

Beschlussvorlage Nr. B-205/2020

Einreicher:
Dezernat 6/Amt 61

Gegenstand:

Aufstellungsbeschluss zur 54. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Chemnitz im Bereich Brühl-Boulevard im Stadtteil Zentrum

		Status	Beratungsergebnis		
Beratungsfolge (Beiräte, Ortschaftsräte, Ausschüsse, Stadtrat)	Sitzungs- termine	öffentlich/ nichtöffentlich	bestä- tigt	abge- lehnt	ohne Empfeh- lung
Ausschuss für Stadtentwicklung und Mobilität	08.09.2020	öffentlich			

Michael Stötzer
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	zu ändern

An der Erarbeitung der Vorlagen wurden beteiligt:

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Mobilität beschließt:

1. Der Einleitung des Verfahrens zur 54. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Chemnitz im Bereich Brühl-Boulevard, Stadtteil Zentrum wird zugestimmt.
2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs.1 Satz 1 BauGB soll im Rahmen einer zweiwöchigen Auslegung erfolgen.

Begründung:

Das Plangebiet der 54. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Chemnitz liegt im Stadtteil Zentrum. Das Plangebiet umfasst eine Gesamtfläche von ca. 4,3 ha und schließt nördlich unmittelbar an das Stadtzentrum an.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Chemnitz vom 24.10.2001 einschließlich aller Änderungen, Ergänzungen und Berichtigungen ist der gekennzeichnete Planungsbereich bisher als Wohnbaufläche dargestellt.

Das Plangebiet der 54. Änderung des Flächennutzungsplanes umfasst den Straßenraum und die begleitenden Grundstücke beidseitig des Brühl-Boulevards, im Süden begrenzt von der Georgstraße und im Norden von der Zöllnerstraße. Östlich und westlich wird die Begrenzung von den Grundstückstiefen der straßenbegleitenden Bebauung abgeleitet. Weiterhin erfasst das Plangebiet im Bereich der Quartiersmitte das Areal der Rosa-Luxemburg-Grundschule und des Musikkombinats (ehem. Karl-Liebknecht-Schule) an der Mühlenstraße.

Der Brühl als innenstadtnaher Bereich steht seit Jahren im Fokus der städtebaulichen Entwicklung. Das Gründerzeitviertel war von Kriegsschäden überwiegend verschont worden und wurde in den 1980er-Jahren in Teilen modellhaft saniert, war dann beliebte Wohnadresse und Boulevard zum Einkaufen und Flanieren. Noch nach der Wende 1990 war der Brühl ein attraktives Wohngebiet mit zahlreichen Geschäften am Fußgängerboulevard sowie gastronomischen und kulturellen Einrichtungen.

Diese Situation änderte sich in den Folgejahren massiv, der Brühl war zunehmend von Leerstand und Substanzverlust betroffen. Damit verbunden war neben dem negativen Erscheinungsbild auch ein weitgehender Funktionsverlust des gesamten Gebietes.

Zum Zeitpunkt der Aufnahme in das Förderprogramm Aktive Stadt- und Ortsteilzentren (Zentrenprogramm) 2012 betrug der Leerstand der Gebäude über 50 Prozent. Seit dem arbeitet die Stadt Chemnitz kontinuierlich daran, den Brühl als innenstadtnahes Wohngebiet zu reaktivieren. Die positive Entwicklung im südlichen Brühl resultiert zum einen auf den umfangreichen Interventionen im Rahmen der Förderung im Programm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ SOP. Fördergebietsskizze, städtebaulichen Planungen und des Brühl-Managements. Damit verbunden sind eine stärkere Eigentümeraktivierung beziehungsweise ein Eigentümerwechsel bis hin zu ökonomisch stärkeren Investoren. Darüber hinaus handelt es sich bei dem Brühl in Bezug auf Wohnungsbestand und Wohnlagenqualität und in Konkurrenz zu anderen Altbauquartieren um ein Quartier mit guter Marktperspektive.¹ Gerade durch seine Altbausubstanz in Form der Gründerzeitkarees verfügt der Brühl über vielseitige Entwicklungspotenziale.

Die Städtebauliche Planungsstudie zur Entwicklung des Gebietes Brühl-Boulevard von AS+P (Vorlage B-091/2012 vom 25.04.2012), das Fördergebietskonzept Brühl-Boulevard (Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept) und der Rahmenplan Brühl-Boulevard (Vorlage B-236/2013 vom 16.10.2013, aktualisiert 2016) bilden die Grundlagen für weiterführende und vertiefende Konzepte und Planungen. Folgende städtebaulichen Zielvorstellungen zur Entwicklung des Quartiers werden verfolgt und schrittweise umgesetzt:

- Ausbau des Potentials des Kiezboulevards als urbaner belebter Raum mit Geschäften, Cafés und Kunst durch Erhalt des bestehenden Charakters und Konzentration der Quartiersversorgung in diesem Bereich
- Stärkung der Kultur- und Kreativwirtschaft
- Möglichkeiten zur Erweiterung der Laden-/Ausstellungs-/Bewirtschaftungsfläche in den öffentlichen Raum
- Erhalt und Entwicklung des Wohnquartiers

¹ Stadtbaukonzept- Fortschreibung 2018

Der Brühl hat sich inzwischen auch dank des Engagements vieler Akteure vor Ort zu einem lebendigen und kulturell vielfältigen Stadtteil entwickelt mit einer zunehmenden Mischung aus Wohnen und Arbeiten, Freizeit und Gastronomie. Das kreative Miteinander führt aber auch zu kontroversen Diskussionen, wenn verschiedene Lebensentwürfe und Interessen der Anwohner und Akteure aufeinandertreffen und planerisch gelöst werden sollen.

Unter dem Titel „Lebendiger Brühl“ wurde mit dem Beschluss BA-040/2020 die Verwaltung u.a. mit der Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Chemnitz für den Bereich Brühl-Boulevard beauftragt. Damit soll die aktuelle Entwicklung durch die Festlegung neuer städtebaulicher Planungsziele unterstützt werden. Dafür soll die mit der Baurechtsnovelle 2017 eingeführte Gebietskategorie Urbanes Gebiet nach § 6a der Baunutzungsverordnung (BauNVO) herangezogen werden.

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt für den Brühl eine Wohnbaufläche dar. Eine Änderung des Flächennutzungsplans ist möglich, wenn eine andere städtebauliche Entwicklungsrichtung und Nutzungsmischung umgesetzt werden soll. Die Änderung der vorbereitenden Bauleitplanung an sich hätte jedoch keinerlei Auswirkung auf die Beurteilung von konkreten Bauvorhaben. Sie ist auch für die Erarbeitung von Quartierskonzepten und weiteren informellen Planungen unerheblich. Diese ist nur erforderlich und zielführend, wenn sie im Zusammenhang und parallel mit der Aufstellung eines Bebauungsplans erfolgt, welcher über verbindliche Festsetzungen eine andere Art der baulichen Nutzung zum Ziel hat, als sie nach § 34 BauGB derzeit ableitbar wäre.

Für den Geltungsbereich der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung soll mit der Aufstellung eines Bebauungsplans die Gebietskategorie Urbanes Gebiet verbindlich festgesetzt werden. Entsprechend erfolgt die Änderung des Flächennutzungsplans gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren zur Einleitung des Bebauungsplanverfahrens Nr. 20/12 „Brühl“.

Auf Grundlage der benannten Zielstellungen und Beschlusslagen und als Baustein für die angestrebte Festsetzung eines Urbanen Gebietes im Bebauungsplan Nr. 20/12 „Brühl“ ist die bisherige Darstellung im Flächennutzungsplan für den gekennzeichneten Bereich von Wohnbauflächen in gemischte Bauflächen zu ändern.

Anlagenverzeichnis:

Anlage 3 - Geltungsbereich