

**Beschlussvorlage Nr. B-328/2014**

**Einreicher:**  
Dezernat 6/Amt 61

**Gegenstand:**  
Städtebaulicher Rahmenplan "Sonnenberg-Nord"

Beratungsfolge (Beiräte, Ortschaftsräte, Ausschüsse, Stadtrat)	Sitzungs- termine	Status	Beratungsergebnis		
			bestä- tigt	abge- lehnt	ohne Empfeh- lung
Planungs-, Bau- und Umweltausschuss	09.12.2014	nicht öffentlich			
Stadtrat	17.12.2014	öffentlich			

Wesseler  
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:**

§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB

**Bereits gefasste Beschlüsse sind betroffen:**

Beschlussnummer	Beschluss-Datum	Beschlussfassendes Gremium	aufzuheben	außer Kraft zu setzen	zu ändern
B-240/2008	10.09.2008	Stadtrat			
B-160/2007	19.07.2007	Stadtrat			
B-219/2002	12.06.2002	Stadtrat			
B-127/91	23.03.1992	Stadtrat			

**An der Erarbeitung der Vorlagen wurden beteiligt:**

urban management systems GmbH, Prof. Dr. Silke Weidner, Prof. Dr. Jan Schaaf, Jens Gerhardt

**Beschlussvorschlag:**

Der Stadtrat beschließt:

1. Der städtebauliche Rahmenplan „Sonnenberg-Nord“ in der Fassung vom 08.10.2014 gemäß Anlagen 4 - 8 ist nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen.
2. Das räumliche Leitbild (Anlage 4) und der Gestaltungsplan (Anlage 5) werden als Leitlinien und Entscheidungshilfen i. S. e. Selbstbindung für das allgemeine Verwaltungshandeln sowie als grundlegende Vorgabe für weiterführende Planungen bestätigt.
3. Die Aussagen des städtebaulichen Rahmenplans „Sonnenberg-Nord“ stellen die Fortschreibung der Sanierungsziele für diesen Teilraum im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet „Sonnenberg“ dar.
4. Der städtebauliche Rahmenplan „Sonnenberg-Nord“ wird als Bestandteil des erforderlichen integrierten Handlungskonzeptes (IHK) für das künftige EFRE-Fördergebiet in der neuen EU-Förderperiode 2014-20 bestätigt.
5. Die Verwaltung wird beauftragt, die für die beabsichtigte Entwicklung im Teilgebiet nördlicher Sonnenberg städtebaulich hoch wirksamen Maßnahmen (Anlagen 7 + 8) vorrangig im Rahmen der künftigen Objekt-, Haushalts- und Finanzplanung sowie den Förderkonzeptionen zu berücksichtigen. Die Umsetzung erfolgt unter Vorbehalt der zur Verfügung stehenden Haushaltsmittel.

## **Begründung:**

### **Anlass und Zweck der informellen Planung**

Die Reaktivierung der ungenutzten Wohn- und Geschäftshäuser und die stadtverträgliche Einbindung und Erschließung des umgebauten CFC-Stadions sind wichtige Bestandteile der städtebaulichen Anforderungen um den derzeit in seiner Funktion beeinträchtigten, nördlichen Sonnenberg aufzuwerten. Es stellt sich die Frage, wie gelingt es das urbane Wohn- und Arbeitsumfeld nah an Stadtzentrum, Hauptbahnhof und Zeisigwald zu stabilisieren, neue Freiräume zu entwickeln und eine attraktive Perspektive für Gewerbe und Einzelhandel zu finden?

Mit der Neuabgrenzung des Stadtumbaugebietes Chemnitz seit 2012 im Rahmen der Weiterführung des Bund-Länder-Programms „Stadtumbau Ost“ der Städtebauförderung ergeben sich für den Stadtteil Sonnenberg Änderungen in der Fördergebietskulisse. Für die nördlichen und östlichen Randbereiche des Stadtteils Sonnenberg wurden neue Förderziele festgeschrieben und diese gemäß Fördersystematik dem Programmteil Aufwertung mit Rückbau zugeordnet. Somit ist in diesem Gebiet ein Gebäuderückbau nur dann förderfähig, wenn dieser der Aufwertung des Gebietes dient und er auf der Grundlage eines abgestimmten Konzeptes erfolgt. Es gibt jedoch gegenwärtig keine aktuelle, beschlossene informelle Planungsgrundlage, um städtebaulich begründete Entscheidungen bezüglich Aufwertungsmaßnahmen in diesem Areal treffen zu können. Um möglichen unkoordinierten Einzelfallentscheidungen von Abrissvorhaben vorzubeugen, soll mit Hilfe des Rahmenplanes eine Aussage zur geordneten städtebaulichen Entwicklung getroffen werden.

Der Übergang zwischen den Stadtteilen Sonnenberg und Hilbersdorf ist geprägt durch eine Nutzungsmischung, den Freiraum Zeisigwald und die Sonderbaukörper: Einzelhandelszentrum Sachsen-Allee, Polizeidirektion Chemnitz und Stadion an der Gellertstraße. Aktuelle große Bauprojekte wie der Komplettumbau des CFC-Stadions, der Neubau der Chemnitzer Körperbehindertenschule an der Heinrich-Schütz-Straße oder die Projekte im Zusammenhang mit dem Versteinerten Wald stellen eine zentrale Herausforderung für die zukünftige räumliche Entwicklung von Chemnitz dar. Die Projekte strahlen zwar auf die Gesamtstadt und die Region aus, aber sie stehen auch momentan sehr eigenständig im Stadtgefüge nebeneinander. Bislang gibt keine dieser Einzelplanungen integrierte Antworten auf die komplexe städtebauliche Entwicklung im Planungsgebiet, vor allem deren Auswirkungen auf die kleinteilige Parzellenstruktur im Umfeld der Sachsen-Allee, die benachbarten Wohnkarrees oder die Verknüpfung und Anpassung der Verbindungen zum Erholungsraum Zeisigwald.

### **Gegenstand des städtebaulichen Rahmenplans**

Für den äußeren Untersuchungsraum wurde ein qualitativvolles räumliches Leitbild unter Berücksichtigung bereits laufender Großprojekte entwickelt. Im Rahmen der Erarbeitung sollten für das enger gefasste Bearbeitungsgebiet gestalterische Vorschläge für eine robuste städtebauliche Struktur erlangt werden. Im Vordergrund stand die Auseinandersetzung mit dem öffentlichen Raum. Die auf dem übergeordneten Leitbild basierenden Entwicklungs- und Gestaltungsvorschläge sollen die bereits laufenden Planungen miteinander verknüpfen und durch einen kleinteiligen Planungsansatz, der die Umgebung „mitdenkt“, umsetzungsorientierte Maßnahmen ableiten.

Der städtebauliche Rahmenplan soll die Entwicklungs- und Gestaltungsziele für den Stadtraum nördlicher Sonnenberg hinreichend konkretisieren, dass die Stadt Chemnitz, nach Beschluss durch den Stadtrat in einer grundsätzlichen Selbstverpflichtung Leitlinien für künftige Entscheidungen zu konkreten Bauleitplanungen, Baumaßnahmen und Förderprogrammen im Zeitraum bis 2030 an die Hand bekommt.

## **Planungsgebiet**

Das Planungsgebiet (Anlage 1) setzt sich aus äußerem Untersuchungsraum, engerem Bearbeitungsgebiet und Vertiefungsbereich zusammen.

## **Planungsvorgaben und Situation**

Die Stadt Chemnitz weist mit dem Städtebaulichen Entwicklungskonzept Chemnitz 2020 (SEKo) und dem Gebietspass Nord-Ost den Stadtteil Sonnenberg als einen Schwerpunktraum der Stadtentwicklung und des Mitteleinsatzes aus. Im Verlauf der Bearbeitung wurde für den nördlichen Sonnenberg ein Zielsystem formuliert, welches unter Berücksichtigung der demographischen und immobilienwirtschaftlichen Rahmenbedingungen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung verfolgt.

Im enger gefassten Bearbeitungsgebiet deuten viele leerstehende Gebäude und Ladenlokale, hohe Verkehrsbelastung, Brachen und desolate Gebäude auf erhebliche städtebauliche Missstände, insbesondere räumliche und sozialstrukturelle Mängel, hin. Das Areal zwischen Einkaufszentrum Sachsen-Allee und Stadion ist sehr heterogen und fragmentarisch bebaut und weist eine Reihe von städtebaulichen und ökologischen Defiziten auf.

Obwohl die kontinuierliche Entwicklung u. a. mit Imageprozess auch durch Einbindung aktiver Akteure in den letzten Jahren Positives bewirkt hat, ist noch längst nicht alles geschafft und es ist es wert, sich hier weiterhin durch Stärkung der Potenziale zu engagieren.

## **Städtebauliche Ziele**

Der gründerzeitliche Kernbereich um den Lessingplatz ist als Wohnstandort deutlich zu stärken. Aufgerissene Karreestrukturen bedürfen der Reparatur und können Raum für mehrgeschossige, selbstgenutzte Wohneigentumsformen bieten. Die Gewerbe- und Geschäftsstraßen, insbesondere die Hainstraße, sind als Orte für nicht störendes Gewerbe, Einkauf und Dienstleistungen zu aktivieren. Der Umbau des Stadions ist als räumlich integrierter Baustein im Stadtteil und im gesamtstädtischen Gefüge mit seinen Effekten auf das angrenzende Wohnquartier, den prognostizierten Parkdruck auf den öffentlichen Raum und seine Anforderungen an eine leistungsfähige verkehrliche Erschließung zu berücksichtigen. Das Stadtbild ist grundlegend zu verbessern und die Infrastruktur heutigen Erfordernissen anzupassen. Die Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum muss gesteigert und die potenziellen Zugänge zum Zeisigwald, vor allem im Bereich zwischen Stadion und Planitzwiese, besser erschlossen und vernetzt werden. Zäsuren der zentralen Bahnanlagen zum Hauptbahnhof und zur Innenstadt und Barrierewirkungen durch Sonderbaukörper und Trassen der leitungsgebundenen, technischen Infrastruktur zum Erholungsraum Zeisigwald sind abzubauen, Grün- und Freiflächen sind auszudifferenzieren. Eine große Rolle spielt die Verbesserung der Fuß- und Radweegeanbindung an das Brühlquartier und das Stadtzentrum.

Der Bereich Wohnen hat im Vertiefungsbereich teilweise seine Funktion verloren und muss im Hinblick auf seine Chancen in der Abstimmung zu einer starken Gewerbeachse entlang der Bahnkonversion Produktenbahnhof, der Dresdner Straße und Hainstraße hinterfragt werden. Neben der Neustrukturierung des öffentlichen Raumes muss die Verkehrsführung künftigen Bedürfnissen angepasst werden. Insbesondere der Thomas-Mann-Platz, der sich heute als stark frequentierter Verkehrsknotenpunkt darstellt, soll als städtebaulich attraktiver Zugang zum kompakten inneren Stadtgebiet und Mobilitätsknotenpunkt aufgewertet und in seiner Nutzbarkeit gesteigert werden. Mit der Entwicklung der nordöstlichen Stadteinfahrt zu einem adäquaten Stadteingang sollen die gebietsübergreifenden Magistralen gestärkt werden. Die Entwicklungsziele für die Karrees im Umfeld des Stadions sind in Bezug auf den zu erwartenden Bedarf von stadionaffinen Nutzungen und an ihren wesentlichen Verknüpfungsstellen, wie z. B.: Hauptzufahrt Gellertstraße, Zietenstraße und Forststraße sowie an Sicht- und Wegeverbindungen zu überprüfen.







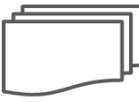




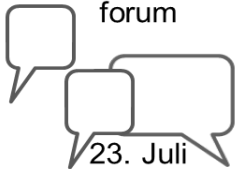
## Arbeitsweise und Beteiligungsverfahren

Der städtebauliche Rahmenplan wurde extern beauftragt. Die Kommunikation und Verständigung erfolgte in einem aufeinander abgestimmten Experten- und Bürgerdialog in verschiedenen Formaten (siehe **Abb.** unten).

Die berührten Behörden und Ämter wurden frühzeitig mit der Aufgabenbeschreibung beteiligt. Als Arbeitsebene wurde intern ein federführendes Kernteam im Stadtplanungsamt gebildet, welches übergreifend mit festen Ansprechpartnern in den anderen Fachbereichen über die Dauer des Bearbeitungsprozesses im fachlichen Austausch stand. Als Auftakt für den Expertendialog wurden zwei nicht-öffentliche Werkstattveranstaltungen im erweiterten Kreis zusätzlich unter Teilnahme der lokalen Schlüsselakteure, wie Sanierungsträger, Quartiersmanagement, Wohnungsunternehmen und Hausbesitzervertretern durchgeführt.

Nach intensiver Diskussion mit den Ämtern, der Verwaltungsspitze und vorklärenden Akteursgesprächen wurde im Sommer 2014 öffentlich mit Anwohnern, Eigentümern, zivilgesellschaftlichen Akteuren und Bürgern über die Zukunft des nördlichen Sonnenbergs gesprochen. Mit der Durchführung einer Öffentlichkeitsbeteiligung sollten sich bereits engagierte lokale Akteure und Netzwerke finden, die über das Verfahren hinaus bestehen und an der Umsetzung mitwirken. Bezüglich der Belange der Kleingartenanlage wurde das Grünflächenamt beteiligt. Da die Belange der Kleingartenanlage insofern berührt werden, dass keine Beeinträchtigung erfolgt und es sich um eine informelle Planung handelt, erfolgt die Einbeziehung des Kleingartenbeirates bei weiteren konkreten und vertiefenden Planungsschritten.

Am 25. September 2014 fand als Abschluss für den Arbeitsprozess eine interne Beratung mit den berührten Ämtern und lokalen Schlüsselakteuren statt. Die daraus gewonnenen Erkenntnisse flossen in die Planung ein. Diese gemeinsame Zukunftsvorstellung bildet die Grundlage für die Beteiligung der Stadtpolitik.

2012	1. Beteiligung der Fachämter  Frühjahr	Auftakt mit Planungsbüro  11. Oktober	1. Expertenwerkstatt  7. November	2. Expertenwerkstatt  13. Dezember
2013	2. Beteiligung der Fachämter  Januar/Februar	Überarbeitung  April-September	Vorstellung bei der Bürgermeisterin  23. September	Akteursgespräche  Oktober-Dezember
2014	Immobilienforum Sonnenberg  3. Februar	Bürgerbeteiligung Laden/Spazieren  Mai/Juni	Vorstellung bei der Bürgermeisterin  1. Juli	Bürgerabschlussforum  23. Juli

**Anlagenverzeichnis:**

Anlage 3\_Planungsgebiet

Anlage 4\_Räumliches Leitbild

Anlage 5\_Gestaltungsplan

Anlage 6\_Erläuterungsbericht

Anlage 7\_Maßnahmenplan

Anlage 8\_Maßnahmenkonzept