



**Beschlussvorlage Nr. B-227/2021**

**Einreicher:**

Dezernat 6/Amt 61

**Gegenstand:**

Aufstellungsbeschluss zur 51. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Chemnitz (Bereich Oberer Bahnhof im Ortsteil Wittgensdorf)

		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



**Beschlussvorschlag:**

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Mobilität beschließt:

1. Der Einleitung des Verfahrens zur 51. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Chemnitz im Bereich Oberer Bahnhof im Stadtteil Wittgensdorf wird zugestimmt.
2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs.1 Satz 1 BauGB soll im Rahmen einer zweiwöchigen Auslegung erfolgen.

**Begründung:**

Vorbemerkung: Die Inhalte dieser Beschlussvorlage wurden als Vorlage Nr. B-030/2020 in der Sitzung des Ortschaftsrates Wittgensdorf am 13.05.2020 behandelt. Der Ortschaftsrat lehnte die Vorlage seinerzeit einstimmig ab (siehe Anlage 4). Danach gab es Gespräche zwischen dem Baudezernat, der CWE und dem Ortschaftsrat, in denen jedoch auch nach mehreren Monaten kein Einvernehmen erzielt werden konnte.

Rein formal erhielt diese Vorlage eine neue Beschlussnummer. Da der Inhalt unverändert ist, kann die Vorlage ohne erneute Vorberatung im Ortschaftsrat in den Ausschuss für Stadtentwicklung und Mobilität eingebracht werden.

Das Plangebiet der 51. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Chemnitz liegt im Stadtteil Wittgensdorf. Es wird im Süden und Westen von der Oberen Hauptstraße und im Osten von der Bahnhofstraße begrenzt. Nördlich, jenseits der Hochspannungsleitungen, erstreckt sich der Gewerbekomplex einer Gießerei.

Im Geltungsbereich dieser Änderung liegt der seit 06.06.1997 rechtskräftige Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 96/101 „Peugeot Autohaus Müller“. Ferner befindet sich hier der Bebauungsplan Nr. 98/102 „Gewerbegebiet am Oberen Bahnhof“, der am 25.03.1998 als Satzung beschlossen wurde, jedoch nie zur Rechtskraft gelangte.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Chemnitz vom 24.10.2001 einschließlich aller Änderungen, Ergänzungen und Berichtigungen ist der gekennzeichnete Planungsbereich bisher teils als gemischte Baufläche, teils als gewerbliche Baufläche, teils als Fläche für Bahnanlagen und teils als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Dabei ist die gewerbliche Baufläche kleiner als die Festsetzung im B-Plan Nr. 98/102. Der VE-Plan Nr. 96/101 zum Autohaus charakterisiert den Standort als Gewerbebetrieb, auch wenn der wirksame F-Plan gemischte Bauflächen darstellt.

Das Plangebiet umfasst eine Gesamtfläche von rd. 7,0 Hektar und besteht aus drei Teilflächen. Der Standort liegt etwa 7,8 km nordwestlich des Stadtzentrums und etwa 2,7 km von der Anschlussstelle „Chemnitz-Röhrsdorf“ der A 72 entfernt.

Die von der Gemeinde Wittgensdorf in den 1990er Jahren begonnen Überlegungen zur Entwicklung eines Gewerbegebietes an dieser Stelle sollen wiederaufgenommen werden. Eine Investorengruppe möchte hier ein Gewerbegebiet entwickeln, das sich vorrangig an logistikorientierte Unternehmen wendet. Die gewerbliche Baufläche soll dabei über die bisherige Darstellung hinaus bis an die Hochspannungsleitung ausgedehnt werden. Dies eröffnet die Möglichkeit, an dieser Stelle großflächige Hallenkomplexe zu errichten, die sowohl für Unternehmen der Logistikbranche als auch Betriebe im verarbeitenden oder veredelnden Gewerbe interessant sind. Über die Obere Hauptstraße, an die das Gewerbegebiet in der Kurve angebunden werden soll, kann auf kurzem Weg die A 72 erreicht werden. Auch der „Industriepark Leipziger Straße“, welcher von der Stadt Chemnitz derzeit entwickelt wird, befindet sich in unmittelbarer Nähe.

Im Rahmen eines aufzustellenden Bebauungsplans, welcher neben dieser Änderung des Flächennutzungsplans zur Schaffung der Baurechte erforderlich werden wird, sind vertiefende Festsetzungen zu treffen. Es ist bereits jetzt absehbar, dass die Größe der geplanten Hallen einerseits Festsetzungen zur Fassadenbegrünung und andererseits Festsetzungen zur Dachbegrünung, kombiniert mit Anlagen zur Photovoltaik- oder Solarthermienutzung erforderlich machen wird. Zu prüfen ist ferner, ob – je nach geplanter Nutzung – mittels Weiche ein Anschlussgleis von der Trasse der DB AG in das Gewerbegebiet gelegt werden sollte.

Die Teilfläche 1 (derzeit Fläche für die Landwirtschaft) soll bis zur Freihaltetrasse der südlichsten Hochspannungsleitung in die gewerbliche Entwicklung einbezogen werden durch eine entsprechende Darstellung.

Bei der Teilfläche 2 (derzeit gemischte Baufläche) handelt es sich um das auf Grundlage des VE-Plans errichtete Autohaus. Der tatsächlichen Nutzung folgend soll mittels dieser Änderung eine gewerbliche Baufläche dargestellt werden.

Die Fläche für Bahnanlagen wird in ihrem Umfang auf die tatsächlich Bahnbetriebszwecken dienenden Bereiche reduziert. So entsteht die Teilfläche 3.

Der Bereich unterhalb der drei Hochspannungsleitungen wird im Sinne eines Abstandes zwischen dem zu schaffenden Gewerbegebiet und dem bestehenden Gewerbegebiet an der Gießerei dauerhaft von Bebauung und Versiegelung freigehalten; die Darstellung einer Fläche für die Landwirtschaft wird hier nicht verändert. Dies dient auch als Frischluftschneise.

**Anlagenverzeichnis:**

Anlage 3 - Räumlicher Geltungsbereich

Anlage 4 - Stellungnahme OR Wittgensdorf zur B-030/2020