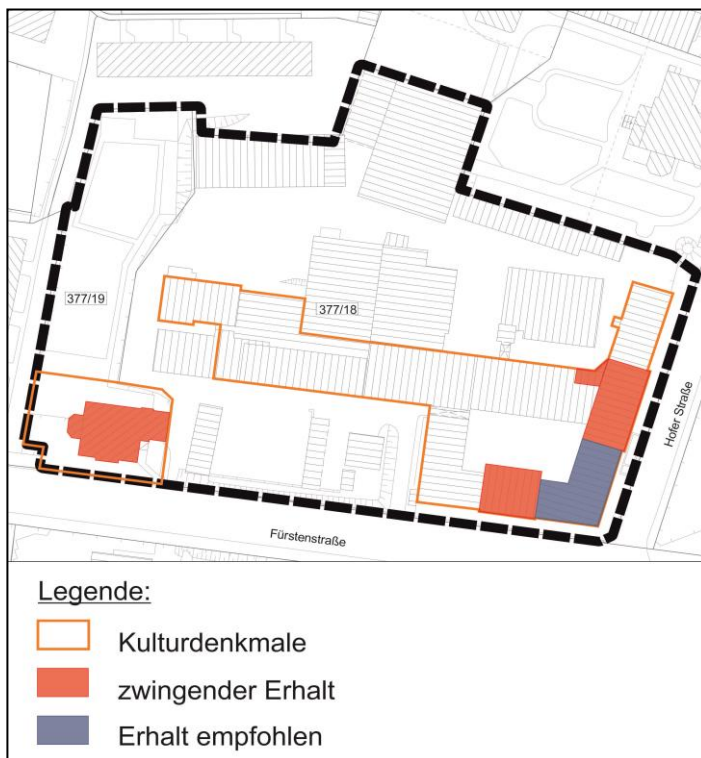


Abbildung 1:
Kulturdenkmale und zu erhaltende Gebäude nach Teilabbruchgenehmigung für Fabrikensemble

Der Fabrikkomplex ist aus künstlerischen, geschichtlichen und städtebaulichen Gründen ein Kulturdenkmal nach § 2 SächsDSchG (Sächsisches Denkmalschutzgesetz). Besonders die repräsentativen, straßenbegleitenden Gebäude und der rückwertige Treppenturm sind hervorzuheben. Die Fassaden sind durch Klinkermauerwerk gegliedert, auffällig sind zwei Risalite (Vorsprünge) mit Ziergiebeln die sich jeweils an Fürstenstraße und Hofer Straße befinden. Der Treppenturm zeigt ein beliebtes Mittel des 19. Jahrhunderts zur Repräsentation von Unternehmen. Türme dienen als Landmarke, die das Fabrikgebäude von weitem sichtbar machen. Damit ist das Fabrikensemble ein erhaltenswertes Zeugnis der Industriegeschichte der Stadt Chemnitz, die während der Industrialisierung Deutschlands eine bedeutende Rolle einnahm.

Da der Zustand des Ensembles teilweise ruinös ist, wurde vom Eigentümer des Flurstückes 377/18 ein Antrag auf Gesamtabbruch gestellt. Die denkmalschutzrechtliche Genehmigung der Unteren Denkmalschutzbehörde beinhaltet die Versagung der Klinkerbauten entlang der Fürstenstraße und der Hoferstraße, sowie des Treppenturms. Aus städtebaulicher, wirtschaftlicher und technischer Sicht wird der Erhalt der Eckbebauung empfohlen, die beide Risalite verbindet.

Neben den Fabrikbauten befindet sich an der Fürstenstraße die ehemalige Villa des Fabrikanten auf dem Flurstück 377/19. Diese steht inklusive Garten und Einfriedung unter Denkmalschutz und ist gegenwärtig ungenutzt.

Mit Beschluss des Stadtrates der Stadt Chemnitz B-181/2009 vom 04.11.2009 zum Städtebaulichen Entwicklungskonzept Chemnitz 2020 wurde die Stärkung und Weiterentwicklung innerstädtischer Wohngebiete festgeschrieben. Weiterhin sollen Neubauten vorrangig in erschlossenen Stadtgebieten realisiert werden und Brach- und Rückbauflächen zur Bildung von Wohneigentum genutzt werden. Neben dem Erhalt der straßenbegleitenden Bebauung, zur Nutzung als Wohnraum, soll das Plangebiet zur Entwicklung von Stadtvillen und -häusern genutzt werden. Das Plangebiet wäre auch nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauter Ortsteile) bebaubar. Nach Abbruch der genehmigten Gebäudeteile ist jedoch ein städtebaulicher Entwurf nötig, der die Lage der zukünftigen Baukörper und die innere Erschließung regelt. Die attraktive Lage und der historische Hintergrund des Plangebiets bedürfen einer qualitativen Planung, damit sich das Riemann-Gelände zu einer eigenständigen Adresse entwickelt.

Im Bebauungsplan werden Festsetzungen zum Schutz der zentralen Versorgungsbereiche aufgenommen, dies entspricht dem Planungsziel des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts der Stadt Chemnitz. 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. Für das Bauleitplanverfahren bedeutet dies konkret, dass textliche Festsetzungen aufzunehmen sind, die den Schutz und die Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche ermöglichen.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Chemnitz stellt die Fläche des Geltungsbereichs als gemischte Baufläche dar. Der Geltungsbereich wird auf Grund der Prägung der umliegenden Wohngebiete und der geplanten zukünftigen Nutzung zu Wohnzwecken als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt. Die geordnete städtebauliche Entwicklung wird nicht beeinträchtigt. Der Flächennutzungsplan wird nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst.

Der Bebauungsplan dient der Innenentwicklung. Das Vorhaben soll daher im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB i. V. m. § 13 Absatz 2 und 3 BauGB (vereinfachtes Verfahren) aufgestellt werden. 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 § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen.

Anlagenverzeichnis:

Anlage 3: Räumlicher Geltungsbereich