



Beschlussvorlage Nr. B-172/2021

Einreicher:
Dezernat 6/Amt 61

Gegenstand:
Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 21/12 „Karree 72, Sonnenberg“

		Status	Beratungsergebnis		
Beratungsfolge (Beiräte, Ortschaftsräte, Ausschüsse, Stadtrat)	Sitzungs- termine	öffentlich/ nichtöffentlich	bestä- tigt	abge- lehnt	ohne Empfeh- lung
Kleingartenbeirat	14.10.2021	nicht öffentlich			
Ausschuss für Stadtentwicklung und Mobilität	09.11.2021	öffentlich			

Michael Stötzer
Unterschrift

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Mobilität beschließt:

1. In der Gemarkung Chemnitz zwischen Palmstraße, Reinhardtstraße, Gellertstraße, Zietenstraße und Heinrich-Schütz-Straße, soll der Bebauungsplan Nr. 21/12 „Karree 72, Sonnenberg“ aufgestellt werden.

Als Planungsziele werden definiert:

- Festsetzung eines Mischgebietes gem. § 6 BauNVO,
- aufschiebend bedingte Festsetzungen nach § 9 Abs. 2 BauGB zu Grünflächen,
- Erweiterung und Neuordnung der Kleingartenanlage als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Dauerkleingartenanlage,
- Durchwegung des Karrees mit öffentlichen Wegen,
- Ausschluss von ebenerdigen Lagerplätzen und Autohandel.

2. Das Plangebiet umfasst folgende Flurstücke der Gemarkung Chemnitz: 2056b, 2057k, 2057/1, 2058/5, 2058/6, 2061, 2061/1, 2061/2, 2061/3, 2061f, 2061h, 2061i, 2061k, 2061l, 2061n, 2061o, 2061q, 2061r, 2061s, 2061t, 2061u, 2061v, 2061w, 3040, 3040a, 3040b. Der räumliche Geltungsbereich des Plangebietes wird durch die Planzeichnung bestimmt. Die Abgrenzung ist in der Anlage 3 dargestellt. Der Geltungsbereich umfasst rd. 2,73 ha.

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 § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen; § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

Begründung:

Der Geltungsbereich liegt im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet „Sonnenberg“. Die Stadt Chemnitz möchte in dem Geltungsbereich eine städtebauliche Neuordnung und Entwicklung zur Umsetzung der Sanierungsziele einleiten.

Nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB sind die Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes oder einer von ihr beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung bei der Aufstellung von Bebauungsplänen insbesondere zu berücksichtigen. Die Stadt Chemnitz verfügt über entsprechende Konzepte und Beschlussfassungen, die die Grundlage für diese Bauleitplanung bilden.

Im Ergebnis eines Beteiligungsprozesses beschloss Stadtrat den Städtebaulichen Rahmenplan „Sonnenberg-Nord“ in seiner Sitzung am 17.12.2014 (B-328/2014). Teil der Beschlussfassung sind die Festlegungen:

- Der städtebauliche Rahmenplan ist nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen.
- Das räumliche Leitbild und der Gestaltungsplan werden als Leitlinien und Entscheidungshilfen i. S. e. Selbstbindung für das allgemeine Verwaltungshandeln sowie als grundlegende Vorgabe für weiterführende Planungen bestätigt. Grundsätzlich soll die vorhandene Karreestruktur gestärkt und wieder ergänzt werden. Die Innenhöfe der Karrees sollen vorrangig für die Nutzung durch Anwohner der umgebenden Bebauung zur Verfügung stehen.
- Die Aussagen des städtebaulichen Rahmenplans stellen die Fortschreibung der Sanierungsziele für diesen Teilraum im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet „Sonnenberg“ dar.



Neben der Gartensparte (olivgrün) sind Zwischennutzungen (punktiert) auf privaten Freiflächen vorgesehen.

Der Stadtrat beschloss am 20.09.2017 das vertiefende Karreekonzept im Bereich Sonnenberg Nord/Karree 72 (B-148/2017). Teil der Beschlussfassung sind die Festlegungen:

- Die Aussagen des vertiefenden Karreekonzeptes im Karree 72 stellen eine Fortschreibung der Sanierungsziele für diesen Teilraum im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet „Sonnenberg“ dar.
- Das vertiefende Karreekonzept ist nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen.
- Das Zielkonzept und der Plan der temporären Entwicklung werden als Leitlinien und Entscheidungshilfen i. S. e. Selbstbindung für das allgemeine Verwaltungshandeln sowie als grundlegende Vorgabe für weiterführende Planungen bestätigt.



Zur rechtlichen Sicherung der Planungsziele der beschlossenen vertiefenden Rahmenplanung im Karree 72 und zum Erlangen der Flächenverfügbarkeit muss für diesen Planungsbereich als nächster Schritt ein Bebauungsplanverfahren in die Wege geleitet werden.

Die Planungsziele stellen dabei bereits auf die Änderung von gemischter Baufläche in Grünfläche mit der Zweckbestimmung Dauerkleingarten im Zuge der 49. Änderung des Flächennutzungsplans ab.

Der wirksame Flächennutzungsplan (F-Plan) vom 24.10.2001 einschließlich aller rechtswirksamen Änderungen, Ergänzungen und Berichtigungen stellt alle Flächen im Geltungsbereich als gemischte

Bauflächen dar, s. Anlage 3, S. 2 dieser Vorlage. Mit der 49. Änderung des F-Plans, deren Aufstellung am 05.06.2018 beschlossen wurde (B-122/2018), wird das Ziel verfolgt, die Kleingartenanlage „Heidelberg“ künftig aus Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Dauerkleingarten“ darzustellen. Dieser Arbeitsauftrag besteht seit längerer Zeit auf Grundlage der Beschlusslagen zur 1. und 2. Fortschreibung der Kleingartenkonzeption. Der Abwägungsbeschluss und Beschluss zur 49. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Chemnitz im Bereich Philippstraße/Zietenstraße/Kleingartenanlage Heidelberg im Stadtteil Sonnenberg wurde vom Stadtrat am 05.05.2021 gefasst (B-198/2020). Die Planungsziele dieses B-Plans sind aus dem F-Plan i. d. F. seiner 49. Änderung entwickelt.

Der angestrebte B-Plan hat bei seiner Umsetzung haushaltsrelevante Auswirkungen:

- Erweiterung und Neuordnung der Kleingartenanlage, künftig als private Grünfläche,
- Anlage öffentlicher Wege durch das Karree.

Die Kleingärten werden als private Grünflächen zu betrachten und festgesetzt, auch wenn insbesondere Wege, Verweil- und Spielplätze von der Allgemeinheit mit genutzt werden können, also öffentlich zugänglich sind. Das Vorhandensein von gemeinschaftlichen Einrichtungen, die auch von der Allgemeinheit mit genutzt werden können ändert aber nichts am Charakter von Kleingartenanlagen als private Grünflächen. Daher ist im Laufe des Verfahrens zu entscheiden, ob wichtige Wegeverbindungen durch die Kleingartenanlage oder auch bedeutsame Grünflächen im Gebiet als öffentliche Bereiche festgesetzt werden müssen.

Zur Dämpfung der Auswirkungen sollen für die straßenbegleitenden Grundstücke aufschiebend bedingte Festsetzungen getroffen werden. Die historisch prägende Bebauung entlang von Palmstraße, Reinhardtstraße und Heinrich-Schütz-Straße ist eine viergeschossige, geschlossene Blockrandbebauung. Insofern wird – um die Baurechte nicht dauerhaft (und damit entschädigungspflichtig) zu entziehen – durch entsprechende Festsetzungen geregelt, dass für einen bestimmten Zeitraum eine Freiflächennutzung zulässig ist und erst danach die mehrgeschossige Bebauung möglich wird. Dieser Zeitraum muss die Bindung an gewährte Fördermittel für die Freiflächengestaltung, d. h. 15 Jahre, abdecken.

Konkret geht es bei den befristeten Nutzungen um folgende Bereiche:

- Auf den privaten Flurstücken 2061h, 2061i und 3040a wurde ein Permakulturgarten angelegt.
- Auf den privaten Flurstücken 2061t, 2061u, 2061v, 2061w sowie dem kommunalen Flurstück 2061r werden Gemeinschaftsgärten mit öffentlich nutzbarer Zuwegung zur Kleingartenanlage angelegt.

In jedem Fall geht mit den geplanten Festsetzungen eine Aufwertung und Erhöhung der Aufenthaltsqualitäten im Karree und in unmittelbarer Nachbarschaft zum CFC-Stadion einher. Die Gestaltung des Karrees – mit der Kleingartenanlage als zentrales Element – leistet einen Beitrag zur Stärkung des Grün- und Freiraumsystems und zum Abbau des Freiflächendefizits im dichten nördlichen Sonnenberg. Lagerflächen unter freiem Himmel oder Standplätze für den (Gebraucht-)Autohandel sollen daher für unzulässig erklärt werden, da sie i. d. R. durch ihr Erscheinungsbild das Umfeld negativ beeinflussen.

Um neben der Wohnnutzung auch Dienstleistungen und sonstiges nicht wesentlich störendes Gewerbe zuzulassen, wird bewusst die im F-Plan bereits vorgegebene Zielstellung (gemischte Baufläche) aufgegriffen und ein Mischgebiet festgesetzt. Bestehende Gewerbebetriebe, wie z. B. an der Palmstraße 25, sollen erhalten bleiben.

Mit Hilfe des Bebauungsplanes werden Maßnahmen der Innenentwicklung verfolgt. Gegenüber der jetzigen Bebauung im Plangebiet eröffnet die Planung langfristig eine Nachverdichtung (Bebauungsplan der Innenentwicklung). Da in dem Bebauungsplan eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung oder eine Größe der Grundfläche von insgesamt weniger

als 20.000 m² festgesetzt wird, sind die Voraussetzungen gegeben, den Bebauungsplan nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufzustellen. 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 § 6a Abs. 1 und § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen.

Das Aufstellungsverfahren für diese Planung vom Aufstellungsbeschluss bis zum Abwägungs- und Satzungsbeschluss wird mit mind. 2 Jahren veranschlagt unter der Voraussetzung, dass alle erforderlichen Fachgutachten rechtzeitig vorliegen und keine unerwarteten Probleme aus dem Beteiligungsverfahren hervorgehen, die weitere Verfahrensschritte oder Prüfungen hervorrufen.

Anlagenverzeichnis:

Anlage 3: Räumlicher Geltungsbereich