



**Beschlussvorlage Nr. B-226/2021**

**Einreicher:**  
Dezernat 6/Amt 61

**Gegenstand:**

Entwurfs- und Auslegungsbeschluss 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
Ausschuss für Stadtentwicklung und Mobilität	30.09.2021	öffentlich			

*i.V. Miko Runkel*  
\_\_\_\_\_  
Unterschrift

Die Vorlage hat haushaltsrelevante Veränderungen:  ja  nein

Produktsachkonto/Maßnahmennummer in Anlage , Seite benannt  
 Produktsachkonto (Aufwandskonto f. ErgHH; Auszahlungskonto f. Investition)


Maßnahmennummer

Gesamtaufwendungen/-auszahlungen für die Maßnahme ..... EUR

Maßnahmenbezogene Erträge/Einzahlungen ..... EUR

Finanzbedarf ist  gesichert  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 Ausschuss für Stadtentwicklung und Mobilität beschließt:

Der Entwurf der 48. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Chemnitz im Bereich „Walter-Janka-Straße“ im Stadtteil Adelsberg (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 21.05.2019 die Einleitung des Verfahrens zur 48. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) der Stadt Chemnitz im Bereich „Walter-Janka-Straße“ im Stadtteil Adelsberg beschlossen.

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs.1 Satz 1 BauGB erfolgte im Rahmen einer zweiwöchigen öffentlichen Auslegung im Zeitraum vom 17.07.2019 bis 30.07.2019. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 01.07.2019 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Das Plangebiet umfasst eine Gesamtgröße von ca. 12,9 ha und befindet sich etwa 5 km südlich des Stadtzentrums. Das Gebiet wird im Norden von Ein- und Zweifamilienhäusern der Siedlung Adelsberg sowie den rechtskräftigen Bebauungsplangebiet Nr. 09/22 „Adelsberger Höhe“ und Nr. 14/01 „Walter-Janka-Straße“, im Osten von Gewerbeeinrichtungen an der Kleinolbersdorfer Straße, im Westen von der Zschopauer Straße (alt) und im Süden von Landwirtschaftsflächen begrenzt.

Das Plangebiet beinhaltet 5 Teilflächen. Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Chemnitz vom 24.10.2001 einschließlich aller rechtswirksamen Änderungen, Ergänzungen und Berichtigungen ist der gekennzeichnete Planungsbereich bisher wie folgt dargestellt: Teilfläche 1 (1,3 ha) als Korridor mit besonderen landschaftsästhetischen Anforderungen an die Straßenplanung, Teilflächen 2, 3 und 4 (10,4 ha) als gemischte Bauflächen sowie Teilfläche 5 (1,2 ha) als Fläche für die Landwirtschaft.

Diese ursprünglichen Planungsziele werden aufgrund der fortlaufenden Entwicklung nicht mehr verfolgt.

Das gesamte Areal zwischen der Zschopauer Straße und der Kleinolbersdorfer Straße gehörte bis zum Jahr 1990 zur Liegenschaft des ehemaligen Ministeriums für Staatssicherheit (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. Diese Plangebiete sind mittlerweile realisiert. Der Flächennutzungsplan wurde in beiden Planverfahren im Wege der Berichtigung in Wohnbaufläche geändert. Der nunmehr vorliegende Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 19/11 „Adelsberg-Südabrundung“ zwecks Errichtung von Wohnhäusern gibt Anlass, die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung im Bereich der gemischten Baufläche großräumiger zu betrachten.

Innerhalb der gemischten Baufläche hat sich sowohl über Bauleitplanverfahren als auch Umnutzungen nach § 34 BauGB Wohnen etabliert. Ein Ausbau der gewerblichen Entwicklung ist hingegen 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. Mit der Fortschreibung des Wohnraumkonzeptes Chemnitz wurde für einen Zeithorizont bis 2030 auf Basis von verändernden Rahmenbedingungen, wie z. B. einer stabilisierten Bevölkerungsentwicklung, 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 gegenwärtige Nutzung des zu überplanenden Gebietes differenziert innerhalb der gekennzeichneten Teilflächen. Die Teilfläche 1, bislang als Korridor mit besonderen landschaftsästhetischen Anforderungen an die Straßenplanung dargestellt, hat mit Abschluss des Planfeststellungsverfahrens neue B 174 und der Verlagerung der Trasse ca. 100 m westlich seine Vorhaltefunktion verloren. Die Zschopauer Straße verkörpert in dem besagten Bereich den Charakter einer ortsüblichen 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 entstand auf dem FS 786/213. Weiterhin befindet sich innerhalb der Teilfläche 2 südlich der Walter-Janka-Straße ein unbebautes naturnahes Grundstück, teilweise mit Gehölzbestand. Für diese Fläche von 2,6 ha wurde der Aufstellungsbeschluss zur Einleitung des Bebauungsplanverfahrens Nr. 19/11 „Adelsberg-Südabrundung“ zwecks Bebauung mit Wohnhäusern gefasst. Im Zuge der Beschlussfassung wurden im Sinne der Petition P-002/2019 Variantenbetrachtung zur städtebaulichen Entwicklung im Ausschuss für Stadtentwicklung und Mobilität vorgestellt und als Grundlage für die Weiterbearbeitung des Bebauungsplanes festgelegt.

Bei den Teilflächen 3, 4 und 5 handelt es sich um eine Hundeschule mit Hundepension sowie um einen kommunalen Sportplatz einschließlich Sporthalle und angrenzendem Bolz- und Streetballbereich. Für die Hundeschule besteht zwischen der Stadt Chemnitz und 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. übergeben. Sportplatz und Sporthalle werden durch die Abteilung Fußball und andere Sportarten des Vereins (Leichtathletik) sowie durch die Kindersportschule Chemnitz (KISS) regelmäßig genutzt. Schlussfolgernd ist die Sicherung der Sportanlagen 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.

Die Änderung des Flächennutzungsplans gemäß § 8 Abs. 3 BauGB erfolgt parallel zur Einleitung des Bebauungsplanverfahrens Nr.19/11 „Adelsberg-Südabrundung“. Im Hinblick auf die Bestandsituation und Entwicklungsabsichten auf der Ebene Flächennutzungsplan werden neben dem Bebauungsplangebiet Nr.19/11 die angrenzenden Bereiche planungsrechtlich einbezogen. Entsprechend der in den vergangenen 15 Jahren erfolgten Umstrukturierung soll innerhalb des gekennzeichneten Bereichs die Teilfläche 1 (1,3 ha) und Teilfläche 2 (9,6 ha) in Wohnbaufläche geändert werden. Die Teilflächen 3 (0,2 ha) und 4 (0,6 ha) und 5 (1,2 ha) sollen in Grünfläche mit Zweckbestimmung Sportfreifläche geändert werden.

### **Anlagenverzeichnis:**

- Anlage 3 - Planunterlagen
- Anlage 4 - Begründung