

Beschlussvorschlag:

Der Planungs- und Umweltausschuss beschließt:

1. Der Überbauung der Arkaden zu Gunsten einer großzügigen verglasten 2 – geschossigen Geschäftszone wird zugestimmt. Die Befreiung von der Festsetzung des Bebauungsplans Nr. 93/21 „Posthof“, Teil B: Johannisplatz/ Brückenstraße, dass die Fläche im Erdgeschossniveau des festgesetzten Arkadenbereichs in einer Tiefe von 3,5 Metern mit einem Gehrecht zu Gunsten der Allgemeinheit belastet ist, für das unter Aktenzeichen 10/1719/4/BS eingereichte Vorhaben wird bestätigt.
2. Die Befreiung von der Festsetzung des Bebauungsplans Nr. 93/21 „Posthof“, Teil B: Johannisplatz/ Brückenstraße zu Gunsten einer Überschreitung der Baulinie in den öffentlichen Verkehrsraum um rd. 2,60 m für die Errichtung eines Vordaches für das unter Aktenzeichen 10/1719/4/BS eingereichte Vorhaben wird bestätigt. Die Höheneinordnung des Vordaches hat den vorhandenen Baumbestand zu beachten.

Information:

Die Erteilung der Befreiung für die geringfügige Überschreitung der Baulinie aufgrund der aufzubringenden Wärmedämmung an der Fassade wird zur Kenntnis genommen für das unter Aktenzeichen und 10/1721/4/BS (Fassade 2. – 8. OG (Az. 10/1721/4/BS) eingereichte Vorhaben der Bestandsanierung des Rawema-Hauses an der Straße der Nationen.

Begründung:

Aus dem städtebaulichen Rahmenplan „Stadtzentrum Chemnitz“, der in Fortschreibung der Rahmenplanbeschlüsse von 1998 und 2000 vom Stadtrat am 13.07.2005 bestätigt wurde, werden folgende für den Bebauungsplans „Posthof“, Teil B: Johannisplatz/ Brückenstraße relevante Ziele für das Plangebiet abgeleitet:

- Orientierung der Innenstadtentwicklung am Leitbild der kompakten europäischen Stadt moderner Prägung,
- Bündelung unmittelbarer Zentrumsfunktionen sowie Herausbildung und Stärkung innerstädtischer Entwicklungsachsen mit dem Ziel der Vernetzung entwicklungsbedeutsamer Teilbereiche der Innenstadt.

Der Bebauungsplan Nr. 93/21 „Posthof“, Teil B: Johannisplatz/ Brückenstraße wurde als einfacher Bebauungsplan von 1993 bis 2002 entwickelt mit dem Ziel, innerhalb des „im Zusammenhang bebauten Ortsteils“ i.S.v. § 34 BauGB Festsetzungen zu treffen, die zur Umsetzung des Rahmenplans für das Stadtzentrum erforderlich sind.

In Fortführung des städtebaulichen Rahmenplans „Stadtzentrum“ soll das Plangebiet neu geordnet, die städtebauliche Grundstruktur aufgenommen und fortgeführt werden. Den Festsetzungen des Bebauungsplans liegen folgende Ansprüche zugrunde:

- Definition klarer, innerstädtischer Raumkanten,
- Sicherung von Abstandsflächen zwischen den Quartieren,
- Entwicklung der Traufhöhen analog der Nachbarbebauung.

Der Bebauungsplan trifft zur Umsetzung dieser Prämissen Festsetzungen über die überbaubare Grundstücksfläche mittels Baulinien und Baugrenzen, die zulässige Traufhöhe und die Gebäudehöhe. Es werden zur Art der baulichen Nutzung keine Festsetzungen getroffen; über sie ist weiterhin nach § 34 BauGB (Einfügung in die nähere Umgebung) zu entscheiden. Der Bebauungsplan enthält auch keine gestalterischen Vorgaben für die Gebäude.

Die Bauvorhaben liegen im Umlegungsgebiet U 3 „Stadtzentrum“; die Einleitung des Umlegungsverfahrens wurde am 03.05.1996 bekannt gemacht.

Für den Gebäudekomplex Straße der Nationen 12/ Johannisplatz 1 wurden zwei Bauanträge eingereicht, für deren Genehmigung Befreiungen von Festsetzungen des seit 27.03.2002 rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 93/21 „Posthof“, Teil B: Johannisplatz/ Brückenstraße erforderlich werden:

I. Bauantrag: Erneuerung Fassade 2. – 8. OG (Az. 10/1721/4/BS)

Der Bauantrag wurde am 07.05.2010 gestellt und ist seit 10.06.2010 vollständig. Er hat die Erneuerung der Fassaden im 2. bis 8. Obergeschoss und Überbauung angrenzender Grundstücke durch Aufbringung von Wärmedämmung zum Inhalt.

Für das nachfolgende Vorhaben wurde gemäß § 31 Abs. 2 BauGB ein Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 93/21 gestellt:

1. Der Bebauungsplan setzt zur Straße der Nationen sowie an den Giebelseiten des Rawema-Hauses zur Brückenstraße und zum Wall in den Obergeschossen eine Baulinie fest. Durch das Anbringen neuer Fassadentafeln im Zuge der Sanierung ergibt sich allseitig eine geringfügige Überschreitung der Baulinie durch Erhöhung der Fassadendämmung. Die geringfügige Überschreitung (um bis zu ca. 38 cm) wird als Befreiung von der Baulinie beantragt.

Die im Bebauungsplan festgesetzten Baulinien umfassen das Bestandsgebäude. Eine aktuelle Vermessung belegt, dass sich die Baulinien auf die Flurstücksgrenzen beziehen; das bestehende Gebäude krägt mit seinen Fassaden in den Obergeschossen bereits leicht aus. Mit der Sanierung der Fassade sind die gem. EnEV 2009 erforderlichen Dämmstärken aufzubringen. So kommt es zu einem Mehraufbau, der insgesamt zu einer Überschreitung der Baugrenze um ca. 38 cm führt. Die Überschreitung der Baulinie durch Erhöhung der Fassadendämmung ist städtebaulich vertretbar. Sie hat, da sie für den Betrachter gegenüber dem derzeitigen Zustand nicht oder nahezu nicht wahrnehmbar ist, keine gestalterischen Auswirkungen.

Die Abweichung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes ist städtebaulich vertretbar; die Grundzüge der Planung werden nicht berührt.

Die Abweichungen sind auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar. Die Durchführung des Bebauungsplans, d.h. in diesem Fall Verzicht auf eine zeitgemäße Gebäudedämmung, würde zu einer nicht beabsichtigten Härte führen. Zum Zeitpunkt der Rechtskraft des Plans galten andere Grundlagen für die Energieeinsparung. Es wäre jedoch nicht zumutbar, auf die Einhaltung der EnEV 2009 zu verzichten. Die Befreiung gem. § 31 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauGB wurde daher verwaltungsintern bestätigt; der Bauantrag des Bauherrn wurde bereits genehmigt.

II. Bauantrag: Einbau Kaufhaus einschließlich Erweiterungsbau sowie Anbau eines Vordaches (Az. 10/1719/4/BS)

Der Bauantrag wurde am 07.05.2010 gestellt. Er hat zum Inhalt den Einbau eines Kaufhauses, einschließlich Erweiterungsbau, die Schließung der Arkade entlang der Straße der Nationen sowie den Anbau eines Vordaches zur Straße der Nationen.

Am 27.05.2010 wurde die beantragte Teilbaugenehmigung für Baumfällungen erteilt; am 24.06.2010 wurde die beantragte Teilbaugenehmigung für die Herstellung eines Geländeplanums in einem Abstand von 5 m (ca. 1 m tief) vom Giebel Gebäude Johannisplatz 1 erteilt. Am 01.07.2010 wurde ein Antrag auf Teilbaugenehmigung für die Bohrpfahlgründung des Erweiterungsbaus eingereicht.

Für die nachfolgenden Vorhaben wurden gemäß § 31 Abs. 2 BauGB Anträge auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 93/21 „Posthof“, Teil B: Johannisplatz/ Brückenstraße gestellt:

2. Der Bebauungsplan setzt fest, dass die Fläche im Erdgeschoss des festgesetzten Arkadenbereichs in einer Tiefe von 3,5 Metern mit einem Gehrecht zu Gunsten der Allgemeinheit belastet ist (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB). Das Gehrecht ist in der Bebauungsplansatzung enthalten; es wurde zudem als beschränkte persönliche Dienstbarkeit für die Stadt Chemnitz 1999 ins Grundbuch eingetragen. Es wird beantragt, die Arkade zu schließen und der nutzbaren Erdgeschossfläche zuzuschlagen und somit auf das Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu verzichten. Es ist geplant für das EG und 1. OG eine verglaste neue 2 – geschossige Geschäftszone zu schaffen.

Die beantragte Befreiung ist nach § 31 Abs. 2 Nr. 2 BauGB städtebaulich vertretbar; Grundzüge der Planung sind nicht berührt. Die Abweichung ist unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar. Die Arkade fand bereits keine Fortsetzung in Richtung Neumarkt bei der Sanierung des Postgebäudes. Die beantragte Lösung, die einen Verzicht auf die Arkade beinhaltet, nimmt im Wesentlichen der Gliederung des Postgebäudes im Bereich der Erdgeschosszone und im 1. Obergeschoss auf. Sie trägt dazu bei, den sehr weitläufigen Fußgängerbereich auf dieser Seite der Straße der Nationen stärker zu fassen und hebt den bestehenden Bruch in der Bauflucht auf.

Die Durchführung des Bebauungsplans, d.h. in diesem Fall Forderung zur Beibehaltung der Arkade, würde zu einer nicht beabsichtigten Härte gem. § 31 Abs. 2 Nr. 3 BauGB führen. Das Gebäude Straße der Nationen 12 hat nur eine sehr geringe Tiefe; die Ladenflächen können nur auf marktgerechte Größen ausgerichtet werden, wenn der Arkadenbereich der Verkaufsfläche zugeschlagen wird. Die Lage der Immobilie erfordert es zudem für eine erfolgreiche Vermietung des Erdgeschosses, dass die Läden für die Innenstadtkunden sichtbar sind und nicht in der verschatteten Arkade liegen.

3. Der Bebauungsplan setzt zur Straße der Nationen in den Obergeschossen eine Baulinie fest. Es wird beantragt, am Rawema-Haus oberhalb des 1. OG durch den Anbau eines Vordaches die festgesetzte Baulinie zum angrenzenden öffentlichen Verkehrsraum um rd. 2,60 m zu überschreiten.

Das beantragte Vordach entsteht in der Konsequenz eines Verzichtes auf die Arkade und trägt zur Gliederung des Gebäudes bei. Die beantragte Lösung nimmt im Wesentlichen die Gliederung des Postgebäudes im Bereich der Erdgeschosszone und im 1. Obergeschoss auf.

Die beantragte Befreiung ist nach § 31 Abs. 2 Nr. 2 städtebaulich vertretbar; Grundzüge der Planung sind nicht berührt. Die Abweichung ist unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar. Die Anbringung eines Vordaches oberhalb des 1. OG bei Überschreitung der straßenseitigen Baulinie wurde bereits als Befreiungstatbestand im Frühjahr 2003 für das Postgebäude entschieden. Einer Befreiung zu Gunsten einer Baulinienüberschreitung wird daher im Rahmen dieser Beschlussvorlage empfohlen.

III. Zusammenfassung

Es wird unterschieden zwischen Befreiungstatbeständen, die auf der Grundlage veränderter gesetzlicher Rahmenbedingungen (EnEV 2009) entstehen und Befreiungen, die im Zusammenhang mit Nutzungs- oder Gestaltungsabsichten stehen.

Bei dem Befreiungsantrag betreffend die Fassadendämmung für das Gebäude Straße der Nationen 12 geht es um bautechnologische Anpassung gem. dem heutigen Stand der Technik. Hierbei liegt kein Tatbestand vor, der einer Entscheidung durch den Planungs- und Umweltausschuss bedarf.

Die Befreiungen, welche die Weiterentwicklung des Gebäudes Straße der Nationen 12 betreffen, werden als Vorhaben von besonderer Bedeutung unter den Entscheidungsvorbehalt des Planungs- und Umweltausschusses gestellt.

Anlagenverzeichnis:

Anlage 3: Ansichten und Planzeichnung