

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Absatz 4 BauGB zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 10/17 Wohn- und Mischgebiet Adelsbergstraße/Bernhardstraße

Der Aufstellungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 10/17 Wohn- und Mischgebiet Adelsbergstraße/Bernhardstraße wurde in der Sitzung des Planungs-, Bau und Umweltausschusses am 01.03.2011 gefasst.

Für die sich gegenwärtig als Gewerbe- und Industriebrache darstellende Fläche zwischen der Bernhard- und Adelsbergstraße ist die Umnutzung und Neuordnung zu einem den innerstädtischen Bestand ergänzenden Wohngebiet mit innerstädtischer Bebauungsstruktur geplant. Ergänzt wird diese Bebauung von Einrichtungen nicht störender Handwerks- oder Gewerbebetriebe oder Bürogebäude vornehmlich entlang der Adelsbergstraße.

Die Errichtung von Eigenheimen im innenstadtnahen Bereich entspricht den im Stadtteilkonzept Chemnitz Lutherviertel definierten stadtstrukturellen Leitbild und der städtebaulichen Zielsetzung zur Schaffung von individuellen, modernen und familienorientierten Stadthäusern. Aufgrund der guten verkehrlichen Infrastruktur und der innenstadtnahen Lage wird die zu beplanende Fläche als einen potentiell sehr attraktiven Wohnstandort erachtet.

Die geplante Bebauung bildet auch die Fortführung der sich bereits zu entwickelnden Siedlungswohnungsbaustandorten Wohngebiet Bernhardstraße/Charlottenstraße und Wohngebiet Kreherstraße. Gleichzeitig bildet die Bebauung damit auch den Abschluss der im Stadtteilkonzept Chemnitz definierten Umstrukturierungsbereiche „andere Wohnformen und Grün“ mit dem Ziel der Bereitstellung von Wohnbauflächen auf Innenstadtbereiche.

In Auswertung der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung zum Vorentwurf erfolgte zum Entwurf eine Überarbeitung zur Berücksichtigung der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege. Die Änderung der Straßenführungen der Privatstraßen B - D vom Vorentwurf zum Entwurf gewährleisten nunmehr den Erhalt der mittig verlaufenden Baumreihe, welche auch Höhlenbäume umfasst. Weitere Bäume entlang der Geltungsbereichsgrenzen wurden kartiert und zum Erhalt festgesetzt. Die Erhaltung sowie die Festsetzungen zu Baumpflanzungen dienen der Wahrung eines dem Standorte entsprechenden Stadt- bzw. Landschaftsbildes und der Sicherung des Naturschutzes und darüber hinaus der Gliederung und Durchgrünung des zukünftigen Wohnbaustandortes, der Einbindung des Plangebietes in die Stadtlandschaft und der Schaffung eines hochwertigen Wohnumfeldes.

Des Weiteren wurden umfangreiche Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Schaffung von Ersatzquartieren für Vögel im Plangebiet) festgesetzt.

Für den inmitten des Bebauungsplangebiets gelegene Vorwald ist eine Umwandlung notwendig, um die frei werdende Fläche, ihres Standorts entsprechend, mit einer intensiven Nutzung und innenstadtnahen Qualitäten gestalten zu können. Durch den Aufstellungsbeschluss wurde der Wille der Stadt Chemnitz bekundet, auf der innerstädtischen Brache mit vorwaldartigem Gehölzaufwuchs, wieder eine Bebauung zu entwickeln. Diese Entwicklung steht in enger Verbindung mit der städtebaulichen Notwendigkeit innenstadtnah Wohnbaufläche auszuweisen.

Zum Ausgleich des geplanten Eingriffes wurden vom Vorentwurf zum Entwurf in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden drei externe Kompensationsflächen zugeordnet.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung (max. Grundflächenzahl, Zahl der Vollgeschosse und die Traufhöhe) sowie die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen zielen auf die städtebauliche Einordnung in das Gesamtareal ab, wobei auch den Wünschen und Ansprüchen nach Individualität Rechnung getragen werden soll.

Die Zahl der Vollgeschosse wird innerhalb des Plangebietes mit max. III festgesetzt. Die Festsetzung zielt auf die geplante Errichtung von Wohnhäusern und mischgebietstypischen Einrichtungen in innerstädtischer Bebauungsstruktur ab. Für die geplante Bebauung entlang

der Bernhardstraße und der Adelsbergstraße wird die Zahl der Vollgeschosse mit mindestens II und maximal III bzw. IV festgesetzt. Damit soll die Fortführung der mindestens zwei- bis dreigeschossigen Bebauung entlang der Bernhardstraße und der vorherrschenden viergeschossigen Bebauung entlang der Adelsbergstraße gewährleistet werden; eingeschossige Wohngebäude im „Bungalowstil“ werden somit vermieden. Die Festsetzung entspricht i. V. mit der Festsetzung der Dachform für die Parzellen entlang der Bernhardstraße (Parzellen 1 bis 6, 31 und 32) der städtebaulichen Zielvorstellung der Errichtung zeitgemäßer Stadthäuser in annähernd gleicher Bauungsform.

Die Festlegung der Baugrenze soll eine variable Platzierung baulicher Anlagen unter Berücksichtigung einer städtebaulich geordneten Entwicklung gewährleisten. Die Festlegung der Baugrenze erfolgte maßgeblich unter Berücksichtigung des Erhaltes vorhandenen Baumbestandes entlang der westlichen und nördlichen Plangebietsgrenzen sowie innerhalb des Plangebietes.

Das Erschließungskonzept ist mit den Fachbehörden abgestimmt. Aufgrund der Größe des Plangebietes und der Verbindungsfunktion Bernhardstraße/Adelsbergstraße wird die Planstraße A als öffentliche Verkehrsfläche ausgewiesen. Die weiteren im Planteil festgelegten Privatstraßen dienen der Aufnahme des aus der Neubebauung resultierenden Anliegerverkehrs und damit einem begrenztem Personenkreis. Die privaten Verkehrsflächen bleiben in Eigentum der Baugrundstückseigentümer als ideeller Miteigentumsanteil, welches auch im Grundbuchamt als Gemeinschaftseigentum eingetragen ist.

Aus städtebaulicher Sicht wird mit der Neugestaltung der Industriebrache eine Aufwertung der umliegenden Bebauung sowie des Gesamtareals erzielt. Abschließend muss zuerkannt werden, dass mit der Entwicklung des Wohnstandortes weitere Effekte einhergehen, die auch aus naturschutzfachlicher Sicht zu befürworten sind, aber in der Bilanzierung keine Berücksichtigung finden. Durch die Aufarbeitung der große Flächen umfassenden Altlastenproblematik des ehemaligen Industriestandortes an der Adelsbergstraße/Bernhardstraße, werden Risiken der Grundwasserverschmutzung und somit die Gefährdung von Mensch und Umwelt ausgeräumt. Durch die Herstellung der öffentlichen Verkehrsfläche wird eine neue Verbindung zwischen dem Radweg bzw. der Haltestelle an der Adelsbergstraße und dem Kleingartenareal südlich der Charlottenstraße geschaffen und somit die Mobilität durch Radverkehr und öffentlichem Personennahverkehr gestärkt.