

**Beschlussvorlage Nr. B-299/2018**

**Einreicher:**  
Dezernat 6/Amt 61

**Gegenstand:**  
Entwurfs- und Auslegungsbeschluss zur 44. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Chemnitz (Bereich Sandstraße im Stadtteil Borna-Heinersdorf)

		Status	Beratungsergebnis		
Beratungsfolge (Beiräte, Ortschaftsräte, Ausschüsse, Stadtrat)	Sitzungs- termine	öffentlich/ nichtöffentlich	bestä- tigt	abge- lehnt	ohne Empfeh- lung
Planungs-, Bau- und Umweltausschuss	20.11.2018	öffentlich			

Michael Stötzer  
Unterschrift

Die Vorlage hat haushaltsrelevante Veränderungen:	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein
<input type="checkbox"/> Produktsachkonto/Maßnahmenummer in Anlage , Seite benannt		
<input type="checkbox"/> Produktsachkonto (Aufwandskonto f. ErgHH; Auszahlungskonto f. Investition)		
<input type="checkbox"/> Maßnahmenummer		
Gesamtaufwendungen/-auszahlungen für die Maßnahme		EUR
Maßnahmenbezogene Erträge/Einzahlungen		EUR
Finanzbedarf ist	<input type="checkbox"/> gesichert	<input type="checkbox"/> nicht gesichert
Finanzielle Übersicht siehe Anlage Seite		

**Gesetzliche Grundlagen:**

§ 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch i. V. m. § 12 Abs. 2 Nr. 2 Hauptsatzung der Stadt Chemnitz

**Bereits gefasste Beschlüsse sind betroffen:**

Beschlussnummer	Beschluss-Datum	Beschlussfassendes Gremium	aufzuheben	zu ändern

**An der Erarbeitung der Vorlagen wurden beteiligt:**


**Beschlussvorschlag:**

Der Planungs- Bau- und Umweltausschuss beschließt:

Der Entwurf der 44. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Chemnitz im Bereich Sandstraße im Stadtteil Borna (Anlage 3) sowie die Begründung einschließlich Umweltbericht (Anlage 4) werden gebilligt und nach § 3 Abs. 2 BauGB zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

## **Begründung:**

Der Planungs-, Bau und Umweltausschuss hat in seiner Sitzung am 21.03.2017 die Einleitung des Verfahrens zur 44. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Chemnitz im Bereich Sandstraße im Stadtteil Borna beschlossen.

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs.1 Satz 1 BauGB erfolgte im Rahmen einer zweiwöchigen öffentlichen Auslegung im Zeitraum vom 24.04.2017 bis 08.05.2017.

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 05.04.2017 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Das Gebiet wird im Osten von Ein- und Zweifamilienhäusern sowie Kleingärten, im Norden von der Sandstraße, im Westen von Bahnanlagen der Hauptstrecke Chemnitz - Leipzig (KBS 525 Chemnitz - Leipzig) mit dem Haltepunkt Borna und im Süden von Bahnanlagen der stillgelegten Strecke Küchwald - Wüstenbrand begrenzt. Das Plangebiet umfasst eine Gesamtgröße von ca. 2,2 ha und befindet sich in etwa 3 km Entfernung nördlich des Stadtzentrums.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Chemnitz vom 24.10.2001 einschließlich aller Änderungen, Ergänzungen und Berichtigungen ist der gekennzeichnete Planungsbereich bisher als Sondergebiet Wochenendhausgebiet (Teilfläche 1), als gemischte Baufläche (Teilfläche 2) sowie als sonstige bedeutsame Grünfläche (Teilfläche 3) dargestellt.

Die gegenwärtige Nutzung des Areals differenziert auf den 3 Teilflächen. Im Bereich der Teilfläche 1 befanden sich bis 2016 im Gartenverein Sommerfreude e. V. organisierte Einzelgärten. Für diesen Bereich ist die Entwicklung von Eigenheimen über den im Parallelverfahren in Aufstellung befindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 17/05 „Wohnbebauung an der Sandstraße, Borna“ beabsichtigt.

Die Teilfläche 2 wird durch das Kulturdenkmal der ehemaligen Fabrikanlage Sandstraße 74a-74e, Knopffabrik Petzold & Mäser geprägt. Derzeit wird dieses Objekt saniert und zur wohnbaulichen Nutzung mittels 'Loft-Wohnungen' entwickelt. Weiterhin befindet sich auf dieser Teilfläche ein Handwerksbetrieb.

Die Teilfläche 3 steht in unmittelbarem Zusammenhang mit dem rechtskräftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 09/17 „Wohnbebauung auf dem Flurstück 185/3, Borna“. Nach Realisierung der Eigenheime innerhalb des Geltungsbereichs entwickelte sich die westlich angrenzende Fläche ebenfalls zu Wohnzwecken.

Die beabsichtigte Entwicklung von Eigenheimen auf dem Areal des Sondergebietes Wochenendhausgebiet gibt Anlass, den Bereich großräumiger für eine Wohnbauentwicklung zu betrachten. In Bezug auf Lage und Nachfrage von Eigenheimstandorten im Stadtteil Borna-Heinersdorf ist festzustellen, dass östlich des relevanten Bereiches in den vergangenen Jahren Eigenheime sowohl auf Grundlage des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 09/17 als auch nach § 34 BauGB entlang der Sandstraße entstanden.

Die Realisierung von Wohngebäuden (Baufertigstellungen) ist sowohl im Ein- und Zweifamilienhausbau als auch für Wohngebäude mit 3 und mehr Wohneinheiten seit 2014 im Stadtgebiet erkennbar gestiegen. Neben neuen Bauvorhaben im innerstädtischen Bereich mehrten sich Anträge zu Abrundungen und Ergänzungen für Eigenheime im ländlichen Bereich. Dabei bestimmen Standortgrößen von 10-20 WE die Tendenz.

Demzufolge werden im Hinblick auf die Bestandssituation und Entwicklungsabsichten auf der Ebene Flächennutzungsplan neben dem Sondergebiet Wochenendhausgebiet die angrenzenden Bereiche planungsrechtlich einbezogen.

Mit der Einleitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens Nr. 17/05 Wohnbebauung an der Sandstraße, Borna wird das bisher im Flächennutzungsplan formulierte Entwicklungsziel geändert. Gemäß Baugesetzbuch haben sich Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Somit wird eine Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren gemäß § 8 (3) BauGB erforderlich.

Der Flächennutzungsplan soll für den gekennzeichneten Bereich von Sondergebiet Wochenendhausgebiet, gemischter Baufläche sowie sonstiger bedeutsamer Grünfläche in Wohnbaufläche geändert werden.

### **Anlagenverzeichnis:**

Anlage 3: Entwurf

Anlage 4: Begründung