

**Stadt Chemnitz**  
**49. Änderung des Flächennutzungsplanes**  
**Bereich Philippstraße/Zietenstraße/Kleingartenanlage (KGA) „Heidelberg“**  
**im Stadtteil Sonnenberg**

**Begründung und Umweltbericht**  
Stand: 20.07.2020

## **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 43. 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 Boden
    - 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 Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung
  - 2.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen
  - 2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten
3. Zusätzliche Angaben
  - 3.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung
  - 3.2 Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen
  - 3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

## **Teil A - Begründung**

### **1. Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich des Plangebietes zur 49. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) der Stadt Chemnitz liegt in einem innerstädtischen Gebiet in der unmittelbaren Nachbarschaft zum Stadion an der Gellertstraße im Stadtteil Sonnenberg.

Das Plangebiet umfasst eine Gesamtgröße von ca. 6,8 ha und befindet sich etwa 1,5 km nordöstlich des Chemnitzer Stadtzentrums. Das Plangebiet beinhaltet 2 Teilflächen, die unmittelbar aneinander grenzen.

Die Teilfläche 1 in einer Größe von 1,5 ha wird östlich von der Zietenstraße, nördlich von der Gellertstraße, westlich von der Wohnbebauung an der Reinhardtstraße und südlich von der Heinrich-Schütz-Straße begrenzt. Diese Fläche wird im Bestand im überwiegenden Teil von der Kleingartenanlage „Heidelberg“ geprägt. Weiterhin befinden sich hier ehemals gewerblich genutzte Brachflächen. In unmittelbarer Nachbarschaft des Plangebietes befinden sich entlang der Heinrich-Schütz-Straße/Palmstraße und der Reinhardtstraße gründerzeitliche Altbauten.

Die Teilfläche 2 in einer Größe von 5,3 ha wird östlich von der Zietenstraße, nördlich von der Palmstraße/Heinrich-Schütz-Straße, westlich von der Hainstraße und südlich von der Philippstraße begrenzt. Hier handelt es sich um ein gründerzeitlich geprägtes Altbauquartier.

### **2. Entwicklung des Planes; Rechtslage; Darstellungsform**

Die 49. Änderung des FNP der Stadt Chemnitz wird auf der Grundlage der Urfassung vom 24.10.2001 einschließlich aller rechtswirksamen Ergänzungen, Änderungen und Berichtigungen vorgenommen.

Der wirksame FNP 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 FNP. Diese entspricht demzufolge nicht dem aktuellen Stand.

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

Im wirksamen FNP der Stadt Chemnitz vom 24.10.2001 einschließlich aller rechtswirksamen Änderungen, Ergänzungen und Berichtigungen ist der gesamte Planungsbereich, bestehend aus 2 Teilflächen, bisher als gemischte Baufläche dargestellt.

Der Stadtrat hat am 17.12.2014 den städtebaulichen Rahmenplan „Sonnenberg-Nord“ beschlossen (Vorlage B-328/2014). Beide Teilflächen der 49. Flächennutzungsplanänderung liegen in diesem Rahmenplangebiet und grenzen unmittelbar aneinander.

Dieser Rahmenplan vermittelt anschaulich die Zielvorstellungen der Stadt Chemnitz zur Entwicklung des Teilraumes nördlicher Sonnenberg und baut im Bereich der Zietenstraße/Heinrich-Schütz-Straße und Gellertstraße auf den vom Stadtrat gefassten Beschlüssen zur 1. und 2. Fortschreibung der Kleingartenkonzeption der Stadt Chemnitz (Vorlagen B-186/2005 und B-010/2013) auf. Zur Realisierung dieser Planungsziele ist eine Flächennutzungsplanänderung erforderlich, um weitere Voraussetzungen zur rechtlichen Umsetzung zu schaffen.

#### **Teilfläche 1**

Entsprechend der Beschlussfassung des Stadtrates zur 1. und 2. Fortschreibung der Kleingartenkonzeption der Stadt Chemnitz soll die Kleingartenanlage „Heidelberg“ zukünftig im wirksamen Flächennutzungsplan als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Dauerkleingarten

dargestellt werden. Diese Notwendigkeit wird durch die Aussagen des Rahmenplans „Sonnenberg -Nord“ weiter untersetzt und begründet.

Im räumlichen Leitbild der städtebaulichen Rahmenplanung „Sonnenberg-Nord“ ist der Bereich als Grün- und Freifläche dargestellt. Diese städtebauliche Zielstellung wurde durch die Erarbeitung eines vertiefenden Karreekonzeptes für das Karree 72 (B-148/2017) weiter modifiziert und die Flächen konkretisiert, die für eine sinnvolle Erweiterung und Neustrukturierung der Kleingartenanlage im Sinne einer Verbesserung der Bedarfsdeckung an Kleingärten und des Freiflächenangebotes für den Stadtteil Sonnenberg erforderlich sind. Die Bestandsicherung und maßvolle Erweiterung der Kleingartenanlage „Heidelberg“ leistet einen Beitrag zum Abbau des Freiflächendefizits im dichten nördlichen Sonnenberg, da hier nachweislich bei der Entwicklung von Bauflächen sehr wenige öffentliche Grünflächen zur Verfügung stehen (2 % der Stadtteilfläche).

Mit der Schaffung einer durchgängigen Grünverbindung entlang der Zietenstraße werden die Wohnquartiere des Stadtteils Sonnenberg mit dem benachbarten Erholungsraum Zeisigwald vernetzt und das Grün- und Freiraumsystem gestärkt. Der weitere Bestand der Kleingartenanlage „Heidelberg“ als zentrales Element dieser Verbindung wird mit der vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplanes gesichert.

## **Teilfläche 2**

Der Stadtteil Sonnenberg zeichnet sich durch die integrierte Lage zwischen Zentrum und Erholungsraum aus und wird durch eine Mischnutzung aus Wohnen, Gewerbe und großflächigen Einzelhandel und durch das modernisierte Stadion an der Gellertstraße charakterisiert. Die Teilfläche 2 stellt einen Teilbereich dieses Stadtteils dar und bildet den nördlichen Abschluss eines ursprünglich kompakten Stadtquartiers.

Die Nordkante entlang von Palmstraße und Heinrich-Schütz-Straße, die gegenwärtig stark durch Baulücken und Brachen beeinträchtigt ist, soll auf der Grundlage der städtebaulichen Rahmenplanung „Sonnenberg-Nord“ künftig stärker als Stadtkante des Stadtteils Sonnenberg wahrnehmbar sein. Die Altbaubestände sind teilweise von Leerstand geprägt. Um insbesondere dem Leerstand von Wohngebäuden entgegen zu wirken und um den Stadtteil als Wohnstandort zu stabilisieren, soll zukünftig der Entwicklungsschwerpunkt im Teilbereich 2 überwiegend auf der Wohnnutzung liegen.

Die Ergebnisse der Rahmenplanung „Sonnenberg-Nord“ sowie des vertiefenden Karreekonzeptes im Bereich Sonnenberg Nord/Karree 72 sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen und dienen der Verwaltung fachübergreifend als Leitlinien für die langfristige Entwicklung des Gebietes. Die Aussagen stellen die Fortschreibung der Sanierungsziele für diesen Teilraum im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet „Sonnenberg“ dar und die Zielstellungen wurden als Bestandteil des integrierten Handlungskonzeptes für das künftige EFRE-Fördergebiet in der EU-Förderperiode 2014-20 bestätigt.

Zur Umsetzung dieser Planungsziele ist es erforderlich, die bisherige Darstellung im Flächennutzungsplan für die Teilfläche 1 von gemischter Baufläche in Grünfläche mit der Zweckbestimmung Dauerkleingarten und für die Teilfläche 2 von gemischter Baufläche in Wohnbaufläche analog des unmittelbar angrenzenden Gebietes zu ändern.

Mit den angestrebten geänderten Planungszielen werden bereits gefasste Beschlüsse umgesetzt und die Aufwertungs- und Stabilisierungsmaßnahmen für den Stadtteil Sonnenberg fortgeführt.

## **4. Landesentwicklungsplan und Regionalplan**

Im Landesentwicklungsplan (LEP) 2013 werden Handlungsschwerpunkte der LEP-Fortschreibung als Grundsätze und Zielstellungen formuliert. Der Abschnitt 2.2.1 Siedlungswesen beschreibt unter Z 2.2.1.7 das Ziel, brachliegende und brachgefallene Bauflächen zu beplanen und die Flächen wieder einer baulichen Nutzung zuzuführen, wenn die Marktfähigkeit des Standortes gegeben ist und den Flächen keine siedlungsklimatische Funktion zukommt. Nicht revitalisierbare Brachen sollen rekultiviert oder renaturiert werden. Z 2.2.1.10

sagt aus, die Siedlungsentwicklung auf die Verknüpfungspunkte des ÖPNV zu konzentrieren. Unter dem Kapitel Stadt- und Dorfentwicklung ist unter G 2.2.4 verbalisiert, dass die Lebensqualität und die natürliche biologische Vielfalt in den Städten und Dörfern durch Schaffung und Erhaltung von naturnahen Lebensräumen und Grünflächen innerhalb des Siedlungsgefüges aufgewertet werden soll. G 1.2.12 legt dar, dass in den Siedlungsräumen zur Gewährleistung ökologischer Ausgleichsfunktionen aufbauend auf vorhandene Strukturen ein möglichst zusammenhängendes Netz innerörtlicher, naturnaher Freiflächen und siedlungsspezifischer Biotope entwickelt werden soll, das gleichzeitig ausreichend Möglichkeiten zur Erholung im direkten Wohnumfeld bietet.

Mit dem Regionalplan Chemnitz-Erzgebirge Fortschreibung (in Kraft getreten am 31.07.2008) einschließlich der 1. Teilfortschreibung Regionale Vorsorgestandorte (rechtskräftig seit 28. Oktober 2004) und der 2. Teilfortschreibung Windenergienutzung (rechtskräftig seit 20. Oktober 2005) als auch mit dem Planentwurf zum Regionalplan Region Chemnitz (Auslegungsbeschluss vom 15.12.2015) werden raumordnerische Vorgaben weiter unter setzt.

Unter dem Kapitel Regionale Raum- und Siedlungsstruktur/Abschnitt 2.6 Regionale Siedlungsentwicklung und Stadtumbau im Regionalplan Chemnitz Erzgebirge werden u. a. folgende Ziele und Grundsätze beschrieben und begründet:

G 2.6.19 Anstelle von Neubau auf „Grüner Wiese“ soll verstärkt die Revitalisierung brachliegender Flächen bzw. die Nach- und Umnutzung leerstehender Gebäudesubstanz erfolgen.

G 3.5.2. Der Freiraum soll als Ausgleichsraum des Naturhaushaltes, als Voraussetzung für die Nutzungsfähigkeit der Naturgüter, als Lebensraum der Pflanzen- und Tierwelt, als Erholungsraum und zur Gliederung der Siedlungsgebiete im Zusammenhang bewahrt und nur unter der Berücksichtigung dieser Funktionen baulich in Anspruch genommen werden.

Die 49. Flächennutzungsplanänderung berücksichtigt die unter dem Punkt G 1.2.12 und G 1.2.14 im Regionalplanentwurf Region Chemnitz formulierten Ziele und Grundsätze der Raumordnung. Insbesondere im Teilbereich 1 wird auf die Erhaltung und Neuschaffung von innerörtlichen Freiräumen abgestellt, um durch die Vernetzung von Freiräumen den Biotopverbund herzustellen und die lokalklimatischen Verhältnisse zu verbessern. Gezielte grünordnerische und gestalterische Maßnahmen sollen zur Aufwertung des Wohnumfeldes beitragen.

Im Teilbereich 2 soll mit geeigneten Maßnahmen die bereits überwiegend vorhandene Wohnnutzung stabilisiert und in geeigneten Teilbereichen neue Wohnbauflächen entwickelt werden.

Mit diesen Entwicklungsabsichten und der damit angestrebten Nutzungsaktivierung in Richtung Wohnen wird die Flächennutzungsplanänderung den Grundsätzen und Zielen des LEP 2013 und der Regionalplanung gerecht.

## **5. Planinhalt; Erläuterung**

Der Stadtteil Sonnenberg befindet sich östlich des Stadtzentrums von Chemnitz in unmittelbarer Nähe zum Bahnhofsgelände. Die Teilbereiche 1 und 2 liegen im nördlichen Bereich dieses Stadtteils. Dieser ist stark geprägt durch eine dichte gründerzeitliche Baustruktur, die bedingt durch den vorhandenen Leerstand und vorhandene Baulücken einen hohen Sanierungsbedarf aufweist.

Das Angebot an öffentlichen, halböffentlichen und privat nutzbaren Freiflächen ist sehr gering. Seit 1991 ist der nördliche Sonnenberg Sanierungsgebiet. Dieser Stadtteil ist gemessen an der Geburtenrate zwar der jüngste Stadtteil der Stadt, aber auch der Stadtteil mit einer nicht zu vernachlässigenden Bevölkerungsfuktuation. Die Gründe liegen unter anderem im immer noch hohen Sanierungsbedarf sowie dem verbesserungswürdigen Wohnumfeld.

In den vergangenen Jahren wurde durch den Einsatz von Fördermitteln und verschiedenen Maßnahmen eine Verbesserung der städtebaulichen und sozialen Situation erreicht. Dieser Weg soll weiter beschritten werden.

### **Teilbereich 1**

Die Bedarfsermittlung im Rahmen der 1. und 2. Fortschreibung der Kleingartenkonzeption der Stadt Chemnitz hat ergeben, dass es im Stadtteil Sonnenberg nachweislich eine signifikante Unterversorgung mit Kleingärten gibt. Als Folge wurde beschlossen, künftig die Kleingartenanlage „Heidelberg“ über eine Flächennutzungsplanänderung als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Dauerkleingarten im wirksamen Flächennutzungsplan darzustellen. Auch wenn im Zusammenhang mit dem demografischen Wandel ein allgemeiner Strukturwandel im Kleingartenwesen zu verzeichnen ist, besteht dieses Erfordernis weiterhin.

Bei der Bedarfsermittlung bezüglich der Versorgung mit Kleingärten ist die spezifische Situation der Stadtteile zu berücksichtigen. Die Nachfrage nach Kleingärten ist im Chemnitzer Stadtgebiet sehr unterschiedlich und differiert zwischen den einzelnen Kleingartenanlagen. Kleingärten werden aus städtebaulicher Sicht als eine wichtige Wohnfolgeeinrichtung im gartenlosen (Geschoss-) Wohnungsbau angesehen, für die überwiegend Grundstücke in verkehrsgünstiger und wohnungsnaher Lage benötigt werden.

Die planungsrechtliche Sicherung sowie die sinnvolle Erweiterung und Neustrukturierung der Kleingartenanlage „Heidelberg“ dient der Verbesserung der Bedarfsdeckung mit Kleingärten und des Freiflächenangebotes für den Stadtteil Sonnenberg. Darüber hinaus verfügt die Kleingartenanlage über ein ökologisches Potential und erfüllt eine wichtige soziale Funktion.

Die städtebauliche Rahmenplanung „Sonnenberg-Nord“ und darauf aufbauend die vertiefende städtebauliche Planungsstudie im Bereich Sonnenberg Nord/Karree 72 haben sich stadtplanerisch mit dem Karree, das von der Palmstraße, der Heinrich-Schütz-Straße, der Zietenstraße, der Gellertstraße und der Reinhardtstraße umgrenzt wird, auseinander gesetzt und in Hinblick auf die Wirksamkeit für den gesamten Stadtteil Sonnenberg untersucht.

Auf Grund der vorhandenen Gegebenheiten und erforderlichen Maßnahmen zur Stabilisierung des Gesamtgebietes ist die bestehende Kleingartenanlage „Heidelberg“ ein wichtiger Baustein zur Entwicklung als grünes Karree mit verschiedenen Nutzungsangeboten.

Ziele in der Förderung der nachhaltigen Stadtentwicklung ist u. a. die Verbesserung der Umweltsituation. Eine Zielstellung für das Handlungsfeld Umwelt besteht in der weiteren Entwicklung von Grünzügen und der Aufwertung von Freiräumen, öffentlichen Plätzen und Straßenräumen sowie einer weiteren Durchgrünung verdichteter bebauter Teilräume u. a. durch Nutzung von Brachflächen. Ebenso ist der Abbruch nicht sanierungsfähiger und stadtgeschichtlich nicht erhaltenswerter Bausubstanz sowie die Sanierung von belasteten Flächen zur Verbesserung des Stadtbildes, zur Verringerung von Gefährdungen durch Altlasten und Unfallquellen sowie zur Vorbereitung neuer Nutzungen ein wichtiger Baustein.

Mit der beabsichtigten Sicherung, Erweiterung und Neustrukturierung der Kleingartenanlage „Heidelberg“ können diese Planungsziele umgesetzt werden. Die Schaffung einer qualifizierten Grünverbindung zwischen den städtebaulich verdichteten Bereichen und dem nahegelegenen Zeisigwald wird ermöglicht.

### **Teilbereich 2**

Im Teilbereich 2 deuten viele leerstehende Gebäude und Ladenlokale, hohe Verkehrsbelastung, Brachen und desolate Gebäude auf erhebliche städtebauliche und ökologische Defizite hin. Im Bestand überwiegt die Wohnnutzung.

Auf der Grundlage der Aussagen des Städtebaulichen Rahmenplans „Sonnenberg-Nord“ soll südlich der Palmstraße und Heinrich-Schütz-Straße (Nordkante) der geschlossene gründerzeitliche Stadtgrundriss mit oberster Priorität erhalten und stabilisiert werden. Aufgerissene Karreestrukturen bedürfen der Reparatur durch Lückenschließung mittels Wohnbebauung. Die vorhandene Infrastruktur ist den heutigen Erfordernissen anzupassen.

Unter Berücksichtigung der demografischen und immobilienwirtschaftlichen Rahmenbedingungen wird deshalb eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung verfolgt, die analog den

unmittelbar angrenzenden Bereichen der Wohnnutzung die Priorität einräumt. Die bestehende Wohnnutzung soll erhalten und fortentwickelt werden.

Bedingt durch Vorbelastung des Plangebietes durch die Nähe von Großemittenten (Stadion an der Gellertstraße, Verkehrslärm) ist zukünftig durch geeignete Maßnahmen auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung bzw. im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens auf eine konfliktfreie Zuordnung emittierender und schutzbedürftiger Nutzungen Einfluss zu nehmen, um die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen. Die zulässigen Nutzungen müssen mit der Wohnnutzung vereinbar sein.

Um dieser Zielsetzung auch in rechtlicher Hinsicht gegenüber Dritten Ausdruck zu verleihen, ist es erforderlich, im Teilbereich 2 die Darstellung im Flächennutzungsplan zu ändern.

Die bisherigen Darstellungen im FNP sind für die gekennzeichneten Bereiche von gemischter Baufläche in Wohnbaufläche sowie in Grünfläche mit Zweckbestimmung Dauerkleingarten zu ändern. Zur Umsetzung der neuen Entwicklungsziele soll die Darstellung der Teilflächen 1 mit einer Gesamtflächengröße von ca. 1,5 ha als Grünfläche mit Zweckbestimmung Dauerkleingarten und die Darstellung der Teilfläche 2 mit einer Flächengröße von 5,3 ha als Wohnbaufläche erfolgen.

## 6. Flächenbilanz

Teilfläche	Größe des Plangebietes in ha	bisher wirksame Darstellung	Planungsziel der vorliegenden Änderung
1	1,5 ha	gemischte Baufläche	Grünfläche mit Zweckbestimmung Dauerkleingarten
2	5,3 ha	gemischte Baufläche	Wohnbaufläche

Gegenüber dem FNP in der Fassung vom 24.10.2001 bzw. des Standes aller rechtswirksamen Ergänzungen, Änderungen und Berichtigungen ergibt sich mit der Planung zur 49. Änderung folgende neue Flächenbilanz bezüglich der gemischten Bauflächen, der Grünflächen mit der Zweckbestimmung Dauerkleingarten und Wohnbauflächen

Flächenart	wirksamer FNP 2001	wirksamer FNP mit Ergänzungen und Änderungen, Berichtigungen	neue Bilanz mit Berücksichtigung der 49. Änderung des FNP
gemischte Baufläche	1.275 ha	1.173 ha	1.166 ha
Wohnbaufläche	4.191 ha	4.118 ha	4.123 ha
Grünfläche mit Zweckbestimmung Dauerkleingarten	632 ha	632 ha	634 ha

## **7. Stadttechnische und verkehrliche Infrastruktur**

Das Plangebiet der 49.Änderung des FNP ist stadttechnisch und verkehrlich an das äußerliche Erschließungssystem angeschlossen. Grundsätzlich liegen die Medien im Plangebiet an.



## **Teil B - Umweltbericht**

### **1. Einleitung**

#### **1.1 Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte der 43. Änderung des Flächennutzungsplanes**

##### **Angaben zum Standort**

Der räumliche Geltungsbereich des Plangebietes zur 49. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) der Stadt Chemnitz liegt in einem innerstädtischen Gebiet im nördlichen Bereich des Stadtteils Sonnenberg.

Das Plangebiet beinhaltet 2 Teilflächen, die unmittelbar aneinander grenzen.

Die Teilfläche 1 wird östlich von der Zietenstraße, nördlich von der Gellertstraße, westlich von der Wohnbebauung an der Reinhardtstraße und südlich von der Heinrich-Schütz-Straße begrenzt. Diese Fläche wird im Bestand im überwiegenden Teil von der Kleingartenanlage „Heidelberg“ geprägt. Weiterhin befinden sich hier ehemals gewerblich genutzte Brachflächen, die einen städtebaulichen Missstand darstellen. In direkter Nachbarschaft sind entlang der Heinrich-Schütz-Straße/Palmstraße und der Reinhardtstraße gründerzeitliche Altbauten sowie ein in gewerblicher Nutzung befindliches Fabrikgebäude. In unmittelbarer Nähe liegt das Stadion an der Gellertstraße.

Die Teilfläche 2 wird östlich von der Zietenstraße, nördlich von der Palmstraße/Heinrich-Schütz-Straße, westlich von der Hainstraße und südlich von der Philippstraße begrenzt. Hier handelt es sich um ein gründerzeitlich Altbauquartier. Im Bestand überwiegt die Wohnnutzung. Das Gebiet ist neben Wohnen auch geprägt durch gewerbliche Nutzungen, hauptsächlich aus den Segmenten Einzelhandel, Gastronomie und Dienstleistungswirtschaft.

##### **Art und Umfang des Vorhabens und Festsetzungen**

Im wirksamen FNP der Stadt Chemnitz vom 24.10.2001 ist der Planungsbereich bisher als gemischte Baufläche dargestellt. Das Plangebiet umfasst eine Gesamtgröße von ca. 6,8 ha. Das Plangebiet besteht aus 2 Teilflächen und soll auf der Grundlage bereits gefasster Beschlüsse des Stadtrates im Flächennutzungsplan künftig als Wohnbaufläche und als Grünfläche mit Zweckbestimmung Dauerkleingarten dargestellt werden.

Der Stadtrat hat am 17.12.2014 den städtebaulichen Rahmenplan „Sonnenberg-Nord“ beschlossen (Vorlage B-328/2014).

Dieser Rahmenplan vermittelt anschaulich die Zielvorstellungen der Stadt Chemnitz zur Entwicklung des Teilraumes nördlicher Sonnenberg und baut inhaltlich im Bereich der Zietenstraße /Heinrich-Schütz-Straße und Gellertstraße auf die vom Stadtrat gefassten Beschlüsse zur 1. und 2. Fortschreibung der Kleingartenkonzeption der Stadt Chemnitz (Vorlagen B-186/2005 und B-010/2013) auf.

Zur Umsetzung dieser Entwicklungsziele soll die Darstellung der Teilflächen 1 mit einer Flächengröße von ca. 1,5 ha als Grünfläche mit Zweckbestimmung Dauerkleingarten und die Darstellung der Teilfläche 2 mit einer Größe von 5,3 ha als Wohnbaufläche erfolgen. Damit soll der weitere Bestand und die Erweiterung der Kleingartenanlage „Heidelberg“ gesichert und der Stadtteil Sonnenberg als innerstädtischer Wohnstandort gestärkt werden.

#### **1.2 Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung**

##### **Fachgesetze**

Mit der Planung sind die Belange des Boden-, Gewässer-, Natur- und Landschaftsschutzes sowie des Stadtklimas berührt. Somit sind die entsprechenden bundes- und landesrechtlichen Regelungen wie das Baugesetzbuch (BauGB), das Wasserhaushaltsgesetz (WHG), das Sächsische Abfallwirtschafts- und Bodenschutzgesetz (SächsABG) und Bundesnaturschutzgesetz i. V m. dem Sächsischen Naturschutzgesetz (SächsNatSchG) relevant.

## **Fachplanungen**

Im 2013 in Kraft getretenen Landesentwicklungsplan (LEP) sind folgende Ziele der Raumordnung formuliert, die für die 49. Flächennutzungsplanänderung von Bedeutung sind:

Der Abschnitt 2.2.1 Siedlungswesen beschreibt unter Z 2.2.1.7 das Ziel, brachliegende und brachgefallene Bauflächen zu beplanen und die Flächen wieder einer baulichen Nutzung zuzuführen, wenn die Marktfähigkeit des Standortes gegeben ist und den Flächen keine siedlungsklimatische Funktion zukommt. Nicht revitalisierbare Brachen sollen rekultiviert oder renaturiert werden. Z 2.2.1.10 sagt aus, die Siedlungsentwicklung auf die Verknüpfungspunkte des ÖPNV zu konzentrieren. Unter dem Kapitel Stadt- und Dorfentwicklung ist unter G 2.2.4 verbalisiert, dass die Lebensqualität und die natürliche biologische Vielfalt in den Städten und Dörfern durch Schaffung und Erhaltung von naturnahen Lebensräumen und Grünflächen innerhalb des Siedlungsgefüges aufgewertet werden soll. G 1.2.12 sagt aus, dass in den Siedlungsräumen zur Gewährleistung ökologischer Ausgleichsfunktionen aufbauend auf vorhandene Strukturen ein möglichst zusammenhängendes Netz innerörtlicher, naturnaher Freiflächen und siedlungsspezifischer Biotope entwickelt werden soll, das gleichzeitig ausreichend Möglichkeiten zur Erholung im direkten Wohnumfeld bietet.

Mit dem Regionalplan Chemnitz-Erzgebirge Fortschreibung (in Kraft getreten am 31.07.2008) einschließlich der 1. Teilfortschreibung Regionale Vorsorgestandorte (rechtskräftig seit 28. Oktober 2004) und der 2. Teilfortschreibung Windenergienutzung (rechtskräftig seit 20. Oktober 2005) als auch mit dem Planentwurf zum Regionalplan Region Chemnitz (Auslegungsbeschluss vom 15.12.2015) werden raumordnerische Vorgaben weiter unter setzt.

Unter dem Kapitel Regionale Raum- und Siedlungsstruktur/Abschnitt 2.6 Regionale Siedlungsentwicklung und Stadtumbau im Regionalplan Chemnitz Erzgebirge werden u. a. folgende Ziele und Grundsätze beschrieben und begründet.

G 2.6.19 Anstelle von Neubau auf „Grüner Wiese“ soll verstärkt die Revitalisierung brachliegender Flächen bzw. die Nach- und Umnutzung leerstehender Gebäudesubstanz erfolgen.

G 3.5.2. Der Freiraum soll als Ausgleichsraum des Naturhaushaltes, als Voraussetzung für die Nutzungsfähigkeit der Naturgüter, als Lebensraum der Pflanzen- und Tierwelt, als Erholungsraum und zur Gliederung der Siedlungsgebiete im Zusammenhang bewahrt und nur unter der Berücksichtigung dieser Funktionen baulich in Anspruch genommen werden.

Die 49. Flächennutzungsplanänderung berücksichtigt die unter dem Punkt G 1.2.12 und G 1.2.14 im Regionalplanentwurf Region Chemnitz formulierten Ziele und Grundsätze der Raumordnung. Insbesondere im Teilbereich 1 wird auf die Erhaltung und Neuschaffung von innerörtlichen Freiräumen abgestellt, um durch die Vernetzung von Freiräumen den Biotopverbund herzustellen und die lokalklimatischen Verhältnisse zu verbessern. Gezielte grünordnerische und gestalterische Maßnahmen sollen zur Aufwertung des Wohnumfeldes beitragen.

Im Teilbereich 2 soll mit geeigneten Maßnahmen die bereits überwiegend vorhandene Wohnnutzung stabilisiert und in geeigneten Teilbereichen neue Wohnbauflächen entwickelt werden.

Mit diesen Entwicklungsabsichten und der damit angestrebten Nutzungsaktivierung in Richtung Wohnen, der Aufwertung des Wohnumfeldes und der Verbesserung der lokalklimatischen Verhältnisse wird die Flächennutzungsplanänderung den Grundsätzen und Zielen des LEP 2013 und der Regionalplanung gerecht.

Bei der nachfolgenden Bewertung der Umweltauswirkungen werden die Leitbilder und Ziele des Landschaftsplanes der Stadt Chemnitz, die Planungshinweise des Klimagutachtens

(Stand 2000) zum Flächennutzungsplan der Stadt Chemnitz sowie die bodenökologische Konzeptkarte beachtet.

## **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 einer gemischten Baufläche) und der neuen Planungsabsicht (Darstellung von Wohnbaufläche bzw. Grünfläche mit Zweckbestimmung Dauerkleingarten) im Flächennutzungsplan. Insbesondere sollen die durch die Planung verursachten Veränderungen des Ist- Zustandes aufgezeigt werden, um daraus Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich erheblicher Beeinträchtigungen abzuleiten.

#### **2.1.1 Schutzgut Mensch**

Für den Menschen sind die mit der geplanten Darstellung im FNP 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.

Im Plangebiet deuten leerstehende und teilweise desolate Gebäude und Brachen auf erhebliche städtebauliche und sozialstrukturelle Mängel hin. Die vorhandene Bebauung stammt größtenteils aus der Gründerzeit und ist seither zum Wohnen bestimmt. Im Bestand überwiegt die Wohnnutzung.

Das Plangebiet liegt bedingt durch die vorhandenen umgebenden Hauptverkehrsstraßen, die Nähe zum Stadion an der Gellertstraße und zum benachbarten Gewerbegebiet „Dresdner Straße/August-Bebel-Straße“ im Einflussbereich von Verkehrsimmissionen, Gewerbelärm und Sportstättenlärm. Der Bereich ist gemäß Lärmkartierung 2017/2012 und Schallimmissionsplan Chemnitz insbesondere durch den Straßenverkehrslärm der umliegenden Verkehrsführungen vorbelastet.

Im Tag- und Nachtzeitraum sind durch die Heinrich-Schütz-Straße/Zietenstraße/Gellertstraße. folgende Beurteilungspegel gemessen ab Straßenkante zu verzeichnen:

ca. 70 – 75 dB(A), für den  $L_{DEN}$  (für den 24 h Bereich)

ca. 60 – 65 dB(A),  $L_{NIGHT}$ .

Durch die Hainstraße sind gem. Schallimmissionsplan Chemnitz 1993 folgende Beurteilungspegel angegeben:

tags 65 – 70 dB(A) und

nachts 60 – 65 dB(A).

Insgesamt ist im Stadtteil Sonnenberg ein erhebliches Defizit an Grün- und Freiflächen zu verzeichnen. Insbesondere unter diesem Aspekt erfüllt die 1923 gegründete Kleingartenanlage „Heidelberg“ (Teilbereich 1) eine wichtige Funktion hinsichtlich Erholung, Freiraumnutzung und Stadtökologie und leistet einen wichtigen Beitrag zur Bedarfsdeckung an Kleingärten in diesem Stadtteil.

Grundsätzlich soll im Plangebiet (Teilbereich 2) die ursprünglich vorhandene Karreestruktur wieder hergestellt und gestärkt werden und die Innenhöfe der Karrees sollen vorrangig mit einem verbesserten Wohnumfeld für die Nutzung durch Anwohner der umgebenden Bebauung zur Verfügung stehen.

## **Bewertung**

Aufgrund der Vorbelastung durch den Straßenverkehrslärm können Maßnahmen zur Minderung nachteiliger Umweltauswirkungen hinsichtlich der betreffenden Straßen auf den Menschen erforderlich werden.

Ein notwendiger Nachweis der Einhaltung der Lärmimmissionsrichtwerte sowie der Schutz vor Luftschadstoffen werden im Rahmen verbindlicher Bauleitverfahren bzw. im Baugenehmigungsverfahren geführt.

Die Kleingartenanlage „Heidelberg“ wird durch die beabsichtigte Flächennutzungsplanänderung in ihrem Bestand gesichert. Durch die Einbeziehung von Brachflächen in die Fläche der Kleingartenanlage, verbunden mit dem Rückbau der maroden Bausubstanz, werden die Voraussetzungen für die Erhöhung der stadtoökologischen Funktion sowie zur Aufwertung der Anlage als Erholungsfläche geschaffen. Dadurch wird der Übergang vom kompakten Stadtgebiet zum Naherholungsraum Zeisigwald verbessert.

Mit einer nachhaltig wirksamen Entwicklung der Kleingartenanlage unter Einbeziehung der derzeit brachliegenden Flächen sowie der Stabilisierung der Wohnfunktion sind positive Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch, insbesondere hinsichtlich des Einflusses auf die Lebensqualität zu erwarten. Im Vergleich zur bisherigen Darstellung im Flächennutzungsplan als Fläche für gemischte Baufläche wird mit der vorliegenden Planung von einer wesentlichen Besserstellung des Schutzgutes Mensch hinsichtlich Emittenten und freiraumbezogenen Freizeit- und Erholungsfunktion ausgegangen.

### **2.1.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen**

#### **Bestand**

In der UNB liegen keine umfassenden aktuellen Daten oder Feinkartierungen für das Gebiet vor. Der gesamte Bereich ist in seiner potentiell natürlichen Vegetation als vorwiegend künstliches Ökosystem zu charakterisieren.

Im Teilbereich 1 ist bedingt durch die Nutzung als Kleingartenanlage im positiven Sinne von einem schützenswerten Tier- und Pflanzenbestand auszugehen, der insbesondere ein Potential zur Stärkung der Biodiversität besitzt. Im Teilbereich 1 befinden sich auch teilweise ruinöse und ungenutzte Gebäude. Hier ist mit dem Vorkommen gebäudebewohnender geschützter Arten zu rechnen. Nach erfolgtem Rückbau sollen diese Flächen zur Erweiterung der Kleingartenanlage genutzt werden. Im Rahmen des Rückbaus ist der Artenschutz bei weiteren Planungen zu berücksichtigen.

Die Teilfläche 2 wird im Bestand vorwiegend als Wohnstandort genutzt. Das städtebauliche Ziel besteht in der Wiederherstellung der ehemaligen Karreestrukturen und der Aufwertung der Innenhöfe für eine bessere Wohnqualität. Teilweise sind hier noch Altgehölze vorhanden, die markant und erhaltenswürdig sind. Sie übernehmen Aufenthalts-, Schutz-, Nahrungs- und Fortpflanzungsfunktionen für standortangepasste Tierarten, verfügen über Vernetzungsfunktionen im Naturhaushalt und prägen das Ortsbild. Entlang der Zietenstraße und der Hainstraße sind Straßenbäume eingeordnet.

Schutzgebiete bzw. Schutzobjekte gemäß EU-Recht, BNatSchG sowie SächsNatSchG sind am Standort nicht vorhanden. Eine Beeinträchtigung von Schutzgebieten/-objekten ist somit durch das Vorhaben nicht gegeben.

#### **Bewertung**

Im Vergleich zum bisherigen Planungsziel im FNP als gemischte Baufläche und der damit verbundenen Nutzungsspezifik ist zu erwarten, dass das Schutzgut Tiere und Pflanzen aufgrund der beabsichtigten neuen Darstellung als Wohnbaufläche und Grünfläche mit der Zweckbestimmung Dauerkleingarten positiv beeinflusst wird. Die Sicherung und Erweiterung der Kleingartenanlage stellt einen wesentlichen Schritt in Richtung Stärkung der Biodiversität, Gewährleistung des Artenschutzes sowie der Vernetzungsfunktion im Naturhaushalt dar.

Durch die beabsichtigte Aufwertung als Wohnstandort (Teilbereich 2) werden die Voraussetzungen für neue, stadttökologisch wertvolle Freiflächen geschaffen, die Lebensräume für Tiere und Pflanzen bieten.

### **2.1.3 Schutzgut Boden/ Fläche**

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 a BauGB sind die Belange des Umweltschutzes einschließlich der Auswirkungen auf den Boden bei der Aufstellung der Bauleitpläne zu berücksichtigen. Zur Bewertung der Umweltauswirkungen ist nach Anlage 1,2.b) bb) BauGB (zu § 2 Absatz 4 und den §§ 2a und 4c BauGB) das Schutzgut „Fläche“ aufzunehmen.

Entsprechend seiner naturräumlichen Gliederung liegt das Plangebiet in einem Bereich, der dem Erzgebirgischen Becken/Chemnitzer Chemnitztal zugeordnet wird. Gemäß bodenökologischer Konzeptkarte der Stadt Chemnitz dominiert im Plangebiet eine anthropogene Erdoberflächenstruktur. Als Bodenart überwiegt Lehm und Schluff.

Der Boden im gesamten Plangebiet entspricht nicht mehr seinem ursprünglichen Zustand, da die natürlichen Bodenverhältnisse durch anthropogene Nutzung und Flächeninanspruchnahme mehr oder weniger stark verändert sind.

Der Teilbereich 1 wird vorwiegend durch die Nutzung als Kleingartenanlage und teilweise durch versiegelte und brachgefallene Flächen charakterisiert. Im Teilbereich 2 überwiegt die Wohnnutzung. Durch die Überbauung der Innenhöfe mit Nebengebäuden und befestigten Funktionsflächen, ist hier der Versiegelungsgrad der Böden hoch.

Alllastenverdachtsflächen befinden sich im Plangebiet nicht.

#### **Bewertung**

In Anbetracht der vorhandenen anthropogenen Überprägung des Plangebietes sind naturnahe Böden, die durch ungestört ablaufende Bodenbildungsprozesse gekennzeichnet sind, kaum vorhanden. Die Wertigkeit der Bodenfunktion ist im Teilbereich 1 auf Grund der kleingärtnerischen Nutzung als gut, im Bereich der Gewerbebrachen als schlecht und im Teilbereich 2 als gering einzuschätzen. Durch die geplante Flächennutzungsplanänderung werden die Voraussetzungen für umfangreiche Entsiegelungsmaßnahmen und Aufwertung der Böden geschaffen, die wesentlich zur Verbesserung der stadttökologischen Verhältnisse beitragen.

Nach § 1a Abs. 2 des BauGB ist der sparsame und schonende Umgang mit Boden zu beachten. Insbesondere die Möglichkeit zur Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und Innenentwicklung sollen die Bodenversiegelung so weit wie möglich begrenzt werden. Die 49. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt mit dem Ziel, die Voraussetzungen für eine vorrangige Inanspruchnahme bereits bebauter Flächen sowie unbebauter Flächen im Innenbereich zu schaffen und damit die Neuversiegelung von Flächen zu minimieren.

#### **natürliche Radioaktivität**

Das Plangebiet liegt nach dem bisherigen Kenntnisstand in einem Gebiet, indem wahrscheinlich eine erhöhte Radonkonzentration in der Bodenluft vorhanden ist.

Anhaltspunkte für eine radiologisch relevante Hinterlassenschaft für das Plangebiet gibt es zum jetzigen Zeitpunkt nicht.

#### **Bewertung**

Im Rahmen weiterer Planungen zur Bebauung ist es empfehlenswert, die fachlichen Hinweise zum vorsorgenden Radonschutz zu berücksichtigen und im Vorfeld die radiologische Situation auf dem Grundstück und den Bedarf an Schutzmaßnahmen von einem kompetenten Ingenieurbüro abklären zu lassen.

Der eventuell erforderliche vorsorgende Schutz vor erhöhter Strahlenbelastung durch Zutritt von Radon in Aufenthaltsräume bei geplanten Neubauten ist im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren zu klären. Zuständig für Fragen zu Radonvorkommen, Radonwirkung und Radonschutz ist die Staatliche Betriebsgesellschaft für Umwelt und Landwirtschaft-Radonberatungsstelle des Freistaates Sachsen ([radonberatung@smul.sachsen.de](mailto:radonberatung@smul.sachsen.de)).

## 2.1.4 Schutzgut Wasser

Maßgebliche, anzuwendende gesetzliche Grundlagen bilden Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts sowie das Sächsische Wassergesetz (SächsWG). Die Gesetze gelten allgemein für oberirdische Gewässer und das Grundwasser. Die Grundwasserneubildung darf durch Versiegelung und Beeinträchtigung der Versickerung nicht über das notwendige Maß hinaus behindert werden.

Die Bewirtschaftung des Wasserhaushaltes ist im Hinblick auf die Regelungen von § 1 Abs. 5 BauGB so durchzuführen, dass eine nachhaltige Entwicklung sichergestellt ist und nachfolgende Generationen keine Einschränkungen in der Gewässernutzung erfahren werden.

Oberirdische Gewässer befinden sich nicht im Plangebiet.

### Bewertung

Bedingt durch die vorwiegend vorhandenen Versiegelungsflächen im jetzigen Bestand wird das Grundwasser negativ beeinträchtigt. Im Bereich der kleingärtnerisch genutzten Flächen ist bei ordnungsgemäßer Nutzung keine Beeinträchtigung zu verzeichnen.

Durch die geplante Flächennutzungsplanänderung werden die Voraussetzungen für umfangreiche Entsiegelungsmaßnahmen und die naturhafte Gestaltung von neu entstehenden Freiflächen geschaffen, die zur Verbesserung der Grundwasserverhältnisse beitragen.

## 2.1.5 Schutzgut Luft und Klima

### Luftschadstoffe

Für den betreffenden Bereich sind im Jahresmittel gemäß Luftreinhalteplan Chemnitz von 2008 und entsprechend der Fortschreibung von 2011 folgende Luftschadstoffkonzentrationen zu verzeichnen:

NO<sub>2</sub>: 20 - 25 µg/m<sup>3</sup>

PM<sub>10</sub>: 20 - 24 µg/m<sup>3</sup>

Die Luftschadstoffbelastung für die geplante Fläche liegt laut gültigem Luftreinhalteplan für die Stadt Chemnitz somit im mittleren Belastungsbereich. Die Immissionsgrenzwerte für NO<sub>2</sub> und PM<sub>10</sub> nach der 39. BImSchV zum Schutz der menschlichen Gesundheit, welche jeweils 40 µg/m<sup>3</sup> betragen, werden deutlich unterschritten.

### Bewertung

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung und im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren ist das Verwendungsverbot fester fossiler Brennstoffe zur Raumheizung und Bereitung von Warmwasser zu regeln. Außerdem sind emissionsarme Systeme zur Energieversorgung zu verwenden. Zur Verbesserung der klimatisch-lufthygienischen Verhältnisse ist neben dem Erhalt von bestehendem Grün die Erhöhung des Grünflächenanteils durch die Ausführung von Stellplätzen in wasserdurchlässiger Form, Schaffung von Vegetationsflächen und durch Dach- und Fassadenbegrünung vorzusehen.

Die vorherrschende lufthygienische Situation wird durch die Planung nicht verschlechtert.

### Stadtklima

Hinsichtlich der klimatischen Verhältnisse ist das Plangebiet gemäß klimaökologischer Bewertung zum Flächennutzungsplan teils als Stadt-Klimatop (bebautes Gebiet mit bedeutender klimarelevanter Funktion (Teilfläche 2)) und zu einem anderen Teil als Freiland-Klimatop (Teilfläche 1) ausgewiesen. Der Planbereich liegt in der klimaökologischen Sanierungszone.

Das Stadt-Klimatop ist geprägt durch zum Teil mehrgeschossige geschlossene Bebauung (Blockbebauung) sowie durch maximal fünfgeschossige freistehende Einzelgebäude. In den Innenhöfen der ehemaligen Karreestrukturen sind gewerblich genutzte Gebäude (maximal 3-

geschossig) mit wenigen Grünflächenanteilen charakteristisch. Der hohe Versiegelungsgrad führt bei starker Aufheizung am Tage zu einer lediglich geringen nächtlichen Abkühlung. Das Klimatop ist dabei gekennzeichnet durch Ausbildung eines Wärmeinseleffektes. Die zum Teil hohe Bebauung führt zu einem eingeschränkten Luftaustausch, wodurch sich Luftschadstoff anreichern können.

Das Freiland-Klimatop weist einen ungestörten stark ausgeprägten Tagesgang von Temperatur und Feuchte sowie sehr geringe Windströmungsveränderungen auf. Damit ist während Strahlungswetterlagen eine intensive nächtliche Frisch- und Kaltluftproduktion verbunden. Dies trifft auf die Freiflächen der Kleingartenanlage „Heidelberg“ zu.

### **Bewertung**

Das Gebiet weist eine erheblich klimatische lufthygienische Empfindlichkeit gegenüber einer Nutzungsintensivierung auf. Bei Umsetzung eines standortangepassten Verhältnisses von Baugrundstücken und Freiflächennutzungen sowie der Umsetzung von klimafreundlichen Maßnahmen im Rahmen verbindlicher Bauleitplanverfahren und im Baugenehmigungsverfahren ergeben sich im Vergleich zu den bisherigen Planungsabsichten wesentliche Verbesserungen hinsichtlich der klimaökologischen Verhältnisse.

### **2.1.6 Schutzgut Landschaft**

Auf Grund der Vornutzung ist das Plangebiet im Landschaftsplan der Stadt Chemnitz als Baugebiet und baugebietsbezogene Freiflächen dargestellt. Das heutige Landschaftsbild im Umfeld des Plangebietes ist geprägt von Wohnnutzung, gewerblicher Nutzung und der Kleingartennutzung. Nordöstlich vom Plangebiet ist das Landschaftsbild durch das Naherholungsgebiet Zeisigwald charakterisiert. Wesentliche, das Landschaftsbild beeinflussende Gehölzstrukturen, sind im Plangebiet nicht vorhanden.

### **Bewertung**

Die Fläche befindet sich in einer verkehrs- und siedlungsstrukturell umschlossenen innerstädtischen Lage von geringer landschaftsästhetischer Wertigkeit. Im Vergleich zur bisherigen Darstellung im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche ist für das Schutzgut Landschaft bezüglich der beabsichtigten Darstellung als Wohnbaufläche und Grünfläche mit Zweckbestimmung Dauerkleingarten eine Verbesserung zu erwarten.

### **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. Im Teilbereich 2 befinden sich zahlreiche als Einzeldenkmale geschützte Wohnhäuser.

### **Bewertung**

Im Vergleich zur bisherigen Darstellung im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche ist für das Schutzgut Kultur- und Sachgüter bezüglich der beabsichtigten Darstellung als Wohnbaufläche und Grünfläche mit Zweckbestimmung Dauerkleingarten eine Verbesserung zu erwarten.

### **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. Innerhalb des Geltungsbereiches entstehen keine zusätzlichen Belastungen durch die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern.

### 2.1.9 Zusammengefasste Umweltauswirkungen

Durch die vorliegende Planung wird die Entwicklung von Wohnbaufläche und Grünfläche mit Zweckbestimmung Dauerkleingarten planerisch vorbereitet. Die Stabilisierung und Weiterentwicklung einer bestehenden Wohnbaufläche sowie die Sicherung der Kleingartenanlage „Heidelberg“ ist für die beabsichtigte Nutzung hinsichtlich einer nachhaltigen Flächennutzung positiv zu bewerten. Den Grundsätzen – einer Stärkung und Weiterentwicklung der Innenstädte in ihrer funktionalen Vielfalt sowie einer effizienten Flächennutzung – wird mit den neuen Planungszielen entsprochen.

Die nachfolgende tabellarische Beurteilung der Erheblichkeit der Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter berücksichtigt die Gegenüberstellung der ursprünglichen Planungsabsicht (Darstellung gemischte Baufläche) und der neuen Planungsabsicht (Darstellung Wohnbaufläche bzw. Grünfläche Zweckbestimmung Dauerkleingarten) im FNP.

Im Verhältnis zum Entwicklungsziel gemischte Baufläche sind für die einzelnen Schutzgüter eine Besserstellung und positive Umweltauswirkungen im Plangebiet zu erwarten.

Schutzgut	Beurteilung der Umweltauswirkungen	Erheblichkeit
Mensch	Verlust des Landschafts- und Erholungsraumes für die Allgemeinheit	nicht erheblich
	Emission von Luftschadstoffen und Lärm	nicht erheblich
Tiere und Pflanzen	Verlust von Teillebensräumen für Tiere und Pflanzen	nicht erheblich
Boden/Fläche	Verlust der Bodenfunktion durch Versiegelung, Bodenbewegung, Verdichtung	nicht erheblich
Wasser	Reduzierung der Oberflächenwasserversickerung	nicht erheblich
	Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate	nicht erheblich
	Erhöhung des Oberflächenabflusses durch Bodenversiegelung	nicht 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	nicht erheblich

## 2.2 Prognose zur Entwicklung des Umweltzustandes

### 2.2.1 Entwicklung bei Durchführung der Planung

Bei Realisierung der Planung wird der innerstädtische Wohnbaustandort nördlicher Sonnenberg gestärkt. Durch die Sicherung und die beabsichtigte Erweiterung der bestehenden Kleingartenanlage „Heidelberg“ wird die stadtoökologische und freiraumpolitische Situation verbessert. Entsprechend der Bestandsaufnahme und Bewertung (2.1) sind bezüglich der einzelnen Schutzgüter keine negativen Umweltauswirkungen zu erwarten.

### 2.2.2 Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung wird die jetzige Darstellung im FNP als gemischte Baufläche beibehalten. Eine Entwicklung der Fläche in diesem Sinne ist aus ökologischen und stadtklimatischen Bedingungen negativ zu bewerten. Die Entwicklung des Plangebietes als gemischte Baufläche ist mit einer zusätzliche Flächeninanspruchnahme und -versiegelung vorhandener Freiflächen sowie einer Erhöhung betriebsbedingter Emissionen verbunden.



Die vorhandene Kleingartenanlage wird in Ihrem Bestand gefährdet. Insgesamt ist damit eine Schlechterstellung der Schutzgüter zu erwarten.

### **2.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen**

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.

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung und im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren ist zur Vermeidung von Beeinträchtigungen durch Immissionen das Erfordernis emissionsbegrenzender Maßnahmen zu regeln. Zur Verbesserung der klimatisch-lufthygienischen Verhältnisse ist neben dem Erhalt von bestehendem Grün die Erhöhung des Grünflächenanteils durch die Ausführung von Stellplätzen in wasserdurchlässiger Form, Schaffung von Vegetationsflächen und durch Dach- und Fassadenbegrünung vorzusehen.

Zusammenfassend kann hier für alle Schutzgüter festgestellt werden, dass keine negativen Umweltauswirkungen durch die Planung eintreten werden.

### **2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Eine anderweitige Planungsmöglichkeit ist die Beibehaltung der jetzigen Darstellung im FNP als gemischte Baufläche. Dies entspricht nicht mehr den aktuellen städtebaulichen und stadtökologischen Erfordernissen. Resultierend aus der gesamtstädtischen Entwicklung ergibt sich insbesondere unter Berücksichtigung der zentralen Lage und der Bestandssituation ein begründbarer Entwicklungsbedarf für eine Stabilisierung und bauliche Entwicklung des Bereiches in Richtung Wohnbaustandort. Außerdem besteht die Notwendigkeit, die Versorgung an Grünflächen mit den unterschiedlichen Nutzungsangeboten durch die Erhaltung und den Ausbau vorhandener Freiraumstrukturen für die Allgemeinheit abzusichern, sowie die stadtökologische Situation zu verbessern. Die formulierten Planungsziele sind durch bereits gefasste Stadtratsbeschlüsse (Städtebaulicher Rahmenplan Sonnenberg–Nord, Kleingartenkonzeption der Stadt Chemnitz einschließlich 1. und 2. Fortschreibung und Karreekonzept Karree 72) modifiziert.

## **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 des Schutzgutes Boden der Landschaftsplan und die bodenökologische Konzeptkarte der Stadt Chemnitz herangezogen. 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 Grundlagendaten haben sich hierbei nicht ergeben. Gleichwohl beruhen einige der Bewertungen auf grundsätzlichen oder allgemeinen Annahmen.

### **3.2 Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Auswirkungen**

Die vorliegende Planung löst selbst keine erheblichen Umweltauswirkungen aus. Eine Überwachung von Maßnahmen ist nicht erforderlich.

### **3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Der räumliche Geltungsbereich des Plangebietes zur 49. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) der Stadt Chemnitz liegt in einem innerstädtischen Gebiet im nördlichen Bereich des Stadtteils Sonnenberg in unmittelbarer Nähe zum Stadion an der Gellertstraße.

Das Plangebiet umfasst eine Gesamtgröße von ca. 6,8 ha und beinhaltet 2 Teilflächen, die unmittelbar aneinander grenzen.

Die Teilfläche 1 in einer Größe von 1,5 ha wird östlich von der Zietenstraße, nördlich von der Gellertstraße, westlich von der Wohnbebauung an der Reinhardtstraße und südlich von der Heinrich-Schütz-Straße begrenzt. Diese Fläche wird im Bestand im überwiegenden Teil von der Kleingartenanlage „Heidelberg“ geprägt. Weiterhin befinden sich hier ehemals gewerblich genutzte Brachflächen, die einen städtebaulichen Missstand darstellen. In unmittelbarer Nachbarschaft befinden sich angrenzend an das Plangebiet entlang der Heinrich-Schütz-Straße/Palmstraße und der Reinhardtstraße gründerzeitliche Altbauten.

Die Teilfläche 2 in einer Größe von 5,3 ha wird östlich von der Zietenstraße, nördlich von der Palmstraße/Heinrich-Schütz-Straße, westlich von der Hainstraße und südlich von der Philippstraße begrenzt. Hier handelt es sich um ein gründerzeitlich geprägtes Altbauquartier, indem im Bestand die Wohnnutzung vorherrscht.

Zur Umsetzung der neuen Entwicklungsziele soll die derzeit im rechtswirksamen Flächennutzungsplan dargestellte gemischte Baufläche in eine Wohnbaufläche und in eine Grünfläche Zweckbestimmung Dauerkleingarten geändert werden.

Die Erforderlichkeit der Flächennutzungsplanänderung basiert auf bereits gefassten Stadtratsbeschlüssen und stimmt mit den übergeordneten Zielen des LEP 2013 und der Regionalplanung überein.

Voraussichtliche erhebliche Umweltauswirkungen im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB, die mit der Planung vorbereitet werden, sowie Beeinträchtigungen von schutzbedürftigen Bereichen außerhalb des Plangebietes sind nicht zu erwarten.

Insgesamt ist die Planung aus Sicht des Umweltschutzes ausdrücklich als Verbesserung des Zustandes der Umwelt zu bewerten.