

**Stadt Chemnitz**

**52. Änderung des Flächennutzungsplanes  
Bereich Elsasser Straße im Stadtteil Altchemnitz  
Begründung und Umweltbericht**

---

**Fassung vom November 2021**

---

erarbeitet durch das Stadtplanungsamt Chemnitz

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>TEIL A</b> .....	<b>3</b>
<b>BEGRÜNDUNG</b> .....	<b>3</b>
1. Räumlicher Geltungsbereich.....	3
2. Entwicklung des Planes; Rechtslage; Darstellungsform.....	3
3. Notwendigkeit der Planaufstellung; Ziele; Zwecke und Auswirkungen der Flächennutzungsplanänderung .....	3
4. Landesentwicklungsplan und Regionalplan .....	4
5. Planinhalt; Erläuterung .....	5
6. Flächenbilanz .....	7
7. Stadttechnische und verkehrliche Infrastruktur .....	7
<b>TEIL B</b> .....	<b>8</b>
<b>UMWELTBERICHT</b> .....	<b>8</b>
1. Einleitung .....	8
1.1 Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte der 52. Änderung des Flächennutzungsplanes	8
1.2 Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung.....	8
2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen.....	9
2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale .....	9
2.1.1 Schutzgut Mensch.....	9
2.1.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen.....	11
2.1.3 Schutzgut Boden/ Fläche.....	12
2.1.4 Schutzgut Wasser.....	13
2.1.5 Schutzgut Luft und Klima .....	14
2.1.6 Schutzgut Landschaft.....	14
2.1.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter .....	15
2.1.8 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes.....	15
2.1.9 Zusammengefasste Umweltauswirkungen.....	15
2.2 Prognose zur Entwicklung des Umweltzustandes.....	16
2.2.1 Entwicklung bei Durchführung der Planung .....	16
2.2.2 Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung.....	17
2.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen .....	17
2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten .....	17
3. Zusätzliche Angaben.....	18
3.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung .....	18
3.2 Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Auswirkungen.....	18
3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung.....	18

## **Teil A**

### **Begründung**

#### **1. Räumlicher Geltungsbereich**

Das Plangebiet der 52. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Chemnitz liegt im Stadtteil Altchemnitz.

Das Gebiet wird im Norden von der Bruno-Salzer-Straße, im Westen von der Elsasser Straße und im südöstlichen Grenzverlauf von den Grundstücken der markanten, derzeit ungenutzten Baudenkmale entlang der Altchemnitzer Straße begrenzt. Das Plangebiet umfasst eine Gesamtgröße von ca. 2,2 ha und befindet sich im nördlichen Bereich des Stadtteiles Altchemnitz verkehrsgünstig zwischen dem Inneren Stadtring und dem Südring in geringer Entfernung zum Stadtzentrum.

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

Die 52. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Chemnitz wird auf der Grundlage der Urfassung vom 24.10.2001 einschließlich aller wirksamen Ergänzungen, Änderungen und Berichtigungen vorgenommen.

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

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

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

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Chemnitz vom 24.10.2001 einschließlich aller Änderungen, Ergänzungen und Berichtigungen ist der gekennzeichnete Planungsbereich bisher als gewerbliche Baufläche dargestellt.

Der Bereich Altchemnitz, ein traditioneller Chemnitzer Industriestandort, liegt seit 2013 im Fokus der Stadtentwicklung. Trotz seiner innenstadtnahen Lage und guten verkehrlichen Anbindung ist das Gebiet von Brachflächen, Leerständen und mindergenutzten Flächen geprägt. Durch die Erarbeitung der Machbarkeitsstudie „Revitalisierung Gewerbestandort Altchemnitz“ (cima, Juni 2014) sowie dem hierauf aufbauenden „Integrierten Handlungskonzept Altchemnitz“ (kurz: „IHK“, ICL Ingenieur Consult Dezember 2014), wurden Lösungswege zur erfolgreichen Transformation des ehemaligen Industriestandortes aufgezeigt. Insbesondere das IHK definiert zahlreiche konkrete Maßnahmen, welche die Revitalisierung des Stadtteils befördern. Durch Stadtratsbeschluss vom 08.07.2015 zur Vorlage B-100/2015 erhielten diese Maßnahmen ihre grundsätzliche politische Legitimation und stehen seither als Handlungsauftrag an die Verwaltung.

Aufbauend auf dem IHK beschloss der Stadtrat am 11.04.2018 das Strukturkonzept zur Revitalisierung des Gewerbestandortes Altchemnitz (B-087/2018). Dieses Konzept bietet einen interdisziplinären Ansatz zur Überwindung der städtebaulich unbefriedigenden und nutzungsspezifisch ungeordneten Situation, zeigt umfassende Ansätze für eine Gebietsneuordnung auf und bereitet über

die Definition von Geltungsbereichen und Zielstellungen notwendiger Bebauungspläne den Prozess der verbindlichen Bauleitplanung vor.

Am 05.06.2018 wurde durch den Planungs-, Bau- und Umweltausschuss der Stadt Chemnitz der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 18/05 „Nördlich der Altchemnitzer Straße“ (B-151/2018) mit einer Geltungsbereichsgröße von ca. 10 ha gefasst. Übergeordnetes stadtplanerisches Ziel für den Plangeltungsbereich ist das Schaffen von Voraussetzungen für die Umstrukturierung und Wiederbelebung der innerstädtischen Flächen unter Berücksichtigung von städtebaulichen, denkmalpflegerischen, klima- und naturschutzrechtlichen Anforderungen an den Standort sowie seiner Erschließung.

Innerhalb des Bebauungsplanverfahrens wurde den Aussagen des Strukturkonzeptes für das Plangebiet gefolgt. Das betrifft insbesondere den bislang für gewerbliche Nutzungen vorgesehenen Bereich östlich der Elsasser Straße.

Die vorliegende Änderung des Flächennutzungsplanes betrifft nur ein Teilgebiet des Bebauungsplans Nr. 18/05 „Nördlich der Altchemnitzer Straße“. In dem relevanten Bereich an der Elsasser Straße soll ebenso wie an der Altchemnitzer Straße künftig die Nutzungsart Wohnen eingeordnet und der Bereich als Mischgebiet entwickelt werden. Es steht in erster Linie eine Revitalisierung des Gebietes im Fokus der Bemühungen, das heißt die Wiederbelebung der vorhandenen Strukturen mit geeigneten Nutzungen.

Somit sollen hier vor allem für die denkmalgeschützten Bestandsgebäude im Sinne von Nachhaltigkeit und Kontinuität Perspektiven aufgezeigt werden, während die bauliche Nachverdichtung und maximale Flächenausnutzung demgegenüber zurücktritt. Besonderes Augenmerk muss dabei auf einer konfliktfreien Nachbarschaft zwischen Wohnen und Gewerbe liegen. Ziel ist das Befördern eines vielfältigen Nutzungsmixes, um so das Gebiet aufzuwerten.

Im Plangebiet selbst bzw. unmittelbar angrenzend befinden sich freistehende, geschützte Kulturdenkmale, die leer stehen: das Gebäude Elsasser Straße 45 (Brandruine) sowie die Gebäude Altchemnitzer Straße 40 und 46. Leider konnte für diese Bauten bislang keine adäquate Nachnutzung gefunden werden, während der sich der Erhaltungszustand über die Jahre verschlechtert. Aufgrund der bisherigen Einschätzung der im Plangebiet nach § 34 BauGB zulässigen Nutzungen als ausschließlich gewerblich sowie des schlechten Bauzustandes war die Vermarktbarkeit bedeutend eingeschränkt. Alle bisherigen Bemühungen einer gewerblich geprägten Reaktivierung liefen ins Leere. Zur Ermöglichung einer wirtschaftlich tragfähigen Nutzung ist bei diesen Objekten zumindest ein gewisser Flächenanteil für Wohnnutzungen erforderlich, teils eignen sie sich auch als Gesamtgebäude eher für Wohnzwecke. Die planungsrechtlichen Voraussetzungen hierfür sollen mit dem Bebauungsplan Nr. 18/05 „Nördlich der Altchemnitzer Straße“ in Verbindung mit der Änderung des Flächennutzungsplanes geschaffen werden.

In diesem Zusammenhang wird für den Planbereich ebenso die Verbesserung der verkehrlichen Erschließung angestrebt. Die Elsasser Straße endet derzeit von Nordosten kommend an der Brüder-Grimm-Straße ohne Durchbindung zur Treffurthstraße. Die Vervollständigung des öffentlichen Straßennetzes in diesem Abschnitt ist Bestandteil des genannten Bebauungsplans.

Der Flächennutzungsplan ist vor dem Hintergrund der Größenordnung der Abweichung im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB mit den detaillierteren und flächenkonkreteren Planungsaussagen des verbindlichen Bauleitplans Nr. 18/05 „Nördlich der Altchemnitzer Straße“ in Einklang zu bringen. Der gekennzeichnete Bereich soll von gewerblicher Baufläche in gemischte Baufläche geändert werden.

#### **4. Landesentwicklungsplan und Regionalplan**

Die Planung steht im Einklang mit den Grundsätzen und Zielen des Landesentwicklungsplanes (LEP) (in Kraft getreten am 31.08.2013) und mit dem Regionalplan Chemnitz-Erzgebirge (in Kraft getreten am 31.07.2008).

Die Stadt Chemnitz ist nach dem Landesentwicklungsplan 2013 des Freistaates Sachsen als Oberzentrum eingestuft und bildet gemeinsam mit anderen Oberzentren die Metropolregion Mitteldeutschland. Die weitere Stärkung der zentralen Orte als Schwerpunkte des wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Lebens im Freistaat Sachsen ist als Handlungsschwerpunkt für die zukünftige Entwicklung im Landesentwicklungsplan 2013 ausdrücklich benannt.

Demnach sind die Oberzentren als überregionale Wirtschafts-, Innovations-, Bildungs-, Kultur- und Verwaltungszentren weiter zu entwickeln. Dabei kommt der Nutzung von Brachen eine besondere Bedeutung zu. Im Kapitel „Siedlungsentwicklung“ wird dazu folgendes Ziel formuliert: „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. (...)“ (Z 2.2.1.7).

Mit der Gesamtkonzeption zur Umnutzung und Wiederbelebung des Gewerbebestandes Alt-Chemnitz wird diesem Ziel Rechnung getragen. Mit der Planung wird Baurecht zur Revitalisierung des Gewerbebestandes geschaffen, eine Neuausweisung derzeit unversiegelter Flächen findet nicht statt. Dem landesplanerischen Ziel, der Nutzung vorhandener Bauflächen Vorrang vor der Ausweisung neuer Baugebiete einzuräumen, wird demnach ebenso gefolgt.

Im Regionalplan Chemnitz-Erzgebirge (in Kraft getreten am 31.07.2008) als auch mit dem Planentwurf zum Regionalplan Region Chemnitz (Auslegungsbeschluss vom 15.12.2015) werden die durch den Landesentwicklungsplan vorgegebenen raumordnerischen Ziele weiter untersetzt. Folgende Vorgaben beziehen sich auf das Änderungsverfahren:

#### Z 1.2.2

„Im Rahmen der Siedlungsentwicklung in der Region sind die Funktionen Wohnen-Arbeiten-Ver-sorgen-Erholen einander so zuzuordnen, dass kurze Wege erhalten bleiben bzw. entstehen, räumlich bedingter Verkehrsaufwand reduziert, der weiteren Zersiedlung der Landschaft entgegenge-wirkt wird und Nutzungskonflikte vermieden werden.“

#### Z 1.2.5

„Die Funktionsfähigkeit der Städte als tragende Elemente des zentralörtlichen Systems der Region ist zu sichern und zu verbessern. Dabei ist insbesondere durch städtebauliche Maßnahmen die Erhaltung und Revitalisierung funktionsgemischter innerstädtischer Strukturen zu unterstützen.“

#### Z 1.2.6

„Auf die Revitalisierung und Umnutzung von Brachen an integrierten Standorten für Wohn- und Dienstleistungsfunktionen sowie für integrierbare industriell-gewerbliche Funktionen ist hinzuwirken.“

Diesen Vorgaben der Regional- und Landesplanung wird mit der vorliegenden Planung entsprochen.

## 5. Planinhalt; Erläuterung

Das Plangebiet soll im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche dargestellt werden.

Es handelt sich um einen gewerblichen Altstandort unweit südlich des Chemnitzer Stadtzentrums. Trotz eines Investitionsschubes in den 1990er Jahren im Zuge der Umstrukturierung konnte keine hinreichende Stabilisierung kleinteiliger Flächenareale geschehen. Stadträumlich stellt sich das Plangebiet als heterogen mit Bestandsbebauung unterschiedlicher Typologien und Kubaturen dar. Dabei wird das Erscheinungsbild des relevanten Gebietes besonders vom leerstehenden Gebäude Elssasser Straße 45, ehemals höhere Fachschule für Wirk- und Stricktechnik, geprägt, dessen bemerkenswerte traditionalistische Fassade seit einem Brandschaden Mitte der 2000er Jahre ein-zustürzen droht. Aufgrund der im Plangebiet sowie dem umliegenden Bereich in überdurchschnittlich hoher Anzahl vorhandenen Gebrauchtwagenhändler dominieren leider flächenintensive Nutzungen ohne raumbildende Wirkung. Eine Konzentration dieser in der Regel mit nur eingeschossigen, kleineren Büro- oder Werkstattgebäuden bebauten Flächen befindet sich an der Treffurthstraße.

Auf den Flächen zwischen Elsasser und Altchemnitzer Straße steht in erster Linie eine Revitalisierung des Gebietes im Fokus der Bemühungen, das heißt die Wiederbelebung der vorhandenen Strukturen mit geeigneten Nutzungen. Somit sollen hier vor allem für die denkmalgeschützten Bestandsgebäude im Sinne von Nachhaltigkeit und Kontinuität Perspektiven aufgezeigt werden, während die bauliche Nachverdichtung und maximale Flächenausnutzung demgegenüber zurücktritt.

Die zwei bedeutungsvollen Kulturdenkmale befinden sich in unterschiedlichem Erhaltungszustand. Das rückwärtig im Grundstück gelegene Gebäude Bruno-Salzer-Straße 20 ist saniert, genutzt und somit im Bestand dauerhaft gesichert. Das freistehende Einzelgebäude Elsasser Straße 45 hingegen steht ebenso wie die weiteren unmittelbar südwestlich an das Plangebiet grenzenden Objekte Altchemnitzer Straße 40 und 46 sowie Altchemnitzer Straße 52, schon jahrelang leer und unterliegt einem fortschreitenden Verfall. Aufgrund der bisherigen Einschätzung der im Plangebiet nach § 34 BauGB zulässigen Nutzungen als ausschließlich gewerblich sowie des schlechten Bauzustandes war die Vermarktbarkeit bedeutend eingeschränkt.

Nunmehr soll die verträgliche Einordnung von Wohnen in verschiedenen Facetten ermöglicht werden. Hierfür kommen insbesondere Bestandsgebäude in Frage bzw. sollten vorhandene städtische Flurstücke genutzt werden. Somit kann auch der Strukturwandel vom klassischen Produktionsstandort zur „Denkfabrik“ befördert werden. Mit der Zulässigkeit von Wohnnutzungen eröffnen sich neue Perspektiven für die Revitalisierungsbestrebungen der leerstehenden Baudenkmale, sodass die Chancen auf eine gute Entwicklung des Gesamtgebietes verbessert werden. Zur Sicherung der Konfliktfreiheit wird die Verträglichkeit der Bestandsnutzungen mit dem Wohnen in einem Schallgutachten untersucht, dessen Ergebnisse zum Entwurf in den Bebauungsplan Nr. 18/05 eingearbeitet werden. Gleichzeitig gilt es im Bereich Treffurthstraße/Elsasser Straße die Straßenräume mit wahrnehmbaren Raumkanten wieder neu zu fassen und somit erlebbar zu gestalten, während die rückwärtigen Grundstücksbereiche freier entwickelt werden können.

Aufgrund der innerstädtischen Lage des Plangebietes ist es verkehrsseitig voll erschlossen. Dabei sind die Treffurthstraße, Altchemnitzer Straße, Elsasser Straße sowie die Bruno-Salzer-Straße als öffentliche Straßen gewidmet. Die Elsasser Straße endet derzeit von Nordosten kommend an der Brüder-Grimm-Straße ohne Durchbindung zur Treffurthstraße. Die Vervollständigung des öffentlichen Straßennetzes in diesem Abschnitt ist Bestandteil des parallelen Bebauungsplanverfahrens.

Das Bewahren der vorhandenen Grünstrukturen im Plangebiet, bestehend aus Gehölzinseln von altem Baumbestand und Pioniergehölzen sowie starken Einzelbäumen, wird als wesentliche Standortqualität eingeschätzt. Innerhalb des Karrees Elsasser Straße/Treffurthstraße/Altchemnitzer Straße/Bruno-Salzer-Straße befinden sich sechs Bäume mit Baumhöhlen, die nach § 30 BNatSchG in Verbindung mit § 21 SächsNatSchG geschützt sind. Zudem bestehen auf den Flächen zwischen Elsasser und Altchemnitzer Straße dichte, markante Gehölzbestände, die den Charakter des Gebietes stark prägen. Die vorhandenen Pachtgärten an der Elsasser Straße werden als wertvolle Grünfläche des Gebietes im Bebauungsplan Nr. 18/05 gesichert. Die relevante Fläche mit einer Größe von etwa 3.000m<sup>2</sup>. liegt unterhalb der Darstellungsschwelle des FNP im Maßstab von 1:10.500 und wird somit im Änderungsverfahren nicht als eigenständige Fläche abgebildet. Das Areal ist Bestandteil der gemischten Baufläche. Die Pflanzung von Baumreihen im neuen Straßenraum trägt zur ökologischen und gestalterischen Aufwertung des Quartiers bei. Zudem soll der Vorgabe des Strukturkonzeptes Altchemnitz entsprochen werden und eine Wegeverbindung zwischen Elsasser und Altchemnitzer Straße entstehen.

In dem relevanten Änderungsbereich befinden sich keine Altlastenverdachtsflächen.

Die 52. Änderung des Flächennutzungsplanes in Verbindung mit dem Bebauungsplanverfahren Nr. 18/05 „Nördlich der Altchemnitzer Straße“ soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung absichern und zwischen Elsasser und Altchemnitzer Straße neben der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören, gleichzeitig das Nutzungsspektrum für Wohnen öffnen.

## 6. Flächenbilanz

Größe des Plangebietes in ha	bisherige wirksame Darstellung	Planungsziel der vorliegenden Änderung
2,2 ha	Gewerbliche Baufläche	Gemischte 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 52. Änderung folgende neue Flächenbilanz bezüglich der Sondergebiete Wochenendhausgebiet, gemischten Bauflächen, sonstigen bedeutsamen Grünflächen und Wohnbauflächen:

Flächenart	wirksamer FNP 2001	wirksamer FNP mit Ergänzungen, Änderungen und Berichtigungen	neue Bilanz mit Berücksichtigung der 52. Änderung des FNP
Gewerbliche Baufläche	1.019 ha	1.094 ha	1.092 ha
Gemischte Baufläche	1.275 ha	1.172 ha	1.174 ha

## 7. Stadttechnische und verkehrliche Infrastruktur

Die äußere Verkehrserschließung des Plangebietes der 52. Änderung des Flächennutzungsplanes ist über die Treffurthstraße und Elsasser Straße gewährleistet. Derzeit endet die Elsasser Straße von Nordosten kommend an der Brüder-Grimm-Straße ohne Durchbindung zur Treffurthstraße. Die weiterführenden Straßenflurstücke 3593/1, 3410 und 1933/19 der Gemarkung Chemnitz befinden sich in städtischem Eigentum. Im parallel geführten Bebauungsplanverfahren Nr. 18/05 ist der Abschnitt als öffentliche Straßenverkehrsfläche vorgesehen, so dass ein Ausbau mit verschiedenen Querschnitten und Nutzungsintensitäten in Abhängigkeit von den Ergebnissen der späteren vertiefenden Planung möglich ist.

Weiterhin soll im Quartier eine straßenunabhängige Wegeverbindung zwischen Altchemnitzer und Elsasser Straße zu einer besseren Vernetzung, kürzeren Wegen und höherer Lebensqualität beitragen. Die ÖPNV-Erschließung des Plangebietes ist mit Straßenbahn- und Omnibuslinien gesichert.

Die stadttechnische Ver- und Entsorgung des Gebietes ist über vorhandene Leitungen in der Treffurthstraße und Elsasser Straße grundsätzlich gewährleistet. Individuelle Bedarfe sind mit den jeweiligen Versorgungsträgern in der konkreten hochbaulichen Planung abzustimmen.

Ferner verlaufen in der Treffurthstraße und in der Elsasser Straße in Betrieb befindliche Fernwärmeleitungen im Leitungskanal. Eine Versorgung der anliegenden Grundstücke ist möglich. Im Bereich der Elsasser Straße verläuft die Leitungstrasse dabei über die Flurstücke nordwestlich der Straße. Hier muss eine Umverlegung in den Straßenraum erfolgen. Innerhalb der geplanten Bauflächen zwischen Elsasser Straße und Altchemnitzer Straße bestehen als Sockeltrasse mehrere nicht mehr in Betrieb befindliche Fernwärmeleitungen und –hausanschlüsse. Diese Leitungsabschnitte können zurückgebaut werden. Zum Erreichen der städtischen Klimaschutzziele und im Hinblick auf die Ziele für das Klimaquartier Altchemnitz sollte aber bei Neubau- und Sanierungsvorhaben die Fernwärme vorwiegend genutzt werden.

Entlang der Treffurthstraße und des durchzubindenden Abschnitts der Elsasser Straße ist kein Leitungsbestand des Kommunikationsnetzes vorhanden. In diesem Teilstück wird eine Neuverlegung erforderlich.

## **Teil B**

### **Umweltbericht**

#### **1. Einleitung**

##### **1.1 Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte der 52. Änderung des Flächennutzungsplanes**

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

Das Plangebiet der 52. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Chemnitz liegt im Stadtteil Altchemnitz. Das Gebiet wird im Norden von der Bruno-Salzer-Straße, im Westen von der Elsasser Straße und im südöstlichen Grenzverlauf von den Grundstücken der markanten, derzeit ungenutzten Baudenkmale entlang der Altchemnitzer Straße begrenzt. Das Plangebiet umfasst eine Gesamtgröße von ca. 2,2 ha und befindet sich im nördlichen Bereich des Stadtteiles Altchemnitz verkehrsgünstig zwischen dem Inneren Stadtring und dem Südring 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 als gewerbliche Baufläche dargestellt. Ziel der 52. Änderung des FNP ist die Änderung dieser Darstellung in gemischte Baufläche.

Die vorliegende Änderung des Flächennutzungsplanes betrifft nur ein Teilgebiet des Bebauungsplans Nr. 18/05 „Nördlich der Altchemnitzer Straße“. In dem relevanten Bereich an der Elsasser Straße soll ebenso wie an der Altchemnitzer Straße künftig die Nutzungsart Wohnen eingeordnet und der Bereich als Mischgebiet entwickelt werden. Es steht in erster Linie eine Revitalisierung des Gebietes im Fokus der Bemühungen, das heißt die Wiederbelebung der vorhandenen Strukturen mit geeigneten Nutzungen.

Somit sollen hier vor allem für die denkmalgeschützten Bestandsgebäude im Sinne von Nachhaltigkeit und Kontinuität Perspektiven aufgezeigt werden, während die bauliche Nachverdichtung und maximale Flächenausnutzung demgegenüber zurücktritt. Besonderes Augenmerk muss dabei auf einer konfliktfreien Nachbarschaft zwischen Wohnen und Gewerbe liegen. Ziel ist das Befördern eines vielfältigen Nutzungsmixes, um so das Gebiet aufzuwerten.

In diesem Zusammenhang wird für den Planbereich ebenso die Verbesserung der verkehrlichen Erschließung angestrebt. Die Elsasser Straße endet derzeit von Nordosten kommend an der Brüder-Grimm-Straße ohne Durchbindung zur Treffurthstraße. Die Vervollständigung des öffentlichen Straßennetzes in diesem Abschnitt ist Bestandteil des genannten Bebauungsplans.

Der Flächennutzungsplan ist vor dem Hintergrund der Größenordnung der Abweichung im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB mit den detaillierteren und flächenkonkreteren Planungsaussagen des verbindlichen Bauleitplans Nr. 18/05 „Nördlich der Altchemnitzer Straße“ in Einklang zu bringen. Der gekennzeichnete Bereich soll von gewerblicher Baufläche in gemischte 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 52. 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 gemischten Baufläche 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 einer gewerblichen Baufläche) und der neuen Planungsabsicht (Darstellung einer gemischten 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.

Das Plangebiet ist ein industriell-gewerblicher Altstandort, der aktuell zum einen durch vereinzelte Gewerbebereiche (z.B. Autohändler) genutzt wird und zum anderen durch Brachen, mindergenutzte Bereiche und Leerstände charakterisiert ist. Die Flächen des Plangebietes sind überwiegend versiegelt, umfassen jedoch durch Sukzession auch Gehölzinseln aus ruderalem jungen Grünbestand und einzelnen starken Altbäumen. Die versiegelten Flächen heizen sich durch Sonneneinstrahlung auf. Dieser Effekt wird durch die Rückstrahlung von den bestehenden Baukörpern weiter verstärkt. Der Überwärmung wirkt der vorhandene Baumbestand des Gebietes entgegen, der durch Verdunstung und der damit einhergehenden Verdunstungskälte die Umgebungsluft abkühlt und darüber hinaus für eine Beschattung sorgt.

Die Topographie ist durch einen geringen Geländeanstieg in Richtung Südosten gekennzeichnet.

Im gesamten Plangebiet werden die Grenzwerte der 39. Bundesimmissionsschutzverordnung (BImSchV) zum Schutz der menschlichen Gesundheit, welche für NO<sub>2</sub> und Feinstaub jeweils 40 µg/m<sup>3</sup> im Jahresmittel betragen, deutlich unterschritten. Die Werte liegen zwischen 20 und 25 µg/m<sup>3</sup>. Sie fallen umso geringer aus, je größer die Entfernung von der Annaberger Straße ist, welche die Immissionssituation maßgeblich prägt.

Die Immissionsbelastung im Stadtgebiet Chemnitz sinkt kontinuierlich. Weitere Luftschadstoffe besitzen keine Relevanz für das Plangebiet. Durch die Filterwirkung der Vegetation – insbesondere der Belaubung des Baumbestandes – können Stäube und Schadstoffe in der Luft reduziert werden, was zu einer lokalen Verbesserung der Luftqualität im Plangebiet führt. Die Bedeutung des Erhaltes des Großbaumbestandes wird als hoch eingeschätzt.

Für das Plangebiet sind Gewerbelärm ausgehend von der Nachbarschaft und dem Plangebiet selbst sowie Geräusche von Straßen und Schienenwegen relevant. Zur Ermittlung der Geräuschbelastung liegt die Schallimmissionsprognose zum Bebauungsplan Nr. 18/05 „Nördlich der Altchemnitzer Straße“ der Stadt Chemnitz, SLG GmbH Hartmannsdorf 02/2020, vor. Im Ergebnis dieser schalltechnischen Untersuchungen wirken auf den relevanten Bereich keine schädlichen Umwelteinwirkungen in Form von Geräuschen durch gewerbliche Anlagen nach TA Lärm ein.

Im Rahmen der Schallimmissionsprognose der SLG GmbH 02/2020 wurden die Verkehrsdaten der relevanten Straßen aus den Verkehrszählungen der Stadt Chemnitz zugrunde gelegt und mit einer Steigerungsrate von +1% pro Jahr auf den Prognosehorizont 2030 konservativ hochgerechnet. Für die Straßenbahntrassen entlang der Annaberger Straße wurden die prognostischen Verkehrsbelastungsdaten mit den Daten der CVAG für den derzeitigen Zustand gleichgesetzt.

Im Ergebnis kann für die Summe aus Straßen- und Schienenverkehrslärm festgestellt werden, dass im Änderungsbereich der schalltechnische Orientierungswert gemäß Beiblatt 1 zu DIN 18005 für Mischgebiete von tags 60 dB(A) und nachts 45 dB(A) eingehalten wird.

Das Plangebiet ist derzeit aufgrund seines auf Gewerbe ausgerichteten Charakters, seine in Teilen marode Bausubstanz mit schlechtem Erhaltungszustand der umliegenden Flächen und fehlende öffentliche Grünanlagen nur sehr eingeschränkt zur Erholung geeignet und wird nicht aktiv von Erholungssuchenden aufgesucht. Öffentliche Grünflächen, Freiflächen oder Spielplätze oder Sportanlagen fehlen vollständig.

### **Bewertung**

Der notwendige Nachweis der Einhaltung der Lärmimmissionsrichtwerte wurde im verbindlichen Bauleitplanverfahren geführt. Die Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete von tags 60 dB(A) und nachts 45 dB(A) werden eingehalten. Die Luftverunreinigung durch Feinstaub und Stickstoffdioxid stellt keine relevante Beeinträchtigung dar. Die Bedeutung des vorhandenen Baumbestandes

standes trägt insgesamt zu einer Minderung der klimatischen Belastung bei und wird als hoch eingeschätzt. Mit der Planänderung geht keine wesentliche Veränderung der Erholungseignung im Gebiet einher.

## 2.1.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

### Bestand

Die Flurstücke innerhalb des Plangebietes liegen nicht innerhalb und auch nicht in direkter Umgebung eines Schutzgebietes im Sinne von §§ 23–29 BNatSchG. Für die Prüfung der faunistischen Bedeutsamkeit im Bebauungsplan Nr. 18/05 „Nördlich der Alchemnitzer Straße“ wurde ein spezieller artenschutzrechtlicher Fachbeitrag durchgeführt. Die Ergebnisse sind für die Flächennutzungsplanänderung gleichfalls zutreffend.

Im Rahmen der Detektorerfassung und Sichtbeobachtung 2019 konnten in dem Gebiet verschiedene Fledermausarten nachgewiesen werden. Fledermausquartiere in den begehbaren Gebäuden konnten nicht belegt werden, da diese nur sehr eingeschränkte Möglichkeiten als Sommer-/Winterquartier bieten. Für die Fledermäuse haben daher in erster Linie die älteren Bäume mit geeigneten Strukturen im Plangebiet eine besondere Bedeutung.

Die 16 Brutvogelarten, für die ein Brutvorkommen im Gebiet anzunehmen ist, sind: Amsel, Bachstelze, Birkenzeisig, Blaumeise, Buchfink, Buntspecht, Dohle, Eichelhäher, Elster, Feldsperling, Gartenrotschwanz, Girlitz, Grünfink, Grünspecht, Hausrotschwanz, Haussperling, Heckenbraunelle, Klappergrasmücke, Kohlmeise, Mauersegler, Mönchsgrasmücke, Rabenkrähe, Ringeltaube, Rotkehlchen, Schwanzmeise, Singdrossel, Star, Stieglitz, Straßentaube, Turmfalke, Wacholderdrossel und Zilpzalp. Unter den nachgewiesenen Arten befinden sich keine akut bestandsbedrohten Arten. Neben der grundsätzlichen Notwendigkeit begrünter Flächen für die Nahrungssuche sind die dichten Gehölzbestände oder Einzelbäume, sowie teilweise die baulichen Strukturen (Gebäudebrüter) für die Anlage der Niststätten von besonderer Bedeutung.

Der Großteil der im Gebiet befindlichen Biotop- und Nutzungstypen ist stark anthropogen geprägt und weist einen geringen Biotopwert auf. Es wurden zwei höhlenreiche Einzelbäume festgestellt, die nach §30 BNatSchG bzw. nach §21 SächsNatSchG als gesetzlich geschützte Biotoptypen gelten. Bei einem der Bäume handelt es sich um einen Apfelbaum (*Malus domestica*) im Bereich der verwilderten Gartenanlage an der Verlängerung der Elsasser Straße, bei dem anderen um eine Säulen-Pappel (*Populus nigra* 'italica') rückwärtig des Verwaltungsgebäudes der ehem. Textilfabrik der Geb. Sussman. Im Ergebnis der Bestandsaufnahme des artenschutzrechtlichen Fachbeitrags konnten weitere Bäume, die besondere Strukturen für Vögel oder für Fledermäuse aufweisen, identifiziert werden.

Den größten Teil der durch Vegetation charakterisierten Flächen stellen Gewerbe- oder Industriebrachen dar, auf denen sich im Lauf der Sukzession ein Mosaik aus Gehölzen- bzw. Gehölzaufwuchs, Ruderalfluren, Neophytenbeständen sowie sonstiger Sukzessionsflächen etabliert hat. Aus der Vegetationsdichte und Ungestörtheit auf den brachgefallenen Standorten ergibt sich eine höhere Bedeutung der Flächen als Lebensraum z.B. für Brutvögel oder Fledermausarten. Den Gehölzbeständen ist ein höherer Biotopwert zuzuweisen.

Außerhalb der Industriebrachen finden sich weitere vegetationsbedeckte Flächen in Form von Scherrasen, Ziergehölz- und Heckenpflanzungen, sowie einem verwilderten, parkartigen Garten, der teilweise einer kleingärtnerischen Nutzung unterliegt). Letzterer weist aufgrund seines alten Obstbaumbestandes, der als Habitat für diverse Insektenarten (z. B. holzbewohnende Käfer) dienen kann, einen hohen Biotopwert auf.

Entlang des befahrbaren Teils der Elsasser Straße befinden sich Eschen-Pflanzungen. Weitere typische Arten im Gebiet sind u.a. Bergahorn, Sommerlinde, Birke, Zitterpappel und Salweide.

## **Bewertung**

Brach- und Ruderalflächen innerhalb des bebauten Bereichs stellen ökologisch wertvolle Stadtbiotope dar. Diese für den Arten- und Biotopschutz relevanten Strukturen sind lokal bedeutsam und besitzen im Stadtgebiet wichtige Funktionen für die Biotopvernetzung und als Trittsteinbiotope. Von vergleichsweise hohem Wert sind die vorhandenen Gehölzbeständen, die erhaltenswürdig sind und in die zukünftige Baustruktur integriert werden sollten.

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

### **2.1.3 Schutzgut Boden/ Fläche**

Mit Grund und Boden soll gemäß § 1a (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 Absatz 4 und den §§ 2a und 4c BauGB) das Schutzgut „Fläche“ aufzunehmen.

Das Plangebiet liegt regionalgeologisch im Erzgebirgischen Becken und im Mesogeochoren „Chemnitzer Lössriedelland“. Als natürlicher geologischer Untergrund werden oberflächennah eiszeitlicher, fluvialer Sand oder pleistozäner Lößlehm angetroffen. Unter den quartären Sedimenten folgen Sedimentgesteine des Rotliegenden in Form von Sandstein und Schlusstein der Leukersdorf-Formation mit Konglomeratzwischenlagerungen.

Das Plangebiet weist durch seine Lage angrenzend am Innenstadtbereich und die daraus resultierende, seit Langem bestehende und dauerhafte bauliche Nutzung stark anthropogen überprägte Standorte auf. Daher ist die natürliche Sichtabfolge des Bodens oberflächlich durch anthropogene Auffüllungen aus Bodenaushub und Bauschutt überlagert oder ersetzt. Möglicherweise sind noch Bauwerksreste der Altbebauung im Boden erhalten. Natürliche Böden sind im Plangebiet nicht mehr vorhanden. (Teil-) Versiegelte Flächen nehmen einen Großteil des Plangebietes ein.

Die archäologische Relevanz des Vorhabenareals belegen archäologische Kulturdenkmale aus dem Umfeld, die nach § 2 SächDSchG Gegenstand des Denkmalschutzes sind (mittelalterliche Ortskerne [D-01100-01; D-01280-01], mittelalterliche Befestigung [D-01280-02], mittelalterliche Vorstadtsiedlung [D-01280-03]). Nach § 14 SächDSchG bedarf es der Genehmigung der Denkmalschutzbehörde, wer Erdarbeiten etc. an einer Stelle ausführen will, von der bekannt oder den Umständen nach zu vermuten ist, dass sich dort Kulturdenkmale befinden. Ausführende Firmen werden auf die Meldepflicht von Boden-Funden gemäß § 20 SächDSchG hingewiesen.

## **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.

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 befestigten Flächen- soll der Eingriff minimiert werden.

### **natürliche Radioaktivität**

Das Plangebiet liegt nach dem bisherigen Kenntnisstand in einem Gebiet, indem erhöhte Radonkonzentration in der Bodenluft wahrscheinlich kaum auftreten. 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:**

Innerhalb des Plangebietes sind mehr als zwei Drittel der Plangebietsfläche bereits versiegelt und anthropogen stark überprägt. Mit der Lage im urbanen Umfeld und den umgebenden intensiven Nutzungen lässt sich ein Großteil des Plangebietes als vorbelastet einstufen.

Im Vergleich zur bisherigen Darstellung im Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche 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 (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.

Innerhalb des Plangebietes sind keine Oberflächengewässer vorhanden und auch keine Schutzgebiete (Überschwemmungsgebiete, Trinkwasserschutzgebiete) ausgewiesen. Bedingt durch die langjährige und intensive gewerbliche Nutzung des Standortes ist eine hohe Vorbelastung des Schutzgutes Wasser zu verzeichnen.

Das Niederschlagswasser der versiegelten Flächen wird weitgehend in die bestehende Kanalisation abgeleitet. Innerhalb der dauerhaft vegetationsbedeckten Fläche kann Wasser bis zu einem gewissen Anteil in den Flächen rückgehalten werden und versickern. Diese Flächen ermöglichen zudem lokal die Rückverdunstung von Niederschlagswasser. Das Plangebiet ist dem abflussdominierten Gebietscharakter zuzuordnen.

### **Bewertung**

Bei Sicherstellung einer geordneten Oberflächen- und Schmutzwassererfassung und Entsorgung bedingt die Entwicklung einer gemischten Baufläche an diesem Standort keine Verschlechterung des Schutzgutes Wasser. Die konkreten Maßnahmen sind im verbindlichen Bauleitplanverfahren zu regeln.

### 2.1.5 Schutzgut Luft und Klima

#### Luft

Die Luftschadstoffbelastung liegt im Plangebiet auf einem mittleren Niveau, da kaum Luftschadstoffemissionen durch ortsfeste Anlagen auftreten und die Grundbelastung im Stadtgebiet als niedrig einzustufen ist. Die Werte liegen zwischen 20 und 25 µg/m<sup>3</sup>. Sie fallen umso geringer aus, je größer die Entfernung von der Annaberger Straße ist, welche die Immissionssituation maßgeblich prägt.

Die Immissionsbelastung im Stadtgebiet Chemnitz sinkt kontinuierlich. Weitere Luftschadstoffe besitzen keine Relevanz für das Plangebiet. Durch die Filterwirkung der Vegetation – insbesondere der Belaubung des Baumbestandes – können Stäube und Schadstoffe in der Luft reduziert werden, was zu einer lokalen Verbesserung der Luftqualität im Plangebiet führt. Die Bedeutung des Erhalts des Großbaumbestandes wird als hoch eingeschätzt.

#### 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.

Die vorherrschende lufthygienische Situation wird durch die Planung nicht verschlechtert.

#### Stadtklima

Klimatisch lässt sich Chemnitz je nach angewandter Klimaklassifikation dem „Warmgemäßigten Regenklima, immer feucht und sommerwarm“ (Effektive Klimaklassifikation nach Köppen, in Kottek et al., 2006) bzw. dem „Temperierten Zyklonalklima“ [Genetische Klimaklassifikation nach Hendl (1963)] zuordnen (siehe auch DWD, 1993). Der Witterungsablauf ist gekennzeichnet durch einen ständigen Wechsel maritim beziehungsweise kontinental geprägter Perioden, wobei im Vergleich zu den weiter westlich befindlichen Städten in Deutschland die Kontinentalität stärker ausgeprägt ist.

Das Plangebiet ist anteilig dem Stadtklimatop sowie dem Gewerbe- und Industrieklimatop zuzuordnen. Entsprechend dem Integrierten Klimaschutzprogramm für die Stadt Chemnitz, Teil Klimawandel, Klimafolgen, C& E GmbH 2009, ist die bioklimatische Belastung „mittel“ an der Grenze zu „hoch“ einzustufen. Durch den umfangreichen Baumbestand des Plangebietes wird ein Aufheizen versiegelter Flächen gemindert. Die Rasenflächen des Gebietes wirken sich als Kaltluftentstehungsinselflächen positiv auf ihr unmittelbares Umfeld aus.

Die Fläche besitzt 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

Das Plangebiet befindet sich gemäß der Naturraumgliederung der Stadt Chemnitz innerhalb der Raumeinheit „Chemnitzer Chemnitztal“. Das Plangebiet hat einen im Wesentlichen urban-industriellen Charakter und wird aktuell durch die gewerbliche Nutzung, durch die diversen Autohändler und ihre Stellflächen, sowie durch große, historische, teilweise verfallene Industrie- und Verwaltungsbauten mit aufkommendem Gehölzaufwuchs geprägt. Aufgrund der das Gebiet charakterisierenden Elemente hinterlässt das Gebiet einen eher verwahrlosten Eindruck beim Betrachter.

**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**

Im Plangebiet befinden sich zwei Gebäude, die als Kulturdenkmäler nach § 2 SächsDSchG unter Denkmalschutz gestellt sind. Die Denkmäler Höhere Fachschule für Wirk- und Stricktechnik (Elsasser Straße 45) und das Fabrikgebäude (Bruno-Salzer-Straße 20) stammen aus einem Zeitraum von Beginn bis Mitte der 20er Jahre des 20. Jahrhunderts. Die ehemalige Höhere Fachschule für Wirk- und Stricktechnik (Elsasser Straße 45) ist Zeugnis der Bedeutung von Chemnitz als Standort für die Textilindustrie im vergangenen Jahrhundert. Nach einem Brand befindet sich das Gebäude Alchemnitzer Straße 26 heute in einem schwer beschädigten und teils ruinösen Zustand. Mit seiner attraktiven Schauffassade, die die Brüder-Grimm-Straße städtebaulich prägt, ist es dennoch als unverzichtbar bewertet.

#### **Bewertung**

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

### **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 gemischten Baufläche anstatt einer Darstellung als gewerbliche Baufläche 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 gemischte 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 gemischten Baufläche planerisch vorbereitet. Die Nachnutzung eines anthropogenen, überformten industriell-gewerbliche Altstandortes ist für die beabsichtigte Nutzung als gemischten 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 gewerbliche Baufläche) und der neuen Planungsabsicht (Darstellung einer gemischten 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	nicht erheblich
	Immission von Luftschadstoffen und Lärm	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	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 Bereich im Stadtteil Altchemnitz städtebaulich neu geordnet. Gleichzeitig kann ein positiver Beitrag zum Schutz des Bodens geleistet werden, indem der Außenbereich vor der baulichen Inanspruchnahme geschützt wird.

Bei der Umsetzung des Vorhabens werden bereits vorhandene Gebäude in nicht unerheblichem Maße in die Baustruktur einbezogen sowie bisher versiegelte Flächen mittel- bis langfristig zu Grünstrukturen entwickelt. Die Versickerungsfähigkeit des Bodens bleibt annähernd unverändert. Allerdings führt die Bebauung zu einem Verlust der teilweise dichten ruderalen Grünbestände, die sich in den Jahren der Mindernutzung auch auf versiegelten und teilversiegelten Brachen ausbreitet haben und einen Lebensraum für Vögel, Fledermäuse und Insekten bieten. Mit dem Erhalt bedeutender Baumbestände und mehreren Festsetzungen für den Artenschutz können die Auswirkungen für geschützte Arten jedoch unter der Erheblichkeitsschwelle gehalten werden.

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 festgelegt und im verbind-



lichen Bauleitplanverfahren abschließend geregelt. 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. Bleiben die aktuell ungenutzten baulichen Strukturen (denkmalgeschützte und nicht denkmalgeschützte Gebäude und Nebengebäude) für die kommenden Jahre ungenutzt, ist von einer Zunahme des Vandalismus und witterungsbedingter Schäden und einer grundsätzlichen Verschlechterung baulicher Zustände auszugehen. Die Unfallgefahr auf den Grundstücken und direkt angrenzenden (öffentlichen) Flächen nimmt zu. Die aufgewachsenen Gehölze würden sukzessive altern und über einen längeren Zeitraum einen dichten Strauch- und Baumbestand bilden. 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 werden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung hinsichtlich Art und Umfang zu spezifiziert und festgesetzt.

### **2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Eine anderweitige Planungsmöglichkeit ist die Beibehaltung der jetzigen Darstellung im Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche. Dies entspricht nicht mehr den aktuellen städtebaulichen Erfordernissen. Die Entwicklung eines Wohn- und Gewerbestandortes auf einer innenstadtnahen Fläche entspricht den Zielen übergeordneter Plangrundlagen und dem Ziel des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden. Insbesondere der Erhalt von denkmalgeschützter Bausubstanz bedingt einer gemischten Nutzung. Da diese Fläche vormals anthropogen genutzt und versiegelt wurde, trägt die Neuplanung zur Revitalisierung einer aktuell mindergenutzten Brachfläche bei.

### **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. 18/05 „Nördlich der Altchemnitzer Straße“ erstellt wurden, herangezogen. Für den Bereich Lärm (Schutzgut Mensch) wurden Aussagen des im Rahmen des B-Plans Nr.18/05 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 52. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) der Stadt Chemnitz umfasst eine Gesamtgröße von ca. 2,2 ha und befindet sich im nördlichen Bereich des Stadtteiles Altchemnitz verkehrsgünstig zwischen dem Inneren Stadtring und dem Südring in geringer Entfernung zum Stadtzentrum.

Das Gebiet wird im Norden von der Bruno-Salzer-Straße, im Westen von der Elsasser Straße und im südöstlichen Grenzverlauf von den Grundstücken der markanten, derzeit ungenutzten Baudenkmale entlang der Altchemnitzer Straße begrenzt.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Chemnitz vom 24.10.2001 einschließlich aller Änderungen, Ergänzungen und Berichtigungen ist der gekennzeichnete Planungsbereich bisher als gewerbliche Baufläche dargestellt.

Es handelt sich um einen gewerblichen Altstandort unweit südlich des Chemnitzer Stadtzentrums. Trotz eines Investitionsschubes in den 1990er Jahren im Zuge der Umstrukturierung konnte keine hinreichende Stabilisierung kleinteiliger Flächenareale geschehen. Stadträumlich stellt sich das Plangebiet als heterogen mit Bestandsbebauung unterschiedlicher Typologien und Kubaturen dar. Dabei wird das Erscheinungsbild des relevanten Gebietes besonders vom leerstehenden Gebäude Elsasser Straße 45, ehemals höhere Fachschule für Wirk- und Stricktechnik, geprägt, dessen bemerkenswerte traditionalistische Fassade seit einem Brandschaden Mitte der 2000er Jahre einzustürzen droht.

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

Übergeordnetes stadtplanerisches Ziel für den Planungsbereich ist das Schaffen von Voraussetzungen für die Umstrukturierung und Wiederbelebung der innerstädtischen Flächen unter Berücksichtigung von städtebaulichen, denkmalpflegerischen, klima- und naturschutzrechtlichen Anforderungen an den Standort sowie seiner Erschließung.

Die 52. Änderung des Flächennutzungsplanes in Verbindung mit dem Bebauungsplanverfahren Nr. 18/05 „Nördlich der Altchemnitzer Straße“ soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung absichern und zwischen Elsasser und Altchemnitzer Straße neben der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören, gleichzeitig das Nutzungsspektrum für Wohnen öffnen.

Im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 18/05 „Nördlich der Altchemnitzer Straße“ 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 derzeitig im rechtswirksamen Flächennutzungsplan dargestellte gewerbliche Baufläche in eine gemischte 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.