

Städtebaulicher Rahmenplan
„Sonnenberg-Nord“

STADTTEILENTWICKLUNG SONNENBERG

➔ Bürgerinformation



CHEMNITZ
STADT DER
MODERNE

➤ Welche Perspektive hat der nördliche Sonnenberg?



Foto: Ulf Dahl (2012)

Auf dem Sonnenberg wohnt es sich zentral und günstig. Innenstadt, Hauptbahnhof, Einkaufszentrum Sachsen-Allee und Zeisigwald, die grüne Lunge der Stadt, liegen in nur 10 Fußminuten praktisch vor der Haustür. Neuer Anziehungspunkt wird das umgebaute CFC-Stadion. Dies sind wichtige Ankerpunkte, sie reichen aber nicht, um genügend Bewohner und Investoren auf dem Sonnenberg zu halten oder neue zusätzlich zu gewinnen. Leerstände, Bauruinen, Brachflächen, verbaute Innenhöfe, starker Verkehr auf Dresdner und Heinrich-Schütz-Straße prägen das Stadtbild und begründen teils sein negatives Image. In diesem sonst so vielfältigen, bunten, lebendigen und offenen Stadtteil kann sich aber mehr bewegen!

Daher hat die Stadt Chemnitz, vertreten durch das Stadtplanungsamt, gemeinsam mit dem Planungsbüro urban management systems GmbH einen informellen Plan erarbeitet, um diesen Herausforderungen zu begegnen.

Das Faltblatt gibt Ihnen einen Eindruck von den langfristigen Entwicklungsmöglichkeiten für diesen Stadtraum. Wir wünschen Ihnen eine anregende Lektüre!

➤ Was ist ein Rahmenplan?

Der städtebauliche Rahmenplan vermittelt verständlich und anschaulich die Zielvorstellungen der Stadt Chemnitz zur Entwicklung des Teilraums nördlicher Sonnenberg. Eine Rahmenplanung in diesem Sinne ist eine wichtige Grundlage für die Erneuerung des Bestandes im überwiegend gründerzeitlichen Altbauquartier und Vorstufe für die Bauleitplanung.

Die Gestaltungsvorschläge des Rahmenplans betreffen sowohl Flächen im öffentlichen als auch im privaten Eigentum. Die Darstellungen sind grundstücksgenau, d. h. zu jedem Grundstück im Plangebiet können die Entwicklungsabsichten abgelesen werden. Private Grundstückseigentümer schränkt der Plan bei der Entwicklung ihrer Grundstücke gesetzlich nicht ein. Er ist offen und begründet kein Baurecht, sondern soll Orientierung für die zukünftige Stadtteilentwicklung geben. Eigentumsrechte werden nicht berührt.

Da der Stadtrat die Rahmenplanung am 17.12.2014 beschlossen hat, sind die Ergebnisse bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen und dienen der Verwaltung fachübergreifend als Leitlinien für die langfristige Entwicklung des Gebietes. Daneben werden auf dieser Grundlage Entscheidungen für Förderprojekte und Investitionen getroffen. Der Zeithorizont für die Umsetzung der Planung wird im vorliegenden Fall über das Jahr 2030 hinausgehen.

Mehr Informationen finden Sie im Bürgerinformationssystem der Stadt Chemnitz und auf den Seiten der Chemnitzer Stadtentwicklung:

🌐 www.chemnitz.de/chemnitz/de/die-stadt-chemnitz/stadtentwicklung/sonnenberg

➤ Planungsgebiet

Das Planungsgebiet setzt sich aus äußerem Untersuchungsraum (Leitbild), engerem Bearbeitungsgebiet (Rahmenplan) und Vertiefungsbe-
reich (Variantenuntersuchung) zusammen.

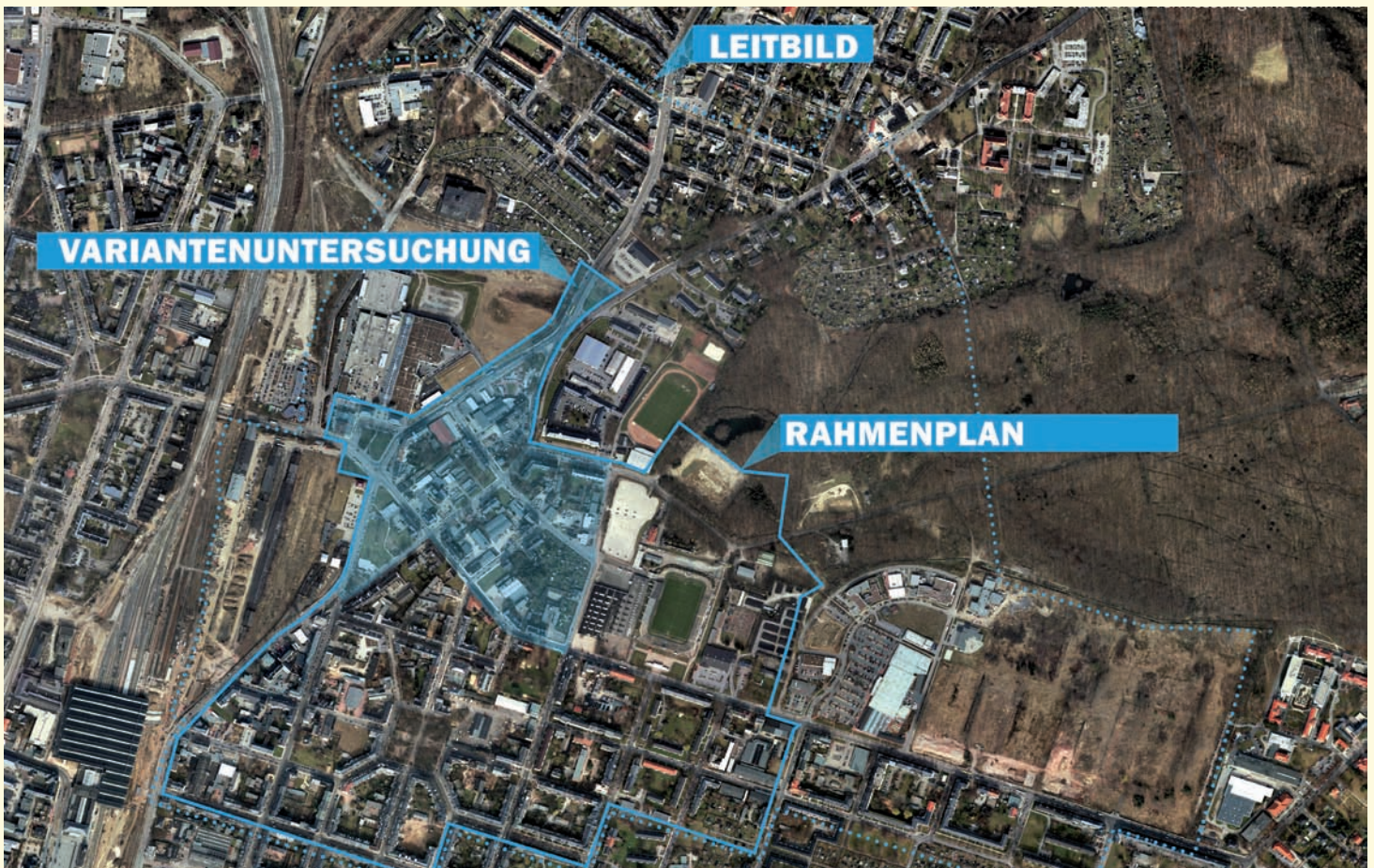


Abb. Planungsgebiet, urban management systems GmbH (Orthofoto, Stand 2012 © Städtisches Vermessungsamt Chemnitz)

➤ Das räumliche Leitbild

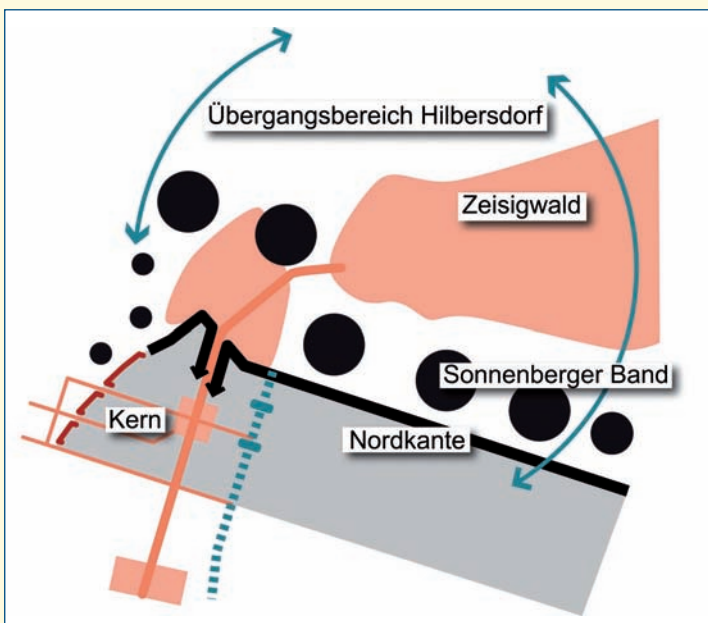


Abb. vereinfachtes Leitbild, urban management systems GmbH

Das räumliche Leitbild ist als generalisierte Konzeptdarstellung zu verstehen, welche die formellen Bauleitpläne für das Gebiet um strategische Aussagen in einem größeren räumlichen Zusammenhang ergänzt. Die Darstellung ist nicht grundstücksgenau und lässt keine unmittelbaren Ableitungen für einzelne Grundstücke zu.

Das Leitbild setzt sich aus folgenden Motiven zusammen:

- Dem gründerzeitlich geprägten Kern um den Lessingplatz, der höchste Erhaltungs- und Erneuerungspriorität hat.
- Der Nordkante, entlang von Palmstraße und Heinrich-Schütz-Straße, die gegenwärtig stark durch Baulücken und Brachen beeinträchtigt ist und künftig stärker als Stadtkante des Sonnenbergs wahrnehmbar sein soll.
- Dem Sonnenberger Band, das aus einzelnen großen Baukörpern und Sonderbausteinen (z. B. CFC-Stadion) besteht und aktuell um neue ergänzt wird (z. B. Körperbehindertenschule).
- Dem Zeisigwald, der besser zugänglich und erlebbar werden soll.





Legende

-  Option Verlauf Straßenbahn
-  Fuß- und Radwege/steinerne Plätze/
Stadionfunktionsfläche
-  Verkehrsfläche
-  öffentlich nutzbare Grünfläche
-  Wald
-  gebäudebezogene private
Freifläche - Bestand
-  gebäudebezogene private
Freifläche - Planung
-  Gewerbefläche - Planung
-  Kleingärten
-  Zwischennutzung auf privater
Freifläche mit dem Ziel der
Wiederbebauung - Planung
-  Zwischennutzung auf privater
Freifläche - Planung
-  Gebäudebestand
-  Bestand öffentliches Gebäude
-  Neubau Mehrfamilienhaus
-  Neubau Stadthaus (EFH)
-  Abwägung Bestandserhaltung
und Neubau Wohngebäude
-  Neubau Gewerbegebäude
- Vorrang nicht störendes
Handwerk / Produktion
-  Neubau Gewerbegebäude -
Vorrang Dienstleistungen
-  Verringerung der
Innenhofversiegelung
-  Raumwirksame Grundstücks-
abgrenzungen z.B. Mauern
-  Baumbestand
-  Baumneupflanzung
-  Umbau Stadion -
An der Gellertstraße
-  Stadionhaupt- und
Nebenzugänge

RAHMENPLANUNG

Planinhalt
Städtebaulicher Rahmenplan Sonnenberg Nord

Makroräumlicher Planungskontext
Stadt Chemnitz | Stadtteil Sonnenberg

Im Auftrag
**Stadt Chemnitz | Stadtplanungsamt
Annaberger Straße 89
09120 Chemnitz
Tel.: 0371 | 488-6101
www.chemnitz.de**



Erstellt durch
urban management systems GmbH

Maßstab Datum
o. M. 08.10.2014

➤ Bearbeitungsprozess

Das Vorgehen gliederte sich im Bearbeitungszeitraum 2012–14 in folgende drei Schritte: Die allgemeinen strategischen Planungsziele wurden basierend auf einem Zielsystem in einem räumlichen Leitbild dargestellt. Daraus leitete sich für das engere Bearbeitungsgebiet der eigentliche Rahmenplan ab. Der reichlich wildwuchernde

und stark zerfranste Stadteingang rund um den Thomas-Mann-Platz wurde in zwei grundsätzlich unterschiedlichen Varianten vertiefend untersucht. Die Bearbeitung erfolgte für die drei abgegrenzten Teilräume in dem jeweils geeigneten Detaillierungsgrad.



■ bestehende Ziele der Stadtteilarbeit ■ ergänzte Ziele der Rahmenplanung

Abb. Zielsystem auf Basis Leitbildsätze 2012, urban management systems GmbH

➤ Ausblick

Für eine zukunftsfähige und nachhaltige Stadtentwicklung braucht es politische Weitsicht und langfristige Strategien, die in konkreten Planungen und Projekten umgesetzt und nachvollziehbar sind. Diese

Rahmenplanung schlägt rund 20 Maßnahmen und Projekte vor und zeichnet in vier Handlungsfeldern ein exemplarisches Bild der zukünftigen Sonnenberger Stadtteilentwicklung. Wirken Sie mit!



Abb. Vorschläge Projekte und Planungen, urban management systems GmbH

■ Wohnen

Sonnenberg Nord ist ein gründerzeitlich geprägtes Altbauquartier. Die integrierte Lage zwischen Zentrum und Erholungsraum und der lebendige Charakter zeichnen diesen Stadtraum aus. Die Aufwertung und Ergänzung der Wohnbebauung sowie die Verbesserung des Wohnumfeldes und der Blockinnenbereiche sichern attraktive Wohnverhältnisse und werden zugleich den Anforderungen einer sich stabilisierenden Großstadt gerecht. Besonders im Kern um den Lessingplatz verfolgt Chemnitz das Konzept des Erhalts und der Stabilisierung und setzt für die Aufwertung auf Finanzhilfen im Sanierungs- und Fördergebiet. Mit der Umstrukturierung eines ehemaligen gewerblich genutzten Areals bietet sich die Chance in unmittelbarer Nähe zum Lessingplatz ein urbanes Wohnkarree zu entwickeln, in dem neue Stadthäuser entstehen könnten.

■ Wirtschaft und Arbeit/ Kultur und Kreativität

Auf dem Gelände des ehemaligen Produktenbahnhofs entsteht das neue zentrumsnahe Gewerbegebiet an der Dresdner Straße. Insbesondere kleine und mittelständische Gewerbe- und Handwerksbetriebe finden hier alle Voraussetzungen für einen hervorragenden Standort. Entlang dieser starken Gewerbeachse soll sich der Gewerbecampus zwischen Zeisigwald und Wohnkarrees entwickeln. Der Sonnenberg ist im südlichen Teilraum im kreativen Bereich gut positioniert. Doch um auch in Zukunft erfolgreich zu bleiben, muss sich die Wirtschaftsstruktur der Stadt auf wissensbasierte und kreative Branchen konzentrieren. Auch im nördlichen Bereich sollen die dortigen räumlichen Potenziale der bestehenden gewerblichen Gebäudesubstanz z. B. durch Um- und Wiedernutzung für die Kultur- und Kreativwirtschaft erschlossen werden.

■ Öffentlicher Raum/ Grün- und Freiraum

Der hohe Freizeitwert des Zeisigwaldes ist ein wichtiger Faktor der Lebensqualität auf dem Sonnenberg. Dabei ist gute Erreichbarkeit und der Abbau von Barrieren von großer Bedeutung. Die Zugänge, vor allem im Bereich zwischen Stadion und Planitzwiese, sollen besser erschlossen werden. Abgrenzungen durch Sonderbaukörper und Leitungstrassen der technischen Infrastruktur zum Naherholungsraum sollen abgemildert werden. Die Aufenthaltsqualität auf den Straßen und Plätzen soll gesteigert werden, Grün- und Freiflächen sind pflegebewusst und mit einem vielfältigen Angebot mit unterschiedlichen Nutzungsmöglichkeiten anzulegen.

■ Verkehr/ Mobilität

Es gilt Mobilität sozial-, umwelt- und stadtverträglich zu gestalten, um die Lebensqualität auf dem Sonnenberg in Zukunft attraktiver zu machen. Bei der Entwicklung und Gestaltung des öffentlichen Raums spielt die Verbesserung der Fuß- und Radwegeanbindung an das Zentrum, den Brühl und den Zeisigwald eine bedeutsame Rolle. Insbesondere mit dem Umbau am Chemnitzer Hauptbahnhof bietet sich die Chance, die Innenstadt besser mit dem Sonnenberg zu verbinden. Die leistungsfähige, verkehrliche Erschließung des umgebauten Stadions ist als räumlich integrierter Baustein im Stadtteil und in der gesamten Stadt mit seinen Effekten auf das Wohngebiet und den zu erwartenden Parkdruck zu berücksichtigen. Im Rahmen des Chemnitzer Modells „Ausbaustufe 3“ kann die neue Chemnitzer Stadtbahnlinie über den Thomas-Mann-Platz und die Frankenberger Straße in Richtung Niederwiesa realisiert werden. Dabei wird die Stadtbahn am Bahnhof Hilbersdorf wieder auf die zentralen Bahnanlagen geführt.

➤ Ziele

Die Reaktivierung der ungenutzten Wohn- und Geschäftshäuser und die stadtverträgliche Einbindung und Erschließung des umgebauten CFC-Stadions sind wichtige Bestandteile der städtebaulichen Anforderungen, um den derzeit in seiner Funktion beeinträchtigten, nördlichen Sonnenberg aufzuwerten. Es stellt sich die Frage, wie gelingt es, das urbane Wohn- und Arbeitsumfeld nah an Stadtzentrum, Hauptbahnhof und Zeisigwald zu stabilisieren, neue Freiräume zu entwickeln und eine attraktive Perspektive für Gewerbe und Einzelhandel zu finden?

- Der Zeisigwald soll durch Wegeverbindungen und Grünkorridore stärker mit dem Sonnenberg verbunden werden.
- Im „Sonnenberger Band“ wird auf eine stärkere gewerbliche Entwicklung abgezielt und die Barrierewirkung zum Zeisigwald soll gemindert werden.

- Im Vertiefungsbereich soll ein Gewerbepark aus eingegrüntem und flexiblen gewerblichen Baufeldern zwischen Zeisigwald und dem Wohnviertel entstehen.
- An den Rändern entlang der Palmstraße und Heinrich-Schütz-Straße ist vorgesehen, die vorhandene Wohn- und gemischt genutzte Bebauung als „Nordkante“ zu erhalten und zu ergänzen.
- Im Kern um den Lessingplatz soll die Wohnbebauung weiter stabilisiert werden. Die Innenhöfe der Wohnkarrees sollen einen aufgeräumten, aber nicht langweiligen, dafür lebendigen, grünen Charakter erhalten.
- Die Achse Martinstraße – Markusstraße – Reinhardtstraße zwischen Theodor-Körner- und Lessingplatz soll als „Sonnenberger Promenade“ aufgewertet werden und verknüpft dann den Sonnenberg mit dem Waldeingang Zeisigwald.
- Die Hainstraße soll als Geschäftsstraße gestärkt und ihr Straßenraum aufgewertet werden.

➤ Beteiligung

Der Stadtplanungsprozess wurde partizipativ angelegt. Die Vermittlung und Diskussion erfolgte in einem aufeinander abgestimmten Experten- und Bürgerdialog.

In der frühzeitigen Phase wurden zwei nichtöffentliche Expertenwerkstätten im November und Dezember 2012 durchgeführt. Eingeladen waren neben den Fachämtern der Stadtverwaltung Vertreter der Immobilien- und Wohnungswirtschaft, des Stadtteil- sowie des Gewerbe- und Geschäftsstraßenmanagements.

In der Zeit von Mai bis Juli 2014 wurde die Rahmenplanung intensiv mit den Bürgern in unterschiedlichen Formaten diskutiert und auf den Prüfstand gestellt (u. a. auf www.sonnenberg-online.de).





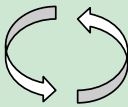







2012	2013	2014
1. Beteiligung der Fachämter  Frühjahr	2. Beteiligung der Fachämter  Januar/ Februar	Immobilienforum Sonnenberg  3. Februar
Auftakt mit Planungsbüro  11. Oktober	Überarbeitung  April-September	Bürgerbeteiligung Laden/Spazieren  Mai/ Juni
1. Expertenwerkstatt  7. November	Vorstellung bei der Bürgermeisterin  23. September	Bürgerabschlussforum  23. Juli
2. Expertenwerkstatt  13. Dezember	Akteursgespräche  Oktober-September	Abschlussberatung Fachämter  25. September

Abb. Beteiligungsprozess, Stadt Chemnitz – Stadtplanungsamt

➤ Kontakt

Für weitere Fragen stehen Ihnen die Mitarbeiter des Stadtplanungsamtes der Stadt Chemnitz während der Sprechzeiten zur Verfügung:

Stadt Chemnitz – Stadtplanungsamt
Annaberger Straße 89
(Technisches Rathaus, 4. und 5. Etage)
09120 Chemnitz

Abteilung Stadtentwicklungsplanung
Ansprechpartner: Thomas Mehlhorn
☎ 0371 488-6153
✉ thomas.mehlhorn@stadt-chemnitz.de

Abteilung Stadterneuerung,
Koordination Fördermittel
Ansprechpartner: Grit Stillger
☎ 0371 488-6030
✉ grit.stillger@stadt-chemnitz.de

Sprechzeiten

Mo, Di, Do 08:30–12:00 Uhr
Do 14:00–18:00 Uhr

Impressum

Herausgeber: Stadt Chemnitz – Die Oberbürgermeisterin · Ansprechpartner: Stadtplanungsamt · Grafik Titelseite: urban management systems GmbH
Satz: Verlag Wissenschaftliche Scripten · Druck: Verwaltungsdruckerei 06/2015