

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 6a Abs. 1 BauGB zur 52. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Chemnitz im Bereich Elsasser Straße im Stadtteil Altchemnitz

Ziel der Flächennutzungsplanung

Das Plangebiet der 52. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Chemnitz befindet sich im nördlichen Bereich des Stadtteiles Altchemnitz verkehrsgünstig zwischen dem Inneren Stadtring und dem Südring in geringer Entfernung zum Stadtzentrum und umfasst eine Größe von ca. 2,2 Hektar.

Planungsziel ist die Entwicklung einer gemischten Baufläche. Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Chemnitz vom 24.10.2001 einschließlich aller Änderungen, Ergänzungen und Berichtigungen ist der Geltungsbereich der Planänderung 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“ sowie dem hierauf aufbauenden „Integrierten Handlungskonzept Altchemnitz“ (kurz IHK), wurden Lösungswege zur erfolgreichen Transformation des ehemaligen Industriestandortes aufgezeigt. Aufbauend auf dem IHK beschloss der Stadtrat am 11.04.2018 das Strukturkonzept zur Revitalisierung des Gewerbestandortes Altchemnitz. Am 05.06.2018 folgte der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 18/05 „Nördlich der Altchemnitzer Straße“ (B-151/2018).

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. 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.

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.

Berücksichtigung der Umweltbelange

Bei der 52. Änderung des Flächennutzungsplans, Änderungsbereich Elsasser Straße im Stadtteil Altchemnitz wurde gemäß § 2 Absatz 4 eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die Ermittlung voraussichtlich erheblicher Umweltauswirkungen erfolgte. Diese wurden im Umweltbericht, der Bestandteil der Begründung zum Änderungsverfahren des Flächennutzungsplans ist, beschrieben und bewertet. Gemeinsam mit den eingegangenen Stellungnahmen aus dem Beteiligungsverfahren ermöglichen die eingeholten Informationen eine abschließende Bewertung.

Die Nachnutzung eines anthropogenen, überformten industriell-gewerbliche Altstandortes ist für die beabsichtigte Nutzung als gemischte Baufläche hinsichtlich einer nachhaltigen Flächennutzung positiv zu bewerten. Durch die Revitalisierung wird ein wichtiger Beitrag zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden und weiterer Ressourcen geleistet.

Insgesamt ist durch die beabsichtigte neue Darstellung im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche und die daraus resultierende Art der Bebauung keine erhebliche Schlechterstellung der Belange des Umweltschutzes zu erwarten.

Der notwendige Nachweis der Einhaltung der Lärmimmissionsrichtwerte wurde im verbindlichen Bauleitplanverfahren Nr. 18/05 „Nördlich der Alchemnitzer Straße“ geführt. 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 beabsichtigte Nutzung wirkt sich nicht nachteilig auf das Landschaftsbild aus, weil diese auf einem Revitalisierungsstandort mit intensiver gewerblicher Vornutzung erfolgt.

Das Schutzgut Tiere und Pflanzen wird durch die mit der Planung vorbereitete Nutzung bezogen auf Lebensräume beeinträchtigt, jedoch im Vergleich zur bisherigen Darstellung im Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche zur beabsichtigten neuen Darstellung als gemischte Baufläche nicht schlechter gestellt. Im Rahmen des parallelen Verfahrens der verbindlichen Bauleitplanung wurde eine Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt. Mögliche Eingriffe in den Naturhaushalt werden mit der verbindlichen Bauleitplanung erfasst und nach anerkannten Methoden und Beurteilungsmaßstäben bewertet sowie Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich von Eingriffen festgesetzt.

Die Bauleitplanung und insbesondere die Flächennutzungsplanung bringt selbst noch keine Umweltauswirkungen mit sich, bereitet sie aber vor. Voraussichtliche erhebliche Umweltauswirkungen im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB, die mit der Planung vorbereitet werden, sind jedoch nicht zu erwarten. Beeinträchtigungen von schutzbedürftigen Bereichen außerhalb des Plangebietes sind ebenfalls nicht zu erwarten.

Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

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

Während der öffentlichen Auslegung des Planentwurfes/Vorentwurfes sind keine Stellungnahmen von Bürgern eingegangen.

Die während der Offenlage des Planes eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit dem Ergebnis abgewogen, dass die Entwurfsdarstellung der 52. Änderung des Flächennutzungsplanes beibehalten wird.

Die Begründung und der Umweltbericht wurden entsprechend der Abwägung ergänzt.