

Stadt Altenburg

Vorhabenbezogener B-Plan „Areal am Markt“

Begründung zum Entwurf

Inhaltsverzeichnis

Kapitel	Seite
1. ANGABEN ZUR GEMEINDE	2
2. ZIEL UND ZWECK DES B- PLANS	2
3. TANGIERENDE PLANUNGEN	3
4. STÄDTEBAULICHE EINORDNUNG	4
5. STÄDTEBAULICHER ENTWURF	5
6. VERKEHRSANBINDUNG	7
7. GRÜN- UND FREIRAUM	8
8. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN NACH § 9 ABS. 1 BAUGB	9
8.1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG	9
8.2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG	10
8.2.1. GRZ	10
8.2.2. ZAHL DER VOLLGESCHOSSE	11
8.2.3. HÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN	11
8.3. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN: BAULINIE, BAUGRENZE	12
8.4. VERKEHRSFLÄCHEN	12
9. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	12
10. DENKMALSCHUTZ	13
11. GELTUNGSBEREICH B- PLAN	14
12. TECHNISCHE INFRASTRUKTUR	15
13. BODENORDNUNG	15
14. IMMISSIONSSCHUTZ	16
15. NATURSCHUTZ	16
16. ALTLASTEN	16

Anlagen:

Planentwurf des Vorhabens:

- Lageplan M 1:500
- Grundrisse M 1:250
- Ansichten M 1:250
- Schnitt M 1:250

Stadt Altenburg

Vorhabenbezogener B-Plan „Areal am Markt“

Begründung zum Entwurf

1. Angaben zur Gemeinde

Lage im Raum:

- Die Residenzstadt Altenburg liegt zentral im mitteldeutschen Dreiländereck Thüringen / Sachsen / Sachsen- Anhalt. Sie ist dem Bundesland Thüringen zugeordnet und gilt heute als die größte Stadt im Landkreis Altenburger Land.
- Raumplanerisch wird Altenburg als Mittelzentrum mit Teilfunktionen eines Oberzentrums eingeordnet.
- Die Stadt liegt ca. 45 km südlich von Leipzig in der Leipziger Tieflandsbucht im östlichsten Teil des Freistaates Thüringen.
- Einwohnerzahl am 31.12.2009: 35.214

2. Ziel und Zweck des B- Plans

Der Bebauungsplan hat folgende Planungsziele:

Mit der Aufstellung des B- Plans sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für einen Neubau mit den Hauptfunktionen Einzelhandel, Wohnen und PKW- Tiefgarage auf einer Grundfläche von ca. 1.755 m² auf dem innerstädtischen Quartier zwischen Klostersgasse, Straße 'Bei der Brüderkirche', und Platz 'Bei der Brüderkirche' geschaffen werden.

Das geplante Vorhaben ist grundsätzlich zulässig nach § 34 BauGB:

„(1) Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesundes Wohnen müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.“

Die Stadt Altenburg hat sich dennoch für die Durchführung eines B- Plan- Verfahrens entschieden, um vor allem eine breite öffentliche Beteiligung und Transparenz an der Entscheidung des Projekts zu gewährleisten.

Das B- Plan- Verfahren wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt.

Stadt Altenburg

Vorhabenbezogener B-Plan „Areal am Markt“

Begründung zum Entwurf

Vorhabenträger nach § 12 BauGB ist die Städtische Wohnungsgesellschaft Altenburg mbH (SWG), Johannisstraße 38, 04600 Altenburg.

Die Stadt Altenburg schließt mit dem Vorhabenträger einen Durchführungsvertrag als öffentlich-rechtlichen Vertrag zur Errichtung des Gebäudekomplexes ab.

Dieser bewirkt die notwendige Verknüpfung zwischen dem Vorhabenträger, der Gemeinde und dem späteren vorhabenbezogenen Bebauungsplan und ist vor dem Beschluss des B-Plans als Satzung abzuschließen.

Zum Vorhabenbezogenen B-Plan gehört der Vorhaben- und Erschließungsplan (V+E-Plan). Dieser beinhaltet die konkrete Entwurfsplanung für das Projekt.

Der B-Plan wird auf der Grundlage des Entwurfs des Vorhabenträgers (Vorhaben- und Erschließungsplan) vom 22.03.2010 in Abstimmung mit der Gemeinde entwickelt.

Das Gebiet wird als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO festgesetzt.

Der Stadtkern von Altenburg erhält mit der Neubebauung des Areals am Markt eine wesentliche Aufwertung.

Es werden ca. 35 zeitgemäße und moderne innerstädtische Wohnungen, ein Lebensmittel-Markt, ein weiteres Ladenlokal und ein Restaurant neu geschaffen. Die Anlage ist teilweise behindertengerecht und barrierefrei ausgelegt und ermöglicht somit das Wohnen und Leben für alle Generationen.

Hinzu kommt ein Doppelparkdeck für ca. 36 PKW, welches dem Wohnen und dem Einkaufen zur Verfügung steht.

Mit der geplanten Bebauung soll der historische Stadtkern im Bereich am Markt und Topfmarkt zur weiteren Belebung und Entwicklung aufgewertet und ergänzt und somit die vorhandene Brachfläche sinnvoll genutzt werden.

3. Tangierende Planungen

Raumplanung (Landes- und Regionalplanung):

- Der regionale Raumordnungsplan Ostthüringens und der Entwurf des

Stadt Altenburg

Vorhabenbezogener B-Plan „Areal am Markt“

Begründung zum Entwurf

Landesentwicklungsplanes von 2004 weisen Altenburg als Mittelzentrum mit Teilfunktionen eines Oberzentrums aus.

- Die Stadt Altenburg verfügt seit Juni 2006 über einen bestätigten Flächennutzungsplan. Er weist das Areal als Mischgebiet aus.
- Im Umfeld bestehen zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine Bauleitplanungen.

4. Städtebauliche Einordnung

Das Quartier ist Teil des historischen Stadtkerns von Altenburg.

Von der ehemals geschlossenen Quartiersbebauung sind zurzeit noch ca. 60% vorhanden. Alle noch existierenden Gebäude stehen leer und befinden sich in schlechtem bis sehr schlechtem Bauzustand.

Insgesamt beeinträchtigt das jetzige Erscheinungsbild der Gebäude erheblich das städtebauliche Umfeld, insbesondere die sanierten Stadträume Markt und Topfmarkt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich:

- im Geltungsbereich des Sanierungsgebietes für die Altstadt von Altenburg,
- im Geltungsbereich der Erhaltungssatzung,
- im Geltungsbereich des Denkmalensembles „Kernstadt Altenburg mit Vorstädten“ sowie
- im Geltungsbereich einer Gestaltungssatzung für die Altstadt von Altenburg.
- im Bodendenkmalbereich „Siedlungsgebiet mit Topf- und Kornmarkt“
- im Geltungsbereich der Satzung zur Anbringung und Gestaltung von Werbeanlagen in der Stadt Altenburg

Das Areal am Markt wird als Stadtquartier umgrenzt:

- im Norden von der Straße 'Bei der Brüderkirche',
- im Osten von der Klostergasse zwischen Topfmarkt und Markt,
- im Süden von der Klostergasse zwischen Topfmarkt und Gerhard-Altenbourg-Straße und
- im Westen von dem Platz 'Bei der Brüderkirche'.
- Die Grenzen des historischen Stadtquartiers werden durch das geplante Vorhaben eingehalten.

Das Gelände hat ein West- Ost- Gefälle von ca. 4 m.

Stadt Altenburg

Vorhabenbezogener B-Plan „Areal am Markt“

Begründung zum Entwurf

Die Höhe OK Fußboden EG Neubau liegt bei 194.30 m ü NN (vorhandene Geländehöhe Südwestecke Markt: 194.18 m).

Das Areal ist teilweise bebaut. Es wurden jedoch bisher keine baulichen Veränderungen vorgenommen.

Das Gebäude 'Bei der Brüderkirche 9' ist in der Denkmalliste der Stadt Altenburg als Einzeldenkmal aufgeführt.

5. Städtebaulicher Entwurf

Das Planungsgebiet wird zu 100% vom Neubau in Anspruch genommen.

Die Baufluchten folgen entlang Klostergasse, Straße 'Bei der Brüderkirche' und Platz 'Bei der Brüderkirche' den historischen, mehrfach abgewinkelten Baufluchten.

Auch die Geschossigkeit und die Traufhöhen der Neubebauung nehmen Bezug auf die einstmals vorhandene bzw. noch bestehende Bebauung von i.d.R. 3 – 4 Geschossen (untergeordnet 2 Vollgeschosse oder 1-geschossige Nebengebäude).

Alle im Areal bestehenden Gebäude werden abgebrochen und durch einen als Ganzes konzipierten multifunktionalen Neubau ersetzt.

Einzig die Fassade „Bei der Brüderkirche Haus Nr.9“ soll erhalten werden.

Ein wichtiges Element des Entwurfs der Neubebauung ist dessen Multifunktionalität, die Zusammenführung von Einzelhandel, Parken für PKW und Wohnen in einem Gebäudekomplex.

Das Areal am Markt liegt im Geltungsbereich der Erhaltungssatzung für den Stadtkern von Altenburg.

Das geplante Vorhaben erfüllt die städtebaulichen Kriterien der Erhaltungssatzung:

- Die historischen Quartiergrenzen und Baufluchten werden eingehalten.
- Die städtebaulich wichtigen Gebäudehöhen, Traufhöhen und Dachformen werden

Stadt Altenburg

Vorhabenbezogener B-Plan „Areal am Markt“

Begründung zum Entwurf

aufgenommen.

- Der Quartierinnenraum bleibt mit Ausnahme des Erdgeschosses frei und wird als Wohnhof entwickelt.
- Details wie Fensterformate, Gesimse, Materialien und Farben entsprechen den Vorgaben der Erhaltungs- und der Gestaltungssatzung.

Gerade im Zentrum der Stadt Altenburg gibt es im gesamten Umfeld nur unzureichende Möglichkeiten der Lebensmittelversorgung.

Ebenso ist der Bedarf an modernen Wohnungen im Inneren des Stadtkerns gegeben und das Interesse am Wohnen im Zentrum groß.

Der Einzelhandel befindet sich, wie im gesamten Umfeld, im Erdgeschoss.

Der Entwurf sieht hierbei unter anderem einen Lebensmittelmarkt mit einer reinen Verkaufsfläche von ca. 600 m² vor, welcher inkl. Logistik wie Lager und Nebenräume eine Fläche von ca. 800 m² benötigt.

Die Eingänge zu den Einzelhandelseinrichtungen liegen am Markt und Topfmarkt und bilden als Raumkanten der Plätze einen räumlich gefassten Abschluss. Die Erweiterung der Einkaufsmöglichkeiten führt damit zu einer Aufwertung der beiden Plätze in ihrer Nutzung.

Die Handelseinrichtungen sind sowohl fußläufig als auch mit dem PKW leicht erreichbar.

Die PKW- Parkplätze für 36 PKW liegen in 2 Ebenen westlich der Handelsfläche und verschwinden aufgrund der nach Westen ansteigenden Topografie weitgehend im Gelände. Das untere Parkdeck (Ebene 0a) liegt auf der Höhe der Einzelhandelseinrichtung (Ebene 0). Damit ist die funktional wichtige niveaugleiche Verbindung von Handel und Parken gewährleistet.

An der Nordwestecke des Gebäudekomplexes ist eine gastronomische Einrichtung mit ca. 30 - 40 Sitzplätzen geplant. Aufgrund der im Entwurf berücksichtigten Geländeentwicklung ist ein ebenerdiger Zugang vom Platz ´Bei der Brüderkirche´ gewährleistet.

Über dem Erdgeschoss und den Parkdecks befinden sich die Wohngeschosse.

Stadt Altenburg

Vorhabenbezogener B-Plan „Areal am Markt“

Begründung zum Entwurf

Die Wohnungen sind um einen Innenhof herum gruppiert. Der Innenhof (Ebene 1) liegt auf dem Dach des Erdgeschosses und wird als Grünfläche mit Sträuchern und einem Hausbaum in Form eines heimischen Laubbaums gestaltet.

Die Wohnräume mit Loggien, Terrassen und Balkonen sind fast ausschließlich auf diesen grünen Quartierinnenraum orientiert.

Da zwei notwendige Treppenräume auf Ebene 1 enden, ist an der Südseite der Bebauung eine offene Treppenanlage erforderlich.

Diese Treppe führt von der südlichen Klostergasse auf Ebene 1 – Quartierinnenraum. Die o.a. Treppen sind nur über den Quartierinnenraum erreichbar. Die Evakuierung im Brandfall erfolgt somit von diesem Treppenraum aus über den Quartierinnenraum auf die öffentliche Fläche der südlichen Klostergasse. Die Decke über Ebene 0 bzw. 0a und 0b ist eine Branddecke.

Es sind ca. 35 Wohnungen im Mix von Einhalb-, Zwei-, Drei- und Vierraumwohnungen für ca. 80 – 100 Menschen geplant.

Ein Planungsziel ist unter anderem das Mehrgenerationenwohnen. Ein prozentualer Anteil der Wohnungen wird barrierefrei nach DIN 18025 Teil 2 gestaltet und durch Aufzüge direkt erschlossen.

Die zentralen Zugänge zu den Wohnebenen liegen an der Klostergasse zwischen Topfmarkt und Gerhard-Altenbourg-Straße und am Platz 'Bei der Brüderkirche'.

Ein Eingang ist mit einem Aufzug ausgestattet und gewährleistet somit eine bequeme Erschließung der Parkdecks und ein Großteil der Wohnungen.

6. Verkehrsanbindung

Die Zu- und Abfahrt für die Parkebene Handel befindet sich an der Klostergasse zwischen Topfmarkt und Gerhard-Altenbourg-Straße, die Zu- und Abfahrt der Parkebene Wohnen am Platz 'Bei der Brüderkirche'.

Die Verkehrsanbindung an den öffentlichen Straßenraum erfolgt über die Gerhard-Altenbourg-Straße.

Stadt Altenburg

Vorhabenbezogener B-Plan „Areal am Markt“

Begründung zum Entwurf

Jeweils 18 Stellplätze stehen dem Handel im unteren Parkdeck und dem Wohnen im oberen Parkdeck zur Verfügung. Die übrigen erforderlichen Stellplätze für Wohnen werden auf benachbarten Flächen im Eigentum des Vorhabenträgers ausgewiesen.

Die Stellplätze für das Wohnen haben eine sehr geringe Wechselfrequenz, d.h. das Verkehrsaufkommen konzentriert sich in diesem Einfahrtsbereich in der Regel auf morgens und abends, wo hingegen das Parkdeck für den Einzelhandel tagsüber einer höheren Frequentierung unterliegt.

Für die Gewährleistung der Zu- und Abfahrt zum Parkdeck Einzelhandel (Ebene 0a) ist aus verkehrstechnischen Gründen (PKW-Radien) eine Straßenmindestbreite von Bordstein zu Bordstein von 3,00 m erforderlich. Die Fußwegbreite muss dabei auf der Seite des Areals mind. 2,00 m betragen.

Gegenwärtig ist die Straße in diesem Bereich ca. 7,50 – 12,00 m breit. Sie wird im Gegenverkehr befahren. Senkrecht zur Fahrbahn sind auf der Südseite PKW-Stellplätze eingeordnet.

Das untere Parkdeck erhält eine mechanische Be- und Entlüftung. Das obere Parkdeck wird natürlich belüftet.

An der Ostseite des Neubaus ist ein Anlieferplatz in der Fußgängerzone für LKW (max. 18 m Zug) geplant. Die Zufahrt erfolgt über Moritzstraße – Topfmarkt ca. 1 – 2-mal täglich (Anlieferung und Entsorgung).

Über die Straße `Bei der Brüderkirche` und über den Platz `Bei der Brüderkirche` gelangt der LKW wieder auf die öffentlich genutzte Gerhard-Altenbourg-Straße.

Die Anlieferung durch LKW kann auch vor 06:00 Uhr und nach 22:00 Uhr erfolgen. Die dafür nach den geltenden Normen erforderlichen Schallschutzmaßnahmen sind durch ein entsprechendes Gutachten abzuklären und festzulegen.

7. Grün- und Freiraum

Ein Großteil der Flächen ist zurzeit versiegelt, da die ursprüngliche Bebauung das Gebiet fast zu 100 % in Anspruch nahm.

Das Areal weist keine Formen von erhaltenswerter Vegetation auf.

Stadt Altenburg

Vorhabenbezogener B-Plan „Areal am Markt“

Begründung zum Entwurf

Ein wesentliches Element des Konzeptes der Neubebauung ist der Wohninnenhof über dem Erdgeschoss. Er ist ausschließlich der Nutzung der Bewohner vorbehalten.

Der Innenhof erhält eine durchgehend gestaltete Grün- und Rasenfläche mit artenreicher Vegetation in Form von Grün- und Blühpflanzen, Sträuchern sowie einem heimischen Laubbaum in einem in die Konstruktion integrierten separaten Pflanztrog.

Ein Wegesystem mit zentralem Platz verbindet die einzelnen Treppenhäuser miteinander und lädt zur Kommunikation und zum Verweilen ein.

Es ist angedacht, in Zusammenwirken mit der Stadt die Außenanlagen, den Neubau der Kloostergasse sowie die Neugestaltung und Sanierung von der Straße 'Bei der Brüderkirche' und dem Platz 'Bei der Brüderkirche' in Verbindung mit dem Neubau durchzuführen.

8. Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB

8.1. Art der baulichen Nutzung

Das Areal wird als Mischgebiet nach § 6 BauNVO festgesetzt.

Zulässig sind nach § 6 BauNVO:

- Wohngebäude
- Geschäfts- und Bürogebäude
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften

Alle anderen Nutzungen nach § 6 BauNVO sind nicht zulässig.

Es sind nur Nutzungen nach Durchführungsvertrag zulässig. (§ 12 Abs. 3a BauGB)

Im Erd- und Zwischengeschoss (Ebene 0a und 0b) sind auf den Parkebenen für Handel und Wohnen nur Stellplätze zulässig.

Begründung:

Die Parkdecks stehen in unmittelbarem funktionalem Zusammenhang mit Handel und Wohnen.

Die PKW- Stellplätze des unteren Parkdecks (Ebene 0a) sind direkt der Einzelhandelsfläche zugeordnet und liegen auf der gleichen Ebene. Sie sind

Stadt Altenburg

Vorhabenbezogener B-Plan „Areal am Markt“

Begründung zum Entwurf

funktional unbedingt erforderlich für den Lebensmittelmarkt und dessen Erreichbarkeit mit dem PKW.

Dieses Kriterium ist insofern wichtig, da andere Lebensmittelmärkte, die nicht im Stadtzentrum liegen, in der Regel über ausreichend ebenerdige PKW- Stellplätze verfügen.

Die PKW- Stellplätze im oberen Parkdeck (Ebene 0b) sind den Wohnungen im Quartier zugeordnet und barrierefrei mit diesen durch einen Aufzug verbunden.

Die genannten Nutzungsfestsetzungen entsprechen dem geplanten Konzept mit Einzelhandel, Wohnen, Gastronomie und Parken im Parkdeck als Hauptfunktionen. Sie spiegeln die typischen Nutzungen in der Umgebung wieder und erhöhen die Attraktivität und Nutzungsdichte im Stadtkern.

8.2. Maß der baulichen Nutzung

8.2.1. GRZ

Die Grundflächenzahl wird mit 1.0 festgesetzt.

Diese Festsetzung weicht von der Tabelle gemäß § 17 BauNVO ab, die max. 0.6 festlegt.

Die Begründung hierfür lautet wie folgt:

§ 17 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO lässt eine Überschreitung der GRZ zu, wenn:

- besondere städtebauliche Gründe dies erfordern
- Wohn- und Arbeitsverhältnisse gesichert, Beeinträchtigungen der Umwelt vermieden und Bedürfnisse des Verkehrs befriedigt werden.
- Sonstige öffentliche Belange nicht entgegenstehen.

Das Quartier war schon immer zu fast 100 % überbaut. Das Gleiche gilt für die Quartiere in der Umgebung.

Die 100 %ige Überbauung erfolgt nur im Erdgeschoss bzw. durch die beiden Parkdecks. Diese Überbauung ist zwingend für das Funktionieren von Handel,

Stadt Altenburg

Vorhabenbezogener B-Plan „Areal am Markt“

Begründung zum Entwurf

Nebeneinrichtungen und Parkdeck erforderlich, bedingt durch die erforderlichen Mindestgrößen der Einrichtungen und dem zur Verfügung stehendem Grundstück. Ab dem 1.OG erfolgt die Bebauung nicht mehr in diesem Maß. Hier entsteht ein Quartierinnenraum als Wohnhof mit Grünflächen auf dem Dach des Erdgeschosses.

Durch die Überschreitung der Grundflächenzahl werden die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse in den Ebenen 1-3 nicht beeinträchtigt. Besonnung und Belüftung sind in ausreichendem Maß bei Innenhofdimensionen von ca. 20x20m und einer Traufhöhe von ca. 7-9 m über Ebene Innenhof gewährleistet.

8.2.2. Zahl der Vollgeschosse

Die Zahl der Vollgeschosse beträgt maximal vier.

An der Klostergasse soll über dem Handel im Erdgeschoss eine zwei- bis dreigeschossige Wohnbebauung entstehen, ebenso am Platz 'Bei der Brüderkirche', an dem das Wohnen in 2-3 Vollgeschossen möglich ist.

Die in diesem Bereich als Parkdecks genutzten Untergeschosse können aufgrund ihrer Höhe und der Lage im Gebäude nicht als Vollgeschosse gewertet werden (§ 21 a Abs. 1 BauNVO). Sie sind zusätzlich zulässig.

Die Zahl der Vollgeschosse entspricht im Wesentlichen der Zahl der Vollgeschosse in der Umgebung.

→ Erhaltungssatzung

8.2.3. Höhe der baulichen Anlagen

Die Traufhöhen sind in von – bis Bereichen festgesetzt. Sie bewegen sich im Bereich von 11,00 – 15,50 m über $\pm 0,00$, das entspricht ca. 205 – 210 m ü NN.

Unter Traufhöhe wird i.a. die Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut verstanden.

Die Traufhöhen nehmen Bezug auf die Umgebung, wobei für Altenburg im Stadtkern ein sehr starkes Wechselspiel der Traufhöhen, bedingt durch unterschiedliche Geschossigkeiten und -höhen, charakteristisch ist.

→ Erhaltungssatzung

Stadt Altenburg

Vorhabenbezogener B-Plan „Areal am Markt“

Begründung zum Entwurf

8.3. Überbaubare Grundstücksflächen: Baulinie, Baugrenze

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baulinien und Baugrenzen definiert:

- Baulinien an der östlichen, nördlichen, westlichen und südlichen Quartierkante,
- Baugrenze im Quartierinnenraum.

Die städtebaulich bedeutsamen Baufluchten der alten Quartiergrenzen werden auch durch den Neubau eingehalten bzw. wieder aufgenommen. Diese sind durch Baulinien markiert.

→ Erhaltungssatzung

8.4. Verkehrsflächen

Die Klostergasse zwischen Topfmarkt und Markt wird zukünftig als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, hier Fußgängerzone, festgelegt. Sie beinhaltet den Anlieferstellplatz für LKW.

Diese Festlegung sichert die planungsrechtliche Zulässigkeit der Anlieferung für den Lebensmittelmarkt ab.

9. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Die Fläche über dem Erdgeschoss im Quartierinnenraum (innerhalb der Baugrenzen) ist als dauerhaft angelegte Grünfläche zu gestalten. Wege und Terrassen sind zulässig.

Die Fassade "Bei der Bräuerkirche Haus Nr.9" wird aus stadtgestalterischen Gründen erhalten.

Zulässige Fassadenfarben sind warme Erdfarbtöne in hellen bis mittleren Grauwerten. Als Dachdeckung sind graue, braune, rote oder ockerfarbene Betondachsteine oder gleichwertige Deckungen zulässig. Gleichwertige Deckungen sind harte Bedachungen in den zulässigen Farben.

Stadt Altenburg

Vorhabenbezogener B-Plan „Areal am Markt“

Begründung zum Entwurf

10. Denkmalschutz

Das Quartier ist als Denkmalensemble ausgewiesen. In unmittelbarer Nachbarschaft befinden sich weitere Kulturdenkmale.

Das Gebäude 'Bei der Brüderkirche 9' stammt aus der ersten Hälfte des 18. Jahrhunderts und steht unter Denkmalschutz. Es wurde am 05.10.1988 wegen seiner original erhaltenen Putzgliederung und des wichtigen Blickbezuges für den Marktbereich in die damalige Denkmalliste aufgenommen. Eine Bestätigung des Denkmalcharakters erfolgte am 05.10.1995.

Der V+E-Plan sieht eine vollständige Neubebauung des Quartiers (mit Ausnahme des Erhaltes der Fassade Nr. 9) vor. Das bedingt den Abbruch der gesamten bestehenden Bausubstanz.

Das Konzept wird wie folgt begründet:

- Die Stadt Altenburg ist an der Revitalisierung des Areals stark interessiert und bemüht sich seit Jahren um eine angepasste Neubebauung des Areals. Dabei standen die vorgesehenen Nutzungen (Handelsflächen und wohnungswirtschaftliche Nutzung) zur Erhöhung der Attraktivität des Marktbereiches und zur Belebung der Innenstadt immer im Mittelpunkt der Überlegungen. Es besteht ein primäres Interesse an der Einordnung von Handelsflächen für die Versorgung mit Waren des täglichen Bedarfs. Die Nachfragesituation begründet ebenso die Errichtung moderner, gut ausgestatteter Wohnungen im Zentrumsbereich.
- Die Einordnung der geplanten Bebauung am Standort entspricht somit in hohem Maße den kommunalen Interessen zur Entwicklung des Areals. Die vorgesehene Bebauung mit den konzipierten Nutzungen (600 m² Handelsfläche zzgl. Logistik und Lagerhaltung) ist bei Erhalt der Gebäude Kloostergasse 1, 3 u. 5 nicht einordenbar. Gemäß der Erhaltungssatzung vom 09.08.2006 der Stadt Altenburg erfordert ein ggf. vorzunehmender Abriss, einen unmittelbaren Wiederaufbau unter Wahrung des historischen und städtebaulichen Charakters des Gebietes. Diesem Erfordernis wird im Rahmen der Neubebauung nachgekommen. Die Neubebauung erfolgt in den historischen Quartiersgrenzen, frühere Baufluchten werden eingehalten. Kleingliedrigkeit, Fassadengestaltung und Dachflächen ordnen sich harmonisch in die historische Landschaft der Nachbargrundstücke ein.

Stadt Altenburg

Vorhabenbezogener B-Plan „Areal am Markt“

Begründung zum Entwurf

Die Erhaltung von Nr.9 ist wirtschaftlich nicht zumutbar. Der Vorhabenträger hat eine entsprechende Nachweisführung erbracht. Somit ist die Erhaltung des Gebäudes für den Vorhabenträger nicht tragbar.

Nach § 7 Abs. 1 ThürDSchG besteht ein Rechtsanspruch auf Erteilung einer Abbruchgenehmigung.

Die Erhaltung der Fassade erfolgt vor allem aus stadtgestalterischen Gründen. Sie ist denkmalpflegerisch nicht erforderlich, wenn das Haus Nr. 9 abgerissen wird.

Das Vorhaben steht nicht im Widerspruch zur Erhaltungssatzung, da die städtebauliche Gestalt durch die Neubebauung erhalten wird.

11. Geltungsbereich B- Plan

Betroffene Grundstücke:

- Gesamte Flurstücke: 93, 94, 95, 1244, 1245
- Teilflächen vom Grundstück: 96

Größe des Geltungsbereiches:

- 1.965 m²

Größe des Bereiches des Vorhaben- und Erschließungsplanes (ohne Klostergasse)

- 1.755 m²

Höhenlage vorhandenes Gelände:

- von 194,18 m ü. NN bis 198,50 m ü. NN

Angrenzende Straßen und Plätze:

- Markt
- Straße ´Bei der Brüderkirche´
- Platz ´An der Brüderkirche´
- Gerhard–Altenbourg–Straße

Stadt Altenburg

Vorhabenbezogener B-Plan „Areal am Markt“

Begründung zum Entwurf

- Topfmarkt
- Klostergasse

Aus amtlicher Flurkarte, digitalisiert:

- Flurstücksgrenzen und -nummern
- Vorhandene Höhenkoten
- Vorhandene Gebäude und Straßen, Fußwege und Plätze.

12. Technische Infrastruktur

Es ist davon auszugehen, dass das Areal am Markt stadttechnisch voll erschlossen ist. Zur gesicherten Erschließung gehört, dass der Standort ver- und entsorgungstechnisch erschlossen ist und eine verkehrliche Erschließung über eine öffentliche Verkehrsfläche gegeben ist. Die Müllentsorgung des Areals erfolgt über den Platz Bei der Brüderkirche. Die Anfahrt mit entsprechenden Fahrzeugen ist zu gewährleisten.

Die Stadt beabsichtigt parallel zum Bauvorhaben eine grundlegende Erneuerung der Straße 'Bei der Brüderkirche', des Platzes 'Bei der Brüderkirche' und den Neubau der Klostergasse zwischen Topfmarkt und Gerhard-Altenbourg-Straße vorzunehmen.

13. Bodenordnung

In den Beschlüssen des Stadtrates Nr. 481/07 vom 24.05.2007 und Nr. 562/07 vom 22.11.2007 wurde die Grundstückseinbringung der benötigten Flächen in das Vermögen der Städtischen Wohnungsgesellschaft Altenburg mbH grundsätzlich beschlossen.

Die Flurstücke 93, 94, 95, 1244 und 1255 werden im Rahmen des Bauvorhabens verschmolzen.

Stadt Altenburg

Vorhabenbezogener B-Plan „Areal am Markt“

Begründung zum Entwurf

14. Immissionsschutz

Wie schon unter Punkt 6 – Verkehrsanbindung – dargelegt, kann die LKW- Anlieferung für den Lebensmittelmarkt im Ausnahmefall auch vor 06:00 Uhr und nach 22:00 Uhr erfolgen. Die Einhaltung der gesetzlich vorgeschriebenen Obergrenzen der Schallimmission ist zu gewährleisten. Die dazu erforderlichen Maßnahmen sind durch ein Schallschutzgutachten abzuklären und festzulegen.

15. Naturschutz

Brutvogelnistplätze und Fledermausquartiere sind ggf. nach einer Artenschutzrechtlichen Prüfung im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens in das Konzept aufzunehmen.

16. Altlasten

Für das Grundstück Bei der Brüderkirche Nr. 8 besteht ein geringfügiger Altlastenverdacht auf Grund einer ehemals vorhandenen Fahrradhandlung.

Im Zuge des Bodenaushubs für den Neubau sind entsprechende Prüfungen vorzunehmen.

Zwickau, den 31.05.2010

.....
Unterschrift Planverfasser