

Beschlussvorlage Nr. B-198/2020

Einreicher:
Dezernat 6/Amt 61

Gegenstand:

Abwägungsbeschluss und Beschluss zur 49.Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Chemnitz im Bereich Philipstraße/Zietenstraße/Kleingartenanlage(KGA)Heidelberg im Stadtteil Sonnenberg

Beratungsfolge (Beiräte, Ortschaftsräte, Ausschüsse, Stadtrat)	Sitzungs- termine	Status	Beratungsergebnis		
			öffentlich/ nichtöffentlich	bestä- tigt	abge- lehnt
Kleingartenbeirat	17.09.2020	nicht öffentlich			
Ausschuss für Stadtentwicklung und Mobilität	29.09.2020	öffentlich			
Stadtrat	14.10.2020	öffentlich			

Michael Stötzer

Unterschrift

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat beschließt.

1. Die im Rahmen des Beteiligungsverfahrens vorgebrachten Anregungen zum Vorentwurf und zum Entwurf der 49. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Chemnitz hat der Stadtrat mit folgendem Ergebnis geprüft:

a) Berücksichtigt werden die Anregungen von:

Ord.-Nr. 2 Sächsisches Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie Stellungnahme vom 12.07.2018

Sachverhalt:

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

Auf Grundlage der EU-Richtlinie wurde im Juni 2017 das neue Strahlenschutzgesetz verabschiedet. In diesem wurde zum Schutz vor Radon für Aufenthaltsräume und Arbeitsplätze in Innenräumen erstmalig ein Referenzwert für die über das Jahr gemittelte Radon-222-Aktivitätskonzentration in der Luft von 300 Bq/m³ festgeschrieben.

Dieser Referenzwert tritt zum 31. Dezember 2018 in Kraft.

Zum vorsorgenden Schutz vor erhöhter Strahlenbelastung durch Zutritt von Radon in Aufenthaltsräumen 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 in die Begründung mit Umweltbericht aufgenommen.

Ord.-Nr. 26 Landesverein Sächsischer Heimatschutz e. V. Stellungnahme vom 19.09.2019

Sachverhalt:

Zur Bewertung der Umweltauswirkungen ist nach Anlage I, 2. b) bb) BauGB (zu § 2 Absatz 4 und den §§ 2a und 4c BauGB) im Umweltbericht das Schutzgut „Fläche“ aufzunehmen.

Berücksichtigung:

Der Sachverhalt wird in die Begründung mit Umweltbericht aufgenommen.

Ord.-Nr. 34 Quartiersmanagement Sonnenberg Stellungnahme vom 20.09.2019

Sachverhalt:

Leider wurde die neu entstandene Bürgerplattform Nord-Ost als Träger öffentlicher Belange nicht zur Stellungnahme aufgerufen. Ich bitte deshalb um eine Information dieser über die 49. Änderung des Flächennutzungsplanes mit der Bitte um Stellungnahme und damit einhergehend eine Fristverlängerung.

Berücksichtigung:

Der Bürgerplattform Nord-Ost wurde außerhalb der gemäß § 4 Abs. 2 BauGB geregelten Beteiligungsfrist Gelegenheit zur Abgabe einer Stellungnahme zur 49. Änderung des FNP eingeräumt.

Diese Stellungnahme der Bürgerplattform Nord-Ost vom 25.09.2019 ist der Verfahrensakte beige-fügt und in den Abwägungsprozess eingestellt. (siehe Ordnungsnummer 36)

**Ordn.-Nr. 36 Bürgerplattform Nord-Ost
Stellungnahme vom 25.09.2019
Bürgergespräch vom 02.10.2020**

Sachverhalt:

Ich möchte außerdem darauf aufmerksam machen, dass die Stadtverwaltung Bürgerbeteiligung anstrebt bzw. mit der Bestätigung der Bürgerplattformen auch schon umsetzt. Wie kann es dann sein, dass in solche Prozesse die Bürger*innen nicht eingebunden werden? Ich denke, diese Chance der Beteiligung hätten sich die Sonnenberger Bürger*innen gewünscht.

Berücksichtigung:

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit zum Planentwurf mit Begründung einschließlich Umweltbericht erfolgte in der Zeit vom 19.08.2019 bis 20.09.2019.

Der Bürgerplattform Nord-Ost wurde außerhalb der gemäß § 4 Abs. 2 BauGB geregelten Beteiligungsfrist im September 2019 noch Gelegenheit zur Abgabe einer Stellungnahme zur 49. Änderung des FNP gegeben. Diese Stellungnahme der Bürgerplattform Nord-Ost vom 25.09.2019 ist der Verfahrensakte beige-fügt und in den Abwägungsprozess eingestellt.

Darüber hinaus wurde im Zusammenhang mit dem Beteiligungsverfahren zur 49. Änderung des Flächennutzungsplanes seitens der Bürgerplattform Chemnitz Nord-Ost die Bitte geäußert, in einem gemeinsamen Gespräch vor Ort einige offenen Problemstellungen zu besprechen. Dieser Bitte wurde nachgekommen. Das Bürgergespräch wurde am 02.10.2019 durchgeführt. Die protokollierten Sachverhalte wurden ebenfalls in die Abwägung eingestellt.

Der Hinweis der Bürgerplattform Nord-Ost zu einer nicht erfolgten Bürgerbeteiligung bedarf einer Richtigstellung.

Die 49. Änderung des Flächennutzungsplanes dient der Umsetzung der Ziele des beschlossenen Rahmenplanes Sonnenberg-Nord.

Mit Beschluss B-328/2014 wurde der städtebauliche Rahmenplan „Sonnenberg-Nord“ in der Fassung vom 08.10.2014 bestätigt und dessen Berücksichtigung bei der Aufstellung von Bauleitplänen und Konzeptionen der Stadt festgelegt.

Im Rahmen der Erarbeitung des Rahmenplanes fanden nach vorklärenden Akteursgesprächen im Sommer 2014 umfassende öffentliche Gespräche mit Anwohnern, Eigentümern, zivilgesellschaftlichen Akteuren und Bürgern über die Zukunft des nördlichen Sonnenbergs statt.

Gegen die erarbeiteten Planungsziele wurden seinerzeit keine entsprechenden Bedenken geltend gemacht, sondern sie wurden als positiv im Sinne der Entwicklung des Gebietes bewertet. Der vorliegende Rahmenplan bildet somit das Ergebnis des umfänglichen Beteiligungsprozesses ab.

Nach der Beschlussfassung am 05.06.2018 zur Einleitung des Verfahrens zur 49. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) der Stadt Chemnitz im Bereich Philippstraße/ Zietenstraße/Kleingartenanlage (KGA) Heidelberg im Stadtteil Sonnenberg (Vorlage B-122/2018) erfolgte zur frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB eine öffentliche Auslegung im Zeitraum vom 02.07. - 16.07.2018. Die öffentliche Bekanntmachung dazu erfolgte im Amtsblatt Nr. 25 vom 22.06.2018. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 12.06.2018 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit zum Planentwurf mit Begründung einschließlich Umweltbericht erfolgte in der Zeit vom 19.08.2019 bis 20.09.2019. Die öffentliche Bekanntmachung zur öffentlichen Auslegung erfolgte im Amtsblatt Nr. 32 am 09.08.2019.

Insofern bestand sowohl hinsichtlich des städtebaulichen Rahmenplanes „Sonnenberg-Nord“ als

auch im Verfahrensverlauf zur 49. Änderung des Flächennutzungsplanes bereits rechtzeitig die Möglichkeit, entsprechende Einwendungen vorzubringen.

b) Teilweise berücksichtigt werden die Anregungen von:

Keine

c) Nicht berücksichtigt werden die Anregungen von:

**Ordn.-Nr. 1 Landesdirektion Sachsen
Stellungnahme vom 11.Juli 2018
Stellungnahme vom 06.September 2019**

Sachverhalt:

Die vorgelegte 49. Änderung des Flächennutzungsplanes beinhaltet die Umwidmung innerstädtischer und gründerzeitlicher Quartiere auf dem „Sonnenberg“ von Mischbauflächen in Wohnbau- bzw. Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Dauerkleingartenanlage“. Dies dient gemäß beigefügter Begründung der Umsetzung städtebaulicher Konzepte und Rahmenpläne (1. und 2. Fortschreibung der Kleingartenkonzeption, städtebauliche Rahmenplanung Sonnenberg-Nord) und entspricht insoweit § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB, wonach im Rahmen der Bauleitplanung die Ergebnisse beschlossener städtebaulicher Entwicklungskonzepte zu beachten sind.

Dies ist zwar ein legitimer Lösungsansatz, erfordert aber eine abwägende Gegenüberstellung mit den hier weiterhin zu beachtenden städtebaulichen Belangen. Zu nennen ist primär § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB mit dem Gebot, die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen und auch § 50 BImSchG, eine konfliktvermeidende Zuordnung emittierender und schutzbedürftiger Nutzungen betreffend.

Einzustellen ist die Nähe von Großemittenten (Bebauungsplan Nr. 96/17 Stadion Gellertstraße, Bebauungsplan Nr. 96/21 Gewerbegebiet August-Bebel-Straße) und Straßenlärm (Zietenstraße, Bernhardstraße, Augustusburger Straße).

Die Stadt muss dafür Sorge tragen, dass dem Schutzanspruch der neu ausgewiesenen Nutzungen im Rahmen der Bauleitplanung Rechnung getragen werden kann. Ob und inwieweit dies überhaupt möglich ist, sollte bereits Gegenstand der vorbereitenden Bauleitplanung sein. Zu beachten ist in diesem Zusammenhang auch das Urteil des BVerwG vom 29.November 2012, 4 C 8/11, mit der Kernaussage, dass Abweichungen von der TA Lärm nicht mit passiven Lärmschutzmaßnahmen kompensiert werden sollen.

Beschlussvorschlag:

Der Hinweis wird nicht berücksichtigt.

Begründung:

Die in der Stellungnahme angeführte abwägende Gegenüberstellung mit den weiterhin zu beachtenden städtebaulichen Belangen ist im Vorfeld erfolgt.

Mit der 49. Änderung des Flächennutzungsplanes ist die Nutzungsänderung gemischter Bauflächen in Wohnbaufläche und Grünfläche mit Zweckbestimmung Dauerkleingärten vorgesehen.

Im Bestand überwiegt in der Teilfläche 2, deren Darstellung von gemischter Baufläche in Wohnbaufläche geändert werden soll, schon jetzt die Wohnnutzung.

Die im Umfeld vorhandenen bereits genannten Emittenten werden dabei im Rahmen der Entwicklung der Wohnbaufläche wie folgt beachtet:

Verkehrslärm:

Das Plangebiet liegt im Einflussbereich von Verkehrslärmimmissionen infolge des Straßenverkehrs auf den umliegenden Verkehrswegen. Dabei ist der im Plangebiet vorherrschende Au-

ßelärmpegel wie auch an vergleichbaren Straßen in Chemnitz stadtypisch, wobei im städtischen Verdichtungsraum Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 generell nicht vermeidbar sind.

Der Vorbelastung des Plangebietes durch den Straßenverkehrslärm der umliegenden Verkehrsführungen ist in der verbindlichen Bauleitplanung zum einem mit der Festsetzung von geeigneter Grundrissanordnung (Schlaf- und Kinderzimmer nicht an den zu den lärmbelasteten Straßen ausgerichteten Fassaden vorzusehen) und/oder mit entsprechendem passivem Schallschutz zu begegnen. Im Bestand ist ebenfalls passiver baulicher Schallschutz zur Lärmsanierung vorzunehmen.

Gewerbelärm

Westlich des Plangebietes der 49. Änderung Flächennutzungsplan befindet sich die Fläche des B-Planes Nr. 96/21 „Gewerbegebiet Dresdner Straße/August-Bebel-Straße“.

Im Rahmen des Planverfahrens wurde mittels einer Schalltechnischen Untersuchung geprüft, unter welchen schalltechnischen Bedingungen bei lärmbezogener Konfliktfreiheit gegenüber vorhandener schutzbedürftiger Bebauung eine nutzungsverträgliche Einordnung von Gewerbe im Plangebiet und in das bestehende Nutzungsgefüge möglich ist. Dabei wurde eine Emissionskontingentierung entsprechend der DIN 45691 (v. 12/2006) vorgenommen, wobei für die betreffende Fläche der 49. Änderung Flächennutzungsplanes der Schutzstatus eines Mischgebietes angenommen wurde.

Da das Wohnen gem. §§ 4 und 6 Baunutzungsverordnung sowohl im Allgemeinen Wohngebiet als auch im Mischgebiet generell zulässig ist, kann bei Gebieten, in denen die Immissionsrichtwerte (IRW) gem. TA Lärm gem. Punkt 6.1 d) für Mischgebiete eingehalten werden, regelmäßig von gesunden Wohnverhältnissen ausgegangen werden. Die IRW entsprechen den Orientierungswerten der DIN 18005, Beiblatt1, für die städtebauliche Planung.

Außerdem befindet sich zwischen dem Gewerbegebiet des B-Planes Nr. 96/21 und der Fläche der 49. Flächennutzungsplanung eine Grünfläche (Dresdner Straße, Hainstraße und Palmstraße), für die ebenfalls der Schutzstatus eines Mischgebietes angenommen wurde, falls dort eine Wiederbebauung stattfinden sollte. Zurzeit entspricht diese Anordnung zumindest für einen Teil des Plangebietes auch dem Trennungsgrundsatz gem. § 50 BImSchG, wonach bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen für bestimmte Nutzungen vorgesehene Flächen einander so zuzuordnen sind, dass schädliche Umwelteinwirkungen so weit wie möglich vermieden werden.

Insoweit dient die Grünfläche als Puffer zwischen dem geplanten Gewerbegebiet und der Wohnbaufläche der 49. Flächennutzungsplanänderung auch dem Schallschutz. Innerhalb des Plangebietes wird mit der Ausweisung als Wohnbaufläche - im Gegensatz zum Mischgebiet - der Ansiedlung von nicht wesentlich störendem Gewerbe entgegengewirkt.

Sportanlagenlärm - Fußballstadion Gellertstr.

Im Rahmen der Schalltechnischen Untersuchung zur Planung des Stadions Gellertstraße wurde die umliegend bestehende schutzbedürftige Bebauung i. d. R. mit dem Schutzstatus eines MI gem. Punkt 6.1 d) der TA Lärm (teils MI, teils Gemengelage, teils Kleingärten) beachtet. Die aus dem Gutachten resultierenden Schallschutzmaßnahmen zur Gewährleistung des Ruheschutzanspruches der Nachbarschaft sind entsprechend beim Betrieb des Stadions einzuhalten. Das Plangebiet liegt weiter entfernt als die im Schallschutzgutachten berücksichtigten Immissionsorte. Deshalb wird die Einhaltung der Immissionsrichtwerte (IRW) gem. 18. BImSchV bereits am östlichen Rand der geplanten Wohnbaufläche der 49. Flächennutzungsplanänderung zumindest in Höhe eines MI garantiert.

Insgesamt gilt, dass es sich nicht um eine komplette Neuansiedlung von Wohngebäuden handelt, sondern dass die vorhandene Bebauung größtenteils aus der Gründerzeit stammt und seither zum Wohnen bestimmt ist. Tatsächlich überwiegt die Wohnnutzung schon im Bestand.

Ein Überschreiten der Orientierungswerte der DIN 18005 um 5 dB(A) kann durchaus das Ergebnis einer gerechten Abwägung im Hinblick auf die Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Sinne des § 1 Abs. 6 Satz 1 Nr.1 BauGB sein (so z. B. OVG für das Land Nordrhein-Westfalen, Urteil vom 23. Oktober 2009 – 7 D 106/08.NE –, juris). Dies gilt zumindest, wenn die Orientierungswerte der DIN 18005 bzw. die IRW der TA Lärm und der 18. BImSchV für Mischgebiete eingehalten werden, da Mischgebiete regelmäßig auch dem neben dem nicht wesentlich störenden Gewerbe gleichberechtigtem Wohnen dienen.

Somit wird dem Schutzanspruch der vorhandenen neu dargestellten Wohnbaufläche im ausreichenden Maße Rechnung getragen.

Ordn.-Nr. 21 Industrie- und Handelskammer Chemnitz
Stellungnahme vom 11.07.2018
Stellungnahme vom 19.09.2019

Sachverhalt:

Das Gebiet ist neben Wohnen auch geprägt durch gewerbliche Nutzungen, hauptsächlich aus den Segmenten Einzelhandel, Gastronomie und Dienstleistungswirtschaft. Insbesondere im TG 2 soll der Entwicklungsschwerpunkt künftig auf der Wohnnutzung und Verbesserung des Wohnumfeldes liegen. Mit diesen städtebaulichen Zielvorstellungen gehen wir unter der Maßgabe des Erhalts der gemischten Bebauung, aber auch bedarfsgerechter Entwicklungsoptionen für bereits vorhandenen gewerbliche Nutzungen konform. Das vorhandene Gewerbe soll nicht negativ beeinflusst werden.

Wir bitten Sie, unseren Hinweis und Anregungen betroffener Gewerbetreibender in die Abwägung einzustellen und entsprechend zu würdigen.

Beschlussvorschlag:

Der Hinweis wird nicht berücksichtigt.

Begründung:

Im Bestand überwiegt in der Teilfläche 2, deren Darstellung von gemischter Baufläche in Wohnbaufläche geändert werden soll, schon jetzt die Wohnnutzung. Um Planungssicherheit für zukünftige erforderliche Sanierungsmaßnahmen zu schaffen und um das Wohnumfeld zu stabilisieren und zu verbessern ist auf der Basis der erarbeiteten Planungsziele der Rahmenplanung Sonnenberg Nord die Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

Die im Plangebiet vorhandenen gewerblichen Nutzungen genießen Bestandsschutz, sofern sie über eine rechtskräftige Genehmigung verfügen oder eine solche nicht erforderlich ist. Sind perspektivisch von den bestehenden gewerblichen Nutzungen bauliche Erweiterungen und Nutzungserweiterungen geplant, so bedürfen gem. § 59 Abs. 1 SächsBO die Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von Anlagen einer Baugenehmigung, soweit in den §§ 60 bis 62, 76 und 77 nichts anderes bestimmt ist. Dies gilt unabhängig von den Darstellungen im Flächennutzungsplan.

Inwieweit angedachte gewerbliche Nutzungen zulässig sind kann auf der Basis der 49. Änderung des FNP nicht beurteilt werden.

Ordn.-Nr. 34 Quartiersmanagement Sonnenberg
Stellungnahme vom 20.09.2020

Sachverhalt:

Gegen die Änderung des Flächennutzungsplanes hinsichtlich der 1. Teilfläche bestehen keine Einwände.

Anders sieht es hingegen bei der 2. Teilfläche aus, bei der aus der gemischten Baufläche eine Wohnbaufläche gemacht werden soll. Hier haben sich in den letzten Jahren neben Wohnungen vor allem neue wichtige gewerbliche und gemeinnützige Initiativen entwickelt. Ein wichtiger Knotenpunkt stellt hierbei auch der Gewerbehof an der Philippsstraße 13 dar, indem zum Beispiel auch wichtige Initiativen wie das Fab Lab, der Orgelbauer Poldrack oder auch Donna Chijote ansässig

sind. Um hier nur einige zu nennen.

Durch die Umwidmung sehe ich die Zukunft solcher Projekte gefährdet, weil der Fortbestand durch hohe bürokratische Hürden wie dem Einholen diverser Sondergenehmigungen für Handlungen, die einen gewissen Lärmpegel mit sich bringen, erschwert wird. Ob es um Veranstaltungen geht oder um die Gründung neuer Kreativzentren und Gewerbe – die Änderung würde zusätzlich Steine in den Entwicklungsweg bestehender und neu angedachter Projekte, Initiativen und Gewerbe legen. Historisch gesehen war der Sonnenberg größtenteils ein Gebiet, indem nicht nur gewohnt sondern vor allem auch gearbeitet und produziert wurde. Solche Produktionsstätten lagen zwar in den letzten Jahrzehnten überwiegend brach, jedoch ist in den letzten Jahren eine Revitalisierung zu sehen, die gerade das Potenzial des Sonnenbergs ausmachen. Eine Änderung dieses Flächennutzungsplanes würde meiner Meinung nach viele weitere Entmischungstendenzen anderer Gebiete im Stadtteil mit sich ziehen, die die Qualität des Stadtteils mindern würden. Ich plädiere deshalb für eine Beibehaltung der Teilfläche 2 als gemischte Baufläche.

Beschlussvorschlag:

Der Hinweis wird nicht berücksichtigt.

Begründung:

Bei den Darstellungen im Flächennutzungsplan handelt es sich um die Planungsabsicht der Gemeinde, in welche Richtung zukünftig die Flächen zu entwickeln sind. Die 49. Änderung des FNP baut auf bereits gefassten Stadtratsbeschlüssen auf.

Gem. § 4 BauNVO sind in allgemeinen Wohngebieten Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke regelmäßig zulässig.

Ausnahmsweise können u. a. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe zugelassen werden.

Weiterhin sind Räume für freie Berufe zulässig.

Insofern kann eine Vielfalt von Nutzungen mit Stadtteilbezug auch in einem allgemeinem Wohngebiet Platz finden.

Es ist klarzustellen, dass bereits vorhandene Unternehmen bzw. Nutzungen in diesem Karree baurechtlich Bestandsschutz besitzen, sofern sie über eine rechtskräftige Genehmigung verfügen oder eine solche nicht erforderlich ist. Sind perspektivisch von den bestehenden gewerblichen Nutzungen bauliche Erweiterungen und Nutzungserweiterungen geplant, so bedürfen gem. § 59 Abs. 1 SächsBO die Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von Anlagen einer Baugenehmigung, soweit in den §§ 60 bis 62, 76 und 77 nichts anderes bestimmt ist. Das gilt unabhängig vom Flächennutzungsplan. Solange kein Bebauungsplan näheres regelt, wird die Zulässigkeit der Ansiedlungen ausschließlich nach § 34 BauGB zu beurteilen sein, unabhängig von der Darstellung des Flächennutzungsplans.

Die in den Einwendungen beispielhaft genannten Nutzungen sind i. d. R. als nichtgenehmigungsbedürftige Anlagen gem. § 22 Abs. 1 BImSchG zu beurteilen und so zu errichten und zu betreiben, dass schädliche Umwelteinwirkungen verhindert werden, die nach dem Stand der Technik vermeidbar sind (Vermeidungsgebot) und dass unvermeidbare schädliche Umwelteinwirkungen auf ein Mindestmaß beschränkt werden.

Von gewerblichen Anlagen sind die geltenden Immissionsrichtwerte gem. TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm) einzuhalten. Diese betragen 55/40 dB(A) tags/nachts für allgemeine Wohngebiete und sind damit 5 dB(A) strenger gegenüber Mischgebieten.

Soziokulturelle Einrichtungen sind typischerweise auch in allgemeinen Wohngebieten angesiedelt, da diese dort ihren Einzugsbereich haben. Für seltene lärmintensive Ereignisse und Veranstal-

tungen bedarf es grundsätzlich einer Ausnahmeregelung, im Mischgebiet genauso wie im Wohngebiet. Die einzuhaltenden Nachtwerte sind für diesen Fall die gleichen. Insofern werden keine zusätzlichen bürokratischen Hürden aufgebaut.

Weiter wird vorgetragen, dass „... der Sonnenberg historisch gesehen größtenteils ein Gebiet war, in dem nicht nur gewohnt, sondern vor allem auch gearbeitet und produziert wurde. Solche Produktionsstätten lagen zwar in den letzten Jahrzehnten überwiegend brach, jedoch ist in den letzten Jahren eine Revitalisierung zu sehen, die gerade das Potenzial des Sonnenbergs ausmachen.“

Hier wird Ursache mit Wirkung vertauscht. Gerade dieses ehemals unverträgliche Nebeneinander von Wohnen und störendem Gewerbe hat erst dazu geführt, dass sowohl die Wohngebäude verlassen als auch die Gewerbeobjekte aufgegeben wurden und städtebauliche Missstände entstanden sind. Insofern wurden im Rahmen der Stadterneuerung öffentliche Mittel dazu eingesetzt, um solche Unverträglichkeiten zu bereinigen, den Grünanteil zu erhöhen und die Voraussetzungen für eine Revitalisierung zu schaffen.

Allerdings kann eine erfolgreiche Entwicklung von Quartieren nur erfolgen, wenn sich verträgliche Nutzungen nebeneinander ansiedeln.

Nicht nachvollziehbar ist, dass eine Flächennutzungsplanänderung in einem begrenzten Teilgebiet des Sonnenberges „viele weitere Entmischungstendenzen anderer Gebiete im Stadtteil mit sich ziehen“ soll. Entmischungen treten dort auf, wo tatsächlich Qualitätsdefizite bestehen, nicht durch vorbereitende Bauleitpläne.

**Ordn.-Nr. 36 Bürgerplattform Chemnitz Nord-Ost
Stellungnahme vom 25.09.2020
Bürgergespräch vom 02.10.2019**

Sachverhalt:

Bezüglich der 49. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Chemnitz (Bereich Philippstraße/Zietenstraße/Kleingartenanlage Heidelberg im Stadtteil Sonnenberg) möchte ich darauf hinweisen, dass sich in diesem Gebiet Initiativen und Vereine befinden, welche seit Jahren ein gutes Netzwerk aufgebaut haben. Ein gutes Netzwerk zwischen Bewohner*innen, Gewerbetreibenden, Vereinen, Initiativen etc. Diese Heterogenität aus Wohnbebauung und Gewerbe-/Vereinsstruktur bringt einen abwechslungsreichen und kulturell vielfältigen Alltag mit sich. Die Umwidmung in ein reines Wohngebiet bedeutet für stadtteilaktive Vereine, Initiativen etc. einen erhöhten bürokratischen Aufwand hinsichtlich der Beantragung von Sondergenehmigungen. Sicher würde das den Einen oder Anderen abschrecken, aktiv zu werden, was wiederum sehr schade für das bestehende Netzwerk auf dem Sonnenberg wäre.

Beschlussvorschlag:

Der Hinweis wird nicht berücksichtigt.

Begründung:

In den vorliegenden Schreiben wurden Gründe aufgeführt, die auf die Planung eines reinen Wohngebietes abstellen. Im Rahmen der Flächennutzungsplanung wird jedoch nur eine Wohnbaufläche dargestellt, welche erst später bei einem planerischen Bedarf in einem verbindlichen Bauleitplanverfahren spezifiziert werden würde. Ein solches Verfahren wurde für den angesprochenen Bereich der Philippstraße bislang nicht eingeleitet.

Ein reines Wohngebiet ist im kompakten innerstädtischen Bereich von Chemnitz untypisch. Insofern würde aus der bestehenden Rahmenplanung und dem Flächennutzungsplan abgeleitet voraussichtlich die Entwicklung eines allgemeinen Wohngebietes erfolgen.

Bereits vorhandene Unternehmen bzw. Nutzungen in diesem Karree besitzen baurechtlich

Bestandsschutz, sofern sie über eine rechtskräftige Genehmigung verfügen oder eine solche nicht erforderlich ist. Sind perspektivisch von den bestehenden gewerblichen Nutzungen bauliche Erweiterungen und Nutzungserweiterungen geplant, so bedürfen gem. § 59 Abs. 1 SächsBO die Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von Anlagen einer Baugenehmigung, soweit in den §§ 60 bis 62, 76 und 77 nichts anderes bestimmt ist. Das gilt unabhängig von den Darstellungen der Flächen im Flächennutzungsplan. Solange kein Bebauungsplan näheres regelt, wird die Zulässigkeit der Ansiedlungen ausschließlich nach § 34 BauGB zu beurteilen sein, unabhängig von der Darstellung des Flächennutzungsplans.

Soziokulturelle Einrichtungen sind typischerweise auch in allgemeinen Wohngebieten angesiedelt, da diese dort ihren Einzugsbereich haben. Für seltene lärmintensive Ereignisse und Veranstaltungen bedarf es grundsätzlich einer Ausnahmeregelung, im Mischgebiet genauso wie im Wohngebiet. Die einzuhaltenden Nachtwerte sind für diesen Fall die gleichen. Insofern werden keine zusätzlichen bürokratischen Hürden aufgebaut.

Seitens der Stadt Chemnitz bestehen vielseitige Bemühungen insbesondere auf dem Sonnenberg Gewerbetreibende und die Kreativwirtschaft zu unterstützen. Als ein Beispiel sei die Entwicklung des „Kreativhof Die Stadtwirtschaft“ genannt.

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 49. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Chemnitz in der Fassung vom März 2019 (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 49. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Chemnitz in der Fassung vom 20.07.2020 (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 49. 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 49. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Chemnitz.

In der Sitzung am 05.06.2018 hat der Planungs-, Bau- und Umweltausschuss den Aufstellungsbeschluss und die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zur 49. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich Philippstraße/Zietenstraße/Kleingartenanlage (KGA) Heidelberg gefasst. Der Beschluss wurde am 22.06.2018 im Amtsblatt der Stadt Chemnitz Nr. 25 bekannt gemacht. Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB erfolgte im Rahmen einer zweiwöchigen öffentlichen Auslegung im Zeitraum vom 02.07.2018 bis 16.07.2018.

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 12.06.2018 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Der Entwurf zur 49. Änderung des Flächennutzungsplans wurde in Auswertung der eingegangenen Anregungen und Hinweise erarbeitet. Der Planentwurf und die Begründung einschließlich Umweltbericht in der Fassung vom März 2019 wurden vom Planungs-, Bau- und Umweltausschuss in der Sitzung am 21.05.2019 gebilligt und gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zur öffentlichen Auslegung bestimmt. Der Entwurfs- und Auslegungsbeschluss wurde am 09.08.2019 im Amtsblatt der Stadt Chemnitz Nr. 32 bekannt gemacht. Der Planentwurf mit Begründung einschließlich Umweltbericht hat im Zeitraum vom 19.08.2019 bis 20.09.2019 öffentlich ausgelegen.

Gleichzeitig wurden die weiterhin von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TÖB) mit Schreiben vom 02.08.2019 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 Sachsen	Hinweis Hinweis	11.07.2018 06.09.2019
2.	Sächsisches Landesamt für Umwelt Landwirtschaft und Geologie	Hinweis Hinweis	12.07.2018 16.09.2020
3.	Staatsbetrieb zentrales Flächenmanagement Sachsen	Zustimmung Zustimmung	22.06.2018 22.08.2019
4.	Landesamt für Denkmalpflege	Zustimmung keine Rückäußerung	04.07.2018
5.	Landesamt für Archäologie Sachsen	Zustimmung mit Hinweis Zustimmung mit Hinweis	18.06.2018 19.08.2019
6.	Planungsverband Region Sachsen	Zustimmung Zustimmung	19.06.2018 23.08.2019
7.	AGENDA-Beirat	keine Rückäußerung keine Rückäußerung	

8.	Landesamt für Straßenbau und Verkehr	Hinweis	16.07.2018
9.	Bundesanstalt für Immobilienaufgaben	nicht betroffen	09.07.2018
10.	Kirchenamtsratsstelle Chemnitz	keine Rückäußerung	
11.	envia M – Mitnetz Strom	nicht betroffen nicht betroffen	02.07.2018 05.09.2019
12.	Mitnetz Gas	nicht betroffen nicht betroffen	04.07.2018 12.08.2019
13.	eins energie in sachsen GmbH & Co. KG		
	Entsorgungsbetrieb der Stadt Chemnitz	Zustimmung keine Rückäußerung	22.06.2018
	Inetz GmbH	Hinweis keine Rückäußerung	09.07.2018
14.	Zweckverband Fernwasser Südsachsen	nicht betroffen	18.06.2018
15.	Gascade Gastransport GmbH	nicht betroffen	09.07.2018
16.	Abfallentsorgungs- und Stadtreinigungsbetrieb der Stadt Chemnitz	Zustimmung	28.06.2018
17.	Deutsche Post Real Estate Germany GmbH	nicht betroffen	29.06.2018
18.	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr	Zustimmung Zustimmung	19.06.2018 12.08.2019
19.	Kreishandwerkerschaft Chemnitz	Zustimmung mit Hinweis Zustimmung	20.06.2018 23.08.2019
20.	Sächsische Bildungsagentur	keine Rückäußerung	
21.	IHK Chemnitz	Hinweis Hinweis	11.07.2018 19.09.2019
22.	Chemnitzer Wirtschaftsförderungs- und Entwicklungsgesellschaft mbH	Zustimmung keine Rückäußerung	06.07.2018
23.	Bund f. Umwelt und Naturschutz (BUND)	keine Rückäußerung keine Rückäußerung	
24.	Naturschutzbund Deutschland (NABU) Landesverband. Sachsen e. V.	keine Rückäußerung keine Rückäußerung	
25.	Grüne Liga Sachsen e. V.	keine Rückäußerung keine Rückäußerung	

26.	Landesverein Sächsischer Heimatschutz e. V.	Zustimmung Zustimmung mit Hinweis	02.07.2018 19.09.2019
27.	Schutzgemeinschaft Deutscher Wald e. V. in Funktion der Landesarbeitsgemeinschaft der anerkannten Naturschutzvereinigungen Sachsen e. V. (LAG)	Zustimmung keine Rückäußerung	13.07.2018
28.	Landesjagdverband e. V.	Zustimmung keine Rückäußerung	08.07.2018
29.	Landesverband Sächsischer Angler e. V.	keine Rückäußerung keine Rückäußerung	
30.	Naturschutzverband Sachsen e. V. Vertreten durch Landesarbeitsgemeinschaft der anerkannten Naturschutzvereinigungen Sachsen e. V. (LAG)	Zustimmung keine Rückäußerung	13.07.2018
31.	Stadtverband der Kleingärtner e. V.	Zustimmung mit Hinweis Zustimmung	13.07.2018 19.09.2019
32.	Chemnitzer Verkehrs AG	Hinweis Hinweis	20.06.2018 13.08.2019
33.	Verkehrswacht Chemnitz e. V.	keine Rückäußerung keine Rückäußerung	
34.	Quartiersmanagement Sonnenberg	keine Rückäußerung Hinweis	20.09.2019
35.	50 Hertz Transmission GmbH	nicht betroffen	13.08.2019
36.	Bürgerplattform Chemnitz Nord-Ost	Hinweis Hinweis	25.09.2019 02.10.2019

Im Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs.2 BauGB wurden seitens der Öffentlichkeit 1 Stellungnahme (Ordnungsnummer 37) mit Anregungen und Hinweisen vorgebracht.

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

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

**Ordn.-Nr. 2 Sächsisches Landesamt für Landwirtschaft Umwelt und Geologie
Stellungnahme vom 16.09.2019**

1. Sachverhalt:

In sich anschließenden Planungsphasen werden für die Errichtung von Neubauten zur Erhöhung des Kenntnisstandes zum geologischen Schichtenaufbau, zu den hydrogeologischen Verhältnissen und zur Beurteilung der Bebaubarkeit des Standortes aus Sicht der Tragfähigkeit des Untergrundes standortkonkrete Baugrunduntersuchungen nach DIN 4020 bzw. DIN EN 1997-2 empfohlen.

Die geplante Baumaßnahme soll dafür nach DIN EN 1997 einer geotechnischen Kategorie zugeordnet werden, um den notwendigen Umfang an Erkundungsmaßnahmen und zu erbringenden Nachweisen festzulegen.

Erläuterung:

Dieser Hinweis ist kein Belang der Flächennutzungsplanung. Auf der Ebene nachfolgender Planungen wird der Sachverhalt entsprechend berücksichtigt.

2. Sachverhalt:

Die dafür notwendigen Baugrundbohrungen bitten wir vor Bohrbeginn beim geologischen Dienst, Abteilung Geologie des LfULG anzumelden und die Bohrergebnisse nach Bohrende an unsere Einrichtung zu übergeben (vgl. §§ 4. 5 Lagerstättengesetz). In Sachsen steht für die Erfassung und Übermittlung von Bohranzeigen nach Lagerstättengesetz eine Internetanwendung zur elektronischen Bohranzeige unter ELBA.Sax bzw. www.bohranzeige.sachsen.de zur Verfügung.

Erläuterung:

Dieser Hinweis ist kein Belang der Flächennutzungsplanung. Auf der Ebene nachfolgender Planungen wird der Sachverhalt entsprechend berücksichtigt.

3. Sachverhalt:

Sofern Erkundungen mit geowissenschaftlichem Belang durchgeführt wurden oder werden, wie z. B. geologische Bohrungen, Baugrundgutachten, hydrogeologische Untersuchungen o. ä., bitten wir die Stadt Chemnitz um Zusendung der Ergebnisse und verweisen auf § 15 des Sächs-KrWBodSchG.

Erläuterung:

Dieser Hinweis ist kein Belang der Flächennutzungsplanung. Auf der Ebene nachfolgender Planungen wird der Sachverhalt entsprechend berücksichtigt.

4. Sachverhalt:

In der Umgebung des Plangebietes liegen im Sächsischen Bohrarchiv geologische Aufschlusssdaten zu Recherchezwecken vor. Diese können im Internet unter dem Link (Geologische Aufschlüsse in Sachsen <http://www.geologie.sachsen.de/geologischeaufschluesse-in-sachsen-13841.html>) I-agemäßig recherchiert werden. Bei Interesse an diesen Daten ist zur Übergabe eine Anfrage per E-Mail an bohrarchiv.lfulg@smul.sachsen.de notwendig.

Die allgemeinen geologischen und hydrogeologischen Untergrundverhältnisse lassen sich auf den geologischen Themenkarten des LfULG im Internet unter der Internetadresse <https://www.geologie.sachsen.de/karten-und-gis-daten-4148.html> einsehen.

Erläuterung:

Dieser Hinweis ist kein Belang der Flächennutzungsplanung. Auf der Ebene nachfolgender Planungen wird der Sachverhalt entsprechend berücksichtigt.

Ordn.-Nr. 5 **Landesamt für Archäologie**
Stellungnahme vom 18.06.2018
Stellungnahme vom 19.08.2019

1.Sachverhalt:

Es wird darauf hingewiesen, dass bei sämtlichen Bodeneingriffen eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde einzuholen ist.

Erläuterung:

Dieser Hinweis ist kein Belang der Flächennutzungsplanung. Auf der Ebene nachfolgender Planungen wird der Sachverhalt entsprechend berücksichtigt.

2.Sachverhalt:

Dieses Schreiben stellt keine denkmalschutzrechtliche Genehmigung dar. Diese ist bei der zuständigen Denkmalschutzbehörde rechtzeitig einzuholen.

Erläuterung:

Dieser Hinweis ist kein Belang der Flächennutzungsplanung. Auf der Ebene nachfolgender Planungen wird der Sachverhalt entsprechend berücksichtigt.

Ordn.-Nr. 8 **Landesamt für Straßenbau und Verkehr**
Stellungnahme vom 16.07.2018

Sachverhalt:

Die 49. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Chemnitz berührt keine Belange des Landesamtes für Straßenbau und Verkehr. Es könnten jedoch Belange der nahegelegenen Bundesstraße B 169 betroffen sein. Straßenbaulasträger für die B 169 in diesem Bereich ist die Stadt Chemnitz. Bitte beteiligen sie hierzu Ihr zuständiges Tiefbauamt.

Erläuterung:

Das Tiefbauamt wurde im Rahmen der Ämterbeteiligung zum Aufstellungsbeschluss zur 49. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Chemnitz beteiligt.

Ordn.-Nr. 13 **inetz GmbH ein Unternehmen von eins energie in Sachsen GmbH**
Stellungnahme vom 09.07.2018

Sachverhalt:

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

Erläuterung:

Diese Hinweise sind kein Belang der Flächennutzungsplanung. Auf der Ebene nachfolgender Planungen werden die Sachverhalte entsprechend berücksichtigt.

Ordn.-Nr. 15 **Gascade Gastransport GmbH**
Stellungnahme vom 09.07.2018

Sachverhalt:

Wir möchten Sie darauf hinweisen, dass sich Kabel und Leitungen anderer Betreiber in diesem Gebiet befinden können. Diese Betreiber sind gesondert von Ihnen zur Ermittlung der genauen Lage der Anlagen und eventuellen Auflagen anzufragen.

Erläuterung:

Dieser Hinweis ist kein Belang der Flächennutzungsplanung. Auf der Ebene nachfolgender Planungen wird dieser Sachverhalt entsprechend berücksichtigt.

**Ordn.-Nr. 19 Kreishandwerkerschaft Chemnitz
Stellungnahme vom 20.06. 2018**

Sachverhalt:

Bei allen Verkehrsplanungen und Baumaßnahmen sind die Belange, der in diesem Gebiet ansässigen Handwerks- und Gewerbebetriebe zu berücksichtigen.

Insbesondere sind dies:

Erhalt oder Schaffung von Parkmöglichkeiten in unmittelbarer Nähe der Betriebe (wenn öffentlicher Raum benötigt wird). Gewährleistung der ungehinderten Zufahrt zu diesen Grundstücken während und nach der Baudurchführung.

Erläuterung:

Dieser Hinweis ist kein Belang der Flächennutzungsplanung. Auf der Ebene nachfolgender Planungen wird der Sachverhalt entsprechend berücksichtigt.

**Ordn.-Nr. 31 Stadtverband Chemnitz der Kleingärtner e. V.
Stellungnahme 13.07.2018**

Sachverhalt:

Aus Sicht des Stadtverbandes Chemnitz der Kleingärtner e. V. ist es erforderlich, dass alle weiteren Maßnahmen zur Umgestaltung der Kleingartenanlage in enger Abstimmung zwischen Verwaltung, dem Kleingartenverein „Heidelberg“ e. V., der betroffenen Pächter und dem Stadtverband Chemnitz der Kleingärtner e. V. erfolgen, um entstehende Konflikte frühzeitig zu lösen.

Erläuterung:

Dieser Hinweis ist kein Belang der Flächennutzungsplanung. Auf der Ebene nachfolgender Planungen wird der Sachverhalt entsprechend berücksichtigt.

**Ordn.-Nr. 32 Chemnitzer Verkehrs-Aktiengesellschaft CVAG
Stellungnahme 20.06.2018
Stellungnahme 13.08.2020**

Sachverhalt:

in den einzelnen Phasen der insgesamt umfangreichen gestalterischen Änderungen, regen wir die einhergehende Entwicklung und Qualifizierung der Anlagen des ÖPNV an.

In den Ausbauphasen, welche temporäre Einschränkungen bewirken, sind gemeinsam geeignete Lösungen für die sichere und durchgängige Aufrechterhaltung des ÖPNV zu erarbeiten.

Zur sicheren Aufrechterhaltung des Linienverkehrs ist vor Beginn der geplanten Baumaßnahme ein Verkehrskonzept vorzulegen, um ggf. eine Umleitung zu planen.

Im Zuge der Maßnahme wäre zu prüfen, ob die beiden Haltestellen Palmstraße/ Reinhardtstraße (stw. und ldw.) barrierefrei mit ausgebaut werden können.

Des weiteren bitten wir zu beachten, dass in weitere Planungen stets die Abteilung Verkehrsplanung des Tiefbauamtes der Stadt Chemnitz mit einzubeziehen ist.

Im Bereich Palmstraße/Heinrich-Schütz-Straße zwischen Philipp- und Zietenstraße befinden sich im Fußweg alte Kabelanlagen für die Stromversorgung früherer Straßenbahnlinien. Diese Kabel sind außer Betrieb und können bei erforderlichen Tiefbauarbeiten demontiert werden.

Erläuterung:

Diese Hinweise sind kein Belang der Flächennutzungsplanung. Auf der Ebene nachfolgender Pla-

nungen wird der Sachverhalt entsprechend berücksichtigt.

Ordn.-Nr. 37 Öffentlichkeit
Stellungnahme vom 25.06.2018

Sachverhalt:

Das Entwicklungskonzept sieht vor, die unsere Kleingartenanlage (KGA) umgebenden Grundstücke, bestehend aus Gewerbebrachen mit ruinöser Bausubstanz und aus brachliegenden stark verwilderten Flächen, einer öffentlichen Nutzung in Form von neuen Grünflächen zuzuführen, wobei ein Teil dieser Grünflächen auch der Erweiterung unserer KGA dienen soll. Dieser Teil der Konzeption findet auch deshalb unsere Zustimmung, weil die negativen Auswirkungen dieser Brachflächen auf unsere KGA in Form von dort ausgehenden Vandalismus oder von dort angesiedelten Wildtieren sich endlich beseitigen lassen.

Die geplante Erschließung der KGA von der Reinhardtstraße aus und die damit einhergehende Schaffung einer Querverbindung zur Zietenstraße über den auf dem ehemaligen Stuckgelände zu schaffenden Quartiersplatz können wir uns auch im Sinne einer verbesserten öffentlichen Wahrnehmung und Mitnutzung unserer KGA gut vorstellen. Ausgehend von dieser Erschließung und der damit einhergehenden Schaffung von Erweiterungsflächen für unsere KGA könnten wir strukturelle Veränderungen im äußeren Randbereich unserer KGA anstoßen.

Die Verleihung des Status „Dauerkleingarten“ für die Fläche unserer KGA sehen wir als Voraussetzung für die Durchführung der geplanten Maßnahmen.

Im Zielkonzept zur Entwicklung Karree 72 ist eine völlige Neustrukturierung unserer KGA vorgesehen, die weit über die von uns als sinnvoll angesehenen strukturellen Veränderungen im Randbereich hinausgehen. Eine völlige Neustrukturierung jedoch müssen wir ablehnen, weil das aus unserer Sicht existenzgefährdend für unsere KGA ist. Die Neustrukturierung würde quasi alle Parzellen betreffen und ist praktisch nicht machbar. Der Kernbereich an Parzellen ist in seiner jetzigen Struktur unbedingt zu erhalten. Eine sich über viele Jahre hinziehende Unsicherheit bezüglich Leerstand von geteilten Parzellen, andauernder Wege- und Zaunbau, Abriss bzw. Umsetzung von Lauben u. ä. würde bei den vorhandenen Pächtern zu Absetzbewegungen führen und potentielle Pächter abschrecken. Ein so entstehender Leerstand an Parzellen würde die Einnahmen aus den Mitgliedsbeiträgen stark vermindern bzw. würde zu deren Erhöhung führen. Zusätzliche Wege innerhalb und quer durch die Anlage würden wegen der bestehenden Niveauunterschiede einen erheblichen Bauaufwand und Flächenverlust darstellen. Die derzeitige Beliebtheit würde rapid abnehmen. All das stufen wir als existenzgefährdend ein. Selbst die von uns mitgetragenen geplanten strukturellen Veränderungen im Randbereich unserer KGA sowie die schrittweise Erweiterung durch neue Parzellen lassen Fragen bzw. Probleme entstehen, die einer vorherigen Klärung bedürfen:

- Wer entschädigt Parzellenpächter für ihr Eigentum, wenn das Pachtverhältnis ordnungsgemäß beendet wird, aber aus strukturellen Gründen kein Nachfolgepächter zugelassen wird?
- Wer trägt die Kosten für eine Beräumung der Parzelle?
- Wie können Parzellenpächter finanziell unterstützt werden, wenn ihre Parzelle der Strukturveränderung wegen aufgegeben werden soll und der Pächter bereit ist, auf eine der Erweiterungsflächen umzuziehen?
- Wie können um zu verlegende Versorgungsleitungen für Wasser/Strom bzw. die für die Erschließung von Erweiterungsflächen finanziert werden?
- Für aus strukturellen Gründen leestehende Parzellen müsste die Zahlung des Verbandsbeitrages entfallen.
- Alle Lauben in unserer KGA haben einen Stromanschluss. Im Sinne der Gleichbehandlung aller Pächter müsste auch im Falle des strukturbedingten Umzuges auf eine Erweiterungsfläche oder bei einer Neuverpachtung auf einer Erweiterungsfläche die Herstellung des Stromanschlusses erlaubt sein.

Wenn es die Vereinbarungen mit den privaten Grundstückseigentümern erlauben, wird die Erschließung unserer KGA von der Reinhardtstraße aus vermutlich die erste zu realisierende Bau-

maßnahme sein. Für unsere Anlage ist es dabei wichtig, dass die Belange der Sicherheit ständig Beachtung finden. Da bei dieser Maßnahme der begrenzende Bretterzaun am Fußweg Reinhardtstraße sicherlich entfernt wird, besteht dann von dieser Seite ein breiter ungeschützter Zugang zu den außenliegenden Parzellen unserer Anlage. Es ist deshalb notwendig, dass im Zuge dieser Maßnahme auf den äußeren Parzellengrenzen ein Zaun errichtet wird. Über Details der Baumaßnahme möchten wir gern vor Beginn der Durchführung informiert werden, damit unsererseits die notwendigen Informationen an unsere Vereinsmitglieder gegeben können und keine Missstimmungen entstehen.

Dieser Informationsaustausch sollte für alle Baumaßnahmen erfolgen, sofern unsere KGA bzw. die Nähe zu unserer Außengrenze davon betroffen ist.

Erläuterung:

Dieser Hinweis ist kein Belang der Flächennutzungsplanung. Die vorliegende Stellungnahme wird auf der Ebene nachfolgender Planungen für diesen Bereich in die Bearbeitung einbezogen.

Anlagenverzeichnis:

Anlage 3 - Planunterlagen

Anlage 4 - Begründung

Anlage 5 - Zusammenfassende Erklärung