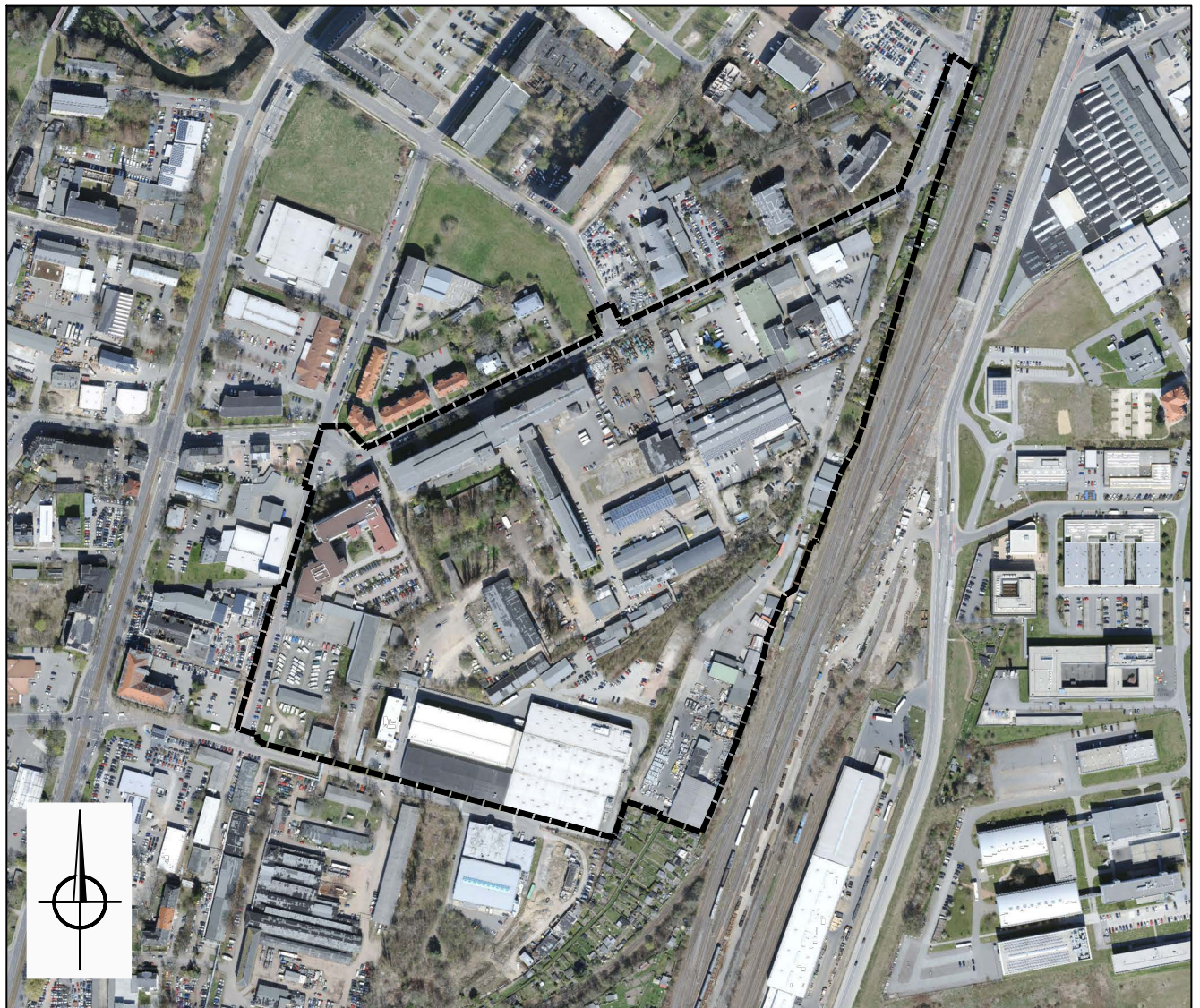


Bebauungsplan Nr. 18/06 | Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung „Südlich der Altchemnitzer Straße“

Das Plangebiet mit Umfeld

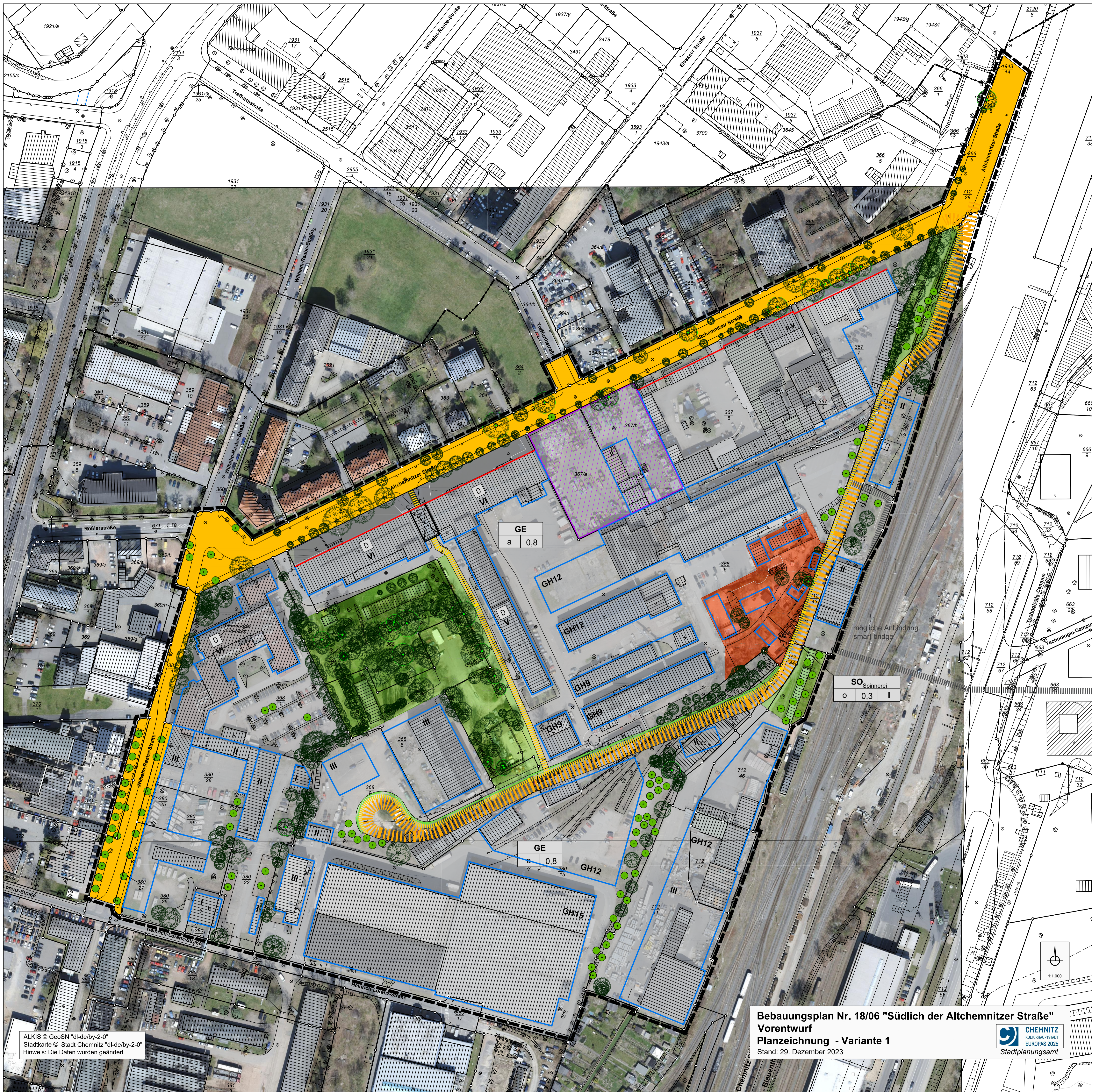


Planeinsicht

02.05.2024 bis 24.05.2024

www.chemnitz.de/fruehzeitige_beteiligung | www.bauleitplanung.sachsen.de

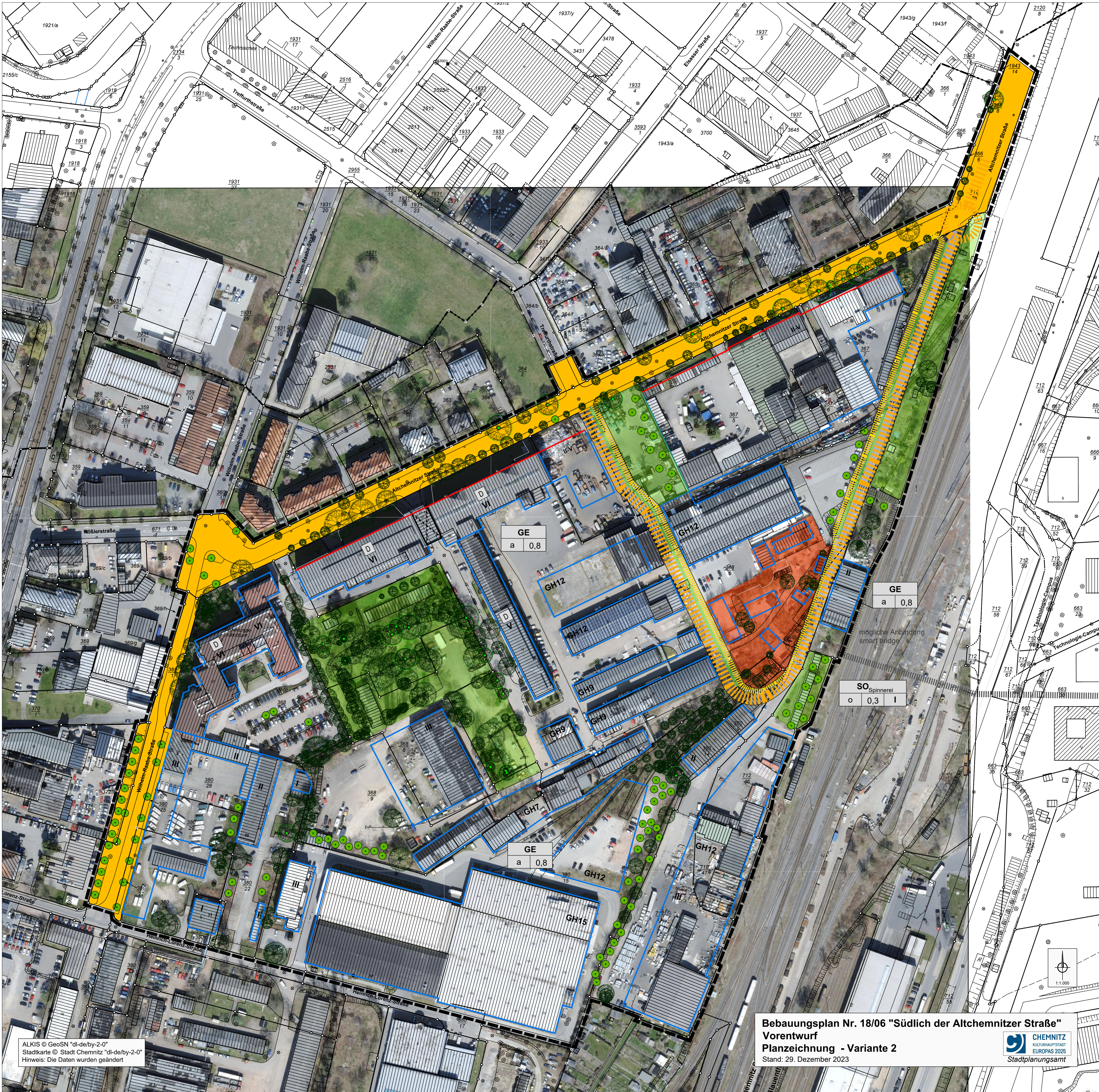
Technisches Rathaus | Friedensplatz 1 | Öffentlicher Auslegungsraum A014



ALKIS © GeoSN "dl-de/by-2.0"
 Stadtkarte © Stadt Chemnitz "dl-de/by-2.0"
 Hinweis: Die Daten wurden geändert

Bebauungsplan Nr. 18/06 "Südlich der Alchemnitzer Straße"
Vorentwurf
Planzeichnung - Variante 1
 Stand: 29. Dezember 2023





ALKIS © GeoSN "dl-de-by-2-0"
 Stadtkarte © Stadt Chemnitz "dl-de-by-2-0"
 Hinweis: Die Daten wurden geändert

GE
 a 0,8

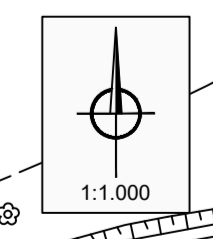
GE
 a 0,8

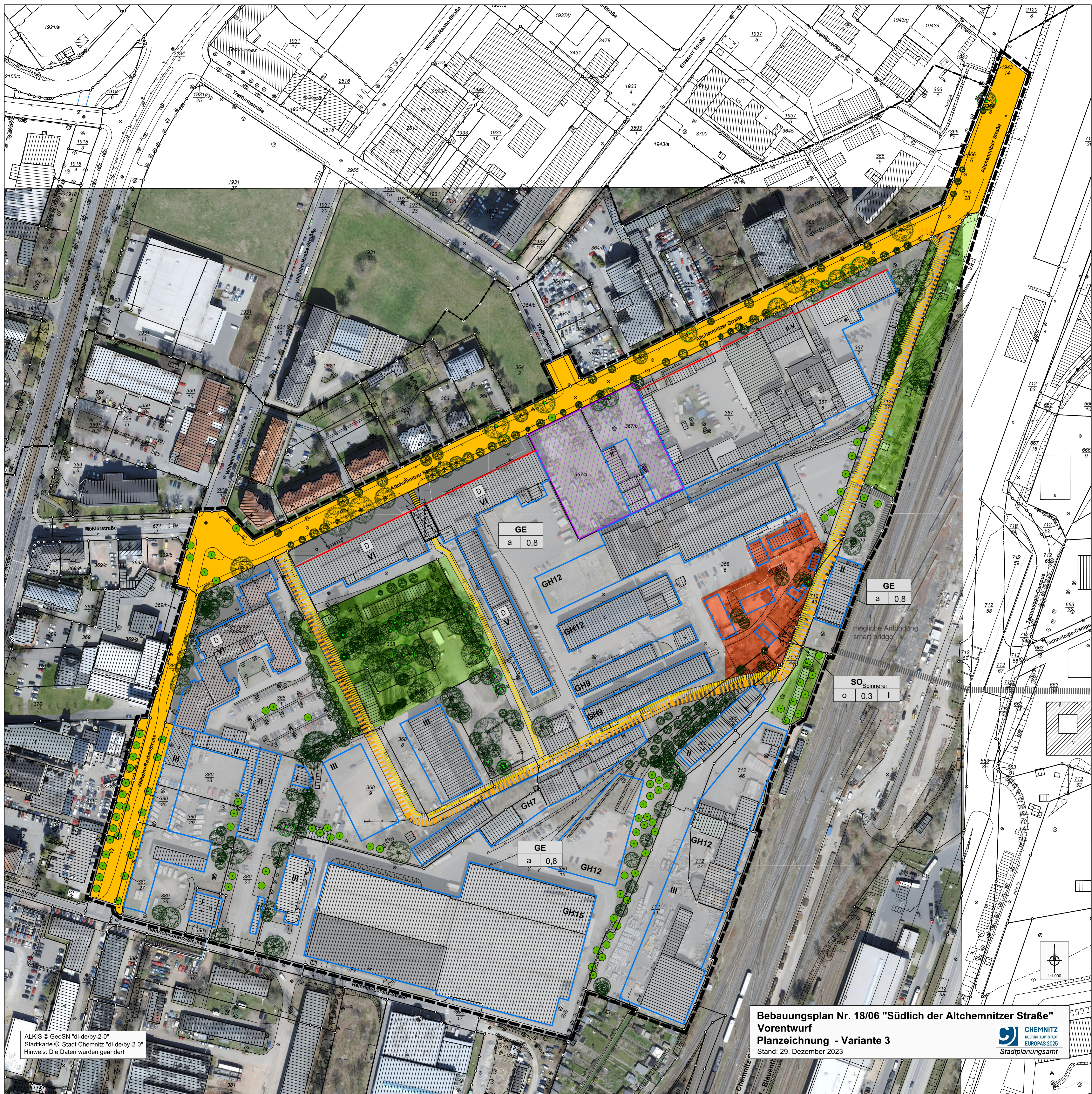
GE
 a 0,8

SO Spinnerei
 o 0,3 l

mögliche Anbindung
 smart bridge

Bebauungsplan Nr. 18/06 "Südlich der Alchemnitzer Straße"
Vorentwurf
Planzeichnung - Variante 2
 Stand: 29. Dezember 2023





ALKIS © GeoSN "dl-de-by-2.0"
 Stadtkarte © Stadt Chemnitz "dl-de-by-2.0"
 Hinweis: Die Daten wurden geändert

Bebauungsplan Nr. 18/06 "Südlich der Alchemnitzer Straße"
Vorentwurf
Planzeichnung - Variante 3
 Stand: 29. Dezember 2023



GE
a 0,8

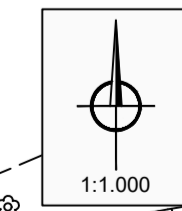
GE
a 0,8

SO Spinnerlei
o 0,3 I

mögliche Anbindung
smart bridge

GE
a 0,8

GE
a 0,8



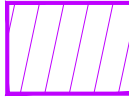
Legende

I Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB

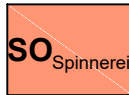
1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)



Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)



Bereich einer Fremdkörperfestsetzung



Sonstiges Sondergebiet Spinnerei (§ 11 BauNVO)

2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,8 Grundflächenzahl - GRZ (§ 19 BauNVO)

GH12 Gebäudehöhe als Höchstmaß in m (§ 18 BauNVO)

VI Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 20 BauNVO)

II-V Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß (§ 20 BauNVO)

3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)

O offene Bauweise

a abweichende Bauweise



Baulinie



Baugrenze



Durchgang/ Durchfahrt

4 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

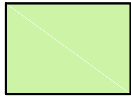


öffentliche Straßenverkehrsfläche,
Bestandsdarstellung



geplante öffentliche Verkehrserschließung
(abschnittsweise mit
Grünstreifen, Geh- und Radweg, Fahrbahn)

5 Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)



Grünfläche

6 Anpflanzen und Erhalt von Gehölzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

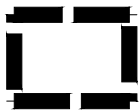


Anpflanzen von Bäumen
(§ 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB)



Erhaltung von Bäumen
(§ 9 Abs.1 Nr. 25b BauGB),
Darstellung mit tatsächlichem Kronendurchmesser

7 Sonstige Festsetzungen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Nutzungsschablone

GE	
a	0,8

Art der baulichen Nutzung	
Bauweise	Grundflächenzahl

II Nachrichtliche Übernahmen
(§ 9 Abs. 6 BauGB)

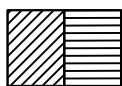


Einzelanlage des Denkmalschutzes



geschützte Biotope (Höhlenbäume)
Darstellung mit tatsächlichem Kronendurchmesser

III Darstellungen ohne Normcharakter



Haupt- und Nebengebäude



Flurstücksgrenzen

$\frac{368}{6}$

Flurstücksnummern der
Gemarkung Altchemnitz



Böschung



Laub- und Nadelbäume aus Grundlagenkarte ALKIS

Beabsichtigte Festsetzungen

I Planungsrechtliche Festsetzungen

1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Gewerbegebiet GE (§ 8 BauNVO)

Regelung eines Nutzungsspektrums mit folgenden Nutzungen:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe > einschließlich Regelungen zum Handel
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Anlagen für sportliche Zwecke
- Anlagen für soziale Zwecke
- Anlagen für kulturelle Zwecke

Ausschluss von:

- Tankstellen
- Vergnügungsstätten
- Prostitutionseinrichtungen
- Betriebswohnungen
- Freiflächenphotovoltaikanlagen

Gliederung der Bauflächen nach Emmissionskontingenten

1.2 Erweiterung, Änderung, Nutzungsänderung und Erneuerung baulicher Anlagen (§ 1 Abs. 10 BauNVO) – Fremdkörperfestsetzung

Sicherung des bestehenden Unternehmens (Metallhandel) auf den Flurstücken 367/a und 367/b der Gemarkung Altchemnitz entsprechend dem nach BImSchG genehmigten Bestand an Baulichkeiten, Nutzung und Betriebsregime

Hinweis: betrifft die Varianten 1 und 3, in der Variante 2 entfällt die Fremdkörperfestsetzung

1.3 Sonstiges Sondergebiet SO_{Spinnerei} (§ 11 BauNVO)

Regelung eines Nutzungsspektrums für eine Open-Air Eventlocation mit folgenden Nutzungen:

- Nachtclub, Diskothek
- Gastronomie
- Kulturelle Vergnügungsstätte
- Anlagen für sportliche Zwecke

2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 18 und 19 BauNVO)

Regelungen zur Begrenzung der Versiegelung und Sicherung der Gebäudekubaturen:

- Ausschluss der Überschreitung der zulässigen Grundfläche in den Gewerbegebieten durch Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Carports
- Bestimmung der Höhenbezugspunkte
- Bestimmung der Gebäudehöhen
- Regelungen zu Dachaufbauten

**3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; §§ 22 Abs. 4 BauNVO)**

Definition der abweichenden Bauweise:

- Möglichkeit der Errichtung von Gebäuden mit oder ohne Grenzabstand

Regelungen zum Bauen außerhalb der Baugrenzen

- Zulässigkeit geringfügiger Überschreitungen der Baugrenzen durch Vordächer, Treppen, Laderampen usw.

**4 Private und Öffentliche Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**

Sicherung bestehender Grünflächen bzw. Schaffen neuer Strukturen mit Regelungen zu:

- Gehölzerhalt
- Anpflanzungen
- Entsiegelungen
- Anlage von Retentionsflächen

**5 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

Definition von Maßnahmen für Klimaschutz und Stadtökologie:

- wasserdurchlässige Flächenbefestigungen
- möglichst Versickerung von Niederschlagswasser vor Ort (Abgleich Altlasten erforderlich)
- Farbgestaltung der Flächenbefestigung mit hellen Materialien
- Dachbegrünung von Neubauten zu mindestens 80 % ihrer Fläche und Ausbildung als Retentionsdach
- Kombination von Dachbegrünung mit Solarthermie- und Photovoltaikanlagen
- Fassadenbegrünung

**6 Artenschutzfachliche Schutzmaßnahmen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i. V. m. § 44 BNatSchG)**

Regelungen zum Schutz von Brutvögeln, Insekten und Fledermäusen:

- Erhalt von Biotopstrukturen
- Anbringen von Nistkästen für Brutvögel und Fledermäuse
- Begrenzung der Zeiträume der Beleuchtung privater Flächen
- Eingrenzen der Lichttemperatur von Beleuchtungsanlagen, der Abstrahlhöhe und des Abstrahlwinkels
- Vorgaben für die Gestaltung von Glasflächen und Fassadenverblendungen zum Schutz vor Vogelschlag

**7 Gebiete, in denen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes bestimmte Luft verunreinigende Stoffe nicht oder nur beschränkt verwendet werden dürfen
(§ 9 Abs.1 Nr. 23 BauGB)**

- Ausschluss des Einsatzes fester fossiler Brennstoffe zur Raumheizung, Warmwasserbereitung und Erzeugung von technologisch benötigter Prozesswärme

8 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffende bauliche und sonstige technische Vorkehrungen (§ 9 Abs.1 Nr. 24 BauGB)

Regelungen zum Schallschutz im Gebiet:

- Passiver Schallschutz (Anforderungen an die Ausbildung der Gebäudehülle) für schutzbedürftige Nutzungen (z.B. Büroräume)

9 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Ergänzen vorhandener Gehölzstrukturen und Schaffen von Verbindungen durch:

- Anpflanzungen im öffentlichen Straßenraum
 - > Ergänzung fehlender Straßenbäume an der Altchemnitzer Straße
 - > abschnittsweise Anpflanzungen entlang der neu geplanten Erschließungen
- Anpflanzungen auf den Grundstücken
 - > Ergänzung des Bestandes an geeigneten Stellen
- Anpflanzungen an Stellplätzen
 - > Sicherung durchgrünter Stellplatzanlagen mit mindestens 1 Baum/ 4 Stellplätze
- Festsetzung geeigneter Pflanzlisten
- Anlegen von Blühstreifen

10 Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Sicherung vorhandener Gehölzstrukturen:

- Erhaltung von Einzelbäumen
- Schutz der Kronentraufen
- Erhalt flächiger Gehölzbestände

II Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 SächsBO)

1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 89 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO)

Regelungen zu:

- Dachformen
- Gestaltung des oberen Gebäudeabschlusses
- Dachaufbauten
- Fassadenmaterialien
- Ausschluss von Verspiegelungen
- Größe und Gestaltung von Werbeanlagen
- Beleuchtung von Werbeanlagen

2 Gestaltung von Einfriedungen und Nebenanlagen (§ 89 Abs. 1 Nr. 5 SächsBO)

Regelungen zu:

- Materialität und Höhe von Einfriedungen
- Ausführung von Abfallsammelstellen

III Kennzeichnungen (§ 9 Abs. 5 BauGB)

1 Altlasten

Kennzeichnung folgender Altlastenverdachtsflächen:

- AKZ 61270784
Altlastenverdachtsfläche (Altstandort) „Metallurgiehandel“
Flurstücke 380/15 und 380/17 der Gemarkung Altchemnitz
- AKZ 61270531
Altlastenverdachtsfläche (Altstandort) „Union Deutsche Lebensmittelwerke“
Flurstück 367/5 der Gemarkung Altchemnitz
- AKZ 6127011 0
Altstandort „Tanklager Minol GmbH“
Flurstücke 380/26, 380/28 und 380/29 der Gemarkung Altchemnitz
- AKZ 61270791
Altstandort „Bahnhof Chemnitz-Kappel“
Flurstücke 712/33 und 712/61 (historisch, aktuell Flurstück 712/70) der Gemarkung
Altchemnitz
- AKZ 61270276
Altlastenverdachtsfläche „Buchungsmaschinenwerk“
Flurstück 368/1 der Gemarkung Altchemnitz
- AKZ 61270113
Altlastenverdachtsfläche (Altstandort) „Kombinat für Mat.-Techn. Versorgung“
Flurstücke 380/9, 380/14, 712/11 und 712/33 der Gemarkung Chemnitz
- AKZ 61470333
Altlastenverdachtsfläche „Spinnereimaschinenbau“
Flurstücke 368/6, 368/7, 368/8 und 368/9 der Gemarkung Altchemnitz

IV Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

1 Denkmalschutz

Übernahme der denkmalgeschützten Objekte entsprechend Denkmalliste:

- Spinnereimaschinenbau, Gebäude 1, 2, 3 und 4
- ehem. Astra-Werke

2 Biotopbestand

Übernahme der im Plangebiet vorhandenen Höhlenbäume (Biotope nach § 30 BNatSchG
i. V. m. § 21 SächsNatSchG)

3 Leitungsbestand

Übernahme wichtiger Leitungsbestände mit ihren Schutzstreifen



Erläuterungstext

Anlass der Planung und Verfahren

Seit 2013 bestehen andauernde, intensive Bemühungen zur Aufwertung und Weiterentwicklung brachgefallener Standorte und Flächen im Stadtteil Altchemnitz, die insbesondere im „Integrierten Handlungskonzept Altchemnitz“ (2014) sowie im darauf aufbauenden „Strukturkonzept zur Revitalisierung des Gewerbestandortes Altchemnitz“ (2018) durch umfangreiche Maßnahmenvorschläge untersetzt sind. Für diese Flächen soll über Bebauungsplanverfahren Baurecht geschaffen und somit eine Umstrukturierung und Wiedernutzung im Gesamtgebiet vorbereitet und angestoßen werden.

Der Stadtteil Altchemnitz liegt im Süden der Stadt Chemnitz an der als Bundesstraße B 95 klassifizierten Annaberger Straße. Im Westen grenzt der Stadtteil an den Chemnitzfluss. Der gesamte Untersuchungsraum der erarbeiteten Konzepte umfasst eine Größe von ca. 80 ha und liegt im nördlichen Bereich des Stadtteiles Altchemnitz verkehrsgünstig zwischen dem Inneren Stadtring und dem Südring in geringer Entfernung zum Stadtzentrum.

Das Plangebiet des vorliegenden Bebauungsplanes umfasst den mittleren von drei herausgearbeiteten Schwerpunktgebieten, für die mit Bebauungsplanverfahren die weitere Entwicklung geklärt und vorbereitet werden soll.

Als einer dieser drei Teilräume weist das ausgedehnte Plangebiet zwischen Heinrich-Lorenz-Straße, Altchemnitzer Straße und Bahnanlagen mit seinem teils denkmalgeschützten Gebäudebestand vielfältige Herausforderungen auf, die nur im Wege einer Bebauungsplanung angemessen behandelt werden können. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 18/06 „Südlich der Altchemnitzer Straße“ wird nunmehr die verbindliche Bauleitplanung am Standort aufgenommen, um die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen für eine erfolgreiche Transformation des ehemaligen Industriestandortes zu schaffen und somit eine wirtschaftlich tragfähige, nachhaltige Entwicklung zu befördern.

Zur Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens wurde am 05.06.2018 im Planungs-, Bau- und Umweltausschuss der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 18/06 „Südlich der Altchemnitzer Straße“ mit einer Geltungsbereichsgröße von ca. 20 ha gefasst (B-152/2018).

Der Bebauungsplan Nr. 18/06 wird als qualifizierter Bebauungsplan im vollumfänglichen, zweistufigen Planverfahren aufgestellt. Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sowie nach § 1a BauGB (ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz) werden gemäß § 2 Abs. 4 BauGB die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet. Der Umweltbericht wird dem Bebauungsplan zum Entwurf als gesonderter Teil der Begründung (Teil 2) beigefügt.

Mit den vorliegenden Unterlagen des Vorentwurfes (Variantendarstellungen) werden die Frühzeitigen Beteiligungsverfahren nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

Im wirksamen Flächennutzungsplan vom 24.10.2001 einschließlich aller wirksamen Ergänzungen und Änderungen ist das Plangebiet als Gewerbliche Baufläche und Fläche für Bahnanlagen dargestellt. Um den Flächennutzungsplan mit den detaillierteren und flächenkonkreteren Planungsaussagen des verbindlichen Bauleitplans in Einklang zu bringen, wird dieser im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB geändert. Dies betrifft die Darstellung der Fläche für Bahnanlagen.

Planungsziele und Erforderlichkeit der Planung

Das Plangebiet ist trotz seiner innenstadtnahen Lage und guten verkehrlichen Anbindung nur teilweise in Nutzung und von Leerständen und mindergenutzten Flächen geprägt. Im Rahmen der bestehenden Baurechte nach § 34 BauGB wurden in den vergangenen Jahren keine Vorhaben realisiert, die Anstöße für eine qualitätvolle Weiterentwicklung und Aufwertung des Gebietes geben.

Zugleich bestehen im Ergebnis des „Integrierten Handlungskonzeptes Altchemnitz“ sowie des „Strukturkonzeptes zur Revitalisierung des Gewerbestandortes Altchemnitz“ konkretisierte Vorstellungen für ein Ausnutzen der vorhandenen Potentiale. Deren Umsetzung ist planungsrechtlich vorzubereiten und zu sichern. Neben der Einordnung weiterer Bebauungsmöglichkeiten und der Prüfung des im Gebiet verträglichen Nutzungsspektrums steht dabei besonders die Erschließungssituation im Fokus.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sind zudem fachliche Aspekte des angemessenen Lärmschutzes, der Grünordnung einschließlich der Eingriffs-Ausgleichssituation, des Denkmalschutzes sowie der bestehenden Altlastenproblematik zu klären. 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.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes werden im Einzelnen folgende Planungsziele verfolgt:

- Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zur Sicherung bestehender und Ermöglicher ergänzender Nutzungen zur Verbesserung der Entwicklungs- und Revitalisierungschancen durch Festsetzung von vorrangig Gewerbegebieten,
- Klärung der Verkehrserschließung (Durchfahrtsstraße, Anbindung einer Fuß- und Radwegebrücke zwischen Campus der TU Chemnitz und Altchemnitz),
- Sicherung der Durchgrünung durch Erhalt vorhandener Gehölze und ergänzende Anpflanzungen,
- Berücksichtigung von Umwelt- und Naturschutzbelangen und Klimaschutz (Schallschutz, Grünordnung einschließlich Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung, Artenschutz, Altlasten),
- Berücksichtigung der Denkmalschutzbelange,
- Umsetzung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes.

Das Durchlaufen eines Bebauungsplanverfahrens ist unter Berücksichtigung der unterschiedlichen städtebaulichen und umweltrechtlichen Anforderungen zur Umsetzung der Nutzungsvorstellungen und zur Gewährleistung der städtebaulichen Ordnung erforderlich.

Wesentliche Inhalte der Planung

Das Plangebiet südlich der Altchemnitzer Straße umfasst ausgedehnte Gewerbeflächen, die teils aktiv in Nutzung stehen und teils brachliegen. Der Gebietscharakter wird von den denkmalgeschützten Gebäuden der Spinnwerk GmbH & Co.KG geprägt. Der industrielle Altstandort verfügt über große Flächenpotentiale, die derzeit nicht mit einer ausreichenden öffentlichen Erschließung an das städtische Straßennetz angebunden sind. Interne Erschließungen verlaufen über Grundstücke in Privateigentum, zudem besteht im Süden des Gebietes eine Zufahrtsstraße über Flächen der Deutschen Bahn AG und weiterführend über private Flächen.

Ziel des Aufstellungsverfahrens für den Bebauungsplan Nr. 18/06 ist die Revitalisierung der Flächen und Gebäudestrukturen und somit das Schaffen von Entwicklungsperspektiven in erster Linie für gewerbliche Nutzungen. Zwischenzeitlich im Gebiet angesiedelte Einrichtungen aus dem kulturellen Bereich (Außenstelle des Städtischen Theaters, Spinnerei Chemnitz) sollen aufgrund ihrer bereichernden Wirkung grundsätzlich dauerhaft am Standort ermöglicht und in eine Gesamtkonzeption eingebunden werden.

Der vorliegende Vorentwurf wurde in drei Varianten mit konzepthafter Zusammenstellung der Planungsabsichten und ihrer Umsetzung in Festsetzungen erarbeitet, um in einem diskursiven Prozess zu einer tragfähigen Lösung zu finden, die dann die Basis für die Erarbeitung des Bebauungsplan-Entwurfes bildet.

Verkehrliche Erschließung des Plangebietes

Eine gesicherte öffentliche Erschließung stellt für die vorgesehene Gebietsentwicklung einen wesentlichen Baustein dar. Aufgrund der gewachsenen Situation mit vorhandener, dichter Bebauung und Nutzungen, in Teilbereichen starker Gehölzbestände sowie teils fragmentierter Eigentumssituation gestaltet sich die Einordnung der Erschließungsanlagen anspruchsvoll.

In einem ersten Schritt wurden daher grundsätzliche Varianten für eine öffentliche Straße hinsichtlich Erschließungsaufwand, Verkehrsführung, Flächenbedarf und Inanspruchnahme vorhandener Strukturen (Gebäude, Freiflächen, Gehölze) untersucht.

Zudem ist innerhalb des Plangebietes ein öffentlicher Geh- und Radweg zur Anbindung der langfristig geplanten smart bridge zwischen Altchemnitz und dem TU Campus einzuordnen.

Variante 1

Zur Sicherung einer rückwärtigen Erschließung des Plangebietes wird eine Verkehrsfläche mit einem Regelprofil von 12,00 m von der Altchemnitzer Straße entlang der Bahnanlagen bis in den westlichen Teil des Geltungsberreiches geführt, die dort in einer Wendeanlage für Sat-

telzüge endet. Das Regelprofil sieht eine Fahrbahn von 7,50 m Breite einschließlich Bankett vor, auf der auch der Radverkehr geführt wird, einen begleitenden Gehweg von 2,50 m Breite und, wo möglich, einen 2,00 m breiten Grünstreifen mit Straßenbaumpflanzungen.

Im östlichen Teil mit Anbindung an die Altchemnitzer Straße verläuft die Verkehrsfläche über Bahnanlagen (derzeit Bahnstraße und Kleingärten der Bahn), die entwidmet werden müssen. Um prägenden und wertvollen Gehölzbestand erhalten zu können, wird das Profil hier abweichend vom Bestand an die Geltungsbereichsgrenze verschwenkt. Eine Inanspruchnahme der Bahn-Kleingärten ist ohnehin unvermeidbar, da diese deutlich in das vorhandene Wegegrundstück hinein ragen. Aufgrund der veränderten Lage der Erschließung gegenüber der derzeit vorhandenen Bahnstraße kann wertvoller Baumbestand erhalten, mit einer Grünfläche gesichert und durch weitere Anpflanzungen ergänzt werden.

Im mittleren Abschnitt der Verkehrsführung besteht eine Engstelle in Höhe der Spinnerei Chemnitz und des gegenüberliegenden privaten Gewerbebetriebes. Die verfügbare Grundstücksbreite beträgt hier ca. 8,70 m. Hier ist es vorgesehen, das Profil durch Reduzierung der Fahrbahnbreite auf 6,20 m so zu minimieren, dass keine Beeinträchtigung der beiden angrenzenden Nutzungen entsteht. Durch die guten Sichtbeziehungen und die erwartete Verkehrsbelegung erscheint ein Fahren auf Sicht auf diesem Teilstück vertretbar.

Im westlichen Abschnitt ist eine Einordnung des Profils nur unter Inanspruchnahme von Gehölzbeständen und (Neben-)Gebäuden möglich. Hier werden klärende Gespräche mit den Eigentümern erforderlich. Die Weiterführung sichert erstmals eine öffentliche Erschließung der westlich gelegenen Grundstücke.

Die Anbindung zwischen der langfristig geplanten smart bridge und der Altchemnitzer Straße wird über einen 4,00 m breiten kombinierten Geh- und Radweg von der Haupteinschließung über die vorhandene interne Zuwegung durch das Gebäude der Spinnwerk GmbH & Co.KG bis zur Altchemnitzer Straße geführt.

Variante 2

Aus dem vorhandenen öffentlichen Straßennetz heraus ergibt sich eine weitere Erschließungsmöglichkeit des Plangebietes in geradliniger Verlängerung der Treffurthstraße, die derzeit an der Altchemnitzer Straße endet, nach Südosten. Damit liegt die Haupteinschließung in etwa mittig im Plangebiet und wird über die vorhandene Bahnstraße wieder an die Altchemnitzer Straße angebunden.

Es ist ein Regelprofil von 14,00 m Gesamtbreite, bestehend aus 7,50 m Fahrbahn einschließlich Bankett, 2,50 m Grünstreifen mit Straßenbaumpflanzungen und 4,00 m kombiniertem Geh- und Radweg vorgesehen. Mit Ausnahme einer Engstelle in Höhe der Spinnerei Chemnitz (wie in Variante 1 beschrieben) wird das Profil in dieser Variante beispielhaft auch im Bereich der vorhandenen Bahnstraße angelegt und auf die Altchemnitzer Straße mittels eines Kreisverkehrs angebunden. Die lagemäßige Einordnung auf der Bestandsfläche bringt

erhebliche Eingriffe in die nordwestlich begleitenden Gehölzstrukturen sowie die Inanspruchnahme eines Nebengebäudes mit sich. Die Kleingärten der Bahn werden im Bereich vorhandener, dichter Hecken berührt.

Für die Realisierung der geradlinigen Fortführung der Treffurthstraße muss ein Ersatzstandort für den vorhandenen Gewerbebetrieb (Metallhandel) gefunden werden. Freiflächen und Gebäude auf dem Grundstück können nicht erhalten und sinnvoll weiter genutzt werden. Innerhalb des ausgedehnten Grundstücks der Spinnwerk GmbH & Co.KG wird ebenfalls ein Gebäude in Anspruch genommen. Weiter südlich kann das Profil zwischen Bestandsgebäuden und den Freianlagen der Spinnerei Chemnitz hindurch geführt werden.

Eine Verbesserung der Erschließungssituation privater Grundstücksflächen im Westen des Plangebietes ist mit der Variante 2 nicht verbunden.

Die Anbindung zwischen der langfristig geplanten smart bridge und der Altchemnitzer Straße kann innerhalb des Regelprofils eingeordnet werden.

Variante 3

Eine Minimierung der Eingriffe in bestehende Strukturen kann über die Reduzierung des Regelprofils erreicht werden. Dazu wurde eine Einbahnstraßenlösung entwickelt, die über die Trasse der Bahnstraße rückwärtig bis in den westlichen Teil des Geltungsbereiches und von dort nach Norden auf die Altchemnitzer Straße geführt wird. Inwiefern eine Einbahnstraßenlösung für die Nutzungsanforderungen der bestehenden Unternehmen tragfähig ist, ist in weiterführenden Gesprächen mit den Eigentümern zu klären.

Mit einem minimierten Regelprofil von insgesamt 8,50 m Breite (4,50 m Fahrbahn und 4,00 m kombinierter Geh- und Radweg) kann die HAUPTerschließung ohne Profilveränderungen die Engstelle in Höhe der Spinnerei Chemnitz passieren und im weiteren Verlauf zwischen Bestandsgebäuden liegen. Dennoch ist mit dem Ausbau im Bestand aufgrund der Lage der Verkehrsfläche in den Kronentraufbereichen ein Verlust an Gehölzen und Kleingarten-Hecken im Bereich der Anbindung an die Altchemnitzer Straße verbunden. Im mittleren Abschnitt tangiert das Profil Gebäudeteile von Bestandsgebäuden sowie ebenfalls Gehölzbestände.

Mit Durchbindung zur Altchemnitzer Straße westlich der Gebäude der Spinnwerk GmbH & Co.KG werden Grundstücke in diesem Bereich erschlossen, jedoch prägende Gehölzbestände erheblich beeinträchtigt.

Die Anbindung zwischen der langfristig geplanten smart bridge und der Altchemnitzer Straße wird wie in Variante 1 über einen 4,00 m breiten kombinierten Geh- und Radweg von der HAUPTerschließung über die vorhandene interne Zuwegung durch das Gebäude der Spinnwerk GmbH & Co.KG geführt.

Fazit

Mit den vorgeschlagenen Varianten werden grundsätzliche Lösungsmöglichkeiten für eine bedarfsorientierte öffentliche Erschließung des Plangebietes zur Unterstützung von Entwicklungsabsichten skizziert. Ziel ist das

Anstoßen einer Diskussion über die abschnittsweisen Möglichkeiten und Bedarfe im Plangebiet und in deren Ergebnis das Ausbalancieren von Erschließungsaufwand und Nutzen unter Berücksichtigung der damit verbundenen Eingriffe in Bestandsstrukturen.

Planungsrechtliche Festsetzungen

Um die Voraussetzungen für eine Realisierung der beschriebenen städtebaulichen Zielvorstellungen zu schaffen, wurde im vorliegenden Vorentwurf ein Katalog beabsichtigter Festsetzungen mit Vorgaben zur Art der baulichen Nutzung, zu Gebäudekubaturen und Grundstücksausnutzung, aber auch zu umweltbezogenen Themen wie Grünordnung und Artenschutz sowie zur Baugestaltung entwickelt. Zugleich sind die Vorgaben möglichst wenig restriktiv gehalten, um individuellen Gestaltungsspielraum zu gewähren und damit eine Umsetzung zu befördern.

Art der baulichen Nutzung

So ist es vorgesehen, die Bauflächen im Plangebiet überwiegend als Gewerbegebiete (GE) nach § 8 BauNVO festzusetzen. Diese Festsetzung ermöglicht eine große Bandbreite an gewerblichen Nutzungen und deckt die Bestandsnutzungen im Wesentlichen ab.

Im Gewerbegebiet sind Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude sowie Anlagen für sportliche Zwecke allgemein zulässig. Unter Berücksichtigung vorhandener Nutzungen und zur Unterstützung eines attraktiven Gebietsprofils sollen auch Anlagen für soziale Zwecke und Anlagen für kulturelle Zwecke zugelassen werden. Mit diesen Entwicklungsmöglichkeiten besteht für die Suche nach geeigneten Nutzungen zur Revitalisierung der Gebäude eine große Flexibilität, die die Umsetzung und Vermarktung erleichtern kann.

Die Möglichkeit der Einordnung von Handelsnutzungen wird dabei in Anwendung der Regelungen des beschlossenen „Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes“ entsprechend der Lage des Plangebietes außerhalb eines klassifizierten Zentrums noch einmal geprüft und zum Entwurf konkretisiert.

Zudem werden im gesamten Plangebiet Regelungen zu städtebaulich unerwünschten Nutzungen erfolgen. Tankstellen, Vergnügungsstätten, Prostitutionseinrichtungen, Betriebswohnungen und Freiflächenphotovoltaikanlagen stellen Nutzungsformen dar, die aus unterschiedlichen Gründen im Plangebiet als nicht verträglich eingeschätzt und daher ausgeschlossen werden (z.B. Flächenbedarf, Störwirkung, Störanfälligkeit). Mit dem Ausschluss dieser Nutzungen werden die Attraktivität des Gebietes und seine Entwicklung befördert.

Eine Gliederung der Gewerbegebiete durch Zuweisung von Emissionskontingenten wird nach Vorliegen des Schallgutachtens zum Entwurf ergänzt.

Der Teilbereich um den bestehenden ortsansässigen Betrieb (Metallhandel) gegenüber der Einmündung der Treffurthstraße in die Altchemnitzer Straße wird in den Varianten 1 und 3 als sogenannter „Fremdkörper“ dargestellt. Im Rahmen der Gewerbegebietsfestsetzung ist die nach

Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) genehmigte Nutzung aufgrund ihrer Störf Wirkung nicht zulässig. Mit der beabsichtigten Festsetzung kann das bestehende Gewerbe jedoch am Standort verbleiben. Abweichend davon ist bei einem Weiterverfolgen der Variante 2 mit Durchbindung der Treffurthstraße eine Verlagerung des Betriebes erforderlich. Die Grundstücksflächen können in dieser Variante durch gewerbliche Nutzungen bzw. Grünräume genutzt werden.

Der rückwärtig an der vorhandenen Bahnstraße gelegene Bereich der Spinnerei Chemnitz ist dem üblichen Spektrum gewerblicher Nutzungen nicht zuzuordnen. Zur Sicherung der Einrichtung ist eine Festsetzung der Flächen als Sonstiges Sondergebiet SO_{Spinnerei} mit detaillierter Regelung der zulässigen Nutzungen vorgesehen.

Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Innerhalb der Baugebiete werden die überbaubaren Grundstücksflächen mit der Festsetzung von Baufeldern geregelt. Die Baufelder werden mit Baugrenzen umschlossen, von denen zurückgewichen werden darf.

Mit der Festsetzung von Baufeldern wird die maximal mögliche zu überbauende Fläche entsprechend der festgesetzten GRZ räumlich fixiert.

Dabei erfolgt die Festsetzung der Baufelder für die denkmalgeschützten Gebäude sehr eng am Bestand mit einem Abstand zwischen 1 und 2 m vor den bestehenden Fassaden, um einerseits die vorhandenen Kubaturen zu sichern und doch etwas Spielraum für die Bauausführung und Anpassung an aktuell geltende rechtliche Standards und eine Weiterentwicklung dieser Strukturen zu gewähren.

Zur Altchemnitzer Straße hin ist die Festsetzung von Baulinien vorgesehen, auf denen gebaut werden muss. Hier kommt der Ausbildung klarer Baufluchten gegenüber dem öffentlichen Straßenraum hohe Bedeutung zu.

Auch die Vorgaben für die Höhenentwicklung und Geschossigkeit der Gebäude werden zum Straßenraum hin etwas enger und in den rückwärtigen Grundstücksbereichen freier gefasst.

Für die Gewerbegebiete wird die Bauweise als abweichende Bauweise festgesetzt, innerhalb derer Gebäude entsprechend der Bestandsstrukturen mit oder ohne Grenzabstand errichtet werden dürfen. Somit kann eine große Flexibilität für die Baukörperordnung ermöglicht und eine Weiterentwicklung der schon vorhandenen Strukturen befördert werden. Mit dieser Festsetzung wird der Historie des Standortes mit einer äußerst dichten Bebauung Rechnung getragen.

Im Zusammenspiel der Regelungen zu Nutzungen und Baukörperausbildung wird deutlich, dass vorrangig eine Sanierung und Wiederbelebung des vorhandenen Bestandes angestrebt wird. Die Grundstruktur des Gebietes soll erhalten und ablesbar bleiben und ggf. durch wenige Neubauten nachverdichtet werden.

Planungsrelevante Belange des Umweltschutzes

Parallel zum Bebauungsplanverfahren erfolgt die Bearbeitung verschiedener Gutachten und Untersuchungen,

deren Ergebnisse zum Entwurf in den Bebauungsplan eingearbeitet werden.

Umweltbericht

Die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen einschließlich der Anregungen aus den frühzeitigen Beteiligungsverfahren werden in einem Umweltbericht zusammengestellt und bewertet und dem Bebauungsplan zum Entwurf beigefügt. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligungsverfahren können Anregungen zu Umfang und Detaillierungsgrad gegeben werden.

Grünordnung

Parallel zur Erarbeitung des Bebauungsplan-Vorentwurfes wurde die Bestandserfassung und Bewertung der Gehölzbestände im Rahmen des Grünordnungsplanes bereits vorgenommen und in die Planungsvarianten übertragen. Zum Entwurf folgen dann die detaillierte Analyse und Bewertung von Natur und Landschaft und der Schutzgüter und die konkrete Ausformulierung der vorgeschlagenen grünordnerischen Maßnahmen.

Wichtiger Bestandteil der Grünordnung ist der Erhalt im Plangebiet vorhandener prägender Gehölze und Gehölzstrukturen sowie ihre Ergänzung durch Neupflanzungen. Insbesondere vor dem Hintergrund der bestehenden hochgradigen Versiegelung des Plangebietes kommt der Sicherung einer Durchgrünung, der Durchlüftung und dem Erhalt von Lebensräumen hohe Bedeutung zu. Grünstrukturen prägen erheblich den Charakter eines Gebietes und ihr Erhalt bzw. ihre Neuanlage können wesentlich zu einer Aufwertung und Herausbildung eines qualitativ vollen Areals beitragen.

Darüber hinaus ist es vorgesehen, durch Maßnahmen zur Dach- und Fassadenbegrünung von Neubauten, Errichtung von Photovoltaik- oder Solarthermieanlagen auf Dachflächen, Minderung der Flächenversiegelung durch wasserdurchlässige Flächenbefestigungen, Versickerung von Niederschlagswasser vor Ort, Farbgestaltung der Flächenbefestigung mit hellen Materialien und eine Minimierung des Eingriffs zu erzielen.

Eine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung einschließlich der Ableitung entsprechender Maßnahmen erfolgt zum Entwurf.

Artenschutz

Für die Rechtssicherheit des Bebauungsplanes ist weiterhin die Beachtung der Vorschriften des Artenschutzes grundlegend. Nach nationalem Recht werden die Anforderungen des Artenschutzes primär durch den § 44 Abs. 1 BNatSchG definiert. Bei Anwendung dieser nationalen Schutzbestimmungen sind die Europäischen Richtlinien (FFH-Richtlinie, Vogelschutzrichtlinie VRL) zu beachten. Im Rahmen der Bauleitplanung ist dabei zu prüfen, inwiefern durch die Aufstellung und Umsetzung des Bebauungsplanes die Verbote des § 44 BNatSchG eintreten können.

Die Nutzungs- und Biotopstruktur des Plangebietes mit großflächiger, überwiegend ungenutzter Bebauung, stellenweise sukzessivem Gehölzaufwuchs von Pionierbaumarten sowie starken Einzelbäumen ermöglicht das Vorkommen geschützter Arten.

Zur Prüfung der Bedeutsamkeit des Plangebietes als Lebensraum geschützter Arten wurde ein Spezieller artenschutzrechtlicher Fachbeitrag beauftragt. Die Bestandserfassung liegt bereits vor. Die im Ergebnis erforderlichen Festsetzungen werden im weiteren Planungsprozess berücksichtigt, um Verletzungen artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG ausschließen zu können.

Da das Plangebiet Nahrungs- und Lebensraum für verschiedene Tierarten bietet, wurden im Vorentwurf, neben den Festsetzungen zum Gehölzerhalt, bereits Regelungen zur Errichtung von Nisthilfen für Brutvögel und Fledermäuse, zur insektenfreundlichen Beleuchtung und zur Vermeidung des Kollisionsrisikos von Vögeln an Glasflächen als allgemein gültige Festsetzungen zum Artenschutz angedacht. Diese Festsetzungen dienen dem Erhalt natürlicher Lebensgrundlagen und Biodiversität.

Schallschutz

Das Plangebiet wird maßgeblich durch Verkehrslärm (Straßen- und Schienenverkehr) beeinträchtigt sowie von Lärmimissionen benachbarter bzw. im Plangebiet ansässiger Nutzungen tangiert. Die schalltechnischen Auswirkungen der vorhandenen Lärmbelastungen auf schutzbedürftige Nutzungen innerhalb der geplanten Gewerbegebiete werden daher in einem Schallschutzgutachten untersucht und auf Basis des Gutachtens zum Bebauungsplan-Entwurf Festsetzungen getroffen, die der Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse dienen.

Altlasten

Weiterhin sind etliche Flurstücke im Plangebiet mit Altlasten behaftet und im Sächsischen Altlastenkataster (SALKA) registriert. Eine Auflistung aller Verdachtsflächen findet sich im Textteil der beabsichtigten Festsetzungen. Im Bebauungsplan erfolgt daher zum Entwurf eine Kennzeichnung der betroffenen Flächen nach § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB sowie eine Gefährdungsabschätzung in Bezug auf die geplanten Nutzungen, um für nachfolgende Verfahren auf mögliche Gefährdungen durch Boden- bzw. Bauwerksbelastungen und die erforderliche Berücksichtigung hinzuweisen.

Weiteres Verfahren und Beteiligung

Mit dem vorliegenden Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 18/06 „Südlich der Altchemnitzer Straße“ erfolgt die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB. Zudem werden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zur Stellungnahme nach § 4 Abs. 1 BauGB aufgefordert.

Die zum Vorentwurf vorgebrachten Anregungen und Hinweise werden im Rahmen der Erarbeitung des Entwurfes ausgewertet.

Im Anschluss daran werden zum Entwurf sowohl die Öffentlichkeit als auch die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange auf Grundlage des § 3 Abs. 2 BauGB sowie des § 4 Abs. 2 BauGB umfassend beteiligt. Entsprechende Bekanntmachungen sind dem Chemnitzer Amtsblatt zu entnehmen.

Auskünfte erteilt das Stadtplanungsamt:

Technisches Rathaus | Stadtplanungsamt

Postanschrift: Technisches Rathaus | Friedensplatz 1 | 09111 Chemnitz

Telefon: 0371/4886101 Telefax: 0371/4886199 | E-Mail: stadtplanungsamt-beteiligung@stadt-chemnitz.de

Öffentliche Auslegungszeiten: Mo - Mi 8:30 - 15:00 Uhr Do 8:30 - 18:00 Uhr Fr 8:30 - 12:00 Uhr

Bei persönlichen Vorsprachen wird um telefonische Voranmeldung gebeten.