

Stadt Chemnitz

44. Änderung des Flächennutzungsplanes

Bereich Sandstraße im Stadtteil Borna - Heinersdorf

Begründung und Umweltbericht

Fassung vom Februar 2019

erarbeitet durch das Stadtplanungsamt Chemnitz

INHALTSVERZEICHNIS

Teil A

Begründung

1. Räumlicher Geltungsbereich
2. Entwicklung des Planes; Rechtslage; Darstellungsform
3. Notwendigkeit der Planaufstellung; Ziele; Zwecke und Auswirkungen der Flächennutzungsplanänderung
4. Landesentwicklungsplan und Regionalplan
5. Planinhalt; Erläuterung
6. Flächenbilanz
7. Stadttechnische und verkehrliche Infrastruktur

Teil B

Umweltbericht

1. Einleitung
 - 1.1 Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte der 44. Änderung des Flächennutzungsplanes
 - 1.2 Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung
2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen
 - 2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale
 - 2.1.1 Schutzgut Mensch
 - 2.1.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen
 - 2.1.3 Schutzgut Geologie / Boden / Fläche
 - 2.1.4 Schutzgut Wasser
 - 2.1.5 Schutzgut Luft und Klima
 - 2.1.6 Schutzgut Landschaft
 - 2.1.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter
 - 2.1.8 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes
 - 2.1.9 Zusammengefasste Umweltauswirkungen
 - 2.2 Prognose zur Entwicklung des Umweltzustandes
 - 2.2.1 Entwicklung bei Durchführung der Planung
 - 2.2.2 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung
 - 2.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen
 - 2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten
3. Zusätzliche Angaben
 - 3.1 Verwendete technische Verfahren bei der Umweltprüfung
 - 3.2 Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Auswirkungen
 - 3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Teil A

Begründung

1. Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet der 44. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Chemnitz liegt im Stadtteil Borna-Heinersdorf.

Das Gebiet wird im Osten von Ein- und Zweifamilienhäusern sowie Kleingärten, im Norden von der Sandstraße, im Westen von Bahnanlagen der Hauptstrecke Chemnitz – Leipzig (KBS 525 Chemnitz - Leipzig) mit dem Haltepunkt Borna und im Süden von Bahnanlagen der stillgelegten Strecke Küchwald - Wüstenbrand begrenzt. Das Plangebiet umfasst eine Gesamtgröße von ca. 2,2 ha und befindet sich in etwa 3 km Entfernung nördlich des Stadtzentrums.

2. Entwicklung des Planes; Rechtslage; Darstellungsform

Die 44. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Chemnitz wird auf der Grundlage der Urfassung vom 24.10.2001 einschließlich aller wirksamen Ergänzungen, Änderungen und Berichtigungen vorgenommen.

Der wirksame Flächennutzungsplan für das Stadtgebiet ist im Maßstab M 1: 10.500 dargestellt. Die vorliegende Änderung ist im gleichen Maßstab gehalten, stellt in einem Ausschnitt jedoch nur den Änderungsbereich selbst und sein unmittelbares Umfeld dar. Nur die in dem Ausschnitt näher umgrenzte Fläche ist Gegenstand der vorliegenden Änderung, alle weiteren Darstellungen sind nachrichtlich zur besseren Lesbarkeit übernommen.

Die Änderung erfolgt auf der topografischen Grundlage des seit dem 24.10.2001 wirksamen Flächennutzungsplanes, diese entspricht demzufolge nicht dem aktuellen Stand.

3. Notwendigkeit der Planaufstellung; Ziele; Zwecke und Auswirkungen der Flächennutzungsplanänderung

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Chemnitz vom 24.10.2001 einschließlich aller Änderungen, Ergänzungen und Berichtigungen ist der gekennzeichnete Planungsbereich bisher als Sondergebiet Wochenendhausgebiet (Teilfläche 1), als gemischte Baufläche (Teilfläche 2) sowie als sonstige bedeutsame Grünfläche (Teilfläche 3) dargestellt.

Die gegenwärtige Nutzung des Areals differenziert auf den 3 Teilflächen. Im Bereich der Teilfläche 1 mit einem Umfang von 0,9 Hektar 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. Das Vorhaben setzte die unterschriebene Vereinbarung zwischen der Bauwerk Chemnitz Immobilien GmbH und dem Gartenverein Sommerfreude e.V. vom 18.04.2016, in der der Gartenverein sein Einverständnis mit der grundsätzlichen Aufgabe erklärt und bei Einhaltung der vereinbarten Inhalte auf jegliche Rechtsmittel verzichtet, voraus. Zwischenzeitlich wurden auf dieser Basis die Gärten durch den Vorhabenträger gekündigt und liegen seit 2016 brach. Der Aufstellungsbeschluss vom 21.03.2017 sieht vor, die betreffende Fläche mit einem Vorhaben- und Erschließungsplan für den Siedlungswohnungsbau mit maximal zehn Einfamilienhäusern mit höchstens zwei Geschossen zu entwickeln.

Die Teilfläche 2 mit einer Größe von 0,6 Hektar wird durch das Kulturdenkmal der ehemaligen Fabrikanlage Sandstraße 74a-74e geprägt. Das Objekt der um 1905 errichteten ehemaligen Knopffabrik Petzold & Mäser, bestehend aus einem mehrgeschossigen Produktionsgebäude einschließlich Heizhaus und Schornstein, ist als Kulturdenkmal gemäß § 2 des Sächsischen Denkmalschutzgesetzes (SächsDSchG) vom 3. März 1993 erfasst. Derzeit wird die Knopffabrik saniert und zur wohnbaulichen Nutzung mittels 'Loft-Wohnungen' entwickelt. Der Umbau zu Wohnungen betrifft sowohl das dreigeschossige Hauptgebäude als auch das auf der Südseite gelegene eingeschossige Heizhaus. Weiterhin befindet sich auf dieser Teilfläche ein Handwerksbetrieb.

Die Teilfläche 3 im Flächenumfang von 0,7 Hektar 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 eine konstante Nachfrage. Am 23.05.2018 wurde das Wohnraumkonzept Chemnitz 2030, eine Aktualisierung und Weiterentwicklung des Wohnraumbedarfskonzeptes 2009/10, im Stadtrat zustimmend zur Kenntnis genommen.

Ein wesentliches Handlungsfeld innerhalb der Neubauaktivitäten besteht im Bereich der Ein- und Zweifamilienhäuser. Je nach Variante wird von einer Bauaktivität von ca. 2.900 bis 3.700 Wohnungen im Zeitraum 2016 bis 2030 ausgegangen. Aus Sicht der Nachfrager prägen unterschiedliche Ansprüche an die Qualität und finanzielle Möglichkeiten die Neubauaktivitäten. Grundsätzlich strebt die Stadt ein nachfragegerechtes Wohnungsangebot an, um neben der Absicherung des Eigenbedarfs nicht zuletzt auch den weiteren Zuzug von Einwohnern aktiv zu befördern.

In Bezug auf Lage und Nachfrage von Eigenheimstandorten im Stadtteil Borna-Heinersdorf ist festzustellen, dass östlich des relevanten Bereiches in den vergangenen Jahren Eigenheime sowohl auf Grundlage des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 09/17 als auch nach § 34 BauGB entlang der Sandstraße entstanden. Mit der erteilten Baugenehmigung zur Sanierung und Umnutzung der ehemaligen Knopffabrik wird ein Angebot für Wohnungen im Geschosswohnungsbau geschaffen. Die geplanten Einfamilienhäuser des Bebauungsplangebietes runden den Standortbereich für neues Wohnen im Stadtteil Borna-Heinersdorf ab. Dies steht im Einklang mit dem Ziel des SEKo-Gebietspasses Nord den Stadtteil Borna-Heinersdorf als attraktiven Wohnstandort zu stärken.

Die beabsichtigte bauliche Entwicklung wurde mit dem Verfahren zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 17/05 „Wohnbebauung an der Sandstraße, Borna“ eingeleitet. Da sich Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln haben, ist gemäß § 8 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) die Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren für das Plangebiet erforderlich.

Zur Umsetzung des erörterten Entwicklungszieles soll im Flächennutzungsplan für das gekennzeichnete Plangebiet die Darstellung von Sondergebiet Wochenendhausgebiet, gemischter Baufläche sowie sonstiger bedeutsamer Grünfläche in Wohnbaufläche geändert werden.

4. Landesentwicklungsplan und Regionalplan

Im Landesentwicklungsplan (LEP) 2013 werden Handlungsschwerpunkte der LEP-Fortschreibung als Grundsätze formuliert. Der Abschnitt 2.2 Siedlungsentwicklung beschreibt und begründet u. a. den Grundsatz **G 2.2.1.1**, dass die Neuinanspruchnahme von Freiflächen für Siedlungs- und Verkehrszwecke in allen Teilräumen Sachsens vermindert werden soll. Bei

der Neuinanspruchnahme von Flächen für Siedlungs- und Verkehrszwecke soll bei Kompensationsmaßnahmen vorrangig auf eine Entsiegelung hingewirkt werden. In der Begründung wird weiter ausgeführt, die erstmalige Inanspruchnahme von Freiflächen für Siedlungs- und Verkehrszwecke zu vermindern, insbesondere durch die vorrangige Ausschöpfung der Potenziale für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, für die Nachverdichtung und für andere Maßnahmen der Innenentwicklung der Städte und Gemeinden sowie zur Entwicklung vorhandener Verkehrsflächen. Der Grundsatz verbindet sich mit dem Ziel **Z 2.2.1.7**: „Brachliegende Bauflächen [...] sind zu beplanen und die Flächen wieder einer baulichen Nutzung zuzuführen, wenn die Marktfähigkeit des Standortes gegeben ist und den Flächen keine siedlungsklimatische Funktion zukommt. [...]“.

Im Regionalplan Chemnitz-Erzgebirge – Fortschreibung, öffentlich bekannt gemacht und in Kraft getreten am 31.07.2008 – ist das Gebiet als bestehende Siedlungsfläche dargestellt (Quelle: Karte 2 Raumnutzung).

Der Regionalplan weist folgende für den Standort zutreffenden Grundsätze und Ziele im Text aus:

- Das Oberzentrum Chemnitz ist insbesondere als Zentrum von Wissenschaft, Forschung, Produktion, Dienstleistungen sowie der Kultur und des Sports zu entwickeln. Auf die Stärkung seiner großstädtischen Attraktivität, oberzentralen Funktionsvielfalt und Lebensqualität unter den aktuellen demografischen Bedingungen ist u. a. durch Ausbau der Innenstadtfunktionen, durch konsequente Umsetzung der Konzepte des Stadtumbaus und durch bevorzugte Nutzung als Verknüpfungspunkt des Personen- und Güterverkehrs für die Region hinzuwirken. (G 2.3.1)
- Die historisch gewachsene regionale Siedlungsstruktur soll in ihrem hierarchisch gegliederten Funktionsaufbau erhalten und nach Erfordernis funktionsteilig weiterentwickelt werden. Als Grundgerüst der Siedlungsstruktur soll das punktaxiale System der höherrangigen Zentralen Orte (Ober- und Mittelzentren) und regionalen Achsen im Zuge der überregionalen Verbindungsachsen gestärkt und ausgebaut werden (Z 2.6.1).

Mit der Planung wird die Grundlage für eine verträgliche Entwicklung des Standortes zur Wohnvorsorge innerhalb der Ortslage geschaffen. Sie entspricht den Grundsätzen und Zielen der Landes- und Regionalplanung.

5. Planinhalt; Erläuterung

Städtebaulich stellt sich das Plangebiet an der Sandstraße durch die verschiedenen Nutzungen und Strukturen als inhomogen dar. Neben der Bornaer Straße gehört die Sandstraße zum ältesten besiedelten Bereich des Stadtteils. Die ursprünglichen ländlichen Gehöftstrukturen wurden mit der Industrialisierung ab Beginn des 20. Jahrhunderts überformt. Das Objekt der um 1905 errichteten ehemaligen Knopffabrik Petzold & Mäser auf Teilfläche 2, zeugt eindrucksvoll von dieser Zeit. Das nach Sächsischen Denkmalschutzgesetz als Kulturdenkmal erfasste Objekt, ein einheitlich gestalteter Industriekomplex mit markantem Treppenturm, soll nach Jahren des Leerstandes einer neuen Nutzung zugeführt werden. Das öffentliche Interesse zur Erhaltung der Anlage basiert auf seiner stadthistorischen, baugeschichtlichen, städtebaulichen und industriegeschichtlichen Bedeutung. Für die Sanierung und Umnutzung des Komplexes zu 36 Wohnungen wurde am 04.08.2016 eine Baugenehmigung nach § 34 BauGB erteilt.

Um zukünftig ein möglichst überzeugendes Gesamtensemble zu erreichen, sind auch die Bauungen der Teilflächen 1 und 3 unter Bezugnahme auf den denkmalpflegerischen Umgebungsschutz mit den Denkmalbehörden abzustimmen.

Neben dem Denkmalschutz wurden in Verbindung mit der Baugenehmigung die Tatbestände Altlasten und Naturschutz geprüft. Zum genannten Vorhaben liegt eine spezielle artenschutz-

rechtliche Prüfung (saP) vom März 2017 vor, deren Ergebnisse auf das Plangebiet der 44. Flächennutzungsplanänderung anwendbar sind. Flächenanteile außerhalb der saP sind aus dieser ableitbar. Das Plangebiet ist nicht Bestandteil eines Schutzgebietes im Sinne v. §§ 23 - 29 BNatSchG oder sind auf Grund der naturräumlichen Ausstattung als solche nicht geplant.

Die Flurstücke 184/6 und 184/9 der Gemarkung Borna sind im Sächsischen Altlastenkataster (SALKA) als Altlastenverdachtsfläche „Metallwarenfabrik Mäser“ (AKZ 61241067) registriert.

Im Rahmen der Sanierung und Umnutzung der ehemaligen Knopffabrik zu Wohnen wurde zur Prüfung des Altlastenverdacht 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 Umnutzung für Wohnen einschränken.

Weiterhin befindet sich auf der Teilfläche 2 ein Handwerksbetrieb für Sanitär, Heizung und Klempnerei, für den Bestandsschutz besteht.

Unmittelbar nördlich an den Komplex der ehemaligen Knopffabrik angrenzend, sollen auf einem bisher als Gärten genutzten Areal, Teilfläche 1, mittels vorhabenbezogenen Bebauungsplans Eigenheime entstehen. Nach einvernehmlicher Kündigung der Verträge durch den Vorhabenträger liegen die Gärten seit 2016 brach. Das derzeitige Erscheinungsbild wird geprägt durch aufgegebene, mittlerweile von Ruderalvegetation gezeichnete Parzellen, bestanden mit Lauben, Ziergehölzen und einzelnen Obstbäumen. Die gesamte Vorhabenfläche ist als Umgebungsschutzgebiet nach § 2 SächsDSchG für das Kulturdenkmal Knopffabrik ausgewiesen. Sämtliche Baumaßnahmen auf der Fläche sind somit nach § 12 Abs. 2 SächsDSchG genehmigungspflichtig. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 17/05 „Wohnbebauung an der Sandstraße, Borna“ soll im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden. Die beabsichtigte Errichtung von 8 bis 10 Eigenheimen entspricht der Entwicklungstendenz Wohnen, ableitbar aus bereits in der näheren Umgebung stattgegebenen Anfragen zur Bebauung von Grundstücken mit Eigenheimen nach § 34 BauGB.

Das Plangebiet ist nicht Bestandteil eines vorhandenen oder geplanten Schutzgebietes im Sinne von §§ 23 - 29 BNatSchG. Im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 17/05 wurde bereits eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) durchgeführt. Eine höhlenreiche Birke auf dieser Teilfläche muss demnach als geschütztes Biotop bewertet werden.

Westlich des Plangebietes verläuft die Bahnstrecke Chemnitz-Leipzig auf einem erhöhten Damm, der unmittelbar an die Vorhabenfläche angrenzt. Dem hohen Schutzanspruch der geplanten Wohnnutzung steht ein erhebliches Emissionsverhalten des Schienenverkehrs gegenüber. Im Rahmen des verbindlichen Bauleitplanverfahrens Nr. 17/05 „Wohnbebauung an der Sandstraße, Borna“ wurde eine schalltechnische Untersuchung nach DIN 18005 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.

Aktive Lärmschutzmaßnahmen in Form von Lärmschutzwällen wurden im Schallschutzgutachten betrachtet und Ihre Einordnung im Plangebiet entlang der Bahnlinie und der Sandstraße geprüft. Sie sind aufgrund des erhöhten Platzbedarfes sowie der sich daraus ergebenden ungünstigen städtebaulichen Situation nicht zu bevorzugen.

Die gesamte Fläche der aufgelassenen Gärten ist als archäologisches Gebiet Nr. D-01010-01 ausgewiesen. Damit ergibt sich die Verpflichtung, vor Baubeginn das Landesamt für Archäologie zu informieren. Im Rahmen des Bebauungsplanes betrifft das einerseits die Erschließungsmaßnahmen und andererseits den Bau der Eigenheime.

Die östliche Teilfläche 3 weist in Verbindung mit dem angrenzenden Bebauungsplan Nr. 09/17 eine lockere Bebauung mit insgesamt vier Einfamilienhäusern, genehmigt gemäß § 34 BauGB, auf. Die bisherige Darstellung im Flächennutzungsplan als sonstige bedeutsame Grünfläche entspricht nicht mehr der Realität.

Das Plangebiet der 44. Änderung des Flächennutzungsplanes grenzt unmittelbar an den Haltepunkt Borna der Bahnlinie Chemnitz - Leipzig an. Mit der Citybahnlinie C13 des Chemnitzer Modells ist die Innenstadt von Chemnitz innerhalb von 10 min. erreichbar. In einer Entfernung von ca. 450 m befinden sich Einrichtungen des Waldorfvereines mit Kindergarten und Schulgebäuden sowie entsprechenden Freiflächen. Die Grundschule Borna an der Wittgensdorfer Straße liegt in einer fußläufigen Entfernung von ca. 850 m und ca. 12 Gehminuten.

Die Nähe zu Angeboten des Gemeinwesens sowie des ÖPNV ist gegeben. Der ursprünglichen Funktionsmischung von Wohnen, Arbeiten und Erholung im Sinne von bestehenden Strukturen gerecht zu werden, erübrigt sich mit der Aufgabe der Erholungsgärten sowie des Gewerbes am Standort.

Im Sinne einer nachbarschaftsverträglichen Anordnung von Nutzungen gem. Baunutzungsverordnung (BauNVO) ist den schutzbedürftigen Nutzungen mit den nachfolgenden Planungen Rechnung zu tragen.

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 Bebauungsplans Nr. 06/06 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.

Auf der südlich das Plangebiet der 44. Änderung begrenzenden 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.

Die konkret beabsichtigte Entwicklung von Eigenheimen im Bereich des Sondergebietes Wochenendhausgebiet sowie die laufende Sanierung und Umnutzung der ehemaligen Knopffabrik zum Wohnen sind Anlass, mit der Flächennutzungsplanänderung die Voraussetzung für ein gemäß § 8 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) parallel geführtes Bebauungsplanverfahren zu schaffen.

6. Flächenbilanz

Teilfläche	Größe des Plangebietes in ha	bisherige wirksame Darstellung	Planungsziel der vorliegenden Änderung
1	0,9	SO Wochenendhausgebiet	Wohnbaufläche
2	0,6	Gemischte Baufläche	Wohnbaufläche
3	0,7	Sonstige bedeutsame Grünfläche	Wohnbaufläche

Gegenüber dem Flächennutzungsplan in der Fassung vom 24.10.2001 bzw. des Standes aller rechtswirksamen Ergänzungen, Änderungen und Berichtigungen ergibt sich mit der Planung zur 44. Änderung folgende neue Flächenbilanz bezüglich der Sondergebiete Wochenendhausgebiet, gemischten Bauflächen, sonstigen bedeutsamen Grünflächen und Wohnbauflächen:

Flächenart	wirksamer FNP 2001	wirksamer FNP mit Ergänzungen, Änderungen und Berichtigungen	neue Bilanz mit Berücksichtigung der 44. Änderung des FNP
SO Wochenendhausgebiet	82 ha	84 ha	83 ha
Gemischte Baufläche	1.275 ha	1.173 ha	1.172 ha
sonstige bedeutsame Grünfläche	1.320 ha	1.314 ha	1.313 ha
Wohnbaufläche	4.191 ha	4.118 ha	4.120 ha

7. Stadttechnische und verkehrliche Infrastruktur

Die äußere Verkehrserschließung des Plangebietes der 44. Änderung des Flächennutzungsplanes ist über die Sandstraße gewährleistet. Diese ist entsprechend des Verkehrsentwicklungsplanes 2015 der Stadt Chemnitz als Erschließungsstraßen im Nebennetz einzustufen.

Der Nachweis der verkehrssicheren und ausreichenden Erschließung des Standortes im Verlauf der Sandstraße wurde mit Gutachten vom September 2016 erbracht. Die innere Erschließung der 3 Teilflächen wird über private Stichstraßen bewerkstelligt.

Die stadttechnische Ver- und Entsorgung des Gebietes ist über vorhandene Leitungen in der Bornaer Straße und Sandstraße gewährleistet. Für die Entwässerung des Plangebietes bestehen Anschlussmöglichkeiten an einen privaten Kanal, der durch das Flurstück 34/1, Gemarkung Borna führt und in der Bornaer Straße in den öffentlichen Kanal mündet. Regen- und Schmutzwasser werden als Mischwasserleitung geführt und als solche in den öffentlichen Kanal eingeleitet.

Die Versorgung mit Trinkwasser und Strom ist gesichert. Die Erschließung des Plangebietes mit den Medien Trinkwasser, Strom und Gas erfolgt von der Sandstraße aus und verläuft über die privaten Verkehrsflächen. Für die Versorgung mit Strom wird im Rahmen der Erschließung des Gebietes an der Sandstraße ein neuer Trafo errichtet. Die im Baugebiet in den westlichen Parzellen verlaufenden Leitungen werden damit stillgelegt und können bei späteren Baumaßnahmen in den Parzellen entfernt werden.

Teil B Umweltbericht

1. Einleitung

1.1. Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte der 44. Änderung des Flächennutzungsplanes

Angaben zum Standort

Das Plangebiet der 44. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) liegt im Stadtteil Borna-Heinersdorf. Das Gebiet wird im Osten von Ein- und Zweifamilienhäusern sowie Kleingärten, im Norden von der Sandstraße, im Westen von Bahnanlagen der Hauptstrecke Chemnitz – Leipzig mit dem Haltepunkt Borna und im Süden von Bahnanlagen der stillgelegten Strecke KÜchwald – Wüstenbrand begrenzt. Das Plangebiet umfasst eine Gesamtgröße von ca. 2,2 ha und befindet sich etwa 3 km nördlich des Stadtzentrums.

Art und Umfang des Vorhabens und Festsetzungen

Im wirksamen FNP der Stadt Chemnitz vom 24.10.2001 einschließlich aller Änderungen, Ergänzungen und Berichtigungen ist der Geltungsbereich der Planänderung bisher als Sondergebiet Wochenendhausgebiet (Teilfläche 1), als gemischte Baufläche (Teilfläche 2) sowie als sonstige bedeutsame Grünfläche (Teilfläche 3) dargestellt. Ziel der 44. Änderung des FNP ist die Änderung dieser Darstellung in Wohnbaufläche.

Der insgesamt gestiegene Bedarf an Wohnneubauten seit 2014 in der Stadt sowie die beabsichtigte, teils vollzogene Entwicklung von Eigenheimen innerhalb des Gebietes sowie die derzeit stattfindende Umnutzung der ehemaligen Knopffabrik zum Wohnen, sind Anlass, auf der FNP-Ebene den Geltungsbereich für eine Wohnbauentwicklung planungsrechtlich vorzubereiten. Dies steht im Einklang mit dem Ziel des SEKo-Gebietspasses Nord den Stadtteil Borna-Heinersdorf als attraktiven Wohnstandort zu stärken.

Parallel wurde das Verfahren zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 17/05 „Wohnbebauung an der Sandstraße, Borna“ auf der Teilfläche 1 eingeleitet.

1.2. Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung

Mit der Planung sind die Belange des Boden-, Natur- und Landschaftsschutzes sowie des Stadtklimas berührt. Dementsprechend sind u. a. bundes- und landesrechtliche Regelungen wie das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i. V. m. dem Sächsischen Naturschutzgesetz (SächsNatSchG) und das Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) i. V. m. dem Sächsischen Abfallwirtschaft- und Bodenschutzgesetz (SächsABG) relevant.

Im 2013 in Kraft getretenen Landesentwicklungsplan (LEP) sind folgende Ziele und Grundsätze der Raumordnung formuliert, die für die 44. Flächennutzungsplanänderung von Bedeutung sind.

G 2.2.1.1 Die Neuinanspruchnahme von Freiflächen für Siedlungs- und Verkehrszwecke soll in allen Teilräumen Sachsens vermindert werden. [...]

In der Begründung wird weiter ausgeführt, die erstmalige Inanspruchnahme von Freiflächen für Siedlungs- und Verkehrszwecke zu vermindern, insbesondere durch die vorrangige Ausschöpfung der Potenziale für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, für die Nachverdichtung und für andere Maßnahmen der Innenentwicklung der Städte und Gemeinden sowie zur Entwicklung vorhandener Verkehrsflächen.

Z 2.2.1.7 Brachliegende Bauflächen [...] sind zu beplanen und die Flächen wieder einer baulichen Nutzung zuzuführen, wenn die Marktfähigkeit des Standortes gegeben ist und den Flächen keine siedlungsklimatische Funktion zukommt. [...]

G 4.1.3.2 Die unvermeidbare Neuinanspruchnahme von Flächen für Siedlung [...] soll auf Flächen mit Böden, die bereits anthropogen vorbelastet sind oder die eine geringe Bedeutung für die Land- und Forstwirtschaft, für die Waldmehrung, für die Regeneration der Ressource Wasser, für den Biotop- und Artenschutz oder als natur- und kulturgeschichtliche Urkunde haben, gelenkt werden.

Mit der Planung wird die Grundlage für eine verträgliche Entwicklung des Standortes zur Wohnvorsorge innerhalb der Ortslage geschaffen. Die Planung entspricht somit den Zielen der Landes- und Regionalplanung zur Entwicklung von anthropogen vorbelasteten (Brach-) Flächen und marktfähigen Grundstücken.

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.1. Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale

Der Zustand der Umwelt vor der Planung wird nachfolgend auf die einzelnen Schutzgüter bezogen dargestellt. Auf diese Weise soll die Relevanz im Rahmen der Planung beschrieben und die Berücksichtigung im Zuge der planerischen Überlegungen dargelegt werden. Die Bewertung der Schutzgüter bezieht sich grundsätzlich auf die Gegenüberstellung der ursprünglichen Planungsabsicht (Darstellung der Teilflächen als Sondergebiet Wochenendhausgebiet, gemischte Baufläche sowie sonstige bedeutsame Grünfläche) und der neuen Planungsabsicht (Darstellung einer Wohnbaufläche) im Flächennutzungsplan.

2.1.1. Schutzgut Mensch

Für den Menschen sind die mit der geplanten Darstellung im Flächennutzungsplan einhergehenden Auswirkungen auf schutzwürdige Nutzungen im Umfeld und die Einwirkungen von Emittenten auf das Änderungsgebiet selbst zu beachten. Weiterhin sind die Auswirkungen der Planung auf die Freizeit- und Erholungsfunktion relevant.

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.

Das Plangebiet umfasst mit der nördlichen Teilfläche 1 ein 2016 aufgegebenes Wochenendhausgebiet, welches im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 17/05 „Wohnbebauung an der Sandstraße, Borna“ mit bis zu 10 Eigenheimen bebaut werden soll. Derzeit sind die Gartenparzellen mit Lauben, Ziergehölzen und einzelnen Obstbäumen bestanden. Die südliche Teilfläche 2 ist mit der denkmalgeschützten ehemaligen Knopffabrik, welche aktuell saniert und zum Wohnen umgenutzt wird und drei weiteren Gebäuden (darunter ein Gewerbebetrieb) überwiegend bebaut. Die östliche Teilfläche 3 ist im FNP als sonstige bedeutsame Grünfläche dargestellt, weist in Verbindung mit dem angrenzenden Bebauungsplan Nr. 09/17 „Wohnbebauung Flurstück 185/3, Borna“ aber bereits eine lockere Bebauung mit insgesamt vier Einfamilienhäusern (bebaut nach § 34 BauGB) auf.

Das Plangebiet liegt gemäß Schallimmissionsplan Chemnitz (Stand 1993) im Einflussbereich des Schienenverkehrslärms der Hauptstrecke Chemnitz – Leipzig sowie des Straßenverkehrslärms der Sandstraße und der Bornaer Straße. Die Beurteilungspegel im Plangebiet liegen tags und nachts je nach Entfernung vom Bahndamm bei 55 – 70 dB(A). Innerhalb des Plangebietes kann es durch das bestehende Gewerbe zu Beeinträchtigungen durch Lärm kommen. Mit der Umsetzung der Planung sollen rund 50 neue Wohneinheiten entstehen. Dies führt zu einer steigenden Verkehrsbelastung innerhalb und außerhalb des Gebietes, so auch im Bereich der nahegelegenen Waldorfschule.

Im Rahmen des verbindlichen Bauleitplanverfahrens Nr. 17/05 „Wohnbebauung an der

Sandstraße, Borna“ wurde eine schalltechnische Untersuchung nach DIN 18005 durchgeführt. Dabei wurden die aufgeführten Orientierungswerte für den Verkehrslärm im Allgemeinen Wohngebiet (WA) als Beurteilungsmaßstab herangezogen. Bei der konkreten Gebäudeplanung und Umsetzung sind das Schallschutzgutachten zu beachten und der Schallschutz gebäudekonkret nachzuweisen.

Teilfläche 1 wurde bis 2016 intensiv als Wochenendhausgebiet genutzt und erfüllte damit eine wichtige Erholungsfunktion im Gebiet. Mit der 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. Die Teilflächen 2 und 3 haben keine Erholungsfunktion. Die Erholungseignung im Gebiet wird durch die angrenzende Bahntrasse und die Sandstraße sowie den Eingriff in die bestehenden Gartenflächen negativ beeinflusst. Positiv wirken sich die Schaffung neuer Grünstrukturen im Rahmen der Entwicklung von Hausgärten aus.

Bewertung: Die Lärmvorbelastung des Gebietes wird im Wesentlichen durch die Bahnlinie bestimmt und ist erheblich. Mit der Planänderung geht keine wesentliche Veränderung der Erholungseignung im Gebiet einher, vormals genutzte Erholungsgärten werden zu Einfamilienhäusern mit Hausgärten. Die bestehenden Lärm- und Verkehrsbelastungen werden zusätzlich verstärkt und wirken sich negativ auf das Schutzgut Mensch aus. Die Beeinträchtigung des Schutzgutes Mensch wird insgesamt als erheblich eingeschätzt.

2.1.2. Schutzgut Tiere und Pflanzen

Auf der Grundlage des Bundesnaturschutzgesetzes sind Tiere und Pflanzen als Bestandteile des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Ihre Lebensräume sowie sonstigen Lebensbedingungen sind zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und ggf. wieder herzustellen.

Das Plangebiet ist nicht Bestandteil eines vorhandenen oder geplanten Schutzgebietes im Sinne von §§ 23 - 29 BNatSchG. Im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 17/05 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.

Das gesamte Gebiet ist bereits anthropogen vorgeprägt. Die Teilfläche 1 weist infolge der gärtnerischen Vornutzung eine reiche Struktur- und Habitatausstattung auf – typisch ist der überwiegende Bestand von Nadel-, Zier- und Obstgehölzen. Eine höhlenreiche Birke auf Teilfläche 1 muss laut saP als geschütztes Biotop bewertet werden. Im westlichen und südlichen Randbereich entlang der Bahnstrecke sowie zwischen den Teilflächen 2 und 3 befinden sich zudem Baumbestände mit älteren Gehölzen. In Zusammenhang mit den östlich und nördlich angrenzenden Grün- und Freiflächen bildet das ehemalige Wochenendhausgebiet einen Biotopverbund entlang der Bahnlinien zur freien Landschaft im Norden. Mit der Entwicklung der Teilfläche 1 sowie der Umfeldgestaltung nördlich der Knopffabrik wird ein Großteil des Grünbestandes gerodet. Auf den übrigen Flächen und in den Randbereichen ist mit keinen erheblichen Eingriffen in die Vegetation zu rechnen.

Mit den bestehenden Strukturen sind im Gebiet geeignete Nistmöglichkeiten in großer Fülle vorhanden. Im Rahmen der saP wurden drei Arten der Vorwarnliste bzw. Roten Liste Sachsens nachgewiesen sowie weitere Dauerniststätten nutzende Vogelarten. Zudem wurden vier Fledermausarten nachgewiesen, die neben weiteren potentiell vorkommenden Arten artenschutzrechtlich von Relevanz sind. Neben dem nachgewiesenen Nahrungshabitat existieren mehrere potenziell besiedelbare Quartiere im Gebiet.

Infolge einer Realisierung der Planänderung ist von der Entwicklung eines Wohngebietes mit überwiegend intensiv genutzten, ökologisch geringwertigen und durch anthropogene Störeinflüsse geprägten Hausgärten auszugehen. Aufgrund des hohen Nutzungsdrucks und

Störpotentials können ökologisch hochwertige Bereiche mit besonderer faunistischer Lebensraumbedeutung im Bereich der Wohnbauflächen voraussichtlich nicht entstehen. Es ist jedoch davon auszugehen, dass die Wohnbauflächen weiterhin durch eine Vielzahl wenig spezialisierter und wenig störanfälliger Vogelarten besiedelt werden.

Bewertung: Die naturräumliche Ausstattung des Gebietes wird als mittel eingestuft. Infolge der Planänderung gehen Habitat- und Vegetationsstrukturen verloren, was sich negativ auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen auswirkt. Auf Bebauungsplanebene sind entsprechende Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen festzusetzen. Insgesamt werden die Beeinträchtigungen durch die Planänderung als erheblich eingeschätzt.

2.1.3. Schutzgut Geologie / Boden / Fläche

Mit Grund und Boden soll gemäß § 1a Abs. BauGB sparsam umgegangen werden.

Geologie

Geologisch ordnet sich das Plangebiet innerhalb der Lösslandschaften des Berglandes in das Vorerzgebirgische Becken ein. Der geologische Untergrund wird in der Umgebung aus Sedimentgesteinen des Unterkarbons gebildet. Die Zersatzbildungen werden am Standort überwiegend von pleistozänem Löss- oder Geschiebelehm überlagert. Lokal können noch Reste eiszeitlicher Sande oder Kiese über der Verwitterungszone vorkommen. Das ungestörte geologische Profil wird zuoberst durch eine Mutterbodenschicht bedeckt.

Boden

Als Bodentypen sind Pseudogley-Parabraunerde und Normalbraunerden zu erwarten. Gemäß der Bodenbewertungskarte ist dadurch die natürliche Bodenfruchtbarkeit am Standort als hoch einzuschätzen. Die Bodenart des Oberbodens besteht aus schluffig-tonigem Lehm bis stark kiesig, sandigem Lehm, wodurch das Wasserspeichervermögen des Bodens als sehr hoch einzuschätzen ist. Die Bedeutung der Funktion des Bodens für den Wasserhaushalt ist somit zumindest in den Teilbereichen 1 und 3 als mittel einzuschätzen.¹

Die natürlichen Bodenverhältnisse im Änderungsbereich wurden durch anthropogene Nutzungen und Flächeninanspruchnahme mehr oder weniger stark verändert. Auf der bisher weitgehend unversiegelten Teilfläche 1 unterliegt der Boden einer Überprägung durch die gärtnerische Nutzung. Die Teilfläche 2 wurde durch die industrielle Nutzung der Knopffabrik und deren Umgebung massiv verändert. Der bisher unversiegelte naturnahe Bereich der Teilfläche 3 wurde erst in den letzten Jahren im Rahmen der Wohnentwicklung nach § 34 BauGB überformt, weist aber in Teilbereichen intakte Bodenfunktionen auf. Der Boden im Gebiet ist weder besonders schützenswert noch hat er eine hohe Klimaschutzfunktion.

Mit der planerischen Vorbereitung der Wohnbauflächen kommt es im Bereich von Wohngebäuden, Verkehrsflächen und sonstigen versiegelten Flächen zu einer weiteren Versiegelung, Überbauung und Verdichtung des vorhandenen Bodens und damit zum dauerhaften Verlust der Speicher-, Regler- und Lebensraumfunktion des Bodens. Natürliche Bodenfunktionen werden je nach Maßnahme voll bzw. teilweise überprägt, einschränkt oder vollständig unterbunden.

Altlasten

Die Flurstücke 184/6 und 184/9 der Gemarkung Borna (Teilfläche 2) sind im Sächsischen Altlastenkataster (SALKA) als Altlastenverdachtsfläche „Metallwarenfabrik Mäser“ registriert. Im Rahmen der Sanierung und Umnutzung der ehemaligen Knopffabrik zu Wohnen wurde zur Prüfung des Altlastenverdachttes eine Historische Erkundung (Stand 28.09.2017) erarbeitet. Aus dieser gehen keine signifikanten Gefährdungen der Schutzgüter hervor, 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 Umnutzung für Wohnen einschränken.

¹ Quelle: Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. 17/05 im Entwurfsstand von Mai 2018

Natürliche Radioaktivität

Mit der Lage des Plangebietes in einem Gebiet, für das gegenwärtig keine Prognosewerte zu Radonkonzentrationen in der Bodenluft vorliegen, gibt es keine Anhaltspunkte für radiologisch relevante Hinterlassenschaften im Planbereich. Es ist jedoch nicht mit Sicherheit auszuschließen, dass auf Grund lokaler Gegebenheiten und Gebäudeeigenschaften hinsichtlich eines Radonzutrittes dennoch erhöhte Werte der Radonkonzentration in der Raumluft auftreten können.

Im Rahmen weiterer Planungen zur Bebauung bestehen jedoch Anforderungen für den Radonenschutz, die beachtet werden sollten. Zuständig für Fragen zu Radonvorkommen, Radonwirkung und Radonenschutz ist die Radonberatungsstelle des Freistaates Sachsen.

Bewertung: Zusammenfassend handelt es sich aus Sicht des Schutzgutes Boden um einen mittel bedeutenden Standort. Die Einschränkungen der natürlichen Bodenfunktionen sind als negative Auswirkungen auf das Schutzgut zu werten und werden insgesamt als erheblich eingeschätzt.

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.

2.1.4. Schutzgut Wasser

Die Bewirtschaftung des Wasserhaushaltes ist mit dem Ziel einer nachhaltigen Entwicklung im Sinne von § 1 Abs. BauGB so zu entwickeln, dass auch nachfolgenden Generationen ohne Einschränkungen alle Optionen der Gewässernutzung offen stehen. Beim Schutzgut Wasser sind die Bereiche Grund- und Oberflächenwasser zu unterscheiden.

Im Planänderungsbereich bzw. in den angrenzenden Bereichen sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Das Gebiet liegt außerhalb eines Hochwasserentstehungs- oder eines rechtlich festgesetzten Überschwemmungsgebietes. Das Plangebiet liegt im Bereich des Grundwasserkörpers Chemnitz 1 (ZM3-2) (Zustand chemisch – schlecht, mengenmäßig – gut). Für die Flächen des Plangebietes sind keine Trinkwasserschutzgebiete ausgewiesen.

Die mit der Entwicklung von Wohnbauflächen verbundene Überbauung von bisher unversiegelten Flächen hat Auswirkungen auf die Infiltrations- und Abflussfunktion. Die Grundwasserneubildungsrate wird reduziert und der Oberflächenabfluss erhöht.

Bewertung: Mit der Planänderung sind insgesamt geringfügige Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser zu erwarten.

2.1.5. Schutzgut Luft und Klima

Die Planänderungsfläche liegt gemäß Klimaökologischer Bewertung zum Flächennutzungsplan der Stadt Chemnitz (Stand 2000) im Bereich eines Gartenstadt/Stadtrandklimatops mit mittlerer Klimarelevanz. Dieser Klimatoptyp hat aufgrund lockerer Bebauung und guter Durchgrünung nur einen geringen Einfluss auf Temperatur, Feuchte und Wind. Es findet keine Kaltluftproduktion statt.

Die nicht versiegelten Flächen können durch Verdunstung von Niederschlägen und aufgrund des fehlenden Bewuchses positiv zum Lokalklima beitragen. Durch die Lage zwischen Kuchwald und Bornaer Höhe ist der Standort gut mit Frisch- und Kaltluft versorgt und übernimmt für benachbarte Siedlungsbereiche klimarelevante Funktionen.

Mit der geplanten offenen Bebauung in Verbindung mit der geringen Bebauungsdichte auf den Teilflächen 1 und 3 ist die Erhaltung und Herstellung von größeren Gartenlandflächen zu erwarten, wodurch klimarelevante Funktionen des Gebietes insgesamt nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

Im Plangebiet werden die Grenzwerte der 22. BImSchV nicht überschritten. Gemäß Luftreinhal-

teplan der Stadt Chemnitz ist eher von geringeren Luftschadstoffimmissionen auszugehen. Durch die Planung ist keine nennenswerte Beeinflussung der lufthygienischen Situation zu erwarten.

Bewertung: Zusammenfassend ist das Areal aus Sicht des Schutzgutes Klima/Luft als gering bedeutend einzustufen. Zugleich weist es eine geringe Empfindlichkeit gegenüber der geplanten Nutzungsintensivierung auf. Langfristig werden klimarelevante Funktionen nicht beeinträchtigt und die Leistungsfähigkeit hinsichtlich des Schutzgutes Klima/Luft verschlechtert sich nicht wesentlich. Die Auswirkungen der Planänderung werden als nicht erheblich eingeschätzt.

2.1.6. Schutzgut Landschaft

Großräumig befindet sich das Plangebiet gemäß Naturraumgliederung der Stadt Chemnitz innerhalb der Raumeinheit 'Erzgebirgisches Becken' am Übergang zwischen Chemnitzer Chemnitztal und Chemnitzer Terrassenriedel. Siedlungsgeschichtlich ist der Standort der Waldhufenflur des Erzgebirgsvorlandes zuzuordnen. Der Naturraum ist durch die anthropogenen Nutzungen (Verkehrswege, Gebäude, Gewerbe) überprägt.

Städtebaulich stellt sich das Plangebiet durch die verschiedenen Nutzungen und Strukturen als inhomogen dar. Das Bild ist geprägt von den Grünstrukturen der ehemaligen Gartenanlage, den Großgehölzen entlang des westlichen Bahndamms sowie der Knopffabrik als herausragende Landmarke. Seit der Nutzungsaufgabe der Gärten verfallen jedoch die Gartenlauben zusehends und die Ruderalvegetation nimmt zu. Die Teilflächen 1 und 3 befinden sich im Umgebungsschutzgebiet des Baudenkmals, stellen derzeit aber kein attraktives Landschafts- bzw. Stadtbild dar.

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 17/05 wird eine Durchgrünung und Eingrünung des Wohnbaustandortes und eine angemessene aufgelockerte Bebauung angestrebt, welche das Denkmal nicht beeinträchtigen. Mit der Sanierung der Knopffabrik wird ein großer städtebaulicher Missstand im Gebiet beseitigt.

Bewertung: Dem Planungsraum wird derzeit eine geringe Landschaftsbildqualität mit geringer Wirkung auf das Stadtgebiet zugeordnet. Mit der beabsichtigten Darstellung als Wohnbaufläche werden keine negativen Auswirkungen auf die Landschaftsbildqualität erwartet.

2.1.7. Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Unter Kultur- und Sachgütern sind Güter zu verstehen, die Objekte von gesellschaftlicher Bedeutung als architektonisch oder historisch wertvolle Bauten oder archäologische Schätze darstellen.

Das Planänderungsgebiet befindet sich im Bereich des Siedlungs- und Dorfkerns Borna, dessen Ortslage eine hochrangige archäologische Relevanzzone darstellt. Der nördliche Bereich des Plangebietes ist im archäologischen Gebiet „mittelalterlicher Dorfkern (D-01010-01)“ gelegen.

Die ehemalige Knopffabrik ist Kulturdenkmal nach § 2 Sächsischem Denkmalschutzgesetz (SächsDSchG). Sie wurde zwischen 1895-1915 als Knopffabrik Petzold & Mäser mit Produktionsgebäude, Heizhaus und Schornstein als eindrucksvoller, sehr einheitlich gestalteter Industriekomplex mit markantem Treppenturm erbaut. Sie ist ortshistorisch und baugeschichtlich von Bedeutung und wirkt prägend auf die Umgebung.

Die Erhaltung der Knopffabrik durch die Umnutzung und ihre Einbindung in weitere benachbarte Wohnbauflächen liegen im öffentlichen Interesse. Derzeit wird der gesamte Komplex saniert und zur wohnbaulichen Nutzung fortentwickelt.

Bewertung: Der Standort ist bezüglich der Belange des Denkmalschutzes von hoher Bedeutung. Mit der Knopffabrik und der teilweisen Lage in einem archäologischen Gebiet sind Kultur- und Sachgüter von der Planung betroffen. Da im Bereich der Ortslage Borna mit archäologischen Funden und Befunden gerechnet werden muss, sollten auf Bebauungsplanebene archäologische Voruntersuchungen durchgeführt werden.

2.1.8. Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes

Die nach den Vorgaben des BauGB zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Dabei sind Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sowie Wechselwirkungen aus Verlagerungseffekten und komplexe Wirkungszusammenhänge unter den Schutzgütern zu betrachten. Obwohl aus methodischen Gründen eine sektorale Betrachtung der Schutzgüter erfolgen muss, ist zu beachten, dass sich dahinter ein stark vernetztes komplexes Wirkungsgefüge verbirgt.

Der Entwicklung eines Wohngebietes aufgrund der örtlichen Gegebenheiten und des steigenden Bedarfs stehen mögliche schädliche Umwelteinwirkungen bezüglich der Schutzgüter Mensch, Boden, Pflanzen und Tiere, Wasser, Klima sowie Landschaftsbild entgegen. Da mit der Planung bereits überformte Flächen in Anspruch genommen werden, ist hauptsächlich der Wechselwirkungsbereich zwischen den vielfältigen Funktionen des Bodens und den potenziellen Lebensräumen für Tiere und Pflanzen betroffen. Hinzu kommen die Lage in einem archäologischen Gebiet und das Vorhandensein der denkmalgeschützten ehemaligen Knopffabrik.

Im Plangebiet führt die Neuversiegelung des Bodens zu einem Verlust der Bodenfunktionen, was die Reduktion der Versickerung und damit die Verstärkung des Oberflächenabflusses nach sich zieht. Gleichzeitig kann weniger Niederschlagswassers im Boden gespeichert werden bzw. verdunsten – das Lokalklima wird beeinflusst. Infolge der Flächeninanspruchnahme zur Bebauung des Gebietes gehen Vegetationsbestände und damit Lebensräume insbesondere im Bereich des ehemaligen Wochenendhausgebietes verloren, welche jedoch auf Ebene des Bebauungsplans durch entsprechende Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen werden.

Insgesamt wird durch die beabsichtigte neue Darstellung im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche und die daraus resultierende Überbaubarkeit und Versiegelung zumindest der Teilflächen 1 und 3 im Vergleich zu ursprünglicher Darstellung als Wochenendhausgebiet bzw. sonstige bedeutsame Grünfläche eine Schlechterstellung der Belange des Umweltschutzes erwartet.

2.1.9. Zusammengefasste Umweltauswirkungen

Den Grundsätzen – einer Wiedernutzbarmachung von Nachverdichtungspotenzialen in Verbindung mit der Entwicklung des Stadtteils Borna als attraktiver Wohnstandort – wird mit dem Planungsziel, den Standort als Wohnbaufläche zu entwickeln, entsprochen.

Die nachfolgende tabellarische Beurteilung der Erheblichkeit der Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter berücksichtigt die Gegenüberstellung der ursprünglichen Planungsabsicht (Darstellung der Teilflächen als Sondergebiet Wochenendhausgebiet, gemischte Baufläche sowie sonstige bedeutsame Grünfläche) und der neuen Planungsabsicht (Darstellung einer Wohnbaufläche) im Flächennutzungsplan.

Im Verhältnis zur Nutzung als Wochenendhausgebiet, als Mischgebiet oder als Grünfläche sind für einige Schutzgüter Schlechterstellungen und damit teilweise erhebliche Umweltauswirkungen für das Plangebiet verbunden.

Schutzgut	Beurteilung der Umweltauswirkungen	Erheblichkeit
Mensch	Verlust des Landschafts- und Erholungsraumes für die Allgemeinheit Immission von Luftschadstoffen und Lärm	weniger erheblich erheblich
Tiere und Pflanzen	Verlust von Teillebensräumen für Tiere und Pflanzen	erheblich
Boden	Verlust der Bodenfunktion durch Versiegelung, Bodenbewegung, Verdichtung	erheblich
Wasser	Reduzierung der Oberflächenwasserversickerung Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate	weniger erheblich erheblich

Schutzgut	Beurteilung der Umweltauswirkungen	Erheblichkeit
	Erhöhung des Oberflächenabflusses durch Bodenversiegelung	weniger erheblich weniger erheblich
Klima/Lufthygiene	Veränderung des örtlichen Kleinklimas durch Überbauung und Versiegelung	nicht erheblich
	Luftschadstoffemission aus Gewerbe und Verkehr	nicht erheblich
Landschaft	Umstrukturierung / Veränderung des Landschaftsbildes	nicht erheblich
Kultur- und Sachgüter	Beeinträchtigung von Kultur- und Sachgütern	erheblich

2.2. Prognose zur Entwicklung des Umweltzustandes

2.2.1. Entwicklung bei Durchführung der Planung

Bei Realisierung der Planung wird der Bereich in der Ortslage Borna städtebaulich neu geordnet. Auf Teilfläche 1 werden die schon aufgegebenen Flächen mittels Bebauungsplan im Rahmen des Umgebungsschutzes des Baudenkmals mit Einfamilienhäusern entwickelt. Die Knopffabrik sowie dessen direktes Umfeld werden saniert und im Sinne eines Wohnumfeldes aufgewertet. Auf Teilfläche 3 haben sich bereits zwei Einfamilienhäuser nach § 34 BauGB entwickelt, wodurch sich für diese Flächen keine Änderung ergeben wird.

Entsprechend der Bestandsaufnahme und Bewertung sind bezüglich einzelner Schutzgüter nachteilige Umweltauswirkungen im Vergleich zum ursprünglichen Planungsziel zu erwarten.

2.2.2. Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung werden die jetzigen Darstellungen im Flächennutzungsplan als Sondergebiet Wochenendhausgebiet, gemischte Baufläche sowie sonstige bedeutsame Grünfläche beibehalten. Die aufgegebenen Erholungsgärten würden weiterhin brach liegen, da die Voraussetzungen für die Weiterführung des eingeleiteten Bebauungsplanverfahrens nicht mehr gegeben sind. Die aktuelle Bebauungsstruktur, die Grünstrukturen und somit das aktuelle Artenspektrum bleiben erhalten. Die ehemalige Knopffabrik würde auch bei Nichtdurchführung der Planänderung saniert, zu Wohnzwecken umgenutzt (ca. 36 neue Wohneinheiten) und das Umfeld entsprechend gestaltet und versiegelt.

2.3. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen

Die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB, § 1a BauGB und in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 zu berücksichtigen. Die Bauleitplanung und insbesondere die Flächennutzungsplanung bringt selbst noch keine Umweltauswirkungen mit sich, bereitet sie aber vor. Vermeidbare Beeinträchtigungen der Schutzgüter sind bereits durch die planerische Konzeption für das Gebiet zu unterlassen bzw. zu minimieren.

Zur Verringerung der nachteiligen Umweltauswirkungen wird im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung bzw. im Baugenehmigungsverfahren darauf hingewirkt, dass die Versiegelungsintensität minimiert wird, um Auswirkungen auf den Wasserhaushalt zu vermei-

den. Weiterhin sind die Umweltbelange im Rahmen eines grünordnerischen Fachbeitrages zu bewerten und entsprechende Maßnahmen festzusetzen. Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen durch Immissionen ist das Erfordernis emissionsbegrenzender Maßnahmen zu prüfen. Die Vermeidungs-, Kompensations- und Artenschutzmaßnahmen sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung hinsichtlich Art und Umfang zu spezifizieren und festzusetzen.

2.4. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Eine anderweitige Planungsmöglichkeit ist die Beibehaltung der jetzigen Darstellung im Flächennutzungsplan für die Teilflächen 2 – gemischte Baufläche – und 3 – sonstige bedeutsame Grünfläche und den Flächennutzungsplan für die Teilfläche 1 im Rahmen des Verfahrens zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 17/05 nach § 13a BauGB im Wege der Berichtigung in die Darstellung als Wohnbaufläche anzupassen. In den Darstellungen des FNP für die Teilflächen 2 und 3 würden sich jedoch nicht die tatsächlichen Entwicklungen zum Wohnen widerspiegeln.

Resultierend aus der gesamtstädtischen und im Gebiet bereits stattfindenden Entwicklung ergibt sich insbesondere unter Berücksichtigung der anthropogenen Vorprägung und der insgesamt eher geringen bis mittleren Umweltauswirkungen ein begründbarer Entwicklungsbedarf für eine bauliche Entwicklung des Bereiches.

3. Zusätzliche Angaben

3.1. Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung

Für die Durchführung der Umweltprüfung wurden hinsichtlich der Bestandserfassung und Beurteilung der Schutzgüter Boden, Wasser, Tiere und Pflanzen die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung, welche im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 17/05 erstellt wurde, herangezogen. Für den Bereich Lärm (Schutzgut Mensch) wurden Aussagen des Schallimmissionsplan Chemnitz (Stand 1993) berücksichtigt. Zur Bewertung der Altlastensituation erfolgte eine Recherche im Sächsischen Altlastenkataster. Die Beurteilung der stadtklimatisch/lufthygienischen Belange erfolgte auf Grundlage des Klimagutachtens (Stand 2000) zum Flächennutzungsplan. Schwierigkeiten bei der Erhebung der Grundlegendaten haben sich hierbei nicht ergeben. Gleichwohl beruhen einige der Bewertungen auf grundsätzlichen oder allgemeinen Annahmen.

3.2. Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Auswirkungen

Auf der Ebene der Flächennutzungsplanung ist eine Überwachung von Maßnahmen nicht möglich, da erst mit dem Bebauungsplanverfahren die erforderlichen Maßnahmen konkret benannt und festgesetzt werden können. Auf der Grundlage von Festsetzungen in der verbindlichen Bauleitplanung werden im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Minimierung von Umweltauswirkungen durchgesetzt und deren Einhaltung von der zuständigen Behörde überwacht.

3.3. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Das Plangebiet der 44. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Chemnitz liegt im Stadtteil Borna-Heinersdorf. Es handelt sich um ein etwa 2,2 ha großes Gebiet zwischen der Sandstraße und den Bahnlinien Chemnitz – Leipzig und Küchwald – Wüstenbrand (stillgelegt). Die Planungsfläche ist in drei Teilbereiche gegliedert. Teilfläche 1 umfasst ein Wochenendhausgebiet, welches im Zuge der Entwicklung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 17/05 2016 aufgegeben wurde. Auf der Teilfläche 2 (gemischte Baufläche) befinden sich die ehemalige Knopffabrik sowie drei weitere Gebäude, darunter ein Gewerbebetrieb. Die Knopffabrik steht unter Denkmalschutz und wird derzeit saniert und zu Wohnzwecken umgenutzt. Die Teilfläche 3 ist im Flächennutzungsplan als sonstige bedeutsame Grünfläche dargestellt, wurde aber in den letzten Jahren mit zwei Einfamilienhäusern nach § 34 BauGB bebaut.

Das Gebiet ist geprägt von der Knopffabrik als Landmarke sowie den Grünstrukturen der Wochenendhausanlage und entlang des Bahndamms.

Zur Umsetzung der neuen Entwicklungsziele sollen die derzeit im rechtswirksamen Flächennutzungsplan dargestellten Flächen in der Ortslage Borna in eine Wohnbaufläche geändert werden. Zur planungsrechtlichen Begleitung dieser baulichen Entwicklung wurde auf der Teilfläche 1 das Verfahren zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 17/05 „Wohnbebauung an der Sandstraße, Borna“ eingeleitet.

Die Flächennutzungsplanung bringt selbst noch keine Umweltauswirkungen mit sich, bereitet sie aber vor. Mit der beabsichtigten Darstellung im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche und der damit einhergehenden Bebauung von derzeitigem Gartenland und dem Ausbau von Erschließungsanlagen ist der Verlust von Vegetations- und Habitatstrukturen sowie Eingriffe in die Bodenfunktionen und in Kulturgüter zu erwarten.

Im Zuge der Realisierung werden auf der Grundlage von Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege für alle Schutzgüter und deren Wechselwirkungen, geeignete Kompensationsmaßnahmen zum Ausgleich der Beeinträchtigung festzulegen sein, die dort abschließend zu regeln sind.

Insgesamt ist mit der Planung eine Verschlechterung des Zustandes der Umwelt im Vergleich zur ursprünglichen Planungsabsicht zu erwarten.