

Beschlussvorlage Nr. B-134/2019

Einreicher:
Dezernat 6/Amt 61

Gegenstand:

Abwägungsbeschluss und Beschluss zur 44. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Chemnitz (Bereich Sandstraße im Stadtteil Borna-Heinersdorf)

Beratungsfolge (Beiräte, Ortschaftsräte, Ausschüsse, Stadtrat)	Sitzungs- termine	Status	Beratungsergebnis		
			öffent- lich/ nichtöffent- lich	bestä- tigt	abge- lehnt
Planungs-, Bau- und Umweltausschuss	30.04.2019	öffentlich			
Stadtrat	15.05.2019	öffentlich			

Michael Stötzer

Unterschrift

Die Vorlage hat haushaltsrelevante Veränderungen:

ja

nein

Produktsachkonto/Maßnahmenummer in Anlage , Seite benannt

Produktsachkonto (Aufwandskonto f. ErgHH; Auszahlungskonto f. Investition)

Maßnahmenummer

Gesamtaufwendungen/-auszahlungen für die Maßnahme

EUR

Maßnahmenbezogene Erträge/Einzahlungen

EUR

Finanzbedarf ist

gesichert

nicht gesichert

Finanzielle Übersicht siehe Anlage Seite

Gesetzliche Grundlagen:

§ 5 Baugesetzbuch

Bereits gefasste Beschlüsse sind betroffen:

Beschlusnummer	Beschluss-Datum	Beschlussfassendes Gremium	aufzuheben	zu ändern

An der Erarbeitung der Vorlagen wurden beteiligt:

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat beschließt:

1. Die im Rahmen des Beteiligungsverfahrens vorgebrachten Anregungen zum Vorentwurf und zum Entwurf der 44. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Chemnitz hat der Stadtrat mit folgendem Ergebnis geprüft:

a) Berücksichtigt werden die Anregungen von:

**Ordn.-Nr. 2 - Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie
Stellungnahme vom 10.05.2017
Stellungnahme vom 04.02.2019**

1. Sachverhalt:

Das Plangebiet liegt nach den uns bisher vorliegenden Kenntnissen in einem Gebiet, indem wahrscheinlich erhöhte Radonkonzentrationen in der Bodenluft vorhanden sind.

In Deutschland existieren bisher keine gesetzlichen Regelungen mit einem verbindlichen Grenzwert zu Radon in Gebäuden. Aus Gründen der Vorsorge werden dementsprechend Empfehlungen für Schutzmaßnahmen ausgesprochen.

Die Richtlinie der EU nennt als maximalen Referenzwert 300 Bq/m³, oberhalb dessen Radonkonzentrationen in Innenräumen als unangemessen betrachtet werden.

Zum vorsorgenden Schutz vor erhöhter Strahlenbelastung durch Zutritt von Radon in Aufenthaltsräume empfehlen wir, bei geplanten Neubauten generell einen Radonschutz vorzusehen oder von einem kompetenten Ingenieurbüro die radiologische Situation auf dem Grundstück und den Bedarf an Schutzmaßnahmen abklären zu lassen. Bei geplanten Sanierungsarbeiten an bestehenden Gebäuden empfehlen wir, die Radonsituation durch einen kompetenten Gutachter ermitteln zu lassen und ggf. Radonschutzmaßnahmen bei den Bauvorhaben vorzusehen.

Berücksichtigung:

Der Sachverhalt wird als Hinweis in die Begründung mit Umweltbericht aufgenommen.

2. Sachverhalt:

Der geologische Untergrund wird aus Sedimentgesteinen des Karbon in Form von Konglomeraten, Sandsteinen, Schluff- und Tonsteinen der Berthelsdorf-Formation (Hainichen-Subgruppe) gebildet. Die Sedimentgesteine liegen an ihrer Oberfläche verwittert bis zersetzt mit Lockergesteinseigenschaften vor. Die Verwitterungszone wird überwiegend von pleistozänem Löss- oder Geschiebelehm oder lokal durch eiszeitliche Kiessande überlagert. Das ungestörte geologische Profil wird zuoberst durch eine Mutterbodenschicht bedeckt. Die Kiessande stellen aus hydrogeologischer Sicht einen Porengrundwasserleiter dar. Sie können eine oberflächennahe Grundwasserführung aufweisen. Innerhalb der rolligen Bereiche der Verwitterungszone zirkuliert oberflächennahes Grundwasser aus dem Zwischenabfluss und fließt, der Morphologie folgend, in Richtung natürlicher Vorfluter. Beide Grundwasseranteile unterliegen jahreszeitlichen und witterungsbedingten Schwankungen.

Berücksichtigung:

Der Sachverhalt wird als Hinweis in die Begründung mit Umweltbericht aufgenommen.

**Ordn.-Nr. 4 - Landesamt für Denkmalpflege
Stellungnahme vom 09.05.2017**

Sachverhalt:

Die auf der Teilfläche 2 befindliche Knopffabrik ist Kulturdenkmal nach Sächsischem Denkmalschutzgesetz und in der Denkmalliste wie folgt eingetragen:

Sandstraße 74 a-e: Knopffabrik Petzold & Mäser (ehem.), Fabrik mit Produktionsgebäude, Heizhaus und Schornstein; eindrucksvoller, sehr einheitlich gestalteter Industriekomplex mit straffer Lisenengliederung und markantem Treppenturm, ortshistorisch und baugeschichtlich von Bedeutung, dat. 1895-1915. Die Erhaltung dieser Anlage liegt demzufolge im öffentlichen Interesse. Die beabsichtigte Wohnnutzung wird dabei als grundsätzlich geeignet und somit denkmalgerecht eingeschätzt. Die dafür erforderlichen Umbau- und Sanierungsleistungen bedürfen der Abstimmung mit den Denkmalbehörden und liegen insofern unter Genehmigungsvorbehalt. Um zukünftig ein möglichst überzeugendes Gesamtensemble zu erreichen, sind auch die Bebauungen der Teilflächen 1 und 3 unter Bezugnahme auf den denkmalpflegerischen Umgebungsschutz mit den Denkmalbehörden abzustimmen.

Berücksichtigung:

Der Sachverhalt wird als Hinweis in die Begründung mit Umweltbericht aufgenommen.

**Ordn.-Nr. 5 - Landesamt für Archäologie
Stellungnahme vom 11.04.2017
Stellungnahme vom 11.01.2019**

Sachverhalt:

Die archäologische Relevanz des Vorhabenareals belegen archäologische Kulturdenkmale aus dem Umfeld, die nach § 2 SächsDschG Gegenstand des Denkmalschutzes sind (mittelalterlicher Dorfkern [D-01010-01]).

Im Bereich der bisher bekannt gewordenen archäologischen Fundstellen sollten Bodeneingriffe gänzlich vermieden, resp. auf ein Minimum reduziert werden, um die archäologische Substanz mit ihrem weitgefächerten und unersetzbaren Quellenwert nicht zu zerstören. Eine dieses konsequent berücksichtigende planerische Einbeziehung und Sicherung archäologischer Denkmale und Denkmalzonen ist in höchstem Maße wünschens- und erstrebenswert.

Berücksichtigung:

Der Sachverhalt wird als Hinweis in die Begründung mit Umweltbericht als redaktionelle Aktualisierung aufgenommen.

**Ordn.-Nr. 6 - Planungsverband Region Chemnitz
Stellungnahme vom 11.04.2017
Stellungnahme vom 16.01.2019**

Sachverhalt:

Die das Änderungsgebiet im Westen begrenzende bestehende Bahnstrecke ist bezüglich einer Überplanung des gesamten Änderungsbereiches als Wohngebiet zu beachten. Die Bahnverbindung dient dem Regionalverkehr auf der Linie Leipzig – Bad Lausick – Chemnitz und dem Stadtverkehr Chemnitz – Burgstädt. Die Strecke ist im Bundesverkehrswegeplan 2030 in der Kategorie „potenzieller Bedarf“ eingeordnet. Für die Fernverkehrsverbindung zwischen Chemnitz und Leipzig soll ein entsprechender Infrastrukturausbau erfolgen. Hier kann es für die benachbarte, geplante Wohnnutzung zu Lärmbeeinträchtigungen kommen, die im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu untersuchen sind.

Berücksichtigung:

Die Begründung mit Umweltbericht der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung wird entsprechend den Informationen aus dem Schallschutzgutachten vom 11.07.2018 zum Bebauungsplan Nr. 17/05 ergänzt.

Ordn.-Nr. 17 - Eisenbahn-Bundesamt
Stellungnahme vom 12.05.2017
Stellungnahme vom 22.07.2019

Sachverhalt:

Auf der Eisenbahnstrecke 6635 KÜchwald – Wüstenbrand ist nach § 11 AEG der Betrieb dauerhaft eingestellt. Diese Strecke ist aber dennoch eine Betriebsanlage einer Eisenbahn des Bundes, d. h. sie gilt als planfestgestellt und genießt daher öffentlich-rechtlichen Bestandsschutz. Bei der Realisierung des Flächennutzungsplanes ist daher sicherzustellen und auch für die Zukunft zu gewährleisten, dass nicht in den Bestand dieser Strecke eingegriffen wird und keine Maßnahmen durchgeführt werden, die einer möglichen Wiederinbetriebnahme der Strecke entgegenstehen. Bei notwendig werdenden baulichen Maßnahmen in unmittelbarer Nähe zu den Eisenbahnbetriebsanlagen sind ggf. die notwendigen Schutzmaßnahmen und Vorkehrungen in Abstimmung mit der DB Netz AG zu treffen.

Berücksichtigung:

Der Sachverhalt wird als Hinweis in die Begründung mit Umweltbericht aufgenommen.

Ordn.-Nr. 21 - IHK Chemnitz
Stellungnahme vom 25.04.2017
Stellungnahme vom 04.02.2019

Sachverhalt:

Der neuen Planungsabsicht mit der Nutzung als Wohnbauflächen steht aus Sicht der IHK vom Grundsatz her nichts entgegen. Wir setzen jedoch voraus, dass für das etwa 200 Meter östlich gelegene Gewerbegebiet „Borna-Mitte/Blankenburgstraße“ kein zusätzliches Konfliktpotenzial geschaffen wird. Dieser Aspekt ist ebenso bei dem im Parallelverfahren befindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 17/05 für die Entwicklung der Flächen als Wohngebiet zu berücksichtigen.

Berücksichtigung

Der Hinweis wird in die Begründung mit Umweltbericht aufgenommen.

Die Entfernung zwischen dem Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung und dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 06/06 „Gewerbegebiet Borna-Mitte/Blankenburgstraße“ beträgt reichlich 200 Meter. Innerhalb des genannten Bebauungsplans wurden Festsetzungen zur Staffelung des Störpotenzials getroffen. Insbesondere zu angrenzenden schutzwürdigen Nutzungen gelten die Richtwerte für eingeschränkte Gewerbegebiete. Ferner befindet sich der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 09/17 „Wohnbebauung Flurstück 185/3, Borna“ näher zu dem besagten Gewerbegebiet als das relevante Planänderungsgebiet.

Ordn.-Nr. 22 - CWE Chemnitzer Wirtschaftsförderungs- und Entwicklungsgesellschaft mbH
Stellungnahme vom 24.04.2017
Stellungnahme vom 14.01.2019

Sachverhalt:

Auf Grund der derzeitigen teilweisen gewerblichen Nutzung (Handwerksbetrieb) innerhalb der Teilfläche 2 (gemischte Baufläche) ist zu berücksichtigen, dass für diesen bei einer zukünftigen Um-

nutzung der ehemaligen Fabrikanlage Bestandsschutz besteht.

Berücksichtigung

Der Sachverhalt wird in die Begründung mit Umweltbericht aufgenommen. Für die Sanierung und Umnutzung des ehemaligen Fabrikgebäudes zu 36 Wohnungen wurde am 04.08.2016 eine Baugenehmigung nach § 34 BauGB erteilt. Der in unmittelbarer Nachbarschaft ansässige Handwerksbetrieb besitzt Bestandsschutz.

**Ord.- Nr. 24 - Naturschutzbund Deutschland Landesverband Sachsen e.V.
Stellungnahme vom 10.05.2017**

Sachverhalt:

Zumindest für die gärtnerisch genutzten Flächen sehen wir, bei Weiterverfolgung der Planungen, eine vertiefende Betrachtung artenschutzrechtlicher Belange für notwendig an.

Berücksichtigung:

Im Rahmen des verbindlichen Bauleitplanverfahrens Nr. 17/05 „Wohnbebauung an der Sandstraße, Borna“ wurde bereits eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) auf der Teilfläche 1 durchgeführt. Für die Flächennutzungsplanänderung sind daraus Ergebnisse auch für die Teilflächen 2 und 3 ableitbar. Die Begründung mit Umweltbericht der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung wird entsprechend dem Hinweis und den Informationen aus der artenschutzrechtlichen Prüfung ergänzt.

b) Teilweise berücksichtigt werden die Anregungen von:
keine

c) Nicht berücksichtigt werden die Anregungen von:

**Ord.-Nr. 1 - Landesdirektion Chemnitz
Stellungnahme vom 23.05.2017
Stellungnahme vom 21.01.2019**

1. Sachverhalt:

Bei der beabsichtigten Darstellung einer Wohnbaufläche sollte sowohl die derzeitige Nutzungsstruktur des Gebietes Beachtung finden (Gewerbebetriebe im Süden des Änderungsbereiches), wie auch die Nähe zu einer stark befahrenen Bahntrasse (Strecke Chemnitz-Leipzig). Im Hinblick auf diese Situation sollte die Darstellung einer weniger störanfälligen Nutzung in Erwägung gezogen werden (ggf. gemischte Baufläche). Insbesondere lässt der Schienenverkehrslärm (gemäß Begründung sind dies gegenwärtig 55- 70 dB [A] sowohl im Tag – wie auch im Nachtzeitraum) eine beträchtliche Überschreitung der für Wohngebiete gemäß DIN 18005 anzusetzenden Orientierungswerte und entsprechende Vollzugsschwierigkeiten im Bereich der verbindlichen Bauleitplanung erwarten.

Beschlussvorschlag:

Die Anregung wird nicht berücksichtigt.

Begründung:

Die Teilfläche 2 wird durch das Kulturdenkmal der ehemaligen Knopffabrik Petzold & Mäser, Sandstraße 74a-74e geprägt. Für die Sanierung und Umnutzung des Komplexes zu 36 Wohnungen wurde am 04.08.2016 eine Baugenehmigung nach § 34 BauGB erteilt. Das Projekt befindet sich unmittelbar vor dem Abschluss. Ferner ist auf dem Areal der Teilfläche 2 ein Handwerksbetrieb für Sanitär, Heizung und Klempnerei ansässig, der Bestandsschutz genießt.

Die Darstellungen des Flächennutzungsplans beruhen auf dem Maßstab 1:10.500. Die Flächenumfänge der einzelnen Teilflächen sind im Vergleich zur üblichen Darstellungstiefe des Flächennutzungsplanes als kleinteilig einzuordnen. Die überwiegende Nutzung der 0,6 ha umfassenden Teilfläche 2 bestimmt in Charakter und Baumasse das in Sanierung befindliche Kulturdenkmal Knopffabrik. Die Teilfläche 1 entspricht im Umgriff dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 17/05 „Wohnbebauung an der Sandstraße, Borna“ mit dem Planungsziel Entwicklung von max. 10 Eigenheimen.

In Mischgebieten sind gemäß § 6 BauNVO Wohnen und nicht wesentlich störendes Gewerbe gleichermaßen zulässig. Mit der Darstellung einer gemischten Baufläche würde sich die städtebauliche Zielstellung einer ausgewogenen Entwicklung von Gewerbe und Wohnen verbinden. Dies entspricht nicht den Zielen der 44. Änderung. Zudem dürfen Baugebiete nicht allein deswegen als Mischgebiete ausgewiesen werden, weil sich dadurch geringere Anforderungen an den Immissionsschutz ergeben.

Im Rahmen des verbindlichen Bauleitplanverfahrens Nr. 17/05 „Wohnbebauung an der Sandstraße, Borna“ wurde eine schalltechnische Untersuchung nach DIN 18005 vom 11.07.2018 durchgeführt. Dabei wurden die bei der Bauleitplanung im Beiblatt 1 zur DIN 18005 Teil 1 aufgeführten Orientierungswerte für den Verkehrslärm im Allgemeinen Wohngebiet (WA) als Beurteilungsmaßstab herangezogen. Bei der konkreten Gebäudeplanung ist das Schallschutzgutachten zu beachten. Der Schallschutz ist in der Phase der Umsetzung gebäudekonkret nachzuweisen.

2. Sachverhalt:

Im Änderungsbereich befindet sich gemäß SALKA die Altlast Metallwarenfabrik. Nach dem Wortlaut des § 3 Abs. 3 Nr. 3 BauGB sollen diese Flächen gekennzeichnet werden, wenn sie erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind. Normzweck ist – wie bei anderen Kennzeichnungen auch – die Sicherheit und Gesundheit der Menschen zu gewährleisten, die den Boden planentsprechend nutzen. Allein maßgeblich für die Kennzeichnungspflicht muss daher die mögliche Gesundheitsgefährdung sein, wobei es unerheblich ist, wie sich die Gesundheitsgefährdung realisiert. Beim Flächennutzungsplan ist die Kennzeichnungspflicht auf Flächen, die, wie hier, für eine bauliche Nutzungen vorgesehen sind. Dabei wird eine Fläche bereits dann als erheblich mit umweltbelastenden Stoffen anzusehen sein, wenn diese die Gesundheit von Menschen auch nur geringfügig beeinträchtigen können, das heißt wenn eine Gesundheitsgefährdung nicht mit Sicherheit ausgeschlossen und dadurch die vorgesehene Nutzung der Fläche negativ beeinflusst werden kann. Aufgabe der Kennzeichnung im Flächennutzungsplan ist es, für die nachfolgenden Verfahren auf mögliche Gefährdungen durch Bodenbelastungen und die erforderliche Berücksichtigung hinzuweisen. Gerade beim Flächennutzungsplan, dessen Vorgaben funktional auf eine spätere Ausgestaltung durch Maßnahmen der konkreten Bebauungsplanung ausgelegt sind und insoweit noch nicht in jedem Fall eine abschließende planerische Konfliktbewältigung enthalten müssen, kommt der Warnfunktion mit Blick auf die Aufstellung nachfolgender Bebauungspläne besondere Bedeutung zu. Vor diesem Hintergrund ist nach unserem Dafürhalten eine Kennzeichnung sorgfältig zu prüfen.

Beschlussvorschlag:

Die Anregung wird nicht berücksichtigt.

Begründung:

Auf der Teilfläche 2 – Bereich der ehemaligen Fabrikanlage Sandstraße 74a-74e befindet sich die Altlastenverdachtsfläche/der Altstandort „Metallwarenfabrik Mäser“ (AKZ 61241067). Im Rahmen der Sanierung und Umnutzung der ehemaligen Knopffabrik zu Wohnen wurde zur Prüfung des Altlastenverdachttes eine Historische Erkundung erarbeitet.

In Auswertung der Historischen Erkundung vom 28.09.2017, erstellt von der M&S Umweltprojekt GmbH, sind keine signifikanten Gefährdungen der Schutzgüter zu besorgen, so dass keine weiterführenden Untersuchungen abgeleitet wurden. Im Sächsischen Altlastenkataster (SALKA) erfolgte eine Einstufung unter Belassen, d.h. unter den derzeitigen Nutzungs- und/oder Expositionsbedingungen bestehen keine Gefahren. Für das konkrete Bauvorhaben ergab sich kein Verdacht auf Boden- und Grundwasserkontaminationen oder Kontaminationen der Bausubstanz, die die Umnut-

zung für Wohnen einschränken.

Eine Kennzeichnung nach § 5 Abs. 3 Nr. 3 BauGB ist somit nicht erforderlich (keine erheblichen Belastungen).

**Ord.-Nr. 6 - Planungsverband Region Chemnitz
Stellungnahme vom 11.04.2017
Stellungnahme vom 16.01.2019**

1. Sachverhalt:

Mit der 44. Änderung des FNP werden durch das geplante Einfamilienhausgebiet im Teilgebiet 1 Flächen für die stadtnahe Erholung in Form der bestehenden Kleingartenanlage entzogen.

Beschlussvorschlag:

Die Anregung wird nicht berücksichtigt.

Begründung:

Bei dem im Flächennutzungsplan als Sondergebiet Wochenendhausgebiet, einer gemäß BauNVO den Bauflächen zuzuordnenden Kategorie, dargestellten Bereich handelte es sich um im Gartenverein Sommerfreude e. V. organisierte Einzelgärten. Der Einleitung des Bauleitplanverfahrens zur Errichtung von Eigenheimen ging eine einvernehmliche Einigung zwischen Investor und Gartenverein voraus. Erst nach Vorliegen der Vereinbarung vom 18.04.2016 wurde das Planverfahren begonnen. Die Kündigung der Gärten durch den Vorhabenträger erfolgte im gleichen Jahr, seitdem liegt die Fläche brach. Der Aufstellungsbeschluss zur 44. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 17/05 erfolgte am 21.03.2017.

2. Sachverhalt:

Im Hinblick auf zukünftige Planverfahren zur Schaffung von Bauflächen wird darauf hingewiesen, dass der Bedarfsnachweis in der Begründung der Bauleitplanverfahren erbracht werden muss, sollten Bauflächen geschaffen werden, die vormals als Grünflächen, Flächen für die Landwirtschaft, Flächen für Wald oder sonstige Freiraumnutzungen im FNP dargestellt wurden.

In diesem Zusammenhang wird hier noch einmal auf die in diesem Stadtteil existierenden, jedoch noch nicht realisierten Planungen für die Eigenheimnutzung, hingewiesen. So wurden folgende Planungen im Stadtteil Borna-Heinersdorf bisher noch nicht oder nur teilweise realisiert, sodass u. E. nicht davon ausgegangen werden kann, dass weiterer Bedarf an Wohnbauflächen in diesem Stadtteil besteht.

- Bebauungsplan Nr. 97/11 „Wohngebiet Borna, Wittgensdorfer Straße, An der Schule, 1. Abschnitt“, rechtskräftig seit 18.09.2002; ca. 9,7 ha; teilweise realisiert
- vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 01/19 „Gebiet Louis-Otto-Straße“, rechtskräftig seit 19.07.2006; ca. 2,0 ha, nicht realisiert

Beschlussvorschlag:

Die Anregung wird nicht berücksichtigt.

Begründung:

In Bezug auf den Bedarf von Wohnbauflächen strebt die Stadt grundsätzlich ein nachfragegerechtes Wohnungsangebot an. Aus Sicht der Nachfrager prägen unterschiedliche Ansprüche an die Qualität und finanzielle Möglichkeiten die Neubauaktivitäten. Hinzu kommen die Verkaufs- und Entwicklungsbereitschaft der Eigentümer. Liegt diese nicht vor, sind Flächen mit Baurecht am Markt nicht verfügbar und bleiben auf unbestimmte Zeit theoretisches Potenzial. Eine kurz- bzw. mittelfristige Nachfrage setzt ein Angebot mit zügiger Verfügbarkeit voraus. Dieser Aspekt gilt gleichermaßen für alle Verfahren.

Bei dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 01/19 „Gebiet Louis-Otto-Straße“ handelt es sich um die Umnutzung eines bislang gewerblich genutzten Areals. Seit 2006 existiert ein Durchfüh-

rungsvertrag, dessen Umsetzungsfristen mehrfach verlängert wurden. Inzwischen zeichnet sich ein Wechsel des Vorhabenträgers/Eigentümers ab, sodass von einem grundsätzlich neuen Vertragsabschluss ausgegangen werden muss. Ein konkreter Termin ist gegenwärtig nicht absehbar.

Der Bebauungsplan Nr. 97/11 „Wohngebiet Borna, Wittgensdorfer Straße, An der Schule, 1. Abschnitt“ wurde in Teilen realisiert. Die weitere Umsetzung benötigt einen oder mehrere Vorhabenträger und setzt ein Ausschreibungsverfahren voraus. Größenordnung und Charakter genannten Gebietes unterscheiden sich wesentlich vom vorliegenden Planverfahren Nr. 17/05 „Wohnbebauung an der Sandstraße, Borna“, einem bisher im Flächennutzungsplan als Sondergebiet Wochenendhausgebiet dargestellten Bereich.

Bei dem knapp einen Hektar umfassenden Areal handelt es sich um die Mobilisierung einer baulich vorgeprägten Fläche und keine Neuversieglung von Landwirtschaftsflächen. Damit wird dem Grundsatz G 2.2.1.1 des LEP nachgekommen. Der Standort fügt sich in die seit 2010 in der Stadt Chemnitz verfolgte Strategie, die gewachsene Nachfrage nach Eigenheimstandorten vom überwiegenden randstädtischen Bauen auf der grünen Wiese auf Bestandsflächen zu lenken, ein. Auf Basis stadtweiter Konzepte wurden seither 90 % der Bauleitpläne auf Bestandsflächen aufgestellt. Dieser Tatbestand bestätigt den gestiegenen Stellenwert von Eigenheimsiedlungen auf revitalisierten Flächen im innerstädtischen Bereich.

Die Ertüchtigung der etwa einen Hektar großen Fläche von individuell genutzten Einzelgärten (der Bereich besaß keine öffentliche Erholungsfunktion) zu individuell genutzten Wohnhäusern mit Hausgärten entspricht dem nachgefragten Marktsegment von Ein- und Zweifamilienhäusern in kleinteiligen Gebieten. Im Übrigen erfolgte bereits 2007 mit der 17. Änderung des Flächennutzungsplanes die Reduzierung von geplanten Wohnbauflächen auf Flächen für die Landwirtschaft im Stadtteil Borna-Heinersdorf in der Größenordnung von 41,3 Hektar.

3. Sachverhalt:

Die Stellungnahme mit umweltrelevanten Hinweisen des Planungsverbandes Region Chemnitz vom 5. April 2017 zum Vorentwurf der 44. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde nicht mit den umweltrelevanten Stellungnahmen öffentlich ausgelegt.

Beschlussvorschlag:

Der Hinweis wird nicht berücksichtigt.

Begründung:

Der Hinweis thematisierte den Entzug der im Gartenverein Sommerfreude e. V. organisierten Einzelgärten (vgl. 1. Sachverhalt). Diese waren zum gegebenen Zeitpunkt jedoch bereits aufgegeben. Der Einleitung des Bauleitplanverfahrens zur Errichtung von Eigenheimen ging eine einvernehmliche Einigung zwischen Investor und Gartenverein voraus. Erst nach Vorliegen dieser Vereinbarung vom 18.04.2016 wurde das Planverfahren begonnen. Die Kündigung der Gärten durch den Vorhabenträger erfolgte im gleichen Jahr, seitdem liegt die Fläche brach. Der Aufstellungsbeschluss zur 44. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgte am 21.03.2017.

**Ordn.- Nr. 7 - Geschäftsstelle des Stadtrates AGENDA-Beirat
Stellungnahme vom 24.04.2017
Stellungnahme vom 03.02.2019**

1. Sachverhalt:

Aufgrund der unmittelbaren Nähe zur Altlast „Fischblase“ ist trotzdem im Rahmen des Verfahrens explizit nachzuweisen, dass insbesondere für die Teilfläche 3 dauerhaft keine altlastenbedingten Auswirkungen zu erwarten sind.

Beschlussvorschlag:

Die Anregung wird nicht berücksichtigt.

Begründung:

Das Plangebiet, im Wesentlichen, die Teilfläche 3 befindet sich nordwestlich der Altdeponie „Fischblase“. Dazwischen verläuft die ehemalige Bahnstrecke 6635 Kuchwald – Wüstenbrand. Die Ablagerungsgrenzen wurden im Rahmen der Planung der Oberflächenabdichtung erkundet. Die Altdeponie streicht an der nordwestlichen Grenze vor dem Böschungsfuß aus.

Auf Grund des dichten Bewuchses der Deponieoberfläche und der Abgrenzung durch den höher gelegenen Bahndamm können Abwehungen von ggf. belastetem Deponat ausgeschlossen werden.

2. Sachverhalt:

Falls alllastenbedingte Auswirkungen nicht auszuschließen sind (2.8. Belastungen in Abhängigkeit des Grundwasserspiegels), sollte eine turnusmäßige Kontrolle durch die zuständige Umweltbehörde beispielsweise alle 5 Jahre festgesetzt werden (gebunden an die Baugenehmigung). Diese Vorgehensweise ist nicht nach unserer Kenntnis nicht unüblich.

Beschlussvorschlag:

Die Anregung wird nicht berücksichtigt.

Begründung:

Im Verlauf der Entwurfs- und Genehmigungsplanung zur Altdeponie „Fischblase“ wurde auch die hydrogeologische Situation erkundet und bewertet.

Hauptgrundwasserleiter am Standort sind die arkosen Sandsteine und Konglomerate der Hainichener-Formation (Karbon). Der Grundwasserflurabstand liegt bei ca. 20 m. Die Grundwasserfließrichtung ist nach Nord-Nordost gerichtet. Durch die Überdeckung mit Löß- und Geschiebelehm ist der Grundwasserleiter vor Schadstoffeinträgen gut geschützt. Die im Abstrom gelegenen Grundwassermessstellen (nordöstlich) erschließen pleistozäne Sande und Kiese, die nur im Bereich des ehemaligen Bachlaufes (auf der östlichen Teilfläche der Altdeponie) ausgebildet sind.

Von daher ist keine Gefährdung der Teilfläche 3 des Plangebietes über das Grundwasser zu besorgen.

**Ordn.- Nr. 24 - Naturschutzbund Deutschland Landesverband Sachsen e.V.
Stellungnahme vom 10.05.2017**

Sachverhalt:

In der vorliegenden FNP-Änderung sollen bisherige Flächen (Grünfläche, gemischte Baufläche, Sonderbaufläche) in eine Wohnbaufläche umgewandelt werden. Dies wird unsererseits generell kritisch gesehen. Auch wenn die Aufgabe der aktuellen Gartennutzung einvernehmlich erfolgen soll, verschwindet doch wieder ein Stück Grün im Stadtgebiet und soll Eigenheimen - nicht Mehrfamilienhäusern in mehrstöckiger Bauweise - weichen.

Beschlussvorschlag:

Die Anregung wird nicht berücksichtigt.

Begründung:

Das Änderungsgebiet befindet sich innerhalb der alten Dorflage Borna an der Sandstraße. Die Dorflage stellt sich heute als eine Gemengelage aus Sukzessions- und landwirtschaftlich genutzten Flächen im Norden, Gewerbestandorten im Osten sowie Wohngebäuden und Kleingärten bzw. Wochenendhäusern entlang der Bornaer Straße und der dazu parallel verlaufenden Sandstraße dar. Bei dem im Flächennutzungsplan als Sondergebiet Wochenendhausgebiet dargestellten Bereich handelte es sich um im Gartenverein Sommerfreude e. V. organisierte Einzelgärten. Mit der einvernehmlich zwischen Investor und Gartenverein vollzogenen Nutzungsaufgabe ist die Anlage nicht mehr zugänglich, die bestehenden Bauten verfallen und die Vegetation breitet sich aus. Mit

ihrem Gehölzbestand kann die Fläche der Umgebung noch zur Naturbeobachtung und als Grünstruktur dienen. Mit der Planänderung geht keine wesentliche Veränderung der Erholungseignung im Gebiet einher, vormals genutzte Erholungsgärten werden zu Einfamilienhäusern mit Hausgärten. Mit diesem Haustyp wird die entlang der Sandstraße etablierte Bebauungsstruktur aufgenommen und fortgeführt. Mehrfamilienhäuser hingegen sind an der Bornaer Straße, einer Hauptverkehrsstraße, vorherrschend.

Abstimmungsergebnis:

Bemerkung: *

Aufgrund des § 20 der SächsGemO waren keine Mitglieder des Stadtrates von der Beratung und Abstimmung ausgeschlossen/haben folgende Mitglieder des Stadtrates weder an der Beratung noch an der Abstimmung mitgewirkt:

* Nichtzutreffendes ist zu streichen.

2. Die 44. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Chemnitz in der Fassung vom September 2018 (Anlage 3) wird beschlossen.

Abstimmungsergebnis:

Bemerkung: *

Aufgrund des § 20 der SächsGemO waren keine Mitglieder des Stadtrates von der Beratung und Abstimmung ausgeschlossen/haben folgende Mitglieder des Stadtrates weder an der Beratung noch an der Abstimmung mitgewirkt:

* Nichtzutreffendes ist zu streichen.

3. Die Begründung mit dem Umweltbericht zur 44. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Chemnitz in der Fassung vom Februar 2019 (Anlage 4) wird gebilligt.

Abstimmungsergebnis:

Bemerkung: *

Aufgrund des § 20 der SächsGemO waren keine Mitglieder des Stadtrates von der Beratung und Abstimmung ausgeschlossen/haben folgende Mitglieder des Stadtrates weder an der Beratung noch an der Abstimmung mitgewirkt:

* Nichtzutreffendes ist zu streichen.

4. Die zusammenfassende Erklärung über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in der 44. Änderung des Flächennutzungsplanes berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde, wird beschlossen.

Abstimmungsergebnis:

Bemerkung: *

Aufgrund des § 20 der SächsGemO waren keine Mitglieder des Stadtrates von der Beratung und Abstimmung ausgeschlossen/haben folgende Mitglieder des Stadtrates weder an der Beratung noch an der Abstimmung mitgewirkt:

* Nichtzutreffendes ist zu streichen.

Begründung:

Ziel dieser Vorlage ist die Erlangung der Beschlussreife für die 44. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Chemnitz.

Der Planungs-, Bau- und Umweltausschuss hat in seiner Sitzung am 21.03.2017 den Aufstellungsbeschluss und die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit zur 44. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich Sandstraße im Stadtteil Borna-Heinersdorf gefasst. Der Beschluss wurde am 14.04.2017 im Amtsblatt der Stadt Chemnitz Nr. 15 bekannt gemacht. Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB erfolgte im Rahmen einer zweiwöchigen öffentlichen Auslegung im Zeitraum vom 24.04.2017 bis 08.05.2017.

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 05.04.2017 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Der Entwurf zur 44. Änderung des Flächennutzungsplans wurde in Auswertung der eingegangenen Anregungen und Hinweise erarbeitet. Der Planentwurf und die Begründung einschließlich Umweltbericht in der Fassung vom September 2018 wurden vom Planungs-, Bau- und Umweltausschuss in der Sitzung am 20.11.2018 gebilligt und gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zur öffentlichen Auslegung bestimmt. Der Entwurfs- und Auslegungsbeschluss wurde am 21.12.2018 im Amtsblatt der Stadt Chemnitz Nr. 51 bekannt gemacht. Der Planentwurf mit Begründung einschließlich Umweltbericht hat im Zeitraum vom 07.01.2019 bis 06.02.2019 öffentlich ausgelegen.

Gleichzeitig wurden die weiterhin von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TÖB) mit Schreiben vom 14.12.2018 nochmals zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Folgende Träger öffentlicher Belange wurden mit den entsprechenden Ergebnissen beteiligt:

Ordn. Nr.	Träger öffentliche Belange	Ergebnis	Stellungnahme vom
1.	Landesdirektion Chemnitz	Anregung Anregung	23.05.2017 21.01.2019
2.	Sächsisches Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie	Anregung Anregung	10.05.2017 04.02.2019
3.	Staatsbetrieb sächs. Immobilien- u. Baumanagement	keine Einwände	09.05.2017
4.	Landesamt für Denkmalpflege	Anregung Zustimmung	09.05.2017 14.01.2019
5.	Landesamt für Archäologie	Anregung Anregung	11.04.2017 11.01.2019
6.	Planungsverband Region Chemnitz	Anregung Anregung	11.04.2017 16.01.2019
7.	Geschäftsstelle des Stadtrates AGENDA-Beirat	Anregung Anregung	24.04.2017 03.02.2019
8.	Bundesanstalt für Immobilienaufgaben	nicht berührt	05.05.2017

Ordn. Nr.	Träger öffentliche Belange	Ergebnis	Stellungnahme vom
9.	MITNETZ Strom	Anregung	03.05.2017
10.	MITNETZ GAS	nicht berührt	27.04.2017
11.	Entsorgungsbetrieb (ESC)	keine Einwände	13.04.2017
12.	inetz GmbH (Unternehmen von eins)	Anregung	25.04.2017
13.	Zweckverband Fernwasser Südsachsen	nicht berührt	12.04.2017
14.	Gascade Gastransport GmbH	nicht berührt	12.04.2017
15.	Abfallentsorgungs- und Stadtreinigungsbetrieb	nicht berührt	02.05.2017
16.	DB Services Immobilien GmbH	keine Einwände	09.06.2017
17.	Eisenbahn-Bundesamt	Anregung/Hinweis Hinweis	12.05.2017 05.02.2019
18.	Landesbeauftragter für Eisenbahnaufsicht Sachsen	keine Rückmeldung	-
19.	Kreishandwerkerschaft Chemnitz	keine Rückmeldung	-
20.	Sächsische Bildungsagentur	keine Rückmeldung	-
21.	IHK Chemnitz	Anregung Anregung	27.04.2017 04.02.2019
22.	CWE Chemnitzer Wirtschaftsförderungs- und Entwicklungsgesellschaft mbH	Anregung Zustimmung	28.04.2017 14.01.2019
23.	BUND Landesverband Sachsen e.V.	Anregung	08.05.2017
24.	Naturschutzbund (NABU) Sachsen e. V.	Bedenken	10.05.2017
25.	GRÜNE LIGA Sachsen e. V.	keine Rückmeldung	-
26.	Landesverein Sächsischer Heimatschutz e. V.	Zustimmung	05.02.2019
27.	Landesverband Sächs. Angler e.V.	keine Rückmeldung	-
28.	Schutzgemeinschaft Deutscher Wald e.V.	keine Rückmeldung	-
29.	Landesjagdverband Sachsen e.V.	keine Rückmeldung	-
30.	Naturschutzverband Sachsen e.V. (NaSa)	keine Rückmeldung	-

Ordn. Nr.	Träger öffentliche Belange	Ergebnis	Stellungnahme vom
31.	Landesarbeitsgemeinschaft der anerkannten Naturschutzvereinigungen Sachsens e. V. (LAG) in Vertretung für: Naturschutzbund (NABU) Sachsen e.V. BUND Landesverband Sachsen e.V. Landesverein Sächsischer Heimatschutz e.V.	Bedenken Anregung Zustimmung	10.05.2017 08.05.2017 12.05.2017
32.	Stadtverband Chemnitz der Kleingärtner e. V.	keine Rückmeldung	-
33.	Chemnitzer Verkehrs AG	Zustimmung	05.05.2017

Im Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB wurden seitens der Öffentlichkeit 3 Stellungnahmen mit Anregungen oder Hinweisen vorgebracht. Es handelt sich dabei um Anregungen die keiner Abwägung bedürfen. Diese sind unter den Ordnungsnummern 34 bis 36 aufgeführt.

Die abwägungsrelevanten Anregungen aus den Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange, der frühzeitigen Bürgerbeteiligung und der öffentlichen Auslegung sind in der Anlage 1 zur Entscheidung gestellt.

Die nachfolgend aufgeführten Hinweise/ Anregungen von Trägern öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit bedürfen **keiner Abwägung**.

**Ordn.-Nr. 5 - Landesamt für Archäologie
Stellungnahme vom 11.04.2017
Stellungnahme vom 11.01.2019**

1. Sachverhalt

Nach § 14 SächsDSchG bedarf der Genehmigung der Denkmalschutzbehörde, wer Erdarbeiten etc. an einer Stelle ausführen will, von der bekannt oder den Umständen nach zu vermuten ist, dass sich dort Kulturdenkmale befinden. Dieser Satz ist als Hinweis in den B-Plan aufzunehmen, um die Untere Bauaufsichtsbehörde und den künftigen Vorhabenträger oder Bauherren von der Genehmigungspflicht zu informieren.

Erläuterung:

Der Hinweis ist kein Belang der Flächennutzungsplanung. Die Ausführung von Baumaßnahmen und damit in Verbindung stehende denkmalrechtliche Genehmigungen bzw. archäologische Voruntersuchungen werden auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung bzw. Bauausführung geregelt.

2. Sachverhalt

Archäologische Kulturdenkmäler sind konstitutive Bestandteile der Kulturlandschaft und auf ackerbaulich genutzten Flächen durch Boden- bzw. Winderosion und mechanische Verlagerung besonders gefährdet. Der schleichenden Zerstörung kann durch die Umwandlung in Dauergrünland oder produktionsintegrierte Maßnahmen begegnet werden. Auch bodenschützende und landschaftsgestaltende Maßnahmen tragen zum Schutz archäologischer Denkmäler bei. Für eine Umnutzung kann auf Ökopunktekonten z. B. der Sächsischen Landsiedlung GmbH Meißen oder andere Ausgleichsmaßnahmen zurückgegriffen werden.

Deshalb regen wir an, archäologische Denkmalflächen, insbesondere auf Ackerschlägen, im landschaftspflegerischen Begleitplan als Schutzgut stärker hervorzuheben, künftig auch als Kompensationsflächen zu berücksichtigen und durch eine Umwandlung in naturnahe Flächen nachhaltig zu schützen.

Erläuterung:

Es handelt sich um einen allgemeinen Hinweis, ohne räumlichen Bezug zur vorliegenden Flächenutzungsplanänderung. Ein landschaftspflegerischer Begleitplan ist nicht Bestandteil des Änderungsverfahrens. Ebenso befinden sich im Geltungsbereich keine archäologischen Denkmalflächen auf Ackerschlägen.

Ordn.-Nr. 9 **MITNETZ Strom**
Stellungnahme vom 03.05.2017

Sachverhalt:

Unabhängig unserer Stellungnahme möchten wir Sie gemäß DVUV Vorschrift 38, § 16 darauf hinweisen, vor Baubeginn einen Antrag auf Auskunft über den Verlauf unterirdischer Energieversorgungsanlagen der Netzregion Süd-Sachsen der MITNETZ STROM zu stellen. Reichen Sie hierfür den Lageplan mit rot eingetragenen Grenzen des Bauvorhabens zweifach ein.

Erläuterung:

Der Hinweis ist kein Belang der Flächennutzungsplanung. Auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung bzw. der Baudurchführung wird der Hinweis entsprechend berücksichtigt.

Ordn.-Nr. 12 **inetz GmbH (Unternehmen von eins)**
Stellungnahme vom 25.04.2017

Sachverhalt:

Es werden Hinweise zum Umgang mit den technischen Anlagen Strom Mittel- und Niederspannung, Trinkwasserversorgung, Gasversorgung, Stadtbeleuchtung, Fernwärme- und Fernkälteversorgung, Glasfaserkabel/Kommunikation eins in Vorbereitung und während der Bauphase gegeben.

Erläuterung:

Diese Hinweise sind kein Belang der Flächennutzungsplanung. Auf der Ebene der Baudurchführung werden die Hinweise entsprechend berücksichtigt.

Ordn.-Nr. 23 **BUND Landesverband Sachsen e.V.**
Stellungnahme vom 08.05.2017

Sachverhalt:

Wir stimmen dem geplanten Bauvorhaben zu, wenn der erhaltungswürdige Baumbestand in der 44. Änderung des Flächennutzungsplanes, soweit bauplanmäßig möglich, festgeschrieben wird.

Erläuterung:

Der Hinweis ist kein Belang der Flächennutzungsplanung. Der Erhalt der Großbäume regelt sich nach den Bestimmungen der Naturschutzgesetzgebung in Verbindung mit der Baumschutzsatzung der Stadt Chemnitz und wird im verbindlichen Bauleitplanverfahren sowie im Baugenehmigungsverfahren geregelt.

Ordn. -Nr. 34, 35, 36 Öffentlichkeit
Stellungnahme vom 05.05.2017
Stellungnahmen vom 17.05.2017

Sachverhalt:

Der Straßenabschnitt Sandstraße zwischen Haltepunkt Borna und Sandstraße 118 ist ein intensiv genutzter Schulweg für die Schüler der Waldorfschule Chemnitz, Sandstraße 102. Eine Umwandlung der drei Teilflächen in Wohnbauflächen wird voraussichtlich sowohl für die Bauzeit, als auch für die darauf folgende Wohnbebauung eine Steigerung des Kfz-Aufkommens mit sich bringen. Daraus ergeben sich Probleme hinsichtlich der Schulwegsicherung, eine mögliche Verschlechterung der Straßenoberfläche sowie die zu erwartende Zunahme des ruhenden Verkehrs, deren Lösungen gefunden werden müssen.

Begründung:

Die Hinweise zur Schulwegsicherung, zum Zustand der Verkehrsflächen sowie zum ruhenden Verkehr sind kein Belang der Flächennutzungsplanung. Untersuchungen zu den genannten Problemfeldern wurden mittels Gutachten „Nachweis zur verkehrssicheren und ausreichenden Erschließung“ im verbindlichen Bauleitplanverfahren Nr. 17/05 durchgeführt und durch konkrete Maßnahmen untersetzt.

Anlagenverzeichnis:

- Anlage 3: Planzeichnung
- Anlage 4: Begründung mit Umweltbericht
- Anlage 5: Zusammenfassende Erklärung