

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 6a Abs. 1 BauGB zur 44. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Chemnitz im Bereich Sandstraße im Stadtteil Borna-Heinersdorf

Ziel der Flächennutzungsplanung

Das Plangebiet der 44. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Chemnitz befindet sich im Stadtteil Borna-Heinersdorf, in etwa 3 km Entfernung nördlich des Stadtzentrums und umfasst eine Größe von ca. 2,2 Hektar.

Planungsziel ist die Entwicklung von Wohnbauflächen. Im wirksamen Flächennutzungsplan ist der Geltungsbereich der Planänderung bisher als Sondergebiet Wochenendhausgebiet (Teilfläche 1), als gemischte Baufläche (Teilfläche 2) sowie als sonstige bedeutsame Grünfläche (Teilfläche 3) dargestellt.

Im Bereich der Teilfläche 1 befanden sich bis 2016 im Gartenverein Sommerfreude e. V. organisierte Einzelgärten. Es handelte sich dabei um keine Anlage nach Bundeskleingartengesetz. Für diesen Bereich ist die Entwicklung von Eigenheimen über den im Parallelverfahren in Aufstellung befindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 17/05 „Wohnbebauung an der Sandstraße, Borna“ beabsichtigt. Der Einleitung des Bauleitplanverfahrens zur Errichtung von Eigenheimen ging eine einvernehmliche Vereinbarung zwischen Investor und Gartenverein vom 18.04.2016 voraus. Die Kündigung der Gärten durch den Vorhabenträger erfolgte im gleichen Jahr, seitdem liegt die Fläche brach.

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 mit Angeboten im Geschosswohnungsbau befindet sich unmittelbar vor dem Abschluss.

Die Teilfläche 3 steht in unmittelbarem Zusammenhang mit dem seit 08.09.2010 rechtskräftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 09/17 „Wohnbebauung auf dem Flurstück 185/3, Borna“. Nach Realisierung der beiden Eigenheime innerhalb des Geltungsbereichs, entwickelte sich die westlich angrenzende Fläche ebenfalls zu Wohnzwecken. Die Genehmigung von zwei weiteren Eigenheimen erfolgte nach § 34 BauGB, sodass nunmehr eine vollständige Bebauung der ursprünglichen Grünfläche vorliegt.

Gesamtstädtische Konzepte zum Wohnen analysieren für den Eigenheimsektor seit 2010 eine konstante und ab 2014 eine ansteigende Nachfrage. Aus Sicht der Nachfrager prägen unterschiedliche Ansprüche an die Qualität und finanziellen Möglichkeiten die Neubauaktivitäten. Die teils vollzogene Entwicklung von Eigenheimen innerhalb des Gebietes, die gegenwärtige Umnutzung der ehemaligen Knopffabrik zum Wohnen und vordergründig die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens Nr. 17/05 sind Anlass, auf der Ebene des Flächennutzungsplans den Geltungsbereich für eine Wohnbauentwicklung planungsrechtlich vorzubereiten. Dies steht im Einklang mit dem Ziel des SEKo-Gebietsspasses Nord den Stadtteil Borna-Heinersdorf als attraktiven Wohnstandort zu stärken.

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. 17/05 „Wohnbebauung an der Sandstraße, Borna“.

Berücksichtigung der Umweltbelange

Die Bauleitplanung und insbesondere die Flächennutzungsplanung bringt selbst noch keine Umweltauswirkungen mit sich, bereitet sie aber vor.

Bei der 44. Änderung des Flächennutzungsplans, Änderungsbereich „Sandstraße im Stadtteil Borna – Heinersdorf“ wurde gemäß § 2 Absatz 4 eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt wurden. Diese wurden im Umweltbericht, der Bestandteil der Begründung zum Änderungsverfahren des Flächennutzungsplans ist, beschrieben und bewertet. Gemeinsam mit den eingegangenen Stellungnahmen aus dem Beteiligungsverfahren ermöglichen die eingeholten Informationen eine abschließende Bewertung.

Im Ergebnis gelangt der Umweltbericht zu der Einschätzung, dass sich für die Schutzgüter Klima/Lufthygiene und Landschaftsbild sowie für die Erholungseignung durch die FNP-Änderung keine erheblichen Umweltauswirkungen ergeben.

Die Eingriffe in das Schutzgut Wasser werden durch die Reduzierung der Versickerungsrate und die Erhöhung des Oberflächenabflusses insgesamt als geringfügig bewertet.

Aufgrund der Verstärkung der schon bestehenden Lärm- und Verkehrsbelastung sind die Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch erheblich. Im Rahmen des parallel im Verfahren befindlichen Bebauungsplanes Nr. 17/05 (Teilfläche 1) wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt, welche bei der Gebäudeplanung Berücksichtigung findet.

Für genannten Bebauungsplan wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt, deren Ergebnisse teilweise auf den gesamten Planbereich übertragbar sind. Durch den Verlust an Vegetations- und Habitatstrukturen sind die Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen als erheblich zu bewerten. Zum Ausgleich der Beeinträchtigungen werden auf Bebauungsplanebene geeignete Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen festgesetzt. Das Schutzgut Kultur- und Sachgüter ist mit der teilweisen Lage in einem archäologischen Gebiet und der Knopffabrik als Kulturdenkmal von der Planung betroffen.

Bezüglich des Schutzgutes Boden werden infolge der Versiegelung und Verdichtung erhebliche Einschränkungen der natürlichen Bodenfunktionen erwartet. Das Gebot des „sparsamen“ Umgangs mit Grund und Boden wird dahingehend gewahrt, dass durch den Fokus auf die Entwicklung der unbebauten innerstädtischen Flächen, Flächen mit wertvolleren Böden an anderer Stelle erhalten bleiben und bereits anthropogen geprägter Boden „wiedergenutzt“ wird.

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 drei Stellungnahmen von Bürgern eingegangen, die nicht abwägungsrelevant waren.

Die während der Offenlage des Planes eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit dem Ergebnis abgewogen, dass die Entwurfsdarstellung der 44. Änderung des Flächennutzungsplanes beibehalten wird.

Die Begründung und der Umweltbericht wurden entsprechend der Abwägung ergänzt.