



Beschlussvorlage Nr. B-232/2021

Einreicher:

Dezernat 6/Amt 61

Gegenstand:

Aufstellungsbeschluss zur 55. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Chemnitz
(Bereich alte Zschopauer Straße im Stadtteil Adelsberg/Einsiedel)

		Status	Beratungsergebnis		
Beratungsfolge (Beiräte, Ortschaftsräte, Ausschüsse, Stadtrat)	Sitzungs- termine	öffentlich/ nichtöffentlich	bestä- tigt	abge- lehnt	ohne Empfeh- lung
Ortschaftsrat Einsiedel	05.10.2021	öffentlich			
Ortschaftsrat Kleinolbersdorf-Altenhain	08.11.2021	öffentlich			
Ausschuss für Stadtentwicklung und Mobilität	09.11.2021	öffentlich			

i.V. Miko Runkel

Unterschrift

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Mobilität beschließt:

1. Der Einleitung des Verfahrens zur 55. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Chemnitz im Bereich alte Zschopauer Straße in den Stadtteilen Adelsberg/Einsiedel 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 55. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Chemnitz befindet sich im südöstlichen Stadtgebiet am Schnittpunkt der drei ländlich geprägten Stadtteile Adelsberg, Einsiedel und Kleinolbersdorf-Altenhain auf Adelsberger und Einsiedler Flur an der alten Zschopauer Straße. Im Norden und Westen umgeben das Gebiet Flächen für die Landwirtschaft sowie Flächen für Wald. Im Süden schließt sich Wohnbebauung an und im Osten verläuft die alte Zschopauer Straße. Das Plangebiet umfasst eine Gesamtgröße von ca. 3,7 ha und besteht aus zwei Teilflächen. Die Entfernung zum Stadtzentrum beträgt etwa 5 km.

Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) vom 24.10.2001 einschließlich aller rechtswirksamen Änderungen, Ergänzungen und Berichtigungen ist das gekennzeichnete Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Die planerische Intention für das als Teilfläche 1 gekennzeichnete Gebiet ist die Bereitstellung einer gewerblichen Baufläche im randstädtischen Bereich. Gegenüber der Chemnitzer Wirtschafts- und Entwicklungsgesellschaft mbH (CWE) und dem Ortschaftsrat wird seitens der Gewerbetreibenden regelmäßig appelliert, ein ortsnahe Angebot zu schaffen. Zudem liegen konkrete Bauanträge zur Baurechtschaffung vor. Das im Stadtteil Kleinolbersdorf-Altenhain gelegene Gewerbegebiet „Am Erlenwald“ (B-Plan Nr. 91/08, in Kraft seit 15.11.1993) ist beinahe zu 100 % ausgelastet. Es wird deshalb erwogen, die Lagegunst an der alten Zschopauer Straße zu nutzen, um für innerhalb der Ortslage Kleinolbersdorf-Altenhain ansässige Gewerbetreibende, deren Entwicklungsmöglichkeiten aufgrund der örtlichen Gegebenheiten am bestehenden Standort stark eingeschränkt bis ausgeschlossen sind, neue Potenziale zu schaffen. Anderweitige Entwicklungen in städtischen Gewerbegebieten wurden den Betroffenen kommuniziert, sind aber in Hinsicht auf bestehende unternehmerische Vernetzungen im Stadtteil keine Option. Seitens der CWE mbH als städtischer Vermarkter von Gewerbegrundstücken und Ansprechpartner von Investoren wird das Vorhaben grundsätzlich unterstützt.

In einer verwaltungsinternen Voruntersuchung wurde der Standort mit einem wesentlich größeren Umgriff, der gegenwärtig als Flächen für die Landwirtschaft genutzten Bereiche beidseits der alten Zschopauer Straße und der Shakespearestraße, auf die Eignung als künftiges Gewerbegebiet geprüft. Dabei traten verschiedene Restriktionen zutage, die einer baulichen Entwicklung in der zunächst gedachten Dimensionierung entgegenstehen. Die Teilfläche 1 mit einer Größe von 3,3 ha beschränkt sich nunmehr auf den Bereich westlich der alten Zschopauer Straße. Den zentralen Bereich bildet ein unter der Bezeichnung „ehemalige Turbinenversuchsanstalt“ registriertes, teilweise bebautes und versiegeltes Areal, arrondiert durch Flächen an der alten Zschopauer Straße. Waldabstände, Frischluftschneisen und die Gewährleistung des Lärmschutzes zu bestehenden Wohnnutzungen in der Nachbarschaft sollen mit dem verbindlichen Bauleitplanverfahren abschließend geregelt werden. Die vorgesehene gewerbliche Baufläche (Teilfläche 1) an der alten Zschopauer Straße bedient in ihrer reduzierten Dimensionierung das fehlende Angebot für ortsansässige, kleinteilige Betriebe im Sinne einer ortsangemessenen Eigenentwicklung.

Die Teilfläche 2 bildet die Entwicklung einer den Bestand ergänzenden Wohnbaufläche mit einer Flächengröße von 0,4 ha ab. Damit wird der stadtteilbezogenen Zielstellung entsprochen, Potenziale für Ein- und Zweifamilienhäuser auf Arrondierungsarealen anzubieten. Neben quantitativen Betrachtungen gewinnen qualitative Aspekte des Wohnungsmarktes, also die Frage nach den richtigen oder passenden Wohnungen, an Bedeutung. Dieser Grundgedanke muss auch auf die räumliche Verteilung denkbarer Angebote bezogen werden.

Zur Umsetzung der neuen Entwicklungsziele soll im Flächennutzungsplan die Darstellung der Teilfläche 1 (3,3 ha) als gewerbliche Baufläche und die Teilfläche 2 (0,4 ha) als Wohnbaufläche erfolgen.

Anlagenverzeichnis:

Anlage 3: Räumlicher Geltungsbereich