

Stadt Chemnitz

56. Änderung des Flächennutzungsplanes - Entwurf

Bereich „Zwickauer Straße zwischen Lärchenstraße und Voigtstraße“ in den Stadtteilen Kappel und Schönau

Begründung und Umweltbericht

Fassung vom März 2024

erarbeitet durch das Stadtplanungsamt Chemnitz

Inhalt

Teil A	3
Begründung	3
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	5
5. Planinhalt; Erläuterung	6
6. Flächenbilanz.....	8
7. Stadttechnische und verkehrliche Infrastruktur	8
Teil B	10
Umweltbericht	10
1. Einleitung	10
1.1. Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte der 56. Änderung des Flächennutzungsplanes.....	10
1.2. Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung	10
2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	11
2.1. Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale.....	11
2.1.1. Schutzgut Mensch	11
2.1.2. Schutzgut Tiere und Pflanzen	13
2.1.3. Schutzgut Boden/Fläche.....	13
2.1.4. Schutzgut Wasser.....	14
2.1.5. Schutzgut Luft und Klima.....	15
2.1.6. Schutzgut Landschaft	16
2.1.7. Schutzgut Kultur- und Sachgüter.....	16
2.1.8. Abfall	17
2.1.9. Erneuerbare Energien und Energieeffizienz.....	17
2.1.10. Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes	17
2.1.11. Zusammenfassung der zu erwartenden Umweltauswirkungen.....	17
2.2. Prognose zur Entwicklung des Umweltzustandes.....	18
2.2.1. Entwicklung bei Durchführung der Planung	18
2.2.2. Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung.....	18
2.3. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen.....	18
2.4. Anderweitige Planungsmöglichkeiten.....	19
3. Zusätzliche Angaben	19
3.1. Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Auswirkungen	19
3.2. Allgemein verständliche Zusammenfassung.....	19

Teil A Begründung

1. Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet der 56. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Chemnitz befindet sich in den Stadtteilen Kappel und Schönau in etwa 3 km Entfernung zum Stadtzentrum. Großräumlich betrachtet liegt das Plangebiet im urban geprägten Bereich zwischen Zwickauer Straße, Voigtstraße, Lärchenstraße und der Bahntrasse. Gegenüber dem Vorentwurf erfolgte auf Grundlage des parallelen Verfahrens zum Bebauungsplan Nr. 22/15 „Wanderer-Areal“ sowie in Auswertung der Trägerbeteiligung eine Änderung und Modifizierung der Teilflächen. Das Plangebiet besteht nunmehr aus 3 Teilflächen mit einer Gesamtgröße von 8,7 ha.

2. Entwicklung des Planes; Rechtslage; Darstellungsform

Die 56. 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 Flächen-nutzungsplanänderung

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Chemnitz vom 24.10.2001 einschließlich aller Änderungen, Ergänzungen und Berichtigungen sind die Teilflächen 1 und 3 im Umfang von 2,2 ha bisher als gemischte Baufläche und die Teilfläche 2 mit einem Flächenanteil von 6,5 ha bisher als gewerbliche Baufläche dargestellt.

Die Zwickauer Straße ist eine wichtige Ausfallstraße im Westen der Stadt. Im Zuge der Industrialisierung siedelten sich hier zahlreiche wichtige Unternehmen mit eindrucksvollen Werksbauten an, neue Stadtteile entstanden und verhalfen der Straße zu übergeordneter Bedeutung innerhalb der Stadt. In den Jahrzehnten nach der politischen „Wende“ veränderten drastische Verluste an (Industrie-)Arbeitsplätzen in Verbindung mit einer massiven Abwanderung von Einwohnern die Situation grundlegend. Die zeitweise dramatischen Schrumpfungsprozesse nach 1990 zeigen sich bis heute: Brachen und leerstehende Gebäude prägen vielerorts das Stadtbild. Magistralen wie die Zwickauer Straße benötigen nach wie vor besondere Aufmerksamkeit, da sie für das Funktionieren der Gesamtstadt relevant sind.

Das aktuelle Stadtentwicklungskonzept INSEK 2035 formuliert als eine von neun Zukunftsaufgaben: CHEMNITZER TRADITION MIT ZUKUNFT – Alt-Industriestandorte werden multifunktionale Stadträume. Die relevanten Industrieareale an der Zwickauer Straße liegen bis heute brach, sind unter- oder ungenutzt und teilweise sind Abrisse oder Abgänge zu verzeichnen. Hier steht die große Aufgabe an, diese Flächen zu Möglichkeitsräumen zu entwickeln.

Bei der Bearbeitung der vielfältigen städtebaulichen Problemstellungen kommt neben Instrumenten der informellen Planung (hier: Beschlussvorlage B-056/2022 - Städtebaulicher Rahmenplan „Zwickauer Straße“) und des besonderen Städtebaurechts (hier: Beschlussvorlage B-119/2022 - Satzung zum Sanierungsgebiet „Zwickauer Straße“) der verbindlichen Bauleitplanung eine besondere Bedeutung zu. In insgesamt sechs Teilräumen soll die städtebauliche Situation entlang der Zwickauer Straße entwickelt und geordnet werden. Diese Neuordnung erfordert ebenso die inhaltliche Auseinandersetzung auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung. Der wirksame Flächennutzungsplan wird in 3 Teilbereichen im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB bearbeitet und mit den Planungsaussagen der verbindlichen Bauleitplanung in Einklang gebracht.

Gegenüber dem Vorentwurf wurden die Teilflächen modifiziert. Die Teilfläche 1 bildet ursprünglich das südlich an die Voigtstraße angrenzende Areal insgesamt als geplante gewerbliche Baufläche ab. Im Rahmen der Trägerbeteiligung wurde auf den Sachverhalt verwiesen, dass es sich bei dem Flurstück 28 der Gemarkung Kappel in der Realnutzung um Gärten auf einem bahneigenen Flurstück handelt. Somit richtet sich die dem Bahnbetrieb gewidmete Fläche nach dem Fachplanungs-vorbehalt des Eisenbahn-Bundesamtes (EBA). Mit Stellungnahme vom 28.02.2022 verweist der Eigentümer nochmals auf den Tatbestand, dass Änderungen an Eisenbahnbetriebsanlagen bzw. gewidmeten Flächen dem Genehmigungsvorbehalt des EBA (§ 23 Absatz 1 AEG i. V. m. § 3 Abs. 1 Nr. 1 und Absatz 2 Satz 2 BEVVG i. V. m. § 18 AEG) unterliegen. Die Überplanung von Bahngrund durch eine andere Fachplanung ist bis zu einer Freistellung der Fläche von Bahnflächen durch das EBA unzulässig (BVerwG, Urteil vom 12.03.2008, Az. 9 A 3.06). Daher wird die Teilfläche 1 gegenüber dem Vorentwurf um 0,6 ha reduziert und der Bereich als eigenständige Teilfläche 3 - Fläche für Bahnanlagen - dargestellt.

Die verbleibende Teilfläche 1 stellt sich heterogen mit Brachen, verschiedenen gewerblichen (Rest-)Nutzungen auf Grundstücksteilen oder Freiflächen sowie einem Büroneubau dar. Die beabsichtigte Ansiedlung von Wohnen im Mix mit Gewerbe im Sinne einer gemischten Baufläche führte in der Vergangenheit zu keinem erkennbaren Ergebnis. Am 18.05.2021 wurde durch den Ausschuss für Stadtentwicklung und Mobilität der Stadt Chemnitz für das relevante Areal der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 20/14 „Kohlstraße/Voigtstraße“ gefasst. Angesichts der im Gebiet existierenden Nutzungen, der sich südlich direkt anschließenden Bahnstrecke und damit einhergehender Schallschutzaspekte sowie der nördlich der Voigtstraße befindlichen Wohnnutzungen soll hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung auf ein eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) abgestellt werden.

Die Teilfläche 2 hat sich gegenüber dem Vorentwurf von 3,0 ha auf 6,5 ha vergrößert. Dafür ausschlaggebend ist der überarbeitete Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 22/15 „Wanderer-Areal“. Zudem werden die östlich und westlich angrenzenden Areale in die Flächennutzungsplanänderung einbezogen. Der gesamte Bereich ist trotz seiner innenstadtnahen Lage und guten verkehrlichen Anbindung weitgehend von Brachflächen, Leerständen und mindergenutzten Arealen geprägt. Neben kleinteiligen Baustrukturen im westlichen Abschnitt bestimmen die Gebäudekomplexe aus Büromaschinenwerk (Gebäude 9, Zwickauer Straße 221) und Maschinenhaus mit Schornstein sowie das Gebäude des ehemaligen Buchungs- und Addiermaschinenbaus das Erscheinungsbild. Beide Objekte stehen unter Denkmalschutz und gehören zum Sachzusammenhang Wanderer-Werke.

Im Rahmen der bestehenden Baurechte nach § 34 BauGB wurden in den vergangenen Jahrzehnten keine Vorhaben realisiert, die Anstöße für eine qualitätsvolle Weiterentwicklung und Aufwertung des Gebietes geben. Ohne die Aufstellung eines Bebauungsplanes ist das Plangebiet nach § 34 Abs. 2 BauGB als faktisches Gewerbegebiet i. S. d. § 8 BauNVO zu beurteilen, in dem ausschließlich gewerbliche Nutzungen zulässig sind. Analog findet sich diese Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan wieder. Zur Wiederbelebung und Nutzbarmachung wird es künftig nötig sein, am Standort einen Nutzungsmix aus Wohnen, Arbeiten, Freizeit und sozialen Einrichtungen zu etablieren. Nur so kann es gelingen, das vorhandene Geschossflächenpotential auszunutzen.

Der Flächennutzungsplan ist im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB mit den differenzierten Planungsaussagen der verbindlichen Bauleitpläne Nr. 20/14 „Kohlstraße/Voigtstraße“ und Nr. 22/15 „Wanderer-Areal“ zu harmonisieren. Die gekennzeichnete Teilfläche 1 soll von gemischter Baufläche in gewerbliche Baufläche, die Teilfläche 2 von gewerblicher Baufläche in gemischte Baufläche und die Teilfläche 3 von gemischter Baufläche in Fläche für Bahnanlagen 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.

Die vorliegende Planung bereitet die Schaffung von Baurecht zur Revitalisierung von Gewerbe-standorten unter Berücksichtigung marktgängiger Gesichtspunkte vor. Dem landesplanerischen Ziel, der Nutzung vorhandener Bauflächen Vorrang vor der Ausweisung neuer Baugebiete einzuräumen, wird demnach gefolgt. Erfordernisse der Raumordnung stehen der Planung nicht entgegen.

Im Regionalplan Region Chemnitz, Satzungsbeschluss vom 20.06.2023, werden die durch den Landesentwicklungsplan vorgegebenen raumordnerischen Ziele weiter untersetzt. Folgende Vorgaben stehen im direkten Bezug zu den Intentionen der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung:

G 1.1.2

„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 entgegen-gewirkt wird und Nutzungskonflikte vermieden werden.“

Z 1.1.5

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

Z 1.1.6

Auf die Revitalisierung und Umnutzung von Brachen an integrierten Standorten für Wohn- und Dienstleistungsfunktionen sowie für integrierbare industrielle-gewerbliche Funktionen ist hinzu-wirken.

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 auf Teilfläche 2 (im parallel geführten Bebauungsplanverfahren als eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt), sowie gemischter Baufläche auf Teilfläche 1 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.

5. Planinhalt; Erläuterung

Übergeordnetes stadtplanerisches Ziel für die aus 3 Teilflächen bestehende Flächennutzungsplanänderung ist das Schaffen von Voraussetzungen zur Umstrukturierung und Wiederbelebung mindergenutzter Flächen und Leerständen an einer bedeutenden Ausfallstraße.

Die relevanten Teilflächen liegen in der östlichen Hälfte der Zwickauer Straße und sind Teil eines ehemaligen Industriebandes, welches eine Vielzahl bedeutender, denkmalgeschützter und heute brachliegender Industriebauten und -areale umfasst. Zweifelsohne gehören die Gebäude rund um die ehemaligen Wanderer-Werke zu dem bedeutendsten kulturellen Erbe, welches die Zeit der Hochindustrialisierung in Chemnitz hervorgebracht hat.

Stadträumlich bildet die Zwickauer Straße in der Abfolge der zur Debatte stehenden 3 Änderungsflächen verschiedene Strukturen ab. Der südliche Straßenraum im Abschnitt zwischen Lützwstraße und Kohlstraße ist kleinteilig strukturiert und besonders durch Wohnnutzung, teilweise gewerbliche Nutzung und zum Teil stark überformten Blockrandstrukturen geprägt. Die Voigtstraße teilt die Quartierstiefe zwischen der Zwickauer Straße und der Bahnlinie in diesem Abschnitt. Die relevanten Teilflächen 1 und 3 werden im Norden vom Straßenraum Voigtstraße sowie Einzelgärten der Stadt Chemnitz begrenzt. Südlich schließt sich die Bahntrasse Nr. 6258 Dresden – Werdau (Streckenverlauf Dresden – Zwickau bzw. Hof) an. Im Osten und Westen tangieren gewerbliche Bestandsobjekte den Bereich.

Die Teilfläche 1 stellt sich heterogen mit Brachen, Leerstand, verschiedenen gewerblichen (Rest-)Nutzungen sowie einem gewerblichen Neubau dar. Das nach § 34 BauGB errichtete Bürogebäude grenzt unmittelbar an die Teilfläche 3 an. Hierbei handelt es sich um die Kleingartenanlage „Am Wiesengrund“ der Bahn-Landwirtschaft. Die Bezeichnung bezieht sich auf Statistiken der Bahn und ist nicht dem Bundeskleingartengesetz gleichzustellen. Die zirka 20 Gärten befinden sich auf einem bahneigenen Grundstück, welches dem Fachplanungsvorbehalt des Eisenbahn-Bundesamtes (EBA) unterliegt. Die Überplanung von Bahngrund durch eine andere Fachplanung ist bis zu einer Freistellung der Fläche von Bahnflächen durch das EBA unzulässig (BVerwG, Urteil vom 12.03.2008, Az. 9 A 3.06). Infolgedessen wird die Darstellung im Flächennutzungsplan von gemischter Baufläche in Fläche für Bahnanlagen geändert. Die Realnutzung der individuellen Gartennutzung bleibt unverändert, jedoch wird der rechtliche Status korrekt abgebildet.

Die bisher verfolgte Entwicklung einer einheitlichen gemischten Baufläche zwischen Zwickauer Straße und Bahnlinie wird infolge der südlich von Teilfläche 1 verlaufenden Bahnstrecke mit Güterverkehr und damit verbundener Immissionen aufgegeben. Ziel der Bauleitplanung ist das Befördern eines vielfältigen Nutzungsmixes, um das Gebiet aufzuwerten. Im Bebauungsplan Nr. 20/14 „Kohlstraße/Voigtstraße“ soll mit der Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebietes die Bandbreite an Nutzungen erweitert und damit gute Ausgangsbedingungen für eine Weiterentwicklung und Revitalisierung der Flächen an der Bahnstrecke geschaffen werden. Entspre-

chend dem Bestand können offenerere, großmaßstäbliche Strukturen entstehen. In dem eingeschränkten Gewerbegebiet sind dabei nur Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude sowie solche Gewerbebetriebe und öffentlichen Betriebe zulässig, die nach ihrem Störgrad auch im Mischgebiet zulässig sind, das heißt, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Mit dieser Einschränkung werden die allgemein zulässigen Nutzungen so eingegrenzt, dass das Nebeneinander zu den nördlich und östlich angrenzenden Mischgebieten konfliktfrei gestaltet wird.

Anders stellt sich die Situation im Bereich der Teilfläche 2 dar. Hier überwiegen Großstrukturen der Chemnitzer Industriegeschichte. Dominiert wird der Bereich vom ehemaligen Wanderer-Werk. Erbaut wurde der Gebäudekomplex ab 1894 für den Maschinen- und Fahrzeugbau. Die für Chemnitz heute noch stilbildenden Bauten rund um das Büromaschinenwerk mit Turmhaus entstanden zwischen 1912 und 1918. Über Jahrzehnte wurden am Standort unterschiedlichste Nutzungen ausgeübt. Seit Anfang der 1990 Jahre aber dominiert Leerstand das Ortsbild. Nicht zuletzt die heute noch erhaltenen Kulturdenkmäler des ehemaligen Büromaschinenwerks sowie des westlich davon gelegenen Querriegels, des erst 1938 errichteten Gebäudes für den Addier- und Buchungsmaschinenbau, sind dem Verfall ausgesetzt und konnten bisher keiner nachhaltigen Nachnutzung zugeführt werden.

Östlich des genannten Gebäudekomplexes schließen sich straßenseitig das Kontor- und Werksgelände sowie rückwärtig das Produktionsgebäude der ehem. Strumpffabrik Gläser an. Auch hierbei handelt es sich um Gebäude von wirtschaftsgeschichtlicher und bauhistorischer Bedeutung aus den Jahren 1939 und 1927/31. Jedoch bestimmen in diesem Fall abgängige Gebäudeteile sowie Sukzessionsflächen mit Gehölzaufwuchs das insgesamt ruinöse Erscheinungsbild des Grundstücks. Teilweise unter Denkmalschutz stehende Wohnhäuser mit Vorgarten, typisch für die Bebauung an der Ausfallstraße im Übergang von der Vorstadt zum Dorf, ergänzen den westlichen Bereich der Teilfläche 2.

Mit der Änderung von gewerblicher in gemischte Baufläche soll das Nutzungsspektrum der Teilfläche 2 gegenüber dem bisher für Gewerbe vorgehaltenen Bestand für verschiedene ergänzende Nutzungen und für Wohnen geöffnet werden. Entsprechend des historischen Charakters der Zwickauer Straße, die stets als Arbeits-, Wohn- und Freizeitort diente, wird eine Nutzungsmischung eben dieser Lebensbereiche unter Beachtung eines gewissen Maßes an Urbanität und unter Beibehaltung kleinteiliger Nutzungsstrukturen angestrebt. Stadträumlich sollen dabei auch zukünftig vor allem die Denkmale den Charakter des Quartiers und die Raumwahrnehmung prägen. Im Parallelverfahren des Bebauungsplans Nr. 22/15 „Wanderer-Areal“ erfolgt die detaillierte Festsetzung als urbanes Gebiet. Diese Kategorie dient dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Die Nutzungsmischung muss nicht gleichwertig sein, jedoch aus allen drei Kategorien Nutzungen enthalten. Urbane Gebiete stehen damit exemplarisch für die nutzungsgemischte Stadt der kurzen Wege und sind somit geeignet, die am Standort verfolgten städtebaulichen Ziele umzusetzen und die Entstehung eines lebendigen Quartiers zu befördern. Insbesondere mit der Zulässigkeit von Wohnnutzungen eröffnen sich neue Perspektiven für die bislang erfolglosen Revitalisierungsbestrebungen der leerstehenden Baudenkmale, sodass die Chancen für die bauliche Entwicklung des Gesamtgebietes verbessert werden. Aufgrund ihrer historischen Bedeutung können die Denkmale als identitätsstiftende Bausteine als Mittelpunkt eines lebendigen Quartiers der Zwickauer Straße neue Impulse verleihen und somit auch die Umsetzung übergeordneter gesamtstädtischer Ziele befördern.

Die drei relevanten Teilflächen der 56. Flächennutzungsplanänderung liegen außerhalb festgesetzter Überschwemmungsgebiete. Der Boden der Änderungsflächen entspricht nicht mehr seinem ursprünglichen Zustand, da die natürlichen Bodenverhältnisse durch anthropogene Nutzung und Flächeninanspruchnahme mehr oder weniger stark verändert sind. Die Teilfläche 2 liegt in einem Gebiet, in dem in der Vergangenheit bergbauliche Arbeiten (alte Lehmgrube/Ziegelei) durchgeführt wurden. Insofern ist mit Auf- bzw. Verfüllungen zu rechnen. Auf Grund der industriellen Vornutzung finden sich im gesamten Änderungsgebiet belastete Böden. Ein Großteil der Grundstücke sind im Sächsischen Altlastenkataster namentlich unter den alten Produktionsstätten

registriert. Für diese Altlastenverdachtsflächen besteht bei der derzeitigen Nutzung kein weiterer Handlungsbedarf für Maßnahmen der Altlastenerkundung oder -sanierung. Die Altstandorte werden im SALKA unter „Belassen“ geführt. Das heißt, dass zukünftige Nutzungsänderungen (sensiblere) zum Erfordernis einer erneuten Gefahrenverdachtsbewertung führen. Unter die Rubrik „Belassen“ fallen ebenso die Gärten der Bahn-Landwirtschaft auf Teilfläche 3, einem aufgefüllten Gelände. Kritischer stellt sich die Situation für einzelne Grundstücke der Teilfläche 1 dar. Hier besteht die Notwendigkeit, im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens die Altlastensituation bis zur Stufe der Orientierenden Untersuchung zu klären.

Das mit Stadtratsbeschluss vom 13.09.2023 als Grundlage für die weitere Handelsentwicklung beschlossene „Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Chemnitz“ definiert und begrenzt die Ansiedlung von Einzelhandelbetrieben. Die Festsetzungen werden im verbindlichen Bauleitplan detailliert untersetzt und festgeschrieben. Ebenso erfolgt auf der Ebene Bebauungsplan die erforderliche schalltechnische Untersuchung nach DIN 18005 zur Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse.

Die 56. Flächennutzungsplanänderung in Verbindung mit den Bebauungsplanverfahren Nr. 22/15 „Wanderer-Areal“ und Nr. 20/14 „Kohlstraße/Voigtstraße“ soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung vorbereiten und die Revitalisierung eines denkmalgeschützten Areals mit gesamtstädtischer Ausstrahlung ermöglichen.

6. Flächenbilanz

Teilfläche	Größe des Plangebietes in ha	bisherige wirksame Darstellung	Planungsziel der vorliegenden Änderung
1	1,6	Gemischte Baufläche	Gewerbliche Baufläche
2	6,5	Gewerbliche Baufläche	Gemischte Baufläche
3	0,6	Gemischte Baufläche	Fläche für Bahnanlagen

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 56. 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 56. Änderung des FNP
Gemischte Baufläche	1.275 ha	1.157 ha	1.161 ha
Gewerbliche Baufläche	1.019 ha	1.092 ha	1.087 ha
Fläche für Bahnanlage	420 ha	396 ha	397 ha

7. Stadttechnische und verkehrliche Infrastruktur

Die äußere Verkehrserschließung des Plangebietes der 56. Änderung des Flächennutzungsplanes ist über die Zwickauer Straße gewährleistet. Diese verläuft nördlich der 3 Teilflächen als eine bedeutende Stadteingangsmagistrale, die die West-Ost-Verbindung zwischen dem Umland und den Stadtteilen Siegmar und Reichenbrand und dem Stadtzentrum herstellt. Zusätzlich wird die Teilfläche 2 von Süden nach Norden von der Jaenickestraße gequert, die in die Zwickauer Straße mündet. Über die Jaenickestraße erfolgt eine Anbindung nach Süden an der Messe Chemnitz

vorbei an die Neefestraße/Bundesstraße 173 und die Autobahn BAB 72. Die Teilflächen 1 und 3 sind über die Voigtstraße erschlossen.

Das Plangebiet ist dank seiner Innenstadt nahen Lage gut an den ÖPNV angebunden. Perspektivisch ist eine Streckennetzerweiterung der Straßenbahnlinie 1 in Richtung Schönau/Reichenbrand vorgesehen. Dafür erforderliche Vorhalteflächen für den langfristig geplanten Ausbau einer barrierefreien Haltestelle mit Mobilitätsstützpunkt und Infopoint im Bereich der Teilfläche 2 werden in der verbindlichen Bauleitplanung berücksichtigt.

Aufgrund der Innenstadt nahen Lage des Plangebietes kann davon ausgegangen werden, dass alle erforderlichen Medien zur Ver- und Entsorgung anliegen. Der Leitungsbestand findet sich überwiegend in den öffentlichen Straßenräumen der Zwickauer Straße, der Jaenickestraße und der Voigtstraße. Innerhalb der Teilflächen 1 und 2 liegen mehrere stillgelegte Gasanschlüsse. Im Plangebiet befinden sich keine Fernwärme-/Fernkälteleitungen.

Individuelle Bedarfe insbesondere im Hinblick auf zukünftige gewerbliche Nutzungen sind mit den jeweiligen Versorgungsträgern in der konkreten hochbaulichen Planung abzustimmen. Dies beinhaltet beispielsweise die Erweiterung der Anlagen in Mittel- und Niederspannung einschließlich den Bau einer neuen Trafostation.

Teil B

Umweltbericht

1. Einleitung

1.1. Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte der 56. Änderung des Flächennutzungsplanes

Angaben zum Standort

Das Plangebiet der 56. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Chemnitz befindet sich in den Stadtteilen Kappel und Schönau in etwa 3 km Entfernung zum Stadtzentrum. Großräumlich betrachtet liegt das Plangebiet im urban geprägten Bereich zwischen Zwickauer Straße, Voigtstraße, Lärchenstraße und der Bahntrasse. Gegenüber dem Vorentwurf erfolgte auf Grundlage des parallelen Verfahrens zum Bebauungsplan Nr. 22/15 „Wanderer-Areal“ sowie in Auswertung der Trägerbeteiligung eine Änderung und Modifizierung der Teilflächen. Das Plangebiet besteht nunmehr aus 3 Teilflächen in einer Gesamtgröße von 8,7 ha.

Art und Umfang des Vorhabens und Festsetzungen

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Chemnitz vom 24.10.2001 einschließlich aller Änderungen, Ergänzungen und Berichtigungen sind die Teilflächen 1 und 3 im Umfang von 2,2 ha bisher als gemischte Baufläche und die Teilfläche 2 mit einem Flächenanteil von 6,5 ha bisher als gewerbliche Baufläche dargestellt.

Die Zwickauer Straße ist eine wichtige Ausfallstraße im Westen der Stadt. Im Zuge der Industrialisierung siedelten sich hier zahlreiche wichtige Unternehmen mit eindrucksvollen Werksbauten an, neue Stadtteile entstanden und verhalfen der Straße zu übergeordneter Bedeutung innerhalb der Stadt. Die zeitweise dramatischen Schrumpfungsprozesse nach 1990 zeigen sich bis heute: Brachen und leerstehende Gebäude prägen vielerorts das Stadtbild. Magistralen wie die Zwickauer Straße benötigen nach wie vor besondere Aufmerksamkeit, da sie für das Funktionieren der Gesamtstadt relevant sind.

Ziel der 56. Änderung des Flächennutzungsplanes ist die Darstellung der Teilfläche 1 als gewerbliche Baufläche, der Teilfläche 2 als gemischte Baufläche und der Teilfläche 3 als Fläche für Bahnanlagen.

1.2. Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung

Fachgesetze

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 Kreislaufwirtschafts- und Bodenschutzgesetz (SächsKrWBodSchG) relevant.

Fachplanungen

Im Regionalplan Region Chemnitz, Satzungsbeschluss vom 20.06.2023, werden die durch den Landesentwicklungsplan vorgegebenen raumordnerischen Ziele weiter untersetzt. Folgende Vorgaben stehen im direkten Bezug zu den Intentionen der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung:

G 1.1.2

„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 entgegen-gewirkt wird und Nutzungskonflikte vermieden werden.“

Z 1.1.5

„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 1.1.6

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

Mit der Planung einer gewerblichen Baufläche auf Teilfläche 2 (im parallel geführten Bebauungsplanverfahren als eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt), sowie gemischter Baufläche auf Teilfläche 1 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 Bauflächen sowie der gewerblichen Baufläche) und der neuen Planungsabsicht (Darstellung einer gewerblichen Baufläche, einer gemischten Baufläche und einer Fläche für Bahnanlagen) 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.

Lärm

Das Plangebiet ist durch **Verkehrslärm** ausgehend von der Zwickauer Straße sowie der Bahntrasse Nr. 6258 Dresden – Werdau (Streckenverlauf Dresden – Zwickau bzw. Hof) vorbelastet. Zur überschlägigen Bewertung auf der Ebene des Flächennutzungsplanes kann die Strategische Lärmkartierung 2022 herangezogen werden. Der Straßenverkehrslärm weist dabei entlang der Zwickauer Straße Pegel von $L_{DEN} \approx 70$ dB(A) sowie $L_{NIGHT} \approx 60$ dB(A) auf, im Kreuzungsbereich Zwickauer Straße/Jaenickestraße noch einige dB(A) darüber. Diese Lärmpegel sinken nach Süden bis auf $L_{DEN} \leq 55$ dB(A) sowie $L_{NIGHT} \leq 45$ dB(A) ab. Ein geringer Eintrag im Süden erfolgt durch die Neefestraße.

Durch die südlich gelegene Haupteisenbahnstrecke ergeben sich gemäß Kartierung des EBA 2022 Lärmpegel von $L_{DEN} \approx 65$ dB(A) sowie $L_{NIGHT} \approx 55$ dB(A). Diese Lärmpegel sinken nach Norden in das Plangebiet hinein bis auf $L_{DEN} < 55$ dB(A) sowie $L_{NIGHT} < 45$ dB(A) ab.

Für aus einer gemischten Baufläche im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung entwickelbares Gebiet (Mischgebiet und urbanes Gebiet) gelten nach DIN 18005 Beiblatt 1 „Schallschutz im Städtebau“ schalltechnische Orientierungswerte für Verkehrslärm in Höhe von 60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts. Der hier vorliegende verkehrsverursachte Gesamtlärm liegt damit im nördlichen Teil über den Orientierungswerten, im südlichen Teil in dieser Größenordnung.

Hinsichtlich **Gewerbelärm** ist anhand vorliegender Berechnungsergebnisse von goritzka akustik, Ingenieurbüro für Schall- und Schwingungstechnik, 2022, festzustellen, dass es prinzipiell möglich

ist innerhalb der geplanten gemischten Bauflächen Wohnnutzung im Teilgebiet 2 zu etablieren. Für die Teilgebiete 1 und 3 besteht eine geringe Relevanz, da dort Wohnen allgemein unzulässig ist.

Luft/Stadtklima

Die im entsprechenden Abschnitt noch näher zu erläuternden regionaltypischen Klimaverhältnisse werden jedoch durch die stadtklimatischen Effekte überprägt. Das Teilgebiet 2 befindet sich gemäß Klimafunktionskarte für die Stadt Chemnitz, Ing.-Büro Lohmeyer GmbH & Co. KG, 2018, in einem Gewerbe-/Industrieklimatop (gemischte Baufläche). Die Teilgebiete 1 und 3 (gewerbliche Baufläche, Fläche für Bahnanlagen) liegen in einem Stadtklimatop. In beiden Klimatopen bestehen starke Veränderungen aller Klimaelemente. Südlich des Plangebietes entlang der Bahnlinie befindet sich eine Luftleitbahn mit einer klimatisch-lufthygienischen Vorbelastung. Weiterhin liegt im Gebiet eine erhöhte Wärmebelastung vor. Der Wärmebelastungsindex liegt bei 1,9 gemäß Wärmebelastungsanalyse von ThINK, Jena 2023.

Die Luftbelastung durch Feinstaub (PM₁₀) und Stickstoffdioxid (NO₂) lag gemäß Luftreinhalteplan, 1. Fortschreibung 2011, auf mittlerem Niveau. Die Immissionsgrenzwerte für NO₂ und PM₁₀ nach der 39. BImSchV zum Schutz der menschlichen Gesundheit, welche jeweils 40 µg/m³ für das Jahresmittel betragen, werden deutlich unterschritten. Die Klimaelemente Temperatur, Wind und Feuchte sind aufgrund der vorhandenen Bebauung stark verändert. Da die Luftschadstoffimmissionen entsprechend der an den Landesmessstellen erhobenen Ergebnisse kontinuierlich sinken, ist von einer weiteren Verbesserung auszugehen.

Störfallvorsorge

Das Plangebiet liegt nicht im Einflussbereich von Anlagen, welche der Störfallverordnung unterliegen.

Erholungsfunktion

Das Plangebiet ist nur eingeschränkt zur Erholung geeignet. Erholungssuchende halten sich durch die gewerbliche Prägung und brachgefallenen Gebäude nicht im Gebiet auf. Lediglich die bahneigenen Gärten im Teilgebiet 3 dienen einer eingeschränkten Nutzergruppe zur Erholung und erfüllen somit eine Erholungsfunktion im Plangebiet.

Bewertung

Aus Sicht des Schutzgutes Mensch bestehen keine grundsätzlichen Hemmnisse für die Planung. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind besonderes für die Randlagen des Plangebietes geeignete Schallschutzmaßnahmen für schutzwürdige Nutzungen zu prüfen. Dies gilt sowohl für Verkehrs- als auch für Gewerbelärm. Für die gewerblichen Bauflächen und die Flächen für Bahnanlagen bestehen keine Konflikte.

Allerdings besteht im Gebiet gemäß Wärmebelastungsanalyse von ThINK, Jena 2023 im Auftrag des LfULG, mit einem Wärmebelastungsindex von bis zu 1,9 (von 2) und den sonstigen Parametern eine erhebliche bioklimatische Belastung (C&E GmbH 2009), wofür im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung Minderungsmaßnahmen festzusetzen sind. Deshalb wird die Festsetzung der Begrünung von Dächern und Fassaden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung empfohlen. Die Belastung durch Luftschadstoffe ist hingegen mittel bis gering. Aufgrund der Dekarbonisierung der Wärmeversorgung und des Verkehrssektors wird sich eine weitere Reduzierung von Immissionen ergeben.

Das Plangebiet liegt nicht in der Nähe von störfallrelevanten Anlagen. Innerhalb der gemischten Baufläche sind diese auch nicht zulässig. Auch innerhalb der gewerblichen Baufläche wären störfallrelevante Anlagen aufgrund der Umgebung nicht zulässig. Demnach sind keine Vorsorgemaßnahmen erforderlich.

In Bezug auf die Erholungsfunktion sind keine nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten.

2.1.2. Schutzgut Tiere und Pflanzen

Auf der Grundlage des Bundesnaturschutzgesetzes sind Tiere und Pflanzen als Bestandteile des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Ihre Lebensräume sowie sonstigen Lebensbedingungen sind zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und bei Beeinträchtigungen wiederherzustellen.

Bestand

Im Plangebiet befinden sich weder besonders geschützte Biotop- noch Schutzgebiete. Auch naturschutzrechtliche Ausgleichsflächen sind nicht beinhaltet. Das Plangebiet stellt jedoch einen Nahrungs- und Lebensraum für verschiedene Tier- und Pflanzenarten dar. Insbesondere die vorhandene Nutzungs- und Biotopstruktur mit großflächiger, überwiegend ungenutzter Bebauung, stellenweise sukzessivem Gehölzaufwuchs von Pionierbaumarten sowie starken Einzelbäumen ermöglicht auch das Vorkommen geschützter Tierarten. So befindet sich vor allem östlich der Jaenickestraße erhaltenswerter, alter Baumbestand sowie eine Rasenfläche mit den Altgehölzen im Kreuzungsbereich Jaenickestraße/Zwickauer Straße.

Bewertung

Die Planungsabsicht hat auf der Ebene der Flächennutzungsplanung zunächst keine relevanten Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen.

2.1.3. Schutzgut Boden/Fläche

In § 1a BauGB wird ein sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden gefordert. Bodenversiegelungen sind demnach auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Altlasten

Im Plangebiet befinden sich folgende Altlastenverdachtsflächen, für welche die räumliche Zuordnung und die Altlastensituation mit Handlungsbedarf aufgeführt sind:

Teilfläche	Flurstücke/Gemarkung	Altlastenkennziffer	Bezeichnung	Untersuchungsstand
1	9b/Kappel	61270692	Metallurgiehandel	OU
1	20c, 20f, 20i/Kappel	61270623	Chemiehandel	HE/OU
2	87/1, 89/2, 192a/Schönau	61270277	VEB Robotron	HE
2	90/4, 90/5/Schönau	61270855	Druckhaus K-M-St./BT III	HE
2	192/1, 192/4, 192/10, 192/11, 192/12, 192/13, 192/15/Schönau	61270082	Wanderer	Saniert
3	28/Kappel	61170285	Auffüllung Gartenanlage	HE

HE - Historische Erkundung

OU - Orientierende Untersuchung

Bodenschutz

Die Planungsabsicht betrifft bereits bebaute, langjährig gewerblich-industriell genutzte und damit stark anthropogen überprägte Flurstücke. Das Plangebiet ist mit ca. 75 % bereits weitestgehend versiegelt. Die vorhandenen Grünflächen im Plangebiet sind zu erhalten und gegen Bebauung und sonstige Versiegelung zu schützen.

Natürliche Radioaktivität

Mit der Lage des Plangebietes in einem Gebiet, für das gegenwärtig keine Prognosewerte zu Radonkonzentrationen in der Bodenluft vorliegen, gibt es keine Anhaltspunkte für radiologisch

relevante Hinterlassenschaften im Planbereich. Es ist jedoch nicht mit Sicherheit auszuschließen, dass auf Grund lokaler Gegebenheiten und Gebäudeeigenschaften hinsichtlich eines Radonzutrittes dennoch erhöhte Werte der Radonkonzentration in der Raumluft auftreten können. Das Plangebiet befindet sich außerhalb eines festgelegten Radonvorsorgegebietes.

Im Rahmen weiterer Planungen zur Bebauung bestehen jedoch Anforderungen für den Radonenschutz, die beachtet werden sollten. Zuständig für Fragen zu Radonvorkommen, Radonwirkung und Radonenschutz ist die Radonberatungsstelle des Freistaates Sachsen (radonberatung@smul.sachsen.de).

Bewertung

Die Altlastensituation steht den neuen Planungsabsichten nicht entgegen. Im Sächsischen Altlastenkataster erfolgte auf Grund der festgestellten Belastungen eine Einstufung unter „Belassen“. Eine Kennzeichnung der Altlastenverdachtsflächen im Flächennutzungsplan nach § 5 Abs. 3 Nr. 3 BauGB ist nicht erforderlich. (Belassen im Sächsischen Altlastenkataster bedeutet: im Rahmen der Erkundung wurde bei der derzeitigen Nutzung kein Handlungsbedarf festgestellt oder die Sanierung der Altlast erfolgte für die derzeitige Nutzung. Bei einer sensibleren Nutzung ist eine Neubewertung erforderlich.)

Das Vorhandensein von Altlasten ist für die Planung relevant. Der Nachweis, dass die geplanten Nutzungen den Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse entsprechen bzw. nicht schädlichen Umwelteinflüssen ausgesetzt sind, ist im Rahmen der nachgelagerten Verfahren zu führen. Insbesondere sind im Rahmen von Bebauungsplanverfahren Untersuchungen durchzuführen, um mögliche Konflikte vor Satzungsbeschluss auszuräumen, ggf. weiteren Handlungsbedarf zu ermitteln und ggf. erforderliche Festsetzungen zu treffen.

2.1.4. Schutzgut Wasser

Die Bewirtschaftung des Wasserhaushaltes hat mit dem Ziel einer nachhaltigen Entwicklung im Sinne von § 1 (5) BauGB so zu erfolgen, dass Wasser in ausreichender Menge und Qualität auch nachfolgenden Generationen ohne Einschränkungen zur Verfügung steht und bestehende Defizite beseitigt werden. Im Ist-Zustand ist der lokale Wasserhaushalt durch die bereits vorhandenen Flächenversiegelungen massiv gestört. Beim Schutzgut Wasser sind die Bereiche Grund- und Oberflächenwasser zu unterscheiden.

Oberflächenwasser

Im Plangebiet befinden sich keine Stillgewässer. Ebenso gibt es keine Trinkwasserschutzgebiete. Direkt westlich der zukünftigen Fläche für Bahnanlagen verläuft der Wasserlauf von den Schönauer Teichen, welcher südlich der Bahntrasse und nördlich des Plangebietes unter der Kohlstraße verrohrt ist und in den ca. 150 m nördlich der gemischten Baufläche gelegenen Kappelbach fließt.

Das Überschwemmungsgebiet des Kappelbachs endet nördlich der gemischten Baufläche. Das überschwemmungsgefährdete Gebiet (HQ300) erfasst jedoch noch einen kleineren Abschnitt der Zwickauer Straße.

Das Gebiet ist zentral abwassertechnisch erschlossen und an die ZKA Chemnitz-Heinersdorf angebunden. Das Plangebiet ist durch die Vornutzung massiv versiegelt und somit wird der kleinräumige Wasserhaushalt erheblich gestört. Gegenüber dem potentiell unbebauten Referenzzustand sind die Anteile an Versickerung und Verdunstung eingeschränkt und der Anteil des oberflächlichen Abflusses (über die Kanalisation) massiv erhöht.

Grundwasser

Auf dem Gelände des ehemaligen Wanderer-Werke erfolgte zwischen 2016 und eine Grundwassersanierung des Chromat-Schadens im Bereich der Verdachtsfläche 23 (ehemalige Galvanik). Die dafür erforderlichen Grundwassermessstellen wurden zurückgebaut. Im Bereich von Teilfläche 2 befinden sich nach gegenwärtiger Kenntnis der unteren Wasserbehörde drei Brunnen.

Bewertung:

Die geplante Änderung der Gebietskategorien von gewerblicher zu gemischter Baufläche sowie umgekehrt auf den Teilflächen 1 und 2 hat keine unmittelbaren Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser. Das trifft auch auf das Teilgebiet 3 zu. Den Grundsätzen der wasserwirtschaftlichen Neuorientierung im Umgang mit Niederschlagswasser entsprechend sind jedoch im Zuge weiterer Planungen und Projekte alle Maßnahmen zu vermeiden, die zu einer weiteren Erhöhung der Versiegelung bisher unversiegelter Bereiche führen würden. Darüber hinaus ist im Hinblick auf eine wassersensible Stadtentwicklung das Schwammstadtprinzip zu beachten, welches im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sowie der Objektplanung eine deutliche Erhöhung der Flächen-durchlässigkeit und eine Stärkung der Vegetation voraussetzt, um Verdunstung, Speicherung, Versickerung und Grundwasserneubildung zu stärken und an die potentiell natürlichen Verhältnisse anzunähern. Niederschlagswasser soll auch unter Berücksichtigung des Klimawandels nur noch dann über das Mischwasserkanalnetz abgeleitet werden, wenn es behandlungsbedürftig ist.

Die Verrohrung oberirdischer Gewässer ist nicht mehr zulässig, bestehende Verrohrungen sind perspektivisch zurückzubauen und die Gewässer wieder in einen naturnahen Zustand zurückzuführen.

Die vorhandenen Brunnen sind in nachfolgenden Bebauungsplänen zu kennzeichnen und im Rahmen weiterer Bebauungsabsichten vor Verschmutzungen zu schützen. Ihre Nutzung ist wasserrechtlich erlaubnispflichtig.

Der aus der gewerblich-industriellen Vornutzung resultierende Grundwasserschaden kann in Bezug auf die Ausgangssituation trotz bestehender Restbelastungen an Chromsäure als weitgehend saniert betrachtet werden.

2.1.5. Schutzgut Luft und Klima

Die Luftschadstoffbelastung für die geplante Fläche liegt laut gültigem Luftreinhalteplan für die Stadt Chemnitz im mittleren Belastungsbereich mit sinkender Tendenz. Der Eintrag von Luftschadstoffen erfolgt im Wesentlichen durch die Zwickauer Straße und die etwas weiter entfernte, aber stark befahrene Neefestraße.

Die Stadt Chemnitz lässt sich je nach angewandter Klimaklassifikation wie folgt zuordnen:

- warmgemäßigtes Regenklima, immerfeucht und sommerwarm (Effektive Klimaklassifikation nach Köppen 1936) bzw.
- temperiertes Zyklonalklima (Genetische Klimaklassifikation nach HENDL, 1963).

Der Witterungsablauf ist demnach durch einen ständigen Wechsel maritim beziehungsweise kontinental geprägter Abschnitte gekennzeichnet, wobei im Vergleich zu den weiter westlich befindlichen Städten in Deutschland die Kontinentalität stärker ausgeprägt ist (DWD 1993). Das an der Messstation des DWD gemessene Jahresmittel der Lufttemperatur für die Normalperiode 1961 bis 1990 betrug 7,8°C und ist mittlerweile für den Zeitraum 1991 bis 2020 auf 8,9°C gestiegen. Dies ist den Auswirkungen der Erderwärmung geschuldet. Der Trend wird sich voraussichtlich fortsetzen. Die mittlere Niederschlagssumme liegt bei ca. 760 mm.

Diese regionaltypischen Klimaverhältnisse werden jedoch durch die stadtklimatischen Effekte überprägt. Das Teilgebiet 2 befindet sich gemäß Klimafunktionskarte für die Stadt Chemnitz, Ing.-Büro Lohmeyer GmbH & Co. KG, 2018, in einem Gewerbe-/Industrieklimatop (gemischte Baufläche). Die Teilgebiete 1 und 3 (gewerbliche Baufläche, Fläche für Bahnanlagen) liegt in einem Stadtklimatop. In beiden Klimatopen bestehen starke Veränderungen aller Klimatelemente. Südlich des Plangebietes entlang der Bahnlinie befindet sich eine Luftleitbahn mit einer klimatisch-lufthygienischen Vorbelastung.

Bewertung:

Auf Grundlage der Planungshinweiskarte für die Stadt Chemnitz, Ing.-Büro Lohmeyer GmbH & Co. KG, 2018, besteht im Teilgebiet 2 eine geringe klimatisch-lufthygienische Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierungen. Eine Änderung von gewerblicher in gemischte Baufläche ist

hier eher positiv zu bewerten. Das Teilgebiet 1, als gewerbliche Baufläche vorgesehene Teil ist hingegen als bebautes Gebiet mit bedeutender klimarelevanter Funktion sowie einer erheblichen klimatisch-lufthygienischen Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierungen charakterisiert. Deshalb sind auch in Anbetracht der Klimawandelfolgen in der verbindlichen Bauleitplanung Minderungsmaßnahmen wie Dach- und Fassadenbegrünung sowie Erhalt und Erweiterung des Gehölz- und Grünbestandes zwingend vorzusehen. Von einer Zunahme von Luftschadstoffbelastungen ist nicht auszugehen.

2.1.6. Schutzgut Landschaft

Das Gebiet der Planänderung befindet sich gemäß Naturraumgliederung der Stadt Chemnitz innerhalb der Raumeinheit „Erzgebirgisches Becken“ und im Mesogeochoren „Chemnitzer Lössriedelland“. Der Bereich der Planänderung ist durch industrielle und gewerbliche Bauten sowie durch Verkehrsflächen stark anthropogen geprägt.

Durch die Lage des Plangebiets im Bereich Zwickauer Straße, welcher als Stadteingang fungiert, besitzt dieser Abschnitt prägnanten Einfluss auf die Stadtgestalt und den Sichtbereich entlang der Zwickauer Straße. Teilfläche 1 ist stark gewerblich geprägt. Grundstücksteile oder Freiflächen sind überwiegend durch Restnutzungen in Anspruch genommen. Teilfläche 2 charakterisiert sich durch überwiegend brachgefallene Industriebauten und teilweise gewerbliche Nutzung einzelner Gebäude. Die umfangreiche Dimension der Baukörper durch die Wanderer-Werke und der hohe Anteil an Versiegelung kennzeichnet diesen Bereich, aber trotzdem besitzt die Teilfläche eine mindergepflegte Grünanlage mit Ruderalvegetation. Teilfläche 3 ist geprägt durch Einzelgärten. Städtebaulich ist das Gebiet somit stark geprägt von den raumbildenden Strukturen der Wanderer-Werke. Trotz der starken Wirkung des Gebietes stellt es aktuell kein attraktives Landschafts- oder Stadtbild dar. Das Bild des Leestandes prägt das Stadtbild bereits seit mehreren Jahrzehnten und weist somit einen städtebaulichen Missstand auf.

Bewertung

Der Planungsraum hat eine hohe Wirkung auf das Stadtbild. Durch die Planänderung wird die Prägung durch vorhandene Gebäudestrukturen erhalten. Die Entwicklung von Vegetation sollte im Sinne des Landschaftsbildes und der Klimaanpassung erhalten bzw. aufgewertet werden.

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. Das Plangebiet liegt im östlichen Teil der Zwickauer Straße bzw. in unmittelbarer Umgebung. Teilfläche 2 enthält die denkmalgeschützte Sachgesamtheit „Wanderer-Werke“ mit Kontor- und Werksgebäuden sowie einem rückwärtigen Produktionsgebäude. Das Areal gliedert sich in folgende Einzeldenkmale: Verwaltungsgebäude (Gebäude 7, Zwickauer Straße 223b), Lager- und Bürogebäude (Gebäude 5d, Zwickauer Straße 227), Büromaschinenwerk (Gebäude 9.). Das Industrieareal wurde ab 1894 erbaut und für den Maschinen- und Fahrzeugbau genutzt. Zwischen 1912 und 1918 wurde das Büromaschinenwerk mit Turmhaus errichtet. Seit Beginn der 1990er Jahre steht der Komplex leer.

Die denkmalgeschützten Gebäude sind baugeschichtlich von Bedeutung und prägend für die Umgebung. Eine Beeinträchtigung von Kultur- und Sachgütern durch Immissionen und andere negative Umwelteinwirkungen ist durch die Planungsabsicht nicht zu erwarten.

Bewertung

Die Änderung des Flächennutzungsplanes auf 3 Teilflächen berücksichtigt die denkmalgeschützte Sachgesamtheit „Wanderer-Werke“. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind Festsetzungen zur Bewahrung des kulturellen Erbes zu treffen. Eine angepasste Bebauung im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung führt zu einer Aufwertung der Denkmallandschaft in diesem Bereich.

2.1.8. Abfall

Im Plangebiet fallen Siedlungs- und gewerbliche Abfälle sowie Wertstoffe an, welche entsprechend der Abfallsatzung der Stadt Chemnitz eingesammelt und verwertet bzw. entsorgt werden. Gewerbliche Abfälle sind entsprechenden Anlagen anzudienen.

Bewertung

Durch die Planungsabsicht ergeben sich keine relevanten Änderungen des vorhandenen Zustandes.

2.1.9. Erneuerbare Energien und Energieeffizienz

Im Plangebiet besteht die Möglichkeit zur Nutzung der regenerativen Energiequellen Sonne und Umgebungswärme. Letztere kann durch Wärmepumpen erschlossen werden. An und auf bestehenden Gebäuden sowie im Rahmen von Neubauvorhaben ist die Installation von PV und Solarthermie möglich, perspektivisch auch der Anschluss an die Versorgungsinfrastruktur für grünen Wasserstoff.

Bewertung

Im Plangebiet besteht zugleich ein erhebliches Ausbaupotenzial und andererseits ein hoher Bedarf an erneuerbarer Energie zur Erreichung der internationalen, nationalen und kommunalen Klimaschutzziele. Dies gilt allerdings auch unabhängig von den geplanten Änderungen der Flächennutzung.

2.1.10. 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.

Im vorliegenden Fall kommt es insbesondere zu Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern Boden und Wasser durch die vorhandene starke Versiegelung. Letztere hat ebenfalls negative Auswirkungen auf das Stadtklima (Wärmeinseleffekt) sowie das Schutzgut Tiere und Pflanzen. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung können die negativen Auswirkungen durch geeignete grünordnerische Festsetzungen sowie Festsetzungen zum Artenschutz reduziert werden. Zudem bedarf es einer Rückhaltung von Niederschlagswasser, um der starken Versiegelung entgegenzuwirken. Die Nutzung von Solarenergie und Umgebungswärme verhindert Beeinträchtigungen des Schutzgutes Luft und damit des Schutzgutes Mensch.

2.1.11. Zusammenfassung der zu erwartenden Umweltauswirkungen

Den Grundsätzen – einer Wiedernutzbarmachung von Nachverdichtungspotenzialen in Verbindung mit der Entwicklung der Wanderer-Werke als Wohnstandort – wird mit dem Planungsziel, den Standort als gemischte Baufläche zu entwickeln, entsprochen. Die Planungsabsichten für die Teilflächen 1 und 3 verursachen keine schädlichen Umwelteinwirkungen.

Die nachfolgende tabellarische Beurteilung der Erheblichkeit der Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter berücksichtigt die Gegenüberstellung der ursprünglichen Planungsabsicht (Darstellung der Teilflächen als gewerbliche Baufläche und gemischte Baufläche) und der neuen Planungsabsicht (Darstellung der Teilflächen in gemischte Baufläche, Flächen für Bahnanlagen und gemischte Baufläche) im Flächennutzungsplan.

Erheblichkeit beurteilt in: nicht erheblich – weniger erheblich - erheblich

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	nicht erheblich
Boden	Verlust der Bodenfunktion durch Versiegelung, Bodenbewegung, Verdichtung	nicht erheblich
Wasser	Reduzierung der Oberflächenwasserversickerung	nicht erheblich
	Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate	nicht erheblich
	Erhöhung des Oberflächenabflusses durch Bodenversiegelung	nicht erheblich
Klima/Lufthygiene	Veränderung des örtlichen Kleinklimas durch Überbauung und Versiegelung	nicht erheblich
	Luftschadstoffemission aus Gewerbe und Verkehr	nicht erheblich
Landschaft	Umstrukturierung/Veränderung des Landschaftsbildes	nicht erheblich
Kultur- und Sachgüter	Beeinträchtigung von Kultur- und Sachgütern	nicht erheblich

2.2. Prognose zur Entwicklung des Umweltzustandes

2.2.1. Entwicklung bei Durchführung der Planung

Im Ergebnis der Planung sind keine nachteiligen Umweltein- und -auswirkungen zu erwarten. Stattdessen werden die Voraussetzungen für eine bedarfsgerechte Nachnutzung der zu einem großen Teil brachgefallenen, jedoch stadtechnisch und verkehrlich vollerschlossenen Grundstücke geschaffen. Auf diese Weise wird zur Begrenzung der Neuversiegelung von Freiflächen, verbunden mit der Verursachung von neuem MIV, Ausbaubedarf bzgl. der Infrastruktur und vielfältigen Umweltbeeinträchtigungen beigetragen. Ein großer Teil der dort befindlichen, zum Teil denkmalgeschützten Gebäude kann erhalten und einem neuen Bestimmungszweck zugeführt werden. Die Planungsabsicht für die Teilgebiete 1 und 2 vermeidet ein beträchtliches Abfallaufkommen und spart Energie für die Herstellung von Baustoffen und neuen Bauwerken. Teilgebiet 3 ist hier nicht relevant. Mit der Ausweisung des Teilgebietes 1 des Plangebietes als gewerbliche Baufläche wird dem Lärmkonflikt ausgehend von der Eisenbahntrasse planerisch begegnet.

2.2.2. Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Damit ist zu befürchten, dass die Nachnutzung der zum Teil denkmalgeschützten Bausubstanz verhindert wird, da ein Wiederaufleben als industrielle Produktionsstätten nicht zu erwarten ist. Dies betrifft insbesondere das Wanderer-Areal. Andererseits steht die Vorbelastung des Teilgebietes 1 einer sinnvollen gemischten Nachnutzung entgegen, sodass die Neuansiedlung schutzwürdiger Nutzungen i. S. d. Bundesimmissionsschutzgesetzes unwahrscheinlich ist.

2.3. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen

Die Planungsabsicht führt nicht zu relevanten Verschlechterungen des Status Quo. Allerdings besteht der Bedarf, bereits vorhandene Beeinträchtigungen der Umweltschutzgüter einschließlich des Schutzgutes Mensch zu reduzieren. Dazu sind im Rahmen nachfolgender verbindlicher Bauleitplanungen Festsetzungen insbesondere zur Versiegelungsbeschränkung, zum Erhalt und zur

Neuschaffung von Grünstrukturen einschließlich Gebäudebegrünung sowie von Arten- und Lärmschutzmaßnahmen zu treffen. Diese sollten durch Festsetzungen zur Nutzung von Solarenergie ergänzt werden.

2.4. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Eine anderweitige Planungsmöglichkeit ist die Beibehaltung der jetzigen Darstellung im Flächennutzungsplan für Teilfläche 1 – gemischte Baufläche –, Teilfläche 2 – gewerbliche Baufläche und Teilfläche 3 – gemischte Baufläche. Dies entspricht nicht mehr den aktuellen städtebaulichen Erfordernissen.

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

3. Zusätzliche Angaben

Für die Durchführung der Umweltprüfung wurden hinsichtlich der Bestandserfassung und Beurteilung der Schutzgüter vorhandene Unterlagen und Datenbestände herangezogen. Für den Bereich Lärm (Schutzgut Mensch) wurden Aussagen aus der Strategischen Lärmkartierung 2022 sowie ein bereits vorliegendes Gutachten zum Gewerbelärm des Ing.-Büros goritzka akustik, Ingenieurbüro für Schall- und Schwingungstechnik, Leipzig, 2022, berücksichtigt. Zur Bewertung der Altlastensituation erfolgte eine Recherche im Sächsischen Altlastenkataster. Die Beurteilung der stadtklimatisch/luftthygienischen Belange erfolgte auf Grundlage des Stadtklimagutachtes des Ing.-Büros Lohmeyer GmbH & Co. KG, 2018, der 1. Fortschreibung des Luftreinhalteplans 2011 im Abgleich mit den langjährigen Messwerten des Luftmessnetzes sowie der Wärmebelastungsanalyse der THINK GmbH Jena, 2023, im Auftrag des LfULG. Für die Schutzgüter Wasser, Tiere und Pflanzen liegen der Stadt Chemnitz entsprechende Bestandsdaten vor. Ebenso trifft das auf die Prüfung der Belange Störfallvorsorge, Abfall und erneuerbare Energie zu. Schwierigkeiten bei der Erhebung der Grundlegendaten haben sich hierbei nicht ergeben.

3.1. Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Auswirkungen

Auf der Ebene der Flächennutzungsplanung ist eine Überwachung von erheblichen Umweltauswirkungen i. d. R. nicht möglich, da erst mit dem Bebauungsplanverfahren die erforderlichen Vermeidungs-, Minderungs- und Kompensationsmaßnahmen konkret benannt und festgesetzt werden können.

Im vorliegenden Fall sind jedoch keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die Schutzgüter zu erwarten. Die Einhaltung der für die verbindliche Bauleitplanung empfohlenen Festsetzungen liegt, wenn sie getroffen worden sind, zunächst in der Verantwortlichkeit der Planer, Bauherren und Grundstücksnutzer. Eine Ausnahme bilden Sonderbauten, sonstige Vorhaben, die im Einzelfall einer Baugenehmigung bedürfen, sowie immissionsschutzrechtlich genehmigungsbedürftige Anlagen. Dort erfolgt die Überwachung erstmals im Genehmigungsverfahren. Die Entwicklung der Umwelt ist jedoch schutzgutbezogen Gegenstand der Umweltüberwachung und des Vollzugs des Umweltrechts durch die Stadtverwaltung Chemnitz als untere Wasser-, Naturschutz-, Immissionsschutz- sowie Abfall- und Bodenschutzbehörde sowie im Rahmen der Thematik Klimaschutz/Klimaanpassung.

3.2. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Das Plangebiet der 56. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Chemnitz liegt in den Stadtteilen Schönau und Kappel. Es handelt sich um ein etwa 8,7 ha großes Gebiet zwischen der Zwickauer Straße und der Bahntrasse Nr. 6258 Dresden – Werdau (Streckenverlauf Dresden – Zwickau bzw. Hof).

Die Planungsfläche ist in drei Teilbereiche gegliedert. Teilfläche 1 (1,6 ha) umfasst aktuell eine gemischte Baufläche, welche im Rahmen der Planänderung in eine gewerbliche Baufläche verändert werden soll. Teilfläche 2 (6,5 ha) gliedert sich aktuell in eine gewerbliche Baufläche, zukünftig soll dieser Teilbereich in eine gemischte Baufläche umgewandelt werden. Auf Teilfläche 2 befinden sich die ehemaligen Wanderer-Werke, welche als Sachgesamtheit unter Denkmalschutz

stehen und im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung entwickelt werden sollen. Zur planrechtlichen Begleitung dieser baulichen Entwicklung wurde auf dieser Fläche das Verfahren des Bebauungsplanes Nr. 22/15 „Wanderer-Areal“ eingeleitet. Teilfläche 3 (0,6 ha) ist im Flächennutzungsplan aktuell als gemischte Baufläche dargestellt und soll verändert werden hinzu Flächen für Bahnanlagen. Hierbei handelt es sich um Gärten auf einem bahneigenen Grundstück, die in ihrer Nutzung erhalten bleiben. Die Änderung stellt auf die Korrektur des eigentumsrechtlichen Status ab.

Die Flächennutzungsplanung bringt selbst noch keine Umweltauswirkungen mit sich, bereitet sie aber vor. Mit der beabsichtigten Darstellung im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche, gewerbliche Bauflächen und Flächen für Bahnanlagen und der damit einhergehenden Bebauung von derzeitig brachgefallenen Industriebauten ist mit einer Aufwertung des Gebietes im Bereich der Wanderer-Werke zu rechnen.

Im Zuge der Realisierung werden auf der Grundlage von Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege für alle Schutzgüter und deren Wechselwirkungen, geeignete Kompensationsmaßnahmen zum Ausgleich der Beeinträchtigung festzulegen sein, die dort abschließend zu regeln sind.

Insgesamt ist mit der Planung keine Verschlechterung des Zustandes der Umwelt im Vergleich zur ursprünglichen Planungsabsicht zu erwarten.