

Beschlussvorlage Nr. B-015/2021

Einreicher:
Dezernat 6/Amt 61

Gegenstand:

Erneuter Entwurfs- und Auslegungsbeschluss zur 43. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Chemnitz im Bereich "ehem. Bahnhofsareal Altendorf" im Stadtteil Altendorf

		Status	Beratungsergebnis		
Beratungsfolge (Beiräte, Ortschaftsräte, Ausschüsse, Stadtrat)	Sitzungs- termine	öffentlich/ nichtöffentlich	bestä- tigt	abge- lehnt	ohne Empfeh- lung
Ausschuss für Stadtentwicklung und Mobilität	19.01.2021	öffentlich			

Michael Stötzer

Unterschrift

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Mobilität beschließt:

1. Der geänderte Entwurf der 43. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Chemnitz im Bereich „ehem. Bahnhofsareal Altendorf“ im Stadtteil Altendorf (Anlage 3) sowie die Begründung einschließlich Umweltbericht (Anlage 4) werden gebilligt und nach § 3 Abs. 2 BauGB zur öffentlichen Auslegung bestimmt.
2. Es wird bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen (hier Teilfläche 1) abgegeben werden können.

Begründung:

1. Bisheriges Verfahren

Der Planungs-, Bau und Umweltausschuss hat in seiner Sitzung am 08.08.2017 die Einleitung des Verfahrens zur 43. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) der Stadt Chemnitz im Bereich „ehem. Bahnhofsareal Altendorf“ im Stadtteil Altendorf beschlossen.

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs.1 Satz 1 BauGB erfolgte im Rahmen einer zweiwöchigen öffentlichen Auslegung im Zeitraum vom 28.08.2017 bis 08.09.2017. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 14.08.2017 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Der Entwurf zur 43. Änderung des Flächennutzungsplans wurde in Auswertung der eingegangenen Anregungen und Hinweise erarbeitet. Der Planentwurf und die Begründung einschließlich Umweltbericht in der Fassung vom August 2018 wurden vom Planungs-, Bau- und Umweltausschuss in der Sitzung am 09.10.2018 gebilligt und gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Der Planentwurf mit Begründung einschließlich Umweltbericht hat im Zeitraum vom 12.11.2018 bis 14.12.2018 öffentlich ausgelegen. Gleichzeitig wurden die weiterhin von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TÖB) mit Schreiben vom 07.11.2018 nochmals zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Ergebnis der Fachplanung Gewässer

Parallel zum Änderungsverfahren des FNP wurden im Zuge des Bebauungsplanverfahren Nr.16/12 „Bahnhofsareal Altendorf“ vertiefende Untersuchungen zur Gewässerrenaturierung des Pleißenbachs auf Basis der europäischen Gewässerrahmenrichtlinie durchgeführt. Im Ergebnis wird eine Änderung und Überarbeitung des Planentwurfes erforderlich.

Es wurde festgestellt, dass für eine gewässerökologisch wie auch wirtschaftlich schlüssige Umsetzung der Renaturierungsmaßnahmen im Bereich der Teilfläche 1 eine bauliche Entwicklung auf dieser Fläche nicht mehr zielführend und begründbar ist. Somit ist das Planungsziel dem aktuellen Kenntnisstand anzupassen.

Für die Teilfläche 1 wird aus den genannten fachlichen Gründen das angestrebte Planungsziel von Wohnbaufläche in Grünfläche mit Zweckbestimmung Parkanlage geändert.

Da die Grundzüge der Planung von der Überarbeitung berührt sind, erfolgt eine erneute öffentliche Auslegung sowie eine erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange jedoch nur zu dem geänderten oder ergänzten Sachverhalt der Teilfläche 1.

2. Begründung

Das Plangebiet umfasst eine Gesamtgröße von ca. 14,7 ha und befindet sich etwa 2 km westlich des Stadtzentrums. Das Plangebiet beinhaltet 4 Teilflächen. Die Grenze des Plangebietes bildet im Süden der Pleißenbachverlauf. Im Osten begrenzt die Beyerstraße das Gebiet, im Norden die Paul-Jäkel-Straße bzw. der Gutsweg und im Westen die Rudolf-Krahl-Straße.

Im wirksamen FNP der Stadt Chemnitz vom 24.10.2001 einschließlich aller rechtswirksamen Änderungen, Ergänzungen und Berichtigungen ist der gesamte Planungsbereich bisher als Fläche für Bahnanlagen dargestellt. Dieses ursprüngliche Planungsziel wird aufgrund der Nutzungsaufgabe des Bahnbetriebes nicht mehr verfolgt.

Auf Grundlage der Ergebnisse des städtebaulichen Rahmenplans „Bahnhofsareal Altendorf“

(B-174/2016) soll das Gebiet eine städtebauliche Neuentwicklung erfahren. Den Kernbereich der Planung bilden die Flächen des ehemaligen Güterbahnhofs Altendorf sowie des ehem. Kohlebahnhofs südlich der Paul-Jäkel-Straße. Das Areal wurde annähernd 100 Jahre lang bis nach 1990 als Verschiebebahnhof sowie als Kohlebahnhof genutzt. Die erforderliche Freistellung von Bahnbetriebszwecken gem. § 23 Abs. 1 AEG beim Eisenbahn-Bundesamt ist für die Teilflächen 1, 2 und 3 mit dem Freistellungsbescheid vom 10.07.2017 und für die Teilfläche 4 mit dem Freistellungsbescheid vom 10.05.2019 vollzogen worden.

Die städtebauliche Situation im Gebiet war gekennzeichnet durch stillgelegte Gleisanlagen, kleinteiligen Gebäudebestand sowie Nischennutzungen auf Splitterflächen wie Einzelgärten, Schuppen und Garagen, hier erfolgte bereits die Beräumung. Im Bereich des ehem. Güterbahnhofs wurden kleinteilige Gewerbeobjekte ebenfalls zurückgebaut. Mit dem Güterschuppen ist noch ein markantes, leerstehendes Gebäude auf dem Bahnhofsgelände vorhanden. Das ehemalige Bahnverwaltungsgebäude wird als privates Wohnhaus genutzt, ein weiteres privates Wohnhaus befindet sich östlich der Güterschuppen. Unmittelbar an der Rudolf-Krahl-Straße befindet sich eine baugewerbliche Nutzung mit Lagerflächen für Schüttgüter- und Baustoffe, Baufahrzeuge- und Geräte und einer Abstellhalle.

Auf den großen brachliegenden Freiflächen hat sich eine prägende Ruderal- und Sukzessionsvegetation entwickelt. Der Pleißenbach als Fließgewässer ist trotz der bestehenden Gewässerverbauung markant für das gesamte Entwicklungsareal.

Durch die Nutzungsaufgabe und Verwertung des ehemaligen Bahnhofsareals im Chemnitzer Stadtteil Altendorf seitens der Deutschen Bahn besteht die Chance, eine nachhaltig wirksame Entwicklung des brachliegenden Gebietes einzuleiten, die im Kontext des erfolgreichen Wandels von Chemnitz von einer traditionellen zu einer modernen Industriestadt steht. Das Areal des Altendorfer Bahnhofs rückt damit aus der bisherigen Innenstadtrandlage heraus und bietet mit seinen interessanten landschaftlichen Elementen Potenziale für eine städtebauliche Entwicklung zwischen Flemminggebiet und Kaßberg. Ziel der Planung ist eine städtebauliche Neuordnung des Gebietes. Dabei soll neben einer baulichen Entwicklung mit dem Schwerpunkt Wohnen auch ein öffentlich ein attraktiver und öffentlich nutzbarer Freiraum entlang des Pleißenbachs und der ehemaligen Bahntrasse entwickelt werden, der durch den Bau des durchgehenden Radweges auf der ehemaligen Gleistrasse Kuchwald - Wüstenbrand auch regional vernetzt wird.

Zur weiteren Umsetzung des Vorhabens wurde am 23.08.2016 der Ausstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr.16/12 „Bahnhofsareal Altendorf“ gefasst. Dieses Bebauungsplanverfahren wird gemäß § 8 Abs. 3 BauGB parallel zu dem vorliegenden Änderungsverfahren des FNP geführt. Dementsprechend leitet sich das Erfordernis ab, den FNP in dem gekennzeichneten Bereich von Fläche für Bahnanlagen in Wohnbaufläche sowie in Grünfläche mit Zweckbestimmung Parkanlage zu ändern.

Zur Umsetzung der neuen Entwicklungsziele soll die Darstellung der Teilflächen 1 und 4 mit einer Flächengröße von ca. 8 ha als Grünfläche mit Zweckbestimmung Parkanlage und die Darstellung der Teilflächen 2 und 3 mit einer Gesamtflächengröße von ca. 6,7 ha als Wohnbaufläche erfolgen.

Anlagenverzeichnis:

Anlage 3: Entwurf

Anlage 4: Begründung

Anlage 5: Darstellung der Änderungen