

**Beschlussvorlage Nr. B-153/2018**

**Einreicher:**  
Dezernat 6/Amt 61

**Gegenstand:**  
Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 18/07 "Südlich der Heinrich-Lorenz-Straße"

Beratungsfolge (Beiräte, Ortschaftsräte, Ausschüsse, Stadtrat)	Sitzungs- termine	Status öffentlich/ nichtöffentlich	Beratungsergebnis		
			bestä- tigt	abge- lehnt	ohne Empfeh- lung
Planungs-, Bau- und Umweltausschuss	05.06.2018	öffentlich			

Michael Stötzer  
Unterschrift

Die Vorlage hat haushaltsrelevante Veränderungen:	[ ] ja	[x] nein
[ ] Produktsachkonto/Maßnahmenummer in Anlage , Seite benannt		
[ ] Produktsachkonto (Aufwandskonto f. ErgHH; Auszahlungskonto f. Investition)		
[ ] Maßnahmenummer		
Gesamtaufwendungen/-auszahlungen für die Maßnahme	EUR	
Maßnahmenbezogene Erträge/Einzahlungen	EUR	
Finanzbedarf ist	[ ] gesichert	[ ] nicht gesichert
Finanzielle Übersicht siehe Anlage Seite		

Gesetzliche Grundlagen:

§ 2 Abs. 1 Baugesetzbuch

Bereits gefasste Beschlüsse sind betroffen:

Beschlussnummer	Beschluss-Datum	Beschlussfassendes Gremium	aufzuheben	zu ändern

An der Erarbeitung der Vorlagen wurden beteiligt:


## **Beschlussvorschlag:**

Der Planungs-, Bau- und Umweltausschuss beschließt:

1. Der Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 18/07 „Südlich der Heinrich-Lorenz-Straße“ für das gemäß Anlage 3 gekennzeichnete Gebiet wird zugestimmt.

Das Plangebiet umfasst folgende Flurstücke der Gemarkung Altchemnitz:

314/1 tlw., 372/6, 372/7, 372d, 372g, 372e, 378/1, 378/2, 379/1, 379a, 379b, 379c, 379d, 380/1, 380/2, 380/3, 380/4, 380/15 tlw., 380/16, 380/17 tlw., 380/18, 380/19, 380a, 380b, 380c, 380p, 380r, 380l, 381/1 tlw., 381/2, 381/3, 381b, 677/4 tlw.

Die wesentlichen Ziele der Planung sind:

- Festsetzung von eingeschränktem Gewerbegebiet und Gewerbegebiet
  - Prüfung der Festsetzung von Mischgebiet
  - Gewährleistung der Verlagerung eines nach BImSchG genehmigungsbedürftigen Betriebes (Metallhandel) in den Geltungsbereich
  - Klärung der Verkehrserschließung in Form des Ausbaus der Heinrich-Lorenz-Straße sowie der Neuanlage von Sticherschließungen
  - Beachten 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 März 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 „Südlich der Heinrich-Lorenz-Straße“ wird dem Grunde nach die Entwicklung eines Gewerbegebietes angestrebt, das hinsichtlich seines Störpotentials gegliedert werden und der Nachbarschaft der Wohnbebauung an der Solbrigstraße und der Erdmannsdorfer Straße südlich der Bahntrasse Rechnung tragen soll. Besonderes Au-

genmerk muss dabei auf einer konfliktfreien Nachbarschaft zwischen Wohnen und Gewerbe liegen.

Diesen Aspekt nicht außer Acht lassend, wurde bereits im Strukturkonzept Altchemnitz die mögliche Verlagerung eines nach BImSchG genehmigungsbedürftigen Betriebes (Metallhandel) in den Geltungsbereich geprüft und die schalltechnische Verträglichkeit nachgewiesen. Der Bebauungsplan soll dies durch entsprechende Festsetzungen umsetzen.

Im wirksamen Flächennutzungsplan vom 24.10.2001 einschließlich aller wirksamen Ergänzungen und Änderungen ist das Plangebiet als Gemischte und Gewerbliche Baufläche dargestellt. Der Flächennutzungsplan ist vor dem Hintergrund der Darstellung von Gemischter Baufläche im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB mit den detaillierteren und flächenkonkreteren Planungsaussagen des verbindlichen Bauleitplans in Einklang zu bringen.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sind weitere fachliche Aspekte zu prüfen. Dabei handelt es sich unter anderem um die Klärung der künftigen Möglichkeiten der Verkehrserschließung, 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