

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 5 Abs. 5 BauGB zur 34. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Chemnitz im Bereich Leipziger Straße / Heinrich-Heine-Straße im Stadtteil Röhrsdorf

Ziel der Flächennutzungsplanung

Das Gebiet der 34. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Chemnitz befindet sich im Norden der Stadt, südwestlich der Leipziger Straße (S 243) im Stadtteil Röhrsdorf. Die Fläche erstreckt sich in einer Tiefe von ca. 70 m parallel zur Leipziger Straße, deren gegenüberliegende Straßenseite das Gewerbegebiet „Chemnitz-Park Röhrsdorf“ prägt. Das Areal ist im Süden und im Osten von landwirtschaftlichen Nutzflächen umgeben. Die Kleingartenanlage „Genossenschaft Röhrsdorf“ befindet sich ebenfalls östlich des Plangebiets. Unter Beachtung der 20 m Freihaltetrasse für das geplante Chemnitzer Modell begrenzt die Heinrich-Heine-Straße das Plangebiet im Westen. Die Gesamtfläche umfasst eine Größe ca. von 1,7 ha.

Planungsziel ist die Entwicklung einer gewerblichen Baufläche. Im wirksamen Flächennutzungsplan ist das Gebiet bisher als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Die Einleitung und Durchführung des Planverfahrens zur Flächennutzungsplanänderung (§ 2 Abs. 4 BauGB) erfolgt gem. § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 11/04 „Nordic Wood“. Der Vorhabenträger ist ein im Stadtteil Röhrsdorf ansässiges holzverarbeitendes Unternehmen mit standortbezogenen Entwicklungsabsichten.

Gemäß dem neuen Landesentwicklungsplan Sachsen ist die Festsetzung neuer Baugebiete außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile nur in Ausnahmefällen zulässig, wenn innerhalb dieser Ortsteile nicht ausreichend Flächen in geeigneter Form zur Verfügung stehen (Z.2.2.1.4). Im Vorfeld des Bauleitplanverfahrens wurden dementsprechend verschiedene Gewerbebrachen sowie Flächen in den räumlich relevanten Gewerbegebieten durch den Vorhabenträger mit Unterstützung der Chemnitzer Wirtschaftsförderungs- und Entwicklungsgesellschaft mbH auf eine Eignung geprüft. Im Ergebnis konnte kein adäquater Alternativstandort gefunden werden.

Resultierend aus der städtischen Gesamtentwicklung ergibt sich insbesondere unter Berücksichtigung der bestehenden baulichen und infrastrukturellen Vorprägungen ein begründbarer Bedarf für eine bauliche Entwicklung des Plangebietes parallel zur Leipziger Straße. Entgegen der bisher vorherrschenden großflächigen Gewerbegebietsentwicklung soll das 1,7 ha umfassende Areal als Angebot für ortsansässige, kleinteilige Betriebe im Sinne einer ortsangemessenen Eigenentwicklung dienen.

Auf einer Teilfläche des FNP-Änderungsbereiches wird mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 11/ 04 „Nordic Wood“ durch die Festsetzung des Gebietes als Produktionsstandort für Holzhäuser, die konkrete gewerbliche Nutzung am Standort unter Berücksichtigung der benachbarten schutzwürdigen Nutzungen festgeschrieben. Die weiteren Flächen können zu einem späteren Zeitpunkt im Zuge eines eigenständigen Bebauungsplanverfahrens aus dem FNP entwickelt werden.

Berücksichtigung der Umweltbelange

Bei der Entwicklung von Bauflächen ist vorrangig die Vermeidung von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft anzustreben. Mit der Entscheidung den Standort als gewerbliche Baufläche zu entwickeln erfolgt eine dauerhafte Umnutzung und Neuversiegelung von Teilen der Planungsfläche, die in unterschiedlichem Maß schutzgutrelevant sein wird.

Im Zusammenhang mit der Entwicklung der Planungsfläche ist der Verlust an Boden und in dessen Folge eine Beeinträchtigung der Schutzgüter Luft und Klima sowie Tiere und Pflanzen zu erwarten. Insbesondere die Neuversiegelung des Bodens führt zu einem Verlust der Bodenfunktionen, was auch die Reduktion der Versickerung des Niederschlagswassers und damit Einfluss auf den Wasserhaushalt nach sich zieht. Der Landwirtschaft wird gleichzeitig eine Produktionsfläche dauerhaft entzogen. Die beabsichtigte Nutzung wirkt sich auf das Landschaftsbild aus, indem der besiedelte Bereich weiter auf Freiflächen ausgedehnt und gewerblich überprägt wird. In der Folge wird das Orts- bzw. Landschaftsbild mit den gewohnten Sichtbeziehungen dauerhaft verändert.

Das Schutzgut Tiere und Pflanzen wird durch die mit der Planung vorbereitete Nutzung bezogen auf Lebensräume beeinträchtigt, jedoch im Vergleich zur bisherigen Darstellung im Flächennutzungsplan zur beabsichtigten neuen Darstellung nicht erheblich schlechter gestellt. Nach § 44 BNatSchG ist die Beeinträchtigung von Lebensräumen besonders und streng geschützter Arten sowie solcher, die als Fortpflanzungs- und Ruhestätten genutzt werden, verboten. Im Speziellen ist zusätzlich § 44 (5) BNatSchG zu beachten, da nachfolgende Bebauungsplanverfahren der Eingriffsregelung unterliegen. Die erforderliche Untersuchung, ob diese Verbote verletzt werden erfolgte für den Änderungsbereich durch eine überschlägige artenschutzrechtliche Prüfung (06.02.2014). Die Prognose der Betroffenheit einzelner Arten bzw. Artengruppen hinsichtlich einer möglichen Beeinträchtigung nach § 44 (1) BNatSchG wurde mit dem Ergebnis eingeschätzt, dass bei allen Arten kein Zugriffsverbot hinsichtlich des § 44 (1) BNatSchG vorliegt und bezogen auf das Stadtgebiet von Chemnitz geeignete Lebensräume im räumlichen Zusammenhang für alle aufgeführten Arten vorhanden sind.

Mögliche Eingriffe in den Naturhaushalt werden mit der verbindlichen Bauleitplanung erfasst und nach anerkannten Methoden und Beurteilungsmaßstäben bewertet sowie Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich von Eingriffen festgesetzt. Zur Verringerung der nachteiligen Umweltauswirkungen wird darauf hingewirkt, dass die Versiegelungsintensität minimiert wird, eine Eingriffs-Ausgleichs-Regelung durchgeführt und entsprechende grünordnerische Maßnahmen festgesetzt und realisiert werden. Die Beachtung der Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen, um Verstöße gegen artenschutzrechtliche Regelungen des BNatSchG auszuschließen erfolgt auch in den nachfolgenden verbindlichen Bauleitverfahren. Der Nachweis der Einhaltung der immissionsschutzrechtlichen Richtwerte wird ebenfalls im jeweiligen verbindlichen Bauleitverfahren geführt. Im Sinne einer nachbarschaftsverträglichen Anordnung von Nutzungen gem. Baunutzungsverordnung (BauNVO) ist den schutzbedürftigen Nachbarnutzungen mit den nachfolgenden Planungen Rechnung zu tragen. Es ist sicherzustellen, dass sich die Emissions- und Immissionsbelastung in Bezug auf das Schutzgut Mensch nicht negativ verändern wird und Beeinträchtigungen von schutzbedürftigen Bereichen außerhalb des Plangebietes ausgeschlossen werden. Auf Grund der Nachbarschaften wurde im Rahmen der parallelen Erarbeitung des vorhabebezogenen Bebauungsplans eine Schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Das Gutachten (Sachs IAU, 2012) sagt aus, dass mit der gewerblichen Entwicklung, bezogen auf das konkrete Einzelunternehmen, die geltenden Immissionsrichtwerte eingehalten werden können.

Die Bauleitplanung und insbesondere die Flächennutzungsplanung bringt selbst noch keine Umweltauswirkungen mit sich, bereitet sie aber vor. Voraussichtliche erhebliche Umweltauswirkungen im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB, die mit der Planung vorbereitet werden, sind jedoch nicht zu erwarten. Beeinträchtigungen von schutzbedürftigen Bereichen außerhalb des Plangebietes sind ebenfalls nicht zu erwarten.

Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Der Planentwurf und die Begründung mit Umweltbericht haben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden könnten, wurden unterrichtet.

Während der öffentlichen Auslegung des Planentwurfes/ Vorentwurfes sind 9 Stellungnahmen der Öffentlichkeit eingegangen.

Die während der Offenlage des Planes eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit wurden mit dem Ergebnis abgewogen, dass es bei der Entwurfsdarstellung der 34. Änderung des Flächennutzungsplanes bleibt, die Begründung und der Umweltbericht wurden entsprechend der Abwägung ergänzt.