

Beschlussvorlage Nr. B-210/2020

Einreicher:
Dezernat 6/Amt 61

Gegenstand:

Satzung der Stadt Chemnitz über die 1. Verlängerung der Veränderungssperre zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 01/08 "An der Aue"

Beratungsfolge (Beiräte, Ortschaftsräte, Ausschüsse, Stadtrat)	Sitzungs- termine	Status	Beratungsergebnis		
			öffent- lich/ nichtöffentlich	bestä- tigt	abge- lehnt
Ausschuss für Stadtentwicklung und Mobilität	08.09.2020	nicht öffentlich			
Stadtrat	23.09.2020	öffentlich			

Michael Stötzer

Unterschrift

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat beschließt:

**Satzung der Stadt Chemnitz
über die 1. Verlängerung der Veränderungssperre
zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 01/08 „An der Aue“**

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), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587) und des § 4 der Gemeindeordnung für den Freistaat Sachsen (SächsGemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 9. März 2018 (SächsGVBl. S. 62, 63), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 2. Juli 2019 (SächsGVBl. S. 542, 548) in seiner Sitzung am 23. September 2020 die Satzung über die 1. Verlängerung der Veränderungssperre zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 01/08 „An der Aue“ beschlossen:

**§ 1
Gegenstand der Satzung**

Die am 19.10.2018 in Kraft getretene Satzung über die Veränderungssperre zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 01/08 „An der Aue“ wird vor Ablauf der Zweijahresfrist nach § 17 Abs. 1 BauGB um ein Jahr verlängert.

**§ 2
Räumlicher Geltungsbereich**

Die Veränderungssperre erstreckt sich auf das Plangebiet der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 01/08 „An der Aue“. Der Geltungsbereich der Veränderungssperre wird durch die Planzeichnung 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 überwiegend öffentliche Belange nicht entgegenstehen, kann von Absatz 1 eine Ausnahme zugelassen werden.

**§ 4
Inkrafttreten und Außerkrafttreten der Veränderungssperre**

Die 1. Verlängerung der Veränderungssperre tritt am Tag der Bekanntmachung in Kraft.

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

Begründung:

Der Planungs-, Bau- und Umweltausschuss hat in seiner Sitzung am 30.06.2015 die Änderung des Aufstellungsbeschlusses Nr. B-025/2014 vom 03.06.2014 zur Erweiterung des räumlichen Geltungsbereiches des Plangebietes zur 1. Änderung mit folgenden Flurstücken der Gemarkung Chemnitz gefasst:

4137, 4138, 4139, 1720/1, 1722, 1723, 1725, 1726/2, 1726/3, 1727/2, 1727/4, 1727/5, 1730/6, 1730/9, 1730/10, 1761/10 teilweise, 1761/11, 1734/3 teilweise, 1756/1 teilweise und 1759/9 teilweise.

Der räumliche Geltungsbereich des Plangebietes wird durch die Planzeichnung bestimmt. Die Billigung des Entwurfes zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 01/08 „An der Aue“ und der Beschluss zur Offenlage des Planentwurfes wurden am 30.06.2015 durch den Planungs-, Bau- und Umweltausschuss beschlossen.

Beschreibung des Plangebietes

Das 26 m hohe denkmalgeschützte Gebäude der Deutschen Bank im Baustil der Moderne und neuen Sachlichkeit dominiert den Falkeplatz als Solitärbaukörper in abgewinkelter Form.

Das Areal an der Chemnitz und der Aue ist durch die Errichtung einer Wohnanlage mit 3 Gebäudeteilen einschließlich integrierter Garage im Erdgeschoss an der nördlichen Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes räumlich neu geprägt und verbindet den baulichen Raum zum Falkeplatz.

Die neue städtebauliche Ordnung im Anschluss an das Bankgebäude auf dem nördlichen Areal der Aue und entlang der neuen Uferpromenade am linken Chemnitzufer ist sowohl maßgebend als Zentrumsauftakt als auch bestimmend für die städtebauliche Entwicklung auf dem linken Areal an der Chemnitz in Nord-Südausrichtung.

Die entstandene dreiteilige hochwertige Wohnanlage spiegelt das zulässige Maß der baulichen Nutzung im Baufeld MI 1 (GRZ 2,0, zulässige maximale Gebäudehöhe maximal 18 m) des gebilligten Entwurfes der 1. Änderung des Plangebietes wieder. Die Baugenehmigung des 2015/16 errichteten Gebäudekomplexes basierte auf der gegebenen Planreife gemäß § 33 Abs. 1 BauGB des Entwurfes der 1. Änderung.

Momentan sind die südlich gelegenen Baufelder MI 2 und MI 3 noch nicht neu bebaut. Für die vorhandene nichtstörende gewerbliche Nutzung im Baufeld MI 3 besteht Bestandsschutz.

Ziel der 1. Änderung des Bebauungsplanes

Das Strukturkonzept für den Uferpark Chemnitz (Heckel Lohrer Landschaftsarchitekten, Magdeburg, Beschluss B-282/2004) weist in seiner Leitplanung eine straßenbegleitende Raumkante in Richtung Falkeplatz und entlang dem Flussufer sowie eine Hauptwegeverbindung mit öffentlich gewidmetem Grün entlang der Chemnitz aus. Dieses Konzept bildet die Basis des Entwurfes der 1. Änderung des Bebauungsplanes „An der Aue“.

Die Öffnung der Chemnitz im Bereich der Falkestraße schafft einen innenstadtnahen Uferabschnitt am linken Chemnitzufer an der Straße Aue, der im Änderungsentwurf des Bebauungsplanes als öffentlicher Grünzug mit der Zweckbestimmung Parkanlage festgesetzt ist. Die neue Uferpromenade bildet eine Spange zur Straße Aue. Die südwestliche Abwinklung der Promenade führt in Richtung Deubners Weg.

Gleichzeitig dient die Promenade in Ihrer Höhenentwicklung der Hochwassersicherung für die geplante Neubebauung.

Das Flussufer wird baulich-räumlich durch eine geordnete städtebauliche Struktur in drei Baufeldern entlang der Uferpromenade und der Straße Aue durch Baulinien gefasst. Die baulichen Raumkanten bilden die Grundlage der neuen städtebaulichen Ordnung als vermittelnde Raumstruktur zur westlich angrenzenden historischen Bebauung auf dem Gelände des Stadtarchivs und der neuen Feuerwache.

Diese korrespondierende städtebauliche Aufwertung als zentrumsnaher Auftakt fußt auf Festsetzungen zu Mindest- und Maximalgebäudehöhen in allen 3 Baufeldern. Das Mindestmaß für die Gebäudehöhen im MI 2 und im MI 3 beträgt 11 m.

Die abweichende Bauweise in differenzierter U-Form und die Mindestgebäudehöhen dienen außerdem dem Lärmschutz als Vorkehrung zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB.

Aus Gründen von Belangen des Hochwasserschutzes sind im Planentwurf sämtliche Geschossflächen des Erdgeschosses als Verkehrsflächen für den ruhenden Verkehr festgesetzt. Außerhalb der Baugrenzen sind lediglich Behindertenstellplätze zugelassen.

Im Jahr 2019 werden die neuen Hochwassergefahrenkarten für die Chemnitz im Stadtzentrum erwartet. Diese Vorlage bildet die Basis für die Fortsetzung der Rechtssetzung des 1. Änderungsverfahrens.

Anlass für die Anordnung der Veränderungssperre

Für den als Mischgebiet MI 3 vorgesehenen Planbereich an der Aue wurde mit Schreiben vom 06.09.2017 ein Antrag auf Bauvorbescheid zur Errichtung einer Stellplatzanlage mit 77 Stellplätzen gestellt. Das Vorhaben steht dem Planungsziel der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 01/08 und damit der Umsetzung der Leitplanung für den Uferpark Chemnitz entgegen. Da mit der Realisierung der beantragten Nutzung zu befürchten ist, dass die Durchführung der Planung wesentlich erschwert oder unmöglich gemacht werden könnte, wurde der Antrag mit Bescheid vom 14.12.2017 für ein Jahr zurückgestellt.

Seitens des Antragstellers wurde der Antrag auf Bauvorbescheid am 08.11.2018 zurückgezogen.

Anordnung der Veränderungssperre

Der Stadtrat der Stadt Chemnitz hatte zur Sicherstellung der Planungsziele der in Aufstellung befindlichen 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 01/08 „An der Aue“ in seiner Sitzung am 26.09.2018 die Satzung zur Anordnung einer Veränderungssperre beschlossen. Sie wurde am 19.10.2018 im Chemnitzer Amtsblatt Nr. 42 bekannt gemacht. Gemäß § 17 Abs. 1 Baugesetzbuch tritt eine Veränderungssperre nach Ablauf von zwei Jahren, im vorliegenden Fall also am 18.10.2020, außer Kraft.

1. Verlängerung der Veränderungssperre

Der Bebauungsplan Nr. 01/08 „An der Aue“ wird bis zu diesem Datum keine Rechtskraft erlangen, denn bisher sind die o. g. aktuellen Hochwassergefahrenkarten von der Landestalsperrenverwaltung für eine nachrichtliche Übernahme in den Änderungsbebauungsplan noch nicht bekanntgegeben worden.

Unter Berücksichtigung des bevorstehenden Ablaufs der Geltungsdauer der ersten Veränderungssperre und der weiterhin vorhandenen Notwendigkeit der planungsrechtlichen Sicherung der städtebaulichen Zielsetzungen soll die Frist der Veränderungssperre nun gemäß § 17 Abs. 1 Satz 3 BauGB um ein Jahr verlängert werden.

Die Satzung über die 1. Verlängerung der Geltungsdauer der Veränderungssperre sowie eine Übersichtskarte sind dieser Vorlage als Anlagen beigefügt.

Anlagenverzeichnis:

Anlage 3: Übersichtsplan zum räumlichen Geltungsbereich