

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 6a Abs.1 BauGB zur 49. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Chemnitz im Bereich Philippstraße/Zietenstraße/Kleingartenanlage (KGA (Heidelberg im Stadtteil Sonnenberg

Ziel der Flächennutzungsplanung

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 im Bestand im überwiegenden Teil von der Kleingartenanlage „Heidelberg“ geprägt. Weiterhin befinden sich hier ehemals gewerblich genutzte Brachflächen, die einen städtebaulichen Missstand darstellen.

Bei der Teilfläche 2 in einer Größe von 5,3 ha handelt es sich um ein gründerzeitlich Altbaquartier. Im Bestand überwiegt die Wohnnutzung. Das Gebiet ist neben Wohnen auch geprägt durch gewerbliche Nutzungen, hauptsächlich aus den Segmenten Einzelhandel, Gastronomie und Dienstleistungswirtschaft.

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 Teilfläche 1 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.

Auf der Grundlage bereits gefasster Beschlüsse des Stadtrates soll im Flächennutzungsplan künftig die Darstellung der Teilfläche 1 als Grünfläche mit Zweckbestimmung Dauerkleingarten und der Teilfläche 2 als Wohnbaufläche erfolgen.

Kernstück der Teilfläche 1 ist die Bestandssicherung und maßvolle Erweiterung der Kleingartenanlage „Heidelberg“. Damit wird einen Beitrag zur Bedarfsdeckung mit Kleingärten und zum Abbau des Freiflächendefizits im dichten nördlichen Sonnenberg geleistet. Nachweislich stehen hier sehr wenige öffentliche Grünflächen zur Verfügung (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.

Die Teilfläche 2 stellt einen Teilbereich des Stadtteils Sonnenberg 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.

Berücksichtigung der Umweltbelange

Bei der Entwicklung von Bauflächen ist vorrangig auf die Vermeidung von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft hin zu zielen. Insbesondere unter dem Aspekt des Flächenschutzes ist einer Innenentwicklung gegenüber einer externen Entwicklung der Vorzug zu geben. Mit der Entscheidung, die Voraussetzungen für eine vorrangige Inanspruchnahme und Nachnutzung bereits bebauter Flächen sowie unbebauter Flächen im Innenbereich zu schaffen und damit die Neuversiegelung von Flächen zu minimieren, wird diesem Grundsatz mit der vorliegenden Planung entsprochen.

Die Flächennutzungsplanung bringt selbst noch keine Umweltauswirkungen mit sich, bereitet sie aber vor. Voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen im Sinne des § 2 Abs.4 BauGB, die mit der Planung vorbereitet werden, sind nicht zu erwarten. Beeinträchtigungen von schutzbedürftigen Bereichen außerhalb des Plangebietes sind ebenfalls nicht zu erwarten. Insgesamt resultiert aus den beabsichtigten neuen Darstellungen im FNP als Wohnbaufläche und als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Dauerkleingarten keine Schlechterstellung sondern eine positive Wirkung auf die betrachteten Schutzgüter.

Mit der Planung kann ein positiver Beitrag zum Schutz des Bodens und der Fläche geleistet werden, indem durch Nachnutzung der Flächen im Innenbereich Flächen im Außenbereich vor einer baulichen Inanspruchnahme geschützt werden. Durch die geplante Flächennutzungsplanänderung werden die Voraussetzungen für umfangreiche Entsiegelungsmaßnahmen und Aufwertung der Böden geschaffen, die wesentlich zur Verbesserung der stadtoökologischen Verhältnisse beitragen. Die Sicherung und Erweiterung der Kleingartenanlage stellt einen wesentlichen Schritt in Richtung Stärkung der Biodiversität, Gewährleistung des Artenschutzes sowie der Vernetzungsfunktion im Naturhaushalt dar.

Die vorherrschende lufthygienische Situation wird durch die Planung nicht verschlechtert. 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.

Zusammenfassend kann für alle Schutzgüter eine positive Entwicklung festgestellt werden. Damit ist die Planung aus Sicht des Umweltschutzes ausdrücklich als Verbesserung des Zustandes der Umwelt zu bewerten.

Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Der Planentwurf und die Begründung mit Umweltbericht haben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden könnten, wurden unterrichtet.

Während der frühzeitigen Träger- und Öffentlichkeitsbeteiligung zum Vorentwurf sowie der öffentlichen Auslegung des Planentwurfs sind Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie 1 Stellungnahme der Öffentlichkeit eingegangen.

Die Stellungnahme der Öffentlichkeit bedurfte keiner Abwägung, da der angeführte Sachverhalt keinen Belang der Flächennutzungsplanung betraf.

Im Zuge der Behördenbeteiligung wurden Hinweise erbracht, die aus unterschiedlichen Gründen die Änderung der gemischten Baufläche in eine Wohnbaufläche als problematisch betrachten. Konflikte werden vorwiegend in der Zuordnung emittierender und schutzbedürftiger Nutzungen gesehen. Die Änderung der Darstellung in eine Wohnbaufläche würde für

ansässiger Gewerbetreibende und für Kreative zukünftig Nachteile für ihre Entwicklung im Gebiet bringen. Hier werden insbesondere Lärmschutzgründe verbunden mit einem aufwändigen Antragsverfahren genannt.

Diese Stellungnahmen sind in die Abwägung (Anlage 1 der Vorlage B-198/2020) eingestellt.

Gegen die zukünftige Darstellung der Teilfläche 1 als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Dauerkleingarten gab es keine Einwendungen.

Die während der frühzeitigen Träger- und Öffentlichkeitsbeteiligung zum Vorentwurf eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit dem Ergebnis abgewogen, dass die Entwurfsdarstellung der 49. Änderung des Flächennutzungsplanes beibehalten wird. Die Begründung wurde entsprechend der Abwägung erstellt und der Umweltbericht ergänzt.