



Beschlussvorlage Nr. B-213/2022

Einreicher:
Dezernat 6/Amt 61

Gegenstand:
Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 22/15 "Wanderer-Areal"

		Status	Beratungsergebnis		
Beratungsfolge (Beiräte, Ortschaftsräte, Ausschüsse, Stadtrat)	Sitzungs- termine	öffentlich/ nichtöffentlich	bestä- tigt	abge- lehnt	ohne Empfeh- lung
Ausschuss für Stadtentwicklung und Mobilität	27.09.2022	öffentlich			

Michael Stötzer

Unterschrift

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Mobilität beschließt:

1. Im Stadtteil Schönau soll der qualifizierte Bebauungsplan Nr. 22/15 „Wanderer-Areal“ aufgestellt werden.

Das Plangebiet umfasst folgende Flurstücke der Gemarkung Schönau: 70/5, 70/6, 192/4, 192/6, 192/8, 192/9, 192/10, 192/11, 192/12, 192/13, 192/14 und 192/15.

Der räumliche Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 5 ha und wird durch eine Planzeichnung (siehe Anlage 3) bestimmt.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes werden folgende Planungsziele verfolgt:

- Bauplanungsrechtliche Vorbereitung zur Wiedernutzbarmachung des Wanderer-Areals,
 - Festsetzung Urbaner Gebiete gem. § 6a BauNVO,
 - Festsetzung von Gewerbegebieten gem. § 8 BauNVO,
 - Sicherung von Freihalteflächen für die künftigen Straßenbahntrasse nach Reichenbrand und deren Einbindung in die städtebauliche Entwicklung,
 - Festsetzungen zum Immissionsschutz, insbesondere von Lärmkontingenten zur Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse,
 - Regelungen zu städtebaulich unerwünschten Nutzungen, wie Kfz-Handel einschließlich der Freiaufstellflächen, Bordelle und gleichartige Betriebe sowie Tankstellen und Gartenbaubetriebe,
 - Festsetzungen zur Beachtung des „Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes“.
2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wird im Rahmen einer zweiwöchigen öffentlichen Auslegung durchgeführt.

Begründung:

I. Anlass der Planung

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

Die Anzahl in Frage kommender Magistralen bedingte die Notwendigkeit zur Priorisierung. Aufgrund der vielfältigen teilräumlichen Eigenschaften mit all ihren Problemlagen wurde entschieden, den Stadtraum entlang der Zwickauer Straße vorrangig zu bearbeiten. Neben Instrumenten der informellen Planung (hier: Beschlussvorlage B-056/2022 - Städtebaulicher Rahmenplan „Zwickauer Straße“) und des besonderen Städtebaurechts (hier: Beschlussvorlage B-119/2022 - Satzung zum Sanierungsgebiet „Zwickauer Straße“) kommt der verbindlichen Bauleitplanung in diesem Prozess eine besondere Bedeutung zu. In insgesamt sechs Teilräumen soll die städtebauliche Situation entlang der Zwickauer Straße entwickelt und geordnet werden.

Als einer dieser Teilräume weist das hier zugrundeliegende Plangebiet seit jeher vielfältige Herausforderungen auf, die nur im Wege einer Bebauungsplanung angemessen behandelt werden können. Aus diesem Grund wurde bereits 1998 ein entsprechendes Planvorhaben mit dem Bebauungsplan Nr. 98/10 „Wanderer-Viertel“ auf den Weg gebracht, welches aus vielfältigen Gründen nicht zum Abschluss geführt werden konnte. Um einen sachgerechten Umgang mit der sich heute vorfindenden Situation und den aktuellen Problemlagen schaffen zu können, strebt das Stadtplanungsamt einen Neubeginn der Planungen an.

II. Standort und Ausgangslage

Die Zwickauer Straße ist eine bedeutende Chemnitzer Haupteinfallstraße, die in der Talau des Kappelbaches auf ca. 8 km Länge von der Chemnitzer Innenstadt bis in den Stadtteil Reichenbrand - Kreuzung Neefestraße - verläuft. Sie tangiert das Chemnitzer Industriemuseum, das Pölzig-Areal, die ehemaligen Wanderer-Werke und die Messe Chemnitz und verbindet das zentrumsnahe Gründerzeitgebiet Kaßberg mit den attraktiven Naherholungsgebieten im Westen der Stadt.

Die Bebauungsdichte an der Zwickauer Straße nimmt vom Stadtzentrum in Richtung Westen ab. Zentrumsnah bis zur Lutherkirche in Schönau dominieren mehrgeschossige Wohnhäuser und Industriegebäude der Gründerzeit, stadtauswärts prägen zwei- und dreigeschossige Gebäude mit Hausgärten, einzelne villenartige Gebäude, kleinflächige Gewerbegebäude mit Lager- und Parkplätzen sowie Discounter und Autohändler das Stadtbild.

Das Plangebiet liegt in der östlichen Hälfte der Zwickauer Straße und ist Teil eines Industriebandes, welches eine Vielzahl denkmalgeschützter und heute brachliegender Industriebauten und -areale umfasst. Zweifelsohne gehören die Gebäude rund um die ehemaligen Wanderer-Werke zu dem bedeutendsten kulturellen Erbe, welches die Zeit der Hochindustrialisierung in Chemnitz hervorgebracht hat.

Der Planumgriff ist identisch mit dem Industrieareal der ehemaligen Wanderer-Werke und wird im Norden von der Zwickauer Straße und im Süden durch die Bahntrasse Nr. 6258 Dresden – Werdau (seinerzeit die Königlich Sächsische Staatseisenbahn Zwickau – Chemnitz) begrenzt. Westlich gelegen befindet sich heute der Einzelhandelsstandort Leitermann/Aldi Nord. Im Osten grenzt ein brachliegendes Karree mit Teils ebenfalls denkmalgeschützter Bebauung an. Erschlossen wird das Gebiet entweder in südlicher Richtung über die Zwickauer Straße/Jaenickestraße oder in nördlicher

Richtung über die Neefestraße/Jaenickestraße. Im unmittelbaren Umfeld an das Plangebiet gelegen, befindet sich die Messe Chemnitz, welche insbesondere aufgrund der Nutzungsintensität immissionsschutzrechtliche Fragestellungen in diesem Planverfahren aufwerfen wird.

Erbaut wurde der Gebäudekomplex ab 1894 für den Maschinen- und Fahrzeugbau und umfasste Werksgebäude für die Vernickelei, Packerei, Gießerei und Härterei sowie Werkstätten und Instandhaltungsgebäude, Verwaltungstrakte und Produktionsstätten für Schreibmaschinen und Fahrräder. Die für Chemnitz heute noch stilbildenden Bauten rund um das Büromaschinenwerk mit Turmhaus entstanden zwischen 1912 und 1918. Ein Großteil der vor allem kleineren Werksgebäude ist heute nicht mehr erhalten. Über Jahrzehnte wurden am Standort unterschiedlichste Nutzungen ausgeübt. Seit Anfang der 1990 Jahre aber dominiert Leerstand das Ortsbild.

Heute stellt sich der Planbereich im Wesentlichen als Industriebrache dar, auch wenn einzelne Nutzungen (u. a. Firma GEMAC, Umzugsdienstleister, Architekturbüro) am Standort angesiedelt werden konnten. Nicht zuletzt die heute noch erhaltenen Denkmäler des ehemaligen Büromaschinenwerks sowie des westlich davon gelegenen Querriegels, des erst 1938 errichteten Gebäudes für den Addier- und Buchungsmaschinenbau, sind dem Verfall ausgesetzt und konnten bisher keiner nachhaltigen Nachnutzung zugeführt werden.

III. Sanierungs- und Planungsziele, Erforderlichkeit

Noch heute haben die Wanderer-Werke einen Bekanntheitsgrad über das Betrachtungsgebiet hinaus. Ausweislich der beschlossenen Sanierungssatzung (Beschlussvorlage B-119/2022 - Satzung zum Sanierungsgebiet „Zwickauer Straße“) soll deshalb auf dem Wanderer-Areal als einem der priorisierten Leuchtturmprojekte künftig ein Fokus der schwerpunkträumlichen Entwicklung entlang der Zwickauer Straße liegen. Im Zusammenspiel mit der Bewahrung und Weiterentwicklung der identitätsstiftenden und stadtbildprägenden Industriebauten mit vorhandenen Freiraumpotentialen soll hier ein starker Nutzungsanker und attraktiver öffentlicher Raum entstehen, der im Gebiet eine zentrale Stellung einnimmt. Entsprechend des historischen Charakters der Zwickauer Straße, die stets als Arbeits-, Wohn- und Freizeitort diente, wird eine Nutzungsmischung eben dieser Lebensbereiche unter Beachtung eines gewissen Maßes an Urbanität und unter Beibehaltung kleinteiliger Nutzungsstrukturen angestrebt.

Dies aufgreifend, sieht der Rahmenplan Zwickauer Straße (Beschlussvorlage B-056/2022 - Städtebaulicher Rahmenplan „Zwickauer Straße“) am Standort künftig die Etablierung eines Mikrozentrum mit neuer Stadtteilmitte als Verbindungsglied zwischen dem ländlich-vorstädtisch geprägten westlichen Straßenabschnitt und dem urbanen und sich zur Stadtmitte hin verdichtenden östlichen Straßenabschnitt mit unmittelbarer Anbindung an den Bahnhof Schönau vor. Im Zusammenspiel mit der künftigen Straßenbahnanbindung der Zwickauer Straße vom Zentrum nach Reichenbrand, soll auf der im Plangebiet nordwestlich gelegen Freifläche ein Mobilitätsstützpunkt und Stadtplatz mit barrierefreier Haltestelle und Infopoint entstehen.

Grundvoraussetzung und -anliegen beider Ausarbeitungen, deren Zielstellungen das Fundament für die weitere Bebauungsplanung darstellt, ist aber die Sanierung und Wiedernutzbarmachung der vorhandenen Industriedenkmäler und der damit einhergehende Impuls für die Entwicklung des gesamten Straßenzuges der Zwickauer Straße. In einem ersten Schritt soll dafür das benötigte Bauplanungsrecht mit der Maßgabe geschaffen werden, insbesondere unter Berücksichtigung des Lärmschutzes eine möglichst große Variationsbreite unterschiedlicher baulicher Nutzungen etablieren zu können. Das hierfür notwendige Bebauungsplanverfahren soll mit dieser Beschlussvorlage auf den Weg gebracht werden.

IV. Wesentliche Inhalte der Planung

Aus diesen Anforderungen lassen sich städtebaurechtliche Erfordernisse ableiten:

- Bauplanungsrechtliche Vorbereitung zur Wiedernutzbarmachung des Wanderer-Areals
Ohne die Aufstellung eines Bebauungsplanes beurteilt sich das Plangebiet nach § 34 Abs. 2 BauGB als faktisches Gewerbegebiet i. S. d. § 8 BauNVO analog. Zur Wiederbelebung und Nutzbarmachung wird es künftig aber nötig sein, am Standort einen Nutzungsmix aus Wohnen, Arbeiten, Freizeit und sozialen Einrichtungen zu etablieren. Nur so kann es gelingen, das vorhandene Geschossflächenpotential auszunutzen. Die Einstufung ausschließlich als Gewerbegebiet würde einen solchen Nutzungsmix nicht gestatten. Somit besteht Planbedarf.
- Festsetzung Urbaner Gebiete zur Etablierung von Wohnen, Kultur, nicht störendem Gewerbe, sozialer Einrichtungen und Büronutzungen sowie die Festsetzung von Gewerbegebieten, insbesondere zur Sicherung und Erweiterung eines ortsansässigen Betriebes im Bereich Maschinenbau/Elektrotechnik
Welches der einschlägigen Baugebiete der BauNVO an welcher Stelle festgesetzt wird, hängt im Wesentlichen von den immissionsschutzrechtlichen Rahmenbedingungen ab, die in der Folge ermittelt und bewertet werden müssen. Beabsichtigt wird die Festsetzung von Urbanen Gebieten i. S. d. § 6a BauNVO im überwiegenden Teil des Plangebiets. Dort wo immissionsschutzrechtliche Vorgaben entgegenstehen und zur Erweiterung des Firmenstandortes der GEMAC, wird die Festsetzung von Gewerbegebieten i. S. d. § 8 BauNVO angestrebt.
- Sicherung von Freihalteflächen für eine verkehrlich bedeutsame Schnittstelle der künftigen Straßenbahntrasse nach Reichenbrand und deren Einbindung in die städtebauliche Entwicklung
Im März 2022 beschloss der Stadtrat die Verlängerung der Straßenbahnlinie 1 ab der Guerickestraße nach Reichenbrand (Beschlussvorlage B-283/2021). Im Nördlichen Plangebiet ist die Etablierung eines zentralen Verkehrsknotenpunktes, u. a. zur Überführung der bis dahin parallel zum Kappelbach verlaufenden Straßenbahntrasse über die Guerickestraße auf die Zwickauer Straße sowie als Transitpunkt zur Messe Chemnitz beabsichtigt. Die hierfür notwendigen Verkehrsflächen sollen vorab bauplanungsrechtlich gesichert werden, insbesondere um Baumaßnahmen zu unterbinden, welche dieses Planungsziel dauerhaft verhindern würden.
- Festsetzungen zum Immissionsschutz, insbesondere von Lärmkontingenten zur Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse
Um gesunde Wohnverhältnisse zu schaffen und Konflikte zwischen den einzelnen Nutzungsgruppen zu vermeiden, müssen Festsetzungen zum Immissionsschutz getroffen werden. Dabei beachtlich sein werden u. a.:
 1. Die Lärmquellen der Umgebung zur Tag- und Nachtzeit, die auf das Plangebiet einwirken und die Zulässigkeit künftiger Nutzungen beeinflussen können. Dies sind z. B. Schallemissionen aus dem Messebetrieb und vom Messeparkplatz, von der Zwickauer Straße, der künftigen Straßenbahntrasse und der Trasse der DB AG sowie vom angrenzenden Baumarkt mit Anliefer- und Kundenbetrieb.
 2. Die Lärmentwicklung zwischen den auszuweisenden Baugebieten.
 3. Die Berücksichtigung der Lärmentwicklung, ausgehend vom Untersuchungsgebiet auf angrenzende, schutzbedürftige Nutzungen. Dies betrifft z. B. den bestehenden Gewerbebetrieb im Bereich Maschinenbau/Elektrotechnik einschl. einer Perspektive zur Unternehmensentwicklung.
- Regelungen zu städtebaulich unerwünschten Nutzungen, wie Kfz-Handel einschließlich der Freiaufstellflächen, Bordelle und gleichartige Betriebe sowie Tankstellen und Gartenbaubetriebe
Dabei sollen vor allem diejenigen Nutzungen betrachtet werden, die das städtebauliche Erscheinungsbild dauerhaft mindern (Kfz-Handel) würden, aufgrund ihres besonderen Platzbedarfs sowie der vorhandenen Bodenverhältnisse städtebauliche Fehlentwicklungen begründen würden

(Tankstelle, Gartenbaubetriebe) sowie die im Plangebiet angestrebte Wohnnutzungen wesentlich stören würden (Bordelle und gleichartige Betriebe).

- Festsetzungen zur Beachtung des „Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes“
Mit dem Aufstellungsbeschluss wird das Planungsziel der Anwendung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Chemnitz aufgenommen. Es liegt in der Fassung des Beschlusses vom 15.09.2016 (Beschlussvorlage B-261/2016) vor und ist ein in der Bauleitplanung zu berücksichtigendes städtebauliches Entwicklungskonzept gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB. Für das Bauleitplanverfahren bedeutet dies konkret, dass textliche Festsetzungen aufzunehmen sind, die die Ansiedlung von Einzelhandel regeln. Derzeit erfolgt die Fortschreibung des Konzeptes. Die Einreichung der Beschlussvorlage ist für das vierte Quartal dieses Jahres beabsichtigt.

V. Übergeordnete Flächennutzungsplanung

Da der Flächennutzungsplan vom 24.10.2001 (Beschlussvorlage B-6/2001) nicht mehr den aktuellen städtebaulichen Ansprüchen und Zielstellungen, wie sie sich aus den o. g. Sanierungszielen und der Rahmenplanung ableiten lassen, entspricht, soll dieser im Parallelverfahren angepasst werden. Die Aufstellung der 56. Änderung des Flächennutzungsplans für Bereiche entlang der Zwickauer Straße wurde am 18.01.2022 beschlossen. Ihr Geltungsbereich und ihre Planinhalte werden mit Entwurf dieses B-Plans entsprechend konkretisiert. Flächennutzungs- und Bebauungsplan werden im Parallelverfahren geführt.

Anlagenverzeichnis:

Anlage 3: Räumlicher Geltungsbereich