

Stadt Chemnitz  
Der Oberbürgermeister  
Stadtplanungsamt



**CHEMNITZ**  
KULTURHAUPTSTADT  
EUROPAS 2025

**Bebauungsplan Nr. 96/19**  
**„Heinrich-Schütz-Straße, ehemalige Kaserne“**  
1. Änderung

Stadtteil Sonnenberg

**Begründung**

Stand: 06.09.2021

## INHALTSVERZEICHNIS

1. Anlass, Ziele und Zwecke des Bebauungsplans; Verfahren .....	3
2. Standortsuche .....	4
3. Lage, Abgrenzung und Größe des Plangebiets, Eigentumsverhältnisse .....	4
4. Flächennutzungsplan .....	4
5. Verkehrserschließung des Plangebietes .....	5
6. Technische Infrastruktur/ Stadttechnik .....	5
7. Planinhalt .....	5
7.1 Sondergebiet „Bildungszentrum“ .....	5
7.2 Überbaubare Grundstücksfläche .....	5
7.3 Straßenverkehrsflächen .....	5
7.4 Gehrecht .....	6
8. Hinweise .....	6
9. Flächenbilanz .....	6

## 1. Anlass, Ziele und Zwecke des Bebauungsplans; Verfahren

Der Bebauungsplan Nr. 96/19 für das ca. 22,5 Hektar große Gebiet „Heinrich-Schütz-Straße, ehemalige Kaserne“ ist seit dem 18.04.2012 rechtskräftig.

Das wesentliche Planungsziel bei der Aufstellung dieses Bebauungsplans war die Ausweisung von Baugebieten für den neuen Standort des Sonderpädagogischen Förderzentrums (SFZ) Chemnitzer Körperbehindertenschule sowie für die Ansiedlung von umfeldverträglichen Gewerbebetrieben. Seit dem Inkrafttreten des Bebauungsplans wurden die Körperbehindertenschule (Terra Nova Campus - Die Entdeckerschule) im Zentrum des Plangebietes sowie ein Pflegewohnheim und ein Betriebskindergarten der Firma ADMEDIA und ein Privatärztliches Zentrum für Diagnostik und Therapie an der Planitzwiese errichtet. Das ausgewiesene Gewerbegebiet östlich der Planstraße A ist bisher unbebaut. Die Planstraße A wurde ebenfalls noch nicht realisiert.

In der jüngeren Zeit sind Umstände eingetreten, die eine partielle Änderung des geltenden Bebauungsplans Nr. 96/19 und seine Anpassung an aktuelle Bedürfnisse erfordern: so hat der Stadtrat in seiner Sitzung am 11. Dezember 2018 die Schulnetzplanung der Stadt Chemnitz für die allgemeinbildenden Schulen und Schulen des zweiten Bildungsweges beschlossen (B-269/2018). In dieser wird der Bedarf zur Gewährleistung eines stabilen und nachfragegerechten Schulnetzes mit zukunfts- und leistungsfähigen Einrichtungen bis zum Schuljahr 2027/2028 aufgezeigt. Darüber hinaus beinhaltet der Schulnetzplan entsprechende Ausführungsmaßnahmen, durch die der Fehlbedarf an Beschulungsplätzen gedeckt werden soll. Auf langfristige Sicht kann der Bedarf nur durch Schulneubauten bzw. die Wiederinbetriebnahme ehemaliger Schulstandorte kompensiert werden.

### Campus „Gute Schule“

Gemäß § 25 SächsSchulG sind Grundschulen Schulbezirken zugeordnet. Soweit ein Schulbezirk besteht, hat der Schüler die Schule zu besuchen, in deren Schulbezirk er seinen Hauptwohnsitz hat. Der Schulneubau für den Campus „Gute Schule“ ist einer von zwei neu geplanten Grundschulstandorten zur Deckung des Kapazitätsfehlbedarfs im Schulbezirk IV. Mit der Weiterentwicklung zur Oberschule soll gleichzeitig das Defizit an Beschulungsplätzen im Oberschulbereich minimiert werden. Es ist beabsichtigt, mit diesem Schulstandort einen Campus nach dem Vorbild des Chemnitzer Schulmodells im gemeinsamen Schulbezirk IV zu etablieren und somit den Beschlussantrag BA-006/2017 „Gute Schule“ umzusetzen. Die Inbetriebnahme ist für das Schuljahr 2023/2024 avisiert. Die Umsetzung soll, neben der Errichtung einer 2-Feld-Halle, am Standort Heinrich-Schütz-Straße, ehemalige Kaserne realisiert werden.

Durch die Nähe zum Terra Nova Campus ist der Standort aus schulnetzplanerischer Sicht optimal, um den Inklusionsgedanken zu fördern.

### Terra Nova Campus

Laut dem Landesamt für Schule und Bildung (LaSuB), Standort Chemnitz, müssen in den Förderschwerpunkten geistige Entwicklung und körperlich-motorische Entwicklung mittelfristig kleinere Klassen gebildet werden, da das Sächsische Staatsministerium für Kultus eine Gewichtungszulage für mehrfachbehinderte und schwerstmehrfachbehinderte Schüler vorschreibt. Darüber hinaus wurden seitens des LaSuB generell steigende Schülerzahlen im Förderschwerpunkt geistige Entwicklung prognostiziert. Der aktuelle und künftige Bedarf an Beschulungsplätzen kann mit den derzeit vorhandenen Kapazitäten an den bestehenden Förderschulen nicht gedeckt werden.

Aus diesen Gründen wird von allen Akteuren als Vorzugsvariante die Erweiterung des Terra Nova Campus favorisiert, da damit das Defizit in beiden Förderschwerpunkten minimiert werden könnte. Zudem würde eine effektivere Klassenbildung ermöglicht und es könnten die optimalen Bedingungen vor Ort aufgrund des Außengeländes und der Verbindung zum Heim genutzt werden.

Für die Standortsicherung der neuen Schule („Gute Schule“) inklusive der benötigten Freiflächen soll das im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzte Sondergebiet ‚Bildungszentrum‘ zu Lasten des Gewerbegebietes GE 3.2 erweitert werden. Die Stadt Chemnitz

Zur Erweiterung des Terra Nova Campus ist der bebaubare Bereich innerhalb des festgesetzten Sondergebietes ‚Bildungszentrum‘ entsprechend zu erweitern.

Die Erschließung des Bildungszentrums soll grundsätzlich über Grundstückszufahrten bzw. Privatstraßen anstatt über öffentliche Straßenverkehrsflächen erfolgen. Bei der Planänderung müssen die im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 96/19 rechtsverbindlich gesicherten Biotope und die private Grünfläche für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen von der baulichen Inanspruchnahme ausgeschlossen bleiben.

Das Bauvorhaben der Schulen mit der dazu erforderlichen Erschließung kann weder auf der Grundlage des geltenden Bebauungsplans (§ 30 Abs. 1 BauGB) noch auf dem Wege der Befreiung von dessen Festsetzungen (§ 31 Abs. 2 BauGB) zugelassen werden.

Die geplante Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 96/19 „Heinrich-Schütz-Straße, ehemalige Kaserne“ erfordert eine planungsrechtliche Sicherung im Rahmen einer verbindlichen Bauleitplanung. Da die Änderungsbereiche ausschließlich festgesetzte Baugebiets- und Verkehrsflächen betreffen und im Siedlungszusammenhang liegen, erfolgt die Aufstellung des Änderungsbebauungsplans als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB.

## **2. Standortsuche**

Alternative Planungsmöglichkeiten sind nicht bekannt. Der Standort im Nachbarschaft des Terra Nova Campus ist vorgegeben.

## **3. Lage, Abgrenzung und Größe des Plangebiets, Eigentumsverhältnisse**

Der räumliche Geltungsbereich des Änderungsbebauungsplans Nr. 96/19-1 „Heinrich-Schütz-Straße, ehemalige Kaserne“ entspricht dem räumlichen Geltungsbereich des rechtskräftigen Ursprungsbebauungsplans Nr. 96/19 „Heinrich-Schütz-Straße, ehemalige Kaserne“. Das Plangebiet liegt in ca. 2,7 km Entfernung zum Chemnitzer Zentrum zum überwiegenden Teil im Stadtteil Sonnenberg, während sich an seinem nördlichen Rand ein schmaler Streifen vor dem Zeisigwald im Stadtteil Hilbersdorf befindet.

Die Begrenzung des Gebietes bilden der Gewerbepark Planitzwiese im Westen, der Zeisigwald im Norden sowie die Zeisigwaldkliniken Bethanien und ein Gewerbebetrieb im Osten. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst ca. 22,5 ha und beinhaltet die kommunalen Flurstücke Gablenz 382/10, 384/10, 387/20 und Chemnitz 2064/11 sowie die privaten Flurstücke Gablenz 382/2, 382/4, 382/6, 382/7, 382/9, 382/11, 384/9, 387/9, 387/19 und Chemnitz 2064/9, 2064/10, 2064/12. Seine genaue Lage und Abgrenzung kann der Planzeichnung des Bebauungsplans im Maßstab M 1:1000 entnommen werden.

## **4. Flächennutzungsplan**

Der gültige Flächennutzungsplan der Stadt Chemnitz (Wirksamkeit seit 24.10.2001) stellt im Geltungsbereich des Änderungsbebauungsplans eine Sondergebietsfläche mit der Zweckbestimmung Bildungszentrum und Gewerbliche Baufläche dar. Daran angrenzend befinden sich im Westen Gewerbliche Baufläche und ein Sondergebiet Einkaufszentrum, im Osten Gemischte Baufläche und ein Sondergebiet Klinik, im Süden Wohnbaufläche und im Norden eine Fläche für Wald.

Die geplante Nutzungsänderung weicht zu einem geringen Teil von den Darstellungen des Flächennutzungsplans ab. Die Planungsziele des Bebauungsplans stehen der geordneten städtebaulichen Entwicklung des Teilraumes jedoch nicht entgegen. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst.

## 5. Verkehrserschließung des Plangebietes

Das gesamte Plangebiet ist über die Gemeindestraßen Heinrich-Schütz-Straße und Planitzwiese gut erschlossen.

## 6. Technische Infrastruktur/ Stadttechnik

Das Plangebiet liegt im grundsätzlich erschlossenen Stadtgebiet. Die technische Medienver- und -entsorgung ist gesichert.

## 7. Planinhalt

Diesem Änderungsbebauungsplan ist der Ursprungsbebauungsplan in grauer Farbgebung als Plangrundlage unterlegt. Die zu ändernden Festsetzungen sind als farbige Flächen und Linien dargestellt. Zu streichende Festsetzungen sind in roter Farbe ausgekreuzt.

Die nicht erfassten Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplans behalten ihre Gültigkeit.

### 7.1 Sondergebiet „Bildungszentrum“

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans werden eine ca. 6582 m<sup>2</sup> große Teilfläche des bisher festgesetzten Gewerbegebietes GE 3.2, eine Teilfläche von ca. 452 m<sup>2</sup> des Gewerbegebietes GE 1 und die Fläche des öffentlichen Fußwegs sowie der überwiegende Teil der Verkehrsfläche der Planstraße A (3308 m<sup>2</sup>) dem Baugrundstück des Sondergebietes „Bildungszentrum“ zur Erweiterung neu zugeordnet. Die aufgeführten Teilbereiche wurden bisher nicht realisiert. Dadurch ist es der Stadt Chemnitz möglich, die benötigte Teilfläche aus GE 3.2 von der Eigentümerin, den Zeisigwaldkliniken Bethanien, zurückzukaufen. Die Gewerbegebiete GE 3.1 und 3.2 wurden nach der Rechtskraft des Ursprungsbebauungsplans von den Zeisigwaldkliniken komplett als Reservefläche für eine Klinikerweiterung erworben.

Durch die flächenmäßigen Erweiterungen des Sondergebietes „Bildungszentrum“ wird somit nord-östlich im Anschluss an den Terra Nova Campus das Baugrundstück für den Standort der neuen Grund- sowie einer Oberschule gebildet. Die allgemeine Zweckbestimmung des Sondergebietes „Bildungszentrum“ wird auf die Zulässigkeit schulischer Einrichtungen geändert, so dass die einstige Fokussierung auf die spezielle Zulässigkeit einer Körperbehindertenschule entfällt.

### 7.2 Überbaubare Grundstücksfläche

Im Bereich des erweiterten Sondergebietes „Bildungszentrum“ werden die Baugrenzen auf der Grundlage der architektonischen Vorplanung für den Schulhausneubau angepasst und als Flächenausweisung festgesetzt. Ebenso werden die Baufenster im Bereich des reduzierten Gewerbegebietes GE 3.2 angepasst.

### 7.3 Straßenverkehrsflächen

Die verkehrstechnische Erschließung der geplanten Grund- und Oberschule erfolgt von der Heinrich-Schütz-Straße aus. Die ursprünglich vorgesehene interne Quartierserschließung über die stichförmige Planstraße A entfällt. Stattdessen bildet zukünftig der Abschnitt von der Heinrich-Schütz-Straße bis einschließlich Knotenpunkt Zufahrt Terra-Nova-Campus die öffentliche Erschließung. Ab der Zufahrt zum Terra-Nova-Campus bis zum Standort der geplanten Grund- und Oberschule erfolgt die Erschließung als grundstücksinterne Privatzufahrt innerhalb des Schulgrundstücks.

Für den öffentlichen und den privaten Abschnitt der Schulerschließung ist ein 20,00 m breiter Korridor vorgesehen, in dem die Anlagen für den Kfz-Verkehr sowie des Fußgänger- und Radverkehrs und des ruhenden Verkehrs für die Schule eingeordnet werden. Die Einordnung von Fahrradabstellplätzen erfolgt auf den Freianlagen der Schule. Im Trassenverlauf des ebenfalls entfallenden öffentlichen Fußwegs im Westen des Plangebiets wird die Errichtung einer weiteren Grundstückszufahrt zum Sondergebiet ‚Bildungszentrum‘ ermöglicht.

Nach dem Verzicht auf die Umsetzung der ursprünglich vorgesehenen öffentlichen Straßenverkehrsfläche (Planstraße A) wird die Erschließung der Klinikerweiterungsfläche über die Heinrich-Schütz-Straße und vom Betriebsgelände der Zeisigwaldkliniken Bethanien aus erfolgen.

#### 7.4 Gehrecht

Auf Grund des Flächenbedarfs der neuen Schule und wegen des Wegfalls der ursprünglich geplanten Stichstraße (Planstraße A) muss die Hälfte des festgesetzten Korridors mit Gehrecht am nördlichen Rand des Sondergebietes „Bildungszentrum“ entfallen. Der verbleibende Teil wird in das Gehrecht G1 einbezogen. Das im Ursprungsbebauungsplan 96/19 festgesetzte Gehrecht G3 entfällt aus den gleichen Gründen ersatzlos.

### 8. Hinweise

Die derzeit gültige Ausfertigung des Bebauungsplans Nr. 96/19 enthält unter Gliederungspunkt III. Hinweise bezüglich Altlasten, Baugrund, Bodenaushub, Bodendenkmälern, Kampfmittelbeseitigung, Baumschutz und Niederschlagswasser, die auch für die 1. Änderung des Bebauungsplans fortgelten.

Als neuer Hinweis werden unter Nr. 8 Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen aufgenommen.

### 9. Flächenbilanz

Art der Nutzung	Flächengröße in ha	Anteil in %
Gewerbegebiete	7,5	33,3
Sondergebiet Bildungszentrum	9,1	40,4
Private Grünfläche	4,8	21,3
Öffentliche Verkehrsfläche Heinrich-Schütz-Straße, Bestand, ca. 1,0 ha Planstraße A neu, ca. 0,15 ha	1,1	5,0
<b>Gesamtfläche/ räumlicher Geltungsbereich</b>	<b>22,5</b>	<b>100,0</b>