

Beschlussvorlage Nr. B-180/2011

Einreicher:
Dezernat 6/Amt 61

Gegenstand:

Aufstellungsbeschluss zur 27. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Chemnitz
(Bereich Bonhoefferstraße/Waldenburger Straße im Stadtteil Altendorf)

Beratungsfolge (Beiräte, Ortschaftsräte, Ausschüsse, Stadtrat)	Sitzungs- termine	Status öffentlich/ nicht öffentlich	Beratungsergebnis		
			bestä- tigt	abge- lehnt	ohne Empfeh- lung
Planungs-, Bau- und Umweltausschuss	28.06.2011	öffentlich			

Gesetzliche Grundlagen:

§ 2 Abs. 1 Baugesetzbuch

Unterschrift

Beschlussvorschlag:

Der Planungs-, Bau - und Umweltausschuss beschließt:

1. Der Einleitung des Verfahrens zur 27. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Chemnitz im Bereich Bonhoefferstraße/Waldenburger Straße im Stadtteil Altendorf 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 27. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Chemnitz wird im Süden von der Kleingartenanlage „Westend“, im Norden von einem Autohaus und im Westen von den Außenanlagen einer psychiatrischen Pflegeeinrichtung begrenzt. Im Osten schließt die Fläche unmittelbar an den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 97/08 "An der Waldenburger Straße" an. Das Plangebiet liegt im Stadtteil Altendorf etwa 2,5 km westlich der Innenstadt und hat eine Größe von 1,1 ha.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Chemnitz vom 24.10.2001 ist das gekennzeichnete Plangebiet als sonstige bedeutsame Grünfläche dargestellt.

Gegenwärtig befinden sich auf dem Areal (Eigentum Stadt Chemnitz) durch die Stadt verpachtete Erholungsgärten. Die Pachtverträge unterliegen den Bestimmungen des Schuldrechtsanpassungsgesetzes. Seitens des verwaltenden Grünflächenamtes wird bereits zum jetzigen Zeitpunkt kein Pächterwechsel mehr befürwortet. Ein Teil der Gärten liegt brach. Der Fortbestand von Einzelgärten am Standort stellt hinsichtlich der benachbarten stadtstrukturellen Entwicklung keine Perspektive dar. Die angrenzende Dauerkleingartenanlage einschließlich des dazugehörigen Parkplatzes bleibt von der Situation unberührt.

Die Etablierung von Wohneigentum im innenstadtnahen Bereich ist als städtebauliche Zielstellung im Städtebaulichen Entwicklungskonzept (SEKo), das der Chemnitzer Stadtrat am 04.11.2009 für den Betrachtungszeitraum bis 2020 beschlossen hat, verankert. Vor dem Hintergrund sinkender Einwohnerzahlen sowie steigender Infrastruktur- und Energiekosten besitzt die bestandsorientierte Siedlungsentwicklung gegenüber Neuerschließungen im Außenbereich mittlerweile außerordentliche Bedeutung. Diesen Paradigmenwechsel in der Stadtentwicklung hat die Stadt Chemnitz bereits im Jahr 2005 mit der "Fortschreibung des Räumlichen Handlungskonzeptes Wohnen (RHK) – Siedlungswohnungsbau" eingeleitet.

Der unmittelbar im Osten an das gekennzeichnete Plangebiet angrenzende Bebauungsplan Nr. 97/08 "An der Waldenburger Straße" wurde auf einer revitalisierten Brachfläche umgesetzt. Der Auslastungsgrad von ca. 80 % des am 11.10.2006 rechtskräftig gewordenen Bebauungsplanes zeugt von guter Akzeptanz und Nachfrage des Standortes. Mit der Realisierung des Bebauungsplanes wurde als öffentliche Verkehrserschließung die Bonhoefferstraße neu geschaffen.

Das Konzept "Nachhaltiger Siedlungswohnungsbau" (B-054/2011) hat Standort- und Flächenpotenziale der Innenentwicklung erfasst, detailliert untersucht und Handlungsempfehlungen für den Eigenheimbau abgeleitet. Danach wird das gekennzeichnete Plangebiet als geeignete Fläche für den Siedlungswohnungsbau mit kurzfristiger Entwicklungsempfehlung eingeschätzt. Insbesondere die positive Entwicklung und große Nachfrage nach Bauplätzen im Eigenheimgebiet "An der Waldenburger Straße" qualifiziert das gekennzeichnete Plangebiet als Ergänzung und Abrundung einer innerstädtischen Wohnbaufläche für Ein- und Zweifamilienhäuser. Dabei kann zur weiteren Erschließung die in unmittelbarer Nachbarschaft neu geschaffene technische Infrastruktur effektiv genutzt werden. Die Entfernungen zu vorhandenen Einrichtungen der sozialen Infrastruktur sowie die Anbindung an das ÖPNV- Netz sind ebenfalls komfortabel.

In den vergangenen 4 Jahren wurden mehrfach Kaufanträge an das Liegenschaftsamt gerichtet. Im Falle der Verkaufsabsicht ist das Liegenschaftsamt verpflichtet, die Fläche auszuschreiben. Voraussetzung dafür ist die Darstellung einer Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan.

Aus der erläuterten Sachlage leitet sich das Erfordernis ab, den Flächennutzungsplan für den gekennzeichneten Bereich von einer sonstigen bedeutsamen Grünfläche in Wohnbaufläche zu ändern.

Anlagenverzeichnis:

Anlage 3: Geltungsbereich der 27. Änderung des Flächennutzungsplanes