



Beschlussvorlage Nr. B-141/2021

Einreicher:
Dezernat 6/Amt 61

Gegenstand:

Änderung des Aufstellungsbeschlusses und Entwurfs- und Auslegungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 16/12 "Bahnhofsareal Altendorf" Teil B: Grünzug Pleißenbach

		Status	Beratungsergebnis		
Beratungsfolge (Beiräte, Ortschaftsräte, Ausschüsse, Stadtrat)	Sitzungs- termine	öffentlich/ nichtöffentlich	bestä- tigt	abge- lehnt	ohne Empfeh- lung
Ausschuss für Stadtentwicklung und Mobilität	06.07.2021	öffentlich			

Michael Stötzer

Unterschrift

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Mobilität beschließt:

1. Der Aufstellungsbeschluss (B-181/2016) vom 23.08.2016 sowie die Änderung des Aufstellungsbeschlusses (B-034/2019) vom 05.02.2019 des Planungs-, Bau- und Umweltausschusses zum Bebauungsplan Nr. 16/12 „Bahnhofsareal Altendorf“ werden wie folgt geändert:

Der räumliche Geltungsbereich wird gemäß Anlage 3:

- um das Flurstück 112/2 teilweise der Gemarkung Altendorf reduziert

und umfasst folgende Flurstücke der Gemarkung Altendorf:

30, 31, 31b, 32, 33, 34/1, 34/2, 35/1, 37/1, 37/4, 37/6, 37/7, 41/2, 41/6, 41/7 teilweise, 43/4, 43/5, 43/6, 43/7, 43a, 44, 44/a, 45/1, 45/2, 45/3, 46/1, 46/2, 47/1, 47/2, 48, 49, 50, 51/1, 51/2, 52, 52a, 53, 53a, 54/1, 54/2, 55/2, 55/3, 56/4, 57/1, 57e, 60/1, 60/4, 61/1, 62/2, 62/3, 67/3, 67/4, 67/5, 67/6, 71/15, 242/3, 242/4, 243/2, 243/3, 245/2, 245/3, 245/13, 260/2, 261, 329/1, 445/6, 445/10, 445/11, 445/12, 445/14, 445/17, 445/18, 445/21, 445/22, 445/24, 445b, 450, 621/3, 621/4 teilweise, 623 teilweise, 626/1 teilweise, 626/2 teilweise

und folgende Flurstücke der Gemarkung Chemnitz:

1821/15, 1825/1, 1825/3, 1825/4, 1825/5, 4218, 4219.

Der Geltungsbereich wird wie folgt in 6 Teilbereiche gegliedert:

- Teil A: Paul-Jäkel-Straße bis Erzbergerstraße,
- Teil B: Grünzug Pleißenbach,
- Teil C: Wohnen am Gutsweg,
- Teil D: Limbacher Straße, Am Stadtgut,
- Teil E: Paul-Jäkel-Straße bis Beyerstraße,
- Teil F: Alter Güterbahnhof.

Zur Durchführung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nach Bundesnaturschutzgesetz wird

- eine Teilfläche des Flurstückes 445/24 der Gemarkung Altendorf dem Bebauungsplan Teil A: Paul-Jäkel-Straße bis Erzbergerstraße als sonstiger Geltungsbereich zugeordnet,
- das Flurstück 195/1 der Gemarkung Rottluff in den Bebauungsplan Teil B: Grünzug Pleißenbach als sonstiger Geltungsbereich aufgenommen.

2. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 16/12 „Bahnhofsareal Altendorf“ Teil B: Grünzug Pleißenbach bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung mit Umweltbericht, werden in der Fassung vom 30. April 2021 (gemäß Anlagen 4 und 5) gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Begründung:**1. Bisheriges Verfahren**

Zur Einleitung des Bebauungsplanverfahrens wurde am 23.08.2016 durch den Planungs-, Bau- und Umweltausschuss der Stadt Chemnitz der Aufstellungsbeschluss (B-181/2016) für das ehemalige Bahnareal im Stadtteil Altendorf und die unmittelbar angrenzenden Bereiche gefasst.

Mit diesem Beschluss wurde festgelegt, den Bebauungsplan im Regelverfahren aufzustellen, um die komplexen städtebaulichen Probleme einer angemessenen Betrachtung zuzuführen. Des Weiteren wurde beschlossen, die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB im Rahmen einer zweiwöchigen öffentlichen Auslegung der Planunterlagen durchzuführen.

Die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte vom 02.05.2017 bis zum 15.05.2017. Parallel dazu wurden die Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB beteiligt. In Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen sowie mit Fortschreiten der Bearbeitung erfolgte aufgrund ungleicher zeitlicher Anforderungen in der Entwicklung einzelner Bereiche, unterschiedlicher Akteure, differenzierter inhaltlicher Schwerpunktsetzungen sowie der Prioritätensetzungen des Inverstors eine Gliederung des Gesamtgeltungsbereiches in folgende 4 Teilbereiche (A - D) durch Änderung des Aufstellungsbeschlusses am 05.02.2019 (B-034/2019):

- Teil A: Paul-Jäkel-Straße,
- Teil B: Alter Güterbahnhof,
- Teil C: Wohnen am Gutsweg,
- Teil D: Am Stadtgut.

Infolge der Anpassung von Planungszielen für den Teil A: Paul-Jäkel-Straße bis Erzbergerstraße wurde eine weitere Änderung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes erforderlich. Dieser erfolgte durch Beschlussfassung des Ausschusses für Mobilität und Stadtentwicklung am 09.06.2020 (B-113/2020). Fortan wurde der Bebauungsplan in folgenden Teilbereichen bearbeitet:

- Teil A: Paul-Jäkel-Straße bis Erzbergerstraße,
- Teil B: Grünzug Pleißenbach, Alter Güterbahnhof,
- Teil C: Wohnen am Gutsweg,
- Teil D: Limbacher Straße, Am Stadtgut,
- Teil E: Paul-Jäkel-Straße bis Beyerstraße.

2. Aktuell erforderliche Anpassungen

Im Zuge der detaillierten planerischen Auseinandersetzung mit dem Teil B: Grünzug Pleißenbach wurde eine zusätzliche Aufspaltung dieses Bereiches erforderlich. Die Schaffung von Baurecht für den südlichen Betrachtungsraum zur Entwicklung des Grünzuges Pleißenbach ist von herausragender Bedeutung, auch im Hinblick auf Chemnitz als **Europäische Kulturhauptstadt 2025**, wohingegen für die nördlich gelegenen Flächen weitere Voruntersuchungen erforderlich sind. Unter Berücksichtigung der unterschiedlichen zeitlichen Anforderungen ist die künftige Bearbeitung in folgenden Teilbereichen geplant, wobei die nördlichen Flächen des bisherigen Teils B als Teil F: Alter Güterbahnhof beplant werden sollen (siehe Anlage 3):

- Teil A: Paul-Jäkel-Straße bis Erzbergerstraße,
- Teil B: Grünzug Pleißenbach,
- Teil C: Wohnen am Gutsweg,
- Teil D: Limbacher Straße, Am Stadtgut,
- Teil E: Paul-Jäkel-Straße bis Beyerstraße,
- Teil F: Alter Güterbahnhof.

Außerdem ergibt sich die Erforderlichkeit, eine bereits im Geltungsbereich befindliche Teilfläche des Flurstücks 445/24 der Gemarkung Altendorf für die Umsetzung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen eindeutig dem Teil A: Paul-Jäckel-Straße bis Erzbergerstraße als sonstigen Geltungsbereich zuzuordnen. Vor dem Hintergrund der gleichen planerischen Zielstellung ist eine externe Fläche (Flurstück 195/1 der Gemarkung Rottluff) als sonstiger Geltungsbereich aufzunehmen und dem Teil B: Grünzug Pleißenbach zuzuordnen.

Eine Teilfläche des Flurstücks 112/2 der Gemarkung Altendorf kann hingegen aus dem Umgriff der Planung entlassen werden. Ein Planbedarf nach § 1 Abs. 3 BauGB ist für diese Fläche zur städtebaulichen Entwicklung und Ordnung nicht mehr gegeben.

Die benannten Sachverhalte sollen verfahrensrechtlich im Zuge einer Änderung des Aufstellungsbeschlusses gewürdigt werden. Die Beschlussfassung soll in die Sitzung des Ausschusses für Mobilität und Stadtentwicklung am 06.07.2021 eingebracht werden. Zeitgleich erfolgt eine Entscheidung der Stadtratsmitglieder über die Billigung des Entwurfes für den Teil B: „Grünzug Pleißenbach“ sowie dessen Bestimmung zur öffentlichen Auslegung.

Redaktionell erfolgen in der Anlage 3 Anpassungen aufgrund der Aktualisierung der Liegenschaftskarte (Änderung der Gemarkungsgrenzen, Flurstücksteilungen, Änderungen der Flurstücksbezeichnungen). Des Weiteren wurden bereits im Geltungsbereich des Bebauungsplanes enthaltende aber nicht aufgeführte Flurstücke jetzt in der Anlage 3 benannt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 16/12 „Bahnhofsareal Altendorf“ integriert vollständig zwei weitere Plangebiete. Diese befinden sich anteilig jeweils im Teil B: Grünzug Pleißenbach und im Teil D: Limbacher Straße, Am Stadtgut. Es handelt sich dabei um die Planumgriffe der Bebauungspläne Nr. 98/40 für das Gebiet „Limbacher Straße/Einmündung Rudolf-Krahl-Straße“ sowie Nr. 98/41 für das Gebiet „Am Stadtgut“ in Chemnitz/Altendorf. Die bauliche und sonstige Nutzung der betroffenen Grundstücke wird im Kontext der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung der Flächen des Bebauungsplanes Nr. 16/12 „Bahnhofsareal Altendorf“ festgelegt. Vor diesem Hintergrund ist die Führung der Verfahren Nr. 98/40 und Nr. 98/41 verzichtbar. Die Vorlagen zur Aufhebung der Aufstellungsbeschlüsse durch den Ausschuss für Stadtentwicklung und Mobilität werden zeitgleich mit dem Abwägungs- und Satzungsbeschluss über diesen Bebauungsplan eingebracht.

Anlagenverzeichnis:

- Anlage 3: Räumlicher Geltungsbereich mit Teilbereichen und sonstigem Geltungsbereich des Bebauungsplanes
- Anlage 4: Entwurf
- Anlage 5: Begründung mit Umweltbericht