

Änderung der Verwaltung

an den Stadtrat zur Sitzung am 15.05.2019

zur Vorlage Nr. B-117/2019

Einreicher:
Dezernat 6/Amt 61

öffentlich gemäß § 37 SächsGemO
 nichtöffentlich gemäß § 37 SächsGemO

Gegenstand:

Satzung der Stadt Chemnitz über die 2. Verlängerung der Veränderungssperre zum Bebauungsplan Nr. 15/12 „Adelsbergstraße, Gablenz“

Änderung:

- Anlage 2, Seite 1 wird ausgetauscht

Begründung der Änderung:

Infolge eines erneuten Abgleichs der Beschreibung des Plangebietes muss klargestellt werden, dass entlang der Reineckerstraße ehemals keine geschlossene Bebauung in Form eines Blockrandes bestand. Vor diesem Hintergrund wurde eine Änderung der Textpassage erforderlich.

Michael Stötzer
Unterschrift

Begründung:

Der Planungs-, Bau- und Umweltausschuss hat am 02.06.2015 den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 15/12 „Adelsbergstraße, Gablenz“ gefasst (Beschlussvorlage Nr. B-127/2015). Dieser wurde durch Beschluss vom 20.11.2018 geändert (Beschlussvorlage Nr. B-296/2018). Die Bekanntmachungen erfolgten am 10.06.2015 im Chemnitzer Amtsblatt Nr. 23 und am 21.12.2018 im Chemnitzer Amtsblatt Nr. 51.

Beschreibung des Plangebietes

Im Geltungsbereich befinden sich derzeit Wohngebäude, teils saniert und teils unsaniert. Ein beträchtlicher Teil des Gebietes ist als brachgefallene Fläche einzustufen. Inmitten des ehemaligen Karrees ist ein Auktionshaus für Fahrzeuge jeglicher Art vorhanden. 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 Allgemeinen Wohngebietes nicht aufrecht erhalten werden kann, sondern eine gewerbliche Nutzung in dem Maße überwiegen könnte, dass schädliche Auswirkungen auf die umgebende Wohnbebauung nicht auszuschließen wären.

Entlang der Kantstraße ist noch eine viergeschossige überwiegend geschlossene Bebauung vorhanden. An den weiteren Straßen ist kaum von einer klaren städtebaulichen Prägung auszugehen. An der Bernhardstraße und der Reineckerstraße sind noch einzeln stehende Gebäude vorhanden. Jeweils im Eckbereich Bernhardstraße/Reineckerstraße und Reineckerstraße/Adelsbergstraße befinden sich Gebäude, die in offener Bauweise errichtet wurden.

Ziele des Bebauungsplanes

Ziel des Planverfahrens ist eine städtebauliche Neuordnung des Gebietes. Dabei soll eine geschlossene straßenbegleitende Bebauung zu Wohnzwecken entlang der Adelsbergstraße und der Kantstraße sichergestellt werden. Die bauliche Entwicklung in Richtung einer anspruchsvollen Wohnbebauung soll für die Flächen an der Reineckerstraße und der Bernhardstraße im weiteren Verlauf des Verfahrens bestimmt werden. Als Planungsziele wurden definiert:

- Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes gem. § 4 BauNVO,
- Ausschluss von Lagerhallen und Lagerplätzen,
- Ausschluss von Autohandel,
- Ausbildung einer geschlossenen straßenbegleitenden Bebauung zu Wohnzwecken entlang der Adelsbergstraße und der Kantstraße,
- Festlegung einer baulichen Entwicklung für die Flächen an der Reineckerstraße und Bernhardstraße,
- Regelung der überbaubaren Grundstücksflächen und der Gebäudehöhen,
- Anwendung und Umsetzung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Chemnitz stellt die Flächen im Geltungsbereich als Wohnbaufläche dar. Daraus abgeleitet soll ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt werden. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Chemnitz ist ein gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB in der Bauleitplanung zu berücksichtigendes städtebauliches Entwicklungskonzept. Es liegt in der Fassung des Stadtratsbeschlusses vom 07.12.2016 (Beschlussvorlage Nr. B-261/2016) vor. Für das Bauleitplanverfahren bedeutet dies konkret, dass Regelungen zur Ansiedlung des Einzelhandels aufzunehmen sind.

Der Bebauungsplan dient außerdem der Umsetzung des Konzeptes „Nachhaltiger Siedlungswohnungsbau“ (Beschluss des Stadtrates vom 06.04.2011, Beschlussvorlage Nr. B-054/2011). Die