

Beschlussvorlage Nr. B-075/2020

Einreicher:
Dezernat 6/Amt 61

Gegenstand:
Aufstellungsbeschluss zur 50. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Chemnitz
(Bereich Wolgograder Allee/Chemnitzer Straße im Stadtteil Hutholz)

		Status	Beratungsergebnis		
Beratungsfolge (Beiräte, Ortschaftsräte, Ausschüsse, Stadtrat)	Sitzungs- termine	öffentlich/ nichtöffentlich	bestä- tigt	abge- lehnt	ohne Empfeh- lung
Ausschuss für Stadtentwicklung und Mobilität	07.04.2020	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:

§ 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)

Bereits gefasste Beschlüsse sind betroffen:

Beschlussnummer	Beschluss-Datum	Beschlussfassendes Gremium	aufzuheben	zu ändern

An der Erarbeitung der Vorlagen wurden beteiligt:

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Mobilität beschließt:

1. Der Einleitung des Verfahrens zur 50. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Chemnitz im Bereich Wolgograder Allee/Chemnitzer Straße, Stadtteil Hutholz 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 50. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Chemnitz liegt im Stadtteil Hutholz.

Das Gebiet wird im Süden vom Einkaufszentrum „Kaufland“ und im Norden von der Wolgograder Allee einschließlich der parallel zum Straßenkorridor eingeordneten oberirdischen Fernwärmeleitung begrenzt. Im Westen schließt sich eine bis an die Stadtgrenze heranreichende Grünfläche an, östlich befinden sich entlang der Chemnitzer Straße 6- bis 11-geschossige Plattenbauten. Das Plangebiet umfasst eine Gesamtgröße von ca. 4,3 ha und befindet sich in reichlich 5 km Entfernung zum Stadtzentrum am südlichen Stadtrand.

Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) vom 24.10.2001 einschließlich aller rechtswirksamen Änderungen, Ergänzungen und Berichtigungen ist das relevante Areal als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Bund dargestellt. Straßenbegleitend nördlich und östlich entlang der Wolgograder Allee und Chemnitzer Straße stellt der Flächennutzungsplan im unmittelbar an das Plangebiet angrenzenden Bereich sonstige bedeutsame Grünfläche dar. Die Flächendarstellung entlang der Chemnitzer Straße ist Teil eines Grünzugs zur stadtstrukturellen Vernetzung der Grün- und Freiflächen mit übergeordneten Funktionen beginnend in der Morgenleite, entlang der Burkhardtsdorfer Straße, die Ortslage Markersdorf querend und entlang der Chemnitzer Straße bis zur freien Landschaft.

Die planerische Zielstellung des Flächennutzungsplanes - sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Bund - ist mit der Nutzungsaufgabe und dem vollzogenen Eigentümerwechsel hinfällig. Auf den mittlerweile in Privateigentum befindlichen Flurstücken ist bis auf ein Bestandsgebäude an der Chemnitzer Straße ein Rückbau erfolgt. Der überwiegende Teil des beantragten Areals ist Wiesenfläche mit gruppierten Großgrünbeständen, erschlossen durch verschiedene Wegeachsen. Im westlichen Teil des Flurstücks 192/5 befindet sich eine etwa 2000 m² große, künstlich angelegte Wasserfläche/Teich.

Die Stadt Chemnitz erstellt derzeit ein gesamtstädtisches Wohnbauflächenkonzept mit dem Planungshorizont 2030. Dabei wurde auf Basis des Wohnraumkonzeptes der Suchraum für mögliche Entwicklungsflächen für den Siedlungswohnungsbau stadtweit gewählt. Zielstellungen sind die Bedienung einer breiteren Interessenlage sowie die Erweiterung des Angebotspektrums. Der Standort wurde aufgrund der Nutzungsaufgabe durch den Bund vorsorglich in die Untersuchungen einbezogen. Einer ersten Einschätzung nach wird der Standort als für Siedlungswohnungsbau geeignet eingestuft.

Im Auftrag der Grundstückseigentümer stellte die GIGARON Bauträgergesellschaft Chemnitz mbH am 08.02.2018 einen Antrag auf Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens zur Baurechtschaffung für Siedlungswohnungsbau im relevanten Bereich. Im Ergebnis der daraufhin erfolgten intensiven Abstimmung mit den betroffenen städtischen Ämtern wurde am 12.04.2019 ein modifiziertes Konzept für Ein- und Zweifamilienhäuser durch die Bauträgergesellschaft erreicht. Zwischenzeitlich vollzog sich eine weitere Änderung hinsichtlich des verantwortlich zeichnenden Planungs- und Erschließungsträgers. Der Bebauungsplan Nr. 20/03 Wohngebiet an der Chemnitzer Straße, Markersdorf soll nunmehr im klassischen Verfahren nach § 30 BauGB aufgestellt werden.

Die verkehrsmäßige Erschließung soll über die Chemnitzer Straße erfolgen. Ausgehend von dieser Straße werden mehrere private Erschließungsstraßen in Form einer Ringerschließung und Stichen mit Wendeanlagen angelegt. Das vorhandene Wasserbecken soll erhalten und naturnah umgestaltet werden, um als Basis für eine neu zu schaffende wohnungsnahe, „grüne“ Insel im Wohngebiet zu dienen.

Der Flächenumfang der beiden Verfahren Bebauungsplan und Änderung des Flächennutzungsplans ist nicht identisch. Dafür verantwortlich ist die innerhalb des Bebauungsplangebietes liegen-

de Grünflächendarstellung des FNP an der Ostseite zur Chemnitzer Straße. Die tatsächlich einer Bebauung zur Verfügung stehende Fläche ist im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens konkret zu definieren.

Die Änderung des Flächennutzungsplans gemäß § 8 Abs. 3 BauGB erfolgt parallel mit der Einleitung des Bebauungsplanverfahrens Nr. 20/03 Wohngebiet an der Chemnitzer Straße, Markersdorf und soll für den gekennzeichneten Bereich von sonstigem Sondergebiet mit Zweckbestimmung Bund in Wohnbaufläche geändert werden.

Anlagenverzeichnis:

Anlage 3: Räumlicher Geltungsbereich