

Beschlussvorlage Nr. B-012/2017

Einreicher:
Dezernat 6/Amt 61

Gegenstand:

Satzung über die 1. Verlängerung der Satzung der Stadt Chemnitz über die Veränderungssperre zum Bebauungsplan Nr. 13/11 Kaßberg West

Beratungsfolge (Beiräte, Ortschaftsräte, Ausschüsse, Stadtrat)	Sitzungs- termine	Status	Beratungsergebnis		
			öffent- lich/ nichtöffentlich	bestä- tigt	abge- lehnt
Planungs-, Bau- und Umweltausschuss	10.01.2017	nicht öffentlich			
Stadtrat	25.01.2017	öffentlich			

Michael Stötzer

Unterschrift

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat beschließt:

**Satzung
über die 1. Verlängerung der Satzung der Stadt Chemnitz über die
Veränderungssperre
zum Bebauungsplan Nr. 13/11 Kaßberg West**

Der Stadtrat der Stadt Chemnitz hat auf Grund der §§ 14, 16, und 17 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722), und des § 4 der Gemeindeordnung für den Freistaat Sachsen (SächsGemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. März 2014 (SächsGVBl. S. 146), zuletzt geändert durch Artikel 18 des Gesetzes vom 29. April 2015 (SächsGVBl. S. 349), in seiner Sitzung am 25.01.2017 die Satzung über die 1. Verlängerung der am 04.02.2015 in Kraft getretenen Satzung über die Veränderungssperre zum Bebauungsplan Nr. 13/11 Kaßberg West beschlossen:

**§ 1
Gegenstand der Satzung**

Die am 04.02.2015 in Kraft getretene Satzung über die Veränderungssperre zum Bebauungsplan Nr. 13/11 Kaßberg West wird vor Ablauf der Zweijahresfrist um 1 Jahr verlängert.

**§ 2
Räumlicher Geltungsbereich**

Die 1. Verlängerung der Veränderungssperre erstreckt sich auf das Plangebiet des Bebauungsplanes N. 13/11 Kaßberg West.

Der Geltungsbereich der 1. Verlängerung der Veränderungssperre wird durch die Planzeichnung (Anlage 3) bestimmt.

**§ 3
Rechtswirkung der Veränderungssperre**

Die Satzung tritt am Tag ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Begründung:

Der Planungs-, Bau- und Umweltausschuss hat am 10.09.2013 den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 13/11 Kaßberg West gefasst.

Als wesentliche Planungsziele werden angestrebt:

- Regelung der Stellung der Gebäude und der überbaubaren Grundstücksfläche,
- Vermeidung einer Nachverdichtung des Karreeinnenbereiches,
- Orientierung der Bebauung an der das Gebiet prägenden Blockrandstruktur,
- Erhaltung der Bebauung und Sicherung der Wohnqualität,
- Aufnahme der straßenseitigen Baufluchten,
- Aufnahme der geschlossenen Bebauungsstruktur der Karrees durch Anbau an Brandwände,
- straßenseitige Mindesttraufhöhe von 10 m.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Chemnitz als Wohnbaufläche dargestellt.

Der Stadtteil Kaßberg ist das bedeutendste gründerzeitliche Wohnquartier der Stadt Chemnitz. Das Plangebiet ist, trotz einiger Überformung, durch in Blockrandstruktur errichtete Wohnhäuser geprägt. Wesentliche Merkmale sind insbesondere die straßenbegleitende Bebauung und die Freihaltung des Blockinnenbereiches.

Kennzeichnend für gründerzeitliche Wohnquartiere ist in der Regel eine historisch hohe bauliche Dichte. In den vergangenen Jahrzehnten wurden die Karreeinnenbereiche schleichend durch Nebengebäude aber auch durch in der Regel eingeschossige Gewerbebauten nachverdichtet. Diese Entwicklung ist oft so weit vorangeschritten, dass eine Nachnutzung dieser Gebäude und der Bau weiterer Gebäude unter Berücksichtigung des Bestandsschutzes und dem Gebot des „sich Einfügens“ zulässig sein kann. Das heißt, im Falle einer Bauantragstellung sind Vorhaben gegebenenfalls zur genehmigen. Diese Entwicklung soll der Bebauungsplan auf ein verträgliches Maß begrenzen.

Auf Grund eines Antrages mit einer den Planungszielen entgegenstehenden Bebauung ist zu befürchten, dass die Durchführung der Planung durch das Vorhaben unmöglich oder wesentlich erschwert werden würde. Die Voraussetzungen für den Erlass einer Veränderungssperre liegen vor. Um eine den Planungszielen des Bebauungsplanes entgegenstehende Entwicklung zu verhindern, ist es erforderlich, für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine Veränderungssperre zu erlassen.

Anlass für die 1. Verlängerung der Veränderungssperre

Mit ihrer Veröffentlichung im Amtsblatt am 04.02.2015 ist die Veränderungssperre rechtskräftig geworden. Die Rechtskraft der Veränderungssperre endet am 04.02.2017.

Der Planentwurf zum Bebauungsplan Br. 13/11 Kaßberg West wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Zeitraum vom 04.08.2016 bis 19.09.2016 öffentlich ausgelegt.

Das Bauleitplanverfahren weist gegenüber dem Beschluss über die Veränderungssperre im Jahre 2015 keinen Verfahrensfortschritt und keinen Stand auf, der eine Beurteilung von Vorhaben auf Grundlage des Bebauungsplanes zulassen würde. Dies ist im Wesentlichen darauf zurückzuführen, dass sich das Planverfahren als wesentlich komplexer, als zur Einleitung des Verfahrens eingeschätzt wurde, erwies. Ein höherer Grad der Differenzierung der Festsetzungen wurde erforderlich. Damit stieg auch der Aufwand in der Bestandserfassung erheblich.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit zur Auslegung des Planentwurfs zeigte auf, dass ein überdurch-

schnittliches Interesse an dem Planverfahren besteht, welches sich auch in der Zahl der Stellungnahmen widerspiegelt. Ferner wurden im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung neue und teilweise auch konträre Aspekte angeführt, die einer Prüfung bedürfen und eine Überarbeitung des Entwurfs zum Bebauungsplan erforderlich machen.

Es ist geplant, nach Überarbeitung der Vorlage zum Entwurfs- und Auslegungsbeschluss, diese im II. Quartal 2017 in den Planungs-, Bau- und Umweltausschuss einzubringen. Die 1. Verlängerung der Veränderungssperre ist daher zur Sicherung der Planungsziele erforderlich.

Anlagenverzeichnis:

Anlage 3 – Geltungsbereich der Veränderungssperre