

# Getreidemarkt Chemnitz

Städtebauliche Studie



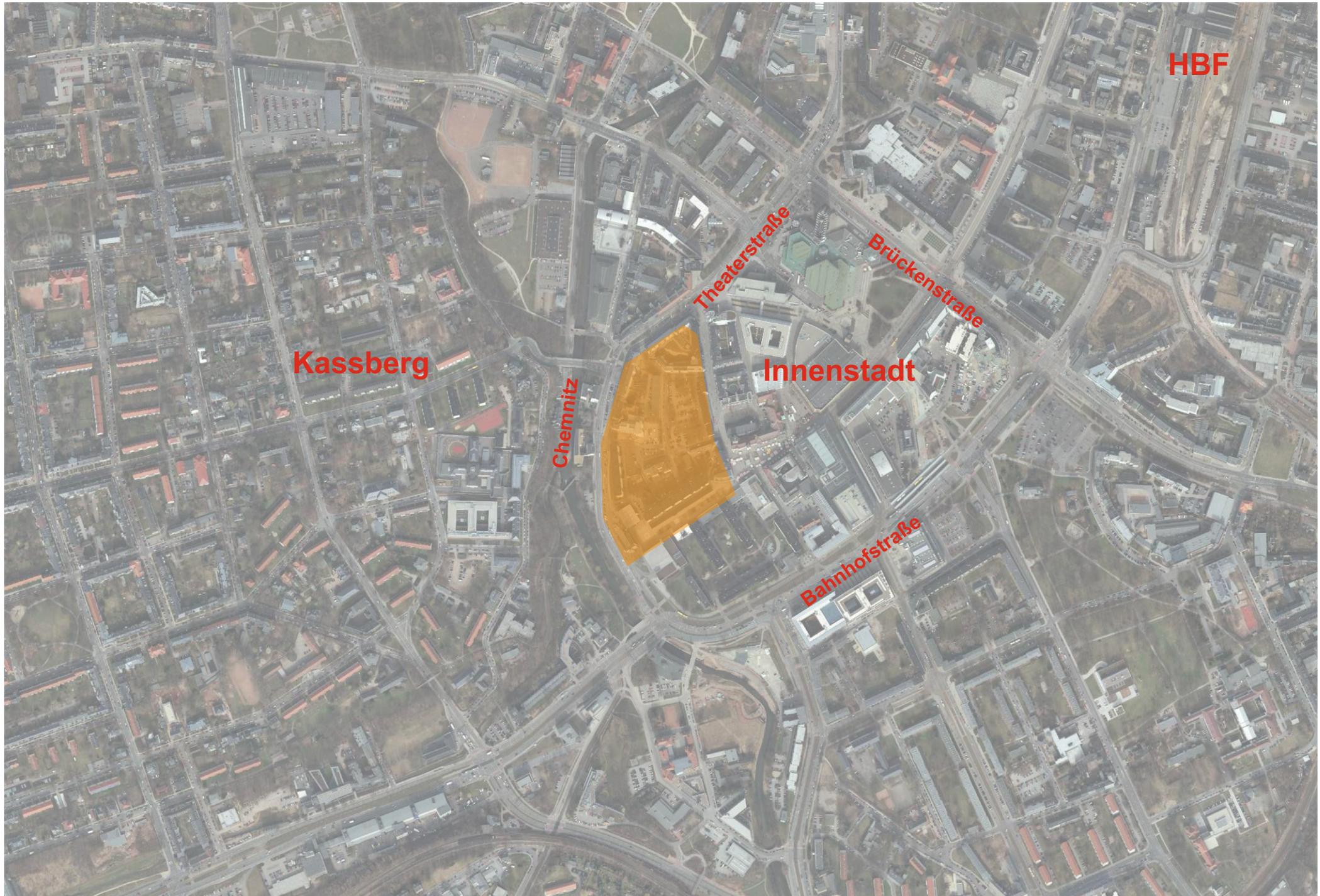


Verfasser:  
Stadtplanungsamt Chemnitz

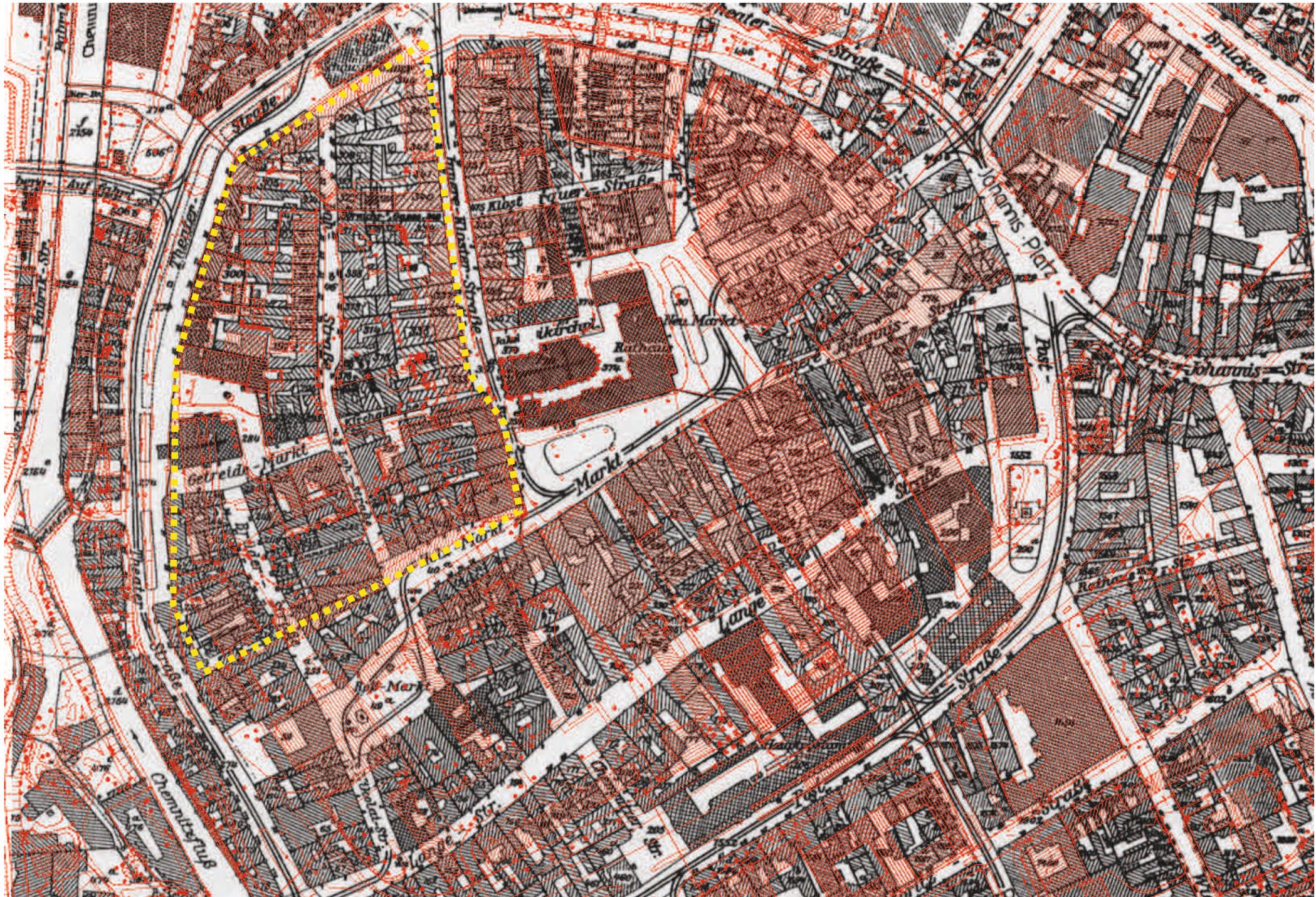
Kontakt:  
Stadt Chemnitz  
Amtsleiter  
Börries Butenop  
Tel.: 0371 488-6101  
Fax: 0371 488-6199  
E-Mail: [stadtplanungsamt@stadt-chemnitz.de](mailto:stadtplanungsamt@stadt-chemnitz.de)

# Ausgangslage

Lage in der Stadt



# Überlagerung historische Stadtkarte von 1945 und aktueller Stadtkarte



BEBAUUNGSPLAN-NR.94/03 GETREIDEMARKT

TEIL A : PLANZEICHNUNG



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

- Baulinie
- Baugrenze

Verkehrsrflächen (§ 9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB)

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsrflächen besonderer Zweckbestimmung

Flächen mit Gehrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

- Durchgang mit allgemeinem Gehrecht

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB § 16 BauNVO)

- TH1 Traufhöhe 15,70 m +/- 0,5 m (zwingend)
- TH2 Traufhöhe 15 m – 18 m (Traufhöhe als Mindest- und Höchstmaß)
- TH3 Traufhöhe 16 m – 18 m (Traufhöhe als Mindest- und Höchstmaß)
- TH4 Traufhöhe 16 m – 21 m (Traufhöhe als Mindest- und Höchstmaß)
- TH5 Traufhöhe 9 m als Obergrenze

Nachrichtliche Übernahmen

- D Baudenkmal (§ 9 Abs. 6 BauGB)
- Vorhandene Gebäude und Bauliche Anlagen
- Bestandsdarstellung: vorhandene Fürststücknummer
- Bestandsdarstellung: vorhandene Fürststückgrenze
- 295.12 Bestandsdarstellung: Höhenbezugspunkte (m ü. NN)

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs.7 BauGB)

TEIL B TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

1. Baulinien (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und § 23 BauNVO)

TH2 In dem mit TH2 festgesetzten Bereich ist oberhalb der festgesetzten Mindesttraufhöhe ein Zurückweichen von der Baulinie um max. 3 Meter allgemein zulässig.

TH3 Bei Flachdächern ist oberhalb der festgesetzten maximalen Traufhöhe ein um mindestens 2,0 m von der straßenseitigen Gebäudekante (Baulinie) zurückgesetztes weiteres Vollgeschoss (Stoffgeschoss) mit einer Höhe von max. 3,0 m zulässig.

II Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 83 SächsBO)

1. Zulässige Dachformen : Flachdach, Satteldach
2. Werbeanlagen Oberhalb der Traufkante sind unzulässig.

Verfahrensmerkmale

1. Aufgestellt auf Grund des Aufstellungsbeschlusses des Planungs- und Verkehrsausschusses vom 17.05.1994  
Die städtebauliche Bestimmung des Aufstellungsbeschlusses ist im Amtsblatt der Stadt Chemnitz Nr. ... am ... erfolgt.  
Chemnitz, ... Stadtplanungamt
2. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist vom 08.10.1998 bis 08.11.1998 durchgeführt worden.  
Chemnitz, ... Stadtplanungamt
3. Die von der Planung betroffenen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 28.09.1998 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.  
Chemnitz, ... Stadtplanungamt
4. Der kostenmäßige Bestand am ... sowie die geographischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig beschätzt.  
Chemnitz, ... Städt. Vermessungamt
5. Der Planungs und Verkehrsausschuss hat am ... den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.  
Chemnitz, ... Stadtplanungamt
6. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung, findet in der Zeit vom ... bis zum ... nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auslegung.  
Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anträge während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am ... im Amtsblatt der Stadt Chemnitz Nr. ... erteiltlich bekanntgemacht worden.  
Chemnitz, ... Stadtplanungamt
7. Die Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB vom Zeitpunkt der öffentlichen Auslegung benachrichtigt.  
Chemnitz, ... Stadtplanungamt
8. Der Stadtrat hat die vorgebrachten Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am ... geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.  
Chemnitz, ... Stadtplanungamt
9. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde, am ... vom Stadtrat als Sitzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss des Stadtrates vom ... genehmigt.  
Chemnitz, ... Stadtplanungamt
10. Die Genehmigung dieser Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Verfügung des Regierungspräsidiums Chemnitz vom ... an ... mit Aufträgen, Maßgaben und Hinweisen – erteilt.  
Chemnitz, ... Stadtplanungamt
11. Die Aufträge und Maßgaben wurden durch die setzungsbefehlenden Beschlüsse des Stadtrates vom ... erfüllt. Die Hinweise sind beachtet.  
Chemnitz, ... Stadtplanungamt
12. Die Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiernit ausgeteilt.  
Chemnitz, ... Oberbürgermeister
13. Die Erstellung der Genehmigung des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Sprechzeiten von jedermann abgelesen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am ... im Amtsblatt der Stadt Chemnitz Nr. ... erteiltlich bekanntgemacht worden.  
In der Bekanntmachung ist auf die Geltungsbereich der Verteilung von Verteilungs- und Formblätter und von Mängeln der Abfertigung sowie auf die Nachfragen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlasschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 14, 39-42 BauGB) hingewiesen worden.  
Die Satzung ist am ... in Kraft getreten.  
Chemnitz, ... Stadtplanungamt

Satzung der Stadt Chemnitz über den vorliegenden Bebauungsplan Nr.

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 18. Dezember 1997 (OGBl. I S. 2963), sowie nach § 83 der Sächsischen Bauordnung in der Fassung vom 18. März 1993 (SächsOVBl. S. 88), in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für den Freistaat Sachsen in der Fassung vom 14. Juni 1999 (SächsOVBl. S. 340), wird nach Beschlussfassung durch die Stadträte der Stadt Chemnitz vom ... und mit Genehmigung des Regierungspräsidenten Chemnitz folgende Satzung über den vorliegenden Bebauungsplan Nr. ... bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

Teil A – Planzeichnung vom ... Maßstab 1:  
Teil B – Textliche Festsetzungen

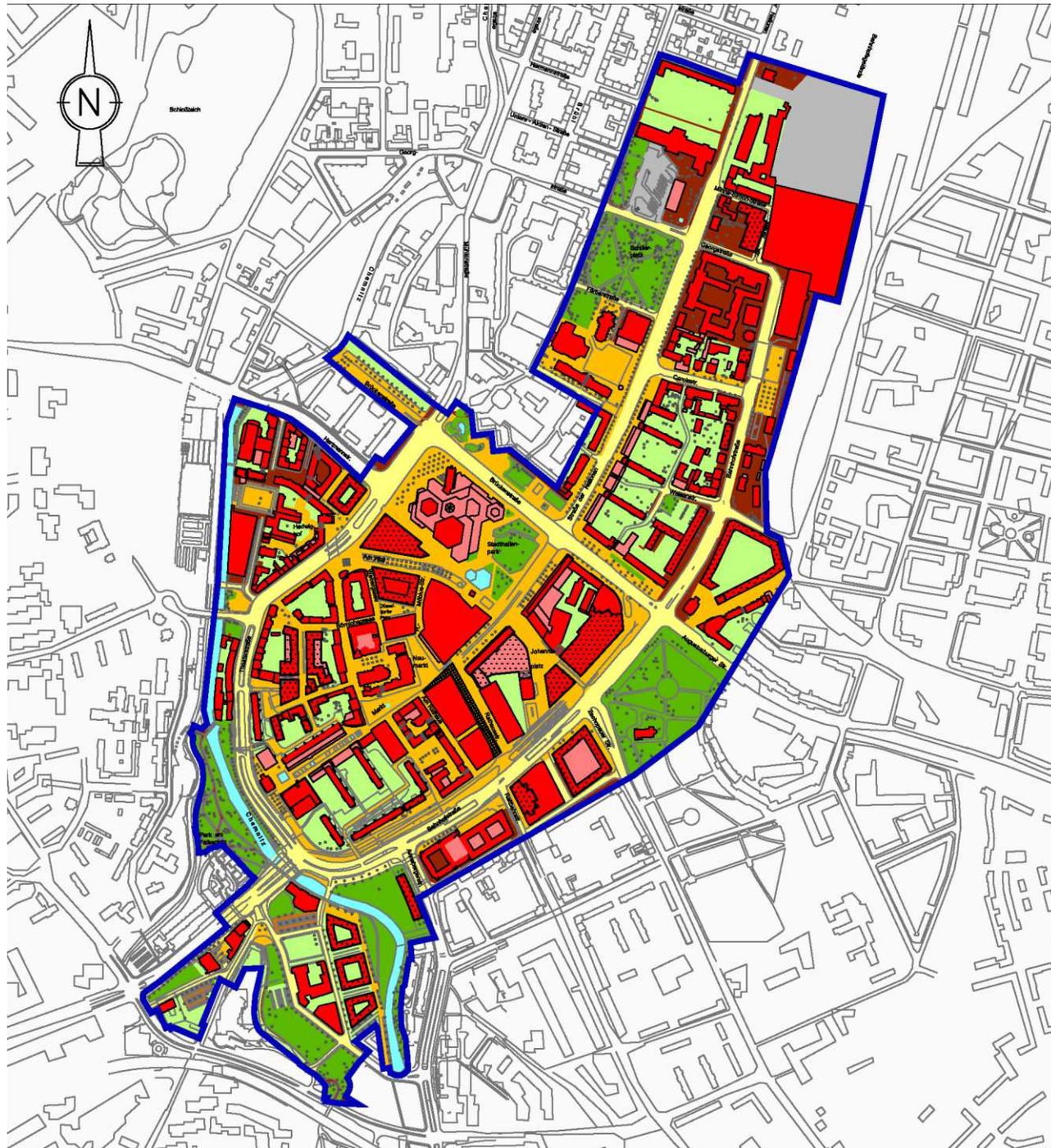


BEBAUUNGSPLAN-NR.94/03  
GETREIDEMARKT  
ENTWURF

Stadtplanungamt :  
Planbearbeitung : Schmitt Keune Köhler Stölzel

Maßstab = 1 : 500

Fassung vom	Änderung vom
10.05.00	



# RAHMENPLAN STADTZENTRUM CHEMNITZ 2005

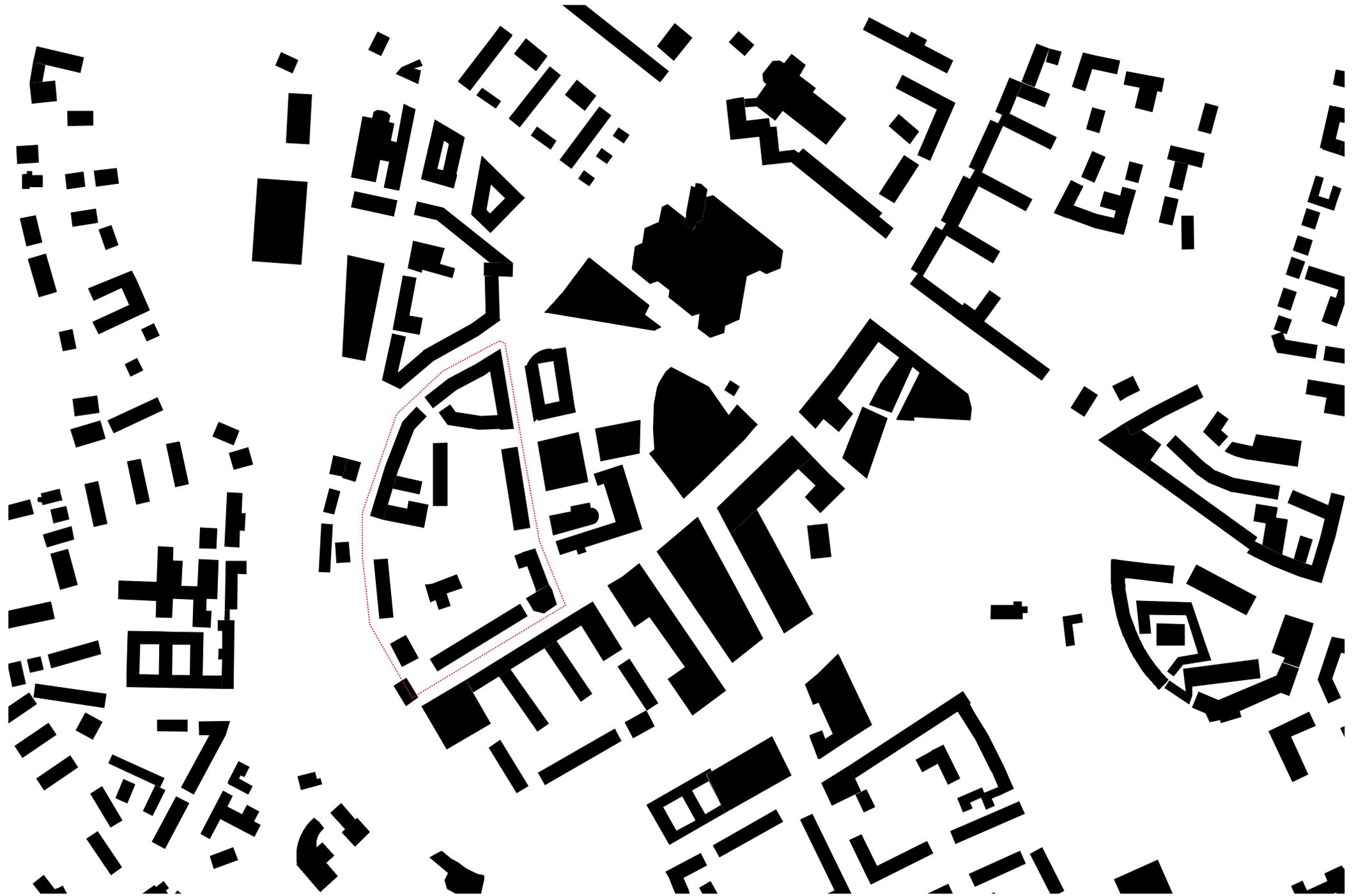
## STÄDTEBAULICHER GESTALTUNGSPLAN

### Legende

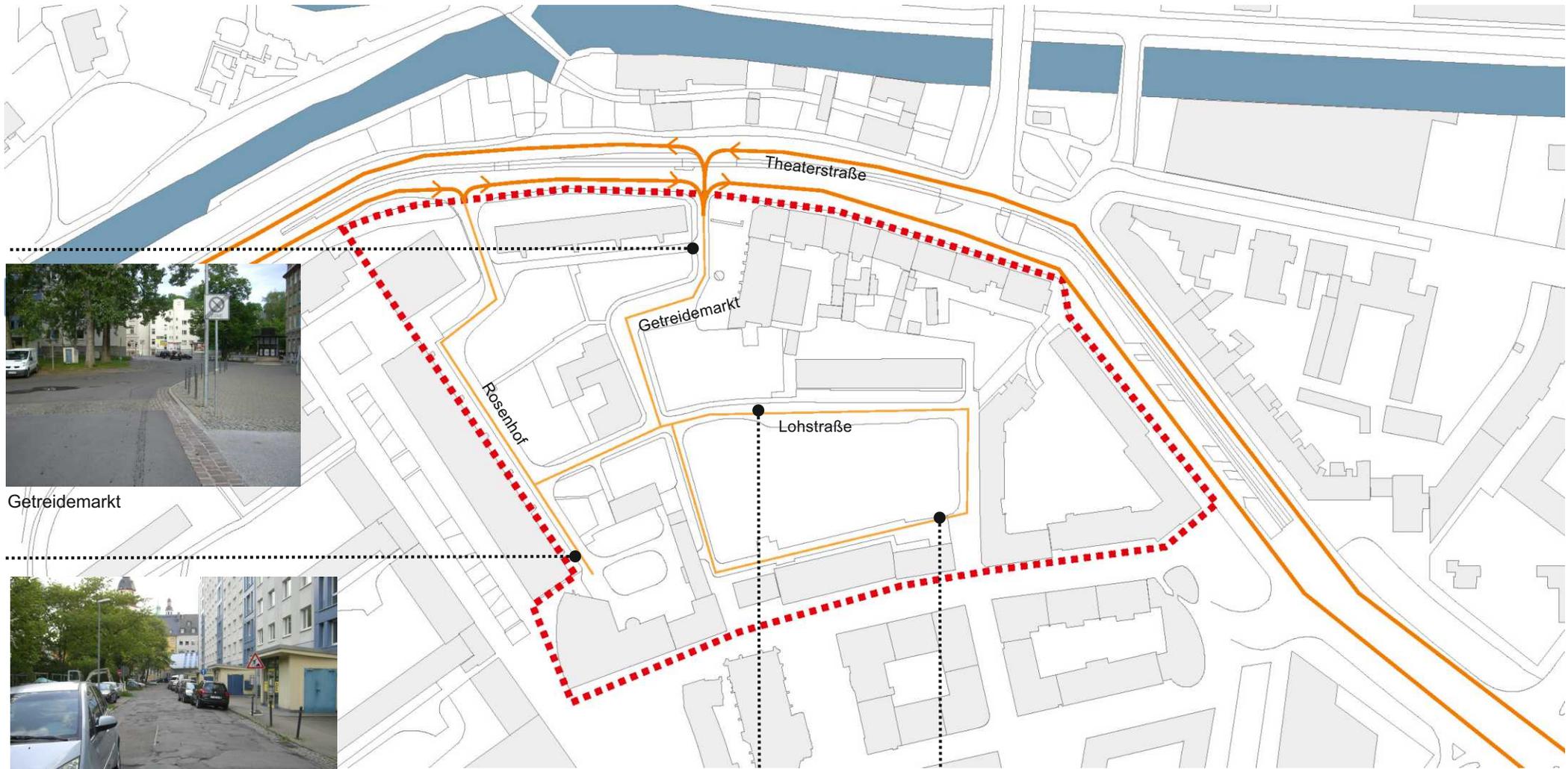
-  Untersuchungsgebiet
-  Gebäude (mehrgeschossig)
-  Gebäude mit untergeordneter Höhe
-  Gebäude geplant
-  Freiflächen mit besonderer Aufenthaltsqualität
-  Freiflächen tw. mit Erschließungsfunktion
-  Freiflächen privat tw. mit Erschließungsfunktion
-  Straßenverkehrsfläche / Kfz-Erschließung
-  Flächen überörtlicher Verkehr
-  Grünflächen öffentlich
-  Wasserflächen / Brunnenanlagen
-  Bäume / Gestaltungsprinzip

Mai 2005  
unmaßstäblich

# Analyse



# Erschliessung



Getreidemarkt



Rosenhof

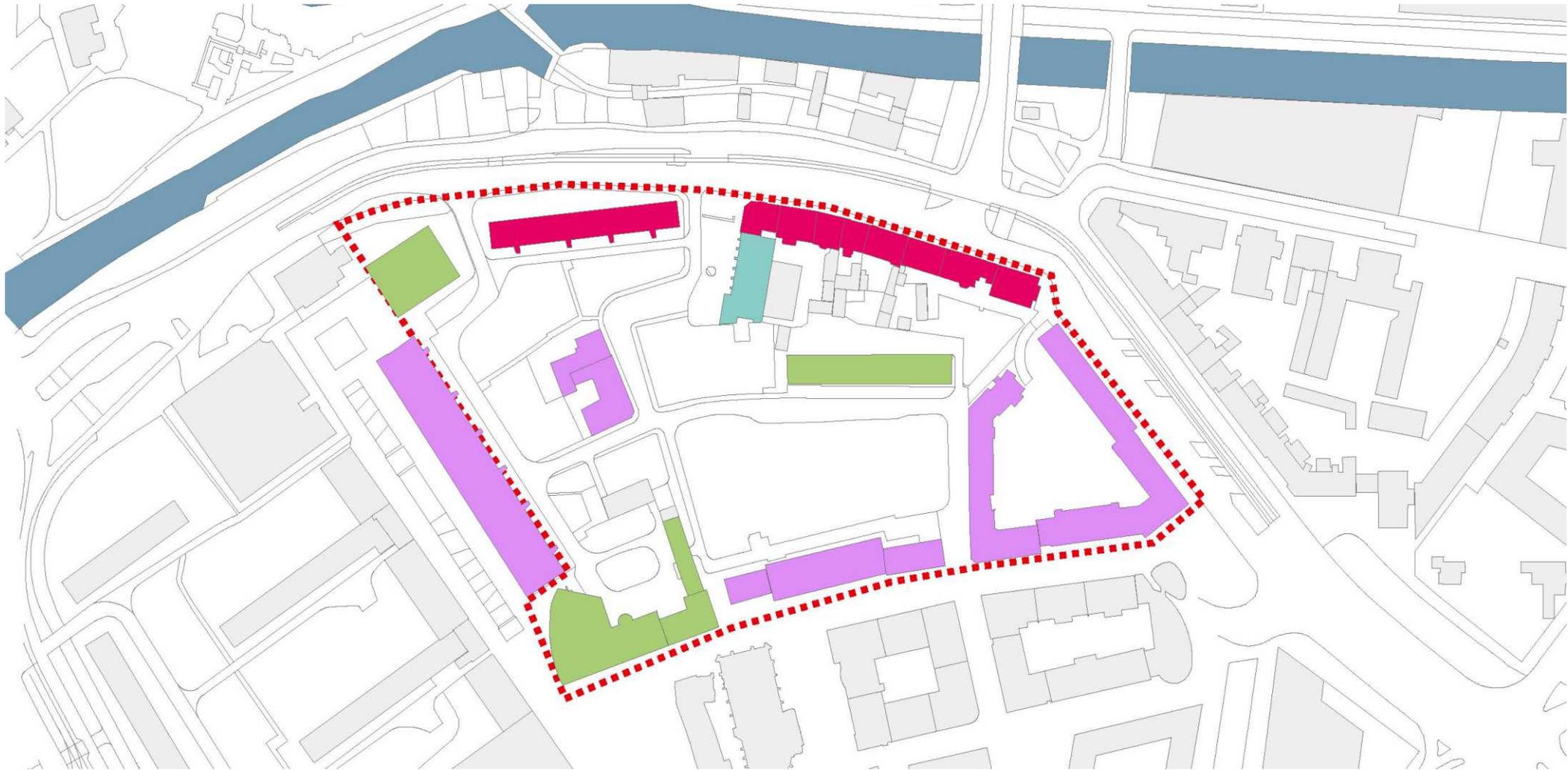


Lohstraße



Anliegerstraße

## Nutzungen



■ Wohnen

■ Einzelhandel / Büro

■ Jugendherberge

■ Mischnutzung  
Einzelhandel / Wohnen

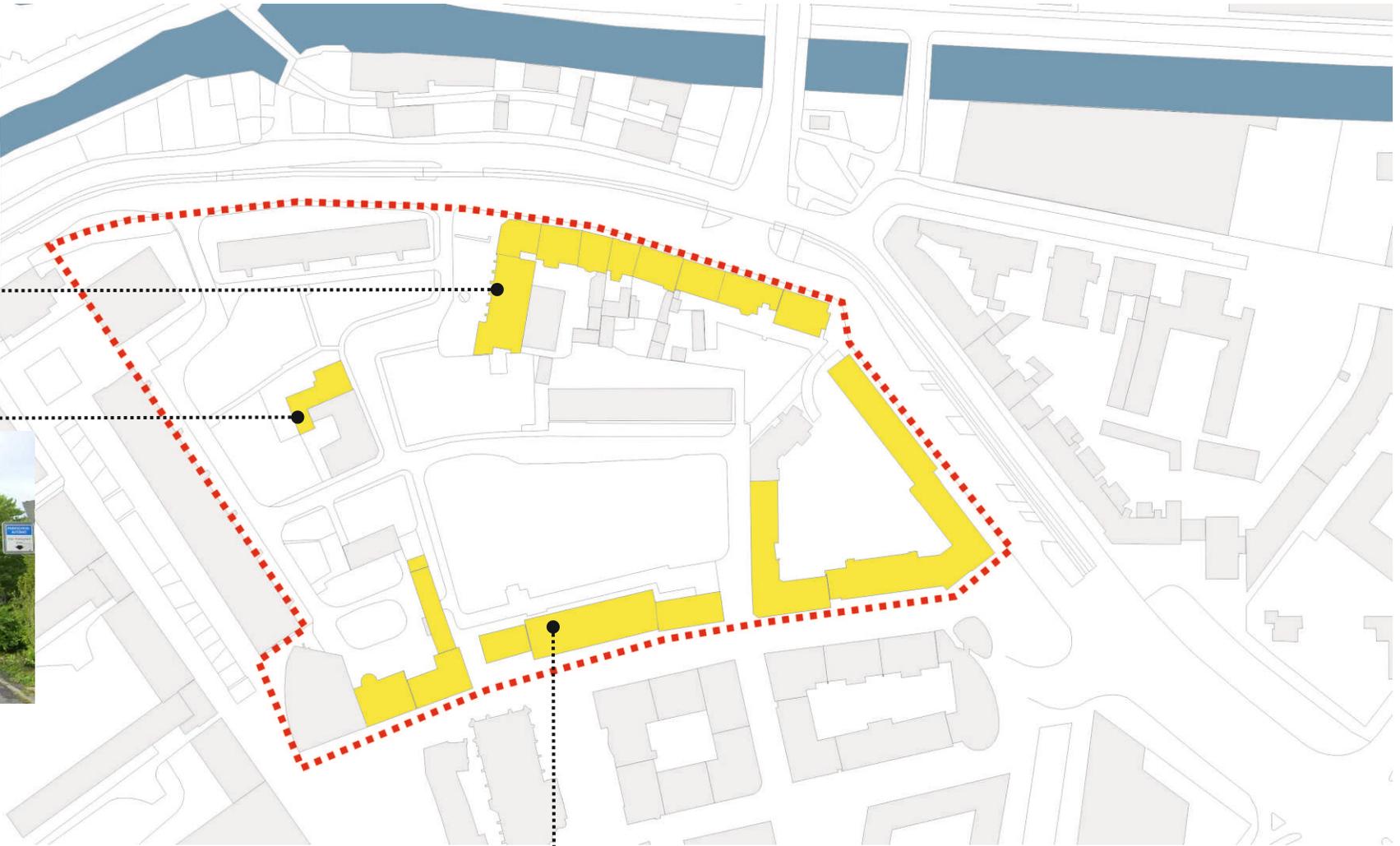
# Unter Denkmalschutz stehende Gebäude



Jugendherberge

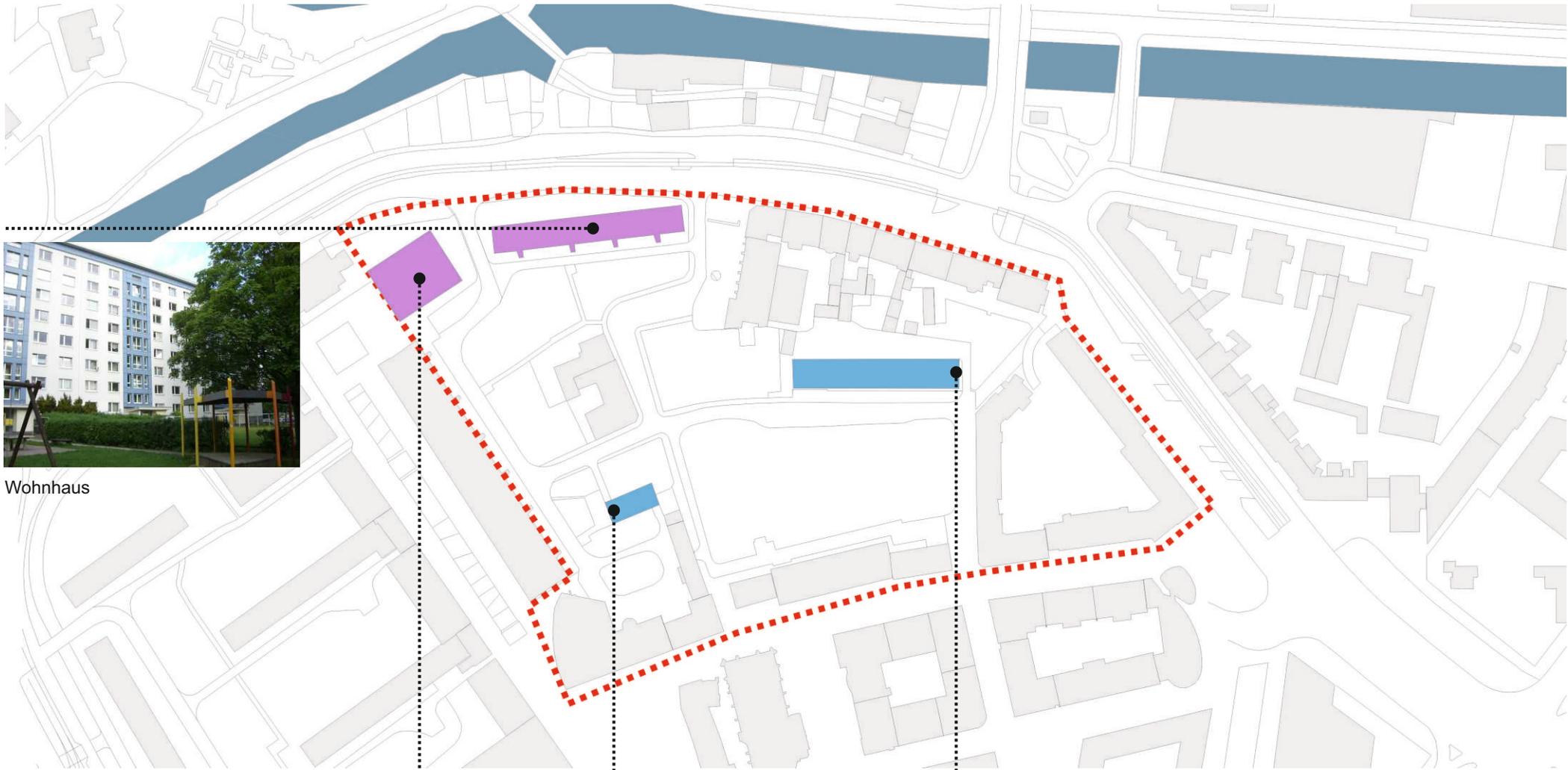


Getreidemarkt 3



Innere Klosterstraße

# Disponibile Gebäude und zeitliche Entwicklung



Wohnhaus



Ärztehaus



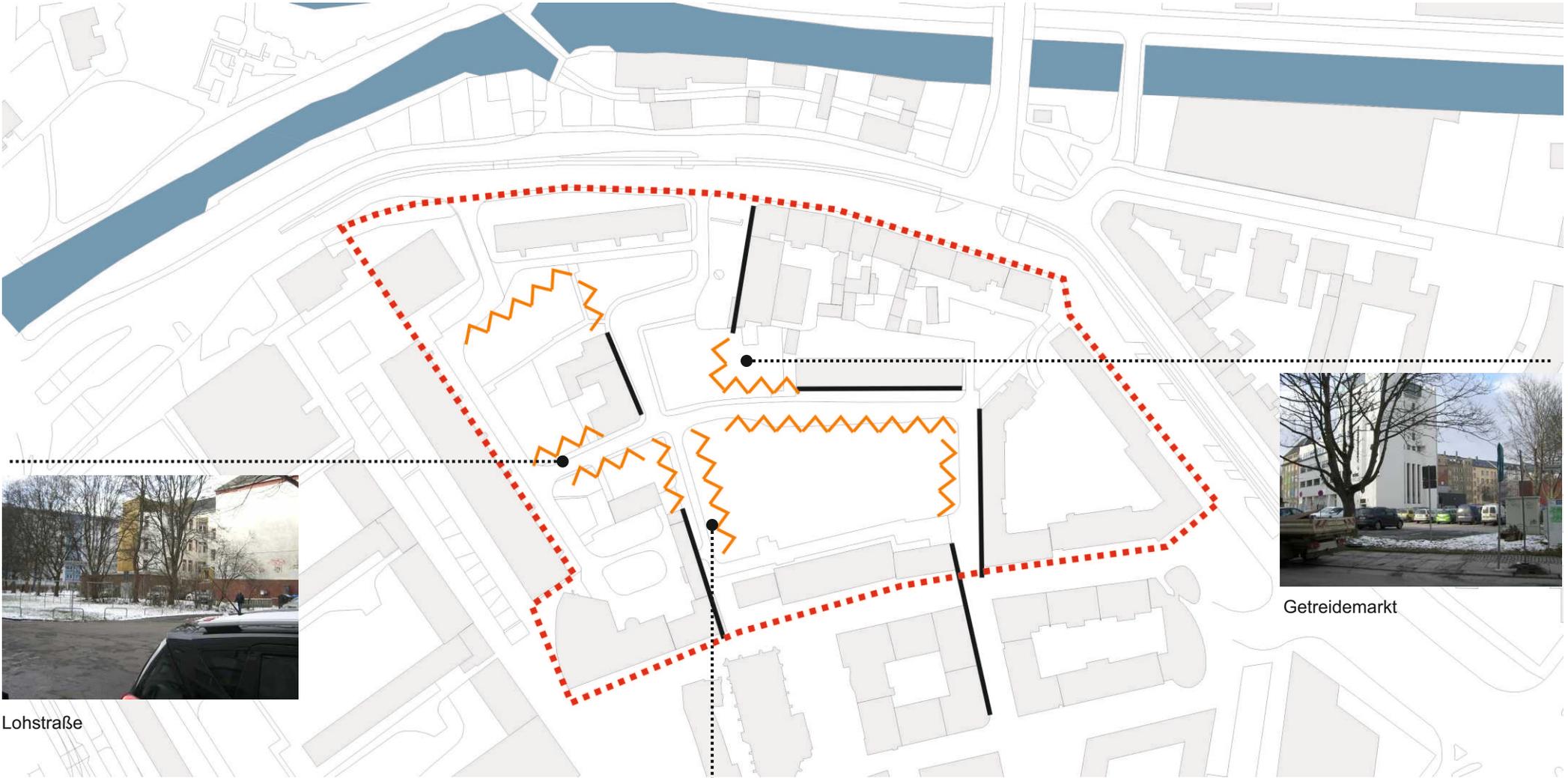
Transformationshaus eins energie



Gebäude der BlmA

-  Abriss geplant / kurz bis mittelfristig
-  Abriss langfristig

# Fehlende Raumkanten



Lohstraße

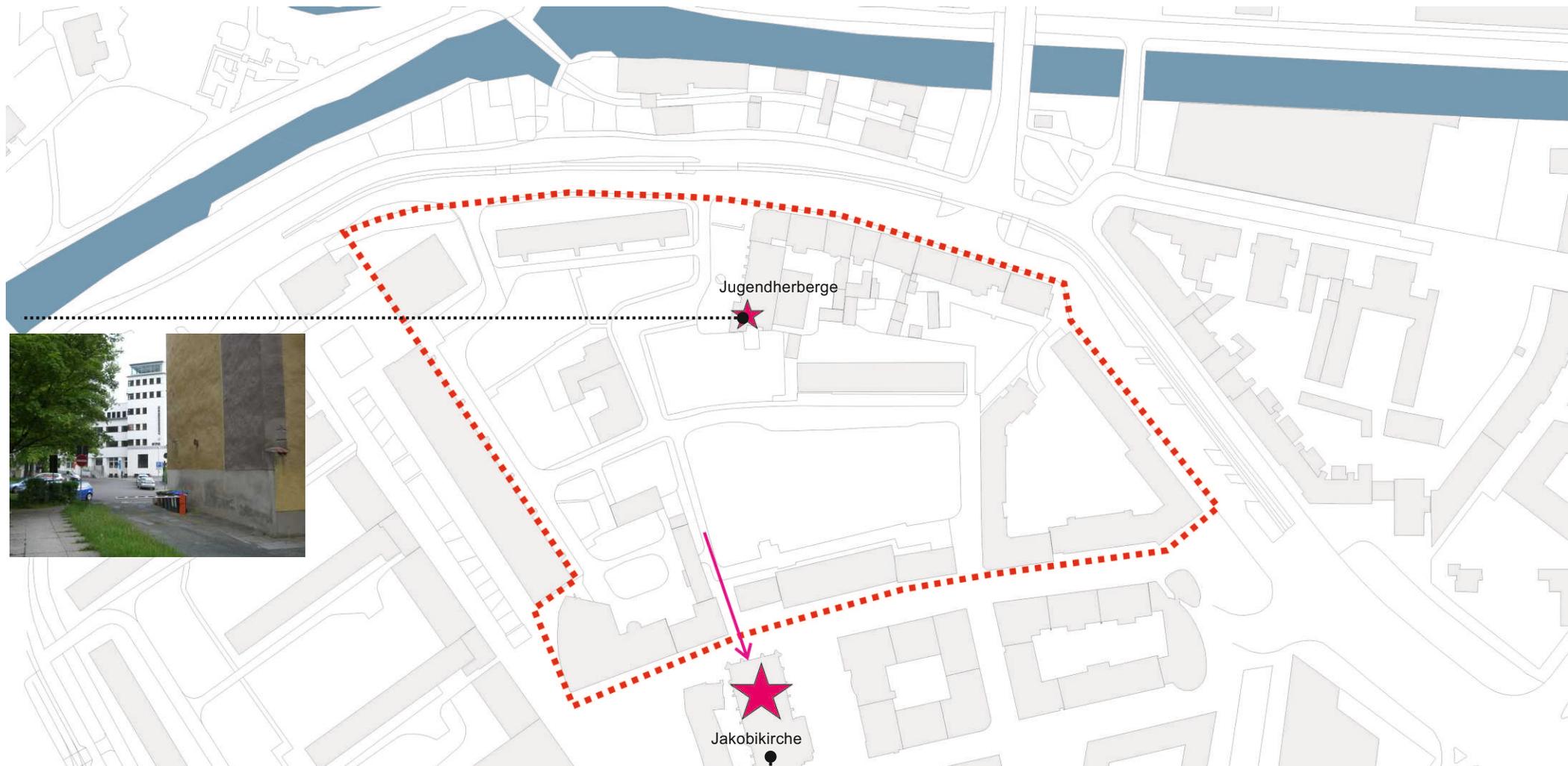


Getreidemarkt



Kirchgäßchen

## Wichtige Gebäude und Sichtbeziehungen



# Vorhandene Grünstrukturen und erhaltenswerter Baumbestand



Baumbestand Rosenhof



Baumbestand Börnichgasse

# Rahmenbedingungen

## Gestaltung Theaterstraße

- Neuplanung der Theaterstraße mit Integration des Chemnitzer Modells
- Reduzierung der Fahrspuren auf eine Spur je Richtung
- Straßenbahn in Mittel- oder Seitenlage
- Einordnung einer neuen Haltestelle zwischen Pfortensteg und Rosenhof



## Leitungen

### Fernwärmeleitung

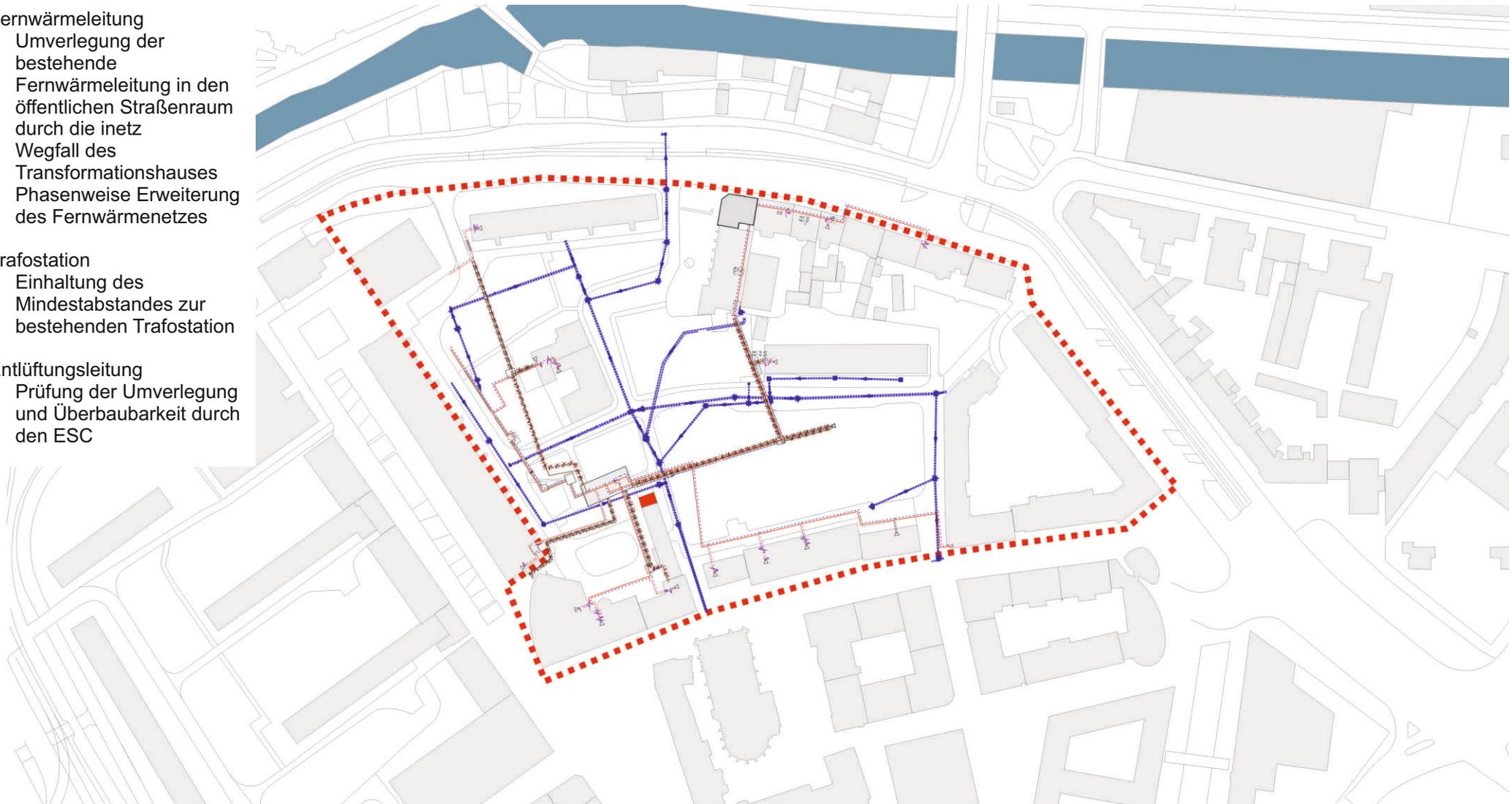
- Umverlegung der bestehende Fernwärmeleitung in den öffentlichen Straßenraum durch die inetz
- Wegfall des Transformationshauses
- Phasenweise Erweiterung des Fernwärmenetzes

### Trafostation

- Einhaltung des Mindestabstandes zur bestehenden Trafostation

### Entlüftungsleitung

- Prüfung der Umverlegung und Überbaubarkeit durch den ESC



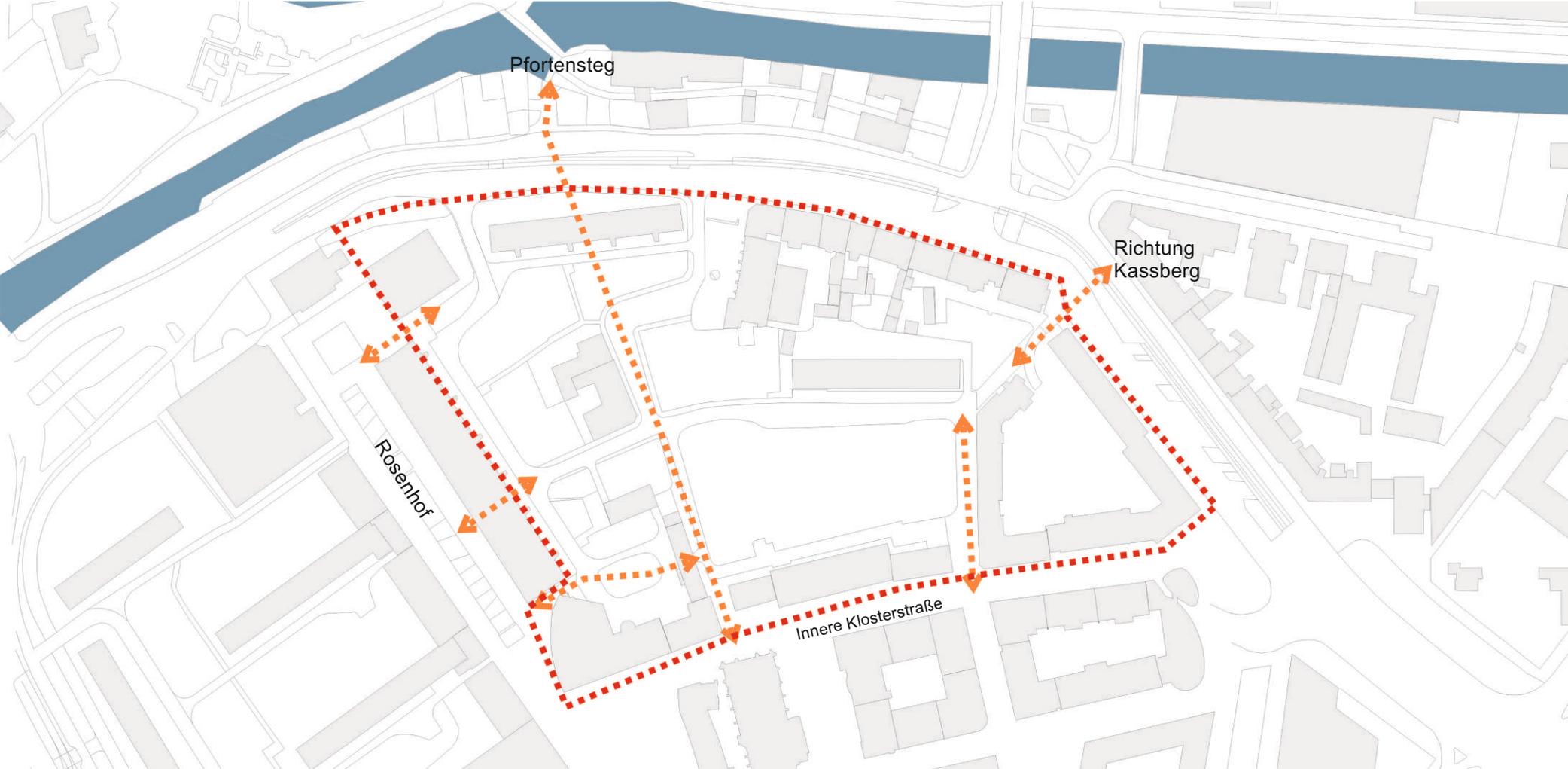
■ Entwässerung / Entlüftung

■ Fernwärmeleitung

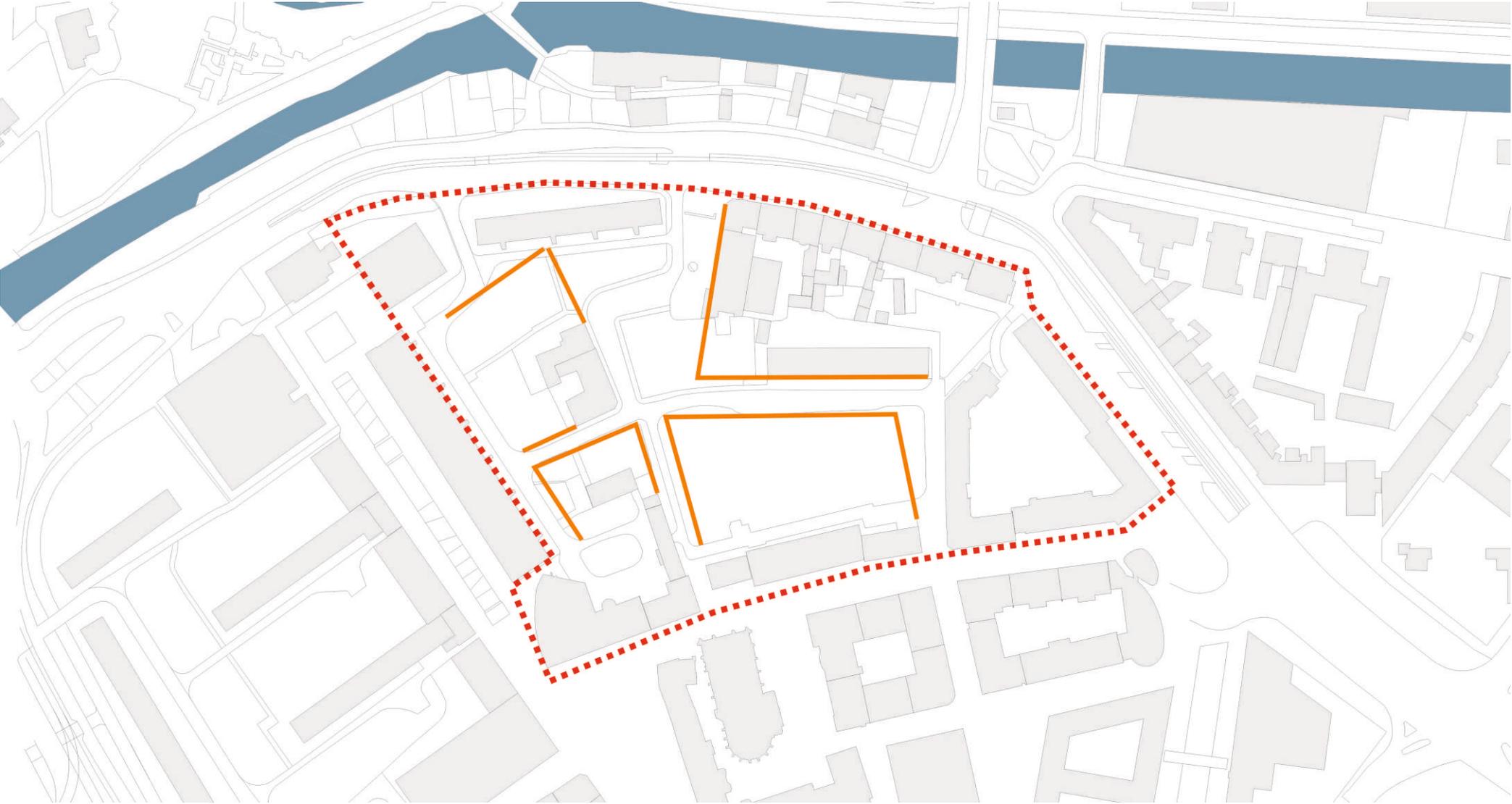
■ Trafostation

# Konzeptideen

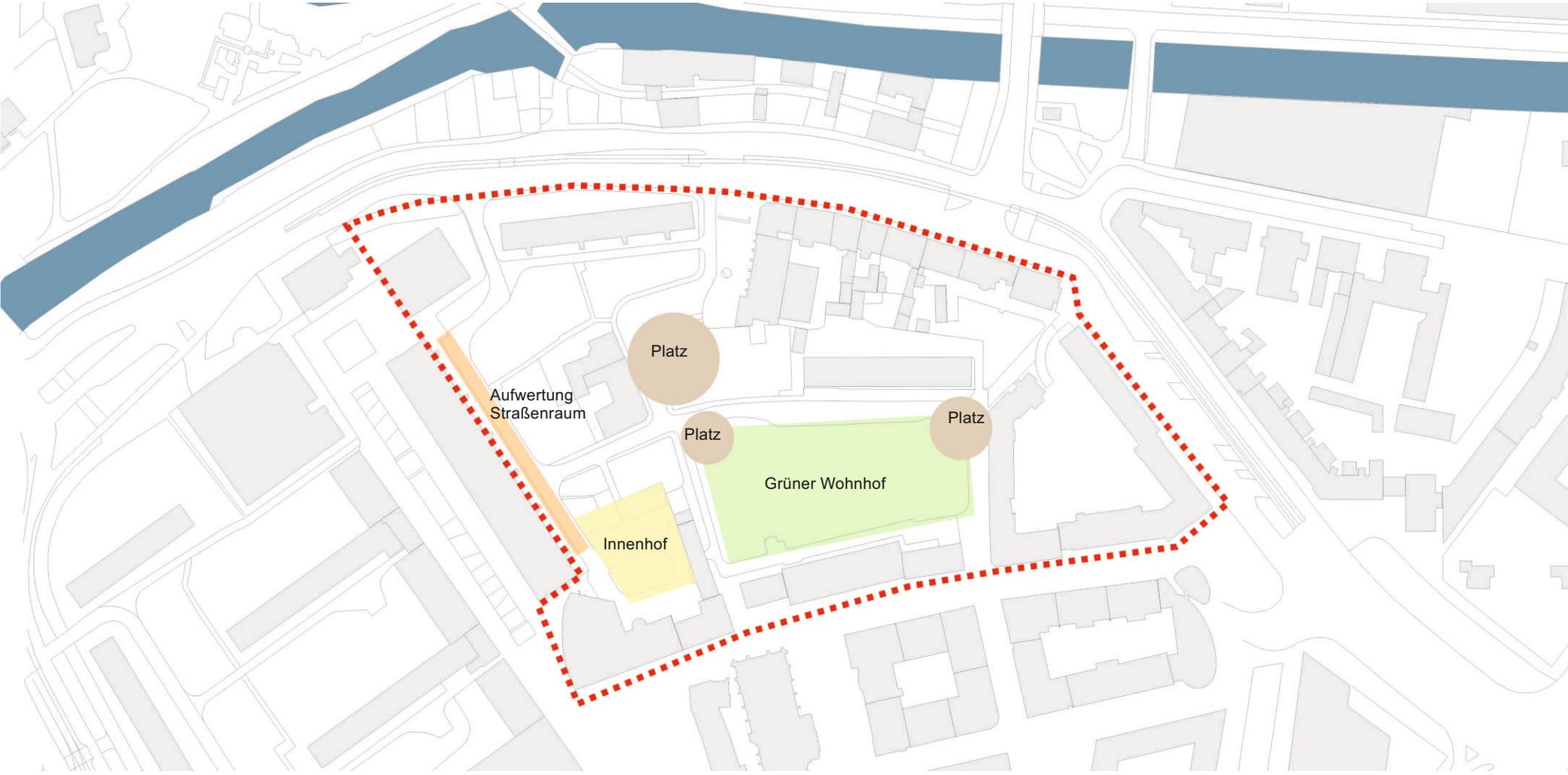
Neue Verknüpfungen mit der Umgebung



Schließen von fehlenden Raumkanten



Schaffung von attraktiven Freiraumstrukturen



# Städtebauliches Konzept

# Städtebauliches Konzept - Baufelder



# Städtebauliches Konzept - Entwicklungsstufe 2017



# Städtebauliches Konzept - Entwicklungsstufe 2030



# Städtebauliches Konzept - Überlagerung Grundstücksgrenzen





# Variantenuntersuchung

# Variante mit Baufeld 8 und kleinteiliger Reihenhausstruktur



# Variante mit Zeilenstruktur entlang der Theaterstraße

