

Beschlussvorlage Nr. B-151/2018

Einreicher:
Dezernat 6/Amt 61

Gegenstand:

Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 18/05 "Nördlich der Altchemnitzer Straße"

		Status	Beratungsergebnis		
			bestätigt	abgelehnt	ohne Empfehlung
Beratungsfolge (Beiräte, Ortschaftsräte, Ausschüsse, Stadtrat)	Sitzungstermine	öffentlich/ nichtöffentlich			
Planungs-, Bau- und Umweltausschuss	05.06.2018	öffentlich			

Michael Stötzer

Unterschrift

Beschlussvorschlag:

Der Planungs-, Bau- und Umweltausschuss beschließt:

1. Der Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 18/05 „Nördlich der Altchemnitzer Straße“ für das gemäß Anlage 3 gekennzeichnete Gebiet wird zugestimmt.

Das Plangebiet umfasst folgende Flurstücke der Gemarkung Chemnitz:

1931/13 tlw., 1931/15, 1931/16, 1931/22, 1931/23, 1933/4, 1933/6, 1933/16, 1933/17, 1933/18, 1933/19, 1936/2 tlw., 1937/3 tlw., 1937/5, 1937/6, 1937f, 1937i, 1937n, 1937o tlw., 1937q, 1937r, 1937s, 1937t, 1937u, 1937v, 1937w, 1937y, 1937z, 1943/1, 1943/2, 1943/13, 1943a, 1943f, 1943g, 1943h, 1943i, 1943k, 1943l, 1943m, 1943n, 1943r, 1943x, 1943y, 2511, 2512, 2513, 2514, 2525c, 3222, 3223, 3260/1, 3305, 3306, 3307, 3307a, 3410, 3431, 3478, 3593/1, 3645, 3700, 3701

und der Gemarkung Altchemnitz:

364a, 364h, 364f, 364g, 364k, 365/3, 365/4, 365/6, 365/5, 366/1, 366/5, 366/6, 366/7, 366/8, 1943/14,

Die wesentlichen Ziele der Planung sind:

- Festsetzung von Mischgebiet und Gewerbegebiet
- Sicherung einer konfliktfreien Nachbarschaft zwischen Wohnen und Gewerbe
- Klärung der planungsrechtlichen Zulässigkeit öffentlicher/sozialer Einrichtungen
- Klärung der Verkehrserschließung
- Klärung der Denkmalschutzbelange
- Klärung des Schallschutzes
- Erhaltung und Weiterentwicklung bedeutender Grünstrukturen
- Klärung der Eingriffs-, Ausgleichssituation
- Sicherung des Artenschutzes
- Berücksichtigung der Altlastenproblematik
- Umsetzung des Klimaschutzes (Energetisches Quartierskonzept Altchemnitz)
- Umsetzung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes

2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB wird im Rahmen einer zweiwöchigen öffentlichen Auslegung der Planunterlagen durchgeführt.

Begründung:

Bisheriger Werdegang:

Am 11.04.2018 beschloss der Stadtrat das Strukturkonzept zur Revitalisierung des Gewerbestandortes Altchemnitz (B-087/2018). Dieser Beschluss stellt das Ergebnis eines seit 2013 andauernden intensiven Bemühens zur Aufwertung und Weiterentwicklung von brachgefallenen- oder mindergenutzten Flächen im Stadtteil Altchemnitz dar.

Durch die Erarbeitung der Machbarkeitsstudie „Revitalisierung Gewerbestandort Altchemnitz“ (cima, Juni 2014) sowie dem hierauf aufbauenden „Integrierten Handlungskonzept Altchemnitz“ (kurz: „IHK“, ICL Ingenieur Consult Dezember 2014), wurden Lösungswege zur erfolgreichen Transformation des ehemaligen Industriestandortes aufgezeigt. Insbesondere das IHK definiert zahlreiche konkrete Maßnahmen, welche die Revitalisierung des Stadtteils befördern. Durch Stadtratsbeschluss vom 08.07.2015 zur Vorlage B-100/2015 erhielten diese Maßnahmen ihre grundsätzliche politische Legitimation und stehen seither als Handlungsauftrag an die Verwaltung.

Aufbauend auf dem IHK bietet das Strukturkonzept Altchemnitz (ICL Ingenieur Consult Februar 2018) einen interdisziplinären Ansatz zur Überwindung der städtebaulich unbefriedigenden und nutzungsspezifisch ungeordneten Situation, zeigt umfassende Ansätze für eine Gebietsneuordnung auf und bereitet über die Definition von Geltungsbereichen und Zielstellungen notwendiger Bebauungspläne den Prozess der verbindlichen Bauleitplanung vor.

Beschlussfassung zum Strukturkonzept Altchemnitz (11.04.2018) – Konsequenzen:

Mit der Beschlussfassung des Stadtrates am 11.04.2018 sind Weichenstellungen für das weitere Verwaltungshandeln erfolgt, die insbesondere folgende Aspekte betreffen:

1. Die Aussagen des Strukturkonzeptes zu Nutzungsarten und Verkehrserschließung stellen eine Fortschreibung und Vertiefung der Maßnahmen des Integrierten Handlungskonzeptes Altchemnitz dar. Das Strukturkonzept wird als Bestandteil des integrierten Handlungskonzeptes (IHK) für das EFRE/ESF-Fördergebiet in der EU-Förderperiode 2014-2020 bestätigt.
2. Das Strukturkonzept in der Fassung vom 08.02.2018 einschließlich Schalltechnischer Untersuchung vom 26.06.2017 ist nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen.
3. Die Ergebnisse der drei Handlungsfelder werden als Leitlinie und Entscheidungshilfe i. S. e. Selbstbindung für das allgemeine Verwaltungshandeln sowie als grundlegende Vorgabe für weiterführende Planungen in diesem Stadtgebiet bestätigt.
4. Die Verwaltung wird beauftragt, die für die beabsichtigte Entwicklung im Projektgebiet städtebaulich erforderlichen Aufgaben gemäß Übersicht Anlage 3, Seite 38 im Rahmen der künftigen Objekt-, Haushalts- und Finanzplanung sowie den Förderkonzeptionen zu berücksichtigen. Die Umsetzung erfolgt unter Vorbehalt der zur Verfügung stehenden Haushaltsmittel.

Verbindliche Bauleitplanung:

Um die avisierten Vorstellungen umsetzen und eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleisten zu können, ist aufgrund der Komplexität der zu bewältigenden städtebaulich/stadtplanerischen Themen und Probleme die Einleitung von 3 Bebauungsplanverfahren erforderlich.

Für den hier relevanten Aufstellungsbeschluss für das Gebiet „Nördlich der Altchemnitzer Straße“ werden unterschiedliche planerische Zielstellungen verfolgt. Zum einen soll für das Karree Brüder-Grimm-Straße/Elsasser Straße/Treffurthstraße/Wilhelm-Raabe-Straße unter Beibehaltung der bestehenden gewerblichen Nutzung eine städtebauliche Neuordnung des Areals mit dem Ziel der

Etablierung eines innerstädtischen Gewerbebezentrums ermöglicht werden. Zum anderen soll im Teilgebiet Bruno-Salzer-Straße/Altchemnitzer Straße/Treffurthstraße/Elsasser Straße künftig auch die Nutzungsart Wohnen eingeordnet und der Bereich als Mischgebiet entwickelt werden. Besonderes Augenmerk muss dabei auf einer konfliktfreien Nachbarschaft zwischen Wohnen und Gewerbe liegen.

Die häufig aufkommende Fragestellung zur planungsrechtlichen Zulässigkeit von öffentlichen Einrichtungen (KiTa, Schule,...) sowie von sozialen Einrichtungen im Gebiet gilt es eindeutig und abschließend abzuklären.

Im wirksamen Flächennutzungsplan vom 24.10.2001 einschließlich aller wirksamen Ergänzungen und Änderungen ist das Plangebiet als Gemischte und Gewerbliche Baufläche dargestellt. Die im Bebauungsplan angestrebten Begrenzungen der Nutzungskategorien spiegeln sich jedoch nicht wider. Des Weiteren weist der Flächennutzungsplan ein Sonstiges Sondergebiet Einkaufszentrum aus. Der Flächennutzungsplan ist vor dem Hintergrund der Größenordnung der Abweichung im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB mit den detaillierteren und flächenkonkreteren Planungsaussagen des verbindlichen Bauleitplans in Einklang zu bringen.

Einen beachtenswerten städtebaulichen Aspekt stellen die im Geltungsbereich befindlichen, derzeit ungenutzten, Baudenkmale dar. Dies betrifft insbesondere die Elsasser Straße 45 (Brandruine) sowie die Altchemnitzer Straße 40 und 46 (leerstehend). Für alle drei Objekte stellt eine derzeit planungsrechtlich nicht gegebene wohnwirtschaftliche Nachnutzung eine realistische Möglichkeit zur Rettung und Weiterentwicklung dar. Mit Durchführung des verbindlichen Bauleitplanverfahrens können die entsprechenden planungsrechtlichen Voraussetzungen dafür geschaffen werden.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sind weitere fachliche Aspekte zu prüfen. Dabei handelt es sich unter anderem um die Klärung der künftigen Erschließungsmöglichkeiten insbesondere im Bereich der Brüder-Grimm-Straße und der Wilhelm-Raabe-Straße sowie der Bruno-Salzer-Straße, des angemessenen Lärmschutzes, der Eingriffs-, Ausgleichssituation sowie der bestehenden Altlastenproblematik. Des Weiteren stehen die Sicherung des Artenschutzes und der Erhalt und die Weiterentwicklung bedeutender Grünstrukturen sowie die Umsetzung des Klimaschutzes und des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes im Blickpunkt der Betrachtung.

Hinsichtlich des Klimaschutzes lässt die Stadt Chemnitz derzeit von der eins energie in sachsen GmbH & Co. KG ein KfW-gefördertes „Energetisches Quartierskonzept“ für Altchemnitz erarbeiten. Das Konzept hat zum Ziel, das gewerblich geprägte Gebiet aus energetischer Sicht ökologisch und nachhaltig so weiterzuentwickeln, dass die kommunalen bzw. bundesweit gültigen Klimaschutzziele sicher erreicht bzw. sogar überboten werden können. Hierzu sollen u. a. Standorte für Anlagen zur Erzeugung, Speicherung und Verteilung von Energie ausgearbeitet werden sowie Vorschläge für Festsetzungen in den Bebauungsplänen erarbeitet werden. In diesem Zusammenhang soll u. a. auch ein innovatives technologisches Leuchtturmprojekt entstehen, das bundesweite Strahlkraft entwickeln soll. Mit der Fertigstellung des Energetischen Quartierskonzeptes Altchemnitz wird Mitte 2018 gerechnet.

Zur Bewältigung und Abwägung der genannten städtebaulich/stadtplanerischen Themenfelder ist die Erstellung weiterer Gutachten erforderlich.

Anlagenverzeichnis:

Anlage 3: Räumlicher Geltungsbereich