

Beschlussvorlage Nr. B-150/2019

Einreicher:
Dezernat 6/Amt 61

Gegenstand:

Aufstellungsbeschluss zur 48. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Chemnitz (Bereich Walter-Janka-Straße im Stadtteil Adelsberg)

		Status	Beratungsergebnis		
Beratungsfolge (Beiräte, Ortschaftsräte, Ausschüsse, Stadtrat)	Sitzungs- termine	öffentlich/ nichtöffentlich	bestä- tigt	abge- lehnt	ohne Empfeh- lung
Planungs-, Bau- und Umweltausschuss	21.05.2019	öffentlich			

Michael Stötzer

Unterschrift

Beschlussvorschlag:

Der Planungs- Bau- und Umweltausschuss beschließt:

1. Der Einleitung des Verfahrens zur 48. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Chemnitz im Bereich Walter-Janka-Straße, Stadtteil Adelsberg wird zugestimmt.
2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs.1 Satz 1 BauGB soll im Rahmen einer zweiwöchigen Auslegung erfolgen.

Begründung:

Das Plangebiet der 48. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Chemnitz ist im Stadtteil Adelsberg zwischen Zschopauer Straße und Kleinolbersdorfer Straße gelegen.

Das Gebiet wird im Norden von Ein- und Zweifamilienhäusern der Kleinsiedlung Adelsberg sowie der rechtskräftigen Bebauungsplangebiete Nr. 09/22 und Nr. 14/01, im Osten von Gewerbeeinrichtungen an der Kleinolbersdorfer Straße, im Westen von der Zschopauer Straße und im Süden von Flächen für die Landwirtschaft begrenzt. Das Plangebiet umfasst eine Gesamtfläche von ca. 14,7 ha und besteht aus 5 Teilflächen. Es befindet sich in etwa 5 km Entfernung südlich des Stadtzentrums.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Chemnitz vom 24.10.2001 einschließlich aller Änderungen, Ergänzungen und Berichtigungen ist der gekennzeichnete Planungsbereich bisher als Korridor mit besonderen landschaftsästhetischen Anforderungen an die Straßenplanung (Teilfläche 1; 1,3 ha), als gemischte Baufläche (Teilfläche 2, 3 und 4; 12,2 ha) sowie als Fläche für die Landwirtschaft (Teilfläche 5; 1,2 ha) dargestellt.

Das gesamte Areal zwischen der Zschopauer Straße und der Kleinolbersdorfer Straße gehörte bis zum Jahr 1990 zur Liegenschaft des ehemaligen MfS der DDR. Der bis dato autarke Bereich einschließlich interner Verkehrserschließung wurde seitdem schrittweise in Einzelgrundstücke geteilt und verkauft. Damit einher gingen Differenzierungen der ursprünglich kompakten gemischten Baufläche. Auf dem ehemaligen Antennenfeld entstanden im Zuge der nach § 13a BauGB aufgestellten Bauleitplanverfahren Nr. 09/22 „Adelsberger Höhe“ und Nr. 14/01 „Walter-Janka-Straße“ Ein- und Zweifamilienhäuser. Die Plangebiete sind mittlerweile zu 90% realisiert. Der Flächennutzungsplan wurde im Wege der Berichtigung angepasst.

Der nunmehr für das FS 786/44 der Gemarkung Adelsberg vorliegende weitere Antrag zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zwecks Errichtung von Einfamilienhäusern gibt Anlass, die beabsichtigte Entwicklung im Bereich der gemischten Baufläche großräumiger zu betrachten.

Die gegenwärtige Nutzung des zu überplanenden Gebietes differenziert innerhalb der gekennzeichneten Teilflächen. Die Teilfläche 1, bislang als Korridor mit besonderen landschaftsästhetischen Anforderungen an die Straßenplanung deklariert, hat mit Abschluss des Planfeststellungsverfahrens neue B 174 und der Verlagerung der Trasse ca. 100m westlich seine Vorhaltefunktion verloren. Die Zschopauer Straße verkörpert in dem besagten Bereich den Charakter einer ortüblichen Erschließungsstraße, an die die Wohngrundstücke unmittelbar anschließen.

Innerhalb der Teilfläche 2 dominieren Bestandsgebäude der Ära bis 1990. Die Mehrfamilienhäuser an der Zschopauer Straße sind nach wie vor in Nutzung. Weitere Gebäude des Ursprungsbestandes wurden nach primären gewerblichen Nutzungen inzwischen zum Wohnraum gewandelt. Für diverse ein- bis zweigeschossige Objekte ist die Entwicklungstendenz zum Wohnen erkennbar. Aktuell entstehen in den leerstehenden 4-geschossigen Plattenbauten der Walter-Janka Straße 31 und ff. durch grundhaften Umbau eigentumsorientierte Wohnformen u.a. Service-Wohnen. Ein weiterer mehrgeschossiger Wohnungsneubau entsteht auf dem FS 786/213. Einzige markante gewerbliche Einrichtung ist ein Foto-Print-Unternehmen in der Walter-Janka-Straße 23. Das ehemalige Schulgebäude, Walter-Janka-Straße 29, wurde an den Freistaat Sachsen im Jahre 2016 veräußert. Der Freistaat nutzt das Objekt als Trainingszentrum zur Aus- und Fortbildung der Landespolizei. Vereinzelt Garagenzeilen ergänzen die bauliche Bestandsituation.

Weiterhin befindet sich innerhalb der Teilfläche 2 südlich der Walter-Janka-Straße ein unversiegeltes naturnahes Grundstück, teilweise mit Gehölzbestand. Für diese Fläche von 2,6 ha wurde der Antrag auf einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan zwecks Bebauung mit Einfamilienhäusern gestellt. Die vorab durchgeführte verwaltungsinterne Abstimmung erbrachte ein überwiegend positives Meinungsbild. Bei dem Gehölzbestand handelt es nicht um Wald im Sinne des SächsWaldG, sondern vielmehr um eine Sicht-/Windschutzpflanzung.

Bei den Teilflächen 3, 4 und 5 handelt es sich um eine Hundeschule mit Hundepension sowie um einen Sportplatz einschließlich Sporthalle und angrenzender Bolz- und Streetballbereiche. Für die Hundeschule besteht zwischen der Stadt Chemnitz mit dem Betreiber ein Erbbaurechtsvertrag über 50 Jahre. Der Sportplatz sowie die Sporthalle der Walter-Janka-Straße sind per Gebrauchsüberlassungsvertrag an die SG Adelsberg e. V. für sportliche Zwecke übergeben. Beide Anlagen werden durch die Abteilung Fußball und andere Sportarten des Vereins (Leichtathletik) sowie durch die Kindersportschule Chemnitz (KISS) regelmäßig genutzt.

Schlussfolgernd ist die Sicherung der Sportanlage (Sportplatz, Sporthalle) Walter-Janka-Straße für den Sportbetrieb weiterhin zu gewährleisten. Innerhalb der langfristigen Bauleitplanung sollen sowohl der Bereich Hundeschule als auch der Sportplatz/ Sporthalle als Grünflächen mit Zweckbestimmung Sportfreifläche verankert werden.

Weiterhin gilt festzuhalten, dass sich innerhalb der gemischten Baufläche sowohl über Bauleitplanverfahren als auch Umnutzungen nach § 34 BauGB Wohnen etabliert hat. Ein Ausbau der gewerblichen Entwicklung hingegen ist nicht erkennbar. Im Stadtgebiet Chemnitz liegt der Schwerpunkt der Neubautätigkeit derzeit im Bereich der Ein- und Zweifamilienhäuser und auch in Zukunft wird es dafür Nachfrage geben. Die Realisierung von Wohngebäuden (Baufertigstellungen) ist sowohl im Ein- und Zweifamilienhausbau als auch für Wohngebäude mit 3 und mehr Wohneinheiten seit 2014 erkennbar gestiegen. Neben neuen Bauvorhaben im innerstädtischen Bereich mehren sich Anträge zu Abrundungen und Ergänzungen für Eigenheime im ländlichen Bereich.

Mit der Fortschreibung des Wohnraumkonzeptes Chemnitz wurde für einen Zeithorizont bis 2030 auf Basis von verändernden Rahmenbedingungen, wie z. B. einer leicht wachsenden Bevölkerung, detailliert untersucht, wie sich die Nachfrage- und Angebotsseite des Chemnitzer Wohnungsmarktes darstellt. Ein Handlungsfeld betrifft den Wohnungsneubau. In diesem Zusammenhang sind auch Strategien zur Schaffung von selbstgenutztem Wohneigentum betrachtet worden. Im Ergebnis ist von einem quantitativen Mehrbedarf an Flächen für den Eigenheimbau auszugehen. Für den mehrgeschossigen Wohnungsbau wird ein lediglich qualitativer Entwicklungsbedarf gesehen.

Die Änderung des Flächennutzungsplans gemäß § 8 Abs. 3 BauGB erfolgt parallel zur Einleitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens Nr. 19/11 Adelsberg-Südabrundung. Im Hinblick auf die Bestandssituation und Entwicklungsabsichten auf der Ebene Flächennutzungsplan werden neben dem beantragten vorhabenbezogenen Bebauungsplangebiet die angrenzenden Bereiche planungsrechtlich einbezogen. Entsprechend der in den vergangenen 15 Jahren erfolgten Differenzierung und Umstrukturierung soll innerhalb des gekennzeichneten Bereichs die Teilfläche 1 bisher Korridor mit besonderen landschaftsästhetischen Anforderungen an die Straßenplanung und die Teilfläche 2 bisher als gemischte Baufläche dargestellt in Wohnbaufläche geändert werden. Die Teilflächen 3 und 4 bisher als gemischte Baufläche sowie die Teilfläche 5 bisher Fläche für die Landwirtschaft dargestellt sollen in Grünfläche mit Zweckbestimmung Sportfreifläche geändert werden.

Anlagenverzeichnis:

Anlage 3: Räumlicher Geltungsbereich