

Beschlussvorlage Nr. B-085/2020

Einreicher: Dezernat 6/Amt 61

Gegenstand: Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 20/04 „Martinstraße/Bunte Gärten“

Beratungsfolge (Beiräte, Ortschaftsräte, Ausschüsse, Stadtrat)	Sitzungs- termine	Status öffentlich/ nichtöffentlich	Beratungsergebnis		
			bestä- tigt	abge- lehnt	ohne Empfeh- lung
Ausschuss für Stadtentwicklung und Mobilität	07.04.2020	öffentlich			

Michael Stötzer
 Unterschrift

Die Vorlage hat haushaltsrelevante Veränderungen:	[] ja	[x] 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		
	[] gesichert	[] nicht gesichert
Finanzielle Übersicht siehe Anlage Seite		

Gesetzliche Grundlagen:

§ 2 Abs. 1 Baugesetzbuch

Bereits gefasste Beschlüsse sind betroffen:

Beschlussnummer	Beschluss-Datum	Beschlussfassendes Gremium	aufzuheben	zu ändern

An der Erarbeitung der Vorlagen wurden beteiligt:

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Mobilität beschließt:

1. Für das Plangebiet soll der Bebauungsplan Nr. 20/04 „Martinstraße/Bunte Gärten“ aufgestellt werden.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes werden folgende Planungsziele verfolgt:

- Fassung des Gewerbestandortes an der Jakobstraße (angrenzend an den Bahnbogen),
- Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche „Sport und Spiel“ zur Fortführung der Freizeitanlage „Bunte Gärten“ auf den Flächen westlich der Martinstraße inkl. Realisierung eines Sportfeldes für die öffentliche Nutzung,
- schulumfeldgerechte Umgestaltung des öffentlichen Straßenraumes der Martinstraße mit Festlegung von Flächen für eine Hol- und Bringezone,
- Ausweisung einer Gemeinbedarfsfläche „Schule und Kindertagesstätte“ zur Sicherung des geplanten Grundschulstandortes östlich der Martin- und südlich der Jakobstraße sowie Verknüpfung mit dem bestehenden Kindergarten zur Ausbildung eines gemeinsamen Campus,
- Sicherung der Nutzung von Freiflächen im süd-östlichen Bereich der Tschaikowskistraße als „Saatgutgarten“ durch die Ausweisung einer Grünfläche,
- Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche „Zirkus“ zur Festigung des Standortes des Kinder- und Jugendzirkus Birikino,
- Sicherung der Blockrandbebauung entlang der Jakob- sowie Zietenstraße.

2. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst folgende Flurstücke der Gemarkung Chemnitz:

2120/15, 3879, 3880, 3881, 3882, 3883, 2039/1, 2039/2, 2039/g, 2039/h, 3928/1, 3930/1, 3932/1, 3935/2, 3935/3, 3935/4, 3937/1, 3941/1, 3942, 3944/2, 3948/1, 3950/1, 3958/1, 2037/m, 2037/o, 2037/q, 2037/x, 2037/y, 3959, 3960, 3961/1, 3962, 3964, 3967, 3968, 2669/1, 3969, 3973, 3974/2, 3974/3, 3974/4, 4014, 3971/1, 3972/1, 3975/1.

Folgende der o. g. Flurstücke sind dabei nur teilweise in den Geltungsbereich einbezogen:

3928/1, 3932/1, 3941/1, 3942, 3948/1, 3950/1, 3958/1

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von rund 4,2 ha und wird durch die Planzeichnung (Anlage 3) bestimmt.

3. Der Bebauungsplan soll im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden. Dementsprechend gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 BauGB.

Es wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.

Gemäß § 13a Abs. 2 i. V. m. § 13 Abs. 3 BauGB wird im beschleunigten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, vom 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 § 6a Abs. 1 und § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen; § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

Begründung:

Historische Entwicklung des Planungsgebietes:

Der südliche Sonnenberg ist geprägt durch vergleichsweise schnell verlaufende Stadtentwicklungsprozesse, die das Bild des Areals im Laufe der vergangenen rund 100 Jahre mehrfach verändert haben.

Nachdem die Karrees entlang der Augustusburger Straße um 1900 sukzessive gründerzeitlich bebaut wurden, fand in der Nachkriegszeit – aufgrund der teilweise sehr starken Zerstörung der Blockrandbebauung – ein großflächiger Abriss der Gebäude statt. Industriell hergestellte Plattenbauten wurden in Anlehnung an den ehemaligen Stadtgrundriss errichtet und prägten das Areal für mehrere Jahrzehnte.

Mit zunehmendem Bevölkerungsrückgang in den späten 80er und frühen 90er Jahren des 20. Jahrhunderts und daraus resultierenden steigenden Leerständen entstand ein großer Handlungsbedarf. Zur Steuerung und Finanzierung der notwendigen Maßnahmen wurde im Jahr 1992 das Sanierungsgebiet „Chemnitz Sonnenberg“ ausgewiesen, welches zum Teil auch das Planungsgebiet umfasste. Die Erweiterung des Sanierungsgebietes erfolgte 2008 und führte zur Einbeziehung des gesamten Plangebietes. Im Rahmen der Stadtsanierung entschied man sich zum Abriss und Rückbau zahlreicher Gebäude. Von den Abrissmaßnahmen waren insbesondere die Bereiche entlang der Martin- sowie der Jakobstraße betroffen. Riesige Brachflächen blieben zurück und harrten einige Jahre einer Nachnutzung.

Zur Gestaltung des Areals wurde seit ca. 2006 ein Konzept entwickelt. Dieses sah die Etablierung von Sport- und Freizeitanlagen auf den brachliegenden Flächen beiderseits der Martinstraße vor – die Idee der „Bunten Gärten“ war entstanden.

Entsprechend der Rahmenplanung zu den „Bunten Gärten“ aus dem Jahr 2007 wurden in der Zeit von 2008 bis 2010 diverse Flächen zur Freizeitgestaltung realisiert. Unter anderem wurden ein Fun-Park mit Sportgeräten und Kletterelementen errichtet, ein öffentlich nutzbares Sportfeld angelegt und eine Promenade mit verschiedenen Spielgeräten, Schaukeln und Aufenthaltsorten geschaffen. Die „Bunten Gärten“ werden seitdem sehr gut frequentiert und dienen insbesondere den Kindern und Jugendlichen der angrenzenden Quartiere als Ort der Freizeitgestaltung.

Doch bis heute sind die Planungen zu den „Bunten Gärten“ noch nicht in vollem Umfang realisiert. Es gibt somit im Gebiet weiterhin einen großen Anteil an brachliegenden Flächen.

Da der Nutzungsdruck auf diese Flächen in den letzten Jahren stark zugenommen hat, soll nun zur Steuerung der Entwicklung ein Bebauungsplan aufgestellt werden. Dieser trägt den Titel „Martinstraße/Bunte Gärten“.

Gebietsabgrenzung und Planungsziele:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes erstreckt sich über drei nebeneinander liegende Karrees des südlichen Sonnenbergs.

Das Karree westlich der Martinstraße wurde vollständig in den Geltungsbereich des Planes einbezogen. Hier soll insbesondere auf den seit einigen Jahren brachliegenden Flächen das Konzept der „Bunten Gärten“ fortgeführt werden. Dieses sieht vor, in einem Streifen entlang der Augustusburger Straße (beginnend ab dem Bahnbogen) Freizeitanlagen zu etablieren. Zu diesem Streifen gehören auch Flächen westlich der Martinstraße sowie das Areal westlich der Zietenstraße. Hier befinden sich der „Saatgutgarten“ sowie der Kinder- und Jugendzirkus Birikino. Da dem Konzept der „Bunten Gärten“ gefolgt und die Standorte dieser Einrichtungen langfristig gesichert werden sollen, wurden die Flächen in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen. Die Gestal-

tung von Spiel- und Freizeitflächen in den o. g. Bereichen des südlichen Sonnenbergs entspricht zudem den Zielvorstellungen der Spielplatzkonzeption 2025 der Stadt Chemnitz (B-114/2014 und B-045/2018). Die zuvor genannten Flächen sollen als Grünflächen sowie Gemeinbedarfsflächen unterschiedlicher Zweckbestimmung festgesetzt werden, um eine öffentliche Nutzung zu garantieren und zudem eine Basis für den Ankauf der überwiegend im Privatbesitz befindlichen Flächen zu bilden.

Für die übrigen Flächen der beiden äußeren Karrees, die nicht zu den „Bunten Gärten“ zählen, bestehen weitere Planungsziele; u. a. die Fassung des Gewerbestandortes an der Jakobstraße sowie die Sicherung der straßenbildprägenden und lärmabschirmenden Blockrandbebauung im Karree an der Zietenstraße.

Das mittlere Karree ist mit seinem nördlichen Bereich in den Geltungsbereich aufgenommen worden, da sich hier aufgrund des Grundschulneubaus ein Planungserfordernis ergibt. Ebenso wurde das Areal des bestehenden Kindergartens einbezogen. Kindergarten und Schule sollen zukünftig einen Campus bilden. Diese Flächen, die sich zum Teil im Privatbesitz befinden, sollen als Gemeinbedarfsfläche „Schule und Kindertagesstätte“ festgesetzt werden. Die südlich daran angrenzenden Flächen der bereits realisierten „Bunten Gärten“ weisen kein Planerfordernis auf. Hier sind bereits alle Flächen gestaltet, einer Nutzung zugeführt und durch das städtische Eigentum langfristig gesichert.

Mit der Errichtung der Grundschule an der Jakobstraße werden Flächen der „Bunten Gärten“ – insbesondere das Sportfeld – neu zugeordnet. Die derzeit öffentlich nutzbare Sportfläche soll künftig ausschließlich für den Schulsport zur Verfügung stehen. Da das Sportfeld sehr gut angenommen ist, soll für die öffentliche Nutzung ein Ersatz geschaffen werden. Es ist vorgesehen, ein neues Sportfeld auf der Brachfläche westlich der Martinstraße zu etablieren. Der Standort soll im Rahmen der Bauleitplanung gesichert werden. Dies erfolgt über die Einbeziehung der Sportfläche in die Gemeinbedarfsfläche „Spiel und Sport“.

Weiterhin wurde die gesamte Straßenfläche der Martinstraße in den Geltungsbereich aufgenommen. Für die Martinstraße wird derzeit ein Gestaltungskonzept erarbeitet, welches einen schulumbfeldgerechten Umbau der Straße in verschiedenen Varianten untersucht. Dabei werden nicht nur die Straßenflächen betrachtet, sondern auch angrenzende Flächen in das Konzept einbezogen. Daher wurde der Straßenraum ebenso in den Geltungsbereich aufgenommen.

Derzeit werden die mit dem Geltungsbereich abgegrenzten Flächen im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Chemnitz als gemischte Bauflächen (westlich der Martinstraße) und Wohnbauflächen (östlich der Martinstraße) dargestellt. Aufgrund der mit den Planungszielen angestrebten Baugebietsfestsetzungen wird der Flächennutzungsplan entsprechend § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst.

Verfahrenswahl:

Der Bebauungsplan Nr. 20/04 „Martinstraße/Bunte Gärten“ soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 und 3 BauGB (vereinfachtes Verfahren) im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

Der Wahl dieses Verfahrens liegt zugrunde, dass es sich bei den zu betrachtenden Flächen um Flächen im Innenbereich handelt, die derzeit zum Teil brachliegen. Die Wiedernutzbarmachung der Flächen ist Ziel des Planverfahrens. Die sachliche Grundlage zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a Abs. 1 BauGB ist somit erfüllt.

Die weitere Voraussetzung zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens bezieht sich auf die zulässige Grundfläche, die festgesetzt wird. Diese beträgt rund 6.700 m². Laut § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB sind bei Grundflächenfestsetzungen von weniger als 20.000 m² Bebauungspläne, die im

engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen. Ein solcher Bezug ist im vorliegenden Fall nicht gegeben. Es gibt weder einen sachlichen Zusammenhang zu benachbarten Plangebietten (Nr. 15/12 „Adelsbergstraße, Gablenz“, Nr. 15/16 „An der Hammerstraße“), eine gemeinsame Grenze der Planungen ist nicht gegeben und es besteht zudem keine zeitliche Abhängigkeit der Planungen voneinander. Daher ist nur die mit dem B-Plan Nr. 20/04 „Martinstraße/Bunte Gärten“ festgesetzte Grundfläche von rund 6.700 m² relevant für die Verfahrenswahl.

Eine weitere Voraussetzung für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens ist, dass durch den Bebauungsplan keine Vorhaben, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, zugelassen werden. Diese Bedingung ist erfüllt. Zudem bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter.

Das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB ist somit anwendbar.

Im beschleunigten Verfahren kann von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden, der betroffenen Öffentlichkeit Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben oder wahlweise die Auslegung nach § 3 Absatz 2 durchgeführt werden und den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben oder wahlweise die Beteiligung nach § 4 Absatz 2 durchgeführt werden. Es ist beabsichtigt, im weiteren Verfahrensverlauf eine Beteiligung nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Gemäß § 13a Abs. 2 i. V. m. § 13 Abs. 3 BauGB wird im beschleunigten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, vom 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 § 6a Abs. 1 und § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen; § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

Anlagenverzeichnis:

Anlage 3: Räumlicher Geltungsbereich