

Datum	16.5.2007
Nr. ¹⁾ :	51861/2007

Anfrage von Stadtratsmitgliedern

(gemäß § 28 Abs. 5 SächsGemO in Verbindung mit der Geschäftsordnung für den Stadtrat der Stadt Chemnitz)

Fragesteller: Zschocke Volkmar (Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN)
Name, Vorname

Frage: Städtebauliches Entwicklungskonzept
Siehe Anlage Markersdorf Süd

Volkmar Zschocke
Unterschrift

¹⁾ wird von der Geschäftsstelle des Stadtrates ausgefüllt

Städtebauliches Entwicklungskonzept / Markersdorf-Süd

Gemäß Stadtratsbeschluss B-18/2006 vom 05.04.2006 wurde das Wohngebiet Markersdorf-Süd grundsätzlich als „konsolidierungswürdiges Gebiet des Geschosswohnungsbaus“ eingeordnet. Ergänzend wurde die Verwaltung vom Stadtrat mehrheitlich wie folgt beauftragt:

„Im Zusammenhang mit der Erstellung des Stadtteilkonzeptes für das Gesamtgebiet Markersdorf-Süd und auf der Grundlage der Unternehmenskonzepte der Eigentümer erfolgt eine detaillierte Einordnung der Flächen im Bereich Markersdorf-Süd (Anlage 3 der Beschlussvorlage) in Gebietskategorien gemäß „Arbeitshilfe zur Erstellung und Fortschreibung Städtebaulicher Entwicklungskonzepte“. Ein Auszug der Anlage 3 mit der aktualisierten Darstellung für das Gebiet Markersdorf-Süd wird dem Stadtrat bis Oktober 2006 zur Beschlussfassung vorgelegt.“

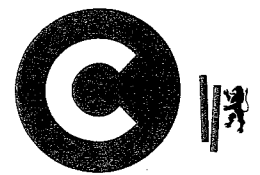
Mit Antragsschreiben vom 28.11.2006 beantragte die Wohnungsgenossenschaft „Einheit“ eG Chemnitz auf der Grundlage des Förderprogramms VwV-Ersatzwohnraumförderung vom 01.07.2005 die Auszahlung des darin gewährten Förderbetrags u. a. für einen Neubezug im in 2006 komplett modernisierten Wohngebäude Wolgograder Allee 31. Die Voraussetzungen hierfür waren insoweit erfüllt, als der neue Mieter aufgrund von Rückbaumaßnahmen seinen bisherigen Wohnraum aufgeben musste. Auszahlungsvoraussetzung nach der VwV-Ersatzwohnraumförderung ist im Weiteren die Bestätigung der Kommune, wonach das geförderte Objekt nach den Planungen der Gemeinde nicht zum Abriss vorgesehen ist. Diese kommunale Bestätigung wurde der WG „Einheit“ eG Chemnitz zuletzt mit Schreiben vom 20.12.2006 versagt mit der Begründung, dass das Gebäude Wolgograder Allee 31 nach den Planungen der Stadt Chemnitz zum Abriss vorgesehen ist.

Dazu habe ich folgende Fragen:

1. Wann wird der oben genannte ergänzende Beschluss für den Bereich Markersdorf-Süd umgesetzt?
2. Wieso lässt die Verwaltung den sie bindenden Stadtratsbeschluss B-18/2006 vom 05.04.2006 bei ihrer Entscheidung unberücksichtigt? (Das Gebäude Wolgograder Allee 31 befindet sich nach diesem Stadtratsbeschluss in einem konsolidierungswürdigen Gebiet des Geschosswohnungsbaus.)
3. Wieso wendet die Verwaltung nicht die Definition des Freistaats Sachsen aus der Arbeitshilfe SEKo vom 12.08.05 an, wonach es in einem konsolidierungswürdigen Gebiet strategisches Ziel sein soll, durch geeignete Maßnahmen die vorhandene Bevölkerungsdichte im Gebiet zu festigen bzw. zu erhöhen?
4. Wieso soll es rechtmäßig sein, Ermessensentscheidungen zu treffen auf der Grundlage von noch nicht im Stadtrat zur Beschlussfassung vorgelegten und damit noch nicht gültigen Stadtteilkonzepten?

Dezernat 6

Baukoordination, Stadtplanung, Vermessung und
Kataster, Bauordnung, Denkmalpflege, Hochbau,
Tiefbau, Stadterneuerung, Wohnungsbauförderung,
Grünflächen, Umwelt, Abfallwirtschaft, Tierpark



Stadt **CHEMNITZ**

Stadt Chemnitz • Dezernat 6 • 09106 Chemnitz
Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN
Herrn Stadtrat
Volkmar Zschocke

Dienstgebäude Annaberger Straße 89
09120 Chemnitz
Datum 06.06.2007
Unser(e) Zeichen/Az 60.3 sti
Durchwahl 488 6030
Auskunft erteilt Frau Stillger
Zimmer
Datum & Zeichen
Ihres Schreibens
E-Mail

Ihre Stadtratsanfrage Nr. s/86/2007 vom 16.05.2007

Sehr geehrter Herr Zschocke,

die Oberbürgermeisterin hat mich mit der Beantwortung Ihrer Anfrage zum Städtebaulichen Entwicklungskonzept Markersdorf-Süd beauftragt.

zu 1. Wann wird der ergänzende Beschluss zur Vorlage B-18/2006 zur Aktualisierung der Darstellung für das Gebiet Markersdorf-Süd umgesetzt?

Der Beschluss in 2006 beinhaltete die Festlegung des Stadtumbaugebietes Chemnitz nach § 171 b (1) BauGB auf der Grundlage der Fortschreibung des Räumlichen Handlungskonzepts Wohnen und der Arbeitsstände zu 8 Stadtteilkonzepten.

Damit steht weiterhin das laut Arbeitshilfe des SMI und in § 171 b (2) beschriebene SEKo (Städtebauliches Entwicklungskonzept) für alle Fachbereiche und alle Stadtteile als Fortschreibung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes aus 2002 an. Die Fortschreibung wurde begonnen und darüber im Planungs-, Bau- und Umweltausschuss am 15.05.2007 beraten. Die bis in den April 2007 hinein durchgeführte Beteiligung der Bürger und Eigentümer zu den Arbeitsständen der Stadtteilkonzepte und auch insbesondere die aktuelle regionalisierte Bevölkerungsprognose des Freistaates Sachsen begründen die Notwendigkeit der weiteren Konkretisierung der Stadtteilkonzepte. Das gesamtstädtisch notwendige Rückbaupotential ist noch weiter zu verorten. Differenzstandpunkte oder inzwischen geänderte Absichten der Eigentümer in Markersdorf-Süd ergeben weiterhin Planungsbedarf, der begleitend zur Fortschreibung SEKo erst im Jahr 2008 abgeschlossen werden kann. Derzeit sind Vertiefungskonzepte zu mehreren Bereichen im Heckert-Gebiet in Arbeit. Die Verwaltung wird den Ausschuss nach der Sommerpause 2007 über den aktuellen Arbeitsstand zu den Stadtteilkonzepten des Heckert-Gebietes informieren. Dieser Bezug ist wichtig im Zusammenhang mit den im September vorgesehenen Beschlüssen zu den Stadtteilkonzepten der innerstädtischen Gründerzeitgebiete.

zu 2. Bindung des Stadtratsbeschlusses B-18/2006 bei grundstückskonkreten Förderentscheidungen der Verwaltung

Die Verwaltung berücksichtigt den Stadtratsbeschluss ebenso wie grundstückskonkrete städtebauliche Planungen zu Quartieren und Stadtteilen, die zu dem nach BauGB erforderlichen Städtebaulichen Entwicklungskonzept gehören.

zu 3. Anwendung der Definitionen aus der Arbeitshilfe SEKo

Die Arbeitshilfe SEKo ist eine Empfehlung des SMI an die planenden Gemeinden. Die Stadt hat die Definition für den Gebietstyp „konsolidierungsfähiges Gebiet des Geschosswohnungsbaus“ im Beschluss B-18/2006 übernommen, bei anderen Gebietstypen auch modifiziert. Die im Arbeitsstand zum Stadtteilkonzept beschriebenen Maßnahmeschwerpunkte, wie Sanierung der Darwin-Grundschule, Stärkung des Quartierszentrums im Umfeld des Jugendclubs, Stabilisierung des Versorgungszentrums, sind Ausdruck der Anwendung der Definition.

Es kann jedoch kein strategisches Entwicklungsziel einer Stadt sein, überdimensionierte Infrastruktureinrichtungen zu Lasten der Stadt und der gesamtstädtischen Bevölkerung zu unterhalten, da ein Wohnungseigentümer entgegen den Empfehlungen der Stadt nach dem Abriss von 80 % des Wohnungsbestandes an einer Straße das letzte Haus aus unternehmerischen Gründen stehen ließ und durch Sanierung dauerhaft verfestigte.

Die Planungshoheit liegt bei der Stadt, die die öffentlichen und privaten Belange auch gegeneinander gerecht abwägen soll. Deshalb ist es in Einzelfällen unvermeidbar, dass Einzelinteressen eines Eigentümers auch einmal nicht im Einklang mit den städtischen Interessen stehen. Diese Widersprüche sind in den Arbeitsständen der Stadtteilkonzepte dokumentiert. Das Objekt Wolgograder Allee war vor Beginn der Sanierung bereits seit langem durch die Stadt zum Rückbau vorgeschlagen, damit die Erschließungsstraße dort entfallen kann und durchaus auch weiteres Rückbaupotential im Gebiet realisiert werden kann. Der Eigentümer hat stattdessen saniert. Aus diesem Grund konnte die Stadt die gewünschte Erklärung zum Ersatzwohnraumprogramm, nach welcher die Stadt nach Formblatt SAB bescheinigen soll, „dass das Objekt nach den Planungen der Stadt in den nächsten 15 Jahren nicht zum Abriss vorgesehen ist“ nicht abgeben. Sollten die Planaussagen in der weiteren Fortschreibung geändert werden, kann über die Erklärung neu entschieden werden.

zu 4. Ermessensentscheidungen auf der Grundlage von noch nicht beschlossenen Stadtteilkonzepten

Im Sinne des Besonderen Städtebaurechts nach §§ 136 ff. BauGB und der Arbeitshilfe SEKo sind Stadtentwicklungsziele kaum mit einer Gebietsfestlegung zum Stadtumbaugebiet vollumfänglich und grundstücksgenau feststehend, sondern prozesshaft zu entwickeln und fortzuschreiben. Die dazu möglichen Planarten können vielfältig und im Prozess auch Arbeitsstände sein. Das strategische Entwicklungsziel ist durch die Gebietskategorien in Analogie der Arbeitshilfe SEKo zum Beschluss B-18/2006 beschrieben. Es ist jedoch in der Anwendung grundstücks- und einzelmaßnahmebezogen viel zu grobmaschig. Deshalb sind Stadtteilkonzepte mit grundstücksgenauen

Aussagen unverzichtbar. Dies beschreibt auch die Arbeitshilfe des SMI. Da diese Planungsprozesse Zeit brauchen, die Verwaltung aber arbeitsfähig sein soll, wurde in der Begründung zum benannten Beschluss dargelegt, dass Einzelfallentscheidungen auch auf der Grundlage von Entwurfsständen zu treffen sind.

Mit freundlichen Grüßen



Wesseler
Bürgermeisterin