

Bebauungsplan Nr. 16/12 „Bahnhofsareal Altendorf“ Teil B: Grünzug Pleißenbach

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a BauGB

1 Planungsziele

Durch die Nutzungsaufgabe und Verwertungsvorbereitung des ehemaligen Bahnhofsareals am Gutsweg im Chemnitzer Stadtteil Altendorf seitens der Deutschen Bahn besteht die Chance, eine nachhaltig wirksame Entwicklung des brachliegenden Gebietes einzuleiten, die im Kontext des erfolgreichen Wandels von Chemnitz von einer traditionellen zu einer modernen Industriestadt steht. Das Areal des Altendorfer Bahnhofs rückt damit aus der bisherigen Innenstadtrandlage heraus und bietet mit seinen interessanten landschaftlichen Elementen Potenziale für eine städtebauliche Nahtstelle zwischen den Teilbereichen Altendorfs und dem Kaßberg.

Basierend auf der städtebaulichen Rahmenplanung „Bahnhofsareal Altendorf“ und einer Kooperationsvereinbarung zwischen der Stadt Chemnitz und der Deutschen Bahn AG soll diese Konversionsfläche Bahn als grün geprägter Stadtraum für neue Wohnbauflächen und gemischte Nutzungen entwickelt und einer sinnvollen neuen Nutzung zugeführt werden.

Ziel des Planverfahrens für den Teilbereich B „Grünzug Pleißenbach“ ist die Entwicklung einer sowohl ökologisch wirksamen als auch ästhetisch wertvollen innerstädtischen Grünfläche mit dem thematischen Schwerpunkt „Stadt am Fluss“ auf den brachliegenden Bahnflächen. Hier soll Stadtentwicklung - auch in Verbindung mit dem Kulturhauptstadtprogramm - den Fokus auf bedeutsame Orte lenken und eine attraktive Freiraumverbundstruktur mit hoher Erholungs- und Aufenthaltsqualität als Teil der Daseinsvorsorge und Beitrag zu Klimaanpassung und Umweltschutz schaffen. Mit dem Bebauungsplan Teil B soll ein zentraler öffentlich nutzbarer Freiraum entlang des Pleißenbaches und der ehemaligen Bahntrasse entwickelt werden. Diese Freiraumentwicklung umfasst die Renaturierung des Pleißenbaches, die Gestaltung des Grünzuges Pleißenbach sowie den Bau eines durchgehenden Premiumradweges auf der ehemaligen Gleisstrasse.

2 Berücksichtigung der Umweltbelange

Die ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz fanden nach § 1a BauGB bei der Erarbeitung des Bebauungsplanes Berücksichtigung und gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wurde eine Umweltprüfung durchgeführt. Die Auswirkungen der Planung auf die Umwelt sind gemäß § 2a BauGB im Umweltbericht dokumentiert, der als gesonderter Teil 2 Bestandteil der Begründung ist.

Dazu wurden ein Grünordnerischer Fachbeitrag und als Fachgutachten eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung sowie eine Schalltechnische Untersuchung erarbeitet und bei der Aufstellung des Bebauungsplanes berücksichtigt. Eine Fachstellungnahme zum Thema Altlasten fand ebenfalls Eingang in den Bebauungsplan.

Für den Pleißenbach bedeutet die Umsetzung der EU-WRRL, einen guten chemischen Zustand und ein gutes ökologisches Potenzial bis 2021, spätestens jedoch bis 2027 zu erreichen. Die Stadt Chemnitz ist als Unterhaltungspflichtige zur fristgerechten Zielerreichung verpflichtet und für die Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben verantwortlich. In diesem Zusammenhang wird parallel ein separates wasserrechtliches Genehmigungsverfahren für die Renaturierung des Pleißenbaches durchgeführt, dessen Ergebnisse bislang noch nicht vorliegen.

3 Grünordnung

Im Bebauungsplan wurden auf Grundlage des erarbeiteten Grünordnerischen Fachbeitrags zur Minimierung der Eingriffe in Natur und Landschaft bzw. zur Kompensation grünordnerische Festsetzungen getroffen. Diese umfassen u. a. die Erhaltung von Gehölzen sowie die Anpflanzung und Ansaat der öffentlichen Grünfläche, zudem artenschutzrechtlich begründete Anpflanzungsmaßnahmen.

Der überwiegende Teil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes wird als Außenbereich nach § 35 BauGB bewertet. Für diesen sind Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten (die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung ist anzuwenden). Über deren Vermeidung, Ausgleich und Ersatz wurde im Bebauungsplan nach den Vorschriften des BauGBs entschieden.

Aufbauend auf bestehenden Relikten der Eisenbahnnutzung, vorhandener Vegetation und künstlicher Topographie wird ein neuer, landschaftlich und extensiv geprägter Freiraum entwickelt. Als zentrales Element wird der Pleißenbach aufgewertet und erhält im mittleren Abschnitt mehr Retentionsraum. Im Zentrum des Freiraums wird ein kleiner, intensiver gestalteter „Pleißenpark“ mit Aufenthalts- und Spielmöglichkeiten etabliert. Damit werden nachhaltig ökologische Aspekte erfüllt (Parkanlage), Raum für wohnungsnah und überörtliche Erholung, Sport und Spiel geschaffen (Spielplatz „Pleißenpark“) und vor allem ein großer Beitrag zur Gewässerrenaturierung geleistet. Es überwiegen nachhaltig die positiven ökologischen Wirkungen der Planung die des Bestandes.

4 Artenschutz

Im Gutachten zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung für den Bebauungsplan Nr. 16/12 „Bahnhofsareal Altendorf“ der Stadt Chemnitz (Stand Oktober 2019) werden Maßnahmen zur Vermeidung der Verletzung artenschutzrechtlicher Verbote vorgeschlagen. Entsprechend der Vorgaben des Fachgutachtens werden deshalb folgende Maßnahmen festgesetzt, als Hinweise aufgenommen oder nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen:

- CEF-Maßnahmen und Kompensationsmaßnahmen für die Gartengrasmücke,
- CEF-Maßnahmen und Kompensationsmaßnahmen für den Gartenrotschwanz,
- Kompensationsmaßnahmen (Nisthilfen) für die Wasseramsel,
- Kompensationsmaßnahmen für gebüsch- und freibrütende häufige Vogelarten und
- Vermeidungsmaßnahmen gegen Vogelschlag, Fallenwirkungen durch Beleuchtung und Erhalt von Gehölzflächen und Einzelbäumen und sonstige Vermeidungsmaßnahmen.

Von diesen Maßnahmen für die Vogelwelt und auch von den Renaturierungsmaßnahmen am Pleißenbach profitieren langfristig viele verschiedene andere Lebewesen, wie Wasserorganismen, Insekten und kleine Wirbeltiere, so dass ein nachhaltiger Beitrag zur Biodiversität geleistet werden kann. Für die gesamte Bauphase wird der Einsatz einer artenschutzfachlichen Baubegleitung empfohlen.

5 Lärmschutz

Verkehrslärm:

Zur Ermittlung des Verkehrslärms wurde die Schalltechnische Untersuchung vom 4. Dezember 2019 Projektnummer B19938-1 erstellt. Im Ergebnis wird das Plangebiet im Norden durch die Paul-Jäkel-Straße erheblich belastet. Für diesen Bereich wie auch für den gesamten Teil B ist keine Wohnbebauung geplant. Grünflächen zum Aufenthalt sind für diesen Bereich an der Paul-Jäkel-Straße ebenfalls nicht vorgesehen. Demzufolge können die Immissionen durch den Verkehrslärm hier vernachlässigt werden. Maßnahmen werden damit nicht notwendig.

Gewerbelärm:

Gewerblicher Bestandslärm kann von der südöstlich gelegenen gewerblichen Bebauung auf das Plangebiet einwirken. Die Schalltechnischen Orientierungswerte für die städtebauliche Planung gemäß Beiblatt 1 Nr. 1.1.c) zur DIN 18005 für Grünflächen von 55 dB(A) tags/nachts werden entsprechend dem Gutachten eingehalten. Schutzmaßnahmen zur Einhaltung der Orientierungswerte nach DIN 18005 sind damit nicht notwendig.

6 Erschließung

Der geplante Grünzug verfügt über eine sehr gute ÖPNV-Anbindung. Er wird nur peripher für den motorisierten Verkehr über die Paul-Jäkel-Straße, den Gutsweg, und die Straße Am Stadtgut erschlossen. Vorrang haben die fuß- und radläufige Erschließung. Im Plangebiet verläuft ein Teilabschnitt des „Premiumradweges Wüstenbrand - Küchwald“, der planungsrechtlich festgesetzt wird. Mit Herstellung dieses separat, überwiegend kreuzungsfrei geführten Radweges wird eine sichere und attraktive Mitte-West Verbindung für Radfahrer unabhängig vom öffentlichen Verkehrsraum mit deutlichen Sicherheitsgewinnen für alle Verkehrsteilnehmer geschaffen.

Ausgehend von der Brücke Am Stadtgut und der Talbrücke soll ein barrierefreies innergebietliches Wegenetz ermöglicht werden, das mehrere Verbindungen zum Gutsweg herstellt. Neben der Schaffung von Erlebbarkeit (Promenade, Spielplatz) und Erschließung des öffentlichen Grünzuges wird die bestehende Barrierewirkung der einstigen Bahnstrecke aufgehoben und die erforderlichen Verknüpfungen zu den angrenzenden Stadtteilen Kaßberg und Altendorf werden gesichert. Der Bebauungsplan schafft dafür durch die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche mit den Zweckbestimmungen Parkanlage und Spielplatz die Voraussetzungen, die planerische Bestimmung der detaillierten Maßnahmen obliegt den weiterführenden Planungen.

7 Gewässerschutz

Im Geltungsbereich ist der Pleißenbach stark geradlinig verbaut, wodurch das Retentionsvermögen massiv eingeschränkt ist. Nach EU-WRRL ist die Stadt Chemnitz verpflichtet, einen guten chemischen Zustand und ein gutes ökologisches Potenzial bis 2021, spätestens jedoch bis 2027 für den Pleißenbach zu erreichen. Mit der Renaturierung des Pleißenbaches ist von einer Verbesserung der Gewässerqualität durch die Wiederherstellung der natürlichen Selbstreinigungskraft auszugehen.

Für den Grünzug sind keine technischen Einrichtungen zur Niederschlagswasserbewirtschaftung erforderlich, Niederschläge können auf den unversiegelten Flächen versickern oder notfalls breitflächig dem Pleißenbach zulaufen. Festgesetzt wird die wasserteildurchlässige Befestigung der Stellplätze Am Stadtgut 9.

Ein ökologisch wirksamer, strukturreicher Gewässerrandstreifen nimmt im Einklang mit der EU-WRRL Puffer- und Lebensraumfunktionen wahr. Die Mindestbreite des Gewässerrandstreifens ergibt sich aus den wasserrechtlichen Regelungen (§ 38 WHG i. V. m. § 24 SächsWG). Breitere Gewässerrandstreifen sind immer möglich. Die genaue Festlegung wird im Rahmen der konkreten Gewässerentwicklungsplanung erfolgen. Im Gewässerrandstreifen sind u. a. die Errichtung von baulichen und sonstigen Anlagen, die Entfernung von Bäumen und Sträuchern und die Neuanpflanzung nicht standortgerechter Gehölze, Ablagerungen sowie der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen verboten.

8 Klimaschutz

Das Gebiet selbst wirkt auf Grund seiner topografischen Besonderheiten positiv auf das Klima. Diese bestehenden Funktionen werden nicht zum Nachteil verändert oder beseitigt. Mittels Bepflanzungsfestsetzungen wird geregelt, dass die umfangreichen Grünflächen mit Gehölzen, Stauden und Gräsern gestaltet werden, um langfristig diese klimawirksamen Bestandteile zu sichern und damit bauteillich notwendige Verluste auszugleichen.

9 Bodenschutz

Im Plangebiet sind ausschließlich anthropogen geprägte Bodenverhältnisse anzutreffen, natürliche Bodenfunktionen sind durch Ab- und Aufträge und Flächenbefestigungen gestört. Eine durchwurzelbare Bodenschicht nach § 2 Nr. 11 BBodSchV ist nicht vorhanden. Die geplante Flächenversiegelung bewegt sich in einer geringeren Größe als im Bestand vorhanden. Insofern sind diese Eingriffe als ausgleichbar und nicht als erheblich zu bewerten.

Im Laufe des Bahnbetriebs und gewerblicher Produktion kam es zu Anreicherungen schädlicher Bodenveränderungen („Altlasten“), die im „Sächsischen Altlastenkataster“ (SALKA) mit Kennzeichnung des Bearbeitungsstandes dokumentiert sind. Jeder Fläche ist einer „Altlastenkennziffer“ (AKZ) zugeordnet. Nach § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB ist eine Kennzeichnung der altlastenrelevanten Flurstücke erforderlich, um für nachfolgende Verfahren auf mögliche Gefährdungen durch Bodenbelastungen hinzuweisen („Warnfunktion“). Der Bebauungsplan setzt dies entsprechend um.

Der Entwicklung zu einem Grünzug mit Renaturierung des Pleißenbaches und Bau eines durchgehenden Radweges auf der ehemaligen Gleistrasse steht aus Sicht des Bodenschutzes nichts entgegen, sofern altlasten- und bodenschutzrechtliche Maßnahmen gesetzeskonform durchgeführt werden. Im Bebauungsplan sind die Festsetzungen zu treffen, die zur Behandlung der Bodenbelastung nach § 9 BauGB zulässig und geeignet sind. Es erfolgen zur zulässigen und geeigneten Behandlung der Bodenbelastung bezüglich der zukünftigen Umgestaltung zu Vegetationsflächen textliche Festsetzungen, um die Anforderungen zur Unterbrechung des Pfades Boden-Mensch (Direktkontakt) einzuhalten:

- Realisierung von Mindestabdeckmächtigkeiten von 0,35 m mit rekultivierten Bodenschichten gemäß Vorsorgequalität BBodSchV oder TR LAGA Boden 11/2004 in Z0-Kategorie,
- im Bereich des Gewässerrandstreifens hat ein Bodenaustausch zu erfolgen.

Darüber hinaus werden umfangreiche Hinweise aufgenommen.

10 Prognose zur Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Folgende Auswirkungen sind mit der Umsetzung des Bebauungsplans verbunden:

baubedingt:

- notwendige Abrisse: Gebäude auf Flurstück 30 der Gemarkung Altendorf, zu erneuernde Brücke Am Stadtgut, diverse Abschnitte von Ufermauern sowie weitere Brückenbauwerke am Pleißenbach,
- Bachrenaturierung: umfangreiche Erdbewegungen (Aufweitung des Bachbettes und Bodenmodellierung am Pleißenbach: Abtrag aufgeschütteter Geländebereiche, Verlagerung von Bodensubstraten, Geländemodellierung) und damit verbunden umfangreiche Gehölzrodungen; Verlegung der Pkw-Stellplätze des Grundstücks Am Stadtgut 9,
- Gestaltung des „Pleißenparks“: Erdbewegungen, Entsiegelung von Teilflächen bei der Umgestaltung der Brach- und einstigen Gewerbeflächen; Versiegelungen: Premiumradweg Küchwald - Wüstenbrand unter Nutzung eines vorhandenen Gleisschotterkörpers, Hauptfußwegverbindungen; Teilversiegelungen im Kernbereich des Grünzuges; Neubau Talbrücke,

betriebsbedingt:

- Fahrverkehr im Bereich des Grünzuges: Wartungsfahrzeuge, Nutzer mit dem Fahrrad,
- Nutzungen Grünzug/„Pleißenpark“: Erholungssuchende sowie Fußgänger (um in angrenzende Stadtgebiete zu gelangen),
- Entsorgung (Hundestation, Papierkörbe): wird durch die Stadt Chemnitz abgesichert,
- Niederschlagswässer: versickern in die umgebenden Grünflächen,

anlagebedingt:

- deutliche Verbesserungen: Retention bei Starkniederschlagsereignissen, ökologische Gesamtsituation des Fließgewässers sowie Erlebbarkeit des Landschaftsbildes „Bachtal“,
- öffentliche Grünanlage mit gestalteten zentralen Bereichen zur Erholungsnutzung und Durchwegung sowie umfangreichen ökologisch wirksamen Strukturen mit gelenkter Sukzession,
- Einfriedungen: Flächen der Versorgungsträger, private Grundstücke Limbacher Straße, private Stellplätze Am Stadtgut 9.
- Rückbau von Einfriedungen im Rahmen der Gestaltung zur Grünanlage: Flurstücke 30, 55/3, 56/4 sowie 67/3 und 67/6 (jeweils Gemarkung Altendorf).

11 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Chemnitz vom 24.10.2001 einschließlich aller rechtswirksam gewordenen Änderungen, Ergänzungen und Berichtigungen ist der Großteil des Geltungsbereiches als Fläche für Bahnanlage dargestellt. Um dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 1 BauGB Folge zu leisten, bedarf es der 43. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Chemnitz im Bereich „ehem. Bahnhofsareal Altendorf“. Dieses Änderungsverfahren wird gemäß § 8 Abs. 3 BauGB parallel zu dem vorliegenden Bebauungsplanverfahren durchgeführt.

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB erfolgte im Rahmen einer zweiwöchigen öffentlichen Auslegung im Zeitraum vom 28.08.2017 bis zum 08.09.2017. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 14.08.2017 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Der Entwurf zur 43. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde in Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen erarbeitet. Der Planentwurf und die Begründung einschließlich Umweltbericht in der Fassung vom August 2018 wurden vom Planungs-, Bau- und Umweltausschuss in der Sitzung am 09.10.2018 gebilligt und zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB bestimmt.

Die öffentliche Auslegung erfolgte im Zeitraum vom 12.11.2018 bis zum 14.12.2018. Gleichzeitig wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 07.11.2018 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

In Auswertung der Stellungnahmen sowie der zwischenzeitlich vorliegenden Kenntnisse im Zuge der Vorplanung Pleißenbach (insbesondere zur Gewässerrenaturierung und der Anlage der Pleißenbachaue) musste für die Teilfläche 1 aufgrund gewässerökologischer und wirtschaftlicher Gesichtspunkte das Planungsziel geändert werden. Vor dem Hintergrund, dass damit die Grundzüge der Planung berührt wurden, erfolgte eine erneute Billigung des Entwurfes am 19.01.2021 durch den Ausschuss für Stadtentwicklung und Mobilität. Des Weiteren wurden der geänderte Entwurf sowie die Begründung einschließlich Umweltbericht zur öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB bestimmt. Mit Schreiben vom 03.02.2021 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zur Abgabe einer erneuten Stellungnahme zu den geänderten oder ergänzten Teilen aufgefordert. Die erneute öffentliche Auslegung fand vom 08.02.2021 bis zum 12.03.2021 statt. Gleichzeitig wurden die weiterhin von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 03.02.2021 nochmals zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Der Stadtrat entscheidet in seiner Sitzung am 06.04.2022 über die Abwägung und den Beschluss zur 43. Änderung des Flächennutzungsplanes. Mit deren Wirksamkeit wird im Herbst 2022 gerechnet.

12 Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung/Abwägung

Der Planungs-, Bau- und Umweltausschuss hat in seiner Sitzung vom 23.08.2016 den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 16/12 „Bahnhofsareal Altendorf“ gefasst. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes richtete sich dabei nach dem zu Grunde liegenden städtebaulichen Rahmenplan „Bahnhofsareal Altendorf“ (2016).

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte über den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes vom 02.05.2017 bis zum 15.05.2017 (der Vorentwurf umfasste den städtebaulichen Rahmenplan „Bahnhofsareal Altendorf“ ohne detaillierten Rechtsplan und textliche Festsetzungen). Parallel dazu wurden die Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB beteiligt. Im Laufe des Beteiligungsverfahrens gaben 28 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange eine Stellungnahme ab. Es gingen 3 Stellungnahmen der Öffentlichkeit ein.

In Zusammenarbeit mit dem Investor wurde der Entwurf zum Bebauungsplan ausgearbeitet. Mit Beschluss des Planungs-, Bau- und Umweltausschusses vom 05.02.2019 wurde der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 16/12 „Bahnhofsareal Altendorf“ geändert und das Plangebiet in 4 Teilbereiche unterteilt.

Infolge der Anpassung von Planungszielen für den Teilbereich A wurde eine weitere Änderung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes erforderlich. Dieser erfolgte durch Beschlussfassung des

Ausschusses für Mobilität und Stadtentwicklung am 09.06.2020. Fortan wurde der Bebauungsplan in 5 Teilbereichen bearbeitet.

Darüber hinaus wurde im Zuge der detaillierten planerischen Auseinandersetzung mit dem Teil B: Grünzug Pleißenbach, Alter Güterbahnhof 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 erfolgte die Bearbeitung in 6 Teilbereichen, wobei die nördlichen Flächen des ehemaligen Teils B als Teil F: Alter Güterbahnhof beplant werden sollen. Des Weiteren wurde die Ergänzung und Klärstellung von sonstigen Geltungsbereichsflächen erforderlich sowie die Entlassung eines Flurstückes aus dem Planumgriff.

Diese Sachverhalte wurden im Zuge einer Änderung des Aufstellungsbeschlusses gewürdigt. Die Beschlussfassung erfolgte dazu in der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung und Mobilität am 06.07.2021. Zeitgleich wurden durch die Stadtratsmitglieder der Planentwurf und die Begründung einschließlich Umweltbericht in der Fassung vom 30.04.2021 für den Teil B: Grünzug Pleißenbach gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Der Entwurf zum Bebauungsplan Teil B lag gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Zeitraum vom 09.08.2021 bis zum 08.10.2021 öffentlich aus. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB wurde parallel dazu durchgeführt. Mit Schreiben vom 29.07.2021 wurden diese zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Insgesamt gaben 27 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange jeweils eine Stellungnahme ab. Es gingen 4 Stellungnahmen von Vertretern der Öffentlichkeit ein. Eine davon wurde im Rahmen der öffentlichen Auslegung zum erneuten Entwurf des Teils A: Paul-Jäkel-Straße bis Erzbergerstraße abgegeben, die sich auf Planinhalte des Teils B: Grünzug Pleißenbach bezieht und im Rahmen der Abwägung zu diesem Planverfahren gewürdigt wird.

Die Abwägung der Stellungnahmen, die während der öffentlichen Auslegung und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 16/12 „Bahnhofsareal Altendorf“ Teil B: Grünzug Pleißenbach in der Fassung vom 30.04.2021 eingegangenen sind, ist in der Beschlussvorlage zum Abwägungs- und Satzungsbeschluss in den Anlagen 1 und 2 umfassend dargelegt. Die öffentlichen und privaten Belange wurden gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen. Der Abwägungs- und Satzungsbeschluss wird in die Sitzung des Stadtrates am 15.06.2022 zur Beschlussfassung eingebracht.

Die Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 16/12 „Bahnhofsareal Altendorf“ Teil B: Grünzug Pleißenbach ist an die Wirksamkeit der 43. Änderung des Flächennutzungsplanes infolge der Genehmigung durch die Landesdirektion Sachsen und letztlich durch Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Chemnitz gekoppelt. Diese wird voraussichtlich im Herbst 2022 vorliegen.

13 Planungsalternativen

Mit Durchführung der Planung wird das ehemalige Bahnhofsareal Chemnitz-Altendorf (Gesamtgeltungsbereich) städtebaulich neu geordnet. Dabei soll neben drei Bereichen für eine bauliche Entwicklung (allgemeine Wohngebiete) ein zentraler „Grünzug“ als öffentlich nutzbarer Freiraum entlang des Pleißenbaches und der ehemaligen Bahntrasse entwickelt werden. Die Gestaltung des Freiraums soll durch die Renaturierung des Pleißenbaches sowie durch den Bau des durchgehenden Radweges auf der ehemaligen Gleistrasse angeschoben werden. Dafür schafft der hier relevante Bebauungsplan Nr. 16/12 „Bahnhofsareal Altendorf“ Teil B: Grünzug Pleißenbach die planungsrechtlichen Voraussetzungen.

Die Planungsziele wurden in einem, dem verbindlichen Bauleitplanungsverfahren vorausgehenden, Planungsprozess vorbereitet und entwickelt. Basierend auf der städtebaulichen Rahmenplanung „Bahnhofsareal Altendorf“ und einer Kooperationsvereinbarung zwischen der Stadt Chemnitz und der Deutschen Bahn AG wurden die planerischen Absichten für die Konversionsfläche Bahn als künftig grün geprägter Stadtraum für neue Wohnbauflächen und gemischte Nutzungen formuliert. Insofern wurden in diesem informellen Planungsprozess im Vorfeld des Bauleitplanverfahrens anderweitige Planungsmöglichkeiten geprüft.