

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 6a Abs. 1 BauGB zur 43. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Chemnitz im Bereich „ehem. Bahnhofsareal Altendorf“ im Stadtteil Altendorf

Ziel der Flächennutzungsplanung

Der räumliche Geltungsbereich des Plangebietes zur 43. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) der Stadt Chemnitz liegt in einem innerstädtischen Gebiet, jedoch auf Grund der spezifischen Vornutzung als Bahnanlage auch gesondert zwischen den Wohngebieten Kaßberg und Flemming im Stadtteil Altendorf. Das Plangebiet umfasst eine Gesamtgröße von ca. 14,7 ha und befindet sich etwa 2 km westlich des Stadtzentrums. Das Plangebiet beinhaltet 4 Teilflächen.

Zur städtebaulichen Entwicklung soll künftig im Plangebiet in den Teilflächen 1, 2 und 3 neues Wohnen sowie innerhalb der Teilfläche 4 ein öffentlicher Grünzug am Pleißenbach entwickelt werden. Hier soll durch die Schaffung einer Fuß-/Radwegführung, öffentliche und halböffentliche Freiräume mit hohem Erholungs- und Freizeitwert verbunden werden. Zur planungsrechtlichen Begleitung dieser Entwicklung wurde das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 16/12 „Bahnhofsareal Altendorf“ eingeleitet.

Auf Grundlage der Ergebnisse des städtebaulichen Rahmenplans „Bahnhofsareal Altendorf“ soll das Gebiet eine städtebauliche Neuentwicklung erfahren. Durch die Nutzungsaufgabe und Verwertungsvorbereitung des ehemaligen Bahnhofsareals im Chemnitzer Stadtteil Altendorf seitens der Deutschen Bahn besteht die Chance, eine nachhaltig wirksame Entwicklung des brachliegenden Gebietes einzuleiten. Die Ziele der Planänderung sind, aufbauend auf den bestehenden Relikten der Eisenbahnnutzung und der vorhandenen Vegetation, einen neuen, landschaftlichen und extensiv geprägten Freiraum mit einer Radwegführung und in geeigneten Teilbereichen neue Wohnbauflächen zu entwickeln. Dazu sollen überwiegend Brachflächen in Anspruch genommen werden, welche durch die ehemalige Nutzung für Bahnbetriebszwecke stark überprägt sind.

Die erforderliche Freistellung von Bahnbetriebszwecken gem. § 23 Abs. AEG beim Eisenbahn-Bundesamt ist für die Teilflächen 1, 2 und 3 mit dem Freistellungsbescheid vom 10.07.2017 bereits vollzogen. Der erforderliche Antrag beim Eisenbahn-Bundesamt auf Freistellung der Teilfläche 4 von Bahnbetriebszwecken gem. § 23 Abs. AEG wurde durch die DB AG mit Antrag vom 12.10.2018 gestellt. Die Wirksamkeit des Änderungsverfahrens zum FNP wird erst nach Vollzug der rechtsverbindlichen Freistellung von Bahnbetriebszwecken hergestellt.

Berücksichtigung der Umweltbelange

Bei der Entwicklung von Bauflächen ist vorrangig die Vermeidung von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft anzustreben und einer Innenentwicklung ist gegenüber einer externen Entwicklung der Vorzug zu geben. Mit der Entscheidung, das brachliegende ehemalige Bahnhofsareal Altendorf baulich und freiraumplanerisch zu aktivieren, wird diesem Grundsatz mit der vorliegenden Planung entsprochen.

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 nicht zu erwarten. Beeinträchtigungen von schutzbedürftigen Bereichen außerhalb des Plangebietes sind ebenfalls nicht zu erwarten. Insgesamt resultiert aus den beabsichtigten neuen Darstellungen im FNP als Wohnbaufläche bzw. Grünfläche mit Zweckbestimmung Parkanlage keine Schlechterstellung sondern überwiegend eine positive Wirkung auf die betrachteten Schutzgüter.

Mit der Planung kann ein positiver Beitrag zum Schutz des Bodens geleistet werden, indem eine Brachfläche aktiviert und somit „grüne Wiese“ - Flächen im Außenbereich vor einer baulichen Inanspruchnahme geschützt werden.

Für die Durchführung der Umweltprüfung wurden hinsichtlich der Bestandserfassung und Beurteilung des Schutzgutes Boden der Landschaftsplan und die bodenökologische Konzeptkarte der Stadt Chemnitz herangezogen. Zur Bewertung der Altlastensituation erfolgte eine Recherche im Sächsischen Altlastenkataster. Für die Bewertung der radiologischen Situation des Baugrundes wurde das Ergebnis der Untersuchung und radiologischen Beurteilung herangezogen.

Im Zuge der Rahmenplanung Bahnhof Chemnitz-Altendorf 2015 wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) durchgeführt. Zu berücksichtigen war, dass die Planungsfläche durch die langjährige Vornutzung als Kohle- bzw. Güterbahnhof bereits stark anthropogen beeinflusst und überformt ist. Im Zusammenhang mit der Realisierung der Planung ist der teilweise Verlust an Vegetation und in dessen Folge eine Beeinträchtigung des natürlichen Lebensraumes von Tieren und Pflanzen nicht auszuschließen. Entsprechende Maßnahmen des Naturschutzes zum Ausgleich möglicher Beeinträchtigungen für das Schutzgut Pflanzen und Tiere werden im verbindlichen Bauleitplanverfahren abschließend zu regeln sein.

Durch die Planung sind keine negativen Beeinflussungen des Grundwassers zu erwarten. Auf den schadlosen Abfluss größerer Hochwasserereignisse wirkt sich die Planung bei Umsetzung positiv aus. Die Belange des Regenwassermanagements sind mit den nachfolgenden Planungsphasen zu beachten

Die Eignung des Gebietes für die Erholung wird durch die Entwicklung eines Grünzuges unter Einbeziehung des Pleißenbachs ermöglicht. Die beabsichtigte Begrünung und die Renaturierung der Gewässeraue werden sich auf die lokalklimatischen Bedingungen für dieses Gebiet und dessen Umgebung positiv auswirken. Mit der Planung wird die stadträumliche Öffnung und Zugänglichkeit und die Minderung der Zäsur- und Barrierewirkung der ehem. Bahnbrache vorbereitet. Das Umfeld des Pleißenbachs besitzt ein hohes Erholungs- und Aufenthaltspotential. Mit der Herstellung eines zentralen Grünzuges im Plangebiet sowie der funktionellen Verknüpfung und Vernetzung des Areals mit den Wohngebieten Kaßberg, Altendorf-Flemminggebiet und Schloßchemnitz werden die Zielstellungen des Landschaftsplanes umgesetzt. Für das Schutzgut Landschaft ist aufgrund der Planung eine wesentliche Besserstellung zu erwarten.

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. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung bzw. im Baugenehmigungsverfahren werden auf der Grundlage von Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege für alle Schutzgüter und deren Wechselwirkungen, geeignete Kompensationsmaßnahmen zum Ausgleich festzulegen sein, die dort abschließend zu regeln sind.

Die Bewertung der Schutzgüter und die zu erwartenden Umweltauswirkungen beziehen sich grundsätzlich auf die Gegenüberstellung der ursprünglichen Planungsabsicht (Darstellung einer Fläche für Bahnanlagen) und der neuen Planungsabsicht (Darstellung von Wohnbauflächen und Darstellung von Grünfläche mit Zweckbestimmung Parkanlage) im FNP. Insgesamt sind durch die beabsichtigten neuen Darstellungen im FNP und der daraus resultierenden Art der baulichen Nutzung bei Einhaltung und Umsetzung der aufeinander abgestimmten Umweltbelange keine negativen Umweltauswirkungen im Sinne des § 2 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) 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 frühzeitigen Träger- und Öffentlichkeitsbeteiligung zum Vorentwurf sowie der öffentlichen Auslegung des Planentwurfes sind Stellungnahmen von Behörden und sonstige Trägern öffentlicher Belange sowie 6 Stellungnahmen der Öffentlichkeit eingegangen.

Im Zuge der Behördenbeteiligung wurde der Hinweis eingebracht, anstatt der beabsichtigten Darstellung von Wohnbaufläche innerhalb der Teilfläche 3 (Bereich Paul-Jäkel-Straße) eine gemischte Baufläche als Planungsziel darzustellen. Hinweise der Öffentlichkeit wenden sich gegen die neue Planungsabsicht, die Teilfläche 1 als Wohnbaufläche darzustellen, verbunden mit dem Wunsch, die derzeitige gewerbliche Realnutzung dauerhaft beizubehalten. Weitere Hinweise der Öffentlichkeit wenden sich grundsätzlich gegen eine bauliche Nachnutzung von Teilbereichen des ehem. Bahnhofsareals, da eine erhebliche Beeinträchtigung der Natur befürchtet wird.

Diese Stellungnahmen sind in die Abwägung (Anlage 1) eingestellt.

Zur verbindlichen Festsetzung der neuen Planungsziele wurde der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplan Nr.16/12 „Bahnhofsareal Altendorf“ gefasst. Da die vorhandenen Grundstücks- und Eigentumsverhältnisse eine Erschließung und Bebauung nach Vorgaben der avisierten Bebauungsplansatzung ohne vorherige Grundstücksneuordnung nicht zu lassen, wurde mit Beschluss vom 14.11.2017 eine Grundstücksneuordnung mittels gesetzlichem Umlegungsverfahren gemäß § 46 BauGB angeordnet. Abhängig vom Verfahren der verbindlichen Bauleitplanung Nr.16/12 stehen mit einer Umlegung nach § 45 ff. BauGB verschiedene Möglichkeiten zur Lösung des Konfliktes zwischen Bestandssituation und festgesetzter Nutzung zur Verfügung (Verlagerung auf Ersatzgrundstück, einvernehmliche Geldabfindung u. a.).

Die während der Offenlage des Planes eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit dem Ergebnis abgewogen, dass die Entwurfsdarstellung der 43. Änderung des Flächennutzungsplanes beibehalten wird, die Begründung und der Umweltbericht wurden entsprechend der Abwägung erstellt.