

Stadt Chemnitz

**53. Änderung des Flächennutzungsplanes – Entwurf
Bereich Mozartstraße/Neefestraße im Stadtteil Kapellenberg
Begründung und Umweltbericht**

Fassung vom Oktober 2020

erarbeitet durch das Stadtplanungsamt Chemnitz

INHALTSVERZEICHNIS

Teil A

Begründung

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

Teil B

Umweltbericht

1. Einleitung
 - 1.1 Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte der 53. 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 des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung
 - 2.2.2 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung
 - 2.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen
 - 2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten
3. Zusätzliche Angaben
 - 3.1 Technische Verfahren bei der Umweltüberwachung
 - 3.2 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung
 - 3.3 Zusammenfassung

Teil A

Begründung

1. Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet der 53. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) der Stadt Chemnitz liegt im Stadtteil Kapellenberg.

Das Gebiet wird im Norden von Bahnanlagen (Strecke 6258 Dresden – Werdau), im Süden von der Neefestraße, im Westen von der Kappler Drehe (B 169, B 173) und im Osten von der Goethestraße begrenzt. Das Plangebiet umfasst eine Gesamtgröße von ca. 3,7 ha und befindet sich im westlichen Bereich des Stadtteiles Kapellenberg in geringer Entfernung zum Stadtzentrum.

2. Entwicklung des Planes; Rechtslage; Darstellungsform

Die 53. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Chemnitz wird auf der Grundlage der Urfassung vom 24.10.2001 einschließlich aller wirksamen Ergänzungen, Änderungen und Berichtigungen vorgenommen.

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

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

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

Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) vom 24.10.2001 einschließlich aller rechtswirksamen Änderungen, Ergänzungen und Berichtigungen ist das gekennzeichnete Plangebiet überwiegend (etwa 3,4 ha) als gemischte Baufläche und eine geringfügige Teilfläche (etwa 0,3 ha) als Fläche für Bahnanlagen dargestellt.

Die planerischen Intentionen für das gekennzeichnete Gebiet variieren seit Jahren zwischen Wohnen und Gewerbe. Derzeitig wird etwa ein Drittel der Fläche gewerblich genutzt. Bei dem verbleibenden Bereich handelt es sich weitestgehend um eine ungenutzte Brachfläche, welche durch natürliche Sukzession teilweise begrünt ist und früher als Bahnbetriebsfläche diente. Es bleibt festzustellen, dass das für gemischte Bauflächen geltende ausgewogene Verhältnis der Wohn- und Gewerbenutzungen unter Berücksichtigung einer nachhaltigen, markt- und standortgerechten Planung mit den im Folgenden dargelegten Planungszielen im Bebauungsverfahren schwer zu bewerkstelligen ist.

Am 21.05.2019 wurde durch den Planungs-, Bau- und Umweltausschuss der Stadt Chemnitz für das relevante Areal die Änderung des Aufstellungsbeschlusses zum Bebauungsplan Nr. 01/20 Mozartstraße/Neefestraße (B-137/2019) gefasst. Angesichts der im Plangebiet existierenden Nutzungen, der sich nördlich direkt anschließenden Bahnstrecke und damit einhergehender Schallschutzaspekte sowie der südlich der Neefestraße befindlichen Wohngebäude soll hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung auf ein eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE) abgestellt werden. Bereits zwischen 2013 und 2017 wurden die betroffenen Flurstücke vom Eisenbahnbundesamt, Außenstelle Dresden mittels Einzelbescheiden von Bahnbetriebszwecken nach § 23 AEG freigestellt.

Durch die Einschränkung des Gewerbegebietes soll angesichts der südlich an das Plangebiet angrenzenden Wohnbebauung die Zulässigkeit von Betrieben hinsichtlich ihres Störpotenzials bis zur Mischgebietsverträglichkeit geregelt werden. Im Ergebnis wären nur solche Gewerbebetriebe zulässig, von denen keine wesentlichen Störungen des angrenzenden Wohnens zu befürchten sind, die also im Grundsatz auch in Mischgebieten zulässig wären.

Zum anderen soll die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben im Plangebiet gesteuert und z. B. hinsichtlich der zulässigen Kernsortimente eingeschränkt werden.

Die Notwendigkeit und die Ziele der Einzelhandelssteuerung leiten sich aus dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Chemnitz 2016 (Stadtratsbeschluss vom 07.12.2016) und einem zur Vertiefung erstellten Verträglichkeitsgutachten für den Einzelhandelsstandort Kapellenberg ab.

Im Stadtteil Kapellenberg hat sich in den vergangenen Jahren die Nahversorgungslage wesentlich verschlechtert. Das vom Stadtrat beschlossene Einzelhandels- und Zentrenkonzept enthält zur Schließung von identifizierten Lücken in der Nahversorgung sogenannte Suchräume. Das Gutachten vom September 2018 kommt zum Ergebnis, dass der im östlichen Plangebiet befindliche Standort Neefestraße/Goethestraße den wesentlichen Aspekt (fußläufiges Einzugsgebiet) zur Nahversorgung im Suchraum Kapellenberg leistet.

Der Flächennutzungsplan ist im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB mit den differenzierten Planungsaussagen des verbindlichen Bauleitplans Nr. 01/20 Mozartstraße/ Neefestraße in Einklang zu bringen. Der gekennzeichnete Bereich soll von gemischter Baufläche sowie Fläche für Bahnanlagen in gewerbliche Baufläche geändert werden.

4. Landesentwicklungsplan und Regionalplan

Der Landesentwicklungsplan (LEP) Sachsen 2013 ist am 31.08.2013 in Kraft getreten. Im LEP wird eine effiziente Flächennutzung und Reduzierung der Flächenneuanspruchnahme thematisiert. Dazu werden drei Strategien verfolgt: Vermeiden (Aktiver Freiflächenschutz und Flächensparendes Bauen), Mobilisieren (Aktivierung von Baulücken, Entsiegelung im Bestand) und Revitalisieren (Revitalisierung/Rekultivierung von Brachflächen und Stadtumbau). Die strategischen Absichten sind im Grundsatz G 2.2.1.1 „Die Neuanspruchnahme von Freiflächen für Siedlungs- und Verkehrszwecke soll in allen Teilräumen Sachsens vermindert werden“ des LEP verankert. In der Begründung wird weiter ausgeführt, die erstmalige Inanspruchnahme von Freiflächen für Siedlungs- und Verkehrszwecke zu vermindern, insbesondere durch die vorrangige Ausschöpfung der Potenziale für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, für die Nachverdichtung und für andere Maßnahmen der Innenentwicklung der Städte und Gemeinden sowie zur Entwicklung vorhandener Verkehrsflächen.

Ebenso verweist das Ziel Z 2.2.1.7 „Brachliegende und brachfallende Bauflächen, insbesondere Gewerbe-, Industrie-, Militär- und Verkehrsbrachen sowie nicht mehr nutzbare Anlagen der Landwirtschaft, sind zu beplanen und die Flächen wieder einer baulichen Nutzung zuzuführen, wenn die Marktfähigkeit des Standortes gegeben ist und den Flächen keine siedlungsklimatische Funktion zukommt“ auf die Bedeutung der Revitalisierung.

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

Zur regionalen Siedlungsentwicklung und zum Stadtumbau werden folgende Grundsätze unter Pkt. G 2.6.5, G 2.6.7 und G 2.6.19 gegeben:

„Im Rahmen der allgemeinen Siedlungsentwicklung der Region in Anwendung von § 1a Abs. 1 BauGB sowie unter Berücksichtigung der demographischen Entwicklung und des Nachhaltigkeitsgebots sollen Flächen sparende Bauformen bevorzugt werden.“

„Bei erforderlichem Rückbau von Gebäuden und Siedlungsflächen sollen verstärkt städtebaulich zusammenhängende Siedlungsgebiete erhalten werden...“.

„Anstelle von Neubau auf ‚grüner Wiese‘ soll verstärkt die Revitalisierung brachliegender Flächen bzw. die Nach- und Umnutzung leerstehender Gebäudesubstanz erfolgen...“.

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

5. Planinhalt; Erläuterung

Der Stadtteil Kapellenberg liegt westlich des Stadtzentrums von Chemnitz und ist durch die beiden Hauptmagistralen Zwickauer Straße und Stollberger Straße verkehrstechnisch an dieses angebunden. Dabei führt die Stollberger Straße von Nordost nach Südwest fast mittig durch den Stadtteil. Eine weitere räumliche Zäsur stellt die in Ost-West-Richtung verlaufende Bahnstrecke Chemnitz-Werdau dar.

Die Stadt Chemnitz beabsichtigt die Fläche zwischen Neefestraße/Kappler Drehe/Goethestraße und den Gleisanlagen der Deutschen Bahn städtebaulich zu entwickeln. Die Fläche des Plangebietes gehörte zum ehemaligen Güterbahnhof Kappel. Im Jahr 1999 wurde der Bahnhof aufgelassen. Mit Ausbau der Bundesstraße B 173 (Neefestraße, Kappler Drehe) und der Modernisierung der Bahnstrecke Dresden – Werdau als zweigleisige Hauptstrecke mit Lärmschutzwand wurden die Flächen des ehemaligen Großcontainerbahnhofes geteilt. Der größere Bereich befindet sich nördlich der jetzigen Gleisanlagen, das südlich der Schienen liegende Areal stellt das aktuelle Plangebiet dar. Bis April 2013 waren alle im Geltungsbereich gelegenen Flächen noch gewidmete Bahnflächen. Zwischen 2013 und 2017 wurden die betroffenen Flurstücke vom Eisenbahnbundesamt, Außenstelle Dresden mittels Einzelbescheiden von Bahnbetriebszwecken nach § 23 AEG freigestellt.

Die beiden Flächen des relevanten Plangebietes waren bis zum Rückbau der oberirdischen Anlagen mit Gleisen, Platzflächen und Wirtschaftsgebäuden belegt. Erst mit Abbruch der Schienen und einzelner Gebäude konnten sich die heutigen Sukzessionsflächen mit Gehölzaufwuchs entwickeln. Die schmale Fläche nördlich der Neefestraße teilt sich in einen westlichen Abschnitt zur Kappler Drehe hin, der zum Teil gewerblich genutzt wird und zum Teil brach gefallen ist, sowie einem östlichen Abschnitt in Richtung Goethestraße mit Sukzessionsaufwuchs. Bei der Überplanung des relativ innenstadtnahen Areals handelt es sich um die Wiedernutzbarmachung einer Fläche, also eine Maßnahme der Innenentwicklung. Dies entspricht auch dem Ziel des Regionalplanes anstelle von Neubauten auf „grüner Wiese“ verstärkt die Revitalisierung brachliegender Flächen zu verfolgen.

Bei der leer gefallenen Bebauung im westlichen Bereich handelt es sich überwiegend um ältere ein- bis zweigeschossige Gebäude und Schuppen aus Ziegelmauerwerk mit teilweise aufgesetzten Holzkonstruktionen sowie einem mehrgeschossigen Komplex eines ehemaligen Einkaufsmarktes. Ungefähr in der Mitte des Plangebietes entstand in den letzten Jahren ein kleiner Gewerbebetrieb. Das Grundstück wurde bis an die Gleisanlagen der Deutschen Bahn erweitert und Gebäude saniert, abgebrochen und neu errichtet. Das Erscheinungsbild des Plangebietes hat sich somit seit 2014 hauptsächlich in diesem Bereich verändert.

Der mittlere und östliche Bereich des Plangebietes stellt sich als Brachfläche dar, welche mit einer Zaunanlage zur Straße hin umfriedet ist. Ein Teil der Bebauung wurde bereits abgerissen, einzelne Gebäude verblieben als Ruine. Da die Nutzungsaufgabe schon über mehrere Jahre erfolgt ist, hat sich im Zuge der natürlichen Sukzession, parallel zur Neefestraße sowie im Bereich der einzelnen Einfriedungen, ein geschlossener Gehölzbestand (aus Baumgruppen, Einzelbäumen und Stangenholz bestehend) entwickelt. Die südlich an das Plangebiet angrenzende Neefestraße ist durch eine parallel geführte Allee aus Linden geprägt.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 01/20 Mozartstraße/Neefestraße wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung erstellt, deren Ergebnisse auf das Plangebiet der 53. Flächennutzungsplanänderung anwendbar sind. Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nach §§ 14 ff. BNatSchG betrifft nur das östliche Plangebiet. Entsprechende Maßnahmen sind abzuleiten und im Bebauungsplan festzusetzen.

Auf Teilflächen der Flurstücke im Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung besteht auf Grund der früheren Nutzung – Güterbahnhof Chemnitz-Kappel, mit Schrottplatz und Kohlelagerplatz – ein Altlastenverdacht. Diese Teilflächen sind gemäß § 2 Abs. 6 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17.03.1998 i. V. m. § 3 Abs. 1 der Bundes-Bodenschutz und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12. Juli 1999 als Altstandort im Sächsischen Altlastenkataster (SAKLA) registriert. Sie werden dem Altstandort „Bf. Chemnitz Kappel, Neefestraße“ (AKZ 61270791) zugeordnet. Der Altstandort wird im SALKA unter „Belassen“ geführt. Das heißt, dass zukünftige Nutzungsänderungen (sensiblere) zum Erfordernis einer erneuten Gefahrenverdachtsbewertung führen.

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. Durch die Nutzung als Bahngelände, durch Versiegelung und Überbauung ist keine durchwurzelbare Bodenschicht vorhanden.

Im Plangebiet befinden sich keine Kulturdenkmale.

Die Flächennutzungsplanänderung in Verbindung mit dem annähernd im gleichen Flächenumgriff geführten Bebauungsplanverfahren Nr. 01/20 Mozartstraße/Neefestraße soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung absichern, eine Erschließung gewerblicher Bauflächen durchführen und Ansiedlung von klein- und mittelständischem Gewerbe ermöglichen. Der maximale schalltechnische Stör Grad soll einem Mischgebietes entsprechen. Im Rahmen des Bebauungsplans wurde die erforderliche schalltechnische Untersuchung nach DIN 18005 durchgeführt.

Die beabsichtigte Entwicklung eines eingeschränkten Gewerbegebietes sind Anlass, mit der Flächennutzungsplanänderung die Voraussetzung für ein gemäß § 8 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) parallel geführtes Bebauungsplanverfahren zu schaffen.

6. Flächenbilanz

Teil-fläche	Größe des Plangebietes in ha	bisherige wirksame Darstellung	Planungsziel der vorliegenden Änderung
1	3,4	Gemischte Baufläche	Gewerbliche Baufläche
2	0,3	Fläche für Bahnanlagen	Gewerbliche Baufläche

Gegenüber dem Flächennutzungsplan in der Fassung vom 24.10.2001 bzw. des Standes aller rechtswirksamen Ergänzungen, Änderungen und Berichtigungen ergibt sich mit der Planung zur 53. Änderung folgende neue Flächenbilanz bezüglich der gemischten Bauflächen, gewerblichen Bauflächen und Flächen für Bahnanlagen.

Flächenart	wirksamer FNP 2001	wirksamer FNP mit Ergänzungen, Änderungen und Berichtigungen	neue Bilanz mit Berücksichtigung der 53. Änderung des FNP
Gemischte Baufläche	1.275 ha	1.172 ha	1.169 ha
Gewerbliche Baufläche	1.019 ha	1.094 ha	1.098 ha
Fläche für Bahnanlage	420 ha	396 ha	395 ha

7. Stadttechnische und verkehrliche Infrastruktur

Die äußere Verkehrserschließung des Plangebietes der 53. Änderung des Flächennutzungsplanes ist über die Neefestraße (Tempo-30-Zone) gewährleistet. Die angrenzenden, mit Bäumen gesäumten Straßen sind mit Fußwegen, die Kappler Drehe sogar mit beidseitigen Radwegen ausgestattet. Die ÖPNV-Erschließung des Plangebietes ist mit Straßenbahn- und Omnibuslinien gesichert.

Mit der am Plangebiet anliegenden Neefestraße und Goethestraße ist die für zukünftige Bauvorhaben notwendige stadttechnische Infrastruktur grundsätzlich vorhanden. Individuelle Bedarfe insbesondere im Hinblick auf zukünftige gewerbliche Nutzungen sind mit den jeweiligen Versorgungsträgern in der konkreten hochbaulichen Planung abzustimmen.

Teil B Umweltbericht

1. Einleitung

1.1. Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte der 53. Änderung des Flächennutzungsplanes

Angaben zum Standort

Das Plangebiet der 53. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) der Stadt Chemnitz liegt im Stadtteil Kapellenberg. Das Gebiet wird im Norden von Bahnanlagen (Strecke 6258 Dresden – Werdau), im Süden von der Neefestraße, im Westen von der Kappler Drehe (B 169, B 173) und im Osten von der Goethestraße begrenzt. Das Plangebiet umfasst eine Gesamtgröße von ca. 3,7 ha und befindet sich im westlichen Bereich des Stadtteiles Kapellenberg in geringer Entfernung zum Stadtzentrum.

Art und Umfang des Vorhabens und Festsetzungen

Im wirksamen Flächennutzungsplan vom 24.10.2001 einschließlich aller rechtswirksamen Änderungen, Ergänzungen und Berichtigungen ist das gekennzeichnete Plangebiet überwiegend (etwa 3,4 ha) als gemischte Baufläche und eine geringfügige Teilfläche (etwa 0,3 ha) als Fläche für Bahnanlagen dargestellt. Ziel der 53. Änderung des FNP ist die Änderung dieser Darstellung in gewerbliche Baufläche.

Die Flächennutzungsplanänderung in Verbindung mit dem annähernd im gleichen Flächenumfang geführten Bebauungsplanverfahren Nr. 01/20 Mozartstraße/Neefestraße soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung absichern, eine Erschließung gewerblicher Bauflächen durchführen und Ansiedlung von klein- und mittelständischem Gewerbe ermöglichen. Weiterhin erfolgt eine Steuerung der Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben auf der Basis des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Chemnitz 2016 und des zur Untersetzung erstellten Verträglichkeitsgutachtens „Chemnitz-Kapellenberg als Einzelhandelsstandort“ vom September 2018. Der maximale schalltechnische Stör Grad soll einem Mischgebiet entsprechen. Im Rahmen des Bebauungsplans wurde die erforderliche schalltechnische Untersuchung nach DIN 18005 durchgeführt. Bei der Überplanung des Areals handelt es sich um die Wiedernutzbarmachung einer Fläche. Dies entspricht auch dem Ziel des Landesentwicklungsplanes anstelle von Neubauten auf „grüner Wiese“ verstärkt die Revitalisierung brachliegender Flächen zu verfolgen.

Der Flächennutzungsplan soll für den gekennzeichneten Bereich von gemischter Baufläche sowie Fläche für Bahnanlagen in gewerbliche Baufläche geändert werden.

1.2. Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung

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

Fachplanungen

Im 2013 in Kraft getretenen Landesentwicklungsplan (LEP) sind folgende Ziele und Grundsätze der Raumordnung formuliert, die für die 53. Flächennutzungsplanänderung von Bedeutung sind.

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

In der Begründung wird weiter ausgeführt, die erstmalige Inanspruchnahme von Freiflächen für Siedlungs- und Verkehrszwecke zu vermindern, insbesondere durch die vorrangige Ausschöpfung der Potenziale für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, für die Nachverdichtung und für

andere Maßnahmen der Innenentwicklung der Städte und Gemeinden sowie zur Entwicklung vorhandener Verkehrsflächen.

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

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

Mit 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 untersetzt.

Unter dem Kapitel Regionale Raum- und Siedlungsstruktur/Abschnitt 2.6 Regionale Siedlungsentwicklung und Stadtumbau im Regionalplan Chemnitz Erzgebirge wird u.a. folgendes Grundsatz 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.

Mit der Planung einer gewerblichen Baufläche (im parallel geführten Bebauungsplanverfahren als eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt) wird die Grundlage für eine verträgliche Entwicklung des Standortes innerhalb der Ortslage geschaffen. Die Planung entspricht somit den Zielen der Landes- und Regionalplanung zur Entwicklung von anthropogen vorbelasteten (Brach-) Flächen und marktfähigen Grundstücken.

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.1. Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale

Der Zustand der Umwelt vor der Planung wird nachfolgend auf die einzelnen Schutzgüter bezogen dargestellt. Auf diese Weise soll die Relevanz im Rahmen der Planung beschrieben und die Berücksichtigung im Zuge der planerischen Überlegungen dargelegt werden. Die Bewertung der Schutzgüter bezieht sich grundsätzlich auf die Gegenüberstellung der ursprünglichen Planungsabsicht (Darstellung der gemischten Baufläche sowie Fläche für Bahnanlagen) und der neuen Planungsabsicht (Darstellung einer gewerblichen Baufläche) im Flächennutzungsplan.

2.1.1. Schutzgut Mensch

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

Die betroffene Plangebietsfläche war bis zum Rückbau der oberirdischen Anlagen mit Gleisen, Platzflächen und Wirtschaftsgebäuden belegt. Erst mit Abbruch der Schienen und einzelner Gebäude konnten sich die heutigen Sukzessionsflächen mit Gehölzaufwuchs entwickeln. Das schmale Areal nördlich der Neefestraße teilt sich in einen westlichen Abschnitt zur Kappler Drehe hin, der zum Teil gewerblich genutzt wird und zum Teil brach gefallen ist, sowie einem östlichen Abschnitt in Richtung Goethestraße mit Sukzessionsaufwuchs. Im wirksamen Flächennutzungsplan ist das Gebiet bisher als gemischte Baufläche sowie geringfügig als Fläche für Bahnanlagen dargestellt.

Die nördlich angrenzende Gleisanlage der Bahn ist durch die Lärmschutzwand förmlich von der Plangebietsfläche abgetrennt. Die an das Plangebiet grenzenden Straßen Neefestraße, Goethestraße und Kappler Drehe sind durch einen relativ hohen Versiegelungsgrad der Verkehrsflächen geprägt. Der Planbereich ist nicht für die Erholung und Freizeitnutzung erschlossen und bietet aufgrund seiner Prägung und Lage auch keine Ausstattung an. Die südlich in unmittelbarer Nachbarschaft zum Plangebiet gelegene Wohnbebauung (Blockzeilenbebauung) an der Neefestraße ist gut durchgrünt.

Das Plangebiet ist mit Lärm durch den Straßenverkehr – hier verursacht durch die Neefestraße, Goethestraße und Kappler Drehe (B 169/B 173) – belastet. Eine signifikante Lärmeinwirkung durch die Eisenbahn (Bahnlinie 6258 Dresden – Werdau), die das gesamte Plangebiet tangiert, ist trotz bestehender Schallschutzwand zu verzeichnen. Entsprechend der konkreten Ausformung des Planungsziels im parallel zum Flächennutzungsplan geführten Bebauungsplanverfahren soll die Fläche als eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt werden, in dem nur solche Betriebe und Anlagen zugelassen werden, die nach ihrem Stör Grad in einem Mischgebiet zulässig sind.

Die Berechnungen in der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 01/20 erfolgten deshalb als Optimierung unter der Maßgabe, Gewerbeflächen mit einem maximalen schalltechnischen Stör Grad innerhalb eines Mischgebietes von tags 60 dB(A) und nachts 45 dB(A) zu entwickeln. Entsprechend wurden den Flächen Kontingente zugeteilt und festgeschrieben, damit die Immissionsrichtwerte für ein Mischgebiet sichergestellt sind, aber auch gleichzeitig die Immissionsrichtwerte für allgemeines Wohngebiet außerhalb des Bebauungsplanes eingehalten werden.

Als Ergebnis ist festzuhalten, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 an den Immissionsorten der Nord- und Südseiten der Gewerbeflächen innerhalb des Plangebiets in den Tagstunden eingehalten werden. Die geringfügigen Überschreitungen unmittelbar an der West- und Ostseite des Geltungsbereiches sind mit maximal 1 dB(A) im Hinblick auf die zukünftige Nutzung zu tolerieren. Da für die Nachtstunden keine Nutzungen zu erwarten sind, können Überschreitungen der Immissionsrichtwerte als nicht relevant betrachtet werden.

Bewertung

Der notwendige Nachweis der Einhaltung der Lärmimmissionsrichtwerte wurde im verbindlichen Bauleitplanverfahren geführt. Die bestehenden Lärm- und Verkehrsbelastungen werden unwesentlich verstärkt. Die geringfügigen Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 an der Grundstücksgrenze an der West- und Ostseite sind mit maximal 1 dB(A) im Hinblick auf die zukünftige Nutzung tolerierbar. Mit der Planänderung geht keine wesentliche Veränderung der Erholungseignung im Gebiet einher.

2.1.2. Schutzgut Tiere und Pflanzen

Bestand

Das Planänderungsgebiet ist nicht Bestandteil eines vorhandenen oder geplanten Schutzgebietes im Sinne von §§ 23 - 29 BNatSchG. Im Rahmen des B-Plans Nr.01/20 Mozartstraße/Neefestraße wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) durchgeführt. Für die Flächennutzungsplanänderung sind die Ergebnisse genauso zutreffend.

Im Rahmen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung wurde der Fitis als Bewohner verbuschter Flächen auf dem Areal nachgewiesen. Mit Überplanung der Brachstrukturen an der Neefestraße wird der Fitis vollständig von der Fläche verdrängt. Die nach Abschluss der Baumaßnahmen verbleibenden Flächen sind als Habitat für den Fitis nicht geeignet. Um dauerhaft nachteilige Auswirkungen für die Zielart Fitis im räumlichen Zusammenhang des Stadtgebietes von Chemnitz ausschließen zu können, sind extern geeignete Biotopstrukturen für den Fitis zu

schaffen. Dazu sind Maßnahmen bei der Gestaltung und Pflege der Ausgleichsfläche festgelegt worden, die als Kompensation des Eingriffes zu werten sind.

Im Artenschutzfachbeitrag wird nachgewiesen, dass bei Erbringung von Vermeidungs-, Kompensations- bzw. Ausgleichsmaßnahmen durch das Vorhaben keine artenschutzrechtlichen Belange gemäß § 44 BNatSchG verletzt werden.

Bewertung

Die naturräumliche Ausstattung des Gebietes wird als mittel eingestuft. Die infolge der Planänderung beeinträchtigten Habitat- und Vegetationsstrukturen werden auf Bebauungsplanebene durch entsprechende Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen geregelt. Die Eingriffsregelung der §§14 bis 17 des BNatSchG findet für den östlichen Plangebietsbereich Anwendung, da dieser dem Außenbereich zugeordnet wird. Mit Umsetzung von landschaftspflegerischen Maßnahmen auf drei externen Ausgleichsflächen und den Festsetzungen kann der Eingriff hinsichtlich der Flächen, der Vegetation und des Artenschutzes kompensiert werden.

Im Vergleich zum bisherigen Planungsziel im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche und der damit verbundenen Nutzungsspezifik ist zu erwarten, dass das Schutzgut Tiere und Pflanzen aufgrund der beabsichtigten neuen Darstellung als gewerbliche Baufläche keine wesentliche Beeinträchtigung erfährt.

2.1.3. Schutzgut Boden/Fläche

Mit Grund und Boden soll gemäß § 1a Abs. 2 BauGB sparsam umgegangen werden. 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 Abs. 4 und den §§ 2a und 4c BauGB) das Schutzgut „Fläche“ aufzunehmen.

Die obersten Bodenschichten der Plangebietsfläche entsprechen nicht mehr den natürlichen Verhältnissen. Sie wurden durch Abgrabungen und Auffüllungen während der Arbeiten zur Schaffung sowie dem Rückbau des Bahngeländes anthropogen überprägt. Es bestehen im oberen Bodenhorizont künstliche Auffüllungen aus gemischtkörnigem Boden (Sand-, Kies- und Schluffgemisch), welche teilweise von Bauschutt durchsetzt sind. Weiterhin sind Bruchstücke von Wegeeinfassungen, Wegebelägen und Mauern sowie Reste der Bahngleise innerhalb der ungenutzten Freiflächen noch vorhanden. Unter der Vegetation bzw. der sich zwischenzeitlich gebildeten Humusauflage ist das Schotterbett noch gut erkennbar. Im Bereich der einzelnen Flurstücke sind zum Teil keine durchwurzelbaren Bodenschichten vorhanden.

Die Flurstücke 2120/56 und 2120/17 der Gemarkung Chemnitz und Flurstück 179/20 der Gemarkung Kappel sind im Sächsischen Altlastenkataster (SALKA) als Teilfläche des Altstandortes „Bahnhof Chemnitz-Kappel“ (AKZ 61270791) gemäß § 2 Abs. 6 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) i. V. m. §3 Abs. 1 der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) registriert. Trotz vorhandener Bodenkontaminationen werden bei derzeitigem Nutzungsstatus und dem hohen Versiegelungsgrad auf dem Flurstück keine nachfolgenden Gefährdungen ausgelöst. Somit müssen keine Sanierungsmaßnahmen zur Gefahrenabwehr veranlasst werden. Das Grundwasser ist durch den großen Grundwasserfigurabstandes relativ gut geschützt. Der Pfad Boden - Mensch wird bei dem gegebenen Nutzungsstatus (unsensible Nutzung, Versiegelung) als unkritisch eingeschätzt. Die Pfade Boden - Luft und das Schutzgut Oberflächenwasser sind nicht relevant. Im Sächsischen Altlastenkataster erfolgte auf Grund der festgestellten Belastungen eine Einstufung unter „Belassen“. Belassen heißt, dass bei derzeitiger Nutzung keine Gefahren bestehen. Bei möglicher Änderung der Nutzungs- und/oder Expositionsbedingungen können aber Gefahren auftreten. Im Fall veränderter Bedingungen ist eine Neubewertung erforderlich.

Bewertung

In Anbetracht der vorhandenen anthropogenen Überprägung des Plangebietes sind naturnahe Böden, die durch ungestört ablaufende Bodenbildungsprozesse gekennzeichnet sind, kaum vorhanden. Dadurch erfolgt eine bauliche Nutzung auf einer Fläche mit geringer Wertigkeit der Bodenfunktion.

Bei der Beurteilung der Altlastensituation wird vom beabsichtigten Planungsziel gewerbliche Baufläche ausgegangen. Hierbei kommt es zu keiner sensibleren Nutzung der Flächen. Diese Annahme stellt eine entscheidende Grundlage für den Umfang ggf. weiterer erforderlicher Maßnahmen zur Altlastenbehandlung dar. Bei Eintritt veränderter Bedingungen ist eine Neubewertung erforderlich.

Das Gebot des „sparsamen“ Umgangs mit Grund und Boden wird dahingehend gewahrt, dass durch den Fokus auf die Entwicklung der unbebauten innerstädtischen Flächen, Flächen mit wertvolleren Böden an anderer Stelle erhalten bleiben und bereits anthropogen geprägter Boden „wiedergenutzt“ wird. Durch die grünordnerische Maßnahme - Minderung der Versiegelung der befestigte Flächen - soll der Eingriff minimiert werden.

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).

Zusammenfassende Bewertung:

Es handelt sich aus Sicht des Schutzgutes Boden um einen mittel bedeutenden Standort. Im Vergleich zur bisherigen Darstellung im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche sowie einer Teilfläche als Fläche für Bahnanlagen resultiert aus der beabsichtigten neuen Darstellung keine wesentliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden. Altlasten- und bodenschutzrechtlich relevante Sachverhalte werden im Bebauungsplanverfahren behandelt.

2.1.4. Schutzgut Wasser

Die Bewirtschaftung des Wasserhaushaltes ist mit dem Ziel einer nachhaltigen Entwicklung im Sinne von § 1 Abs. 5 BauGB so zu entwickeln, dass auch nachfolgenden Generationen ohne Einschränkungen alle Optionen der Gewässernutzung offenstehen. Beim Schutzgut Wasser sind die Bereiche Grund- und Oberflächenwasser zu unterscheiden.

Das Plangebiet befindet sich im Einzugsgebiet des Kappelbachs. Dieser verläuft ca. 300 m nördlich parallel zur Zwickauer Straße. Da das Gelände in Richtung Süden ansteigt, liegt der Änderungsbereich außerhalb festgesetzter Überschwemmungsgebiete.

Bei der Versickerung von Oberflächenwasser über die Bodenzone, z. B. mittels wasserdurchlässiger Beläge auf teilversiegelten Stell- oder Verkehrsflächen, ist sicher zu stellen, dass die Versickerung schadlos erfolgt. Vernässungserscheinungen und Bodenerosionen auf den betroffenen Flächen bzw. eine Beeinträchtigung Dritter sind dabei auszuschließen. Darüber hinaus darf

eine Versickerung in den Untergrund keine Verschleppung/Mobilisierung von Schadstoffen im Bereich von Auffüllmassen sowie Instabilitäten des Untergrundes infolge Auswaschungs- und Setzungserscheinungen verursachen. Die Forderungen werden im Rahmen der Baumaßnahmen bzw. im Baugenehmigungsverfahren sichergestellt.

Bei Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben und Anwendung der anerkannten Regeln der Technik (Einbau entsprechender Filter- und Abscheidetechnik gemäß Erfordernis) kann eine Beeinträchtigung des Grundwassers ausgeschlossen werden. Auf Grund der innerörtlichen Lage und der relativ geringen Größe der zur Neubebauung vorgesehenen Flächen ist bei der Umsetzung der Maßnahme die Beeinträchtigung der Grundwasserneubildung als gering zu bewerten.

Bewertung:

Mit der Planänderung sind insgesamt keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser zu erwarten.

2.1.5. Schutzgut Luft und Klima

Luft

Der modellierte Jahresmittelwerte der NO₂-Gesamtbelastung 2010 beträgt für das Plangebiet 25 bis 30 µg/m³ und der modellierte Jahresmittelwerte der NO₂-Zusatzbelastung 2010 durch den lokalen Verkehr 0 bis 10 µg/m³. Der modellierte Jahresmittelwert der Stickstoffdioxid-Gesamtbelastung 2015 im Bereich des Plangebietes beträgt 25-30µg/m³ und liegt somit unter dem Wert von 40 µg/m³ der seit Anfang Januar 2010 für die Stickstoffdioxidbelastung als Jahresgrenzwert gilt.

Im Gegensatz zu den anderen sächsischen Großstädten treten in der Stadt Chemnitz keine Grenzwertüberschreitungen bei den Feinstaubkonzentrationen (PM10) auf. Lufthygienisch betrachtet treten im Plangebiet die üblichen Belastungen von Siedlungsgebieten auf.

Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass die Belastung in unmittelbarer Nähe zur Kreuzung Neefestraße/Goethestraße durch Feinstaubimmissionen und Stickstoffdioxidimmissionen am größten ist. Aber auch der südwestliche Teil des Plangebietes wird auf Grund des erhöhten Verkehrsaufkommens an der Kappler Drehe stärker belastet sein, als die Flächen im mittleren Teil. Da seit 2017 die Grenzwerte an der Messstation Chemnitz – Leipziger Straße sicher eingehalten werden, kann man - da die angrenzenden Straßen des Änderungsbereiches ein geringeres Verkehrsaufkommen aufweisen als die Leipziger Straße - davon ausgehen, dass die Grenzwerte für Feinstaub und Stickstoffdioxid im gesamten Plangebiet sicher unterschritten werden.

Bewertung

Durch die Planung ist sicherzustellen, dass die vorherrschende lufthygienische Situation nicht verschlechtert wird. 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

Die unversiegelte und mit Grasland und Großgehölzen bestandene Fläche des Plangebietes wirkt auf die unmittelbare Umgebung kleinklimatisch ausgleichend, da sie der stärkeren Überwärmung der benachbarten versiegelten Flächen entgegenwirkt und die Durchlüftung fördert. Die Fläche besitzt aber keine klimatische Fernwirkung und stellt keine Luftleitbahn innerhalb des Stadtgebietes dar.

Bewertung

Bei einer zukünftigen Bebauung der Plangebietsfläche ist eine Beeinflussung klimatischer Größen nicht gegeben.

2.1.6. Schutzgut Landschaft

Nach der räumlichen Gebietscharakteristik des Landschaftsplans der Stadt Chemnitz liegt das Plangebiet in der Raumeinheit „Chemnitz–Mitte“. Diese Raumeinheit ist durch überwiegend dichte Bebauung geprägt. Die Fläche befindet sich in einer verkehrs- und siedlungsstrukturell umschlossenen innerstädtischen Lage von geringer landschaftsästhetischer Wertigkeit. Das relevante Areal präsentiert sich zum Teil als bebaute und gewerblich genutzte Fläche sowie als brachgefallene Fläche mit Grasland und sukzessiv entstandener Gehölzvegetation. Das heutige Landschaftsbild im Umfeld des Plangebietes ist geprägt durch die nördlich angrenzende Gleisanlage der Deutschen Bahn einschließlich der durchgängigen Lärmschutzwand und die Wohnnutzung entlang der südlich gelegenen Neefestraße. Im Plangebiet befinden sich keine öffentlichen Grün- und Freiflächen. Ebenso sind keine wesentlichen, das Landschaftsbild beeinflussende Gehölzstrukturen, vorhanden.

Bewertung

Dem Planungsraum wird derzeit eine geringe Landschaftsbildqualität mit geringer Wirkung auf das Stadtgebiet zugeordnet. Der Grundcharakter des städtischen Landschaftsbildes wird bei Umsetzung der Planung nicht verändert. Es werden keine negativen Auswirkungen auf die Landschaftsbildqualität erwartet.

2.1.7. Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Unter Kultur- und Sachgütern sind Güter zu verstehen, die Objekte von gesellschaftlicher Bedeutung als architektonisch oder historisch wertvolle Bauten oder archäologische Schätze darstellen. Kultur- und sonstige schützenswerte Sachgüter sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Bewertung

Im Vergleich zur bisherigen Darstellung im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche ergibt sich keine Veränderung für das Schutzgut Kultur- und Sachgüter bezüglich der beabsichtigten Darstellung als gewerbliche Baufläche.

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.

Im vorliegenden Fall wird sich die beabsichtigte Darstellung einer gewerblichen Baufläche anstatt einer Darstellung als gemischte Baufläche sowie einer Teilfläche als Fläche für Bahnanlagen nur geringfügig auf die Schutzgüter Boden und Wasser und damit auch auf Tiere und Pflanzen auswirken. Zu berücksichtigen ist auch, dass diese durch die Vornutzung bereits stark anthropogen beeinflusst sind.

Insgesamt wird durch die beabsichtigte neue Darstellung im Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche und die daraus resultierende Überbaubarkeit und Versiegelung der Fläche bei Umsetzung der Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich von Beeinträchtigungen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung keine Schlechterstellung auf die der Belange des Umweltschutzes erwartet.

2.1.9. Zusammengefasste Umweltauswirkungen

Durch die vorliegende Planung wird die Entwicklung einer gewerblichen Baufläche planerisch vorbereitet. Die Nachnutzung einer anthropogenen stark überformten, ehemaligen Bahnfläche ist für die beabsichtigte Nutzung als gewerbliche Baufläche hinsichtlich einer nachhaltigen Flächennutzung positiv zu bewerten.

Bei Berücksichtigung der immissionsschutzrechtlichen Belange im verbindlichen Bauleitplanverfahren und in der Umsetzung der Planung sind auch keine schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG zu erwarten, welche sich negativ auf die umgebenden Nutzungen auswirken könnten. Die nachfolgende tabellarische Beurteilung der Erheblichkeit der Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter berücksichtigt die Gegenüberstellung der ursprünglichen Planungsabsicht (Darstellung der Teilflächen als gemischte Baufläche sowie Fläche für Bahnanlagen) und der neuen Planungsabsicht (Darstellung einer gewerblichen Baufläche) im Flächennutzungsplan. Wesentliche erhebliche Umweltauswirkungen aufgrund der Planung sind nicht erkennbar.

Schutzgut	Beurteilung der Umweltauswirkungen	Erheblichkeit
Mensch	Verlust des Landschafts- und Erholungsraumes für die Allgemeinheit Immission von Luftschadstoffen und Lärm	nicht erheblich nicht erheblich
Tiere und Pflanzen	Verlust von Teillebensräumen für Tiere und Pflanzen	weniger erheblich
Boden	Verlust der Bodenfunktion durch Versiegelung, Bodenbewegung, Verdichtung	weniger erheblich
Wasser	Reduzierung der Oberflächenwasserversickerung Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate Erhöhung des Oberflächenabflusses durch Bodenversiegelung	nicht erheblich weniger erheblich nicht erheblich
Klima/Lufthygiene	Veränderung des örtlichen Kleinklimas durch Überbauung und Versiegelung Luftschadstoffemission aus Gewerbe und Verkehr	nicht erheblich 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 Bereich im Stadtteil Kapellenberg städtebaulich neu geordnet. Gleichzeitig kann ein positiver Beitrag zum Schutz des Bodens geleistet werden, indem der Außenbereich vor der baulichen Inanspruchnahme geschützt wird. Im Zusammenhang mit der Realisierung der Planungsfläche ist der Verlust an Boden am Standort und in dessen Folge eine Beeinträchtigung des Wasserhaushaltes durch Versiegelung und möglicherweise des natürlichen Lebensraumes von Tieren und Pflanzen zu erwarten. Zu berücksichtigen ist, dass die Planungsfläche durch die Vornutzung als Bahnanlage bereits stark anthropogen beeinflusst ist. Im Zuge der Realisierung des Planungsvorhabens werden auf der Grundlage von Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege für alle Schutzgüter und deren Wechselwirkungen geeignete Kompensationsmaßnahmen zum Ausgleich der Beeinträchtigungen festzulegen sein, die im verbindlichen Bauleitplanverfahren abschließend zu regeln sind. Es ist sicherzustellen, dass die Immissionsbelastung in Bezug auf Luftschadstoffe sowie Lärm auf das Schutzgut Mensch nicht negativ verändert wird.

2.2.2. Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei nicht Umsetzung der Planung würden die Flächen in ihrem jetzigen Zustand erhalten bleiben und sich die Brachen weiterentwickeln. Die Stadt Chemnitz würde ein grundsätzlich geeignetes Baupotenzial auf einer Brachfläche nicht für die Ansiedlung einer gewerblichen Nutzung zur Verfügung haben. Die aufgewachsenen Gehölze würden sukzessive altern und über einen längeren Zeitraum einen dichten Strauch- und Baumbestand bilden. Die bestehenden ungenutzten Gebäude würden weiter verfallen und von Bewuchs überdeckt werden. Auf Grund der innerörtlichen Lage ist aber auch mit zunehmenden Eintrag von Müll zu rechnen und eine zunehmende Verwahrlosung der benachbarten Grundstücke wäre zu erwarten. In der Gesamtheit wäre daher ein negatives Ortserscheinungsbild wahrscheinlich.

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.

Zur Verringerung der nachteiligen Umweltauswirkungen wird im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung bzw. im Baugenehmigungsverfahren darauf hingewirkt, dass die Versiegelungsintensität minimiert wird, um Auswirkungen auf den Wasserhaushalt zu vermeiden. Weiterhin ist eine Eingriffs-Ausgleichs-Regelung durchzuführen und entsprechende grünordnerische Maßnahmen festzusetzen. Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen durch Immissionen ist das Erfordernis emissionsbegrenzender Maßnahmen zu prüfen.

Die Ausgleichs-, Ersatz- und Artenschutzmaßnahmen sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung hinsichtlich Art und Umfang zu spezifizieren und festzusetzen.

2.4. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Eine anderweitige Planungsmöglichkeit ist die Beibehaltung der jetzigen Darstellung im Flächennutzungsplan für die Teilflächen 1 – gemischte Baufläche – und 2 – Fläche für Bahnanlagen. Dies entspricht nicht mehr den aktuellen städtebaulichen Erfordernissen. Das für gemischte Bauflächen geltende ausgewogene Verhältnis der Wohn- und Gewerbenutzungen unter Berücksichtigung einer nachhaltigen, markt- und standortgerechten Planung ist aufgrund der geringen Flächengröße und sowie der umgebenden Nutzungsstruktur im Bebauungsplanverfahren diffizil zu bewältigen. Zudem ist die Steuerung der Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben auf Basis des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Chemnitz 2016 im Plangebiet dringend erforderlich.

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

3. Zusätzliche Angaben

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

Für die Durchführung der Umweltprüfung wurden hinsichtlich der Bestandserfassung und Beurteilung der Schutzgüter Boden, Wasser, Tiere und Pflanzen die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung sowie des Umweltberichtes, welche im Rahmen des B-Plans Nr. 01/20 erstellt wurden, herangezogen. Für den Bereich Lärm (Schutzgut Mensch) wurden Aussagen des im Rahmen des B-Plans Nr.01/20 durchgeführten schalltechnischen Untersuchung berücksichtigt. Zur Bewertung der Altlastensituation erfolgte eine Recherche im Sächsischen Altlastenkataster. Die Beurteilung der stadtklimatisch/lufthygienischen Belange erfolgte auf Grundlage des Klimagutachtens (Stand 2000) zum Flächennutzungsplan. Schwierigkeiten bei der Erhebung der Grundlagendaten haben sich hierbei nicht ergeben.

3.2. Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Auswirkungen

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

3.3. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Das Plangebiet der 53. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) der Stadt Chemnitz umfasst eine Gesamtgröße von ca. 3,7 ha und befindet sich im westlichen Bereich des Stadtteiles Kapellenberg in geringer Entfernung zum Stadtzentrum.

Das Gebiet wird im Norden von Bahnanlagen (Strecke 6258 Dresden – Werdau), im Süden von der Neefestraße, im Westen von der Kappler Drehe (B 169, B 173) und im Osten von der Goethestraße begrenzt.

Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) vom 24.10.2001 ist das gekennzeichnete Plangebiet überwiegend (etwa 3,4 ha) als gemischte Baufläche und eine geringfügige Teilfläche (etwa 0,3 ha) als Fläche für Bahnanlagen dargestellt. Die Fläche des Plangebietes gehörte zum ehemaligen Güterbahnhof Kappel. Derzeitig wird etwa ein Drittel der Fläche gewerblich genutzt. Bei dem verbleibenden Bereich handelt es sich weitestgehend um eine ungenutzte Brachfläche, welche durch natürliche Sukzession teilweise begrünt ist und früher als Bahnbetriebsfläche diente.

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

Die Stadt Chemnitz beabsichtigt, die Fläche zwischen Neefestraße/Kappler Drehe/Goethestraße und den Gleisanlagen der Deutschen Bahn städtebaulich zu entwickeln. Die Flächennutzungsplanänderung in Verbindung mit dem annähernd im gleichen Flächenumgriff geführten Bebauungsplanverfahren Nr. 01/20 Mozartstraße/Neefestraße soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung absichern, eine Erschließung gewerblicher Bauflächen durchführen und Ansiedlung von klein- und mittelständischem Gewerbe ermöglichen. Weiterhin erfolgt eine Steuerung der Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben auf der Basis des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Chemnitz 2016 und des zur Untersetzung erstellten Verträglichkeitsgutachtens „Chemnitz-Kapellenberg als Einzelhandelsstandort“ vom September 2018. Der maximale

schalltechnische Stör Grad soll einem Mischgebiet entsprechen. Im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 01/20 Mozartstraße/Neefestraße wurden sowohl die erforderliche schalltechnische Untersuchung nach DIN 18005 als auch eine spezielle artenschutzrechtliche Untersuchung durchgeführt. Bei der Überplanung des Areals handelt es sich um die Wiedernutzbarmachung einer Fläche. Zur Umsetzung der neuen Entwicklungsziele soll die derzeit im rechtswirksamen Flächennutzungsplan dargestellte gemischte Baufläche sowie Fläche für Bahnanlagen in eine gewerbliche Baufläche geändert werden.

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 gehen von der Planung aus Sicht des Umweltschutzes keine wesentlichen Veränderungen des Zustandes der Umwelt aus.