

Beschlussvorlage Nr. B-117/2019

Einreicher:
Dezernat 6/Amt 61

Gegenstand:
Satzung der Stadt Chemnitz über die 2. Verlängerung der Veränderungssperre zum Bebauungsplan Nr. 15/12 „Adelsbergstraße, Gablenz“

Beratungsfolge (Beiräte, Ortschaftsräte, Ausschüsse, Stadtrat)	Sitzungs- termine	Status	Beratungsergebnis		
			öffentlich/ nichtöffentlich	bestä- tigt	abge- lehnt
Planungs-, Bau- und Umweltausschuss	30.04.2019	nicht öffentlich			
Stadtrat	15.05.2019	öffentlich			

Michael Stötzer
Unterschrift

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat beschließt:

Satzung der Stadt Chemnitz über die 2. Verlängerung der Veränderungssperre zum Bebauungsplan Nr. 15/12 „Adelsbergstraße, Gablenz“

Der Stadtrat der Stadt Chemnitz hat auf Grund der §§ 14, 16, und 17 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) und des § 4 der Gemeindeordnung für den Freistaat Sachsen in der Fassung der Bekanntmachung vom 09. März 2018 (SächsGVBl. S. 62), in seiner Sitzung am 15.05.2019 die Satzung über die 2. Verlängerung der am 01.06.2016 in Kraft getretenen Satzung über die Veränderungssperre zum Bebauungsplan Nr. 15/12 „Adelsbergstraße, Gablenz“ beschlossen:

§ 1

Gegenstand der Satzung

Die am 01.06.2016 in Kraft getretene und am 18.05.2018 erstmalig um ein Jahr verlängerte Satzung über die Veränderungssperre zum Bebauungsplan Nr. 15/12 „Adelsbergstraße, Gablenz“ wird vor Ablauf der einjährigen Verlängerung der Zweijahresfrist um ein Jahr verlängert.

§ 2

Räumlicher Geltungsbereich

Die 2. Verlängerung der Veränderungssperre erstreckt sich auf das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 15/12 „Adelsbergstraße, Gablenz“ und umfasst die folgenden Flurstücke der Gemarkung Gablenz jeweils vollständig: 246a, 246b, 246c, 246d, 246e, 246f, 246g, 246h, 246i, 246k, 246m, 246n, 246o, 246p, 247, 248, 249, 250, 251, 252, 253, 254, 255, 999/1, 999/2, 999/3. Das Flurstück 441a ist teilweise betroffen.

Der Geltungsbereich der 2. Verlängerung der Veränderungssperre wird durch die Planzeichnung (Anlage 3) bestimmt.

§ 3

Rechtswirkungen der Veränderungssperre

- (1) In dem von der Veränderungssperre betroffenen Gebiet dürfen:
 - a) Vorhaben im Sinne des § 29 des Baugesetzbuches nicht durchgeführt oder bauliche Anlagen nicht beseitigt werden;
 - b) erhebliche oder wesentlich wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, deren Veränderungen nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigepflichtig sind, nicht vorgenommen werden.
- (2) Wenn überwiegende öffentliche Belange nicht entgegenstehen, kann von Absatz 1 eine Ausnahme zugelassen werden.

§ 4

Inkrafttreten und Außerkrafttreten der Veränderungssperre

Die Satzung tritt am Tag ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Für die Geltungsdauer der Veränderungssperre ist der § 17 Baugesetzbuch maßgebend.

Begründung:

Der Planungs-, Bau- und Umweltausschuss hat am 02.06.2015 den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 15/12 „Adelsbergstraße, Gablenz“ gefasst (Beschlussvorlage Nr. B-127/2015). Dieser wurde durch Beschluss vom 20.11.2018 geändert (Beschlussvorlage Nr. B-296/2018). Die Bekanntmachungen erfolgten am 10.06.2015 im Chemnitzer Amtsblatt Nr. 23 und am 21.12.2018 im Chemnitzer Amtsblatt Nr. 51.

Beschreibung des Plangebietes

Im Geltungsbereich befinden sich derzeit Wohngebäude, teils saniert und teils unsaniert. Ein beträchtlicher Teil des Gebietes ist als brachgefallene Fläche einzustufen. Inmitten des ehemaligen Karrees ist ein Auktionshaus für Fahrzeuge jeglicher Art vorhanden. Die Flächen im Geltungsbereich wären auch nach § 34 BauGB bebaubar. Dabei ist jedoch zu befürchten, dass in der Summe aller Entwicklungen der Charakter des planungsseitig angestrebten Allgemeinen Wohngebietes nicht aufrecht erhalten werden kann, sondern eine gewerbliche Nutzung in dem Maße überwiegen könnte, dass schädliche Auswirkungen auf die umgebende Wohnbebauung nicht auszuschließen wären.

Entlang der Kantstraße ist noch eine viergeschossige überwiegend geschlossene Bebauung vorhanden. An den weiteren Straßen ist kaum noch von einer Prägung auszugehen, da eine Wiederbebauung der durch Kriegseinwirkung zerstörten Blockränder bisher nicht erfolgte. An der Bernhardstraße und der Reineckerstraße sind noch einzeln stehende Gebäude einer ehemals geschlossenen Bebauung vorhanden. Jeweils im Eckbereich Bernhardstraße/Reineckerstraße und Reineckerstraße/Adelsbergstraße befinden sich eingeschossige Gebäude, die in offener Bauweise errichtet wurden.

Ziele des Bebauungsplanes

Ziel des Planverfahrens ist eine städtebauliche Neuordnung des Gebietes. Dabei soll eine geschlossene straßenbegleitende Bebauung zu Wohnzwecken entlang der Adelsbergstraße und der Kantstraße sichergestellt werden. Die bauliche Entwicklung in Richtung einer anspruchsvollen Wohnbebauung soll für die Flächen an der Reineckerstraße und der Bernhardstraße im weiteren Verlauf des Verfahrens bestimmt werden. Als Planungsziele wurden definiert:

- Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes gem. § 4 BauNVO,
- Ausschluss von Lagerhallen und Lagerplätzen,
- Ausschluss von Autohandel,
- Ausbildung einer geschlossenen straßenbegleitenden Bebauung zu Wohnzwecken entlang der Adelsbergstraße und der Kantstraße,
- Festlegung einer baulichen Entwicklung für die Flächen an der Reineckerstraße und Bernhardstraße,
- Regelung der überbaubaren Grundstücksflächen und der Gebäudehöhen,
- Anwendung und Umsetzung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Chemnitz stellt die Flächen im Geltungsbereich als Wohnbaufläche dar. Daraus abgeleitet soll ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt werden. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Chemnitz ist ein gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB in der Bauleitplanung zu berücksichtigendes städtebauliches Entwicklungskonzept. Es liegt in der Fassung des Stadtratsbeschlusses vom 07.12.2016 (Beschlussvorlage Nr. B-261/2016) vor. Für das Bauleitplanverfahren bedeutet dies konkret, dass Regelungen zur Ansiedlung des Einzelhandels aufzunehmen sind.

Der Bebauungsplan dient außerdem der Umsetzung des Konzeptes „Nachhaltiger Siedlungswohnungsbau“ (Beschluss des Stadtrates vom 06.04.2011, Beschlussvorlage Nr. B-054/2011). Die

Brachflächen und Baulücken des betreffenden Karrees sind in diesem Konzept mit einer kurzfristigen Entwicklungsempfehlung dargestellt. Die Nutzung der innerstädtischen Flächenpotenziale für Wohnzwecke wird durch die Nähe zum Stadtzentrum, die optimale ÖPNV-Anbindung und die Lage am Gablenzbach-Grünzug in besonderer Weise empfohlen.

Die Flächen im Geltungsbereich befinden sich überwiegend in privatem Eigentum. Ein Grundstück sowie ein von der Planung teilweise betroffenes Grundstück befinden sich im Eigentum der Stadt Chemnitz.

Anlass für die Anordnung der Veränderungssperre

Auf Grund eines Antrages zu einem den Planungszielen entgegenstehenden Vorhaben war zu befürchten, dass die Durchführung der Planung unmöglich oder wesentlich erschwert werden würde. Die Voraussetzungen für den Erlass einer Veränderungssperre lagen vor. Um eine den Planungszielen des Bebauungsplanes entgegenstehende Entwicklung zu verhindern, war der Erlass einer Veränderungssperre für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes erforderlich.

Anordnung der Veränderungssperre

Der Stadtrat der Stadt Chemnitz hatte zur Sicherung der Planungsziele des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 15/12 „Adelsbergstraße, Gablenz“ in seiner Sitzung am 13.04.2016 die Satzung zur Anordnung einer Veränderungssperre beschlossen. Sie wurde am 01.06.2016 im Chemnitzer Amtsblatt Nr. 22 bekannt gemacht und am 11.04.2018 vor Ablauf der Zweijahresfrist um ein Jahr verlängert. Diese Frist endet am 31.05.2019.

2. Verlängerung der Veränderungssperre

Der Entwurf des Bebauungsplanes hat im Zeitraum vom 07.01.2019 bis zum 06.02.2019 öffentlich ausgelegen. Die Stellungnahmen der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden eingeholt. Aufgrund der Umfänglichkeit des zu prüfenden Abwägungsmaterials wird der Bebauungsplan bis zum Ablauf der Veränderungssperre am 31.05.2019 keine Rechtskraft erlangen. Eine Verlängerung der Veränderungssperre ist demzufolge zur Verhinderung einer den Planungszielen des Bebauungsplanes entgegenstehenden Entwicklung unumgänglich.

Anlagenverzeichnis:

Anlage 3: Räumlicher Geltungsbereich