

**Beschlussvorlage Nr. B-341/2014**

**Einreicher:**  
Dezernat 6/Amt 61

**Gegenstand:**  
Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 14/12 "Am Kulturpalast", Niederrabenstein

		Status	Beratungsergebnis		
Beratungsfolge (Beiräte, Ortschaftsräte, Ausschüsse, Stadtrat)	Sitzungs- termine	öffentlich/ nichtöffentlich	bestä- tigt	abge- lehnt	ohne Empfeh- lung
Planungs-, Bau- und Umweltausschuss	18.11.2014	öffentlich			

*Wessler*  
\_\_\_\_\_  
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:

§ 2 Abs. 1 BauGB

Bereits gefasste Beschlüsse sind betroffen:

Beschlussnummer	Beschluss-Datum	Beschlussfassendes Gremium	aufzuheben	außer Kraft zu setzen	zu ändern

An der Erarbeitung der Vorlagen wurden beteiligt:


## **Beschlussvorschlag:**

Der Planungs-, Bau- und Umweltausschuss beschließt:

1. In der Gemarkung Niederrabenstein im Bereich zwischen der Pelzmühlenstraße, der Unritzstraße und dem Rabensteiner Mühlweg soll der Bebauungsplan Nr. 14/12 „Am Kulturpalast“, Niederrabenstein aufgestellt werden.

Als Planungsziele werden definiert:

- Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes gem. § 4 BauNVO,
- Regelungen einer GRZ von 0,6 als Obergrenze entlang der Unritzstraße und 0,4 in den rückwärtigen Grundstücksbereichen,
- Höhenentwicklung entlang der Pelzmühlenstraße und Unritzstraße in Orientierung am Gebäude des ehemaligen „Kulturpalastes“ und Festsetzung einer zweigeschossigen Bebauung in den rückwärtigen Grundstücksbereichen,
- Anwendung und Umsetzung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes.

2. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans wird durch Planzeichnung (Anlage 3) bestimmt. Das Plangebiet beinhaltet die Flurstücke 287/1, 287/4, 287/15, 287/17 und 287/19 der Gemarkung Niederrabenstein in einer Größe von rd. 2,03 ha

3. Der Bebauungsplan soll im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden. Dementsprechend wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.

Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen.

4. Der Flächennutzungsplan wird gemäß § 13a Abs. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst.

## **Begründung:**

Der Kulturpalast wurde zwischen 1949/1950 im Auftrag der SDAG Wismut im Stil des Sozialistischen Klassizismus als „Kulturpalast der Bergarbeiter“ im Stadtteil Chemnitz-Rabenstein errichtet. Es war der erste, strikt nach sowjetischem Vorbild entstandene Kulturpalast der DDR und wurde im Januar 1951 feierlich eingeweiht. Der Kulturpalast beherbergte einen Theatersaal mit etwa 900 Plätzen, einen zweiten großen Saal für Tanzveranstaltungen, ein Restaurant und ein Café, eine Bibliothek sowie ein Damen-, Kinder-, Musik- und Billardzimmer.

Bereits 1967 wurde der Kulturpalast wieder geschlossen. Später wurde das Gebäude vom Fernsehen der DDR als Studio Karl-Marx-Stadt und anschließend vom Mitteldeutschen Rundfunk (MDR) genutzt. Im Zuge der Fertigstellung des neuen Leipziger Sendezentrums im Jahr 2000 gab der MDR den Kulturpalast als Sendestudio auf. Die Liegenschaft wurde verkauft.

Das im örtlichen Sprachgebrauch noch immer als „Kulturhaus der Bergarbeiter“ oder „Kulturpalast“ bezeichnete Gebäude an der Unritzstraße ist Kulturdenkmal gemäß § 2 SächsDSchG aus künstlerischen, geschichtlichen und städtebaulichen Gründen. Es handelt sich um eine in Sachsen singuläre Ausformung der in der jungen DDR und im gesamten sowjetischen Machtbereich entwickelte Bauaufgabe „Kulturhaus“, deren architektonisch anspruchsvolle Gestaltung repräsentative Einbettung in die Umgebung mit der wirtschaftlichen und politischen Bedeutung des Auftraggebers zusammenhängt.

Das Gebäude ist zugleich Teil einer Sachgesamtheit, die den umgebenden Park mit gärtnerisch gefasster Auffahrt, Brunnen, Pergolen bis hin zum schon zuvor bestehenden Pelzmühlenteich ebenso umfasst wie das als städtebauliches Pendant für das Kulturhaus konzipierte Sportgebäude.

Der Kulturpalast stellt in Summe ein architektonisch bemerkenswertes und städtebaulich markant situiertes Kulturdenkmal dar, dessen zeitgeschichtlicher Dokumentationswert sehr hoch zur veranschlagen ist.

Erhaltenswert im materiellen Sinn ist das gesamte Gebäude mit seiner noch verbliebenen Innenausstattung. Innerhalb dieses Bestandes kann je nach Erfordernis einer möglichen Nutzung eine Bewertung vorgenommen werden, für die Kriterien wie Authentizität, Bedeutung für das Erscheinungsbild des Gebäudes oder seinen Aussagewert wichtig sind.

So ist die am stärksten repräsentativ gestaltete Eingangsfront für das Erscheinungsbild sicher unverzichtbarer als das Bühnenhaus und die weitgehend unveränderten Foyers/ Treppenaufgänge und der Rosettensaal im Inneren wichtiger als andere sowieso schon stark überformte Räume.

Erhaltungswert im immateriellen Sinn ist der Aussagewert zur zeitgeschichtlichen Entwicklung der frühen DDR. Der Erhalt sozialistisch geprägter Staatsarchitektur und speziell der Kulturhäuser ist teilweise ideologisch umstritten, er stellt jedoch baulich ein zeitgeschichtliches Dokument dar, welches es auch in Zukunft noch zu reflektieren gilt.

Die Kulturhäuser stellten in den Nachkriegsjahren eine neue Bauaufgabe von hoher politischer Relevanz dar, für die gestalterische Lösungen gefunden werden mussten. Es handelt sich in der Regel um Bauten der Hochkultur, durchaus vergleichbar mit Theater- und Kirchenbauten früherer Zeiten.

2008 beantragte die Eigentümerin als Bauherrin die denkmalschutzrechtliche Genehmigung zum Abbruch des Kulturdenkmals. Mit Bescheid wurde 2010 die Abbruchgenehmigung durch die Stadt Chemnitz versagt. Hiergegen erhob die Bauherrin beim Verwaltungsgericht Chemnitz Klage. Das Verfahren ruht derzeit, da die Bauherrin nunmehr an einer baulichen Entwicklung des Standortes zu Wohnzwecken sowie dem – zumindest teilweisen – Erhalt des Kulturdenkmals interessiert ist und zwischenzeitlich die Wirtschaftlichkeitsprüfung der Sanierung des Kulturdenkmals im Zusammenhang mit der Entwicklung der in ihrem Eigentum befindlichen Flächen in Auftrag gab.

Die von dem Planverfahren betroffene Gesellschaft ist Eigentümerin der Flurstücke 287/1, 287/4, 287/15, 287/17, 287/19 der Gemarkung Niederrabenstein. Auf dem Flurstück 287/1 befindet sich das Kulturdenkmal „Kulturpalast Rabenstein“.

Grundlage für das Bauleitplanverfahren wird ein städtebaulicher Vertrag zwischen der Stadt Chemnitz und dem Eigentümer der Flächen des Geltungsbereiches sein. Hierin wird ein Teilerhalt des Kulturpalastes geregelt und damit verbunden die Beräumung und Bebauung der restlichen Grundstücksflächen durch Ein- und evtl. Mehrfamilienhäuser.

Ziel des Planverfahrens ist die Schaffung der Voraussetzungen für eine Sanierung des Kulturpalastes Rabenstein und Entwicklung von Wohnbauflächen im Umfeld.

Die Flurstücke des Geltungsbereiches befinden sich planungsrechtlich im Außenbereich gemäß § 35 Baugesetzbuch (BauGB). Der Flächennutzungsplan der Stadt Chemnitz stellt sie teils als Grünfläche dar, das Flurstück 287/1 wird als Wohnbaufläche dargestellt. Eine bauliche Entwicklung ist nur durch einen Bebauungsplan zu erreichen.

Die Erschließung des Gebietes wird in erster Linie über eine Zufahrt von der Unritzstraße und darüber hinaus in Verlängerung des Rabensteiner Mühlweges erfolgen.

Die im städtischen Eigentum befindlichen Grundstücke zwischen Geltungsbereich und Unritzstraße sind im rechtskräftigen B-Plan Nr. 93/16 „An der Riedstraße“ enthalten und dort als Verkehrs- bzw. Grünflächen festgesetzt. Sie sind Bestandteil eines laufenden Umlegungsverfahrens und stehen somit nicht zu einer anderweitigen Überplanung zu Verfügung.

Mit dem Aufstellungsbeschluss wird das Planungsziel der Anwendung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Chemnitz aufgenommen. Es liegt in der Fassung des Beschlusses vom 09.11.2011 (Beschluss Nr. B-319/2011) vor und ist ein in der Bauleitplanung zu berücksichtigendes städtebauliches Entwicklungskonzept gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB. Durch die vorhandenen Lebensmittelmärkte an der Oberfrohnauer Straße und der Zwickauer Straße ist der Geltungsbereich des B-Plans gut versorgt. Weitere Einzelhandelsansiedlungen im Bereich der nahversorgungs- und zentrenrelevanten Kernsortimente sind nicht erforderlich. Für das Bauleitplanverfahren bedeutet dies konkret, dass textliche Festsetzungen aufzunehmen sind, die die Ansiedlung von Einzelhandel regeln:

- Ausschluss von Handel mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten,
- Ausschluss von Handel mit zentrenrelevanten Kernsortimenten,
- Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben mit nichtzentrenrelevanten Kernsortimenten (mind. 90% der Sortimente).

Die im Detail zu formulierenden Festsetzungen leiten sich aus dem Beschluss B-319/2011 ab.

Mit Hilfe des Bebauungsplanes sollen die Voraussetzungen für die Wiedernutzbarmachung der innerstädtischen Brachfläche geschaffen werden. Das Vorhaben soll daher im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB i. V. m. § 13 Absatz 2 und 3 BauGB (vereinfachtes Verfahren) aufgestellt werden. Dementsprechend wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.

Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen.

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist der Bereich überwiegend als Wohnbaufläche dargestellt. Die Bereiche zur Unritzstraße im Westen sind als Grünfläche dargestellt. Im beschleunigten Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch ist daher der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung anzupassen.

**Anlagenverzeichnis:**

Anlage 3: Räumlicher Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans  
Ausschnitt Flächennutzungsplan