

Datum: 04.06.2019

Verwaltungsvorlage

Geschäftsbereich II
Fachgebiet Stadtplanung und Umwelt

Beratungsfolge Ausschuss - Stadtrat	Termin	Tagesordnungsart	TOP	Abstimmungsergebnis		
				Ja	Nein	Enth.
Bürgermeisterberatung	03.06.2019	nicht öffentlich				
Stadtbau- und Umweltausschuss	17.06.2019	nicht öffentlich				
Ältestenrat	24.06.2019	nicht öffentlich				
Stadtrat	02.07.2019	öffentlich				

Inhalt Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 025 „Neues Stadtquartier an der Dobenastraße, - Aufstellungsbeschluss

Grundlage: § 12 Abs. 2 BauGB, § 2 Abs. 1 BauGB

Beraten und abgestimmt:

Beschlüsse die aufzuheben bzw. zu ändern sind: keine

Verantwortlich für Durchführung: Geschäftsbereich II

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat der Stadt Plauen beschließt:

1. Auf Antrag des Vorhabenträgers „Sternquell-Brauerei GmbH“ gemäß §12 Baugesetzbuch (BauGB) die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 025 „Neues Stadtquartier an der Dobenastraße“ für das im Lageplan dargestellte Gebiet (Anlage 1). Der Vorhabenträger wird sich in einem städtebaulichen Vertrag gemäß §11 BauGB zur Kostenübernahme für alle anfallenden Planungskosten gegenüber der Stadt Plauen verpflichten. Der Lageplan ist Bestandteil dieses Beschlusses.
2. Der Planbereich wird in die öffentlich städtische Fuß- und Radwegführung einbezogen.

Sachverhalt:

Örtlichkeit und Bestandssituation:

Der Brauereistandort an der Dobenastraße stellt ein vollständig erschlossenes und kompakt bebautes Industrie- bzw. Gewerbegebiet dar. Der Überbauungs- und Versiegelungsanteil ist dementsprechend hoch. Das Gelände wird bereits zum gegenwärtigen Zeitpunkt kaum noch genutzt. Die komplette Nutzungsaufgabe des Traditionsstandortes der Sternquellbrauerei Plauen steht infolge der bereits erfolgten kompletten Produktionsverlagerung unmittelbar bevor. Der Standort wird ohne planmäßige Folgenutzung bzw. städtebauliche Neuordnung künftig dem Verfall preisgegeben sein. Somit ist kurz- bis mittelfristig die Entstehung einer ca. 3,5 ha großen innerstädtischen Brachfläche zu erwarten.

Räumliche Gebietsgrenzen:

Norden: Parkeisenbahn mit Hainstraße

Osten: Dobenastraße, Friedensbrücke

Süden: Friedensbrücke, Engelstraße

Westen: Richard Hofmann Straße

In vollem Umfang sind die Flurstücke 2669/11, 2669c, 2667/1, 2667/4, 1663, 2656/3 und 2656/9 betroffen.

Eine Bestätigung über die Verfügbarkeit der benannten Flurstücke durch den Vorhabenträger liegt der Stadt Plauen vor.

Das Brauereigelände befindet sich in erschlossener innerstädtischer Lage mit guter fußläufiger Anbindung zum Zentrum der Stadt Plauen („Stadt der kurzen Wege“). Da durch die vormalige Brauereinutzung ein umfänglicher Eingriff in das standortbezogene Umweltgefüge bereits stattgefunden hat, sollte einer standortangepassten Revitalisierung gegenüber einer vollständigen Renaturierung Vorrang eingeräumt werden. Durch den Abriss der überwiegend nicht erhaltenswürdigen Bausubstanz verbunden mit einer städtebaulichen Neuordnung und nachfolgenden Etablierung einer standort- und umgebungsverträglichen Nutzung kann das Stadtbild aufgewertet, Natur und Umweltfaktoren gestärkt und ein wirtschaftlich tragfähiges Projekt umgesetzt werden.

Anlass, Zielstellung und Erfordernis

Diese Planungsprämissen befinden sich in Übereinstimmung mit der Rechtsvorschrift nach §1 a BauGB, die beinhaltet, dass mit Grund und Boden sparsam umzugehen und die zusätzliche Flächenneuanspruchnahme im Außenbereich zu verringern ist. Die Wiedernutzbarmachung von Brachflächen wird dabei als wesentliches Instrument der Innenentwicklung hervorgehoben.

Bei der städtebaulichen und grünplanerischen Neuordnung des Standortes soll allerdings ein geringeres Maß an baulicher Dichte und Flächenversiegelung als im bisherigen Industrie -und Gewerbegebiet angestrebt werden. Als Planungsziel steht die Schaffung eines gut durchgrüntes Stadtquartiers mit „urbaner Mischung“ am Westrand der Plauener Innenstadt im Fokus. Neben umweltwirksamen dauerhaften Flächenentsiegelungen soll der gebietsbezogene Grün- und Freiflächenanteil dazu deutlich erhöht werden. Damit sind auch positive klimatische Wirkungen für die angrenzenden Quartiere sowie eine Verbesserung der Frischluftzufuhr in Richtung Stadtmitte verbunden. Der durchgrünte Wohnbereich im Zuge des Syrabachtales würde die seitens der Stadtplanung vorgesehene Aufwertung unterstützen. Die informellen Planungsinstrumente (z. B. Flächennutzungsplan (FNP) und Stadtkonzept) sehen die Erweiterung des Grünzuges als Frischluftschneise vor.

Der Vorhabenträger Sternquell-Brauerei GmbH, Dobenastraße. 83, 08523 Plauen hat einen Antrag auf Einleitung eines Bauleitplanverfahrens nach §12 (2) BauGB zur Revitalisierung und städtebaulichen Neuordnung des Sternquell-Areals an der Dobenastraße gestellt.

Der Planbereich soll als Urbanes Gebiet (MU) im Sinne des § 6 (a) Baunutzungsverordnung (BauNVO) zum „Neuen Stadtquartier an der Dobenastraße“ entwickelt werden. Planungsziel ist die Schaffung eines lebendigen Stadtquartiers für Wohnen, Arbeiten, Dienstleistungen, Versorgung, Kultur, Bildung und Tourismus. Das planerische und politische Leitbild der „urbanen Mischung“ soll zum Markenzeichen des neuen Stadtquartiers werden.

Urbane Gebiete gemäß § 6 (a) BauNVO dienen dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Die Nutzungsmischung zwischen den beiden Hauptnutzungen Wohnen und Gewerbe muss dabei nicht gleichgewichtig sein. Allgemein zulässig sind Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie auch Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. In Auswertung einer vom Vorhabenträger vorab in Auftrag gegebenen Machbarkeitsstudie wurde die Variante 3 als Vorzugsvariante zur Umsetzung des Projekts gewählt. Diese städtebauliche Lösung schafft mit einem standortverträglichen Maß an Überbauung und Dichte ein vielfältiges und individuelles Wohnraumangebot für unterschiedliche Wohnungsgrößen, Orientierungen, Gärten, Loggien, Dachterrassen etc. Die Wohnangebote sollen in einer hochwertigen Form „Alte und Junge Menschen“ sowie Familien und Singles gleichermaßen ansprechen. Durch die unterschiedlichen Wohnraumangebote soll eine vorteilhafte Durchmischung im Quartier erreicht werden. Insgesamt können mit der vorgesehenen Gebäudeanzahl und bei Umsetzung einer überwiegend dreigeschossigen Bauweise ca. 90 bis 120 Wohnungen entstehen.

Die aufgelockerte Anordnung der Gebäude mit Einordnung eines großzügigen grünen Quartiersplatzes erzeugt dabei eine hohe Lebens- und Aufenthaltsqualität. Die umfangreichen Rückbaumaßnahmen und Flächenentsiegelungen mit nachfolgender deutlicher Erhöhung des Grün- und Freiflächenanteils werden zudem die angestrebte Verbesserung der Umwelt- und Klimaschutzziele wirkungsvoll unterstützen.

Mit dem Erhalt und der Umwidmung des identitätsstiftenden Klinkerbaus (ehem. Schalander) als „Genius Loci“ kann die Standortgeschichte bewahrt und fortgeschrieben werden. Das zentral gelegene Gebäude soll v. a. Gewerbe-, Handels- und Dienstleistungsfunktionen aufnehmen, als Quartierstreffpunkt dienen, öffentlich zugängliche gastronomische Angebote unterbreiten (z. B. eine kleine Brauerei) und bietet weiteren Raum für kulturelle und freizeitbezogene Nutzungen. Darüber hinaus können ergänzende Außenanlagen mit Terrassen oder auch ein Picknickplatz angeboten werden.

Der Vorhabenträger beabsichtigt nach gegenwärtigem Planungsstand ein Mischungsverhältnis von ca. 80:20 hinsichtlich der beiden Hauptnutzungsarten Wohnen und Gewerbe umzusetzen.

Im nördlichen Teilbereich des Plangebietes ist die Einordnung von Sonderwohnformen in Form von Wohnanlagen für altengerechtes bzw. betreutes Wohnen möglich. Die Kelleranlagen und -gänge sollen soweit keine denkmalpflegerischen und/oder sicherheitstechnischen Belange entgegenstehen, einer touristischen ggf. auch gastronomischen Nutzung zugeführt werden.

Neben der angestrebten hohen Lebens- und Wohnqualität sollen eine lebendige Quartiersidentität, eine sinnvolle Nutzungsvielfalt sowie öffentliche und private Freiräume mit städtebaulicher Qualität (öffentlicher Quartiersplatz, private Grünflächen, Dachbegrünungen, Formen des urban gardening) entstehen. Dabei sind Kriterien der Nachhaltigkeit, zur Energieeinsparung sowie zum Klimaschutz besonders zu berücksichtigen. Das Quartier soll eine ansprechende und moderne städtebaulich-architektonische Gestaltung (Baukultur) erhalten, so dass sich Bewohner und Besucher gleichermaßen wohlfühlen können. Das „neue Stadtquartier“ soll als Bindeglied zwischen Innenstadt, Syrabachtal und Stadtpark fungieren. Dazu wird der Planbereich in die städtischen Fuß- und Radwegführungen einbezogen werden.

Bauplanungsrechtliche Situation:

Zur Sicherstellung der geordneten städtebaulichen Entwicklung und zur Schaffung des erforderlichen Baurechts ist die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans erforderlich. Da im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Plauen gewerbliche Bauflächen sowie Grünflächen ausgewiesen sind, muss der FNP gemäß § 8 (3) BauGB im Parallelverfahren angepasst werden. Der Vorhabenträger wird sich in einem städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 BauGB zur Kostenübernahme für alle anfallenden Planungskosten gegenüber der Stadt Plauen verpflichten.

Die Bauleitplanungen erfordern infolge der Gebietsgröße und der komplexen Aufgabenstellung die Umsetzung eines vollständigen zweistufigen Verfahrens mit integrierter Grünordnungsplanung, Umweltprüfung und Umweltbericht nach BauGB. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist dabei das Instrument, der die verbindliche städtebauliche Neuordnung für den Standort planungsrechtlich absichert und vorgibt.

Innerhalb des Aufstellungsverfahrens sind alle relevanten Umweltbelange zu untersuchen und erforderliche Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen zu berücksichtigen. Weiterhin sind die notwendigen planbegleitenden Gutachten zu erstellen. Mit der Stadtverwaltung Plauen und den zuständigen Behörden ist der diesbezügliche Untersuchungsrahmen bzw. –umfang frühzeitig abzustimmen. Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind gutachterliche Betrachtungen zu den Themen Immissions- und Artenschutz notwendig. Darüber hinaus sind die Baugrundverhältnisse zu analysieren und zu bewerten.

Zum Vorhaben wurden bereits Vorgespräche mit dem Landratsamt des Vogtlandkreises sowie mit der Landesdirektion Sachsen geführt. Von beiden Seiten wird das Projekt positiv unterstützt.

Anlagen

- Anlage 1 Lageplan mit Geltungsbereich
- Anlage 2 Exposé Sternquell GmbH
- Anlage 3 Schreiben der Sternquell-Brauerei GmbH

Finanzielle Auswirkungen

Hat der Beschluss finanzielle Auswirkungen?		<input checked="" type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja
Aufwendungen/Auszahlungen aufgrund des Beschlusses in Euro			
Erträge/Einzahlungen aufgrund des Beschlusses in Euro			
Städtischer Eigenanteil zur Umsetzung des Beschlusses in Euro			
Folgekosten des Beschlusses		<input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja, in der Begründung dargestellt
Abstimmung mit der Kämmerei ist erfolgt?		<input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja
<u>Anmerkungen:</u>			

Veranschlagung der finanziellen Auswirkungen des Beschlusses

Bereits veranschlagt?	<input type="checkbox"/> ja
-----------------------	-----------------------------

Veränderung zum Planansatz				<input type="checkbox"/> neu	<input type="checkbox"/> mehr	<input type="checkbox"/> weniger
Haus- halts- jahr	Betrag in Euro	Teilhaushalt		Nummer	<input type="checkbox"/> Produkt	<input type="checkbox"/> Investition
					<input type="checkbox"/> E-Liste	<input type="checkbox"/> INST-Liste
		<input type="checkbox"/> Aufwand/Auszahlung im Ergebnishaushalt	<input type="checkbox"/> Auszahlung aus Investitionstätigkeit		<input type="checkbox"/> Auszahlung aus Finanzierungstätigkeit	
		<input type="checkbox"/> Ertrag/Einzahlung im Ergebnishaushalt	<input type="checkbox"/> Einzahlung aus Investitionstätigkeit		<input type="checkbox"/> Einzahlung aus Finanzierungstätigkeit	

Ralf Oberdorfer
Unterschrift liegt im Original vor

Levente Sárközy
Unterschrift liegt im Original
vor