

Städtebaulicher Rahmenplan
„Bahnhofsareal Altendorf“

STADTENTWICKLUNG IN ALTENDORF

➔ Bürgerinformation



CHEMNITZ
STADT DER
MODERNE

➤ Chance für den Stadtraum



Foto: Schrägluftbild 2010 © Stadt Chemnitz – Städtisches Vermessungsamt

Die 10 Hektar große Fläche des ehemaligen Güterbahnhofs Altendorf wird nicht mehr für Bahnzwecke benötigt. Damit bietet sich die Chance, mittel- bis langfristig einen neuen, grünen Stadtraum zu entwickeln. 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. Herzstück soll ein landschaftlich und extensiv geprägter Freiraum werden.

Die Auswirkungen der Flächenentwicklung werden sich deutlich bis über die Betrachtungsgrenze zeigen. Die bedarfsgerechte und nachhaltige Schaffung von Wohnbauflächen sowie das vielfältige Angebot für innovative Wohnformen an private Investoren, Baugruppen und Genossenschaften unterstützen die positive Bevölkerungsentwicklung und das weitere Wachstum im Stadtgebiet.

➤ Städtebauliche Rahmenplanung

Der städtebauliche Rahmenplan vermittelt verständlich und anschaulich die Zielvorstellungen der Stadt Chemnitz zur Entwicklung des Bahnhofs Altendorf. Eine Rahmenplanung in diesem Sinne ist eine wichtige Grundlage für die Weiterentwicklung des Bestandes und Vorstufe für die Bauleitplanung.

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 15. Juni 2016 den städtebaulichen Rahmenplan als Zielstellung für die Entwicklung des Bahnhofsareals in Altendorf bestätigt.

Mehr Informationen finden Sie im Bürgerinformationssystem der Stadt Chemnitz und auf den Seiten der Chemnitzer Stadtentwicklung hier:

www.chemnitz.de

➤ Planungsgebiet

Der betrachtete Teilraum setzt sich aus äußerem Betrachtungsraum und engerem Bearbeitungsgebiet zusammen.



Foto: Orthofoto 2015 © Stadt Chemnitz – Städtisches Vermessungsamt

➤ Allgemeine Planungsziele

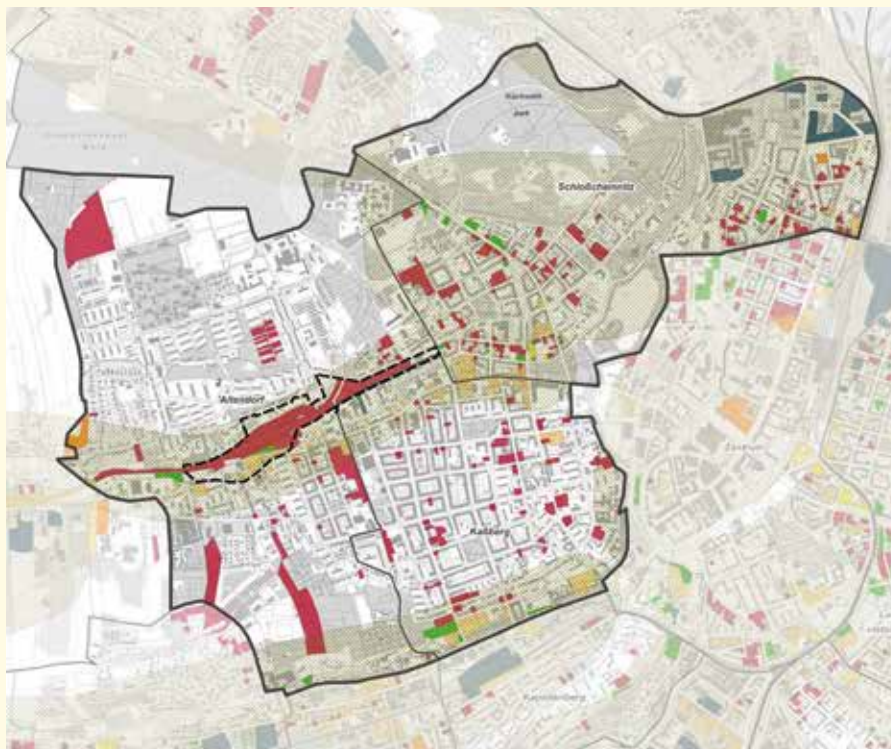


Abb.: Fachkonzept Brachen, Nutzungsorientierung © Stadt Chemnitz

- Wohnnutzung
- Mischnutzung
- Gewerbenutzung
- Sondernutzung
- Verkehr
- Grün- und Freiflächenutzung
- Summe Handlungsräume Basis SEKo 2009/2011
- Schwerpunkt Revitalisierung Bahngelände Stadtteil Altendorf

städtebaulichen Rahmenplan „Bahnhofsareal Altendorf“ in Kooperation mit der Deutschen Bahn AG durch das Planungsbüro Station C 23 (Leipzig) erarbeitet.

Ein weiterer thematischer Handlungsraum des SEKo bildet die Limbacher Straße als Ein- und Ausfallstraße mit erheblichen Beeinträchtigungen im Orts- und Straßenbild. Punktuell entlang der südlichen Grenze des Betrachtungsraumes sind bereits Revitalisierungsmaßnahmen von Brachflächen und leer stehenden Gebäuden angelaufen, weitere sind in diesem Bereich vorgesehen.

Das Bahnhofsgelände Altendorf ist im Fachteil Brachen zum Städtebaulichen Entwicklungskonzept Chemnitz 2020 (SEKo) als Handlungsschwerpunkt verankert.

In der Tallage des Pleißenbaches konzentrieren sich aufgrund der historischen Siedlungsentwicklung mindergenutzte Flächen und Gemengelagen. Aufgrund der negativen Ausstrahlung auf die umgebenden Freiräume besteht das Erfordernis zur Aufwertung. In Folge der Gebietscharakteristik wurde das Pleißenbachtal als Handlungsraum „Grün“ im SEKo bestimmt. Für die Konversionsfläche Bahn und ihr Umfeld wurde in einem Umgriff von 22 ha ein Nutzungskonzept mit Freiraumplanung zur Revitalisierung mit dem

flächen und leer stehenden Gebäuden angelaufen, weitere sind in diesem Bereich vorgesehen.

Das vom Stadtrat am 08.07.2015 beschlossene Fachkonzept Brachen (Vorlage B-169/2015) enthält als Kernziele eine Überführung der Bahnbrache in einen grün geprägten Stadtraum für neue Wohnbauflächen und gemischte Nutzungen, den Erhalt wichtiger stadtökologischer Funktionen, die Verbesserung der Wegeverbindungen mit den angrenzenden Wohnquartieren Kaßberg, Altendorf-Flemminggebiet und Schloßchemnitz, die Aufwertung der Limbacher Straße sowie die Verknüpfung zum Zentrum und den Freizeitangeboten im Chemnitzer Westen.

➤ Rahmenplan



Abb.: Zielplan



BCA Bahnhofsbereich Chernitz-Aitendorf
Rahmenplan - Stadtteilpark
15.02.2016

ALK 08.07.2014 © Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen
DSGK 07.2014 © Städtische Vermessungsamt Chernitz

M 1:2.000



➤ Strategische Ziele



Grafik: Pleißenpark © Planungsbüro Station C 23

Das ehemalige Bahnhofsgelände Chemnitz Altendorf einschließlich anschließender Eisenbahnlinien bietet nach der Nutzungsaufgabe die Möglichkeit, ein neues Stück Stadt mit öffentlich nutzbaren Freiräumen, Flächen für Wohnen, Gemeinbedarf und Gewerbe zu schaffen.

Gelegen im Tal entlang Pleißenbach und Limbacher Straße mit starken räumlichen und funktionalen Bezügen zu Kaßberg und Flemminggebiet, wurden für die Planung neben den funktionalen auch die naturräumlichen und historischen Grundlagen sowie der bauliche und landschaftliche Bestand erfasst und gründlich analysiert.

Daraus abgeleitetes Planungsziel ist es, neben Flächen für eine bauliche Entwicklung auch einen zentralen öffentlich nutzbaren Freiraum entlang des Pleißenbaches und der ehemaligen Bahntrasse zu etablieren, welcher eine funktionale und ökologische Wirkung auf die umliegenden Stadtteile sowie das Gewässersystem hat.

Hierbei sollen die historischen und charakteristischen Strukturen im Gebiet erhalten und für die zukünftige Entwicklung als neue Identitätsträger eingesetzt werden.

Erste Stufe

Eine stufenweise Entwicklung des Gebietes wird hierdurch begünstigt und basiert darauf. Aufbauend auf den bestehenden Relikten der Eisenbahnnutzung, der vorhandenen Vegetation und der künstlichen Topographie von Dämmen und Aufschüttungen wird ein neuer, landschaftlich und extensiv geprägter Freiraum entwickelt. Der Pleißenbach wird aufgewertet und erhält im mittleren Abschnitt mehr Retentionsraum. Im Zentrum des Freiraums, an der Kreuzung der wichtigsten Wegeverbindungen, kann ein kleiner, intensiver gestalteter „Pleißenpark“ mit Aufenthalts- und Spielmöglichkeiten etabliert werden.

Die Entwicklung des Freiraums wird angeschoben durch den Umbau des Pleißenbaches sowie durch den Bau des durchgehenden Radweges auf der ehemaligen Gleistrasse. Ein großer Teil der übrigen Flächen kann im Rahmen von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für die Entwicklung des Gebietes etabliert werden. Ein wesentliches Ziel ist die Erhöhung der Artenvielfalt, so dass ein gleichzeitig ökologisch wirksamer als auch ästhetisch wertvoller Freiraum mit hoher Aufenthaltsqualität entsteht.

Der Gewässerausbau erfolgt ebenfalls nach ökologischen Kriterien, gleichzeitig wird auch hier die gestalterische Qualität erhöht.

Ziel ist es, mit den verfügbaren Ressourcen die größtmögliche gestalterische Wirkung zu erreichen. Die Pflege des neuen Landschaftsraums kann überwiegend extensiv erfolgen.

Zweite Stufe

Es werden Flächen für die bauliche Entwicklung mit unterschiedlichen Schwerpunkten und Nutzungsmöglichkeiten angeboten. Der bestehende Güterschuppen und das Kühlhaus werden im Bestand erhalten und können zu Wohnungen, Ateliers sowie soziokulturellen Einrichtungen umgenutzt werden.

Die Flächen entlang der Paul-Jäkel-Straße sollen vorrangig für die Entwicklung nicht störender Gewerbes entwickelt werden. Abhängig vom Bedarf und von der Entwicklung benachbarter Wohnstandorte, kann hier alternativ auch eine Wohnbebauung entstehen. Im Bereich Gutsweg/Ladestraße ist eine Fläche als Option für eine Kindertagesstätte vorgesehen.

Dritte Stufe

Alle übrigen Baufelder sind für die Entwicklung von Wohnraum verschiedenster Art vorgesehen. Im Bereich Paul-Jäkel-Straße/Gutsweg ist Geschosswohnungsbau möglich. Entlang der bestehenden Ladestraße westlich des Güterschuppens können Stadthäuser bzw. Einfamilienreihenhäuser entwickelt werden. Zwischen Ladestraße und Gutsweg bietet sich die Möglichkeit, innovative und besondere Wohntypologien wie Hofhäuser zu entwickeln. Nördlich des Gutsweges sind in Anlehnung an die bestehenden Dreiseithöfe drei größere Parzellen für die Entwicklung neuer Hoftypologien vorgesehen. Dies können gemeinschaftliche Wohnanlagen für Familien und/oder Baugruppen bzw. Bauherrengemeinschaften sein. Aber auch institutionelle bzw. kommerzielle Sonderwohnformen wie altengerechtes Wohnen, Wohnen für Menschen mit Behinderung usw. sind hier möglich.

Vierte Stufe

Im westlichen Teil des Plangebietes ist eine Fläche für die Entwicklung größerer Einfamilienhäuser oder Stadtvillen vorgesehen.

Entwicklungen ohne Abhängigkeiten

Das Grundstück ehemals Marmorpalast kann für die Entwicklung von Geschosswohnungsbau entlang der Limbacher Straße sowie an der

Straße Am Stadtgut für kleinteilige Reihen- oder Stadthäuser genutzt werden. Alternativ kann auch hier die Einordnung einer Kita erfolgen. Die Erschließung für den Fahrverkehr erfolgt überwiegend auf bestehenden Straßen und Wegen. Eine Querungsmöglichkeit durch das Plangebiet mindestens für Radfahrer und Fußgänger, ggf. je nach Mittelverfügbarkeit auch für den lokalen Fahrverkehr Richtung Flemminggebiet, wird in Verlängerung der Horst-Menzel-Straße bevorzugt. Hier bietet sich die Möglichkeit, eine weitere Entwicklungsfäche direkt südlich des Pleißenbaches zu erschließen. Zusätzliche Querungsmöglichkeiten für Fußgänger und Radfahrer bestehen auf den vorhandenen Brücken im Bereich Kochstraße, Am Stadtgut sowie der Privatstraße Richtung Erzbergerstraße.

➤ Bearbeitungsprozess

Der Planungs-, Bau- und Umweltausschuss hat am 3. Juni 2014 mit einem Einleitungsbeschluss (Vorlage B-137/2014) der Erstellung des städtebaulichen Rahmenplanes zugestimmt.

Die Rahmenplanung wurde im Rahmen einer Kooperation mit der Deutschen Bahn AG extern beauftragt. Der Kommunikationsprozess und das Beteiligungsverfahren erfolgten in einem aufeinander abgestimmten Experten- und Bürgerdialog in verschiedenen Formaten, u. a. mit Unterstützung des Quartiersmanagements und der Bürgerplattform Chemnitz Mitte-West.

Die berührten Behörden und Ämter der Stadt Chemnitz wurden frühzeitig mit der Aufgabenbeschreibung beteiligt. Als begleitende verwaltungsinterne Arbeitsstruktur wurde Ende 2013 eine fachübergreifende Arbeitsgruppe unter Federführung des Stadtplanungsamtes gebildet, welche mit koordinierenden Ansprechpartnern in den jeweiligen Fachbereichen über die Dauer des Bearbeitungsprozesses im Austausch untereinander und mit den Partnern und Planern stand.

Zur Klärung der Ziele und Abstimmung einer Vorzugsvariante wurde intensiv mit den Ämtern, der Verwaltungsspitze und Vertretern der

Eine wichtige Rolle für die zukünftige Erschließung spielt der Radverkehr. Übergeordneter Freizeitverkehr, aber auch die Erschließung des Gebietes selbst, können über die ehemalige Gleistrasse entwickelt werden. Eine direkte Verbindung im Zuge des Pleißenbaches Richtung Stadtzentrum ist vorgesehen.

Das Plangebiet kann in mehreren Stufen entwickelt werden. Hervorzuheben ist hier der „vorgezogene Landschaftsaufbau“, durch welchen erforderliche Ausgleichsmaßnahmen direkt im Gebiet realisiert werden können, und wodurch sowohl die ökologische, als auch die Nutzungsqualität bereits zu Beginn des Entwicklungsprozesses deutlich erhöht werden kann. Im Ergebnis kann eine zukünftige bauliche Entwicklung durch das Vorhandensein eines bereits aufgewerteten Freiraums deutlich stimuliert werden.

lokalen Immobilien- und Wohnungswirtschaft sowie der AGENDA 21 diskutiert. Als Auftakt für den Expertendialog wurde ein interkommunaler Erfahrungsaustausch mit dem Stadtplanungsamt Leipzig zur Entwicklung des Bayerischen Bahnhofs durchgeführt. Im weiteren Verlauf fand ein weiteres Planertreffen zur Flächenentwicklung des ehemaligen Bahnhofsgeländes in Oelsnitz/Erzgeb. mit dem Instrument der Landesgartenschau und der Folgenutzung als öffentlicher Bürgerpark statt.

Beginnend ab Herbst 2014 wurde gemeinsam mit Anwohnern, Eigentümern, zivilgesellschaftlichen Akteuren und Bürgern über die Perspektive des Bahnhofsgeländes Altendorf gesprochen. Mit der Durchführung einer Öffentlichkeitsbeteiligung sollten sich bereits engagierte lokale Akteure und Netzwerke finden, die über das Verfahren hinaus bestehen und an der Umsetzung mitwirken.

Am 19. Januar 2016 fand als Abschluss für den Arbeitsprozess eine interne Beratung mit den beteiligten Ämtern und lokalen Schlüsselpersonen statt. Die daraus gewonnenen Erkenntnisse flossen in die Rückkopplung mit der Rahmenplanung ein.

➤ Bürgerbeteiligung



Foto: © Stadt Chemnitz

Obwohl das eigentliche Plangebiet räumlich kaum wahrnehmbar ist, besteht ein erhebliches öffentliches Interesse an seiner zukünftigen Entwicklung. Aus diesem Grund ist eine umfangreiche Beteiligung der Öffentlichkeit Teil des Planungsprozesses.

Zu Beginn des Planungsprozesses stand im November 2014 ein öffentlicher „Erkundungsspaziergang“. Hier bestand die Möglichkeit, das Gelände kennen zu lernen und in aufgelockerter Atmosphäre Gedanken und Wünsche zu besprechen. Anschließend wurden

Vorschläge und Ideen der Bürger gehört und für die folgende Planung ausgewertet und, so weit möglich und sinnvoll, berücksichtigt. Weitere Möglichkeiten der Beteiligung waren: 1. Bürgerdialogveranstaltung im November 2014, die Bürgerforen der Bürgerplattform Chemnitz Mitte-West im Dezember 2014 und Mai 2015 sowie die Bürgerwerkstatt im Juli 2015. Hier wurde die Planung intensiv mit Planern, Vertretern aus Verwaltung und Politik sowie dem Partner Deutsche Bahn AG diskutiert, Kurzvorträge durch externe Fachleute zeigten anschaulich die Möglichkeiten der Planung an Beispielen. Ein weiteres Bürgerforum im November 2015 schloss das Beteiligungsverfahren im Stadium der Rahmenplanung ab. Ein wesentlicher Diskussionsschwerpunkt in der Bürgerschaft ist die entfallene Querungsmöglichkeit über die Erzbergerstraße. Insbesondere die Bewohner des Flemminggebietes wünschen sich an dieser Stelle wieder eine Verbindung zwischen den Stadtteilen. Die verschiedenen Möglichkeiten hierzu, sowie diverse Vorschläge aus der Bürgerschaft, wurden intensiv diskutiert, die entsprechenden Empfehlungen sind in diesem Konzept eingearbeitet. Weitere wichtige Schwerpunkte sind die geplante Freiraumentwicklung, hier finden sich zahlreiche Befürworter öffentlicher Freiflächen und durchgehender Wegeverbindungen.

Auch potentielle Nutzer für die bestehenden Gebäude sind über die offenen Veranstaltungen an die Stadtverwaltung herangetreten. Die Entwicklung neuen und der Erhalt bestehenden Gewerbes wurde erst durch die öffentliche Beteiligung zu einem wichtigen Thema im Gebiet. Der Prozess der Bürgerbeteiligung wurde auch durch die lokale Presse intensiv begleitet. Planungsstände und Ergebnisse der Dialog-Veranstaltungen wurden jeweils über die Internetseite der Stadt Chemnitz öffentlich zugänglich gemacht.

➤ Bürgerideen



Abb.: © Genossenschaft i. G. Bahnhof Altendorf

Auch die Nutzung bestehender Gebäude oder zukünftiger Freiräume in privater Initiative wird sich positiv auf die Entwicklung des Gebietes auswirken.

Im Rahmen des Bürgerforums im November 2015 wurde durch die Genossenschaft i. G. „Bahnhof Altendorf“ ein Nutzungsvorschlag für den ehemaligen Güterschuppen vorgestellt: Die Gebäudenutzung enthält Wohnungen für vier Familien, einen Veranstaltungsraum mit angeschlossener Küche (gastronomietauglich), Ateliers, Kreativflächen, Gewerbeflächen sowie perspektivisch ein Café mit Außenbereich für Besucher des Parks. Ziel ist es, mit dem Güterschuppen eines der Zeugnisse der Industriekultur im Stadtteil zu erhalten und zu beleben.

Auch das direkt östlich neben dem Güterschuppen stehende ehemalige Kühlhaus kann einer sozio-kulturellen Nutzung zugeführt werden. Aus der Bürgerschaft wurden entsprechende Vorschläge vorgebracht, denkbar sind u. a. Freizeitnutzungen wie Kegelbahn, oder Erinnerungen an den Bahnbetrieb, welche auch in eine öffentliche oder halböffentliche Nutzung integriert werden könnten, ohne ein eigenes Museum am Standort aufzubauen.

➤ Umgang mit den Ergebnissen

Mit dem vorgelegten städtebaulichen Rahmenplan wurde eine langfristige Zukunftsvorstellung und selbstbindende Grundlage für das weitere Verwaltungshandeln gelegt. In der Folge ist zu bestimmen, wo formelle Verfahren der Bauleitplanung zur Baurechtsschaffung

notwendig sind. Wegen begrenzter Ressourcen zielt die Entwicklungsstrategie auf die Umsetzung strategischer Schlüsselprojekte ab, um die Gesamtentwicklung einzuleiten. Diese Impulse üben positive Effekte auf die nähere Umgebung aus.



Grafik: Stufenplan © Planungsbüro Station C 23

➤ Kontakt

Für weitere Fragen stehen Ihnen die Mitarbeiter des Stadtplanungsamtes der Stadt Chemnitz während der Sprechzeiten zur Verfügung:

Stadt Chemnitz – Stadtplanungsamt
Annaberger Straße 89
(Technisches Rathaus, 4. und 5. Etage)
09120 Chemnitz

Abteilung Stadtentwicklungsplanung
Ansprechpartner: Thomas Mehlhorn
☎ 0371 488-6153
✉ thomas.mehlhorn@stadt-chemnitz.de

Sprechzeiten
Mo, Di, Do 08:30–12:00 Uhr
Do 14:00–18:00 Uhr

Impressum

Herausgeber: Stadt Chemnitz – Die Oberbürgermeisterin · Ansprechpartner: Stadtplanungsamt · Grafik Titelseite: © Planungsbüro Station C 23
Satz: Verlag Wissenschaftliche Scripten · Druck: Verwaltungsdruckerei 12/2016