

**Beschlussvorlage Nr. B-195/2019**

**Einreicher:**  
Dezernat 6/Amt 61

**Gegenstand:**

Einleitungsbeschluss über die vorbereitende Untersuchung nach § 141 Abs. 3 BauGB für das Gebiet „Zwickauer Straße“

Beratungsfolge (Beiräte, Ortschaftsräte, Ausschüsse, Stadtrat)	Sitzungs- termine	Status	Beratungsergebnis		
			bestä- tigt	abge- lehnt	ohne Empfeh- lung
Ausschuss für Stadtentwicklung und Mobilität	10.09.2019	nicht öffentlich			
Stadtrat	25.09.2019	öffentlich			

*Michael Stötzer*

Unterschrift



**Beschlussvorschlag:**

Der Stadtrat beschließt:

Für das Gebiet Zwickauer Straße zwischen dem Kappelbach und dem Braustolz-Areal im Norden, der Kappler Drehe im Osten, der Eisenbahntrasse im Süden und der Autobahntrasse (A 72) im Westen, wird gemäß § 141 Abs. 3 BauGB der Beginn der Vorbereitenden Untersuchung beschlossen. Der Geltungsbereich des Untersuchungsgebietes ist im Plan in Anlage 3 dargestellt. Anlage 3 ist Bestandteil des Beschlusses.

## **Begründung:**

### **1. Anlass und Ausgangslage**

Mit Beschluss des Stadtrates der Stadt Chemnitz B-181/2009 vom 04.11.2009 zum Städtebaulichen Entwicklungskonzept Chemnitz 2020 (SEKo) wurden im Rahmen der Definition von Leitlinien für die Entwicklung der Stadt die Gestaltung von Stadteingangsbereichen und Haupteinfallstraßen und Magistralen als ein wichtiges Ziel herausgearbeitet. Die Stadträume entlang der Magistralen von Chemnitz stellen insbesondere aufgrund der Verkehrs- und Lärmbelastung sowie der mit dem Strukturwandel einhergehenden hohen Leerstände bei Wohngebäuden und Gewerbeeinrichtungen zentrale Problemzonen im Stadtgebiet dar.

Basierend auf dem SEKo und den dazugehörigen ressortspezifischen Fachkonzepten erfolgte in 2018 die Fortschreibung des Stadtumbaukonzepts. Am 23.05.2018 beschloss der Stadtrat (B-089/2018) sowohl das Konzept als auch die Ausweisung und Abgrenzung des neuen „Stadtumbaugebiet Magistralen Chemnitz“ gemäß § 171 b BauGB mit den Handlungsräumen Magistrale 1 – Frankenberger Straße, Magistrale 2 – Zwickauer Straße und Magistrale 3 – Annaberger Straße.

Zur Finanzierung der Umsetzung der im Stadtumbaukonzept für die Magistralen beschlossenen Maßnahmen wurde die Aufnahme in das Bund-Länder-Programm Stadtumbau (in den Programmteilen Aufwertung, Sicherung ohne Eigenanteil und Rückbau Wohngebäude) beantragt. Für eine Bewilligung erwartet der Freistaat noch eine weitere Qualifizierung und Vertiefung der vorliegenden Konzepte.

Vor diesem Hintergrund wird nunmehr auf die vertiefte Auseinandersetzung mit vorerst einer Magistrale fokussiert. Sowohl die Vielfalt an Problemlagen als auch der Umfang bereits vorliegender Planungen und Analysen in der Zwickauer Straße sprechen dafür, diesen Stadtraum vorrangig zu bearbeiten. Hierbei sollen beispielhaft Lösungsstrategien für die Entwicklung der Magistrale herausgearbeitet werden, die später ggf. auch auf andere Magistralen übertragbar sind.

Ziel ist die Erarbeitung hinreichend qualifizierter Handlungsstrategien, die realistische Entwicklungsperspektiven und perspektivische Folgewirkungen auf die benachbarten städtischen Quartiere sowie die Gesamtstadt erkennen lassen. Auch wird die Beseitigung städtebaulicher Missstände und Mängel und damit die Wiederbelebung bzw. Umstrukturierung des gesamten Stadtraumes angestrebt. Dies erfordert neben einer entsprechenden Planungstiefe vor allem die Mitwirkung sowohl aller öffentlichen Aufgabenträger in der Stadt Chemnitz als auch der privaten Eigentümer und Anwohner im Gebiet.

Mit der Erarbeitung der Vorbereitenden Untersuchungen und der förmlichen Festsetzung als Sanierungsgebiet soll für das Gebiet Zwickauer Straße erneut die Aufnahme in das Städtebauförderprogramm Stadtumbau beantragt werden.

### **2. Das Untersuchungsgebiet**

Die Gebietskulisse erstreckt sich zwischen der Bahntrasse im Süden und dem Kappelbach sowie dem Braustolz-Gelände im Norden, der A72 im Westen und der Kappler Drehe im Osten und umfasst eine Fläche von etwa 107 ha. Der genaue Planungsumgriff ist der Anlage 3 zu entnehmen und ist Bestandteil des Beschlusses.

### **3. Aktuelle Situation und Entwicklungsziele**

Die Zwickauer Straße stellt zusammen mit den anderen Magistralen ein zentrales Problemfeld im Gefüge der Stadt dar. Städtebaulich problematische Situationen, wie etwa der überdimensionierte Straßenraum, die fehlende Straßenraumgestaltung (fehlende Fahrradwege und den Mangel an Straßenbäumen), die hohe Verkehrsbelastung als Durchfahrtsstraße mit erhöhtem Quell- und Zielverkehrsaufkommen, der Mangel an Aufenthaltsqualität, die fehlenden Quartierszentren und die

hohe Barrierewirkung, Brachflächen, Leerstand und zahlreiche ruinöse Gebäude, starke Versiegelungen und der schwer zugängliche Kappelbach geben der Zwickauer Straße einen abseitigen, isolierten Charakter und hängen den Stadtraum von der positiven Dynamik der Innenstadt ab. Im Vergleich zu anderen Stadtteilen wie dem Kaßberg existiert an der Zwickauer Straße ein hoher Anteil an unsanierten, desolaten Gebäuden und Brachlücken. Diese Tatsache schlägt sich auch in dem hohen Leerstand an Wohnungen nieder. So liegt der prozentuale Anteil an leerstehenden Wohnungen bei 21,4 % (31.12.2016) und steht damit im starken Kontrast zu dem gesamtstädtischen Wohnungsleerstand von 14 % (31.12.2016).

Durch die Ansiedlung von Tankstellen sowie Nahversorgern auf Brachen und der Etablierung von Autohändlern wurden bereits in den 90er Jahren die Wohnnutzung und die bauliche Struktur in Teilen aufgegeben. An einigen Abschnitten der Verkehrsachse ist diese Auflösung der städtebaulichen Struktur in den letzten Jahren weiter vorangeschritten. Es ist zu befürchten, dass sich dieser Prozess und der voranschreitende Funktionsverlust ohne eine von der Stadt gesteuerte städtebauliche Sanierungsmaßnahme nach § 136 BauGB fortsetzen und es zu einer weiteren Verschlechterung der städtebaulichen Situation entlang der Zwickauer Straße kommen wird.

Ziel ist die Entwicklung eines Konzeptes, das herkömmliche gewerbliche Entwicklung mit urbanem Leben, alternativen Wohnformen, der Industriekultur, musealer Nutzung und Kreativwirtschaft gleichermaßen verbindet bzw. ermöglicht und somit auch Lösungen für die Revitalisierung der vorhandenen Industriearchitektur bietet. Besonders für die Stadtbild prägende Bausubstanz sind vorrangig alternative Nachnutzungen unter Berücksichtigung standortspezifischer Faktoren zu finden. Für diesen stadtstrukturell bedeutenden Straßenzug sind unter Einbeziehung der unmittelbar angrenzenden Blockstrukturen mit teilweise innenliegenden gewerblichen Einrichtungen Konzepte zu entwickeln, die nicht ausschließlich auf den Rückbau der Gebäude orientieren.

Einige Teilbereiche entlang der Einfallstraße sind gewerblich so stark geprägt, dass die Wohnnutzung dort aufgegeben werden sollte, an anderer Stelle bildet die Straße das Rückgrat für die angrenzenden vorhandenen und geplanten Quartiere und bedarf unbedingt einer Aufwertung, um den Standort zu stabilisieren und den weiteren Verfall zu verhindern.

Die Entwicklung des Gebietes soll im Wesentlichen in Übereinstimmung mit dem Flächennutzungsplan erfolgen. Ziel ist es, die Zwickauer Straße mit einer vorrangigen Orientierung auf Wohn- bzw. nicht störende gewerbliche Nutzung zu entwickeln.

Dabei spielt besonders die Entwicklung von Urbanen Gebieten eine zentrale Rolle. Die Festsetzung von Urbanen Gebieten eröffnet eine Vielzahl von zusätzlichen Nutzungsoptionen für denkmalgeschützte Industriearchitektur und deren planungsrechtliche Sicherung (z. B. für die Tüllfabrik und das Wanderer-Viertel).

Als ebenfalls wichtig erachtet wird die Herausbildung von Quartierszentren und Ankerpunkten im Kernbereich zwischen der Kappler Drehe und den ehemaligen Wanderer-Werken und der im Westen verlaufenden A72.

Ein wichtiger Schwerpunkt liegt in der Schaffung raumwirksamer Grünstrukturen und öffentlicher Aufenthaltsräume unter Wahrung wertvoller Baumbestände. Dabei stellt die Renaturierung des Kappelbaches bis in die Innenstadt entlang der Zwickauer Straße durch die Beräumung von Gewerbebrachen mit anschließender Grüngestaltung als dauerhafte Nachnutzung ein wichtiges Entwicklungsziel dar.

#### **4. Bebauungsplanverfahren im Untersuchungsgebiet**

Innerhalb des Geltungsbereiches des Einleitungsbeschlusses zu den vorbereitenden Untersuchungen für das Gebiet Zwickauer Straße wurden für sechs Teilgebiete Aufstellungsbeschlüsse zur Erarbeitung von Bebauungsplänen gefasst. Die Bearbeitungsflächen der Bebauungspläne umfassen etwa 2/3 des Untersuchungsgebietes. Die Bebauungspläne behandeln städtebauliche Einzelthemen entlang der Zwickauer Straße, die aufgrund ihrer Dringlichkeit vorrangig vor der Erarbeitung eines Gesamtkonzeptes für eine städtebauliche Sanierung behandelt werden müssen. Trotzdem dienen die Bebauungspläne in sachlichen Teilbereichen der Konkretisierung der Sanierungsziele. Ein Gesamtkonzept ist daher unumgänglich.

## 5. Bedeutung der Vorbereitenden Untersuchungen – Rechtsfolgen

Mit dem Beschluss über die Einleitung vorbereitender Untersuchungen wird der erste nach dem Baugesetzbuch (§ 141 BauGB) erforderliche Schritt getan, um eine mögliche spätere Sanierungssatzung festzusetzen. Im Verlauf der vorbereitenden Untersuchungen wird vor allem geklärt werden, ob bei der vorliegenden Problemlage, die im Detail analysiert wird, die Anwendung einer Sanierungssatzung (§ 142 BauGB) tatsächlich erforderlich und zielführend ist, oder ob hierfür auch andere Instrumente oder Satzungen nach dem Baugesetzbuch ggf. besser geeignet sind.

Mit Bekanntmachung des Beschlusses zur Einleitung Vorbereitender Untersuchungen ergeben sich unmittelbare Rechtsfolgen. Dazu zählen die Beteiligung und Mitwirkung Betroffener (§ 137 BauGB) und öffentlicher Aufgabenträger (§ 139 BauGB) sowie eine Auskunftspflicht für Eigentümer, Mieter, Pächter und sonstige zum Besitz oder zur Nutzung eines Grundstücks, Gebäudes oder Gebäudeteils Berechtigte (§ 138 BauGB). Dabei sollen die Betroffenen zur Mitwirkung bei der Sanierung und zur Durchführung der erforderlichen baulichen Maßnahmen angeregt und hierbei im Rahmen der Möglichkeiten beraten werden.

Darüber hinaus besteht die Möglichkeit, nach § 15 BauGB Baugesuche analog zur Veränderungssperre bis zu zwölf Monate zurückzustellen.

Die mögliche spätere Festsetzung einer Sanierungssatzung bietet der Kommune eine starke Steuerungsmöglichkeit für die Gebietsentwicklung (z. B. Genehmigungsvorbehalt nach § 144 BauGB für Rechtsvorgänge und Vorhaben, Investitionsanreize über Steuerabschreibungen nach § 7h EStG, Fördermittel für Ordnungsmaßnahmen und Baumaßnahmen). Über die Definition von Sanierungszielen können die Struktur der Bebauung, die Ausstattung des Gebietes mit Grünflächen, Nutzungsmischungen u. a. festgelegt werden. Neben städtebaulichen Belangen können auch soziale und energetische Ziele berücksichtigt werden.

Die Vorbereitung und Festsetzung eines Sanierungsgebietes erfordern Ressourcen in der Verwaltung und die Unterstützung durch Externe. Ein Sanierungsgebiet wirkt zeitlich begrenzt; innerhalb von 15 Jahren sollen die Sanierungsmaßnahmen durchgeführt werden. Alle öffentlichen und privaten Aufgabenträger sollen sich daran beteiligen und ihre Kräfte bündeln. Mit der späteren Festsetzung einer Sanierungssatzung orientieren sich die Sanierungsziele primär an einer langfristigen und verträglichen städtebaulichen und funktionalen Entwicklung, die im allgemeinen öffentlichen Interesse und nicht nur im Einzelinteresse der Eigentümerinnen und Eigentümer liegt.

## 6. Allgemeine Inhalte einer Vorbereitenden Untersuchung

Die wichtigsten Inhalte einer Vorbereitenden Untersuchung sind:

- Zusammenstellung aller für die Beurteilung des Gebietes erforderlichen Grundlagen
- Einschätzung der städtebaulichen und funktionalen Missstände im Gebiet
- Formulierung von geeigneten Maßnahmen zur Behebung der Missstände
- Prüfung der Anwendung des Sanierungsverfahrens
- Vorschlag zur Abgrenzung eines Sanierungsgebietes und zu den Sanierungszielen

## 7. Verfahren Vorbereitende Untersuchung

Die Vorbereitende Untersuchung gliedert sich in folgende Arbeitsschritte:

- Erarbeitung der Aufgabenstellung
- Ausschreibung und Beauftragung eines externen Planungsbüros
- Grundlagenermittlung/Analyse des gegenwärtigen Gebietszustandes, insbesondere hinsichtlich:
  - historischer Entwicklung
  - vorhandener Konzepte/Planungen
  - Bebauungsstruktur

- Zugänglichkeit der Grundstücke
- Stadtgestalt/Denkmalschutz
- Zustand der Gebäudesubstanz (auch energetisch)
- Nutzung/Leerstand der Gebäude
- Eigentümerstruktur
- Sozialstruktur
- fließendem und ruhendem Verkehr
- wirtschaftlicher Situation
- infrastruktureller Ausstattung des Gebietes mit Grün-/Freiflächen, Spiel- und Sportplätzen, und mit Anlagen des Gemeinbedarfs unter Berücksichtigung sozialer und kultureller Aufgaben des Gebietes im Verflechtungsbereich
- Emissionen
- Katalog der städtebaulichen Missstände und Mängel
- Ableitung von Handlungsbedarfen
- Aufstellung des integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes (Neuordnungskonzept):
  - Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander (resultierend aus Beteiligung)
  - Beurteilung der Sanierungsbedürftigkeit
  - Entwicklung und Ableitung der Sanierungsziele
  - Entwicklung Maßnahmenkonzept in Verbindung mit der Aufstellung der Kosten- und Finanzierungsübersicht nach § 149 BauGB
  - Festlegung der Gebietsabgrenzung
  - Einschätzung der Umsetzbarkeit
  - Verfahrenswahl nach § 152 BauGB
  - Rechtsfolgen
  - Festlegung des Durchführungszeitraumes
- Aufstellung eines Sozialplans nach §180 BauGB (bei Bedarf)
- Beschluss der Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes (als Abwägungs- und Satzungsbeschluss); bei Anwendung des umfassenden Sanierungsverfahrens mit dem Hinweis auf die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften nach §§ 152 - 156a BauGB
- während der Vorbereitenden Untersuchungen sind folgende Verfahren durchzuführen:
  - Beteiligung und Mitwirkung der Betroffenen nach § 137 BauGB
  - Beteiligung und Mitwirkung öffentlicher Aufgabenträger nach § 139 BauGB
  - Einbeziehung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Chemnitz zur Ermittlung der sanierungsunbeeinflussten Anfangswerte vor Beginn der Sanierung

## 8. Finanzierung der Vorbereitenden Untersuchungen

Die Vorbereitenden Untersuchungen werden durch ein im weiteren Verfahren zu beauftragendes, externes Fachplanungsbüro durchgeführt. Die hieraus resultierenden finanziellen Auswirkungen können erst nach Ausschreibung der Leistungen ermittelt werden. Die spätere Auftragserteilung erfolgt mittels Zuschlag der Stadt auf das wirtschaftlichste Angebot. Im Rahmen der vorhandenen und noch zu planenden Haushaltsmittel soll die Bearbeitung stufenweise erfolgen.

Die Möglichkeit der anteiligen Refinanzierung der Ausgaben durch Fördermittel ist abhängig von der Entscheidung der Bewilligungsbehörde zur Aufnahme des Gebietes in ein Bund-Länder-Programm der Städtebaulichen Erneuerung.

## 9. Weiteres Vorgehen

Der Bearbeitungszeitraum für die Vorbereitenden Untersuchungen bis zum Satzungsbeschluss beläuft sich in etwa auf zwei Jahre. Nach einem Jahr sollten insoweit Beurteilungsgrundlagen vorliegen, dass über zurückgestellte Baugesuche entschieden werden kann. In einer Vorsondierung am 02.07.2019 wurde durch das SMI und die SAB die grundsätzliche Zustimmung zum geplanten

Verfahren geäußert und damit Unterstützung für die Entwicklung der Magistrale Zwickauer Straße in Aussicht gestellt. Ein Neuaufnahmeantrag in ein Bund-Länder-Programm der Städtebauförderung zur finanziellen Unterstützung der Umsetzung des Maßnahmenkonzeptes wird für das Programmjahr 2021 avisiert.

**Anlagenverzeichnis:**

Anlage 3: Räumlicher Geltungsbereich