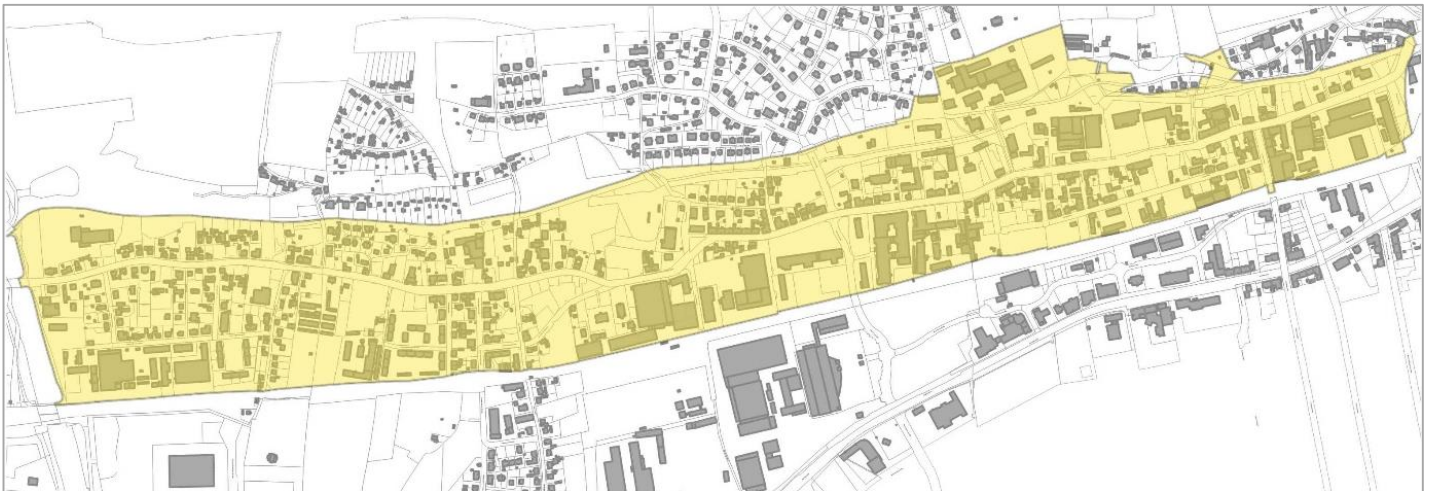




CHEMNITZ
KULTURHAUPTSTADT
EUROPAS 2025

**Vorbereitende Untersuchungen
nach § 141 BauGB für das Gebiet „Zwickauer Straße“
der Stadt Chemnitz**



Entwurfssfassung , Stand: Januar 2022

Stadt Chemnitz

Vorbereitende Untersuchungen

nach § 141 BauGB für das Gebiet „Zwickauer Straße“ der Stadt Chemnitz

Entwurfssfassung, Stand: Januar 2022

Im Auftrag der

Stadt Chemnitz

Stadtplanungsamt

Friedensplatz 1

09111 Chemnitz

Erarbeitung durch

KEWOG Städtebau GmbH

Schlossgasse 6

06667 Weißenfels

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird bei Personenbezeichnungen und personenbezogenen Hauptwörtern die männliche Form verwendet. Entsprechende Begriffe gelten im Sinne der Gleichbehandlung grundsätzlich für alle Geschlechter. Die verkürzte Sprachform hat nur redaktionelle Gründe und beinhaltet keine Wertung.

Inhalt

1	Vorbemerkungen	5
1.1	Anlass und Ziele der vorbereitenden Untersuchungen.....	5
1.2	Rechtsgrundlagen	6
1.3	Verfahrensweise	6
1.4	Beteiligung der Betroffenen und der Öffentlichkeit.....	7
2	Rahmenbedingungen	8
2.1	Lage im Raum/überörtliche Verkehrserschließung.....	8
2.2	Landes- und Regionalplanung	9
2.3	Städtebauliches Entwicklungskonzept Chemnitz 2020 (SEKo), 2009.....	11
2.4	Fortschreibung Stadtumbaukonzept, 2018.....	12
2.5	Vorbereitung der Fortschreibung des InSEK – Arbeitsstand für ein strategisches Leitbild 2040.....	13
2.6	Flächennutzungsplan	15
2.7	Bauleitplanung.....	15
2.8	Städtebaulicher Rahmenplan „Zwickauer Straße“	17
3	Das Untersuchungsgebiet „Zwickauer Straße“	18
3.1	Abgrenzung des Untersuchungsgebietes	18
3.2	Bevölkerungsentwicklung/Haushalte.....	18
3.3	Historische Entwicklung.....	23
3.4	Siedlungsstruktur.....	24
3.5	Denkmalbestand.....	27
3.6	Gebäudestruktur	31
3.6.1	Bauzustand	31
3.6.2	Leerstand.....	33
3.6.3	Energetischer Zustand	33
3.7	Eigentümerstruktur	35
3.8	Nutzungsstruktur	36
3.8.1	Wohnen – Wohnraumstruktur.....	37
3.8.2	Wirtschaftsstruktur	39
3.8.3	Soziale, kulturelle und öffentliche Infrastruktur	41
3.9	Verkehrsstruktur.....	43
3.10	Technische Infrastruktur.....	47
3.11	Grün- und Freiflächenstruktur.....	50
3.12	Klimaschutz und Klimaanpassung.....	52

3.13	Altlasten, natürliche Radioaktivität	54
4	Ergebnisse der Eigentümerbefragung	56
5	Ergebnisse und Auswirkungen der Untersuchungen.....	64
5.1	Städtebauliche Missstände und Konfliktpotenziale	64
5.1.1	Themenbereich Städtebau	64
5.1.2	Themenbereich Verkehr.....	68
5.1.3	Themenbereich Grün & Freiraum	74
5.1.4	Themenbereich Nutzung.....	76
5.1.5	Fazit	81
5.2	SWOT (Stärken-, Schwächen-, Chancen- und Risiken-Analyse).....	82
6	Ziele und Zwecke der Sanierung	86
6.1	Entwicklungskonzeption	87
6.1.1	Städtebauliche Konzeption	87
6.1.2	Verkehrskonzeption	89
6.1.3	Freiraumkonzeption	91
6.1.4	Nutzungskonzeption.....	94
7	Maßnahmen, Kosten und Finanzierung der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme	96
7.1	Erläuterung	96
7.2	Maßnahmenübersicht	97
7.3	Kosten- und Finanzierungsübersicht	104
8	Monitoring der Bestandsanalyse	107
9	Verfahrensrechtliche Begründungen	110
9.1.1	Vorschlag und Begründung für die Abgrenzung des Sanierungsgebietes.....	110
9.1.2	Begründung des besonderen öffentlichen Interesses und Gewährleistung der zügigen Umsetzung	112
9.1.3	Begründung der Wahl des Sanierungsverfahrens	113
9.1.4	Auswirkungen der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme auf die Betroffenen	114
9.1.5	Prüfung der Notwendigkeit eines Sozialplans	114
	Verzeichnisse.....	115

1 Vorbemerkungen

1.1 Anlass und Ziele der vorbereitenden Untersuchungen

Um eine gesicherte Beurteilungsgrundlage bezüglich städtebaulicher Missstände sowie der Möglichkeit und dem Erfordernis einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahme zur Lösung städtebaulicher Probleme im Gebiet zu erhalten, sind im Vorfeld der Ausweisung eines Sanierungsgebietes Vorbereitende Untersuchungen gemäß § 141 BauGB notwendig.

Mit den Vorbereitenden Untersuchungen werden die im abgegrenzten Gebiet vorhandenen städtebaulichen Probleme ermittelt sowie die städtebaulichen Ziele, die mit der Sanierung erreicht werden können, dargelegt. Die Stadt erhält weiterhin Anhaltspunkte darüber in welchem Zeitraum die Sanierungsmaßnahme voraussichtlich stattfinden wird und mit welchen ungefähren Kosten gerechnet werden muss.

Ziel der Vorbereitenden Untersuchungen ist es, im Ergebnis den Nachweis über städtebauliche Missstände im Gebiet zu geben. Grundlage zur Einschätzung bildet § 136 Abs. 3 BauGB. Weiterhin begründet die VU, dass die Sanierungsmaßnahme im öffentlichen Interesse liegt sowie erforderlich ist (§ 136 Abs. 1 BauGB) und zügig durchgeführt werden kann.

Mit Beschluss des Stadtrates der Stadt Chemnitz vom 04.11.2009 (B-181/2009) zum Städtebaulichen Entwicklungskonzept Chemnitz 2020 (SEKo) wurden im Rahmen der Definition von Leitlinien für die Entwicklung der Stadt die Gestaltung von Magistralen als ein wichtiges Ziel herausgearbeitet. Der Stadtraum entlang der Magistrale Zwickauer Straße stellt insbesondere aufgrund der Verkehrs- und Lärmbelastung sowie der mit dem Strukturwandel einhergehenden punktuellen Leerstände bei Wohngebäuden und brachliegenden Industriebauten zentrale Problemzonen im Gebiet dar.

Basierend auf dem SEKo erfolgte in 2018 die Fortschreibung des Stadtumbaukonzepts, welches am 23.05.2018 durch den Stadtrat beschlossen wurde (B-089/2018). Im Rahmen des Beschlusses wurde ebenfalls die Ausweisung und Abgrenzung des neuen „Stadtumbaugebiet Magistralen Chemnitz“ gemäß § 171 b BauGB mit den Handlungsräumen Magistrale 1 – Frankenberger Straße, Magistrale 2 – Zwickauer Straße und Magistrale 3 – Annaberger Straße festgelegt.

Zur Finanzierung der Umsetzung der im Stadtumbaukonzept für die Magistralen beschlossenen Maßnahmen wurde die Aufnahme in das Bund-Länder-Programm Stadtumbau beantragt. Eine Bewilligung wurde mit dem Hintergrund einer weiteren Qualifizierung und Vertiefung der vorliegenden Konzepte zurückgestellt.

Die Zwickauer Straße als Untersuchungsgebiet ist durch städtebaulich problematische Situationen, wie etwa dem überdimensionierten Straßenraum, einer fehlenden Straßenraumgestaltung mit Fahrradwegen und einer fehlenden Begrünung mit Straßenbäumen, einer hohen Verkehrsbelastung als Durchfahrtsstraße mit erhöhtem Quell- und Zielverkehrsaufkommen, dem Mangel an Aufenthaltsqualität, den fehlenden Quartierszentren, Brachflächen, Leerstand und zahlreichen ruinösen Gebäuden, starker Versiegelungen und dem schwer zugänglichen Kappelbach charakterisiert. Durch die Ansiedlung von Tankstellen sowie Nahversorgern auf Brachen und der Etablierung von mehreren Autohändlern wurden bereits in den 1990er Jahren die Wohnnutzung und die bauliche Struktur in Teilen aufgegeben. An einigen Abschnitten der Verkehrsachse ist diese Auflösung der städtebaulichen Struktur in den letzten Jahren weiter vorangeschritten.

Mit den Vorbereitenden Untersuchungen und der möglichen Aufnahme in ein Programm der Städtebauförderung soll dieser Prozess aufgehalten und der zunehmende Funktionsverlust sowie eine weitere Verschlechterung der städtebaulichen Situation entlang der Zwickauer Straße verhindert werden.

1.2 Rechtsgrundlagen

Die Vorbereitenden Untersuchungen wurden gemäß § 141 Abs. 2 BauGB durch die Stadt Chemnitz per Stadtratsbeschluss am 19.05.2020 eingeleitet. Die ortsübliche Bekanntmachung des Beschlusses erfolgte im Amtsblatt der Stadt Chemnitz am 26.06.2020.

Die Durchführung von Vorbereitenden Untersuchungen dient der Prüfung der Sanierungswürdigkeit eines abgegrenzten Gebietes und ist die Voraussetzung für die förmliche Festlegung eines Sanierungsgebietes (Sanierungssatzung, § 142 BauGB).

Die gesetzliche Grundlage für die Durchführung der Vorbereitenden Untersuchungen ergibt sich aus dem Baugesetzbuch, Zweites Kapitel, Besonderes Städtebaurecht, Erster Teil Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen. Maßgeblich für die Vorbereitenden Untersuchungen sind die §§ 136-139 BauGB zu Allgemeinen Vorschriften und die §§ 140-142 BauGB zu Vorbereitung und Durchführung Städtebaulicher Sanierungsmaßnahmen.

Mit der ortsüblichen Bekanntmachung über die Durchführung Vorbereitender Untersuchungen ist eine Beteiligung und Mitwirkung der Betroffenen (Eigentümer, Mieter, Pächter und sonstigen Betroffenen) gemäß § 137 BauGB sowie die Beteiligung und Mitwirkung öffentlicher Aufgabenträger (Behörden, Träger öffentlicher Belange) gemäß § 139 BauGB vorzusehen. Ziel ist es, die Betroffenen Eigentümer zur Mitwirkung bei der Sanierung und Durchführung baulicher Maßnahmen zu motivieren.

Zur Feststellung der Sanierungsbedürftigkeit im Gebiet wurde ergänzend zur Bestandsaufnahme vor Ort eine flächendeckende Eigentümerbefragung mittels Erfassungsbogen durchgeführt. Ziel der Befragung war es, eine Einschätzung des Gebäudezustandes über bereits durchgeführte und geplante Sanierungsmaßnahmen und die Qualität des Wohnumfeldes in der Zwickauer Straße in Chemnitz von den Eigentümern zu erhalten. Die Ergebnisse sind in Kapitel 4 zusammenfassend dargelegt.

1.3 Verfahrensweise

Bisherige Verfahrensschritte

- | | |
|--|------------------------------|
| - <i>Beschluss zur Einleitung der Vorbereitenden Untersuchungen (VU)</i> | <i>30.10.2019</i> |
| - <i>ortsübliche Bekanntmachung über den Beginn der VU im Amtsblatt</i> | <i>13.12.2019</i> |
| - <i>frühzeitige Abfrage der Träger öffentlicher Belange (TöB)</i> | <i>16.12.2019-31.01.2020</i> |

Diese Beschlussfassung war ungültig und wurde in den folgenden Verfahrensschritten erneut durchgeführt.

- | | |
|---|-------------------|
| - Beschluss zur Einleitung der Vorbereitenden Untersuchungen (VU) | 19.05.2020 |
| - ortsübliche Bekanntmachung über den Beginn der VU im Amtsblatt | 26.06.2020 |
| - frühzeitige Abfrage der Träger öffentlicher Belange (TöB) | 05.08.-30.09.2020 |
| - Bestandsaufnahme Vor-Ort | Oktober 2020 |
| - Beteiligung der Betroffenen | |
| 1. Runde Eigentümerbefragung mit Erfassungsbogen | 17.08.-30.09.2020 |
| 2. Runde Eigentümerbefragung mit Erfassungsbogen | 26.10.-20.11.2020 |
| - Ämterabfrage zu Eigentumsbelangen | Sept. – Nov. 2020 |
| - Zukunftsforum (Rahmenplanung siehe Kap. 2.8) | 29.10.2020 |
| - Zwischeninformation im Ausschuss für Stadtentwicklung und Mobilität | 18.05.2021 |
| - Abschlusspräsentation (Rahmenplanung) | 29.09.2021 |

Während des gesamten Arbeitsprozesses wird das Verfahren durch eine Lenkungsgruppe aus Mitgliedern der Ämter gesteuert und begleitet. Die Zwischenergebnisse wurden in regelmäßigen Jourfixe-Terminen auf Ebene des Stadtplanungsamtes erörtert.

1.4 Beteiligung der Betroffenen und der Öffentlichkeit

Gemäß §§ 137 und 138 Baugesetzbuch (BauGB) erfolgt die Beteiligung und Mitwirkung der Betroffenen sowie der öffentlichen Aufgabenträger in einem mehrstufigen Verfahren.

- Stufe 1 - frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange
- Stufe 2 - Beteiligung der Eigentümer innerhalb des Untersuchungsgebietes
- Stufe 3 - Beteiligung der Öffentlichkeit
- Stufe 4 - Beteiligung der politischen Gremien
- Stufe 5 - erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und die öffentliche Auslage der Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchungen

frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Zu Beginn der Vorbereitenden Untersuchungen erfolgte in einer ersten Beteiligungsrunde die Abfrage der relevanten Träger öffentlicher Belange. Insgesamt haben 42 Träger eine Stellungnahme abgegeben, davon:

- 14 übergeordnete Behörden und Landesämter
- 9 umliegende Städte und Gemeinden
- 4 Träger im Bereich Verkehr und ÖPNV
- 8 Träger der Ver- und Entsorgung
- 7 sonstige Träger

Die Ergebnisse der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung sind in die Bestandsanalyse der jeweiligen Themenbereiche berücksichtigt worden.

Beteiligung der Eigentümer innerhalb des Untersuchungsgebietes

Zur frühzeitigen Beteiligung und Mitwirkung von Betroffenen wurden alle Grundstückseigentümer im Untersuchungsgebiet der Vorbereitenden Untersuchungen ermittelt. Insgesamt handelt es sich um 918 Eigentümer, die zur Beurteilung der Sanierungsbedürftigkeit des Gebietes angeschrieben wurden. Dem Anschreiben mit Hinweisen zur Einleitung der Vorbereitenden Untersuchungen sowie zum § 138 Auskunftspflicht des BauGB waren ein Erfassungsbogen und ein Flyer mit Hintergrundinformationen zum Verfahren beigelegt.

Die Eigentümerbefragung erfolgte bislang in zwei Runden. In der zweiten Runde wurden diejenigen Eigentümer erneut angeschrieben, die zur ersten Runde keine Rückantwort gegeben haben, als auch Eigentümer, wo der Empfänger unter der angegebenen Adresse nicht zu ermitteln war.

Zum Stand 31.01.2021 liegt ein Rücklauf von 506 Erfassungsbögen vor. Eine Auswertung der Ergebnisse erfolgt zum Teil in den entsprechenden Kapiteln der Bestandsanalyse bzw. zusammengefasst in Kapitel 4.

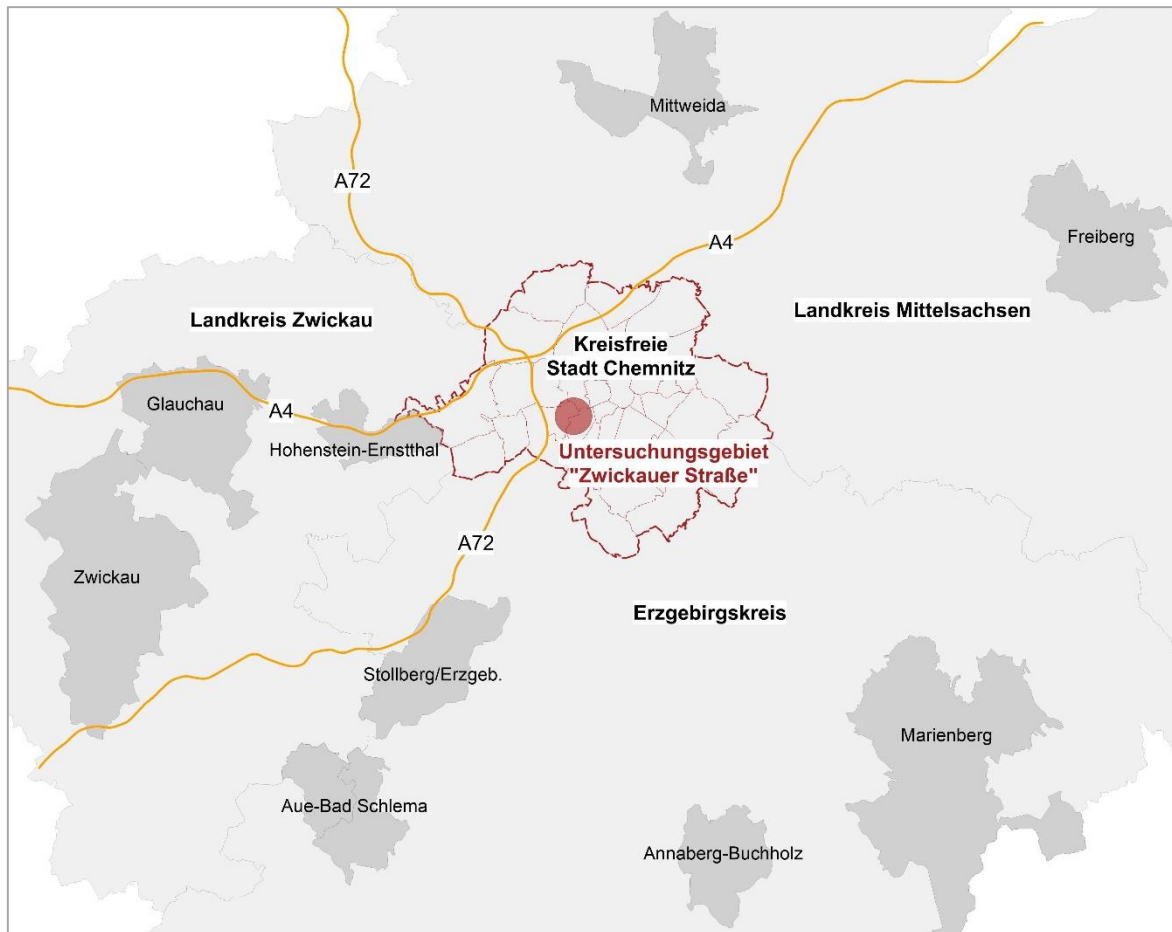
Neben den privaten Eigentümern befinden sich einige Grundstücke innerhalb des Untersuchungsgebietes im Eigentum der Stadt Chemnitz. Die betroffenen Ämter, Tiefbauamt, Grünflächenamt, Liegenschaftsamt, Gebäudemangement und Hochbau und der ESC, wurden um Mitteilung von aktuellem Handlungsbedarf und Planungen zu ihren Liegenschaften befragt. Außer dem Grünflächenamt, haben alle Ämter ihre Belange mitgeteilt und die Ergebnisse konnten in die Bestandsanalyse einfließen.



2 Rahmenbedingungen

2.1 Lage im Raum/überörtliche Verkehrserschließung

Abbildung 1: übergeordnete Lage des Untersuchungsgebietes



Quelle: eigene Darstellung KEWOG Städtebau

Die Stadt Chemnitz ist als kreisfreie Stadt von den Landkreisen Mittelsachsen, Zwickau und dem Erzgebirgskreis umgeben. Das nächstgelegene Oberzentrum Zwickau ist über die A72 in Richtung Südwesten erreichbar. Über die A72 in Richtung Norden ist die Stadt Leipzig und über die A4 in Richtung Osten die Stadt Dresden zu erreichen.

Über das Chemnitzer Modell sollen vorhandene Strecken des Eisenbahnnetzes mit dem städtischen Straßennetz der Stadt Chemnitz zu einem integrierten Verkehrssystem ausgebaut und die umliegenden Mittelzentren umsteigefrei angebunden werden. Ein Ausbau der Strecken in Richtung Norden nach Burgstädt, Mittweida und Hainichen sowie der Ausbau in Richtung Stollberg hat bereits stattgefunden. Die Ausbaustrecke in Richtung Aue wird Ende Januar eröffnet, u.a. die in Richtung Annaberg-Buchholz steht noch aus.

Das Untersuchungsgebiet der „Zwickauer Straße“ befindet sich südwestlich des Stadtzentrums von Chemnitz. Vom Zentrum aus, ist das Gebiet der „Zwickauer Straße“ mit dem PKW über die Bundesstraßen B95 bzw. der B169 der Kappler Drehe von Osten aus zu erreichen. Die übergeordnete Erschließung mit dem PKW erfolgt über die Autobahn A72 mit der Abfahrt auf die Neefestraße als Bundesstraße B169 und dann über die Querverbindungen der Jaenickestraße und der Lützowstraße in Richtung Norden.

Das Untersuchungsgebiet ist über den Bahnhofpunkt Schönau der Sachsen-Franken-Magistrale Dresden – Chemnitz – Zwickau – Plauen (– Nürnberg), der Straßenbahnlinie 1 und über mehrere Buslinien entlang der Zwickauer Straße an den Öffentlichen Personennahverkehr angeschlossen.

2.2 Landes- und Regionalplanung

Landesentwicklungsplan 2010 (LEP)¹

Der Landesentwicklungsplan stellt die übergeordnete fachübergreifende Planung zur räumlichen Gesamtentwicklung des Landes dar und beinhaltet die landesplanerischen Ziele und Grundsätze der Raumordnung.

Die Stadt Chemnitz bildet im Zentrale-Orte System ein Oberzentrum. Zusammen mit der Stadt Zwickau wird zwischen den beiden Oberzentren ein gemeinsamer Verdichtungsraum ausgebildet.

zu Ziel 1.3.6

Die Oberzentren sind Wirtschafts- und Arbeitsmarktzentren, die auf Grund ihrer Größe und Komplexität sowie ihrer Ausstattung mit Infrastruktur- und Versorgungseinrichtungen mit hochqualifizierten und spezialisierten Dienstleistungen und Waren des höheren Bedarfs eine überregionale und landesweite oder internationale Bedeutung besitzen.

Die Oberzentren verfügen unter anderem über

- hochwertige Bildungseinrichtungen (Universität, Fachhochschule, Berufsakademie),
- Sitz regionaler Behörden,
- Anschluss an internationalen Schienenverkehr, Autobahnanschluss,
- hochwertige Kultur- und Sporteinrichtungen (Theater, Stadion, Mehrzweckhalle),
- innerstädtische Einkaufszentren,
- höherrangige Einrichtungen der Gerichtsbarkeit und der Polizei,
- hochwertige medizinische Versorgungseinrichtungen.

Metropolregion Mitteldeutschland = Partnerschaft von Stadtregionen

Seit dem Jahr 2005 arbeiten die Städte **Chemnitz**, Leipzig, Zwickau, Jena, Gera, Weimar, Erfurt, Halle, Magdeburg und Dessau-Roßlau auf der Grundlage eines gemeinsamen Handlungskonzeptes, insbesondere in den Themenfeldern Wirtschaft und Wissenschaft, Kultur und Tourismus, Verkehr und Mobilität sowie Familienfreundlichkeit, zusammen.

Straßenverkehr

Z 3.2.2 Die Neubaustrecke der Autobahn A 72 Chemnitz – Leipzig (A 38) ist schnellstmöglich zu realisieren.

Die in Bau befindliche BAB A 72 von Chemnitz nach Leipzig verbindet innerhalb der Metropolregion Mitteldeutschland die beiden sächsischen Oberzentren hochwertig. Sie entlastet die Ortschaften entlang der B 95 und schafft die notwendige Straßenverkehrsinfrastruktur für die Metropolregion, insbesondere für die Automobilstandorte und deren Zulieferer und die Erreichbarkeit des internationalen Flughafens Leipzig/Halle aus dem süd-sächsischen Raum.

Eisenbahninfrastruktur

Z 3.3.11 Die Eisenbahnstrecke zwischen den Oberzentren Chemnitz und Leipzig sowohl über Borna als auch über Bad Lausick ist bedarfsgerecht weiter auszubauen und zu elektrifizieren. Dadurch wird die Region Chemnitz besser mit dem Verkehrsknoten Leipzig verbunden.

Kultur und Sport

G 6.4.2 Die Entwicklung der Kultureinrichtungen mit regionaler Bedeutung in den Kulturräumen Chemnitz [...] soll sich am Standortsystem der Zentralen Orte orientieren.

¹ Sächsisches Staatsministerium des Innern (Hrsg.): Landesentwicklungsplan 2013

In den Kulturräumen (urbaner Kulturraum Chemnitz) wird in deren eigener Verantwortung entsprechend den regional unterschiedlichen Strukturen über die Förderung regional bedeutsamer Einrichtungen und Maßnahmen entschieden. Die Standorte dieser Einrichtungen sollten sich am System der Zentralen Orte orientieren, um somit eine flächendeckende Erreichbarkeit und einen effizienten Betrieb dieser Einrichtungen zu gewährleisten.

Entwicklung der Siedlungsstruktur

Gemäß Grundsatz 13 des LEP sollen zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden vorrangig

- die vorhandenen Potenziale (Baulandreserven, Brachflächen und leerstehende Bausubstanz) in den Siedlungsgebieten genutzt und
- flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen angewendet werden.

Sicherung und Entwicklung der Daseinsvorsorge

„Um gleichwertige Lebensverhältnisse in allen Teilräumen des Landes zu erreichen, ist die Daseinsvorsorge unter Beachtung des demografischen Wandels generationenübergreifend langfristig sicherzustellen. Es sind insbesondere die Voraussetzungen dafür zu schaffen, einer immer älter werdenden Bevölkerung gesellschaftliche Teilhabe zu gewährleisten“.

„Eine in Umfang und Qualität angemessene Versorgung mit Infrastrukturangeboten und Dienstleistungen der Daseinsvorsorge ist insbesondere in den zentralen Orten zu sichern und zu entwickeln“. „Hierbei sollen die besonderen Anforderungen von jungen Familien und der unterschiedlich mobilen Bevölkerungsgruppen, insbesondere älterer Menschen und Menschen mit Behinderungen, bedarfsgerecht in allen Teilräumen gesichert werden“.

Regionalplan Chemnitz-Erzgebirge & Regionalplan Region Chemnitz Entwurf²

Die Stadt Chemnitz ist dem Planungsverband Region Chemnitz zugewiesen. Der derzeit rechtskräftige Regionalplan Chemnitz-Erzgebirge aus dem Jahr 2008 wird derzeit zur Anpassung an den LEP 2010 fortgeschrieben. Die im Landesentwicklungsplan vorgegebenen Ziele und Grundsätze müssen, soweit sie für die Planungsregion zu treffen, übernommen und ggf. konkretisiert und ergänzt werden.

Zentrale Orte

G 2.3.1 „Das Oberzentrum Chemnitz ist insbesondere als Zentrum von Wissenschaft, Forschung, Produktion, Dienstleistungen sowie der Kultur und des Sports zu entwickeln. Auf die Stärkung seiner großstädtischen Attraktivität, oberzentralen Funktionsvielfalt und Lebensqualität unter den aktuellen demographischen Bedingungen ist u. a. durch Ausbau der Innenstadtfunktionen, durch konsequente Umsetzungen der Konzepte des Stadtumbaus, durch Verbesserung der nationalen und internationalen Verkehrsanbindung und durch bevorzugte Nutzung als Verknüpfungspunkt des Personen- und Güterverkehrs für die Region hinzuwirken.“

Überregionale Verbindungsachse im Zuge des schienengebundenen Nahverkehrs

Im Zusammenhang mit dem Ziel Z 2.5.1 überregionale Verbindungsachsen besteht eine Achse im Zuge des schienengebundenen Nahverkehrs, die über die Strecke in Richtung Glauchau und Freiberg über Chemnitz das Untersuchungsgebiet tangiert.

Regionale Siedlungsentwicklung und Stadtumbau

Z 1.2.6 (Entwurf) „Auf die Revitalisierung und Umnutzung von Brachen an integrierten Standorten für Wohn- und Dienstleistungsfunktionen sowie für integrierbare industriell-gewerbliche Funktionen ist hinzuwirken.“

² Regionaler Planungsverband Chemnitz-Erzgebirge (2008): Regionalplan Chemnitz-Erzgebirge, Fortschreibung; Regionaler Planungsverband Region Chemnitz (2015): Regionalplan Region Chemnitz, Entwurf

Stadtumbau

G 2.6.7 „Bei erforderlichem Rückbau von Gebäuden und Siedlungsflächen sollen verstärkt städtebaulich zusammenhängende Siedlungsgebiete erhalten werden. Eine bauliche Auflockerung sollte in dicht bebauten Siedlungsgebieten unter Beachtung städtebaulicher, denkmalpflegerischer, sozialer und erschließungstechnischer Kriterien erfolgen.“

G 2.6.8 „Die künftige Siedlungsentwicklung soll verstärkt auf Belange des Hochwasserschutzes Rücksicht nehmen. Dabei ist zu prüfen, inwieweit erforderlicher Siedlungsrückbau bevorzugt in hochwassergefährdeten Gebieten erfolgen kann.“

G 2.6.11 „Die Weiterentwicklung der Siedlungen soll bei der kommunalen Planung verstärkt nach kinder- und familienfreundlichen Kriterien erfolgen, aber auch den wachsenden Anteil alter Menschen hinreichend berücksichtigen.“

Handel

G 2.5.1 „Die Handelstätigkeit soll eine ausreichende, bedarfsgerechte und verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung gewährleisten. Dazu sollen die Betriebstypenvielfalt der Warenanbieter und neue Versorgungsmodelle im Kontext mit der demographischen Entwicklung genutzt werden.“

Z. 6.2.4 (LEP) „Die Ansiedlung, Erweiterung oder wesentliche Änderung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen soll weder durch Lage, Größe oder Folgewirkungen das städtebauliche Gefüge, die Funktionsfähigkeit des zentralörtlichen Versorgungszentrums oder die verbrauchernahe Versorgung substanziell beeinträchtigen.“

Straßenverkehr

G 8.5.1 „Die Straßeninfrastruktur ist langfristig in einem leistungsfähigen und verkehrssicheren Zustand zu erhalten. Sie ist auf sich ändernde Bedarfsanforderungen auszurichten. Erkennbare Defizite sollen unter Berücksichtigung der Bedarfsschwerpunkte und bestehender Raumnutzungskonflikte umweltverträglich abgebaut werden.“

G 8.5.6 „In der Region sollen die infrastrukturellen Voraussetzungen für den Radverkehr geschaffen bzw. weiter entwickelt werden. Beim Aus- und Neubau von Straßen sollen auf der Grundlage der Radverkehrskonzeption für den Freistaat Sachsen 2005 straßenbegleitende Radwege geplant und weiter ausgebaut werden.“

Tourismus- und Erholungsschwerpunkte

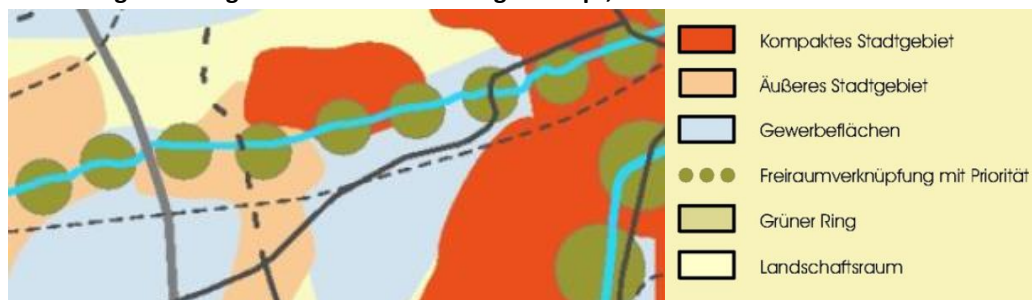
G 9.4.2 „Das Oberzentrum Chemnitz soll durch Weiterführung hochrangiger Kunst - und Kulturevents und Veranstaltungen, Messen, Ausstellungen, Einbeziehung seiner interessanten Industriearchitektur, Forcierung der Tagungen und Kongresse sowie weitere Vernetzung der Angebote und Anbieter, auch der des Umlandes, in seiner Attraktivität als bedeutsamer Schwerpunkt des Städtetourismus gestärkt werden, wobei der breiten Chemnitzer Museumslandschaft eine wichtige Rolle zufällt.“

2.3 Städtebauliches Entwicklungskonzept Chemnitz 2020 (SEKo), 2009

Mit dem Städtebaulichen Entwicklungskonzept Chemnitz 2020 aus dem Jahr 2009 wurde die zum damaligen Zeitpunkt erfasste Ausgangssituation ermittelt sowie die darauf aufbauenden strategischen und konzeptionellen Handlungsleitlinien für eine integrierte städtebauliche Entwicklung herausgearbeitet. Der Betrachtungszeitraum des SEKo war bis zum Jahr 2020.

In der gesamtstädtischen Umsetzungsstrategie wird der Bereich der Zwickauer Straße aufgeteilt in Gebiete mit Gewerbeflächen und das äußere Stadtgebiet sowie der Kappelbach als Freiraumverknüpfung mit Priorität.

Abbildung 2: Auszug räumliches Entwicklungskonzept, SEKo 2020



Quelle: Stadt Chemnitz (2009): Städtebauliches Entwicklungskonzept - Chemnitz 2020

Die Schwerpunkte der Entwicklung lagen damals auf dem Inneren Stadtbereich, dem Stadtumbau sowie neue Grün- und Freiräume worunter u.a. die Verknüpfung des Grünzuges entlang des Chemnitzflusses über den Zentrumsring hin zu Kappelbach- und Gablenzbachgrünzug als Entwicklungsmaßnahme mit gesamtstädtischer Bedeutung aufgestellt wurde.

Mit der Formulierung des übergeordneten Leitbildes „Chemnitz – Stadt der Moderne“ wurden die Entwicklungsräume Wirtschafts-, Kultur-, Freizeit- und Landschaftsraum, in denen die öffentlichen Investitionen konzentriert werden sollten, festgelegt.

Die Zwickauer Straße wurde dabei innerhalb der Entwicklungsräume für Wirtschafts-, Kultur- und Landschaftsraum berücksichtigt. Dies begründet sich mit Hinblick auf die Gewerbeflächen, mit der Zielstellung der Anpassung und Entwicklung von Gewerbebrachflächen, die außerdem im Rahmen des Kulturraumes Potenzial zur Bildung eines Industriepfades mit bedeutenden Sehenswürdigkeiten bilden und in der Entwicklung von Grünzügen mit gesamtstädtischer Bedeutung entlang der Bachläufe in den Tälern im Entwicklungsraum Landschaft.

Darauf aufbauend, wurde die Weiterführung der Gewässerrenaturierung des Kappelbaches bis in die Innenstadt als Leitprojekt formuliert. Entlang der Zwickauer Straße sollen durch Revitalisierung weiterer Gewerbebrachen und die anschließende Grüngestaltung eine dauerhafte Freiraumnachnutzung geschaffen werden.

Im Rahmen des Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes erfolgte zudem eine Einschätzung des Gebietes der Zwickauer Straße als Umstrukturierungsgebiet. Als Umstrukturierungsgebiete werden Bereiche bezeichnet, in denen die Lage im Siedlungskörper, die städtebauliche Struktur sowie die bisherige wie prognostizierte Entwicklung Änderungen am Maß und/ oder an der Art der bisherigen Nutzung erforderlich machen. In diesem Zusammenhang wurde der Teilbereich Zwickauer Straße als Erweiterung des Stadtumbaugebietes Programmteil Rückbau ausgewiesen.

2.4 Fortschreibung Stadtumbaukonzept, 2018

Mit der Zusammenführung der beiden Förderprogramme Stadtumbau West und Stadtumbau Ost zu einem Förderprogramm Stadtumbau erfolgte mit der Fortschreibung des Stadtumbaukonzeptes 2018 eine Überprüfung und Anpassung der bestehenden Fördergebietskulisse mit dem Ziel den bisher verfolgten Weg des Stadtumbaus konsequent fortzuführen.

Das damalige Fördergebiet „Stadtumbau Ost Chemnitz“ war in sechs städtebaulich-funktional eigenständige Handlungsräume (mit Teilgebieten) gliedert. Der Bereich der Zwickauer Straße war zu dem Zeitpunkt kein Bestandteil der Fördergebietskulisse Stadtumbau.

Im Ergebnis der Fortschreibung des Stadtumbaukonzeptes wurde der Bereich der Zwickauer Straße als Bestandteil einer neuen Fördergebietskulisse „Stadtumbaugebiet Magistralen Chemnitz“ als Handlungsraum Magistrale 2 – „Zwickauer Straße“ festgelegt. Für die Magistrale wurden u.a. folgende Entwicklungsziele sowie Schwerpunktmaßnahmen formuliert:

Städtebauliche Entwicklungsziele:

- Entwicklung als Mischgebiet mit Gliederung in Bereiche mit vorrangiger Orientierung auf Wohn- bzw. nichtstörende gewerbliche Nutzung
- Entwicklung eines Gebietes mit urbaner Nutzungsstruktur
- Eröffnung von Nutzungsoptionen für denkmalgeschützte Industriearchitektur und deren planungsrechtliche Sicherung (z. B. Tüllfabrik/Wanderer-Viertel)
- Aufwertung des Grünzuges Kappelbach
- dauerhafte Verbesserung der Gestalt der Zwickauer Straße durch grünorientierte Aufwertung des öffentlichen Raumes als prioritärer, strategisch wirkender Handlungsansatz
- Optimierung der Infrastruktur und Erschließung im Gebiet, Verknüpfung Zwickauer Straße mit Bereichen in „zweiter Reihe“, z. B. am Kappelbach

Schwerpunktmaßnahmen:

- Revitalisierung der vorhandenen Brachen
- Ordnungsmaßnahmen, Beseitigung ruinöser Einzelgebäude mit anschließender Zwischenbegrünung bzw. Neuordnung der Flächen für eine vorrangige Ansiedlung nichtstörender gewerblicher Unternehmen
- Sicherung und Sanierung von Altbauten
- punktuell Rückbau von langfristig leerstehenden Wohngebäuden ohne Nutzungsperspektive
- Aufwertung und Vernetzung von Grün- und Freiräumen, z. B. Uferbereiche Kappelbach
- Neugestaltung Straßenraum unter Einordnung von Radwegen und Querungshilfen für Fußgänger
- gestalterische Einordnung Quartiersplatz, z. B. Vorfeld Lutherkirche Schönau
- Sanierung Gemeinbedarfseinrichtungen, z. B. Straßenbahnmuseum und Kita „Am Feldschlösschen“

2.5 Vorbereitung der Fortschreibung des InSEK – Arbeitsstand für ein strategisches Leitbild 2040

Als erster Teil zur Fortschreibung einer Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzeption nimmt der Beteiligungsprozess für ein strategisches Leitbild für Chemnitz bis 2040 das Zusammenspiel aller an der Stadtentwicklung beteiligten Fachprozesse auf.

In einem Arbeitsprozess haben sich neben strategischen Zielen, an denen sich die Entwicklung der Stadt in den nächsten 20 Jahren orientieren soll, Fokusräume herausgebildet. Diese Fokusräume bilden ein Bindeglied zwischen der gesamtstädtischen Ebene und konkreten Orten im Stadtgebiet und wurden im Rahmen des Arbeitsprozesses anhand einer Kombination aus mehreren Kriterien ausgewählt.

Im Ergebnis des Arbeitsprozesses wurde der Bereich der „Zwickauer Straße“ als Fokusraum definiert und in mehrere Teilbereiche gegliedert, wovon zwei das Untersuchungsgebiet der Vorbereitenden Untersuchungen betreffen:

- B) Kreuzungspunkt Zwickauer Straße, Bahntrasse über A72 bis Bahnhof Chemnitz-Schönau: Umfasst den Bahnhof und das Gewerbegebiet Siegmars mit entsprechender Gewerbebebauung und einen Kreuzungspunkt unterschiedlicher Mobilitätsformen. Das Gebiet zeigt eine kleinteiligere nur vereinzelt zusammenhängende Wohnbebauung auf und ist von Leerstand und Brachflächen geprägt. Die ÖPNV-Anbindung erfolgt durch Busse.
- C) Bahnhof Chemnitz-Schönau bis Kappler Drehe: Standort mehrerer Kulturdenkmale, u.a. sind die Wandererwerke als Industriedenkmal hervorzuheben, sowie mehrere berufsbildende Schulen. Südlich der Bahntrasse liegt die Messe Chemnitz. Insgesamt zeigt das Gebiet eine großformatige städtische Bebauung. Die ÖPNV-Anbindung erfolgt durch die Straßenbahn.

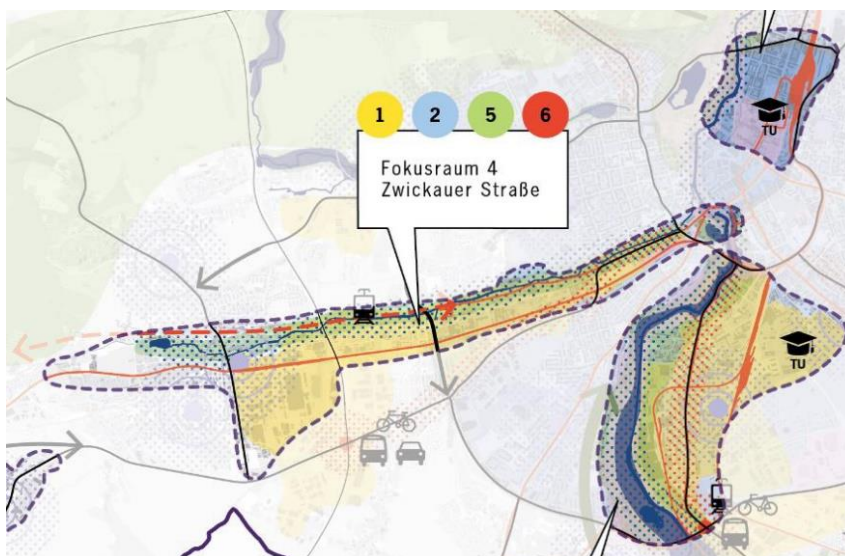
Im Prozess für die künftige Entwicklung bis zum Jahr 2040 wurden insgesamt sechs strategische Ziele formuliert. Vier davon stehen für den Fokusraum „Zwickauer Straße“ mit folgenden ausgewählten Strategien bzw. Instrumenten im Vordergrund:

Ziel 1: produktiv und vernetzt - Räumliche Potenziale nutzen und Unternehmen prioritär an Altstandorten ansiedeln - Förderprogramme für die Kultur- und Kreativwirtschaft aufsetzen - Strategisches Flächenmanagement	Ziel 2: urban - Innen statt Außen: bestehende Raum- und Flächenpotenziale nutzen - Den demografischen Wandel gestalten: Leben in der Mehrgenerationenstadt ermöglichen - Flächen durch Experimente und Zwischennutzungen aktivieren
Ziel 5: erneuerbar und grün - Leistungsfähigkeit der grünen und blauen Infrastruktur sichern - Chemnitz als gesunden Lebensraum erhalten und aufwerten - Die Energie- und Wärmewende konsequent umsetzen	Ziel 6: nachhaltig mobil - Die Nutzungen im öffentlichen Raum neu verhandeln - Mehr Mobilität bei weniger Verkehr: Umweltverbund vorrangig entwickeln - Neue Chemnitzer Mobilitätskultur entwickeln: smartes Mobilitäts- und Verkehrsmanagement aufbauen

Im Ergebnis der Betrachtung des Fokusraumes der Zwickauer Straße können für das Untersuchungsgebiet der VU folgende Zielstellungen angesetzt werden:

- Die Zwickauer Straße stellt keine Barriere, sondern zusammen mit dem Grünzug entlang des Kappelbachs ein verbindendes Element dar.
- Durch die Begrünung des Kappelbachs ist der Fokusraum Teil des Chemnitzer Netzwerks grüner Arme. Der Kappelbach und seine Abzweigungen sind freigelegt, renaturiert und in Wohn- und Arbeitsumfeldern erlebbar.

Abbildung 3: Auszug möglicher Fokusräume



Quelle: Stadt Chemnitz (2020): Vorbereitung der Fortschreibung des InSEK – Arbeitsstand für ein strategisches Leitbild 2040

- Ein Stadteingang wird deutlich, hier kann bevorzugt vom Auto auf andere Mobilitätsformen umgestiegen werden. Die Verkehrsberuhigung der Innenstadt fängt auch hier an: Es gibt Parkmöglichkeiten auf vorhandenen Flächenreserven.
- Bestehende Raum- und Flächenpotenziale werden genutzt und von Leerstand und Brachflächen gekennzeichnete Gebiete aufgewertet.
- Durch neue Nutzungen für Industriedenkmale und die Ansiedlung alternativer Wirtschaftsformen entstehen innovative gemischte Quartiere entlang der Zwickauer Straße.

- Leerstehende Gebäude werden durch Zwischennutzungen aktiviert. Eigentümer werden gezielt angesprochen und relevante Akteure zusammengebracht.

2.6 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (FNP) stellt als vorbereitender Bauleitplan die beabsichtige Bodennutzung und damit die städtebauliche Entwicklung einer Kommune dar. Der Flächennutzungsplan der Stadt Chemnitz ist seit dem 24.10.2001 rechtswirksam. Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes 20/14 Kohlstraße/Voigtstraße erfolgt ein Änderungsverfahren des Flächennutzungsplanes. Der dazugehörige Aufstellungsbeschluss soll im Januar 2022 gefasst werden.

Innerhalb des Untersuchungsgebietes ist der Bereich östlich der Carl-Hertel-Straße überwiegend durch gemischte (in Abb. 4 braun) und gewerbliche Bauflächen (in Abb. 4 grau) und der westliche Bereich überwiegend durch Wohnbauflächen (in Abb. 4 rot) und gemischte Bauflächen geprägt. Im gesamten Bereich nördlich des Untersuchungsgebietes ist der Kappelbach als Wasserfläche und die umgebenden Bereiche als Grünflächen ausgewiesen.

Abbildung 4: Auszug FNP mit Abgrenzung Untersuchungsgebiet³



Quelle: Themenstadtplan Stadt Chemnitz

2.7 Bauleitplanung

Nr. des B-Planes	Bezeichnung	Art des B-Planes	Aufstellungsbeschluss	Rechtskraft
in Aufstellung befindliche Bebauungspläne				
15/01	Zwickauer Straße – Bereich Kappel/ Schönau	Qualifizierter Bebauungsplan	20.01.2015	-
15/02	Zwickauer Straße – Bereich Endstelle Linie 1 und Umfeld	Qualifizierter Bebauungsplan	20.01.2015	-
15/03	Zwickauer Straße – Bereich Schönau/Neustadt	Qualifizierter Bebauungsplan	17.03.2015	-
20/09	Braustolzgelände – Entwicklungsgebiet 2	Einfacher Bebauungsplan	07.04.2020	-

³ Quelle: Themenstadtplan Chemnitz, <https://www-10.stadt-chemnitz.de/mapapps/resources/apps/Themenstadtplan/index.html?lang=de>, Zugriff: 26.11.2020

Nr. des B-Planes	Bezeichnung	Art des B-Planes	Aufstellungs- beschluss	Rechtskraft
20/14	Kohlstraße/Voigtstraße	Qualifizierter Bebauungsplan	10.11.2020	-
98/10	Wanderer-Viertel	Einfacher Bebauungsplan	10.02.1998 Änderung (16.09.2014) (30.05.2017)	-
Rechtskräftige Bebauungspläne				
18/08	Braustolzgelände – Entwicklungsgebiet 1	Vorhabenbezogener Bebauungsplan	05.06.2018	17.01.2020
18/09	Braustolzgelände – Entwicklungsgebiet 3	Vorhabenbezogener Bebauungsplan	05.06.2018	13.03.2020
94/11	Grünzug Kappelbach von Michaelstraße bis Popowstraße	Qualifizierter Bebauungsplan	15.12.1993 1. Teilaufhebung (02.09.2008) 1. Änderung (01.03.2011) 2. Teilaufhebung (10.12.2013, 16.09.2014)	06.09.2000 03.06.2009 - 28.10.2015

In Aufstellung befindliche Bebauungspläne

Aktuell befinden sich im Untersuchungsgebiet der „Zwickauer Straße“ sechs Bebauungspläne in Aufstellung.

Der Bebauungsplan Nr. 15/01 umfasst insbesondere die Bereiche der Tüllfabrik, das „Haus Einheit“, das Straßenbahndepot und die Zwickauer Straße 219. Dieser Bereich ist zu großen Teilen durch leerstehende und unsanierte Gebäudesubstanz geprägt. Auf Freiflächen, die durch Rückbau entstanden sind, haben sich gewerbliche Nutzungen angesiedelt, die den Straßenraum negativ beeinflussen. Als Planungsziele für den Bebauungsplan wurden unter anderem der Ausschluss von Kfz-Handel einschließlich der Freiaufstellflächen, die Sicherung raumwirksamer Grünräume mit Großgrünbestand oder die Berücksichtigung des Grünzuges Kappelbach gesetzt. Insgesamt sollen sich im Gebiet Teilbereiche als Mischgebiet mit vorrangiger Orientierung auf Wohn- bzw. nichtstörende gewerbliche Nutzung sowie Teilbereiche als Gewerbegebiete entwickeln.

Der Bebauungsplan Nr. 15/02 umfasst den Bereich der Wendeschleife für die Straßenbahnlinie 1 und die nach Osten bis zur Einsteinstraße und nach Westen bis über die Waltergasse hinaus angrenzenden Mischgebiete. Planungsziele für diesen Bebauungsplan sind unter anderem die Berücksichtigung der Freihaltetrasse für den Südverbund, ebenso der Ausschluss von Kfz-Handel einschließlich der Freiaufstellflächen und die Ausweisung von Teilbereichen als sonstige bedeutsame Grünfläche.

Für den Bereich des Bebauungsplanes 15/03 „Schönau/Neustadt“ wird die Entwicklung als Allgemeines Wohngebiet in einem überwiegenden Bereich angestrebt. Innerhalb des Planumgriffes befinden sich mehrere größere Freiflächen, die aktuell brachliegen und ein Garagenkomplex.

Des Weiteren befindet sich im Gebiet das Braustolz-Areal, für das bereits zwei Bebauungspläne rechtskräftig sind (Entwicklungsgebiete 1 und 3) und ein Bebauungsplan in Aufstellung ist (Entwicklungsgebiet 2). Für den Gesamtkomplex Braustolz-Areal wurde im Stadtrat der Stadt Chemnitz zum 07.03.2018 ein Städtebaulicher Rahmenplan beschlossen. Den Kern der Gebietsentwicklung bildet dabei das Entwicklungsgebiet 2 mit der Umnutzung der alten Brauerei zu einem attraktiven Standort für Wohnen und Arbeiten.

Um die künftige Entwicklung für den Bereich der Kohlstraße und der Voigtstraße südlich der Zwickauer Straße steuern zu können, wurde auch für dieses Gebiet ein Bebauungsplan (Nr. 20/14) aufgestellt. Zielstellung ist entsprechend des Flächennutzungsplanes die Entwicklung eines Mischgebietes mit dem Schwerpunkt einer gewerblichen Nutzung entlang der Bahnstrecke und einer Wohnnutzung entlang der Zwickauer Straße.

Der Bebauungsplan „Wanderer-Viertel“ (Nr. 98/10) wurde mit dem Ziel aufgestellt, die zulässigen baulichen Nutzungen innerhalb des Gebietes festzusetzen. Dies betrifft insbesondere Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten, die im Plangebiet nicht zulässig sind.

Rechtskräftige Bebauungspläne

Wie bereits zuvor erwähnt, sind für die beiden Entwicklungsgebiete 1 und 3 im Gebiet der ehemaligen Braustolz-Brauerei Bebauungspläne (Nr. 18/08, 18/09) aufgestellt worden und rechtskräftig. Für beide Entwicklungsgebiete sind jeweils Allgemeine Wohngebiete festgesetzt worden.

Bereits seit 2000 ist der Bebauungsplan 94/11 „Grünzug Kappelbach von Michaelstraße bis Popowstraße“ rechtskräftig. Infolge von geänderten gesetzlichen Bestimmungen ergab sich ein Konflikt zwischen dem Überschwemmungsgebiet entlang des Kappelbachs und den festgesetzten Baufeldern des rechtskräftigen Bebauungsplans sodass in der Folge in der 2. Teilaufhebung drei Bereiche aus der Gültigkeit des Bebauungsplanes entlassen und aufgehoben wurden. Das Ziel des Bebauungsplanes ist es einen durchgehenden Grünzug vom Stadtzentrum bis zum westlichen Ende der Stadtgrenze zu schaffen. Der Teil am Kappelbach betrifft somit den mittleren Teil des geplanten Grünzuges. Mit dem Bebauungsplan sollen bestehende und entwicklungsfähige Grünstrukturen in der Kappelbachaue gesichert und die bedeutende Erholungsfunktion als wesentlicher Bestandteil des örtlichen Grünsystems erhalten werden.

2.8 Städtebaulicher Rahmenplan „Zwickauer Straße“

Parallel zum Verfahren der vorbereitenden Untersuchungen wurde die Rahmenplanung für das Gebiet der Zwickauer Straße aufgestellt. Die Erarbeitung des Rahmenplanes erfolgte unter Beteiligung der Bevölkerung Online und vor Ort (Auftaktveranstaltung, Zukunftsforum, Abschlussveranstaltung).

Ziel der Rahmenplanung ist es, Ideen für die städtebauliche und freiraumplanerische Entwicklung der Zwickauer Straße aufzuzeigen, Lösungen für künftige Mobilitätsplanungen zu diskutieren, Neubaupotentialflächen zu identifizieren und ein Konzept zu entwickeln, wie die Zwickauer Straße vom Transitraum zum Stadtraum umgestaltet werden kann. Neben der Entwicklung von Leuchtturmprojekten (Park am ehem. Rittergut, Stadtplatz, Wanderer-Werke, Straßenbahndepot, Haus Einheit) sind die Schwerpunkte die Verbesserung von Mobilität und Bewegungsräumen, die Wohn- und Gewerbeentwicklung sowie die Schaffung bzw. Aufwertung von Grün- und öffentlichen Räumen und Maßnahmen zur Klimaanpassung. Die Ergebnisse des Strukturkonzeptes und der vertieften Betrachtung der Zielaussagen im Rahmenplan bilden die wesentliche Grundlage für die in Kapitel 6 aufgestellte Entwicklungsstrategie.

3 Das Untersuchungsgebiet „Zwickauer Straße“

3.1 Abgrenzung des Untersuchungsgebietes

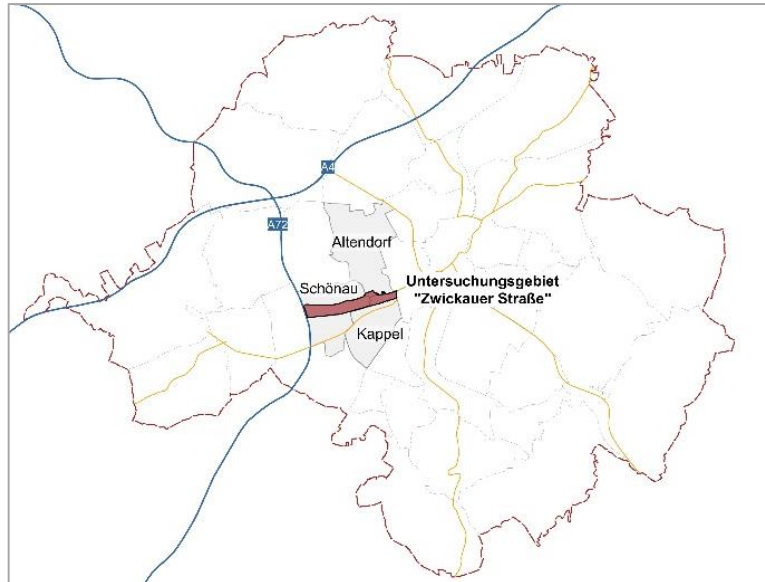
Karte 1 Gebietsabgrenzung

Das Untersuchungsgebiet der „Zwickauer Straße“ liegt westlich von der Innenstadt der Stadt Chemnitz und umfasst Teilbereiche der Stadtteile Altendorf, Kappel und Schönau. Die Zwickauer Straße gilt als eine der Haupteinfallstraßen in Richtung Stadtzentrum.

Das Untersuchungsgebiet erstreckt sich zwischen dem Kappelbach im Norden, schließt das ehemalige Braustolz-Areal mit ein, der Kappler Drehe im Osten, der Bahntrasse im Süden und der Autobahn A72 im Westen.

Das Gebiet umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 107 ha.

Abbildung 5: Lage Untersuchungsgebiet im Stadtgebiet Chemnitz



Quelle: eigene Darstellung, Grundlage Stadtteile: OpenData Portal Stadt Chemnitz

3.2 Bevölkerungsentwicklung/Haushalte

Bevölkerungsentwicklung

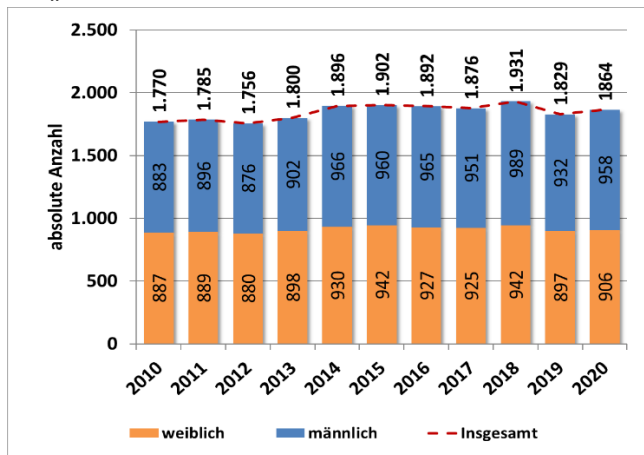
Die Entwicklung der Bevölkerung einer Stadt und deren Alters- und Sozialstruktur bestimmen wesentlich Art und Umfang der lokalen Nachfrage nach Wohnraum.

Zum 31.12.2020 lebten in der Stadt Chemnitz 245.051 Personen. Die Bevölkerungszahlen der Stadt Chemnitz haben sich seit dem Jahr 2010 im Wesentlichen positiv entwickelt. Nach einer zunächst rückläufigen Tendenz in den Jahren 2011/2012, stiegen die Einwohnerzahlen in der Gesamtstadt seit 2013 wieder an. Im Trendverlauf der nachfolgenden Jahre ist eine stabile Bevölkerungsentwicklung zu beobachten.

Im Untersuchungsgebiet „Zwickauer Straße“ selbst, waren zum Stand 31.12.2020 insgesamt 1.864 Personen mit ihrem Hauptwohnsitz gemeldet. Dies entspricht einem Anteil von 0,76 % an der Gesamtbevölkerung der Stadt Chemnitz. Das Untersuchungsgebiet weist gegenüber dem Jahr 2010, wo noch 1.770 Personen im Gebiet lebten, eine kontinuierliche positive Bevölkerungsentwicklung mit einem Zuwachs von 5,3 % (+ 94 Personen) auf.

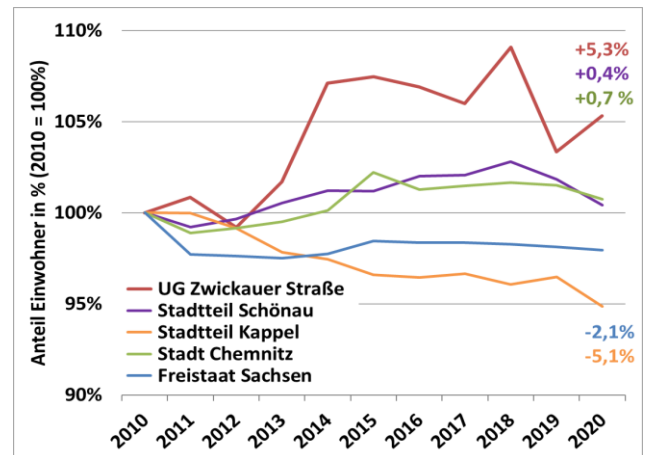
Im Vergleich zur Gesamtstadt verzeichnet das Untersuchungsgebiet somit in den vergangenen Jahren eine deutlich positivere Bevölkerungsentwicklung. Der Anteil an Ausländern im Untersuchungsgebiet ist dabei von 1,9 % im Jahr 2010 (34 Personen) auf 8,5 % im Jahr 2020 (159 Personen) angestiegen. Dies entspricht nahezu dem Ausländeranteil der Stadt Chemnitz (2020: 8,8 %). Von den 159 ausländischen Bewohnern im Jahr 2020 stammten 115 Personen aus EU-Ländern (72,3%).

Abbildung 6: Bevölkerungsentwicklung Untersuchungsgebiet „Zwickauer Straße“



Quelle: Einwohnermeldeamt der Stadt Chemnitz
Grafik: KEWOG Städtebau GmbH

Abbildung 7: Bevölkerungsentwicklung im Vergleich



Quelle: Einwohnermeldeamt der Stadt Chemnitz,
Grafik: KEWOG Städtebau GmbH

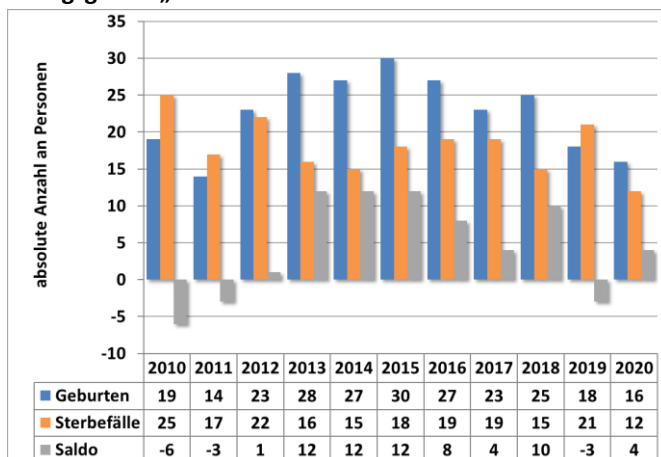
Natürliche Bevölkerungsentwicklung & räumliche Wanderungsbewegungen

Die Bevölkerungsentwicklung der Stadt Chemnitz war in den letzten 10 Jahren überwiegend durch einen anhaltend positiven und leicht steigenden Wanderungssaldo sowie einen ebenso anhaltend negativen Saldo der Geburten und Sterbefälle geprägt.

Das Untersuchungsgebiet „Zwickauer Straße“ verzeichnete hingegen sowohl positive Wanderungssaldi, als auch seit 2013 deutlich positive Entwicklungen beim Saldo der Geburten und Sterbefälle, wodurch sich der konstante Bevölkerungszuwachs im Untersuchungsgebiet begründen lässt. Seit 2018 sind sinkende Geburtenzahlen im Untersuchungsgebiet zu verzeichnen.

Insbesondere in den Jahren 2016 und 2018 wurden vergleichsweise erhöhte Zugzugszahlen im Untersuchungsgebiet erfasst. Dies ist u.a. auf die Sanierung innerhalb des Gebäudebestandes und dadurch die Schaffung von modernem Mietwohnraum, möglicherweise aber auch auf die Baufertigstellung von Eigenheimen (z.B. Gustav-Wünsch-Str.) zurückzuführen. In den Jahren 2019 und 2020 waren weniger Zuzüge und dafür mehr Wegzüge im Untersuchungsgebiet zu verzeichnen.

Abbildung 8: natürliche Bevölkerungsentwicklung Untersuchungsgebiet „Zwickauer Straße“



Quelle: Einwohnermeldeamt Stadt Chemnitz; Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen, 2021, Grafik: KEWOG Städtebau GmbH

Abbildung 9: natürliche Bevölkerungsentwicklung Stadt Chemnitz

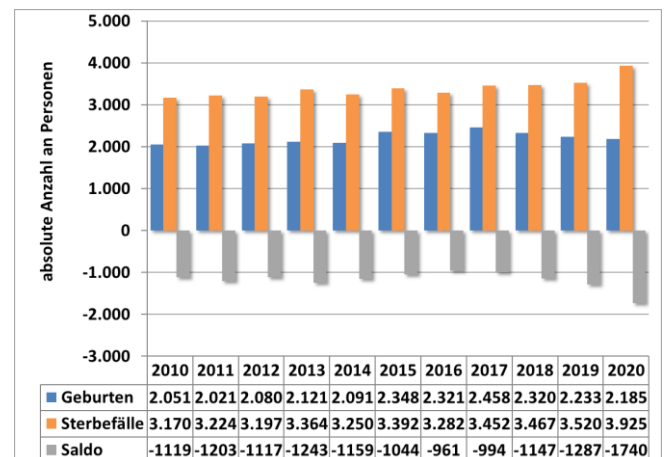


Abbildung 10: räumliche Bevölkerungsentwicklung Untersuchungsgebiet „Zwickauer Straße“

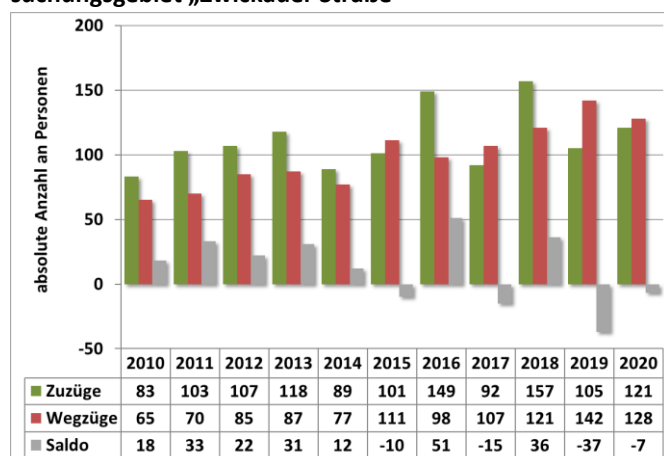
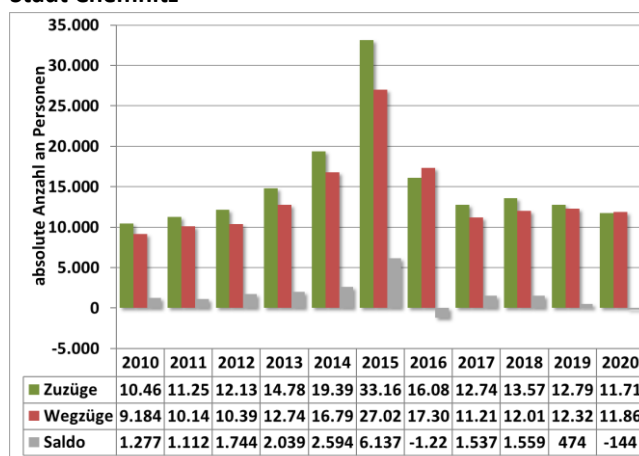


Abbildung 11: räumliche Bevölkerungsentwicklung Stadt Chemnitz



Quelle: Einwohnermeldeamt Stadt Chemnitz; Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen, 2021, Grafik: KEWOG Städtebau GmbH

Altersstruktur

Auch die Verteilung der Altersgruppen spielt eine bedeutende Rolle und gibt Auskunft über die Alters- und Sozialstruktur im Gebiet und zeigt Tendenzen für die zukünftige Bevölkerungsentwicklung auf.

Die Altersstruktur zum Stand 31.12.2020 im Untersuchungsgebiet „Zwickauer Straße“ zeigt eine gut durchmischte Altersstruktur auf. Der Anteil der Kinder im Vorschulalter (0 - 5 J.) liegt zum Stichtag bei 7 %, hinzu kommt der Anteil der Kinder und Jugendlichen im Alter zwischen 6 und 14 Jahren (9 %). Die Altersgruppe der älteren Jugendlichen und jungen Erwachsenen zwischen 15 und 24 Jahren beträgt 11 %. Der Anteil der Berufstätigen, d.h. Personen zwischen 25 und 64 Jahren, beträgt 55 %. Im Untersuchungsgebiet lebten Ende 2020 zudem etwa 330 Personen mit einem Alter von über 65 Jahren. Dies entspricht einem Anteil vom ca. 18 %, was deutlich unter dem Durchschnitt der Stadt Chemnitz liegt (ca. 28 %).

Gegenüber dem Jahr 2010 waren keine wesentlichen Verschiebungen innerhalb der Altersgruppen zu beobachten. Dennoch konnten kleinere Zuwächse in den jüngeren Altersgruppen unter 25 Jahren verzeichnet werden. Die Anzahl der Älteren ab 65 Jahre erhöhte sich nur geringfügig. Das Durchschnittsalter im Untersuchungsgebiet lag im Jahr 2010 bei 41,6 Jahren, im Jahr 2020 reduzierte es sich minimal auf 41,5 Jahre.

Abbildung 12: Altersstruktur Untersuchungsgebiet „Zwickauer Straße“ 2020

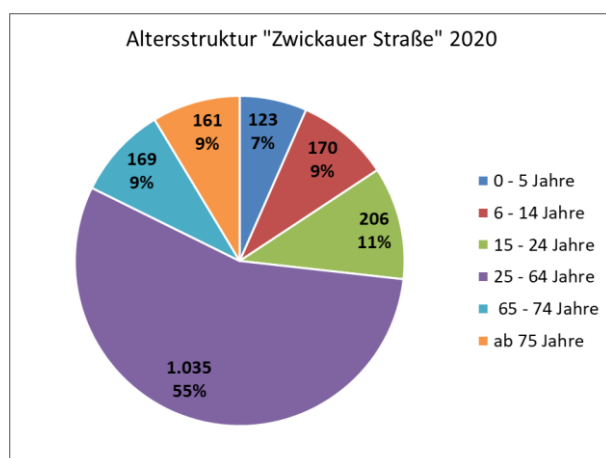
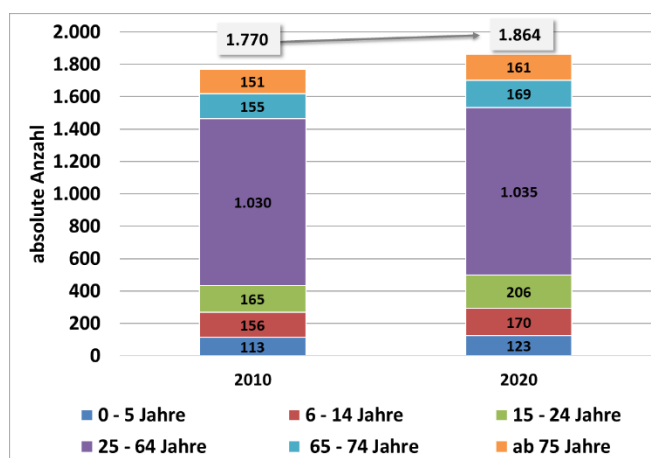


Abbildung 13: Altersstruktur 2010 & 2020 im Vergleich



Quelle: Einwohnermeldeamt Stadt Chemnitz, Grafik: KEWOG Städtebau GmbH

Auch im Vergleich zur aktuellen Altersstruktur der Stadt Chemnitz (Stand 31.12.2020) zeigt sich, dass die Bevölkerung im Untersuchungsgebiet „Zwickauer Straße“ deutlich jünger ist als im übrigen Stadtgebiet. So lag der

Anteil der unter 18-Jährigen im Untersuchungsgebiet bei 19,5 % (vgl. Stadt Chemnitz: 15,3 %), auch der Anteil an Personen ab 65 Jahren ist im Untersuchungsgebiet mit 17,7 % (vgl. Stadt Chemnitz: 28,2%) deutlich geringer.

Tabelle 1: Altersstruktur zum 31.12.2020 im Vergleich

Altersstruktur		unter 6 Jahre	6-14 Jahre	15-24 Jahre	25-64 Jahre	65 - 74 Jahre	ab 75 Jahre	Bevölkerung	Anteil unter 18 J.	Anteil über 65 J.
UG „Zwickauer Straße“	absolut	123	170	206	1.035	169	161	1.864	364	330
	in %	6,6%	9,1%	11,1%	55,5%	9,1%	8,6%	100 %	19,5%	17,7%
Stadt Chemnitz	absolut	13.349	18.372	21.748	121.989	31.219	37.724	244.401	37.355	68.943
	in %	5,5%	7,5%	8,9%	49,9%	12,8%	15,4%	100 %	15,3%	28,2%

Quelle: Einwohnermeldeamt Stadt Chemnitz & Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen, 2021, Grafik: KEWOG Städtebau GmbH

Alten-/Jugendquotient

Der Altenquotient der Stadt Chemnitz lag im Jahr 2010 bei 45,8 und stieg im Jahr 2020 auf 51,4 an. Auch der Jugendquotient stieg von 22,8 (2010) auf 30,9 (2020) an.

Tabelle 2: Alten- & Jugendquotient 2010 & 2020 im Vergleich

		UG „Zwickauer Straße“	Stadt Chemnitz
Jugendquotient	2010	26,9	22,8
	2020	34,8	30,9
Altenquotient	2010	26,5	45,8
	2020	29,0	51,4

Quelle: Zuarbeit Stadt Chemnitz, Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen, 2021, eigene Berechnungen KEWOG Städtebau GmbH

Anteil erwerbsfähiger Bevölkerung/ SV-Beschäftigte/ Arbeitslose

Die Bundesagentur für Arbeit kann Daten nur auf vergleichsweise groben Gebieten zur Verfügung stellen. Die an dieser Stelle angegebenen Daten beruhen demnach auf einer möglichst guten Annäherung an die Abgrenzung des Untersuchungsgebietes, wobei die Angaben für den Zeitraum 2010 bis 2017 aufgrund der besseren Datenlage anders angenähert wurden als für die Jahre ab 2018. Eine Vergleichbarkeit ist mit diesem Hintergrund nicht herzustellen. So wurde für die Jahre 2018/2019 auf Grundlage der Arbeitslosenquote und der Datenzuarbeit der Altersstruktur (15 bis 65 Jahre) die Zahl der Arbeitslosen ermittelt.

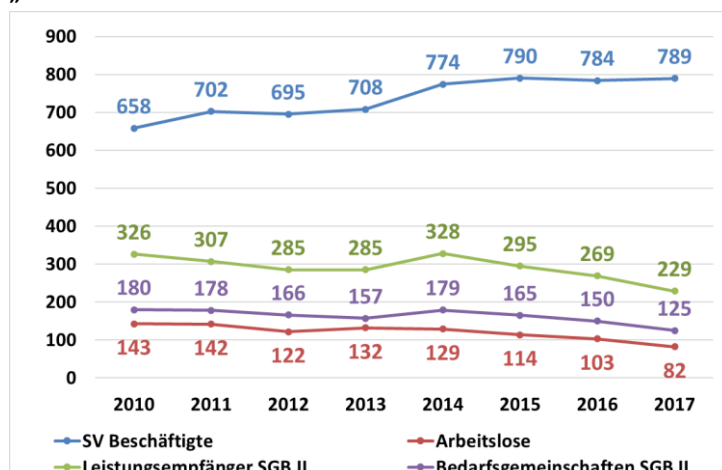
Der Anteil der erwerbsfähigen Bevölkerung umfasst i.d.R. die Anzahl an Personen zwischen 15 bis 64 Jahren, unabhängig davon, ob sie tatsächlich einer Erwerbstätigkeit nachgehen. Der Anteil der Erwerbsfähigen im Untersuchungsgebiet „Zwickauer Straße“ beträgt mit Stand 31.12.2019 66,3% (1.213 Personen). Im Vergleich dazu liegt der Anteil der Erwerbsfähigen in der Stadt Chemnitz bei 58,9 %.

Tabelle 3: Erwerbsfähige, Arbeitslose & Arbeitslosenquote 2018/2019 im Vergleich

	Erwerbsfähige		Arbeitslose		Arbeitslosenquote	
	2018	2019	2018	2019	2018	2019
UG „Zwickauer Straße“	1.288	1.213	71 (Schätzung)	50 (Schätzung)	5,5	4,1
Stadt Chemnitz	146.956	145.359	8.253	7.925	5,6	5,5

Quelle: eigene Berechnung UG „Zwickauer Straße“ KEWOG Städtebau GmbH & statistische Informationen Stadtteile 2018 & 2019, Stadt Chemnitz

Abbildung 14: Arbeitsmarktsituation Untersuchungsgebiet „Zwickauer Straße“



Quelle: Statistik der Bundesagentur für Arbeit, Zuarbeit durch die Stadt Chemnitz, Grafik: KEWOG Städtebau GmbH

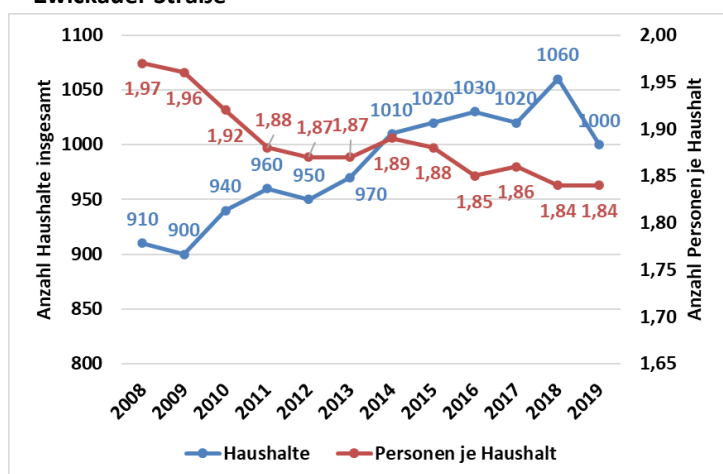
Im Hinblick auf die Arbeitsmarktsituation im Untersuchungsgebiet „Zwickauer Straße“ zeigt sich anhand der Anzahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten (SV) und der Anzahl an Arbeitslosen, dass sich diese seit 2010 positiv entwickelt haben. Während die Anzahl SV-Beschäftigter am Wohnort in den vergangenen Jahren kontinuierlich anstieg, so lebten gleichzeitig immer weniger Arbeitslose im Untersuchungsgebiet.

Die Arbeitslosenquote im Untersuchungsgebiet betrug 2018 schätzungsweise rund 5,5 und entsprach nahezu der Arbeitslosenquote der Stadt Chemnitz (5,6). Im Jahr 2019 lag diese mit 4,1 leicht unter dem städtischen Durchschnitt (5,5).

Diese Entwicklung der Beschäftigungszahlen wirkt sich auch positiv auf die Anzahl der Leistungsempfänger (nach SGB II) sowie der Bedarfsgemeinschaften (nach SGB II) aus, welche seit 2010 ebenfalls leicht zurückgehen.

Haushalte und Haushaltsgröße

Abbildung 15: Entwicklung der Haushalte Untersuchungsgebiet „Zwickauer Straße“



Quelle: Stadt Chemnitz, Amt für Informationsverarbeitung, Haushaltsgenerierung, Grafik: KEWOG Städtebau GmbH

Die Haushaltssituation im Untersuchungsgebiet „Zwickauer Straße“ zeigt, dass im Zeitraum von 2008 bis 2019 die Anzahl der Haushalte insgesamt um 90 angestiegen ist. Parallel dazu ist allerdings die Anzahl der Personen, die in den Haushalten leben von 1,97 auf 1,84 gesunken. Der Anstieg der Haushalte im Jahr 2018 bestätigt die bereits genannten steigenden Zuzugszahlen im selben Jahr. Im Folgejahr 2019 war jedoch ein Bevölkerungsrückgang zu verzeichnen.

Für die Abgrenzung des Untersuchungsgebietes liegen, aufgrund der Bewahrung des Datenschutzes, keine kleinräumigeren Daten zu den Haushaltsstrukturen bzgl.

der Anzahl der Personen-Haushalte oder im Zusammenhang mit der Zahl der im Haushalt lebenden Kinder vor. Eine detailliertere Analyse der Haushaltsstrukturen ist dementsprechend nicht möglich.

3.3 Historische Entwicklung⁴

Der **Stadtteil Kappel** entstand als kleines Amtsdorf mit Nähe zum Chemnitzer Benediktinerkloster, wurde um das Jahr 1200 erstmals erwähnt und gehört zu den ältesten Ansiedlungen im heutigen Chemnitzer Stadtbereich. Ab 1546 wird Kappel als Teil des Chemnitzer Amtsbereiches eingegliedert und bereits 1900 eingemeindet.

Begünstigt durch die Eröffnung der Bahnstrecke Chemnitz-Zwickau, als Teil der Bahnverbindung Dresden-Werdau im Jahr 1858, setzte im Stadtteil Kappel der Prozess der Industrialisierung ein. Ein Großteil des Gebäudebestandes aus dem 17. und 18. Jahrhundert musste den Industrieanlagen, u.a. für Textil- und Maschinenproduktion, weichen. Das ehemalige Bauerndorf wandelte sich zur Industriegemeinde. Um 1866/1867 siedelte sich die sächsische Stickmaschinenfabrik zur Herstellung von Textilmaschinen (heute: Tüllfabrik) in der Zwickauer Straße 135, 137, 145 an. Mit der Zeit der Industrialisierung entstand im Stadtteil Kappel ebenfalls die typische gründerzeitliche Bebauung, insbesondere als Blockrandbebauung im Bereich zwischen der Zwickauer Straße, Voigtstraße, Lützowstraße und Tieckstraße.

Im Jahr 1880 wurde Kappel über den Bau des Straßenbahndepots vorerst an die Pferdestraßenbahn, kurze Zeit später als elektrifizierte Straßenbahn an das Verkehrsnetz angeschlossen. Aus Kapazitätsgründen wurde der Betriebshof bereits um 1898/1899 um- und ausgebaut. Die Gleise verliefen damals über die Zwickauer Straße bis zum Depot Kappel. Zum Ende des 19. Jahrhunderts entstand in der Zwickauer Straße 152a und 152b die Gaststätte bzw. später Volkshaus Kolosseum (Haus Einheit) mit rückwärtigem Festsaal, der zahlreichen Veranstaltungen diente. Das Gebäude wurde 1904 von der SPD erworben und zu einem „Volkshaus“ um- und ausgebaut sowie durch weitere Gewerkschaften genutzt. Nach 1945 ging das Haus in das Eigentum der Stadt über und wurde als Klub der Jugend und Sportler „Fritz Heckert“ genutzt. Ab 1990 bis 2003 wurde der Gebäudekomplex als Kulturhaus unter dem Namen „Haus Einheit“ betrieben.

Nördlich an den Stadtteil Kappel grenzt der Stadtteil Altendorf mit der im Untersuchungsgebiet befindlichen ehem. Braustolz-Brauerei an. Diese wurde 1868 am Standort Am Feldschlößchen gegründet. Das Betriebsgelände wurde im Laufe der Jahre bis 1938 stetig erweitert. Im Jahr 2017 wurde die Produktion verlagert und der Standort geschlossen.

Die ehemalige **Gutssiedlung Schönau** wurde um 1300 erstmals urkundlich erwähnt. Neben den zumeist kleinen Bauernhöfen war das Rittergut Schönau das größte Gebäude. In der Landgemeinde Schönau siedelten sich zum Ende des 18. Jahrhunderts die ersten Industriebetriebe an. Einer der größten Industriebetriebe waren die Wanderer Werke, deren Produktion um 1895 soweit angestiegen ist, dass ein Fabrikgelände im Vorort Schönau gekauft wurde.

Knapp 10 Jahre vor der Ansiedlung der Wanderer Werke wurde die Lutherkirche Schönau gebaut, die damals den Einwohnern von Schönau und Neustadt offen stand. Auch in Schönau bestimmen die mit der Industrialisierung gewachsenen Gebäudebestände das Straßenbild, dies gilt insbesondere für den Gebäudebestand entlang der Zwickauer Straße. In der 2. Hälfte der 1930er Jahre wurde die Werksiedlung der Wanderer Werke in der Peter-Mitterhofer-Straße mit acht Mehrfamilienwohnhäusern mit Vorgärten, Gartenanlage und Brunnen gebaut.

Die Entstehung der **Gemeinde Neustadt** erfolgte erst im 16. Jahrhundert durch die Ansiedlung landarmer Bauern. Die ehemalige Neustadt liegt zwischen den beiden Gemarkungen Schönau und Siegmars und wurde 1922 nach Schönau eingemeindet. Im Jahr 1935 erfolgte die Eingemeindung von Schönau zur Stadt Siegmars und Siegmars-Schönau wurde dann 1950 nach Chemnitz eingemeindet. Nach der politischen Wende wurde Neustadt nicht als Stadtteil festgelegt, sondern wurde den Stadtteilen Schönau im Osten und Siegmars im Westen zugeteilt.

⁴ Quellen: <http://www.altes-chemnitz.de/chemnitz/index.htm>, <http://www.chemnitzgeschichte.de/index.php>

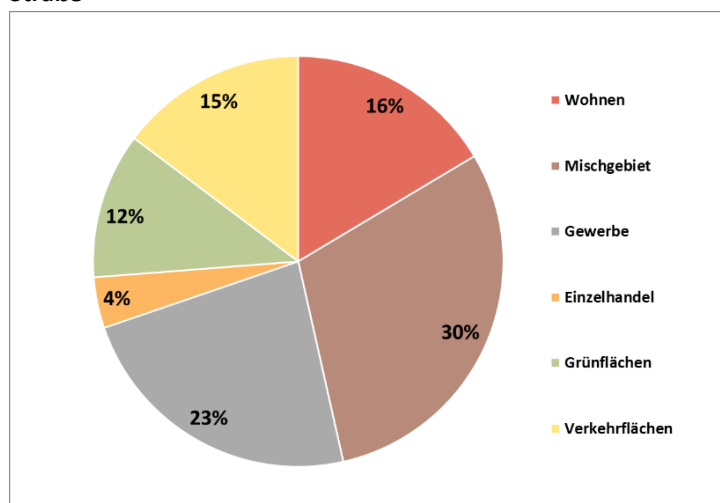
Der westliche Teil von Schönau ist somit durch eine Wohnbebauung zum Teil aus dem 18. und 19. Jahrhundert vorstädtisch geprägt.

Zusammengefasst lassen sich im Gebiet der vorbereitenden Untersuchungen sehr deutlich die Jahre der Industrialisierung ablesen, als die Flächen für Industrieansiedlungen im Chemnitzer Stadtgebiet knapp wurden und Ausdehnungen ins Umland erfolgten. Heute ist die Stadt Chemnitz ein Technologiestandort mit den Branchenschwerpunkten Automobil- und Zulieferindustrie, Informationstechnologie sowie Maschinen- und Anlagenbau, was sich punktuell auch im Untersuchungsgebiet widerspiegelt.

3.4 Siedlungsstruktur

Karte 2 Siedlungsstruktur

Abbildung 16: Siedlungsstruktur Untersuchungsgebiet "Zwickauer Straße"



Quelle: eigene Darstellung KEWOG Städtebau GmbH

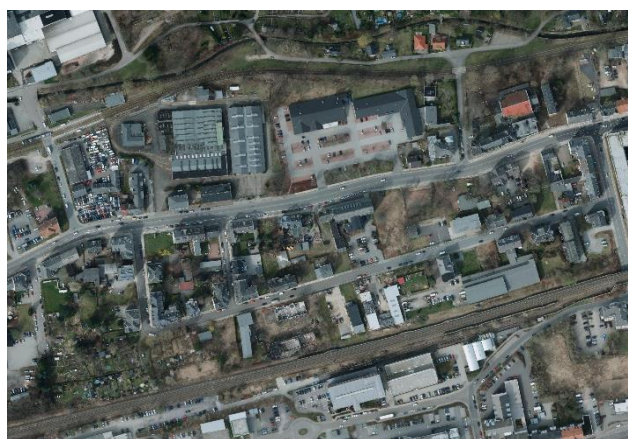
Innerhalb des Untersuchungsgebietes sind etwa 46 % der Flächen durch Wohnen und einer Mischnutzung von Wohnen und Gewerbe geprägt. Im Gebiet verteilen sich die Flächen für Mischnutzungen vorwiegend im östlichen und die Flächen für Wohnnutzung im westlichen Bereich.

Entsprechend der historischen Entwicklung bestimmen die mit der Industrialisierung historisch gewachsenen Gebäudebestände das Straßensbild. Es besteht noch immer eine enge Verflechtung von Wohnen und Arbeiten im Untersuchungsgebiet.

Wobei die Strukturen, wie sie sich im aktuellen Bestand zeigen, durch zum Teil brach gefallene Gebäude der Gründerzeit oder durch Abbrüche durchbrochener Blockrandbebauung gestört ist. Dies zeigt sich insbesondere im Bereich der Zwickauer Straße, Lützowstraße, Voigtstraße und Tiekstraße.



Luftbild 2001, Quelle: Themenstadtplan Stadt Chemnitz



Luftbild 2018, Quelle: Themenstadtplan Stadt Chemnitz

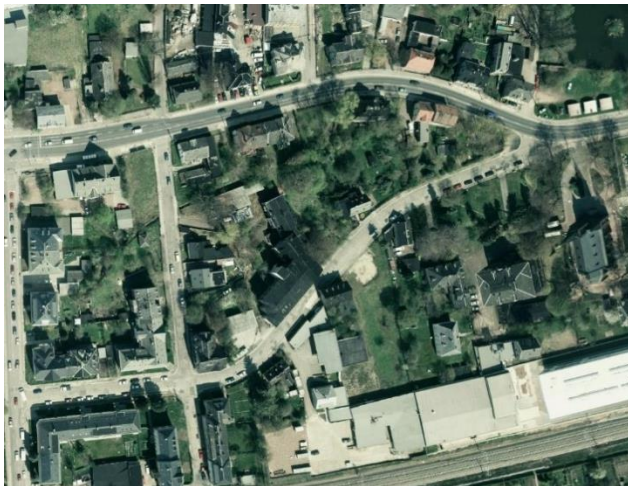
Die Gewerbeflächen, die insgesamt 23 % der Siedlungsstruktur im Gebiet ausmachen, wurden größtenteils straßenbegleitend und teilweise in Blockrandbebauung angelegt. Hauptsächlich südlich der Zwickauer Straße in Richtung Bahnanlagen gelegen, konzentrieren sich die großen Industrieanlagen von der Wendeschleife der Straßenbahn bis zur Kappler Drehe (darunter die Wanderer Werke oder die Tüllfabrik). Zwischen den historischen Industriegebäuden befinden sich großflächige Neubauten von Gewerbeanlagen in Hallenbauweise, z. B. in der

Zwickauer Straße Ecke Kappler Drehe oder in der Lärchenstraße. Immer wieder finden sich im Straßenbild kleinflächige Gewerbegebäude mit offenen Lager- und Parkplätzen, darunter fallen insbesondere Autohändler, Reparaturwerkstätten und Tankstellen.

In Richtung Westen, ab der Wendeschleife der Straßenbahn, nimmt die Bebauungsdichte deutlich ab und die Wohnnutzung z. T. in offener villenartiger Bebauung prägt überwiegend das Gebiet. Abgesehen von den Bereichen in unmittelbarer Nähe der Autobahn, wo sich wiederum größere Gewerbebetriebe angesiedelt haben, befindet sich kleinteiliges Gewerbe im Gebiet.

Die Flächen für die großflächigen Einzelhandelsstandorte nehmen insgesamt 4 % der Siedlungsstruktur ein. Die großflächigen Einzelhandelsbetriebe, mit einem Angebot im kurz- und mittelfristigen Bedarf, konzentrieren sich an drei Standorten im Gebiet. Wobei der Standort in der Zwickauer Straße 305 erst nach 2010 auf einer über mehrere Jahre brachliegenden Fläche entwickelt wurde (siehe Kapitel 3.8.2 Einzelhandel).

Besonders einschneidende Veränderungen in der Siedlungsstruktur haben seit 2000 in zwei Bereichen stattgefunden. Zum einen handelt es sich um den Bereich der Carl-Hertel-Straße, wo umfassende Grunderwerbs- und Abbruchmaßnahmen stattgefunden haben, um die Flächen für eine mögliche Erschließung durch den Südverbund vorzuhalten. Und zum anderen im Bereich der Gustav-Wünsch-Straße bzw. der Färbergasse, wo durch Abbruchmaßnahmen Flächen für die Neubebauung mit Ein- und Zweifamilienhäusern geschaffen wurden (Gustav-Wünsch-Straße) bzw. in zweiter Reihe Flächen für eine Wohnbebauung nutzbar gemacht wurden (Färbergasse).



Luftbild Carl-Hertel-Straße 2001 Quelle: Themenstadtplan Stadt Chemnitz



Luftbild Carl-Hertel-Straße 2018, Quelle: Themenstadtplan Stadt Chemnitz



Luftbild Gustav-Wünsch-Straße 2001, Quelle: Themenstadtplan Stadt Chemnitz

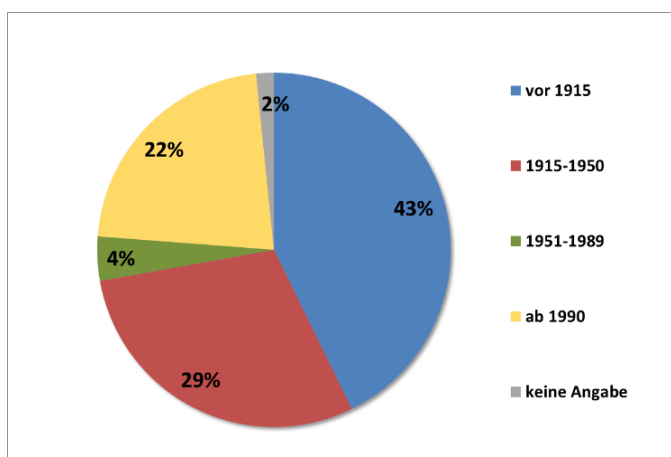


Luftbild Gustav-Wünsch-Straße 2018, Quelle: Themenstadtplan Stadt Chemnitz

Baualter

Im Rahmen der Eigentümerbefragung wurde das Baualter der Gebäude im Untersuchungsgebiet abgefragt. Die daraus erhaltenen Ergebnisse zum Baualter der Hauptgebäude verdeutlichen die historische Entwicklung des Gebietes. Knapp 43 % der Hauptgebäude entstanden vorrangig in der Gründerzeit und zur Jahrhundertwende, d. h. vor 1915. Zwischen 1915 und 1950 entstand knapp ein Drittel der weiteren Gebäude. Zu DDR-Zeiten stagnierte die Entwicklung entlang der Zwickauer Straße, was die geringe Anzahl an Neubauten (4 %) zwischen 1951 und 1989 zeigt. Erst nach der Wiedervereinigung ab 1990 entstanden wieder verstärkt Neubauten im Gebiet (22 %).

Abbildung 17: Baujahr Hauptgebäude Untersuchungsgebiet „Zwickauer Straße“



Quelle: Auswertung Eigentümerbefragung 2020, Grafik: KEWOG Städtebau GmbH

Dabei handelt es sich sowohl um neugebaute Ein- und Zweifamilienhäuser, als auch um mehrgeschossige Mehrfamilienhäuser mit Miet- und Eigentumswohnungen.

Geschossigkeit, Gebäudetyp und Dachlandschaft

Die Geschossigkeit der Gebäude nimmt von Osten nach Westen im Untersuchungsgebiet ab. Das heißt im Osten des Gebietes befinden sich überwiegend Gebäude mit drei bis vier Geschossen und dazwischen vereinzelt Gebäude mit zwei oder fünf Geschossen. Entlang der Zwickauer Straße befinden sich Wohn- und Geschäftshäuser mit überwiegend drei bzw. vier Geschossen. In den rückwärtigen Lagen zur Zwickauer Straße Mehrfamilienhäuser mit drei bzw. vier Geschossen. Besonders auffallend im Stadtbild ist die sechs geschossige Bebauung der Wanderer Werke in der Zwickauer Straße 225.

Ab der Popowstraße bis zum Ende des Untersuchungsgebietes befinden sich überwiegend Gebäude mit zwei bzw. drei Geschossen sowie vereinzelt viergeschossige Gebäude. Auch die größeren Wohnanlagen mit Mehrfamilienhäusern in der Peter-Mitterhofer-Straße oder der Robert-Blum-Straße sind durch dreigeschossigen Gebäudebestand charakterisiert.

Die Dachlandschaft im Untersuchungsgebiet zeigt, dass die Hauptausrichtung der Gebäude fast hauptsächlich in Nord-Süd-Ausrichtung erfolgt. Nur wenige Gebäude, vor allem in den Querstraßen zur Zwickauer Straße, sind in Ost-West-Ausrichtung gebaut. Die zweigeschossigen Neubauten in der Gustav-Wünsch-Straße sind in der zu heutigen Zeiten typischen Flachdach-Bauweise gebaut.

3.5 Denkmalbestand

Karte 3 Denkmalbestand

Im Untersuchungsgebiet „Zwickauer Straße“ bestehen gemäß dem Landesamt für Denkmalpflege Sachsen zahlreiche Einträge an Kulturdenkmälern. Dabei handelt es sich sowohl um Einzelbaudenkmäler, flächenhaften Sachgesamtheiten oder Garten- und Kleindenkmäler.⁵

Im Untersuchungsgebiet existieren folgende Einzeldenkmäler, die baugeschichtlich von Bedeutung sind:

Anschrift	Datierung	Kurzcharakteristik
Gemarkung Neustadt		
Zwickauer Straße 370	Ende 19. Jh. (Villa)	Villa mit Vorgarten; repräsentativer gründerzeitlicher Wohnbau, bewegte Baugruppe
Zwickauer Straße 345	um 1905	Mietshaus in offener Bebauung; qualitätvoller Mietsbau, Bauschmuck in Jugendstil-Formen, beherrschend im Straßenbild
Zwickauer Straße 341	um 1910	Mietshaus in offener Bebauung in Ecklage; zurückhaltender Mietsbau mit markantem Eckerker, im Reformstil der Zeit um 1910
Zwickauer Straße 337	2. Drittel 19. Jh.	Wohnhaus; einfacher, weitestgehend originaler ländlicher Wohnbau mit unter Verkleidung erhaltenem Fachwerk im Obergeschoss
Zwickauer Straße 335	bez. 1885	Mietshaus in offener Bebauung mit Hintergebäude; einfacher, aber qualitätvoller vorstädtischer Mietsbau der Gründerzeit
Zwickauer Straße 323	1. Drittel 19. Jh.	Wohnhaus; kleiner ländlicher Wohnbau, im Obergeschoss unter Verkleidung Fachwerkkonstruktion, hoch aufragendes Schopfwalmdach
Zwickauer Straße 299	1. Drittel 19. Jh.	Wohnhaus mit Garten; typisches ländliches Wohnhaus in gutem Erhaltungszustand, sichtbare Fachwerkkonstruktion im Obergeschoss
Gartenweg 5	1. Drittel 19. Jh.	Wohnhaus mit Garten; ländlicher Wohnbau mit Schopfwalmdach, im Obergeschoss unter Verkleidung Fachwerkkonstruktion erhalten
Friedhofstraße 12	1. Drittel 19. Jh.	Wohnhaus; kleiner ländlicher Wohnbau mit markantem Steildach, sichtbarer Fachwerkkonstruktion im Obergeschoss
Friedhofstraße 14	3. Viertel 19. Jh.	Wohnhaus; kleines ländliches Wohnhaus. Sichtbare Fachwerkkonstruktion im Obergeschoss, unverändert erhalten
Robert-Blum-Straße 22	um 1910	Mietshaus in Ecklage in offener Bebauung, Einfriedung und Vorgarten; zeittypischer gestalteter Putzbau, baugeschichtliche Bedeutung
Gemarkung Schönau		
Gustav-Wünsche-Straße 8	um 1900	Mietshaus mit Vorgarten, Einfriedung, Rückgebäude; anspruchsvoll gestalteter Mietsbau, Fassade aus mehrfarbigen Ziegelverblendern
Zwickauer Straße 292	um 1925 (Badeanstalt)	Badeanstalt & angebautes Waschhaus mit Resten der originalen Innenausstattung; anspruchsvoll gestalteter Kommunalbau mit expressionistischen Formanklängen, im Eingangsbereich originale Kachelverkleidung, wertvolles Mobiliar aus Bauzeit, baugeschichtlich & sozialgeschichtlich von Bedeutung
Zwickauer Straße 283/ Edisonstraße 2	1901 bzw. 1902	Doppelmietshaus (mit Ecklage) in halboffener Bebauung; als Stufengiebel ausgebildete Dacherker
Zwickauer Straße 270	1838	Wohnhaus, Vorgarten und Einfriedung; städtischer Wohnbau, spätklassizistische Gestaltungsdetails, Originaltür, ähnlich wie Nr. 258
Zwickauer Straße 258	1842	Wohnhaus; städtischer Wohnbau mit spätklassizistischen Gestaltungsdetails, nahezu unverändert, ähnlich gestaltet wie Nr. 270
Zwickauer Straße 257 (Lutherkirche Chemnitz-Schönau)	1885-1887 (Kirche)	Kirche mit Ausstattung, umgebender Grünanlage sowie zwei Gefallenendenkmälern; städtischer neogotischer Kirchenbau im Stil der norddeutschen Backsteingotik, baugeschichtlich und ortsgeschichtlich von Bedeutung
Zwickauer Straße 255	1890 (Pfarrhaus)	Pfarrhaus und Pfarrgarten der Lutherkirche Schönau (Zwickauer Straße 257); städtischer Neorenaissancebau in gutem Erhaltungszustand, Ensemblewirkung mit der benachbarten Kirche

⁵ Landesamt für Denkmalpflege Sachsen - Denkmalliste 01.02.2021; Stellungnahme Landesamt für Denkmalpflege vom 03.02.2020

Anschrift	Datierung	Kurzcharakteristik
Zwickauer Straße 242	um 1905	Mietshaus in offener Bebauung; nahezu vollständig original erhaltener Mietsbau ehem. mit zeitgenössischem Rückgebäude
Zwickauer Straße 241	2. Drittel 19. Jh	einfaches, kleines, ländliches Wohnhaus mit Vorgarten, typisch für die Bebauung an der Ausfallstraße, Übergang vom Dorf zur Vorstadt
Zwickauer Straße 232/234	um 1890	Doppelmietshaus in geschlossener Bebauung; straßenbildprägende, sechzehnachsige gründerzeitliche Gebäudefront, schlichte Klinkerfassade mit neogotischen Formmotiven
Zwickauer Straße 231	1. Hälfte 19. Jh.	Wohnhaus; wertvoller Rest einer ländlichen Bebauung im Industriegelände, sichtbare Fachwerkkonstruktion im Obergeschoss
Zwickauer Straße 221, 223 a/b, 225, 227 (ehem. Wanderer-Werke)	ab 1898, 1912-1918, 1935-1938, 1956/1957	Wanderer-Werke - ausgedehnte Produktionsanlage von herausragender Bedeutung; Es umfasst zahlreiche Einzelbaudenkmäler: Verwaltungsgebäude, (Gebäude 7, Nr. 223b), Lager- und Bürogebäude (Gebäude 5d, Nr. 227), Büromaschinenwerk (Gebäude 9, Nr. 221) mit Torpfeilern und Pforte sowie Einfriedung zur Straße, Maschinenhaus mit Schornstein (Gebäude 11, Nr. 221), Sozialgebäude (Gebäude 3, Nr. 223a), Buchungs- und Addiermaschinenbau mit sogenannten Schuttreppenhäusern einschl. Granatabweisern (Gebäude 4, Nr. 225) sowie südlich der Eisenbahnlinie (OT Kappel, Messeplatz 1) große Fertigungshalle (Gebäude 25) mit Flugmotorenprüfständen (Gebäude 23a, 23b, 23c)
Zwickauer Straße 219	1. Hälfte 19. Jhd. (Hauptgebäude)	Straßenseitiges Kontor- und Werksgebäude (1. Hälfte 19.Jhd) sowie rückwärtiges Produktionsgebäude (1927/1931) einer Fabrik; zwei architektonisch bemerkenswerte Industriebauten unterschiedlicher Epochen, beide von klarer und zweckgerechter Gestaltung, von wirtschaftsgeschichtlicher und bauhistorischer Bedeutung
Zwickauer Straße 214	1930er Jahre	Tankstelle; wertvolles Zeugnis aus der Frühzeit des Automobilverkehrs, sorgfältig gestaltet und unverändert erhalten, in markanter Schrägstellung zur Straße, technikgeschichtlich von Bedeutung
Zwickauer Straße 212	um 1880	Wohnhaus in offener Bebauung; Gründerzeitgebäude, schlichter Baukörper mit markanten dekorativen Details
Zwickauer Straße 206/208	um 1905	Mietshausgruppe in offener Bebauung, städtebaulich wichtige Situation ggü. Wanderer-Werken, Jugendstil-Formanklänge
Zwickauer Straße 194	um 1905	Mietshaus in halboffener Bebauung; besonders aufwendig gestalteter Etagenwohnbau, reiche neobarocke Schmuckmotive
Zwickauer Straße 192	um 1900	qualitätsvoller gründerzeitlicher Mietsbau in halboffener Bebauung, in Chemnitz seltene seitliche Erschließung
Zwickauer Straße 190	um 1905	qualitätsvoller Mietsbau in offener Bebauung, ländliche Formmotive (Fachwerkgiebel), Eckerker in prominenter Situation
Carl-Hertel-Straße 1	um 1890 (Schule)	Ehemalige Schule, heute Seniorenheim, mit vorgelagerter Gartenanlage; markanter, kubisch geschlossener Schulbau in Neorenaissanceformen, prägend für das Ortsbild, weitestgehend unverändert
Carl-Hertel-Straße 7	2. Viertel 19. Jh.	Wohnhaus; einfacher, vollständig original erhaltener Wohnbau, wichtig für das Ortsbild in der Nähe der Kirche
Carl-Hertel-Straße 12	1913-1914	Mietshaus in halboffener Bebauung (bauliche Einheit mit Stelzendorfer Straße 7), mit Vorgarten; zurückhaltend, jedoch anspruchsvoll gestaltetes Mietshaus mit knappem geometrischem Dekor
Carl-Hertel-Straße 17	2. Viertel 19. Jh.	Wohnhaus mit Garten und Hinterhaus; schlichter, aber sehr charakteristischer kleiner Wohnbau, vollkommen unverändert erhalten
Bahnstraße 10	1900	Mietshaus in halboffener Bebauung mit Vorgarten; qualitätsvoller Mietsbau mit ausgewogener, gut erhaltener Fassadengliederung
Walthergasse 2	2. Drittel 19. Jh.	einfaches ländliches Wohnhaus, im Erdgeschoss Porphyrgewände, unter Verkleidung Fachwerkkonstruktion im Obergeschoss
Gemarkung Kappel		
Zwickauer Straße 203	um 1900 bzw. 1920er Jahre (Laden)	Mietshaus (um 1900) in halboffener Bebauung, mit Laden (1920er Jahre); schlichtes gründerzeitliches Mietshaus mit Klinkerfassade in städtebaulich markanter Lage, Fleischerladen mit Kachelverkleidung und Glasdecke, anspruchsvoller Ladendekor in Art-déco-Formen

Anschrift	Datierung	Kurzcharakteristik
Zwickauer Straße 199	um 1905	qualitätvoller, schmuckreicher Mietsbau in offener Bebauung in Ecklage in städtebaulich beherrschender Situation, prägnantes Eckmotiv
Zwickauer Straße 191	um 1880	schlichter, aber qualitätsvoller frühgründerzeitlicher Mietsbau in geschlossener Bebauung, symmetrische Fassadengliederung
Zwickauer Straße 178	um 1910	Etagenwohnbau in geschlossener Bebauung konzipiert mit geometrischer Fassadengliederung, im Reformstil der Zeit um 1910
Zwickauer Straße 173	1924-1926	Fabrikgebäude in halboffener Bebauung, mit rückwärtigem Anbau; herausragender Industriebau der 1920er Jahre, Schieferverkleidung der seitlichen Fassadenabschnitte kontrastiert wirkungsvoll mit dem großzügig angelegten Mittelteil & dem expressionistischen Motiv der dreieckigen Lichterker
Zwickauer Straße 164 (Straßenbahndepot Chemnitz-Kappel)	1880 - 1935	Straßenbahndepot Chemnitz-Kappel (Einzeldenkmale der Sachgesamtheit): geschlossen erhaltene Anlage von großer regionalhistorischer und verkehrshistorischer Bedeutung
Zwickauer Straße 154	Ende 19. Jh.	großes, repräsentatives, villenartiges Gebäude in offener Bebauung mit klassizistisch gründerzeitlichen Formanklängen, bemerkenswerte Betonung einer Gebäudeecke durch rückwärtigen Turm
Zwickauer Straße 152a/b (ehem. Haus Einheit)	Ende 19. Jhd. (rechter Gebäudeteil & Saal); 1909 (linker Gebäudeteil)	Haus Einheit (ehem.); Volkshaus Colosseum (ehem.) Volkshaus (zwei Gebäudeteile) mit rückwärtigem Festsaal; bemerkenswerte Gesamtanlage von architektonischer und historischer Bedeutung, einer der schönsten Festsäle in Chemnitz, reicher plastischer Fassadenschmuck am Hauptgebäude, ehemaliges Hauptquartier der Chemnitzer SPD
Zwickauer Straße 147	um 1900	reich gegliederter gründerzeitlicher Klinkerbau in prominenter Ecklage, von baugeschichtlicher und städtebaulicher Bedeutung
Zwickauer Straße 135, 137, 145 (Sächsische Stickmaschinenfabrik Kappel)	Ab 1866/ 1867; 1872 (Galeriehalle); Ende 19. Jh. (Schornstein & Gießerei) Anfang 20. Jh. (Fabrikgebäude);	Fabrikhalle (Holzgaleriehalle) im Fabrikhof (Nr. 135), Fabrikgebäude (Nr. 145) mit angebauter Gießereihalle (Nr. 137) und Schornstein einer ehemaligen Textilmaschinenfabrik; für Chemnitz einmalige Holzgaleriehalle: hochrangiges technisches Denkmal von hoher ingenieurtechnischer und handwerklicher Bedeutung im Holzbau des 19. Jahrhunderts, eine der bedeutendsten deutschen Holzgaleriehallen, Gießerei vom Ende des letzten Jahrhunderts: original erhalten, mit qualitätvoller Klinkerfassade, diese gegliedert von großen Rundbogenfenstern, ehemalige Textilmaschinenfabrik: in städtebaulich markanter Ecklage mit fein gestalteter Klinkerfassade
Zwickauer Straße 134	1902 (Villa)	Villa; qualitätvoller Wohnbau im Stil der Reformarchitektur um 1900, ländliche Formmotive (Fachwerk), außen und innen weitestgehend original, Kachelschmuck und Deckenstück im Vestibül
Zwickauer Straße 132	3. Drittel 19. Jh.	Wohnhaus in offener Bebauung mit Vorgarten; frühgründerzeitliches Wohnhaus als große Mietvilla mit strengem, klassizistischen Formen
Zwickauer Straße 130	um 1905	Mietvilla; ausgewogen gegliederter, monumentaler Villenbau in weitgehend originalem Erhaltungszustand, im Stil der Neorenaissance, straßenbildprägender Erker und Dacherker
Voigtstraße 5 und 7	1901	Doppelmietshaus mit seitlicher Einfriedung; einfaches, aber qualitätvolles vorstädtisches Mietshaus, bemerkenswerter Holzerker mit farbiger Bleiverglasung, reich dekoriertes eisernes Einfahrtstor
Gemarkung Altendorf		
Am Feldschlößchen 18 (ehem. Brauerei)	1868 (Gründung); Ausbau in 1920er-/ 1930er Jahren	Brauerei bestehend aus Malzturm, Sudhaus mit Schankstube und angebautem Malzlager sowie Brauereitechnik, Wasserturm mit angebautem Laborgebäude, Sozialgebäude mit Speisesaal, zwei Abfüllgebäuden und Verwaltungsgebäude; einer der bedeutendsten historischen Brauereibetriebe in Chemnitz, bemerkenswerte architektonische Zeugnisse verschiedener Bauphasen; baugeschichtlich, technikgeschichtlich und ortsgeschichtlich von Bedeutung

Neben o. g. Einzeldenkmälern sind mehrere Sachgesamtheiten und Kleindenkmäler ausgewiesen:

Die **ehem. Wanderer-Werke** (vorm. Winklhofer & Jaenicke) erstrecken sich stadtbildprägend entlang der Zwickauer Straße/Jaenickestraße und sind als **Sachgesamtheit** besonders erhaltenswert. Der Sitz des für die industrielle Entwicklung in Chemnitz besonders wichtigen Fahrrad- und Maschinenherstellers »Wanderer« (vormals Winklhofer und Jaenicke) stellt einen der wenigen Industriekomplexe dar, der die ursprüngliche Kompaktheit noch teilweise bewahrt hat. Es umfasst hochrangige Gebäude aus unterschiedlichen Entstehungsphasen, die das schrittweise Wachstum der Anlage bezeugen und ist somit von besonderer baugeschichtlicher, industriegeschichtlicher und ortsgeschichtlicher Bedeutung.

Das **Straßenbahndepot Chemnitz-Kappel** ist eine geschlossen erhaltene Anlage von großer regionalhistorischer und verkehrshistorischer Bedeutung und steht als **Sachgesamtheit** ebenfalls unter Denkmalschutz. Es umfasst folgende Gebäude, die gleichzeitig Einzeldenkmale sind:

- Verwaltungsgebäude,
- ehemaliges Mannschaftsgebäude (später Kantine),
- ehemaliger Pferdestall mit Schmiede und Wagenbeschlag,
- Wagenhalle mit Reparaturwerkstatt und Verwaltungstrakt,
- Wagenhalle und historischer Fahrzeugbestand

Hinzu kommen einzelne Bestandteile, die im Zusammenhang mit der Sachgesamtheit erhaltenswert sind. Hierzu zählen u. a. Gleisanlagen, Grünfläche an der Zwickauer Straße, ehemaliges Wohn- und Expeditionsgebäude sowie weitere Funktionsgebäude entlang der hinteren Flurstücksgrenze.

Die **Werkssiedlung der Wanderer-Werke** ist als **Sachgesamtheit** hervorzuheben. Die Werkssiedlung entstand in den 1930er Jahren und umfasst dabei acht Mehrfamilienwohnhäuser einschließlich Vorgärten und Gartenanlagen in der Peter-Mitterhofer-Straße 2, 4/6, 8 und 1-7 ungerade, Edisonstraße 6/8 und 10/12 sowie Karl-Drais-Straße 1/3/5 und 7/9/11. Es ist eine schlichte, jedoch anspruchsvoll gestaltete traditionalistische Wohnanlage mit platzartig akzentuiertem Mittelpunkt an der Peter-Mitterhofer-Straße, mit künstlerisch bedeutsamer Brunnenanlage (Einzeldenkmal).

Zwei Kleindenkmäler für die Gefallenen der Kriege 1870/1871 und 1914-1918 stehen im Bereich der Lutherkirche Chemnitz-Schönau. Besonders wertvolle schützenswerte Gartenanlagen befinden sich im Bereich Lutherkirche Schönau/Pfarrhaus/ehem. Schule sowie der Werkssiedlung Wanderer-Werke.

Archäologische Denkmale⁶

Das Untersuchungsgebiet „Zwickauer Straße“ liegt in einer archäologisch vielschichtig geprägten Kulturlandschaft von hoher archäologischer Relevanz. Folgende Zonen mit archäologischen Kulturdenkmälern (gem. §10, Abs. 4 SächsDSchG) befinden sich entlang der Zwickauer Straße:

- D-01200-01
- D-01250-01
- D-01190-01

Diese, wie auch noch unerkannt im Boden liegende archäologische Befunde sind geschützte Kulturdenkmale im Sinne von § 2 SächsDSchG. Das Landesamt für Archäologie weist darauf hin, dass der Bestand an archäologischen Denkmälern tatsächlich wesentlich umfangreicher sein kann.

Im Bereich der benannten Kulturdenkmale sollten Bodeneingriffe gänzlich vermieden, bzw. auf ein Minimum reduziert werden, um die archäologische Substanz mit ihrem weitgefächerten und unersetzbaren Quellenwert nicht zu zerstören. Eine konsequent berücksichtigende planerische Einbeziehung und Sicherung archäologischer Denkmale und Denkmalzonen ist in höchstem Maße wünschens- und erstrebenswert. Deshalb kann es nötig werden, im Rahmen der Umsetzung von Einzelmaßnahmen archäologische Voruntersuchungen durchzuführen.

⁶ Stellungnahme Landesamt für Archäologie vom 14.01.2020

3.6 Gebäudestruktur

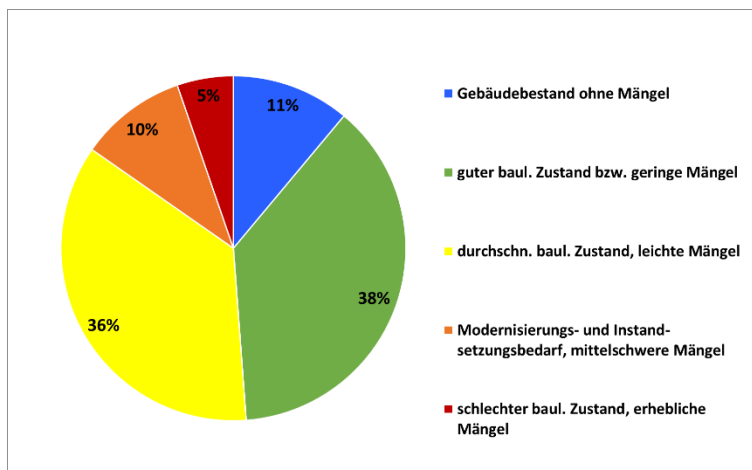
3.6.1 Bauzustand

Karte 4 Bauzustand

Der Bauzustand der im Untersuchungsgebiet befindlichen Gebäude wurde unter Inaugenscheinnahme des sichtbaren Zustandes von Dach, Fassade und Fenstern erfasst. Im Rahmen mehrerer Vor-Ort-Begehungen im Oktober 2020 wurden die Gebäude in folgende fünf Kategorien eingeteilt:

- Gebäudebestand ohne sichtbare Mängel
- Gebäude in gutem baulichen Zustand bzw. geringe Mängel
- Gebäude in durchschnittlichem baulichen Zustand, leichte Mängel
- Gebäude mit Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf, mittelschwere Mängel
- Gebäude in schlechtem baulichen Zustand, erhebliche Mängel

Abbildung 18: Bauzustand der Gebäude im VU-Gebiet



Quelle: eigene Erhebung (Stand: Oktober 2020), Grafik: KEWOG Städtebau

Im Gebiet der Vorbereitenden Untersuchungen wurden insgesamt 379 Hauptgebäude hinsichtlich des Gebäudezustandes erfasst. Knapp die Hälfte der Gebäude (49 %) weisen einen sehr guten baulichen Zustand ohne Mängel bzw. guten baulichen Zustand mit geringen Mängeln auf. Insgesamt 36 % der erfassten Gebäude wiesen leichte bauliche Mängel an Dach, Fassade oder Fenstern auf. Weniger als ein Viertel der Hauptgebäude (15 %) haben einen erhöhten Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf und somit mittelschwere bis erhebliche Mängel in der Gebäudesubstanz.

Dabei handelt es sich allerdings Großteils um stadtbildprägende Industriegebäude, bei denen in der Regel auch die dazugehörigen Nebengebäude einen schlechten baulichen Zustand aufweisen und erhebliche städtebauliche Missstände im Gebiet darstellen.

In der Gesamtbetrachtung des Gebietes konzentriert sich der Gebäudebestand mit hohem Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf bzw. mit erheblichen Mängeln im östlichen Teil des Untersuchungsgebietes von der Kappler Drehe bis zur Bahnstraße. In diesem Bereich befinden sich die großen Industriebrachen der Wanderer Werke oder der Tüllfabrik mit hohem Handlungsbedarf sowie stadtbildprägende, denkmalgeschützte Gebäudebestände mit hohem Sanierungsbedarf, wie das ehem. Haus Einheit oder das Straßenbahndepot.

Der westliche Teil des Untersuchungsgebietes ist überwiegend durch sanierten Gebäudebestand und nur punktuellen Gebäuden mit hohem Handlungsbedarf geprägt.

Fachkonzept Brachen 2015/Brachenkataster

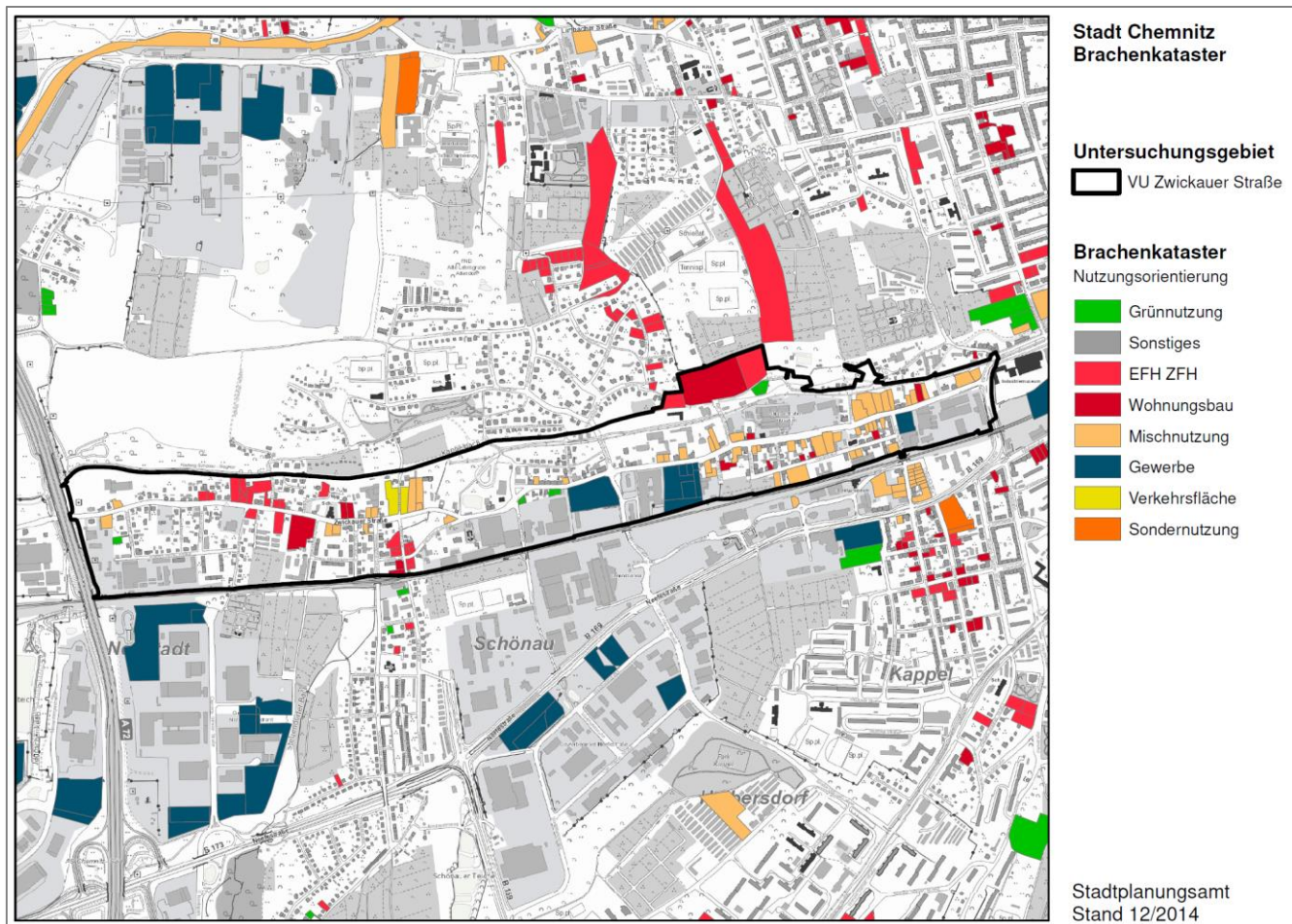
Mit dem Fachkonzept Brachen zum städtebaulichen Entwicklungskonzept Seko 2020 wurde im Jahr 2015 für das Stadtgebiet West, welches u. a. auch den Stadtteil Schönau einschließt, die Situation der innerstädtischen Brachflächen erfasst. Besonders die Zwickauer Straße wurde als Magistrale mit Handlungsbedarf bzw. als Schwerpunkt zur Neuprofilierung ausgewiesen.⁷

⁷ Quelle: Fachkonzept Brachen zum städtebaulichen Entwicklungskonzept Chemnitz 2020 (2015), S. 30f.

Innerhalb des Schwerpunktraumes wurden drei Vertiefungsbereiche (Zwickauer Straße Kappel/Schönauf, Zwickauer Straße Endstelle Linie 1 und Umfeld, Zwickauer Straße Schönauf/Neustadt) mit vorrangigem Handlungsbedarf ermittelt. Innerhalb dieser Bereiche wurden beispielhaft die bereits genannten Brachen der Tüllfabrik oder das Haus Einheit, aber auch markante leerstehende Eckgebäude, für Autohandel genutzte Flächen, der Garagenkomplex gegenüber der Gustav-Wünsch-Straße oder die brachliegende Fläche westlich der Karl-Drais-Straße benannt.

Im Osten des Schwerpunktraumes der Zwickauer Straße wurden zum Stand 2014 überwiegend Brachen mit der Nutzungsorientierung Gewerbe und Mischnutzung erfasst. Im Westen überwiegend Brachen der Nutzungsorientierung Wohnen. In einigen Bereichen deckt sich die damalige Erfassung der Brachen aus dem Jahr 2014 mit den heutigen Ergebnissen der Bestandsaufnahme.

Abbildung 19: Auszug Brachenkataster für das Untersuchungsgebiet



Quelle: Stadtplanungsamt Stadt Chemnitz (Stand 12/2014)

Ziel des 2015 aufgestellten Brachenkonzeptes war es über die Fachförderung eine Revitalisierung der markanten und insbesondere in der Zwickauer Straße als Magistrale stadt bildprägenden Gebäudebrachen zu erreichen.

Im Rahmen der Brachenrevitalisierung wurden mit Fördermitteln aus dem EFRE-Programm 2010-2011 die ehemalige Trikotagenfabrik in der Carl-Hertel-Straße 4 und 2018 der ehemalige VEB Ofenbau in der Carl-Hertel-Straße 13/15 abgebrochen. Die Flächen des ehem. VEB Ofenbau dienen heute als Vorhalteflächen für den Südverbund.

Im Jahr 2019 wurde durch die Stadt Chemnitz das Gebäude des ehem. Gasthofes „Zum Hirsch“ in der Carl-Hertel-Straße 8 aufgrund des ruinösen und stark einsturzgefährdeten Bauzustandes abgebrochen.

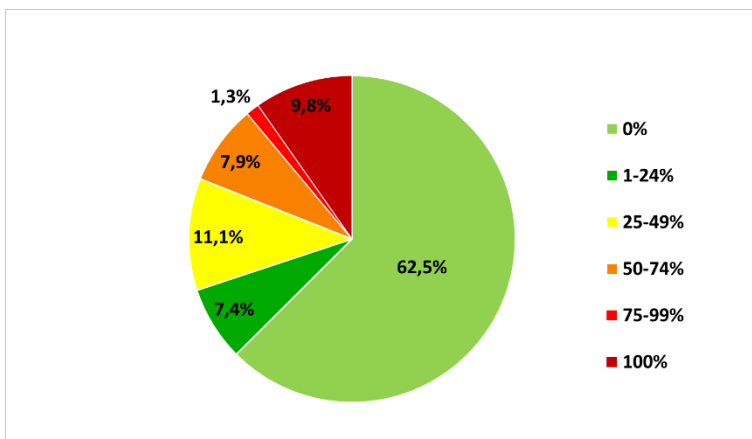
3.6.2 Leerstand

Karte 5

Leerstand

Im Rahmen der Vor-Ort-Begehung im Oktober 2020 wurde neben dem Bauzustand der Hauptgebäude im Untersuchungsgebiet auch der Leerstand erfasst. Dabei wurde unterschieden nach leerstehenden Wohn- und Gewerbeeinheiten. Insgesamt wurden für die 379 Hauptgebäude 1.385 Wohneinheiten und 274 Gewerbeeinheiten erfasst.

Abbildung 20: Gebäudeleerstand im VU-Gebiet



Quelle: eigene Erhebung (Stand: Oktober 2020), Grafik: KEWOG Städtebau

Der Gebäudeleerstand im Untersuchungsgebiet der „Zwickauer Straße“ nimmt mit dem Verlauf von West nach Ost immer weiter zu. Insgesamt weisen 62,5 % der Gebäude keinen Leerstand auf. Demgegenüber stehen 9,8 % mit einem kompletten Gebäudeleerstand. Bei 7,9 % bzw. 1,3 % der Gebäude stehen die Hälfte bzw. über dreiviertel der Gebäudeeinheiten leer.

Die Gebäude, die zu 100 % leerstehend sind, decken sich in den meisten Fällen mit einem schlechten baulichen Zustand.

Insbesondere im östlichen Teil des Untersuchungsgebietes, der von den Industriebrachen geprägt ist, konzentriert sich der erfasste Gebäudeleerstand. Im Westen des Untersuchungsgebietes, der überwiegend durch Wohnnutzung geprägt ist, stehen lediglich vereinzelte Gebäudebestände zu 100 % leer. Besonders mit Beginn der Popowstraße bis zur Kappler Drehe verdichtet sich die Zahl der Gebäude mit Leerstand entlang der Zwickauer Straße.

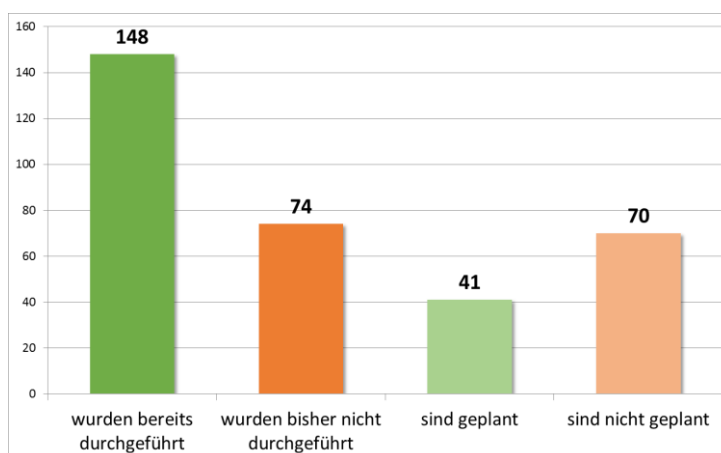
3.6.3 Energetischer Zustand

Im Hinblick auf die energetische Situation des Gebäudebestandes im Untersuchungsgebiet „Zwickauer Straße“ wurden sowohl die Ergebnisse der im Rahmen der Vorbereiten Untersuchungen durchgeführten Eigentümerbefragung 2020 sowie zugearbeitete Daten der Stadt Chemnitz (u. a. Solarkataster) beachtet.

Die privaten Eigentümer wurden u.a. zu durchgeführten bzw. geplanten Maßnahmen zur energetischen Sanierung befragt. Im Ergebnis zeigte sich, dass an 147 Objekten im Untersuchungsgebiet bereits energetische Maßnahmen durchgeführt wurden. 74 Eigentümer gaben an, dass bisher noch keinerlei energetische Maßnahmen an ihrem Gebäudebestand erfolgt sind. Vielfach wurde hierbei jedoch keine Angabe gemacht.

Des Weiteren gaben 41 Eigentümer an, dass sie (weitere) energetische Sanierungsmaßnahmen in den kommenden Jahren beabsichtigen. Wohingegen 70 Eigentümer derzeit keine energetischen Maßnahmen planen. Diese Angaben wurden jedoch meist unabhängig vom Bauzustand der Gebäude getroffen. Im privaten Gebäudebestand ist bei den nach 1990 und später neugebauten Gebäuden grundsätzlich von einer eher guten energetischen Situation auszugehen. Hier war zumeist kein oder nur geringer Bedarf hinsichtlich energetischer Maßnahmen vorhanden.

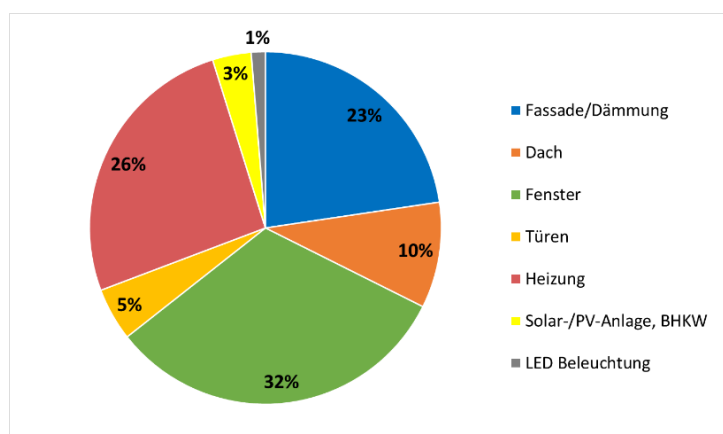
Abbildung 21: Energetische Sanierungsmaßnahmen



Quelle: Auswertung Eigentümerbefragung 2020, Grafik: KEWOG Städtebau

Bei den energetischen Maßnahmen haben 142 Eigentümer Angaben zur Art der bisher durchgeführten Maßnahmen gemacht, wobei eine Mehrfachnennung möglich war. Es zeigt sich deutlich, dass in den vergangenen Jahren vorrangig Fenster erneuert (32 %) und alte Heizungsanlagen (26 %) ausgetauscht wurden. Ebenso erfolgte an zahlreichen Gebäuden die Fassadensanierung einschließlich Dämmung (23 %). Des Weiteren erfolgten vereinzelt Maßnahmen im Bereich der Dachsanierung bzw. Dachdämmung, der Austausch von Türen oder die Umstellung auf LED-Beleuchtung.

Abbildung 22: Art durchgeführter energetischer Maßnahmen



Quelle: Auswertung Eigentümerbefragung 2020, Grafik: KEWOG Städtebau

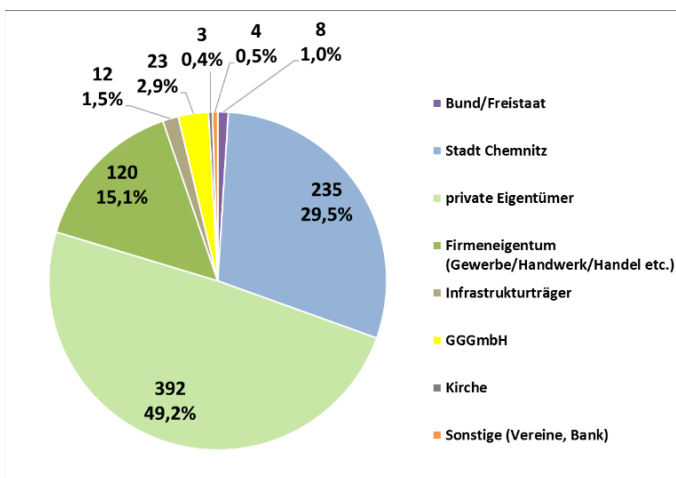
Punktuell wurden auch Solarthermie-/PV-Anlagen auf den Dächern installiert sowie ein lokales Blockheizkraftwerk eingerichtet. Bei den zukünftig beabsichtigen energetischen Maßnahmen wurde seitens der privaten Eigentümer vorrangig die Umrüstung/Austausch der Heizungsanlagen (38 %) benannt. Etwa ein Viertel der geplanten Maßnahmen bezieht sich auf weitere Dämmungsarbeiten an Fassade und Dach (25 %) sowie den Austausch von Fenstern (19 %).

Der kommunale Gebäudebestand umfasst im Untersuchungsgebiet lediglich die Kindertagesstätte "Regenbogen" in Trägerschaft der Stadt Chemnitz. Das Kita-Gebäude, Am Feldschlößchen 18b, wurde im Jahr 2010 umfassend saniert. Im Zuge von Konjunkturpaket II-Maßnahmen wurde dabei auch eine Pelletheizung eingebaut. Energetischer Sanierungsbedarf wird seitens der Stadt Chemnitz in der Nachrüstung einer PV-Anlage, Wärmepumpe und Verbesserung der Außenanlagen (sommerlicher Hitzeschutz) gesehen.

3.7 Eigentümerstruktur

Karte 6 Eigentümerstruktur

Abbildung 23: Eigentümerstruktur



Quelle: Liegenschaften Stadt Chemnitz, Grafik: KEWOG Städtebau

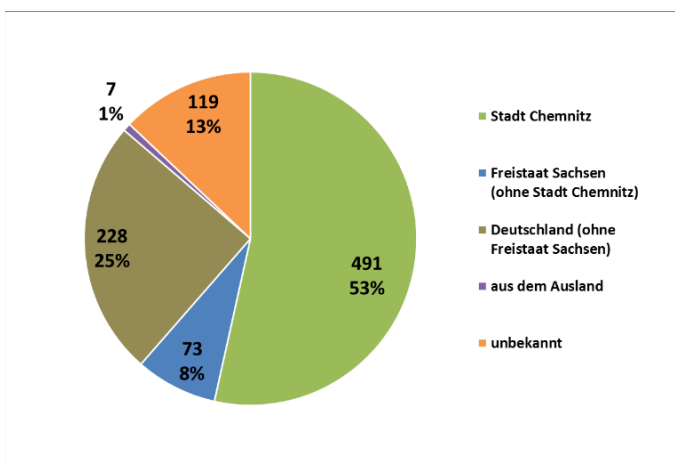
Im Untersuchungsgebiet „Zwickauer Straße“ befinden sich insgesamt 796 Flurstücke mit einer Gesamtfläche von rund 107 ha. Die Mehrheit der im Gebiet befindlichen Grundstücke befindet sich dabei im Besitz privater Eigentümer oder Eigentümergemeinschaften (ca. 49 %). Im Weiteren sind rund 15 % der Grundstücke im privaten Besitz von Firmen, wie z.B. Gewerbe- und Handwerksbetriebe, Immobilien-, Handels- oder sonstige Dienstleistungsbetriebe.

Etwa 30 % der Grundstücke sind im kommunalen Eigentum der Stadt Chemnitz.

Dabei handelt es sich vorrangig um öffentliche Verkehrsflächen sowie Grün- und Freiflächen z. B. entlang des Kappelbaches. Dem Bund gehören insgesamt sieben Grundstücke, davon zwei Flurstücke in der Gemarkung Kappel sowie Flächen im Bereich der Bundesautobahn A72. Der Freistaat Sachsen besitzt ebenfalls ein Grundstück in der Gemarkung Neustadt.

Im Eigentum von Infrastrukturträgern im Bereich Verkehr/ÖPNV und Versorgung befinden sich 12 Grundstücke. Hierzu zählen Grundstücke der Deutschen Bahn AG, der Chemnitzer VerkehrsAG (CVAG) oder von eins energie. Die organisierte Wohnungswirtschaft (GGGmbH) verfügt ebenfalls über mehrere Grundstücke (3 %) und u.a. über Gebäude mit Mietwohnungsbestand im Untersuchungsgebiet. Die Ev.-Luth. Kirchgemeinde Schönau-Reichenbrand besitzt drei Flächen im Umfeld der Lutherkirche Chemnitz-Schönau.

Abbildung 24: Herkunft der privaten Eigentümer



Quelle: Liegenschaften Stadt Chemnitz, Grafik: KEWOG Städtebau

Die Herkunft der privaten Eigentümer gibt Auskunft, ob diese im Untersuchungsgebiet ansässig sind, aus Chemnitz oder der näheren Umgebung stammen oder ob die Eigentümer von auswärts kommen und somit eher weniger Bezug zum Eigentum bzw. dem Untersuchungsgebiet haben.

Insgesamt wurden im Rahmen des Beteiligungsverfahrens 918 private Eigentümer angeschrieben. Davon stammt gut die Hälfte aus der Stadt Chemnitz, weitere 8 % der Eigentümer lebt innerhalb des Freistaates Sachsen. Darüber hinaus stammt ein Viertel der Eigentümer aus dem übrigen Bundesgebiet der BRD.

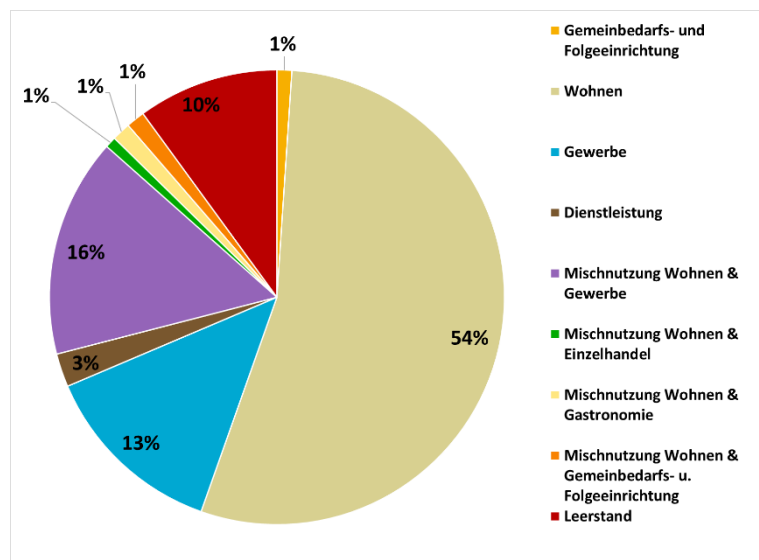
Nur 1 % der Eigentümer leben im Ausland. Von den aus der Stadt Chemnitz stammenden Eigentümern, war etwa die Hälfte (49 %) unter der Anschrift des Eigentums gemeldet, sodass von einer Eigennutzung ausgegangen werden kann. Bei etwa 13 % der Eigentümer war die Anschrift nicht zu ermitteln, womit die Herkunft unbekannt bzw. nicht eindeutig feststellbar war.

3.8 Nutzungsstruktur

Karte 7 Nutzungsstruktur

Nutzungsstruktur allgemein

Abbildung 25: Nutzungsstruktur



Quelle: eigene Erhebung, Grafik: KEWOG Städtebau

Im gesamten Untersuchungsgebiet „Zwickauer Straße“ ist eine ausgewogene Durchmischung von Wohnen, Gewerbe und Dienstleistungen zu erkennen. Zahlreiche Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sind innerhalb des Untersuchungsgebietes ansässig. Vielfach sind auch Mischnutzungen innerhalb des Gebäudebestandes vorhanden. Etwa 9,8 % (rund 10 %) der Gebäude im Untersuchungsgebiet sind derzeit ohne Nutzung (Leerstand). In dem teilweise dichten Nebeneinander von Wohn- und Gewerbenutzung liegt die Ursache für verschiedene Konfliktpunkte im Gebiet.

Mehr als die Hälfte der Gebäude (54 %) wird für reines Wohnen genutzt. Insbesondere der westliche Teil des Untersuchungsgebietes wird überwiegend durch Wohnnutzung geprägt. Angrenzende Gewerbebetriebe stören, u.a. aufgrund von (Liefer-)Verkehr/Lärmemission, jedoch punktuell diese vorherrschende Wohnfunktion.

Im östlichen Bereich des Untersuchungsgebietes herrscht eine stärkere Durchmischung der Nutzungen von Gewerbe und Wohnen. Im Bereich südlich der Zwickauer Straße und der Bahnlinie dominieren großflächige Gewerbeansiedlungen sowie markante leerstehende Industriebrachen (z. B. Wanderer Werke), die Potenziale für eine Revitalisierung bieten.

Direkt entlang der Zwickauer Straße konzentrieren sich Mehrfamilienhäuser mit Wohnnutzung und gewerblichen Einheiten vorrangig im Erdgeschossbereich, größere Gewerbe- und Einzelhandelsbetriebe, aber auch markante Leerstände und Brachen. Der Erhalt und die Stärkung der vielfältigen Nutzungsstruktur sowie die Beseitigung des, vor allem im östlichen Teil vorhandenen Leerstandes, ist stark davon abhängig, dass die Zwickauer Straße entwickelt und neugestaltet wird.

Die verkehrlichen Belastungen aufgrund des Durchgangsverkehrs, der schlechte Zustand der Gehwege, fehlende Radwege und Parkmöglichkeiten beeinträchtigen die Wohn-, Arbeits- und Aufenthaltsqualität entlang der Zwickauer Straße.

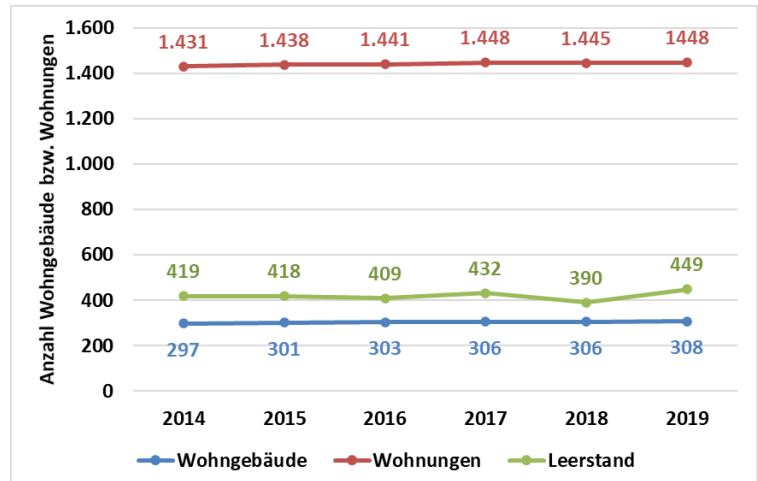
3.8.1 Wohnen – Wohnraumstruktur

Zur Darstellung der Wohnraumstruktur im Untersuchungsgebiet „Zwickauer Straße“ werden Daten aus dem Gebäudebestandsregister der Stadt Chemnitz für den Zeitraum 2014 bis 2019 und Ergebnisse aus der Vor-Ort-Begehung vom Oktober 2020 zu Grunde gelegt.

Im Jahr 2019 wurden demnach im Untersuchungsgebiet 308 Wohngebäude mit insgesamt 1.448 Wohnungen erfasst. Seit 2014 kamen insgesamt elf Wohngebäude bzw. 17 Wohnungen neu hinzu. Der (geschätzte) Leerstand hat sich von 419 leerstehenden Wohnungen (29,3 %) im Jahr 2014 auf 449 leere Wohnungen (31,0 %) im Jahr 2019 leicht erhöht.

Die Entwicklung der Anzahl an Wohngebäuden/Wohnungen und dem Leerstand zeigt einerseits, dass punktuell Rückbau von ungenutzten leerstehenden Gebäuden erfolgte und vereinzelt Neubauten errichtet wurden.

Abbildung 26: Wohnraumstruktur 2014 - 2019

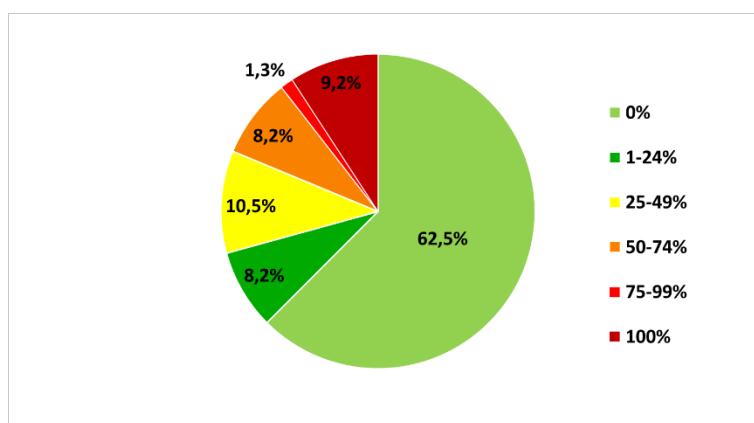


Quelle: Stadt Chemnitz, Amt für Informationsverarbeitung (Gebäudebestandsregister) vom 20.10.2020 & 25.03.2021

Andererseits zeigt sich aber auch, dass u. a. bedingt durch die verstärkten Zuzüge in 2016 und 2018, die Nachfrage nach Wohnungen im Untersuchungsgebiet leicht zugenommen hat. Der leichte Anstieg des Wohnungsleerstandes ab 2019 begründet sich mit den Bevölkerungsverlusten im selben Jahr i.V.m. der Reduzierung an Haushalten im Untersuchungsgebiet.

Im Zuge der Vor-Ort-Begehung im Untersuchungsgebiet „Zwickauer Straße“ im Oktober 2020 wurden ergänzende Daten hinsichtlich Nutzung und Leerstand erhoben. Dabei wurden insgesamt 1.385 Wohneinheiten in 304 Gebäuden erfasst. Davon standen zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme 384 Wohneinheiten leer, was einer Leerstandsquote von ca. 27,7 % entspricht.

Abbildung 27: Leerstand von Gebäuden mit Wohneinheiten



Quelle: eigene Erhebung (Stand: Oktober 2020), Grafik: KEWOG Städtebau

Aussagen zur Wohnraumstruktur geben auch die Anzahl der Wohnungen im Gebäude sowie die Wohnungsgrößen (→ Abb. 28/29).

Von dem Gebäudebestand mit Wohneinheiten sind 62,5 % vollständig belegt (d.h. 0 % Leerstand), 9,2 % weisen einen kompletten Leerstand der Wohneinheiten auf. Bei 10,5% der Gebäude mit Wohneinheiten steht ein Viertel bis die Hälfte der gesamten Wohneinheiten leer und bei 8,2 % der Gebäude stehen mehr als die Hälfte der Wohneinheiten leer. Der Wohnungsleerstand konzentriert sich ebenfalls in der Zwickauer Straße, aber auch in der Lützowstraße oder der Voigtstraße stehen vermehrt Wohneinheiten leer.

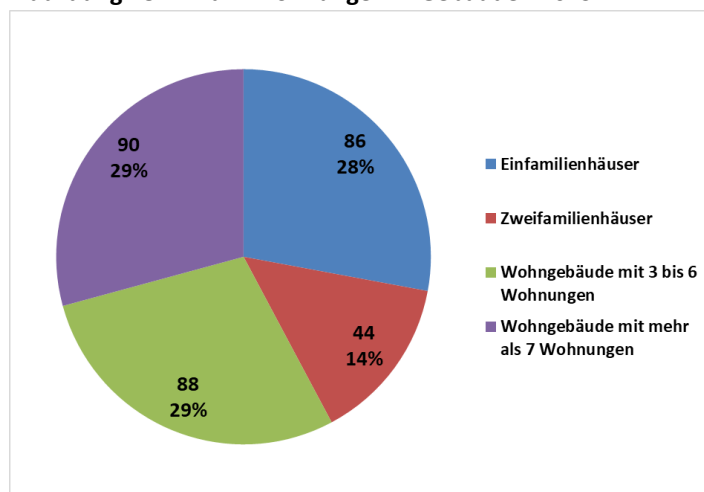
Im Untersuchungsgebiet zeigt sich, dass 28 % der Gebäude reine Einfamilienhäuser mit nur einer Wohneinheit sind. Etwa 14 % der Gebäude sind Zweifamilienhäuser, da sie über zwei separate Wohneinheiten im Gebäude verfügen. Im Weiteren sind ca. 29 % der Gebäude kleinere Mehrfamilienhäuser mit 3 bis 6 Wohnungen, die übrigen 29 % sind größere Mehrfamilienhäuser mit 7 oder mehr Wohnungen im Gebäude.

Die Wohnraumstruktur zeigt einen umfassenden Bestand an Ein- und Zweifamilienhäusern, zumeist durch Eigentümer eigennutzt und ein großzügiges Mietwohnungsangebot.

Hinsichtlich der Wohnungsgrößen wird im Untersuchungsgebiet eine Konzentration auf 3-Raum-Whg. (41 %) und 4-Raum-Whg. (28 %) deutlich. Die durchschnittliche Wohnungsgröße lag im Jahr 2019 bei 63,8 m². Seit dem Jahr 2014 sind elf 2-Raum-Whg., vier 3-Raum-Whg. sowie jeweils drei 4- bzw. 6-Raum-Whg. hinzugekommen. Die Zahl an 5-Raum-Whg. hat sich hingegen um drei Wohnungen reduziert.

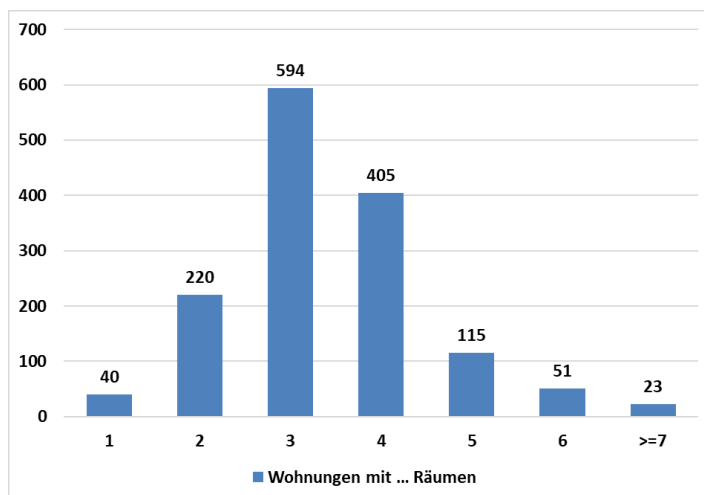
Der Anteil größerer Wohnungen (d. h. 5 und mehr Räume) ist hingegen mit nur 13 % verhältnismäßig schwach ausgeprägt. Auch sind seit 2014 kaum neue größere Wohnungen im Gebiet entstanden.

Abbildung 28: Anzahl Wohnungen in Gebäuden 2019



Quelle: Stadt Chemnitz, Amt für Informationsverarbeitung (Gebäudebestandsregister) vom 20.10.2020 & 25.03.2021

Abbildung 29: Anzahl Räume in Wohnungen 2019



Quelle: Stadt Chemnitz, Amt für Informationsverarbeitung (Gebäudebestandsregister) vom 20.10.2020 & 25.03.2021

In Anbetracht der positiven Geburtenentwicklung im Gebiet und der Generierung des Zuzugs von Familien oder jüngerer Menschen (z. B. Studenten-WGs) sollte die Bereitstellung von größeren, aber auch bezahlbaren Wohnungen bei der Wohnraumentwicklung im Gebiet zukünftig nicht gänzlich vernachlässigt werden. Zielstellung sollte grundsätzlich die Durchmischung der sozialen Strukturen im Untersuchungsgebiet sein, wofür die entsprechenden differenzierten Wohnraumangebote bereitgestellt werden müssen.

Wohn- und Wohnumfeldqualitäten

Für die Qualität der Wohnfunktion im Untersuchungsgebiet sind grundsätzlich die Themen Belichtung, Besonnung und Belüftung zu betrachten, hinzu kommen ggf. Beeinträchtigungen durch Schadstoff-/Feinstaubbelastung bzw. Lärmbelastungen durch Gewerbe oder Verkehr.

Die insgesamt eher aufgelockerte Bebauungsstruktur mit überwiegend 2- bis 3-Geschossern, die hohe Durchmischung unterschiedlicher Gebäudetypen von Wohngebäuden und Gewerbeobjekten und die selten dicht bebauten Innenhöfe gewährleisten eine angemessene Belichtung und Besonnung der bestehenden Wohnungen.

Für die Zuführung von Frischluft in Wohnungen (Belüftung) sollte möglichst wenig belastete Umgebungsluft vorhanden sein. In diesem Kontext sind die Frischluftbahnen und die Lufthygiene zu betrachten. Entlang der Bahnlinie besteht eine Luftleitbahn, die jedoch klimatisch und/oder lufthygienisch belastet ist. Die Bundesautobahn A72 und die Zwickauer Straße weisen zudem hohes Verkehrsaufkommen auf, welches die Luftqualität u.a. im Bereich zwischen Tieckstraße und A72 zusätzlich beeinträchtigen. Die dominierenden Industrie- und Gewerbeobjekte entlang der Bahnlinie wirken teilweise als Barriere für die Frischluftzufuhr aus Süden kommend, was die Bildung von Wärmeinseln im Gebiet befördert.

Gemäß der Klimafunktionskarte der Stadt Chemnitz (2017) herrscht im Bereich zwischen Bundesautobahn A72 und Am Feldschlösschen überwiegend Stadtrandklima, weiter stadteinwärts herrscht zwischen Am Feldschlösschen und Kappler Drehe eher Stadtklima. Das Stadtklima ist hierbei gekennzeichnet, dass starke Veränderungen aller Klimaelemente gegenüber dem Freiland bestehen. Es kommt zudem zur Ausbildung einer Wärmeinsel und/oder erhöhter Luftschadstoffbelastung. Die Ausnahmen bilden hierbei die Industrie- und Gewerbeflächen südlich der Zwickauer Straße hin zur Bahnlinie, wo Gewerbe-/Industrieklima mit starken Wärmeinseleffekten und tlw. hoher Luftschadstoffbelastung besteht.

Weitere Beeinträchtigungen durch Lärmbelastungen aufgrund von Verkehr sind entlang der Straßenbahn- bzw. der Bahnlinie, in Nähe der Autobahn sowie direkt an der Zwickauer Straße vorhanden. Durch den Neubau der parallel verlaufenden Neefestraße (B 173) konnte die Verkehrsbelastung entlang der Zwickauer Straße bereits deutlich reduziert werden. Im Bereich der Bahnlinie wirken die bestehenden Brachen derzeit als Barriere gegen Lärmimmissionen. Im Zuge der Brachenentwicklung sollte der Lärmschutz an dieser Stelle beachtet werden.

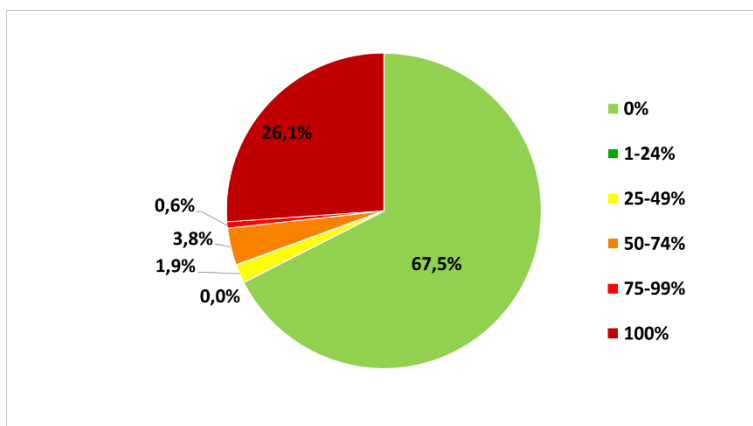
Eher ungünstig auf die Wohnumfeldqualität sowie auf die Luftqualität wirkt sich zudem das weitestgehende Fehlen von öffentlichen Grün- und Freiflächen und die sehr geringe Anzahl an Straßenbäumen bzw. Straßengrün aus. Lediglich der Kappelbachgrünzug nördlich des Untersuchungsgebietes bietet Freiraum für Erholungszwecke.

Hinsichtlich Belichtung, Besonnung und Belüftung besteht insgesamt mäßiges Konfliktpotenzial, was einer Wohnnutzung jedoch nicht entgegensteht. Grundsätzlich werden die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Untersuchungsgebiet weitestgehend erfüllt.

3.8.2 Wirtschaftsstruktur

Im Zuge der Vor-Ort-Begehung im Untersuchungsgebiet „Zwickauer Straße“ im Oktober 2020 wurden Daten hinsichtlich Gewerbenutzung und Leerstand erhoben. Dabei wurden insgesamt 274 gewerbliche Einheiten in 157 Gebäuden erfasst. Davon standen zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme 75 Gewerbeeinheiten leer, was einer Leerstandsquote von ca. 27,4 % entspricht.

Abbildung 30: Leerstand von Gebäuden mit Gewerbeeinheiten



Bei den Gebäuden mit Gewerbeeinheiten stehen bei 26,1 % die entsprechenden Gewerbeeinheiten komplett leer (100 % Leerstand), das bedeutet über ein Viertel der Gebäude mit Gewerbebesatz weisen leerstehende Gewerbeeinheiten auf. Bei 67,5 % der Gebäude sind die Gewerbeeinheiten komplett belegt (0 % Leerstand). In vielen Fällen, besonders entlang der Zwickauer Straße sind die leerstehenden Gewerbeeinheiten in den Erdgeschossen der Wohn- und Geschäftshäuser vorzufinden.

Quelle: eigene Erhebung (Stand: Oktober 2020), Grafik: KEWOG Städtebau

Insgesamt wurden 50 Hauptgebäude als reine Gewerbeobjekte im Gebiet erfasst, darunter größere Betriebe im Maschinenbau zum Beispiel Textilmaschinenhersteller oder Werkzeugmaschinenhersteller, Betriebe des Baugewerbes oder der Reparatur und Instandhaltung von Kraftfahrzeugen. Bei den ansässigen Gewerbebetrieben ist eine hohe Konzentration von Auto-/Gebrauchtwagenhändler, Tankstellen, Kfz-Werkstätten oder Spedition erkennbar. Zahlreiche Freiflächen werden durch abgestellte Fahrzeuge der anliegenden Autohändler genutzt. Diese fehlgenutzten Freiflächen weisen gestalterische Defizite auf und beeinträchtigen das Stadtbild negativ.

Im Ergebnis des Brachenkatasters (Stand 2014) wurden drei Flächen im Gebiet als Brachen mit der Nutzungsorientierung Gewerbe erfasst, dabei handelte es sich um das Gebäude der ehem. Tüllfabrik und der Gebäudebestand der Zwickauer Straße 219 und 225 (Gebäude zu den Wanderer Werken zugehörig). Diese drei Bereiche stellen noch heute Gewerbebrachen im Untersuchungsgebiet dar.

Das nördlich des Kappelbaches gelegene Braustolzareal am Feldschlösschen steht seit der Standortverlagerung des Unternehmens im Jahr 2017 leer. Zur Entwicklung des großzügigen Areals ist eine Umnutzung für Wohnen und kleinteiliges Gewerbe geplant. Hierfür sind gegenwärtig die planungsrechtlichen Grundlagen in Erarbeitung (B-Plan, Rahmenplan).

Einzelhandel

Mit den drei innerhalb des Gebietes befindlichen Discontern (Netto, Aldi und Lidl) wird die Versorgungsfunktion im kurzfristigen Bedarf wahrgenommen. Die drei Discounter verteilen sich so im Gebiet, dass in einem fußläufigen Radius von bis zu 500 m um jeden Discounter das komplette Untersuchungsgebiet abgedeckt ist.⁸ Demnach besteht keine Versorgungslücke im Bereich des kurzfristigen Bedarfs. Im Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Chemnitz von 2016 wurden innerhalb des Untersuchungsgebietes keine einzelhandelsrelevanten Zentren oder privilegierte Nahversorgungsstandorte festgestellt. Bei den bestehenden Standorten handelt es sich um nahversorgungsrelevanten Einzelhandel.

Allerdings haben die Discounter Aldi (Zwickauer Straße 247b) und Lidl (Zwickauer Straße 160) Erweiterungen ihrer Verkaufsflächen auf ca. 1.000 m² geplant. Direkt neben dem Standort des Discounters in der Zwickauer Straße 247b befindet sich ein großflächiger Bau-, Fach- und Gartenmarkt.

Am Standort in der Zwickauer Straße 158 befindet sich in Ergänzung der Lebensmitteldiscounter ein größeres Bekleidungsgeschäft, ein Sonderpostenmarkt, ein Getränkehandel sowie eine Lotto-/Postfiliale. Das Einzelhandelsangebot wird durch kleinere Handels- und Dienstleistungseinrichtungen ergänzt, z. B. Bäcker, Modegeschäft, Geschäft für Haushaltsgeräte oder Spielwarengeschäft.

⁸ Quelle: Dr. Lademann und Partner (2016): Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Chemnitz

3.8.3 Soziale, kulturelle und öffentliche Infrastruktur

Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen

Im Untersuchungsgebiet existieren keine Verwaltungsstandorte der öffentlichen Verwaltung und auch keine Standorte der Gefahrenabwehr (Polizei/Feuerwehr).

Innerhalb des Untersuchungsgebietes sind mehrere Einzelhandelsbetriebe (u. a. Aldi, Lidl, Netto) ansässig, hinzu kommen zahlreiche kleinere (z. T. inhabergeführte) Händler und Dienstleister (z. B. Bäcker), sodass eine ausreichende und wohnortnahe Versorgung mit Waren des täglichen Bedarfs gewährleistet ist. Darüber hinaus sind Handelseinrichtungen für den erweiterten Bedarf angesiedelt (u. a. Kik Textildiscount, Baumarkt, usw.).

Im Gebiet sind nur wenige gastronomische Einrichtungen vorhanden. Neben dem American Diner und Lienau's Pub mit angeschlossener Pension sind vorrangig Imbissläden (Asia, Döner, Pizzeria) vorhanden.

Im Bereich der medizinischen Versorgung sind mehrere Arztpraxen für Allgemeinmedizin, Zahnheilkunde sowie zwei Facharztpraxen (Augenheilkunde und Psychotherapie) innerhalb des Untersuchungsgebietes vorhanden. Hinzu kommt eine Apotheke in Schönau (Zwickauer Straße 216) und einzelne Betreuungsangebote für Senioren, ältere Menschen und Menschen mit Behinderung. Eine vollstationäre Pflegeeinrichtung für Pflegebedürftige existiert im Untersuchungsgebiet bisher nicht.

Einrichtung/Angebot	Adresse	Einrichtung/Angebot	Adresse
FÄ f. Allgemeinmedizin			
Dipl.-Med. Anett Czäczine Dr. med. Anne Czäczine Dipl.-Med. Constanze Schwarz	Zwickauer Straße 240	Dr. med. Sabine Langhof	Zwickauer Straße 223 a
Dipl.-Med. Heike Scheidt	Zwickauer Straße 216		
Zahnärzte			
Espenhayn, Sylva	Zwickauer Str. 296	Löser-Toth, Maria	Zwickauer Str. 216
Seyffert, Ivonne	Zwickauer Str. 223a	Dipl.-Stom. Spenke, Ulrich (Fachgebiet Kieferorthopädie)	Zwickauer Str. 276
weitere Fachärzte			
FA f. Augenheilkunde Dr. med. Marion Seifert Dr. med. Dominik Wintzer	Zwickauer Straße 173	FA f. Psychiatrie & Psychotherapie Andreas Bauer Dipl.-Psych. Susanne Helbig	Zwickauer Straße 159
Einrichtung/Angebot	Adresse	Art	Träger
Pflege & Betreuung			
Betreutes Wohnen "Schönauer Leben"	Carl-Hertel-Straße 1	Wohnanlage/Betreutes Wohnen	Ihr Starkes Pflegeteam GmbH
Ihr Starkes Pflegeteam GmbH	Carl-Hertel-Straße 1	Ambulanter Pflegedienst	Katharina Bitterlich und Christine Stark
Hauskrankenpflege Schwester Marcella GmbH	Zwickauer Straße 224	Ambulanter Pflegedienst	Hauskrankenpflege Schwester Marcella GmbH
Behinderteneinrichtung „Schönauer Werkstätten“	Karl-Drais-Straße 4	Behinderteneinrichtung – Werkstatt	Lebenshilfe für Menschen mit geistiger Behinderung Chemnitz e.V.

Bildung und Betreuung – Kinder /Jugend

Im Untersuchungsgebiet „Zwickauer Straße“ existieren keine öffentlichen Schulen/Hort. Die nächst gelegenen Schulstandorte (außerhalb vom Untersuchungsgebiet) sind:

- Oberschule Schönau/Siegmars, Guerickestraße 38 - mit Schulsozialarbeit (Träger: solaris Förderzentrum für Jugend & Umwelt gGmbH Sachsen)
- Grundschule Schönau, Guerickestraße 38.

Innerhalb des Untersuchungsgebietes „Zwickauer Straße“ sind jedoch folgende Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen im Bereich Bildung und Betreuung – Kinder/ Jugend vorhanden:

Einrichtung/Angebot	Adresse	Art	Träger
Kinderbetreuung			
Kita "Regenbogen"	Am Feldschlößchen 18b	Kindertageseinrichtungen	Amt für Jugend und Familie, Stadt Chemnitz
Kinderbetreuung „Kükennest“	Mühlgasse 2	Kindertagespflege	privater Träger
Tagespflege "Sonnenkinder"	Zwickauer Straße 286	Kindertagespflege	privater Träger
Tagespflege "Zwergennest"	Edisonstraße 5	Kindertagespflege	privater Träger
Tagespflege "Vogelpieps"	Stelzendorfer Straße 9	Kindertagespflege	privater Träger
Tagespflege "Rappel-Zappel"	Edisonstraße 15	Kindertagespflege	privater Träger
Bildungseinrichtungen			
SWA Bildungsakademie Chemnitz	Zwickauer Str. 154	Fort- & Weiterbildung	SWA Bildungsakademie GmbH
Jugendhilfe			
Flexible Tagesgruppe "Time out"	Voigtstraße 13	Jugendhilfe – Erzieherische Hilfen	BALANCE Uta Riedel, Nancy Kaatzsch PartnG
Intensivpädagogische/ therapeutische WG "Schönauer Bad"	Zwickauer Straße 292	Jugendhilfe – Erzieherische Hilfen	BALANCE Uta Riedel, Nancy Kaatzsch PartnG

Sonstiges, Freizeit/Erholung

Der Sozialverband VOLKSSOLIDARITÄT Stadtverband Chemnitz e. V. betreibt in der Zwickauer Straße 247a die Zentralküche und versorgt von dort ihre Kunden und Bedürftigen mit „Essen auf Rädern“ als soziale Dienstleistung. Am selben Standort betreibt der Verein Tafel Chemnitz e. V. eine Ausgabestelle für Lebensmittel und eine Kleiderkammer. Im Gebiet befinden sich außerdem zwei Kirchen:

- Ev.-Luth. Kirchgemeinde Schönau-Reichenbrand - Lutherkirche Chemnitz-Schönau & Pfarramt
- Rumänisch-Orthodoxe Kirchgemeinde St. Vitus und St. Stefan

Im Bereich Freizeit und Erholung sind folgende Angebote innerhalb des Untersuchungsgebiet vorhanden:

Einrichtung/Angebot	Adresse	Art	Träger
Straßenbahnmuseum	Zwickauer Straße 164	Museum	Straßenbahnfreunde Chemnitz e. V.
Uhrenmuseum	Zwickauer Straße 164a	Museum	Technisches Uhrenmuseum Chemnitz e. V.
Tankstelle Projektraum	Zwickauer Straße 214	Ausstellungen zu Kunst/ Wissenschaft	Private Initiative

Das ehem. Straßenbahndepot ist Interventionsfläche der Kulturhauptstadt Chemnitz 2025 und soll als denkmalgeschütztes Areal schrittweise entwickelt werden. Das teilweise von einem ehrenamtlich tätigen Verein als Straßenbahnmuseum genutzte Objekt stellt daher einen besonderen Entwicklungsschwerpunkt im Untersuchungsgebiet dar, u.a. sollen Begegnungs- und Veranstaltungsflächen integriert werden.

3.9 Verkehrsstruktur

Karte 8	Verkehrliche Erschließung
Karte 9	Zustand Straßen

Straßennetz/fließender Verkehr

Das Untersuchungsgebiet „Zwickauer Straße“ verfügt über eine sehr gute Anbindung an das übergeordnete Straßenverkehrsnetz. Im Westen wird das Untersuchungsgebiet von der Bundesautobahn A 72 begrenzt und tangiert im Osten die Bundesstraße B 173 (Kappler Drehe).

Die bedeutendste Hauptverkehrsstraße im Untersuchungsgebiet stellt die Zwickauer Straße dar, die als Ost-West-Magistrale die Stadtteile Kappel, Schönau bis Siegmar erschließt. Als Verbindungs- und Haupteerschließungsstraße kommt der Zwickauer Straße daher eine bedeutende Verknüpfungsfunktion zwischen den zentrumsnahen Bereichen und den Wohn- bzw. Naherholungsgebieten im Westen der Stadt zu.

Das Straßennetz im Untersuchungsgebiet wird durch die drei in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Haupteerschließungsstraßen Lützowstraße, Jaenickestraße und Bahnstraße sowie zahlreichen an die Zwickauer Straße angrenzenden Wohnstraßen ergänzt. Die Straßenbaulast all dieser im Gebiet befindlichen Straßen obliegt der Stadt Chemnitz. Ergänzend kommen zwei Privatstraßen im Bereich Gustav-Wünsch-Straße (Nr. 6a-6e, 8a-8e) bzw. im Bereich Färbergasse (Nr. 2- 20) hinzu.

Aktuell befindet sich als weitere Haupteerschließungsstraße der Südverbund Teil III in Prüfung. Der Südverbund im Allgemeinen soll die im Osten und Süden auf die Stadt Chemnitz zuführenden Bundesstraßen B 169, B 173, B 174, B 95 miteinander verknüpfen und durch die Autobahn A 72 im Westen und die A 4 im Norden zu einer ringförmigen äußeren Verbindung ergänzen. Der Teilabschnitt III führt im Untersuchungsgebiet östlich der Bahnstraße quer über die Carl-Hertel-Straße und trifft dann auf die Zwickauer Straße. Die Grundsatzentscheidung zum Bau des Südverbundes Teil III steht noch aus.

Baulicher Zustand Verkehrswege

Hinsichtlich des baulichen Zustandes der Verkehrswege kann grundsätzlich festgehalten werden, dass die Hauptverkehrsstraßen in überwiegend gutem Zustand sind und die durchgängige Befahrbarkeit gewährleistet ist. Im Gegensatz dazu sind die Nebenstraßen in eher schlechtem Zustand.

Insgesamt zeigt sich die Magistrale der Zwickauer Straße als überdimensionierter Straßenraum mit großem Aufwertungspotenzial zur Neuordnung und Aufwertung (Straßenbäume/Gehweg/Parken). Aus baulicher Sicht zeigt fast der gesamte Ost-West-Straßenverlauf der Zwickauer Straße einen mittleren Handlungsbedarf auf. Lediglich der Abschnitt Kappler Drehe bis Lützowstraße wurde bereits grundhaft ausgebaut und weist daher nur geringen Handlungsbedarf auf.

Bei den Haupteerschließungsstraßen besteht bei der Lützowstraße mittlerer Handlungsbedarf und bei der Bahnstraße sogar hoher Sanierungsbedarf.

In den Wohnstraßen besteht in folgenden Straßenzügen hoher Sanierungsbedarf:

- Robert-Blum-Straße
- Gartenweg
- Friedhofstraße
- Färbergasse
- Peter-Mitterhofer-Straße
- Carl-Hertel-Straße
- Mühlgasse
- Einsteinstraße
- Guerickestraße
- Tieckstraße
- Steinstraße
- Schillstraße

Nach Aussagen der Stadt Chemnitz stellt der Kreuzungsbereich Zwickauer Straße/ Popowstraße/ Lärchenstraße einen Unfallschwerpunkt dar. Zur Reduzierung der Unfallgefahr ist an dieser Stelle die Einrichtung/Erweiterung einer Ampelanlage zu prüfen. Zudem sind im Untersuchungsgebiet einzelne Straßenzüge als Tempo-30-Zonen ausgewiesen. Dabei handelt es sich um die Wohnstraßen Neustädter Straße, Gartenweg, Bessemerstraße, Robert-Blum-Straße, Friedhofstraße, Gustav-Wünsch-Straße und Walthergasse.

Gehwege

Die Situation der Gehwege zeigt sich im Untersuchungsgebiet eher mangelhaft. Die Gehwege entlang der Zwickauer Straße bestehen an vielen Abschnitten aus abgenutzten DDR-Platten und weisen deutliche Stolperfallen auf. Hier besteht erhöhter Handlungsbedarf, um die Situation für Fußgänger zu verbessern und die Barrierefreiheit zu erhöhen. Lediglich in Abschnitten, wo die Bushaltestellen bereits barrierefrei umgebaut wurden, erfolgte auch punktuell die Neugestaltung der angrenzenden Gehwege. Darüber hinaus weisen insbesondere die Gehwege in der Neustädter Straße, der Stelzendorfer Straße oder der Kohlstraße erhebliche bauliche Mängel auf.

Des Weiteren sind auf dem insgesamt 3 km langen Straßenabschnitt der Zwickauer Straße nur wenige Querungshilfen für Fußgänger vorhanden bzw. sind z. T. in sehr großen Abständen vorhanden (400 bis 500 m). Insgesamt sind vier Ampelanlagen mit Fußgängerüberwegen sowie zwei sonstige Fußgängerquerungshilfen vorhanden. Dies führt ebenfalls zu einer geringen Verkehrssicherheit für nicht-motorisierte Verkehrsteilnehmer.

Ruhender Verkehr

Hinsichtlich des ruhenden Verkehrs wurde die Stellplatzsituation innerhalb des Untersuchungsgebiets erfasst. Dabei wurde ein Defizit an öffentlichen Stellplätzen ersichtlich. Innerhalb der Abgrenzung des Untersuchungsgebietes sind keine großflächigen öffentlichen Parkplätze oder Parkhäuser vorhanden.

Im öffentlichen Straßenraum stehen in begrenzter Zahl straßenbegleitende Parkmöglichkeiten zur Verfügung. Diese sind kostenfrei nutzbar und zeitlich unbegrenzt. Diese straßenbegleitenden Parkmöglichkeiten konzentrieren sich vorrangig in den Nebenstraßen der Zwickauer Straße. Auf der Zwickauer Straße selbst sind keine bzw. nur sehr begrenzte Parkmöglichkeiten im Bereich der Nebenanlagen vorhanden. Im Gebiet gibt es keine ausgewiesenen Parkzonen für Anwohner bzw. Kurzzeitparkzonen.

Das begrenzte Stellplatzangebot wurde auch im Rahmen der Eigentümerbefragung von Bewohnern bzw. ansässigen Gewerbebetrieben als Defizit häufig hervorgehoben. Innerhalb des Untersuchungsgebietes existieren daher mehrere kleinere und größere Privatparkplätze, wo einzelne Stellplätze vermietet werden oder die beispielsweise nur im Rahmen der Öffnungszeiten der anliegenden Handels- und Dienstleistungsbetriebe genutzt werden dürfen. Im Untersuchungsgebiet existiert zudem ein großflächiger Garagenstandort südlich der Zwickauer Straße in Höhe der Gustav-Wünsch-Straße.

E-Mobilität/Car-Sharing

Im Untersuchungsgebiet sind derzeit keine Ladesäulen für E-Autos bzw. E-Bikes vorhanden. Die nächstgelegenen E-Ladesäulen sind im Bereich der Messe Chemnitz (Betreiber: eins energie in sachsen GmbH & Co.KG) südlich des Untersuchungsgebietes zu finden. Seit Juni 2012 gibt es in Chemnitz wieder ein nutzerfreundliches CarSharing-Angebot mit bislang 25 Stationen u.a. im Stadtzentrum. Im Untersuchungsgebiet ist das Ausleihen von PKWs bisher noch nicht möglich.

Stadtbeleuchtung⁹

Im Untersuchungsgebiet sind an den öffentlichen Straßen Beleuchtungsanlagen vorhanden. Teilweise sind diese verkabelt und auch in Freileitung ausgeführt. Hier sind auf Grund des Alters und Zustandes der Anlagen Erneuerungen bzw. Austausch erforderlich.

Öffentlicher Personennahverkehr¹⁰

Das Untersuchungsgebiet „Zwickauer Straße“ verfügt mit Straßenbahn und Bussen grundsätzlich über eine gute Erschließung durch den öffentlichen Personennahverkehr.

Der östliche Bereich des Untersuchungsgebietes wird dabei vorrangig über die Straßenbahn-Linie 1 der Chemnitzer Verkehrs-AG (CVAG) erschlossen. Die Straßenbahntrasse verläuft nördlich parallel zur Zwickauer Straße. Die Tram-Linie 1 verkehrt auf der Strecke Brückenstr./Freie Presse - Schönau direkt durch die Chemnitzer Innenstadt (u. a. Zentralhaltestelle, Roter Turm).

Im Untersuchungsgebiet liegen derzeit folgende Straßenbahn-Haltestellen:

- Kappler Drehe
- Am Feldschlösschen
- Guericke Str./Messe Chemnitz
- Schönau (Wendeschleife)

In den kommenden Jahren (2022/23) soll der gesamte Gleisbereich vom Industriemuseum bis Wendeschleife Schönau grundhaft ausgebaut werden. Dabei werden auch die Haltestellen „Kappler Drehe“, „Am Feldschlösschen“ und „Guerickestraße“ komplett erneuert und barrierefrei einschließlich Zuwegungen gemäß den Regelbauweisen der Stadt Chemnitz gestaltet. Gegenwärtig ist auch eine Machbarkeitsstudie bezüglich einer möglichen Verlängerung der Straßenbahntrasse Schönau bis Siegmars-/Reichenbrand in Verbindung mit der Neugestaltung der Zwickauer Straße in Erarbeitung.

Der westliche Bereich des Untersuchungsgebietes wird ab Schönau (Endhaltestelle der Straßenbahn) über mehrere Buslinien des Stadtverkehrs mit den Stadtteilen und Naherholungsgebieten im Westen der Stadt sowie des regionalen Busverkehrs angebunden.

Folgende Buslinien verkehren momentan im Untersuchungsgebiet:

- 26 Schönau - Hutholz
- 41 Schönau - Reichenbrand - Grüna - Hohenstein-Ernstthal
- 42 Schönau - Rabenstein
- 152 Zwickau - Lichtenstein - Oberlungwitz - Chemnitz, Schönau
- 251 Chemnitz, Schönau - Oberlungwitz - Gersdorf - Lichtenstein
- 253 Chemnitz, Schönau - Chemnitz, Rabenstein - Limbach-Oberfrohna OT Rußdorf
- N16 Zentralhaltestelle – RabensteinCenter (Nachtbus)

Die o. g. Buslinien bedienen im Untersuchungsgebiet folgende Bushaltestellen entlang der Zwickauer Straße:

Stadtverkehr / Regionalverkehr / Nachtbus:

- Schönau
- Stelzendorfer Str. (stadteinwärts)
- Stelzendorfer Str. (stadtauswärts)
- Friedhofstraße

Nur Nachtverkehr / Ersatzverkehr:

- Kappler Drehe
- Lützowstr.
- Am Feldschlösschen
- Guericke Str./Messe Chemnitz

⁹ Stellungnahme inetz/eins vom 28.01.2020

¹⁰ Stellungnahme CVAG vom 23.09.2020

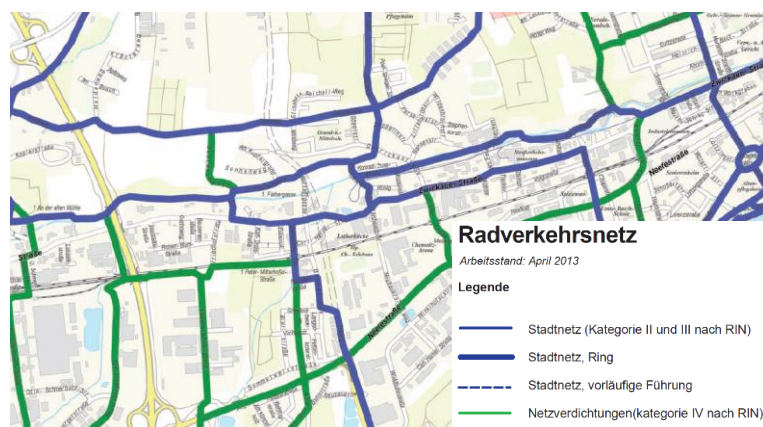
Die Haltestellen Stelzendorfer Str. (stadtauswärts), Lützowstr. und Kappler Drehe wurden in den Jahren 2016 - 2018 barrierefrei umgebaut. Die übrigen Bushaltestellen entsprechen bisher nicht den Anforderungen an Barrierefreiheit oder weisen bauliche Mängel auf.

An das Untersuchungsgebiet grenzt im Süden die Bahnlinie (RE3/RB30) mit dem Bahnhofpunkt Chemnitz-Schönau. Die Zuwegung erfolgt über die Lärchenstraße. Im Nahverkehrsplan für den Nahverkehrsraum Chemnitz/Zwickau wird die Verlagerung des Haltepunktes Schönau an die Messe als in Planung vorgesehen. In diesem Zusammenhang soll ein barrierefreier Zugang geschaffen und die Attraktivität anliegender Einrichtungen erhöht werden.¹¹

Radwegenetz

Am nördlichen Rand des Untersuchungsgebiet verläuft der Kappelbach-Geh- und Radweg, der Bestandteil der Sächsischen Städteroute/D4 „Mittelland Route“ ist und daher eine überregionale touristische Radroute des SachsenNetz Rad darstellt. Der Kappelbach-Radweg wird gern von Radfahrern und Fußgängern genutzt, weist jedoch Mängel hinsichtlich Attraktivität und Sicherheit auf. Die durch den zulässigen Begegnungsverkehr zwischen Fuß- und Radverkehr und der Nutzung durch die Fahrzeuge des Abfallbetriebs im Bereich der Kappelbachgasse entstehenden Konflikte entlang des Kappelbach-Radweges gilt es zu vermindern.

Abbildung 31: Auszug Radverkehrskonzeption 2013



Quelle: ISUP Ingenieurbüro (2013): Radverkehrskonzeption, Anlage 4

Die Stadt Chemnitz ist auch bestrebt ein attraktives Radverkehrsnetz für den Alltagsradverkehr zu schaffen und kontinuierlich auszubauen. Im Untersuchungsgebiet existiert jedoch bisher kein durchgängig ausgebauten Radwegenetz für den Alltagsverkehr. Aufgrund des Fehlens von Fahrradstreifen entlang der Zwickauer Straße weichen momentan viele Alltags-Radfahrer auf den eher für touristische Zwecke dienenden Kappelbach-Radweg aus, was das Verkehrsaufkommen dort erhöht.

Lediglich auf dem bereits grundhaft ausgebauten Abschnitt der Zwickauer Straße (zwischen Kappler Drehe – Lützowstraße) wurden straßenbegleitende Fahrradstreifen ergänzt. Ebenso wurden Radwege entlang der Jaenickestraße in Richtung Messe Chemnitz baulich hergestellt. Dieser Abschnitt stellt den aus Süden kommenden Teilabschnitt der Chemnitzer Ringroute dar, welche weiter in Richtung Norden auf die Guerickestraße führt.

Weitere Radwege oder Fahrradstreifen sind im Untersuchungsgebiet derzeit nicht vorhanden. Hinsichtlich der Verkehrssicherheit, der Förderung nachhaltiger Mobilitätsformen und insbesondere Stärkung des Fahrradverkehrs besteht hierbei somit noch erhöhter Handlungsbedarf.

¹¹ vci VerkehrsConsult Ingenieurgesellschaft mbH (2021): Nahverkehrsplan für den Nahverkehrsraum Chemnitz/Zwickau 2021 bis 2025 Teil B-I Stadt Chemnitz, Seite 47

3.10 Technische Infrastruktur

Trinkwasserversorgung¹²

Die Trinkwasserversorgung erfolgt in der Stadt Chemnitz durch die inetz/eins. Im Untersuchungsgebiet sind zahlreiche Versorgungsleitungen verlegt. Zum gegenwärtigen Zeitpunkt sind keine investiven Maßnahmen am Leitungsbestand bekannt. Seitens des Versorgungsträgers besteht das Interesse das bestehende Leitungsnetz bedarfsgerecht anzupassen. Möglicherweise können im Zusammenhang mit der Gebietsentwicklung eine Anpassung oder der Rückbau von Leitungssystemen einhergehen. Inwiefern Leitungen angepasst, verändert oder zurückgebaut werden, ergibt sich erst mit den Entwicklungszielen im Geltungsbereich. Details werden auch in den einzelnen sich in Aufstellung befindlichen Bebauungsplänen untersucht.

Abwasserentsorgung¹³

Der Entsorgungsbetrieb der Stadt Chemnitz (ESC) erfüllt die in der Stadt Chemnitz nach dem Sächsischen Wassergesetz obliegenden Pflichten zur Abwasserbeseitigung. Die damit verbundenen Aufgaben führt der ESC in Kooperation mit inetz/eins durch.

Im Untersuchungsgebiet „Zwickauer Straße“ befinden sich eine Vielzahl an Kanälen und Bauwerken der Entwässerung. Zudem sind Anschlusskanäle zu den angrenzenden Grundstücken und Straßeneinläufen vorhanden.

Der Zustand einiger Mischwasserkanäle erfordert einen kurz- bis mittelfristigen Handlungsbedarf. Der ESC plant im Vorhabengebiet in den kommenden Jahren mehrere Baumaßnahmen. Geplant ist für das Jahr 2021 die Erneuerung bzw. Sanierung des Kappelbachsammlers von der A 72 bis zur Zwickauer Straße 326 (parallel zum Kappelbach). Des Weiteren müssen mehrere Abschnitte der Mischwasserkanäle in der Zwickauer Straße erneuert werden. Hierzu bedarf es der Koordination mit der Baumaßnahme zur Neugestaltung der Zwickauer Straße.

Abfallentsorgung¹⁴

Im Planungsgebiet „Untersuchungsgebiet Zwickauer Straße“ ist der Abfallentsorgungs- und Stadtreinigungsbetrieb der Stadt Chemnitz (Eigenbetrieb) zuständig. Die Abfallentsorgung übernimmt hier u.a. die Sammlung und den Transport von Rest-, Papier- und Bioabfälle sowie Wertstoffen von privaten Haushalten und Gewerbebetrieben. Hierfür gilt es eine reguläre und gefahrungsfreie Durchführung der Abfallentsorgung zu gewährleisten.

Im Bereich der Straßen Kappelbachgasse und Am Feldschlößchen kommt es jedoch regelmäßig zu Schwierigkeiten bei der Durchführung der Abfallentsorgung. Ursächlich sind die dort herrschenden topografischen Bedingungen sowie die vom ASR einzuhaltenden Vorschriften der Deutschen Gesetzlichen Unfallversicherung (DGUV) für die Branche Abfallwirtschaft, wonach Rückwärtsfahrten für Entsorgungsfahrzeuge möglichst auszuschließen sind.

Zwischen der Kappelbachgasse und der Straße Am Feldschlößchen befindet sich eine Brücke, welche aufgrund einer Tonnagebegrenzung von 12 t von den Entsorgungsfahrzeugen des ASR nicht befahren werden darf. Aufgrund dessen mussten Abholstellen eingerichtet werden, welche sich teils in erheblicher Entfernung zu den Grundstücken befinden. Zudem besteht durch die sehr geringe Fahrbahnbreite in Verbindung mit dem vor Ort ausgewiesenen Radweg ein erhebliches Gefährdungspotenzial. Der benannte Bereich Kappelbachgasse und Am Feldschlößchen stellt daher eine Problemlage dar. Die **Stadtreinigung** reinigt im Stadtgebiet Chemnitz die Fahrbahnen und Gehwege. Darüber hinaus übernimmt durch die Stadtreinigung den Winterdienst auf öffentlichen Fahrbahnen. Handlungsbedarf oder Defizite die Stadtreinigung betreffend sind zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht bekannt.

¹² Stellungnahme inetz/eins vom 28.01.2020

¹³ Stellungnahme ENTSORGUNGSBETRIEB DER STADT CHEMNITZ ESC vom 28.01.2020

¹⁴ Stellungnahme ASR Chemnitz vom 21.01.2020 & 31.08.2020

Strom¹⁵

Im Untersuchungsgebiet „Zwickauer Straße“ befindet sich eine **110-kV-Freileitung** im Eigentum der inetz/eins. Die 110-kV-Doppel-Leitung (ChSp-ChK 3 und ChW-R 8) überspannt die Zwickauer Straße, in der Nähe der BAB 72. Hierbei ist zu beachten, dass im direkten Umkreis um die 110-kV-Freileitung keine Bepflanzung mit Bäumen oder hochstämmigen Sträuchern erfolgen darf.

Durch die **50Hertz Transmission GmbH** werden im Plangebiet derzeit keine Anlagen (z. B. Hochspannungsfreileitungen und -kabel, Umspannwerke, Nachrichtenverbindungen sowie Ver- und Entsorgungsleitungen) betrieben. Darüber hinaus bestehen derzeit keine Planungen diesbezüglich.

Gas

Im Untersuchungsgebiet „Zwickauer Straße“ bestehen Berührungspunkte mit dem Gasleitungsbestand der inetz/eins. Diese betreffen im Einzelnen:

- ND-Gasleitung DN 300 St entlang Zwickauer - Str. von BAB A 72 bis Michaelstr. — in Betrieb
- HD-Gasleitung DN 400 St DP 25 parallel zur BAB A 72 — in Betrieb
- HD-Gasleitung DN 300 St DP 5 entlang Friedhofstr./Gustav-Wünsch-Str. — in Betrieb
- HD-Gasleitung DN 150/200 St DP 5 entlang Lützowstr., Zwickauer Str. bis Michaelstr. — in Betrieb
- MD-Gasleitung DN 150 St DP 1 Bereich Popowstr. — in Betrieb
- HD-Gasleitung DN 150 St DP 5 Bereich Braustolzgelände — in Betrieb
- HD-Gasleitung DN 150 St DP 5 Anschluss CVAG, Zwickauer Str. — in Betrieb
- ND-Gasleitungen z.T. entlang angrenzender Straßen — in bzw. außer Betrieb

Die Wärmeversorgung (Heizung/Warmwasser-Bereitung) der Gebäude wird ausschließlich über die vorhandenen ND/MD-Gasleitungen bereitgestellt/abgesichert. Das geplante Baufeld „ehemals Braustolzgelände“ wird bei der Wärmeversorgung mit dem Medium Erdgas erschlossen.

Weitere Maßnahmen im Bereich Gas sind derzeit im o.g. Abschnitt seitens der inetz/eins nicht geplant. Im Rahmen von Abwasserkanal- bzw. Straßenbaumaßnahmen wird die störanfällige ND-Gasleitung DN 300 St entlang der Zwickauer Str. erneuert. Stillgelegte Gasleitungen können bei Bedarf aus dem Erdreich entfernt werden.

Fernwärme

Im Planungsgebiet befindet sich eine Fernwärmeanschlussleitung im Bereich A72 / Robert-Blum-Straße im Eigentum der inetz/eins. Diese stellt den Anschluss des Primärnetzes der inetz an die stadtteilübergreifende „Trasse C“ her, welche ausgehend vom Heizkraftwerk Chemnitz Nord II am nördlichen und westlichen Stadtrand verläuft und im Wesentlichen zur Bedarfsdeckung des im Süden entstandenen Wohngebietes „Fritz Heckert“ errichtet wurde. Aufgrund des in der Nachwendezeit deutlichen Bevölkerungsrückgangs insbesondere im Wohngebiet „Fritz Heckert“ und dem sich anschließenden erheblichen Rückbau von Wohneinheiten, sank der Wärmebedarf enorm, so dass die vorhandenen Versorgungstrassen mittlerweile deutlich überdimensioniert sind. Die Trasse C ist somit fast komplett für den Rückbau ab 2025 vorgesehen, wodurch sich ggf. Anpassungen im Bereich des Primärnetzes der Robert-Blum-Straße ergeben könnten. Genauere Planungen liegen derzeit nicht vor. Der übrige Bereich verfügt über keine Fernwärme- oder Fernkälteversorgung.

Telekommunikation / Breitband¹⁶

Im Untersuchungsgebiet „Zwickauer Straße“ befinden sich entlang der Zwickauer Straße (Abschnitt Bahnstr./Lärchenstraße) Fernmeldekabel der envia TEL GmbH.

¹⁵ Stellungnahme inetz/eins vom 28.01.2020; Stellungnahme 50Hertz Transmission GmbH vom 05.08.2020

¹⁶ Stellungnahme Mitteldeutsche Netzgesellschaft Strom mbH (MITNETZ STROM), Netzregion Südsachsen Stellungnahme vom 04.09.2020; Stellungnahme Telekom Deutschland GmbH vom 17.08.2020; Stellungnahme inetz/eins vom 28.01.2020

Im Weiteren befinden sich Anlagen der Telekom Deutschland GmbH (Tk-Anlagen) im Planungsgebiet. In den Verkehrswegen befinden sich unterirdisch verlegte Kabel- und Kabelrohranlagen mit wichtigen Tk-Linien. Hierzu zählen mehrere Erdkabel mit Kabelrohr, mind. 10 Züge an Kabelkanal- bzw. Kabelzulanlagen sowie Kabelschächten und Kabelverzweiger.

Nach Auskunft der Deutschen Telekom AG erfolgte der Kabelausbau in diesem Bereich teilweise mit Glasfaserkabeln und Übertragungstechnik, deren Umverlegung nicht bzw. nur mit erheblichem Aufwand realisierbar ist.

Neben Anlagen der Deutschen Telekom befinden sich weitere Telekommunikationsanlagen (LWL, Cu) in Rechtsträgerschaft von inetz/eins im Untersuchungsgebiet. Nach Auskunft der inetz/eins besteht derzeit kein weiterer Bedarf einer Mitverlegung/Koordinierung von Baumaßnahmen. Auch hier ist ein sorgsamer Schutz der Anlagen notwendig und eine Überbauung nicht zulässig. Umverlegungen bestehender Telekommunikationsanlagen sind möglichst zu vermeiden bzw. der Aufwand sollte so gering wie möglich gehalten werden.

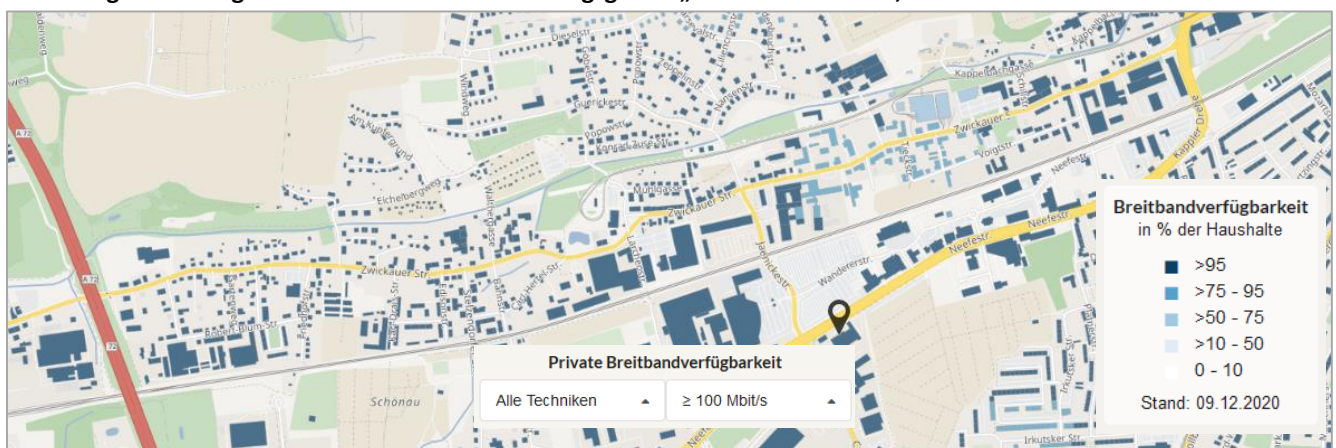
Breitbandversorgung¹⁷

Mit den Bedürfnissen der modernen Informationsgesellschaft steigen die Anforderungen an die Verfügbarkeit und Leistungsfähigkeit der Datennetze. Der Ausbau digitaler Infrastrukturen ist neben der Anpassung an den Klimawandel/Klimaschutz daher ein zentrales Element der Stadtentwicklung.

Die Stadt Chemnitz hat im Jahr 2016 mit dem Ziel einer richtlinienkonformen Antragstellung für Bundesförderung zum Breitbandausbau (Richtlinie „Förderung zur Unterstützung des Breitbandausbaus in der Bundesrepublik Deutschland“ des BMVI vom 22.10.2015) eine Markterkundung veröffentlicht. Im Markterkundungsverfahren wurde ermittelt, ob innerhalb der nächsten drei Jahre voraussichtlich ein privatwirtschaftlicher Ausbau eines NGA-Netzes erfolgen wird oder ein Bestandsnetz vorhanden ist. Zielbandbreite lt. Richtlinie ist die Versorgung aller Anschlussnehmer **mit mind. 30 Mbit/s**.

Hinsichtlich der Versorgung und Verfügbarkeit von Breitband gibt der öffentlich verfügbare **Breitbandatlas** des Bundesministeriums für Verkehr und digitale Infrastruktur (BMVI) Auskunft. Hierbei wird ersichtlich, dass das Untersuchungsgebiet entlang der Zwickauer Straße die Mindestanforderungen zur o.g. Zielbandbreite von mind. 30 Mbit/s gegenwärtig deutlich übersteigt und zu weiten Teilen Zielbandbreiten von mind. 100 Mbit/s verfügbar sind. Somit handelt es sich beim Untersuchungsgebiet „Zwickauer Straße“ um kein (förderfähiges) Ausbaubereich der Stadt Chemnitz. Es wird von einer bedarfsgerechten Internetversorgung ausgegangen.

Abbildung 32: Auszug Breitbandatlas – Untersuchungsgebiet „Zwickauer Straße“, Stand 09.12.2020



Quelle: © 2021 Bundesministerium für Verkehr und digitale Infrastruktur; private Breitbandverfügbarkeit – alle Techniken >100Mbit/s

¹⁷ Internetseite Stadt Chemnitz (<https://www.chemnitz.de/chemnitz/de/unsere-stadt/stadtentwicklung/breitbandausbau/index.html>), abgerufen am 12.01.2021

3.11 Grün- und Freiflächenstruktur

Karte 10

Grün- und Freiflächen

Grünflächen, Spiel- und Sportplätze

Die Grün- und Freiflächenstruktur im Untersuchungsgebiet ist durch einen großen Anteil an privaten Grünflächen im Bereich der Grundstücke, die als privater Gartenbereich bzw. private Erschließung der Grundstücke genutzt werden, geprägt. Von den privaten Grün- und Freiflächen weisen zwei große Flächen, an der Zwickauer Straße 322 und der Zwickauer Straße 291/Ecke Karl-Drais-Straße erhöhten Handlungsbedarf aufgrund der brachliegenden Flächen mit wildem Bewuchs und mangelnder Gestaltung auf. Auch die Freifläche vor dem Gebäude der Zwickauer Straße 225 (den Wanderer Werken zugehörig), weist aufgrund des Wildbewuchses Handlungsbedarf auf und benötigt eine Aufwertung.

Abbildung 33: Verteilung privater Grün- und Freiflächen im Untersuchungsgebiet



Quelle: eigene Erhebung KEWOG Städtebau

Innerhalb des Untersuchungsgebietes befinden sich zwei sonstige Gärten im Bereich des Garagenkomplexes zwischen der Friedhofstraße und der Karl-Drais-Straße sowie westlich der Voigtstraße/Ecke Tieckstraße. Die Gartenanlage im Westen des Gebietes ist an den Kleingartenverein „Alte Ziegelei“ verpachtet, verfügt über 18 Gärten und weist aktuell keinen Leerstand auf.

Eine Dauerkleingartenanlage („KGV Sonnenland e. V.“) befindet sich südlich der Bahnlinie direkt gegenüber des Kleingartenvereins „Alte Ziegelei“ und ist über die Unterführung der Friedhofstraße aus dem Untersuchungsgebiet gut zu erreichen. Auch in Richtung Norden schließen sich an das Untersuchungsgebiet private Kleingartenanlagen an, die über die Walthergasse erreichbar sind. Über die Zufahrt Am Feldschlößchen schließt sich ebenfalls nördlich vom Untersuchungsgebiet die Dauerkleingartenanlage des Kleingartenvereins Kappler Hang e. V. an. Die Kleingartenanlage verfügt insgesamt über 235 Gärten, die aktuell alle belegt sind.

Kleingärten haben gegenüber anderen Grünflächen ein hohes individuelles Gestaltungspotential. Darüber hinaus haben Kleingärten auch eine soziale, städtebauliche und stadthygienische Bedeutung.

Öffentliche Grünflächen (z. T. im Eigentum der Stadt) befinden sich im Bereich des ehemaligen Rittergutparks Schönau, im Bereich der Vorhaltefläche für den Südverbund sowie Abschnittsweise im Bereich des Kappelbachs.

Abbildung 34: Verteilung öffentlicher Grün- und Freiflächen im Untersuchungsgebiet



Quelle: eigene Erhebung KEWOG Städtebau

Die Flächen im Bereich des ehemaligen Rittergutparks und der Vorhaltefläche des Südverbundes weisen aufgrund mangelnder Pflege und Gestaltung sowie durch Wildbewuchs Handlungsbedarf auf. Weitere öffentliche Plätze, als Freiflächen mit Aufenthaltsbereich, sind im Untersuchungsgebiet keine vorhanden. Der Grünzug entlang des Kappelbaches ist als „Grüner Rücken“ im Untersuchungsgebiet zu sehen und dient den Erholungszwecken der Einwohner im Gebiet.

Im gesamten Untersuchungsgebiet ist nur ein öffentlicher Kinderspielfeld am Robert-Blum-Platz vorhanden. Zudem existieren keine Sportstätten oder Freizeitanlagen für Jugendliche im Gebiet. Im näheren Umfeld existiert südlich der Bahnlinie der öffentliche Spiel- und Bolzplatz Stelzendorfer Straße (altersunabhängig) mit Kletter-Kombination, Volleyballanlage, Tischtennis, Sandkasten, Bolzplatz und Pavillon sowie ein Spielfeld im Park Schönau nördlich der Wendeschleife der Straßenbahn. In Anbetracht der demografischen Entwicklung im Gebiet sollte der Bedarf für einen weiteren Spielfeld oder eine Freizeitanlage für Jugendliche zu prüfen sein.

Straßenbaumbepflanzung

Eine durchgängige Straßenbaumbepflanzung entlang der zentralen Magistrale der Zwickauer Straße ist derzeit nicht vorhanden. Auch in den Nebenstraßen befindet sich nur in der Neustädter Straße und der Bessemerstraße eine einseitige Straßenbaumbepflanzung.

Natur- und Artenschutz¹⁸

Bei der Umsetzung von Maßnahmen sind die entsprechenden gesetzlichen Regelungen des Bundesnaturschutzgesetzes (insbesondere § 44 Abs. 1 BNatSchG) und des Naturschutzgesetzes des Freistaates Sachsen in Bezug auf den Schutz von Natur und Landschaft stets zu beachten und einzuhalten.

Innerhalb des Untersuchungsgebietes sind mehrere für den speziellen Artenschutz nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) relevante Standorte vorhanden, darunter zählen:

- Traditionelle Dohlenbrutplätze im ehemaligen Industriepark Schönau
- Fledermaussommerquartier in der Kirche Schönau
- Diverse Brachflächen mit Ruderalvegetation, welche z. B. streng geschützten Arten, wie dem Nachkerzenschwärmer als Fortpflanzungs- und/oder Ruhestätte dienen können
- Diverse leerstehende Gebäude (z. B. Zwickauer Straße, Jaenickestraße, Voigtstraße), welche gebäudebewohnenden Arten (Vögel und Fledermäuse) als Fortpflanzungs- und/oder Ruhestätte dienen können.

¹⁸ Stellungnahme Stadt Chemnitz Amt 36, Untere Naturschutzbehörde vom 23.07.2019

Des Weiteren sind im Gebiet folgende nach § 30 BNatSchG i. V. m. § 21 SächsNatSchG geschützte Biotope bei der Unteren Naturschutzbehörde registriert:¹⁹

- SU 1: Streuobstwiese
- SU 3: naturnahes stehendes Kleingewässer
- SU 25: Höhlenbaum
- NT 7: Streuobstwiese
- KA 1: Höhlenbaum

Die beiden Streuobstwiesen befinden sich im westlichen Teil des Untersuchungsgebietes jeweils auf privaten Grundstücken, das unter Schutz stehende Kleingewässer befindet sich im Bereich des Rittergutparks, einer der beiden Höhlenbäume befindet sich nordwestlich der Wendeschleife und der andere im Bereich des Diners am östlichen Ende des Untersuchungsgebietes.

Am westlichen Ende des Untersuchungsgebietes befinden sich Ausgleichsflächen, die der Kompensation unterschiedlicher abgeschlossener Vorhaben dienen und nicht überplant werden dürfen.

Oberirdische Gewässer²⁰

An der nördlichen Grenze des Untersuchungsgebietes befindet sich der Kappelbach als Gewässer 2. Ordnung mit zwei Zuläufen, von denen der Stelzendorfer Bach teilweise und der Wasserlauf von den Schönauer Teichen fast vollständig verrohrt verlaufen. Die Unterhaltungspflicht des Kappelbaches obliegt dem Tiefbauamt der Stadt Chemnitz.

Der ökologische Zustand des Kappelbaches wird von der Unteren Naturschutzbehörde aktuell mit „schlecht“ (Stufe 5) eingestuft. Gemäß § 27 Wasserhaushaltsgesetz sind die Oberflächengewässer so zu bewirtschaften, dass ein guter ökologischer Zustand (Stufe 2) erreicht wird. Um diesen Zustand zu erreichen, sind umfangreiche Renaturierungsmaßnahmen und das großzügige Freihalten der Gewässerufer von Bebauung notwendig.

Am Kappelbach besteht seit dem 03.12.2007 ein festgesetztes Überschwemmungsgebiet nach § 72 Abs. 2 Nr. 2 Sächsisches Wassergesetz (SächsWG) für den Hochwasserfall HQ 100.²¹ Bauleitplanungen und Planungen für bauliche und sonstige Anlagen innerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebietes unterliegen den Schutzvorschriften nach §§ 78 und 78a Wasserhaushaltsgesetz (WHG), wonach insbesondere Verbote für die Ausweisung von Baugebieten sowie die Gebäude- und Anlagenerrichtung bestehen.

3.12 Klimaschutz und Klimaanpassung

Seit 2011 ist die Stadt Chemnitz mit dem European Energy Award ausgezeichnet und setzt in verschiedenen Bereichen, wie z.B. Mobilität, kommunaler bzw. privater Gebäudebestand, Versorgung und Entsorgung Klimaschutzprojekte um. Im Bereich kommunaler Klimaschutzmaßnahmen wurde für die Kita „Regenbogen“ eine Pelletheizung eingebaut. Dennoch besteht weiterhin energetischer Sanierungsbedarf für den Gebäudebestand der Kindertagesstätte.

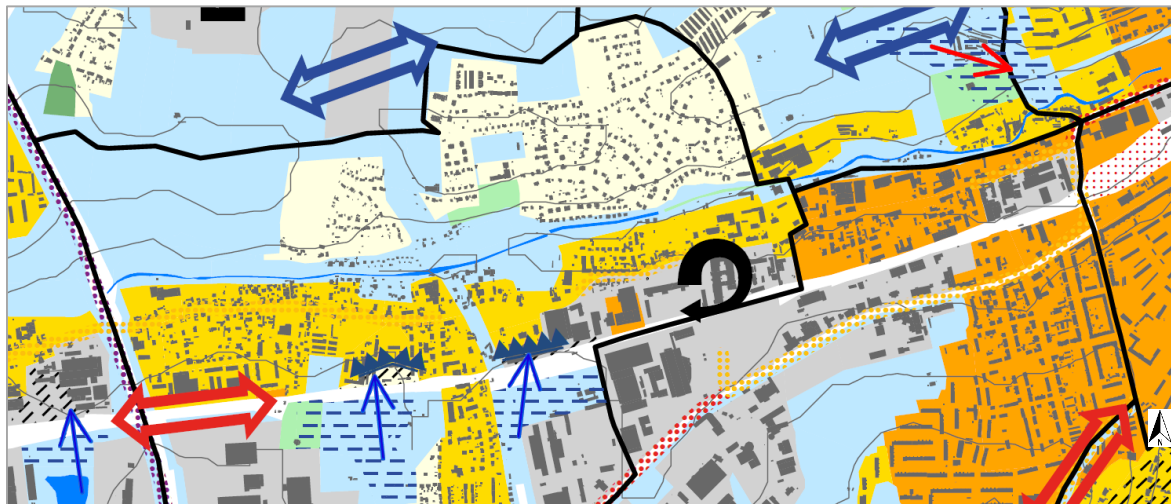
Wie bereits im Kapitel 3.8.1 Wohnen erwähnt ist das Untersuchungsgebiet allgemein durch Stadtrandklima bis zum Bereich Am Feldschlößchen und durch Stadtklima vom Feldschlößchen bis zur Kappler Drehe geprägt. Neben der Ausbildung von Wärmeinseln in den Bereichen wo Stadtklima herrscht, bilden sich zusätzliche Wärmeinseln in den Bereichen der Industrie- und Gewerbebetriebe aus, die gleichzeitig teilweise zu einer hohen Schadstoffbelastung führen können.

¹⁹ NT = Neustadt, SU = Schönau, KA = Kappel

²⁰ Stellungnahme Stadt Chemnitz Amt 36, Untere Wasser- und Bodenschutzbehörde vom 23.07.2019

²¹ Ein Hochwasser, dass statistisch gesehen einmal alle 100 Jahre auftritt, Jahrhundert-Hochwasser

Abbildung 35: Klimafunktionskarte Auszug zum Untersuchungsgebiet



Quelle: Auszug Klimafunktionskarte Stadt Chemnitz; Ingenieurbüro Lohmeyer 2017

Besonders positiv für die stadtklimatische Situation ist der Bereich rund um den Kappelbach zu nennen, wo eine besonders starke Produktion von Frisch- und Kaltluft für ein positives Stadtklima sorgt. Die beiden Kleingartenanlagen westlich der Messe dienen zwar als Frisch- und Kaltluftproduzenten, die entstehende Kaltluft wird allerdings von der Bebauung der Peter-Mitterhofer Straße bzw. der Gewerbeobjekte südlich der Carl-Hertel-Straße blockiert und kann somit nicht in das Gebiet strömen. Die Gleisanlagen der Bahn bilden östlich der BAB 72 eine klimatisch und/oder lufthygienisch belastete Luftleitbahn.

Aktuell erarbeitet die Stadt Chemnitz einen Hitzeaktionsplan und hat Mitte 2020 Untersuchungen zur Wärmebelastung an kommunalen Kindertagesstätten, Schulen sowie Pflegeeinrichtungen durchgeführt. Hintergrund des Hitzeaktionsplans sind die zunehmenden Hitzesommer in der Stadt Chemnitz und die prognostizierte Zunahme der sogenannten „Heißen Tage“. Zum derzeitigen Stand liegen noch keine Ergebnisse aus dem Hitzeaktionsplan vor.

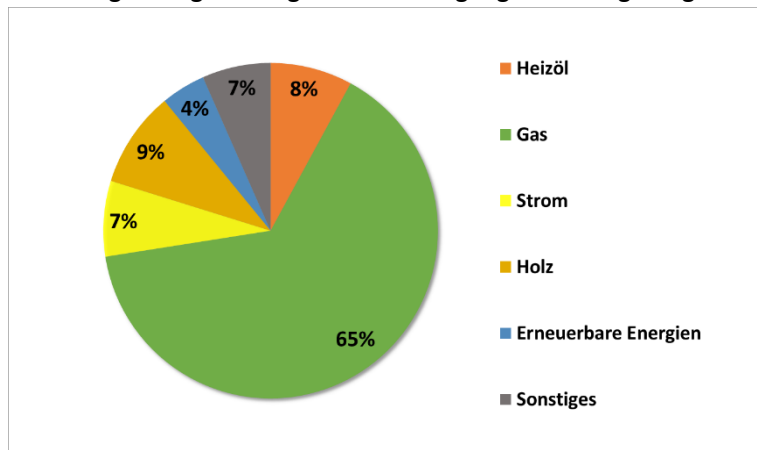
Im Rahmen der Vor-Ort-Begehung und einer Luftbildanalyse konnten innerhalb des Untersuchungsgebiet keine Fassaden- oder Dachbegrünungsmaßnahmen festgestellt werden. Zum Großteil bieten die Dächer der historischen Gebäudesubstanz geringes Potenzial für eine Dachbegrünung, dennoch besteht großes Potenzial bei den historischen Industriegebäuden oder bei der Neubebauung eine Begrünung vorzusehen. Innerhalb des Bebauungsplanes für das Braustolz-Areal ist eine Begrünung der Dächer auf mindestens 80 % der Fläche in den textlichen Festsetzungen verankert. Eine jeweilige Festsetzung sollte ebenfalls in den bereits aufgestellten Bebauungsplänen vorgenommen werden. Dach- und Fassadenbegrünungen dienen der Verbesserung der kleinklimatischen Verhältnisse und können Wärme als auch Feinstaub an der stark befahrenen Zwickauer Straße binden.

Privater Gebäudebestand

Die Stadt Chemnitz verfügt über ein sogenanntes *Solarkataster*, welches Auskunft über berechnetes Potenzial zur Gewinnung von thermischer bzw. elektrischer Solarenergie gibt (Stand: 04/2018 - neuere Gebäude sind nicht erfasst). Demnach sind im Untersuchungsgebiet lediglich 15 Gebäude vorhanden, die Solarthermie nutzen. Ein Objekt nutzt die PV-Anlage zur Stromerzeugung. Die geringe Anzahl an Solarthermie-/PV-Anlagen bestätigte auch die Vor-Ort-Begehung. Seit 2018 sind ca. neun Solarthermie- bzw. PV-Anlagen hinzugekommen. Das Solarkataster zeigt jedoch deutlich, dass noch erhebliches Potenzial für Energiegewinnung im Untersuchungsgebiet vorhanden ist.

Im Rahmen der Eigentümerbefragung wurde der Energieträger zur Wärmeversorgung des Gebäudebestandes abgefragt.

Abbildung 36: Ergebnis Eigentümerbefragung zum Energieträger



Quelle: eigene Erhebung, Grafik: KEWOG Städtebau

Insgesamt 65 % der Eigentümer gaben an, dass ihr Gebäudebestand mit Gas beheizt wird. Von den Befragten gaben 7 % bzw. 9 % an mit Strom bzw. Holz und 4 % an mit erneuerbaren Energien zu beheizen. Noch 8 % heizen mit Heizöl.

In der Befragung wurde ebenfalls angegeben, dass ein Viertel der befragten Eigentümer den Austausch von veralteten Heizungsanlagen als energetische Maßnahme vorgenommen haben.

3.13 Altlasten, natürliche Radioaktivität

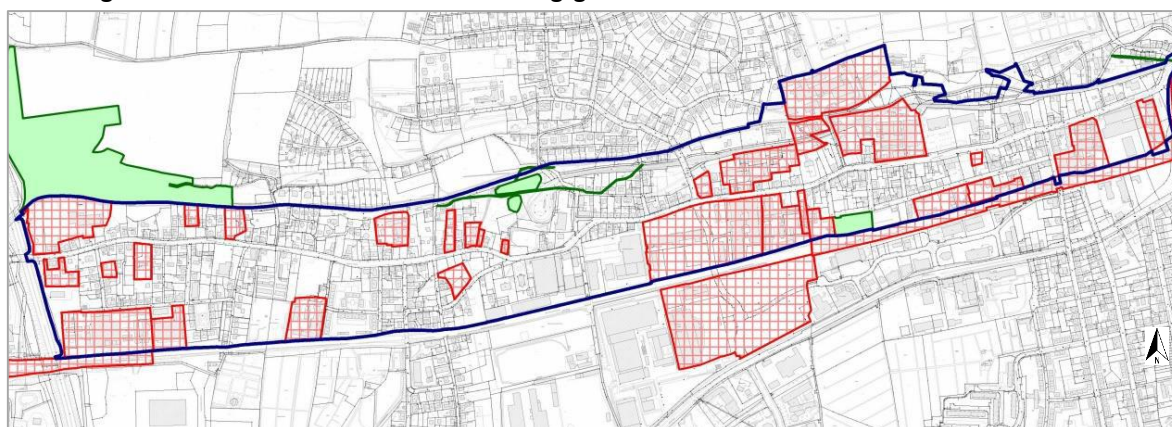
Nach Auskunft der Landesdirektion Sachsen, Abteilung Umweltschutz (obere Altlasten- und Bodenschutzbehörde) sind gemäß dem Sächsischen Altlastenkataster (SALKA) im Untersuchungsgebiet diverse Altlastenverdachtsflächen beiderseits der Zwickauer Straße vorhanden. Dies begründet sich u.a. aufgrund der ehemals stark industriellen Gebietsnutzung der Flächen. Folgende Altlasten sind im SALKA erfasst:²²

- 61260843 ehem. VEB Trikotagenwerk K-M-St
- 61270269 Auto- und Mopedwerkstatt
- 61170074 Rittergut Schönau
- 61170044 ehem. Schönaauer Mühlgraben
- 61270626 Brauerei Altendorf
- 61270274 Straßenbahnbetriebshof

Die Untere Wasser- u. Bodenschutzbehörde der Stadt Chemnitz begrüßt eine bauliche Entwicklung auf urban vorgeprägten Böden als Alternative zur Ansiedlung auf der „grünen Wiese“, ebenso die geplanten Beräumungen von Gewerbebrachen (Entsiegelung) mit anschließender Grüngestaltung.

Die zuständige Behörde weist jedoch auf diverse Standorte im Untersuchungsgebiet hin (→ siehe Abb. 37). Im Bereich bzw. in den Randlagen des Untersuchungsgebietes befinden sich Altlastenverdachtsflächen/Altlasten, welche rot (Altstandorte) und grün (Altablagerungen) markiert sind.²³

Abbildung 37: Altlastenstandorte im Untersuchungsgebiet



Quelle: Stadt Chemnitz, Untere Wasser- u. Bodenschutzbehörde, Amt 36.23 Altlasten/Bodenschutz, Stand: 07/2019

²² Stellungnahme Landesdirektion – Abteilung Umweltschutz vom 28.01.2020

²³ Stellungnahme Stadt Chemnitz, Untere Wasser- u. Bodenschutzbehörde, Amt 36.23 Altlasten/Bodenschutz vom 23.07.2019

Die räumliche Verteilung der Altlasten umfasst vielfach die ehemals industriell genutzten Altstandorte, wie z. B. die ehem. Wanderer-Werke, die ehem. Feldschlösschen Brauerei oder das Straßenbahndepot. Es sind aber auch aktuell in Nutzung befindliche Flächen (aktive Gewerbebetriebe) als Altlastenverdachtsflächen erfasst, wie z. B. die Bereiche in Autobahnnähe. Auf einem ehem. LPG-Grundstück (Zwickauer Straße 318-322) erfolgt aktuell eine Altlastensanierung, nach dessen Abschluss eine bauliche Nachnutzung möglich ist.

Für konkrete bauliche Planungen und Entsiegelungen muss der Altlastenverdacht im Detail geprüft werden, da die Nutzung/Umnutzung in eine aktuelle Gefahrenbewertung eingehen muss. Es ist also nicht ausgeschlossen, dass weiterer Erkundungsbedarf bzw. Sanierungsbedarf entstehen kann. Für Flächen, welche entsiegelt werden sollen, ist die Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht im Rahmen der Grüngestaltung erforderlich.

Natürliche Radioaktivität²⁴

Das Untersuchungsgebiet „Zwickauer Straße“ liegt außerhalb der neu festgelegten Radonvorsorgegebiete Sachsens, wo ab 31.12.2020 besondere Pflichten zum Schutz vor Radon beachtet werden müssen. Gegenwärtig liegen dem Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie (LfULG) keine Anhaltspunkte über radiologisch relevante Hinterlassenschaften für das Untersuchungsgebiet vor.

Nach den bisher vorliegenden Kenntnissen liegt das Plangebiet allerdings in einem Gebiet, in dem wahrscheinlich erhöhte Radonkonzentrationen in der Bodenluft vorhanden sind. Somit sollten Hinweise und Anforderungen zum Radonschutz beachtet werden. Es wird zudem empfohlen, im Falle von Baumaßnahmen vor Baubeginn zur Erkundung evtl. vorhandener radioaktiver Kontaminationen radiologische Untersuchungen des Untergrunds durchführen zu lassen.

²⁴ Stellungnahme Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie vom 16.12.2019

4 Ergebnisse der Eigentümerbefragung

Wie bereits in Kapitel 1.4 beschrieben, wurden im Rahmen der VU die privaten Eigentümer (insges. 918) über einen Erfassungsbogen an der Bestandserhebung im VU-Gebiet beteiligt, wobei ein Rücklauf von **506 Erfassungsbögen** erfolgte (Stand 31.01.2021).

Der Erfassungsbogen war in fünf Abschnitte unterteilt, (u. a. nach bebauten Grundstücken (Wohnen, Industrie/Gewerbe) sowie unbebauten Grundstücken gegliedert) und bezog sich dabei auf folgende Schwerpunkte:

A - Allgemeine Angaben

- Grundstück, Eigentümer, Kontaktdaten
- Betrachtungsebene Zwickauer Straße (Qualität des Gebiets, Verbesserungsvorschläge/Maßnahmen für zukünftige Entwicklung, Interesse an weiterer Beteiligung)

B – Gebäudeeigentum Wohngebäude, Wohn- und Geschäftshäuser

- Anzahl vorhandener Gebäude (Hauptgebäude, Nebengebäude)
- Baujahr Hauptgebäude
- Gebäude- und Nutzungstyp, Nutzungsart
- Anzahl der Wohnungen und Räume je Wohnung, Leerstand

C – Gebäudeeigentum Industrie, Gewerbe ohne Wohnnutzung

- Anzahl vorhandener Gebäude (Hauptgebäude, Nebengebäude)
- Anzahl Gewerbeeinheiten, Leerstand
- Aktuelle Nutzung (Branche, Zukunftsperspektive Betrieb)

D – Gebäudeeigentum

- Baulicher Zustand der Gebäude
- Sanierungsmaßnahmen (bereits durchgeführte Maßnahmen bzw. weiterer Sanierungsbedarf)
- Energetische Situation (durchgeführte und/oder geplante Maßnahmen zur energetischen Sanierung, Energieträger Heizung)
- Stellplatzsituation Grundstück
- Absichten bezüglich des Gebäudes / Grundstückes (Verkauf, Umbau, Abriss)

E – Grundstück ohne Gebäudebestand

- Aktuell Nutzung des unbebauten Grundstücks
- Ursachen für Nutzung/mögliche Restriktionen
- Nutzungs- bzw. Verkaufsabsichten des unbebauten Grundstücks (Bebauung, Verkauf usw.)

Auswertung Abschnitt A – Qualität der Zwickauer Straße & Verbesserungsvorschläge

Mit Teil A der Befragung wurden die Eigentümer von Flurstücken im Untersuchungsgebiet allgemein zur Qualität der Zwickauer Straße befragt. Die Frage A2 haben mehrheitlich über 400 Eigentümer beantwortet.

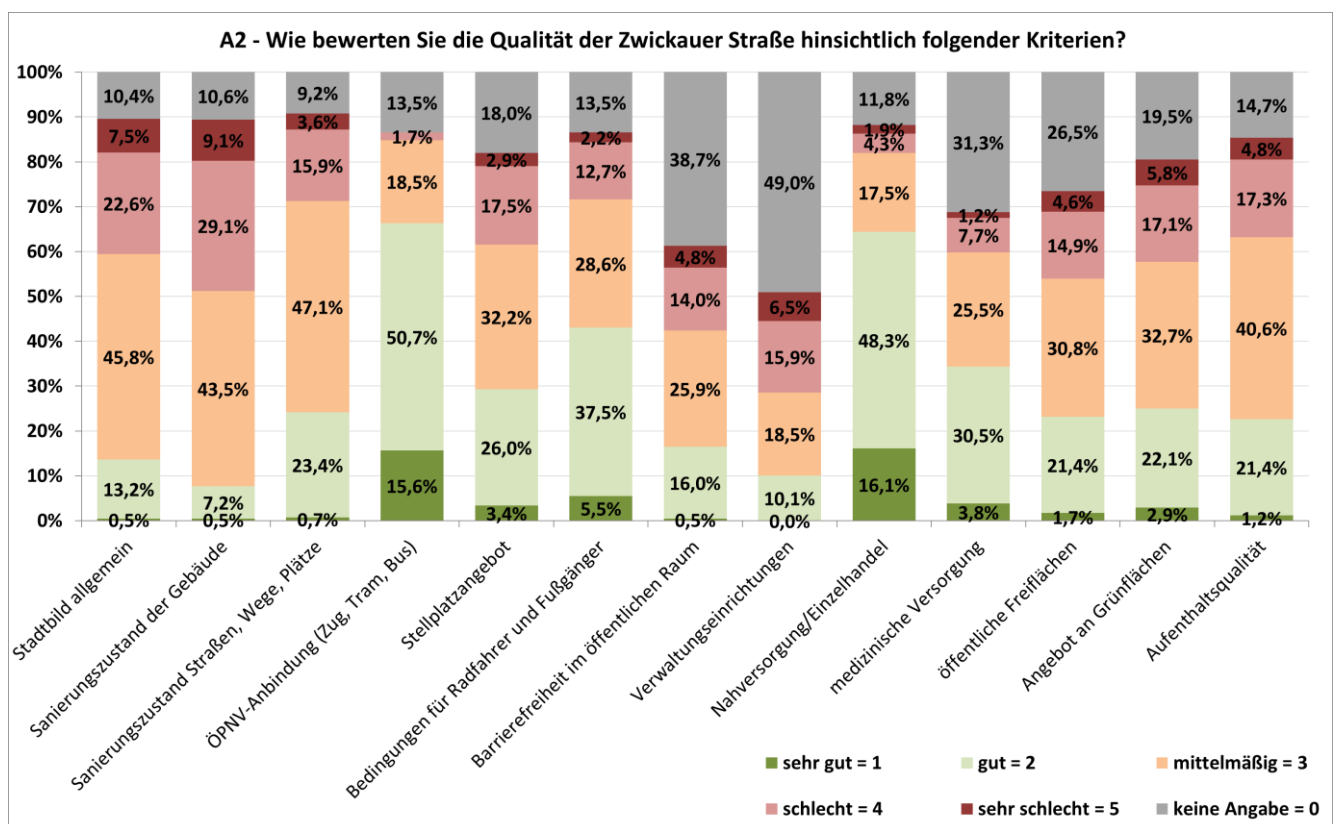
Bei der Auswertung der einzelnen Kriterien wurde deutlich, dass knapp 2/3 der Befragten die ÖPNV-Anbindung mit Bus, Tram, oder Zug (66 %) sowie die Nahversorgung/Einzelhandel für den täglichen Bedarf (64 %) als sehr gut bzw. überwiegend gut bewerten. Ebenfalls überwiegend positiv (d.h. sehr gut und gut) wurden die Bedingungen für Radfahrer und Fußgänger (43 %) sowie die medizinische Versorgung (34 %) benannt.

Das Stadtbild allgemein wird mehrheitlich eher mittelmäßig (45 %) gesehen, über ein Viertel der Eigentümer bewertet das Stadtbild sogar als schlecht bzw. sehr schlecht (30 %).

Ursächlich hierfür sind u.a. der schlechte bis sehr schlechte Sanierungszustand der Gebäude (38 %), aber auch der eher schlechte Sanierungszustand von Straßen, Wegen und Plätzen (20 %) sowie die mangelhafte Barrierefreiheit im öffentlichen Raum (19 %).

Das Stellplatzangebot für den ruhenden Verkehr im Untersuchungsgebiet wird sehr unterschiedlich wahrgenommen. Etwa 29 % bewertet das Angebot als sehr gut bis gut, knapp ein Drittel der Eigentümer benennt es mittelmäßig (32 %). Wohingegen etwa ein Fünftel der Befragten das Stellplatzangebot als schlecht bis sehr schlecht ansieht (20 %). Dabei war eine leichte räumliche Konzentration der Antworten im Bereich der Zwickauer Straße zu erkennen.

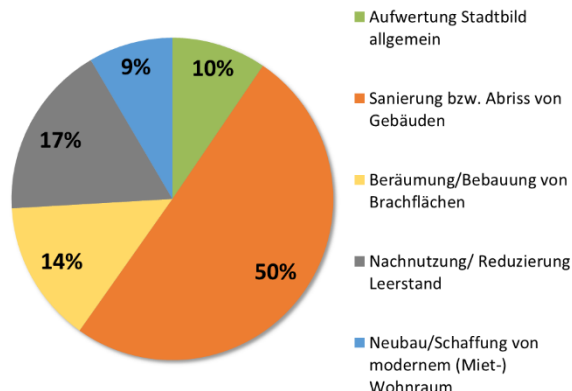
In Hinblick auf die öffentlichen Freiflächen und das Angebot an Grünflächen zeichnet sich ein recht ähnliches Bild ab. Zusammenfassend lässt sich sagen, dass etwa ein Drittel der Eigentümer die Grün- und Freiflächen eher mittelmäßig (>30 %) bewerten, knapp 20 % sehen diese eher schlecht bis sehr schlecht. Insgesamt wird die Aufenthaltsqualität im Untersuchungsgebiet Zwickauer Straße in Folge der bereits angedeuteten Missstände und Mängel eher mittelmäßig (40 %) bis schlecht (17 %) bewertet.



Anschließend sollten die Eigentümer benennen, was Ihrer Meinung nach im Untersuchungsgebiet Zwickauer Straße verbessert werden sollte. Insgesamt haben 220 Befragte (Stand 31.01.2021) diverse Verbesserungsvorschläge, oftmals mit Mehrfachnennungen, gemacht. Da jedoch nicht alle Eigentümer vor Ort ansässig sind, konnten oder wollten nicht alle Befragten Angaben hierzu machen.

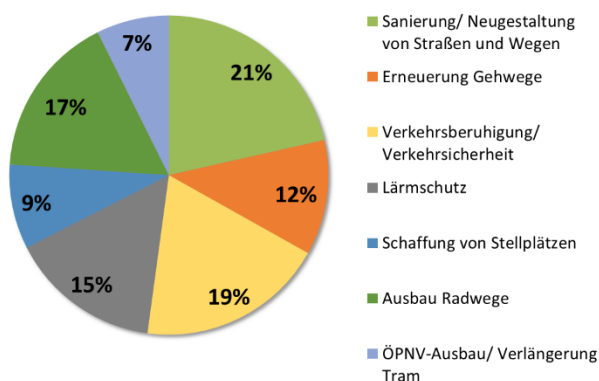
Die sehr unterschiedlichen Angaben wurden in mehrere Kategorien zusammengefasst: Städtebau, Verkehr & Mobilität, Wirtschaft/Soziales/Grün und Sonstiges. Dabei lassen sich folgende Schwerpunkte bzw. Handlungsbedarf im Untersuchungsgebiet ablesen:

A3 - Verbesserungen - Bereich Städtebau



Rund 189 Antwort entfielen auf die Kategorie Städtebau, wo der Schwerpunkt eindeutig bei der Sanierung bzw. im Abriss von unsanierten, ungenutzten Gebäuden (50 %) gesehen wird. Dies wird häufig in Kombination mit der Nachnutzung der Gebäude und der Leerstandsreduzierung (17 %) genannt. Ebenso wird Potenzial in der Beräumung von Brachflächen (14 %) gesehen. Hierbei wird zumeist eine Bebauung vorgeschlagen, aber auch die Gestaltung als Grünflächen. Einzelne Antworten bezogen sich auf die allgemeine bzw. optische Aufwertung des Stadtbildes (10 %). Zudem wünschen sich die Eigentümer die Schaffung von modernen (Miet-) Wohnformen im Untersuchungsgebiet (9 %).

A3 - Verbesserungen - Bereich Verkehr & Mobilität

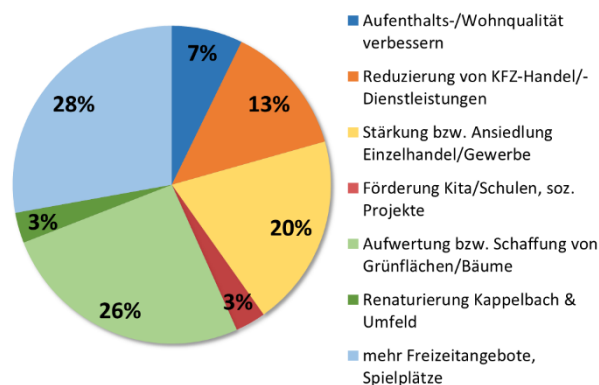


Auf die Kategorie Verkehr & Mobilität entfielen 163 Antworten, wobei sich eine Komplexität der Themen zeigt. Der Fokus liegt auf der Sanierung und Neugestaltung von Straßen (21 %). Neben der Zwickauer Straße sollten auch die Nebenstraßen beachtet werden. Weiterer Entwicklungsschwerpunkt liegt bei der Verkehrsberuhigung bzw. Erhöhung der Verkehrssicherheit (19 %). Hierbei werden mehrfach u.a. die Verengung der Fahrbahn der Zwickauer Straße, Geschwindigkeitsreduzierung, die Schaffung von Fußgängerampeln bzw. Überquerungshilfen oder eine verkehrsgerechtere Ampelschaltung („grüne Welle“) benannt.

In diesem Zusammenhang ist auch die Verbesserung des Lärmschutzes (z. B. Verwendung von Flüsterasphalt, Lärmschutz zur Autobahn, 15 %) benannt. Weiterer Schwerpunkt liegt beim Ausbau bzw. Erneuerung von Radwegen (17 %), dabei wird sowohl der Ausbau des Kappelbach-Radweges, als auch die Schaffung von durchgängigen straßenbegleitenden Radwegen entlang der Zwickauer Straße genannt. Weiterhin wird der mangelhafte Zustand der Gehwege (i. V. m. Barrierefreiheit, 12 %) betont.

Weitere Verbesserungsvorschläge sehen die Eigentümer in der Schaffung von Stellplätzen (9 %) sowie im ÖPNV-Ausbau (7 %). Wobei hier konkret die Verlängerung der Straßenbahnlinie in Richtung Siegmar/Reichenbrand benannt wird.

A3 - Verbesserungen - Bereich Wirtschaft, Soziales, Grün



Auf die Kategorie Wirtschaft, Soziales, Grün entfielen nur 96 Antworten der Eigentümer. Deutlich erkennbar ist, dass sich mehr Freizeitangebote (z. B. für Kinder und Jugend) und konkret mehr Spielplätze (28 %) gewünscht werden. Weitere Einzelnennungen entfielen auf die Förderung von Kitas/Schulen oder sozialen Projekten. Ziel sei hier die Verbesserung der Familienfreundlichkeit im Gebiet. Als zweiter Schwerpunkt wird die Aufwertung bzw. Schaffung von Grünflächen sowie die Anpflanzung von Straßengrün und Bäumen (26 %) u. a. entlang der Zwickauer Straße gesehen.

Die Gestaltung der öffentlichen Grün- und Freiflächen soll hierbei auch allgemein zur Verbesserung der Aufenthalts- und Wohnqualität im Untersuchungsgebiet beitragen. Auch wird konkreter Handlungsbedarf bei der Renaturierung des Kappelbaches sowie dessen Umfeldgestaltung gesehen, da dieser als Naherholungsraum für das Untersuchungsgebiet von Bedeutung ist.

Ebenfalls von Bedeutung wird die Stärkung des bestehenden bzw. der Ansiedlung von neuen (kleinen) Einzelhandels- und Gewerbebetrieben (20 %) gesehen, die zur Sicherung der Nahversorgung und der (Wieder-)Belebung des Gebietes beitragen sollen. In diesem Kontext wurde auch mehrfach die Ansiedlung von Gastronomieeinrichtungen gewünscht. Andererseits wird seitens der Eigentümer eine Reduzierung der Betriebe im Bereich KFZ-Handel/-Dienstleistungen (13 %) benannt, welche das Stadtbild vielerorts negativ beeinträchtigen.

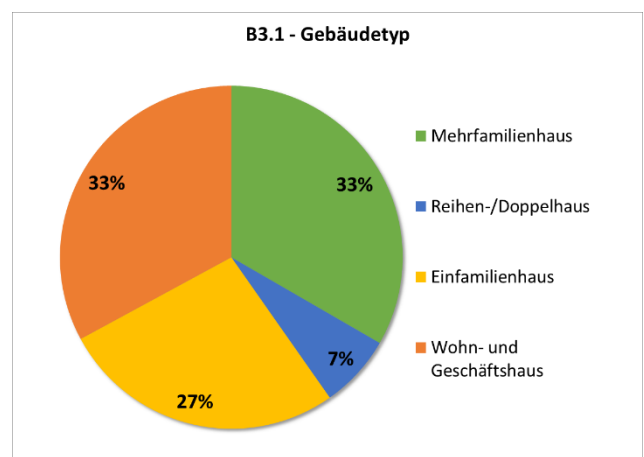
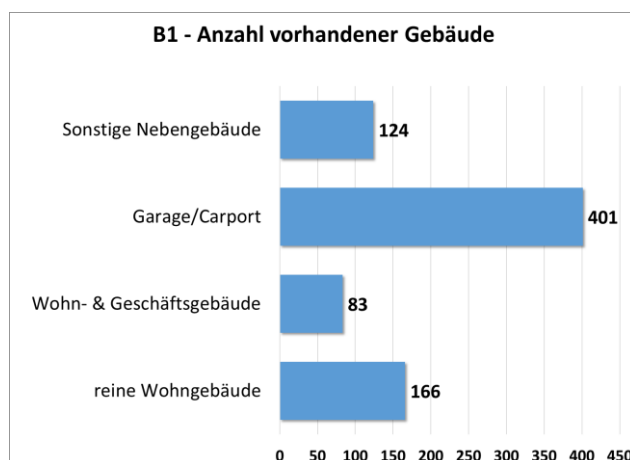
Neben den o. g. drei Kategorien wurden auch zahlreiche Einzelnennungen gemacht, die unter den Punkt „Sonstiges“ fallen. Erwähnenswert wären hierbei vor allem die Verbesserung von Sauberkeit und Ordnung (z. B. mehr Papierkörbe etc.) oder die Erhöhung der Sicherheit und vorbeugende Kriminalitätsbekämpfung, z. B. durch mehr Kontrollen vor Ort. Auch wurde die Schaffung einer Park- & Ride-Zone im Bereich der Tram und die Verbesserung der Beleuchtung des Radweges benannt.

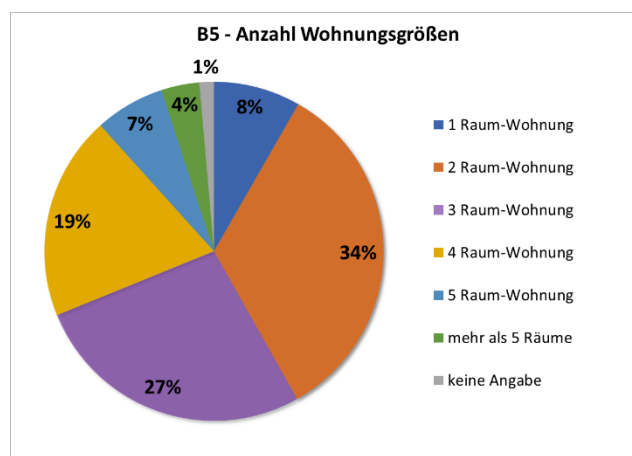
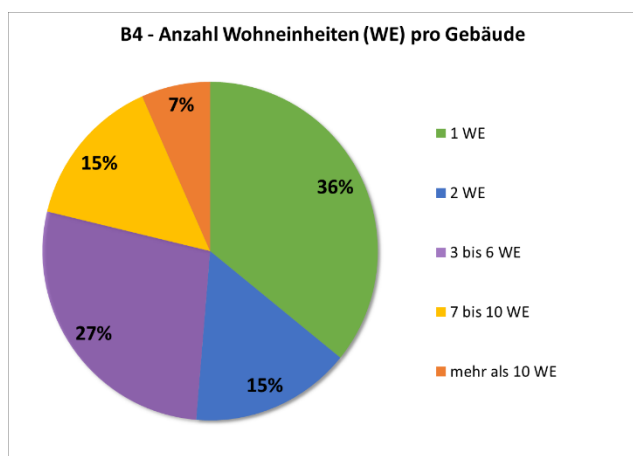
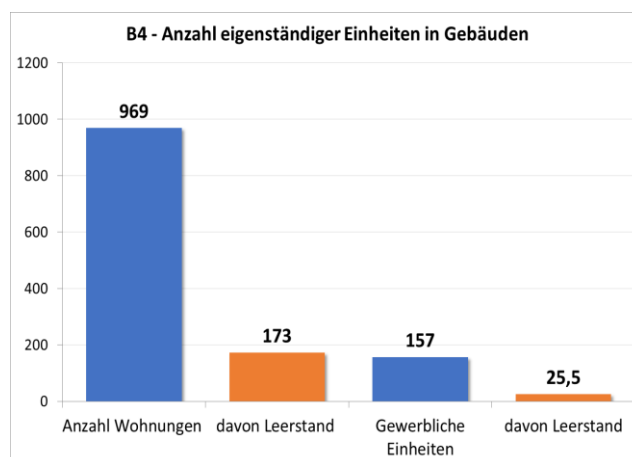
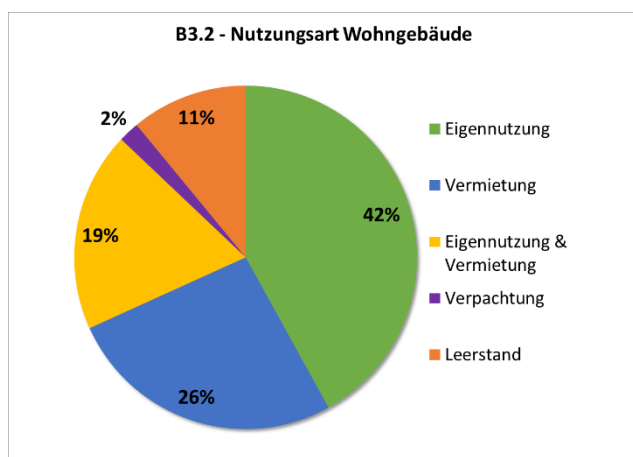
Auswertung Abschnitt B - Gebäudeeigentum Wohngebäude, Wohn- und Geschäftshäuser

Im Abschnitt B sollten die Eigentümer von Gebäuden mit Wohnnutzung ihre Daten zur Anzahl der Haupt- und Nebengebäude, Art der Nutzung, die Anzahl an Wohneinheiten und Wohnräumen, ggf. Anzahl der im Gebäude befindlichen Gewerbeeinheiten sowie Leerstand, angeben. Zusammenfassend ergaben sich folgende Ergebnisse:

Zum Stand 31.01.2021 wurden 166 reine Wohngebäude erfasst, außerdem werden 83 Objekte im Untersuchungsgebiet als Wohn- und Geschäftshäuser genutzt. Hinzu kommen eine Vielzahl an Garagen bzw. Carports (401 x) sowie 124 sonstige Gebäude wie z. B. Schuppen, Gartenhäuser, Werkstätten oder sonstige Nebengelasse. Hinsichtlich Gebäudetyp und Nutzungsart ist eine deutliche Durchmischung von Ein-/Zweifamilienhäusern (Wohneigentum und Eigennutzung) und Mehrfamilienhäusern (Mietwohnungen) im Gebiet ersichtlich, wie auch bei der Vor-Ort-Begehung deutlich wurde.

Etwa 11 % der erfassten Gebäude mit Wohnfunktion weisen einen vollständigen Leerstand bzw. zumindest einen Teilleerstand auf. Von den laut Eigentümerbefragung erfassten 969 Wohnungen (WE), standen 173 WE zum Zeitpunkt der Befragung leer (ca. 17,8 %). Etwa die Hälfte der Gebäude verfügt über nur eine Wohneinheit (36 %) bzw. zwei WE (15 %), die zu meist eigengenutzt sind. Etwa 27 % der Wohngebäude verfügt über 3 bis 6 Wohnungen, 15 % zwischen 7 bis 10 WE und die übrigen 7 % der Gebäude über mehr als 10 WE.

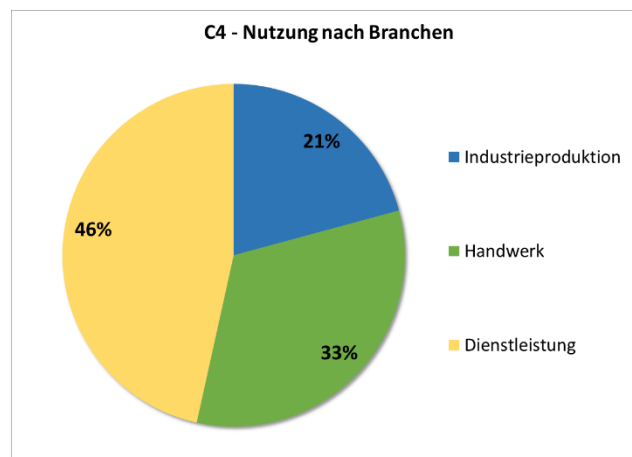
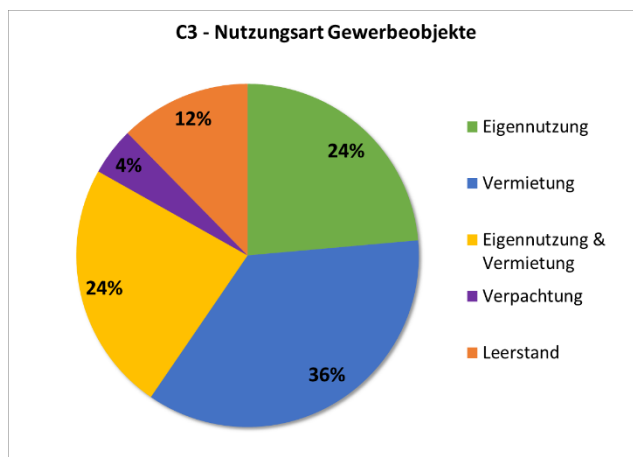




Auswertung Abschnitt C - Gebäudeeigentum Industrie, Gewerbe ohne Wohnnutzung

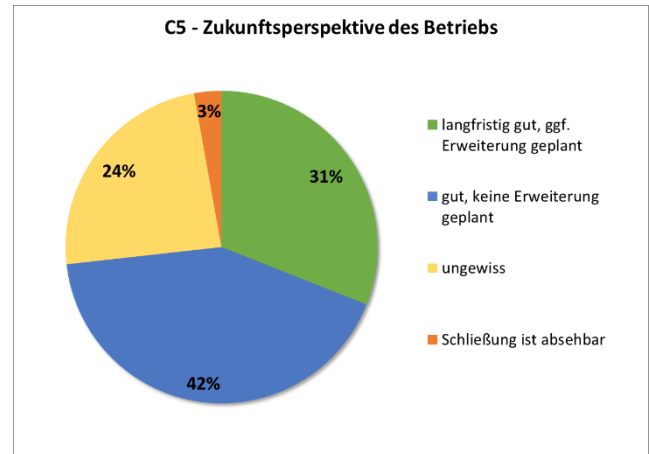
Im Abschnitt C sollten nur Eigentümer von Grundstücken mit Industrie- oder Gewerbenutzung antworten. Insgesamt machten 74 Eigentümer Angaben zu Gewerbeeinheiten, wonach 153 gewerbliche Einheiten im Gebiet vorhanden sind und davon ca. 12 % leerstehend sind. Knapp ein Viertel der Gewerbeobjekte werden vom Eigentümer selbst genutzt, ein weiteres Viertel wird jeweils eigengenutzt und z. T. vermietet. Ein gutes Drittel der übrigen Gewerbeflächen wird durch die Eigentümer vermietet (36 %).

Hinsichtlich der aktuellen Nutzung nach Branchen, zeigt sich, dass knapp die Hälfte der gewerblichen Tätigkeiten im Bereich der Dienstleistungen erfolgt. Ein Drittel der ansässigen Unternehmen ist im Handwerk tätig und etwa ein Fünftel der Betriebe ist in der Industrieproduktion tätig.



Bei den abgefragten Zukunftsperspektiven zeigt sich, dass die überwiegende Mehrheit der ansässigen Betriebe die Zukunftsperspektive gut einschätzt (73 %), davon planen etwa 31 % der Betriebe ggf. sogar eine Erweiterung. Drei Viertel der ggf. geplanten Erweiterungen sollen nach Möglichkeit am jetzigen Standort erfolgen.

Nur bei 3 % der Betriebe ist konkret eine Schließung des Unternehmens absehbar.

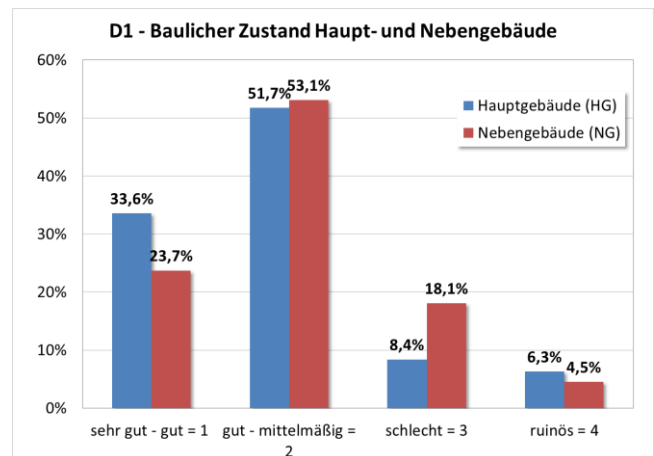


Auswertung Abschnitt D – Gebäudeeigentum

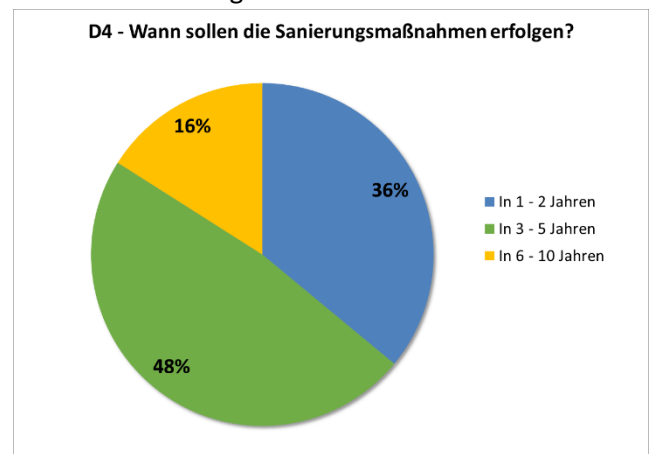
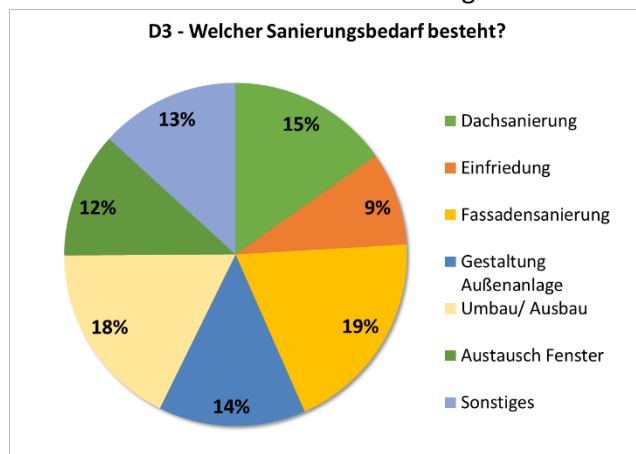
Im folgenden Abschnitt D wurde der bauliche Zustand der Bausubstanz, der Sanierungsbedarf sowie die zukünftigen Handlungsabschnitte zum Gebäude (Sanierung, Verkauf etc.) unabhängig von der Nutzung als Wohn- oder Gewerbeobjekt abgefragt. Dabei zeigt sich folgendes Gesamtbild der Gebäudestruktur:

Jedes dritte Hauptgebäude ist laut Eigentümer in sehr gutem bis guten Zustand, die andere Hälfte der Hauptgebäude ist zumindest in gutem bis mittelmäßigem Zustand. Einen schlechten Zustand der Hauptgebäude weisen 8 % auf und ruinös sind laut Eigentümern sogar 6 % der Hauptgebäude.

Bei den Nebengebäuden sind über drei Viertel der Gebäude in einem mehrheitlich positiven Zustand, jedoch weist knapp jedes fünfte Objekt größere Mängel auf und ist in schlechtem baulichem Zustand.

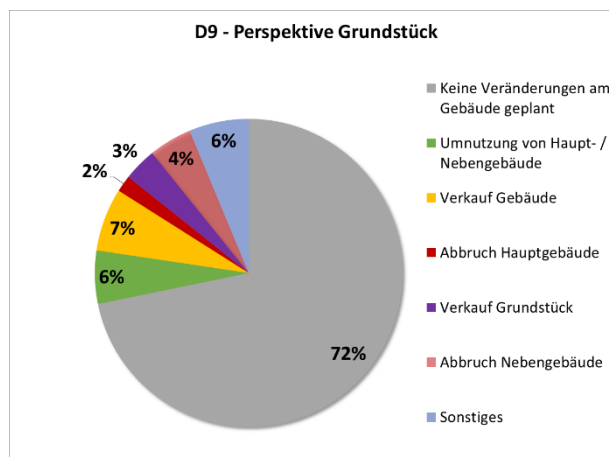
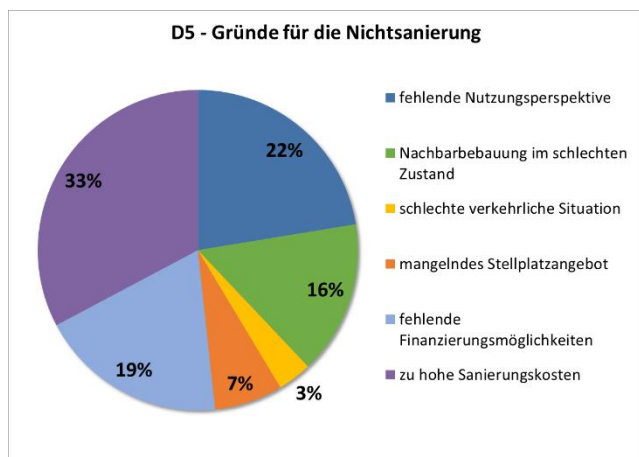


Drei Viertel gaben in diesem Zusammenhang an, bereits Sanierungsmaßnahmen am Hauptgebäude durchgeführt zu haben und rund 49 % sehen (weiten) Sanierungsbedarf an ihrem Hauptgebäude. Hinsichtlich der Art des Sanierungsbedarfs zeigt sich ein differenziertes Bild, wobei ein leichter Fokus auf der Fassadensanierung (19 %), dem Umbau und Ausbau im Innenbereich (18 %) und der Dachsanierung (15 %) erkennbar ist. Falls Sanierungsmaßnahmen durch die Eigentümer geplant sind, so sind diese bei 36 % kurzfristig in 1 bis 2 Jahren geplant und bei weiteren 48 % mittelfristig in den nächsten 3 bis 5 Jahren vorgesehen.



Sofern bisher keine Sanierung am Gebäude durchgeführt wurde und dies auch nicht geplant ist, gaben die Eigentümer als Gründe zumeist zu hohe Sanierungskosten (33 %), oft in Kombination mit fehlenden Finanzierungsmöglichkeiten (19 %) bzw. fehlende Nutzungsperspektive (22 %) für das Gebäude an. Vereinzelt wurde durch die Eigentümer auch der schlechte Zustand der Nachbarbebauung (16 %) angegeben.

Hinsichtlich der Perspektive für das Grundstück plant die Mehrheit der Eigentümer (72 %) keine wesentlichen Änderungen am Gebäude. Rund 6 % planen eine Umnutzung des Haupt-/Nebengebäudes und weitere 6 % der Eigentümer plant Abrissarbeiten entweder von Haupt- oder Nebengebäuden. Gut 10 % der Eigentümer plant ein Verkauf von Gebäude bzw. Grundstück, mehrheitlich in einem kurz- bis mittelfristigen Zeitraum.

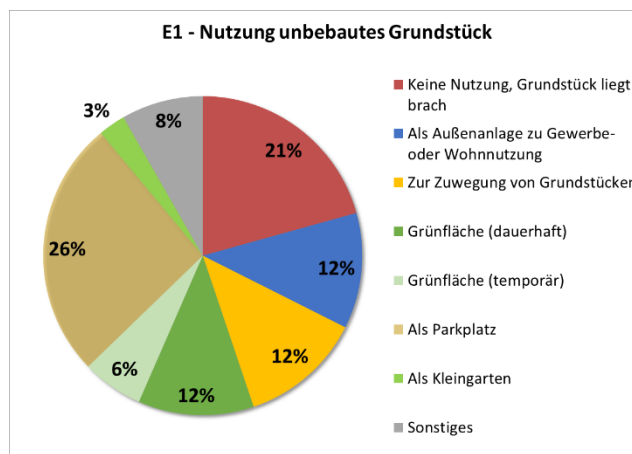


Auswertung Abschnitt E - Grundstück ohne Gebäudebestand

Die Eigentümer von Grundstücken ohne Gebäudebestand sollten Angaben zur aktuellen Nutzung, zu geplanten Absichten des Grundstücks und ggf. mögliche Restriktionen oder Hemmnisse benennen.

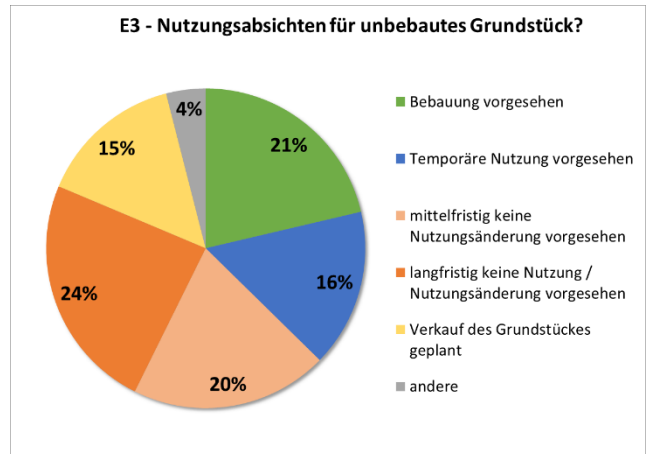
Bei der aktuellen Nutzung der unbebauten Grundstücke sind nach Angaben der Eigentümer 21 % der Grundstücke ohne Nutzung bzw. liegen brach. Jeweils 12 % der Grundstücke dienen entweder als Außenanlagen zu Gewerbe- bzw. Wohnnutzung oder dienen der (privaten) Zuwegung von Grundstücken.

Gut ein Viertel der unbebauten Grundstücke dient gegenwärtig als Parkplatz (26 %, unabhängig davon, ob gestaltet oder unbefestigt). Weitere 21 % der Grundstücke dient als Grünfläche (18 %; davon 6 % jedoch nur temporär) bzw. Kleingarten für private Erholungszwecke. Als sonstige Nutzung wurde mehrfach „Gargenstandort“ oder Gleiskörper der CVAG angegeben.



Als Gründe für das Brachliegen des Grundstücks wurden zumeist die fehlende Nutzungsperspektive oder die generelle Lage und Größe des Grundstücks angegeben, oder dass eine Bebauung mit zu hohen Kosten verbunden sei. Bei vier Standorten wurden Altlasten als Restriktion angegeben. Des Weiteren wurden punktuell planungsrechtliche Ursachen (z. B. laufende Planungs- und/oder Genehmigungsverfahren, offene Verkaufsverfahren, Planungsrecht) für fehlende Nutzungen benannt.

Hinsichtlich der zukünftigen Nutzungsabsichten gaben 21 % an, dass eine dauerhafte Bebauung des Grundstücks vorgesehen sei. Bei 16 % ist eine temporäre Nutzung vorgesehen, z.B. als Parkplatz, Spielplatz, Garten usw. Bei knapp der Hälfte der unbebauten Grundstücke ist mittelfristig (20 %) bzw. langfristig (24 %) keine Nutzungsänderung vorgesehen. Für 15 % der unbebauten Grundstücke bestehen Verkaufsabsichten seitens der Eigentümer, zumeist kurz- bis mittelfristig.



5 Ergebnisse und Auswirkungen der Untersuchungen

5.1 Städtebauliche Missstände und Konfliktpotenziale

Die Voraussetzung für die Durchführung von städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen im VU-Gebiet ist das Vorliegen städtebaulicher Missstände (gemäß § 136 Abs. 2 BauGB). Der Begriff der städtebaulichen Missstände wird über § 136 Abs. 2 Nr. 1 und 2 BauGB gesetzlich geregelt und wird im Wesentlichen nach Substanzschwächen und Funktionsschwächen unterteilt. Für das Gebiet der Zwickauer Straße wurde das Vorliegen städtebaulicher Missstände für die Themenbereiche Städtebau, Verkehr, Grün & Freiraum sowie Nutzung analysiert.

Bei Substanzschwächen handelt es sich überwiegend um den (baulichen) Zustand von z.B. Gebäuden, Verkehrsanlagen oder Grün- und Freiflächen. Unter den Funktionsschwächen ist die Funktionsfähigkeit des Gebietes z.B. in Bezug auf den Leerstand von Gebäuden, den fließenden und ruhenden Verkehr oder dem Vorhandensein von infrastruktureller Erschließung (bspw. durch Spielplätze, Sportplätze, Gemeinbedarfseinrichtungen usw.) zu verstehen. Diese Unterteilung ist nicht immer klar voneinander zu trennen, da Funktionsschwächen häufig aus den Substanzschwächen heraus entstehen (z.B. schlechter baulicher Zustand von Gebäuden weisen häufig einen höheren Leerstand auf). Für den Themenbereich Nutzung wurde keine Unterteilung vorgenommen, da es sich hierbei um die Funktionsfähigkeit des Gebietes hinsichtlich der verschiedenen Nutzungen im Gebiet handelt.

5.1.1 Themenbereich Städtebau

Karte 11.1 städtebauliche Missstände - Städtebau

Substanzschwächen

Bauliche Mängel im Gebäudebestand/ Mängel durch Gebäudebrachen

Die Bestandsanalyse des Gebäudebestandes zeigt, dass etwa die Hälfte der Bausubstanz im Untersuchungsgebiet entsprechenden Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf aufweisen. Der Schwerpunkt des Sanierungsbedarfs liegt hier aufgrund der Eigentumsstruktur im privaten Gebäudebestand. Die Wohnobjekte der organisierten Wohnungswirtschaft (GGGmbH) weisen hier einen überwiegend positiven baulichen Zustand auf.

Im Untersuchungsgebiet besitzen ca. 36 % aller Hauptgebäude einen eher durchschnittlichen Zustand mit leichten Mängeln. Rund 15 % der Hauptgebäude weisen einen eher schlechten baulichen Zustand mit mittelschweren oder sogar erheblichen Mängeln auf. Dabei handelt es sich insbesondere bei den ehem. Industrieobjekten um markante Gebäude, welche Handlungsbedarf aufweisen und aufgrund ihrer Größe und Fläche (Gebäudeflächen von ca. 3.000 m² bis ca. 9.000 m²) das Stadtbild der Zwickauer Straße negativ prägen.

Besonders im östlichen Teil wird das Untersuchungsgebiet durch die raumwirksamen Denkmale der Industriearchitektur geprägt. Jedoch sind eben jene Objekte überwiegend ungenutzte Gebäudebrachen mit schlechtem bis sehr schlechten baulichen Zustand. Besonders markante Industriebrachen sind die ehem. Wanderer-Werke, die ehem. Tüllfabrik oder das ehem. Braustolz Areal.

Eine raumprägende Gebäudebrache stellt auch das „Haus Einheit“ Zwickauer Straße 152 dar, welches in früherer Zeit neben Wohnungen auch als Festsaal, SPD-Parteihaus oder Vereinshaus gesellschaftliche Bedeutung hatte. Hinzu kommen weitere unsanierte, komplett leerstehende Wohngebäude bzw. Wohn- und Geschäftsgebäude mit leerstehenden Gewerbeeinheiten im Erdgeschoss, die das Stadtbild negativ prägen. Die verwilderten und vermüllten Außenbereiche dieser Objekte beeinträchtigen das umliegende Umfeld ebenfalls negativ.

Darüber hinaus existieren weitere kleinere gewerbliche Brachen entlang der Zwickauer Straße oder in der Voigtstraße. Auch ist der im Bereich Zwickauer Straße 295/297 rückwärtig gelegene Garagenkomplex in seinem jetzigen Zustand als städtebaulicher Missstand anzusehen.

Die Gebäude befinden sich zumeist in privatem Besitz und sind nicht ohne weiteres nachnutzbar. Für eine bedarfsgerechte Nachnutzung bedarf es zunächst erheblicher Instandsetzungs-, Umbau- und Modernisierungsmaßnahmen, z.T. auch vorhergehender Sicherungsmaßnahmen.

Zur Beseitigung der städtebaulichen Missstände wird punktuell aber auch der (Teil-)Rückbau ruinöser Bausubstanz erforderlich sein. Punktuell wird der Sanierungsaufwand als sehr hoch eingestuft, vereinzelt erscheinen ein Abbruch der Gebäude und das Freiräumen der Grundstücke wirtschaftlicher und städtebaulich sinnvoller.

Außerdem bestehen bauliche Mängel an Gebäuden mit öffentlichen/kulturellen Angeboten (Straßenbahnmuseum, Uhrenmuseum).

Hinsichtlich des Denkmalstatus sind mehrere denkmalgeschützte Gebäude mit erhöhtem Sanierungsbedarf im Untersuchungsgebiet zu verorten, die aufgrund ihrer Lage, Größe, Architektur, Baustruktur oder Historie besonders stadtbildprägend und daher zu erhalten sind. Hierzu zählen u.a.

- | | | |
|---|-------------------------|---|
| • Zwickauer Straße 130 | • Zwickauer Straße 192 | • Zwickauer Straße 270 |
| • Zwickauer Straße 145 | • Zwickauer Straße 219 | • Carl-Hertel-Straße 17 |
| • Zwickauer Straße 152a und
152 b (Haus Einheit) | • Zwickauer Straße 221 | • Friedhofsstraße 14 |
| • Zwickauer Straße 164a
(Uhrenmuseum) | • Zwickauer Straße 223b | • Walthergasse 2 |
| • Zwickauer Straße 164
(ehem. Straßenbahndepot) | • Zwickauer Straße 225 | • Am Feldschlösschen 18
(ehem. Braustolzareal) |
| | • Zwickauer Straße 231 | |
| | • Zwickauer Straße 241 | |

Obwohl vielerorts die Hauptgebäude im Untersuchungsgebiet bereits instandgesetzt wurden, besteht häufig noch immer Handlungsbedarf bei den zahlreich vorhandenen Nebengebäuden oder Garagen. Diese sind zum Teil in einem stark ruinösen Zustand bzw. sind einige Gebäudeteile bereits eingestürzt. Neben den markanten aber sanierungsbedürftigen Hauptgebäuden der ehemaligen Industrieobjekte tragen die ruinösen Nebengebäude zu einem negativen Stadtbild bei.

Innerhalb des VU-Gebietes befinden sich vereinzelt auch Bebauungen, so z.B. Garagen, Imbiss, Tankstellen, die das Stadtbild im Bereich der Zwickauer Straße zusätzlich negativ beeinflussen.

Energetische Beschaffenheit der vorhandenen Bebauung

Auch der energetische Sanierungsgrad der Gebäude ist im Untersuchungsgebiet eher mittelmäßig ausgeprägt. Dies begründet sich zum einen durch den hohen Anteil an Gebäuden mit mittelschweren- oder erheblichen Mängeln, die in diesem Fall auch in energetischer Sicht mangelhaft sind. Zum anderen sind bei einer Vielzahl an Gebäuden die durchgeführten Sanierungsmaßnahmen bereits vor 10 bis 20 Jahren erfolgt, als die energetische Sanierung noch nicht so stark im Fokus stand bzw. andere energetische Standards zugrunde gelegt wurden.

Im Rahmen der Eigentümerbefragung zeigte sich, dass in der Vergangenheit zumeist die Fenster ausgetauscht wurden sowie die Fassaden erneuert bzw. mit Dämmmaterialien ausgestattet wurden. Auch wurden in der jüngeren Vergangenheit verstärkt Heizungsanlagen erneuert bzw. ausgetauscht, jedoch zeigt sich hier noch ein erheblicher Erneuerungsbedarf.

Grundsätzlich besteht im gesamten Betrachtungsgebiet der VU ein sehr hohes ungenutztes Potenzial für Photovoltaikanlagen auf Dachflächen. Auch die Kita "Regenbogen" als kommunales Gebäude besitzt Verbesserungsbedarf hinsichtlich der energetischen Situation. Dieser wird in der Nachrüstung einer PV-Anlage, Wärmepumpe und Verbesserung der Außenanlagen (sommerlicher Hitzeschutz) gesehen.

Zur CO₂-Einsparung und um Energiesparpotenziale auszuschöpfen, ist der energetische Sanierungsgrad der Gebäude im Untersuchungsgebiet grundsätzlich weiter zu erhöhen.

Mängel durch Baulücken und Brachflächen

Aufgrund bereits erfolgter Abbrüche von Gebäuden existieren im gesamten Untersuchungsgebiet zahlreiche Baulücken aber auch Brachflächen entlang des prägenden Straßenraums der Zwickauer Straße, zumeist ungenutzt oder unter- bzw. fehlgenutzt.

Als Beispiele sind hierbei u.a. folgende brachliegende Freiflächen zu benennen:

- Freifläche vor Zwickauer Straße 225,
- Zwickauer Straße zw. Haus-Nr. 254 & 244 (Bögen von Autohandel),
- Zwickauer Straße 291/Karl-Drais-Straße,
- Zwickauer Straße 322

Der Verlust der Bausubstanz oder der gezielte Rückbau führte zu Lücken in ehemals geschlossenen Straßenzügen und damit zum Wegfall städtebaulicher Raumkanten. Die fehlenden Raumkanten werden jedoch nur vereinzelt durch geeignete Einfriedungen, Mauern oder neue Gebäude geschlossen. Mangels alternativer Nutzungen erfolgten auf den vorhandenen Baulücken vielerorts stadtbildstörende Ansiedlungen, die zusätzlich zur Auflösung der städtebaulichen Struktur beitragen.

Bauliche Mängel im Gebäudebestand / Gebäudebrachen

Wanderer Werke Zwickauer Straße 221



Haus Einheit Zwickauer Straße 152 a, b



Zwickauer Straße 258



Bahnstraße 8, 10



Zwickauer Straße 270



Zwickauer Straße 266



Friedhofstraße 3



Nebengebäude Zwickauer Straße 266



Mängel durch Baulücken und Brachen

Zwischen Zwickauer Straße 136 und 138



Zwischen Zwickauer Straße 147 und 151



Freifläche Zwickauer Straße 225



Brachfläche zwischen Zwickauer Straße 244 und 254



5.1.2 Themenbereich Verkehr

Karte 11.2 städtebauliche Missstände - Verkehr

Substanzschwächen

Bauliche Mängel im Bereich der Erschließung

Der bauliche Zustand der Erschließungsanlagen (Straße, Wege, Plätze) im Untersuchungsgebiet zeigt deutliche Unterschiede auf. Die „**Zwickauer Straße**“ als Hauptverkehrsachse weist, mit Ausnahme des Abschnitts zwischen Kappler Drehe und Lützowstraße, durchgängig einen mittleren Handlungsbedarf auf. Der Straßenbelag hat vielerorts bauliche Mängel, in Form von Rissen oder punktuell auch Schlaglöchern.

Weitaus erheblicheren Sanierungs- und Gestaltungsbedarf haben jedoch die straßenbegleitenden Gehwege entlang der Zwickauer Straße. Diese zeichnen sich durch defekte oder fehlende Materialien bzw. durch eine unstrukturierte Mischung unterschiedlicher Materialien aus. Dies stellt eine erhebliche Gefährdung für Fußgänger, aber auch Radfahrer dar, die aufgrund der Verkehrsdichte häufig auf die Gehwege ausweichen. Sowohl die Verkehrssicherheit als auch die Barrierefreiheit sind für nichtmotorisierte Verkehrsteilnehmer entlang der Zwickauer Straße nicht ausreichend.

Gehwege entlang Zwickauer Straße



Gehwege entlang Zwickauer Straße



Gehwege entlang Zwickauer Straße



Gehwege entlang Zwickauer Straße



Von den vier **Haupterschließungsstraßen** (Lützowstraße, Jaenickestraße, Guerickestraße, Stelzendorfer Straße) ist die Guerickestraße in einem sehr schlechten baulichen Zustand, aber auch die Lützowstraße weist mittleren Handlungsbedarf auf.

Augenscheinlich sind im Untersuchungsgebiet vor allem die **Wohn- bzw. Nebenstraßen** in einem baulich eher schlechten Zustand. Insbesondere sind dies die Schillstraße, Steinstraße, Tieckstraße, Einsteinstraße, Mühlgasse, Carl-Hertel-Straße, Bahnstraße, Peter-Mitterhofer-Straße, Friedhofsstraße, Robert-Blum-Straße und Gartenweg. Die Gehwege sind häufig in einem unzureichenden Sanierungsstand, mit unebenem Gehwegniveau, starken Verwerfungen im Fugenbild (besonders bei Granitplatten), starkem Wurzelwuchs, vielen Oberflächenwechseln (Asphalt-Betonpflaster usw.), tiefen Senken bzw. ist kein Gehweg vorhanden.

Bahnstraße



Mühlgasse



Tieckstraße /Robert-Blum-Straße



Voigtstraße



Bauliche Mängel im Bereich der Zugänglichkeit von Grundstücken

Hinsichtlich der Zugänglichkeit / Erreichbarkeit von Grundstücken bestehen Defizite im Bereich des Kappelbachs. Im Bereich der Straßen Kappelbachgasse und Am Feldschlösschen kommt es zu Schwierigkeiten bei der Durchführung der Abfallentsorgung. Das Befahren der dortigen Brücke (12t) ist für Entsorgungsfahrzeuge nicht gestattet. Zudem besteht durch die sehr geringe Fahrbahnbreite in Verbindung mit dem vor Ort ausgewiesenen Geh- und Radweg ein erhebliches Gefährdungspotenzial. Auch ein Begegnungsverkehr mit anderen Fahrzeugen ist mangels Ausweichmöglichkeiten an dieser Stelle bedenklich.

Des Weiteren fehlt eine direkte Zuwegung, eine Hol- und Bringzone sowie Parkplätze zur Kindertagesstätte am Feldschlösschen. Die Erschließung erfolgt gegenwärtig über einen öffentlichen Weg am Kappelbach, wo Radfahrer, Fußgänger und z.T. auch Autos aufeinandertreffen und erhebliches Konfliktpotenzial und punktuell auch eine Gefährdung der Kleinkinder besteht.

Zuwegung zur Kita am Feldschlösschen



Rad- und Fußweg zur Kita entlang Kappelbach



Darüber hinaus bestehen Defizite bei der Zugänglichkeit bzw. Erlebbarkeit des Kappelbachs. Hierzu sollten weitere oder neue Anschlusspunkte zum Grünzug entlang des Kappelbachs mit Rad- und Gehwegen geschaffen bzw. qualifiziert werden, um die fußläufige Erschließung des Naherholungspotenzials zu verbessern.

Bauliche Mängel im Bereich technischer Infrastruktur

Im Bereich der technischen Infrastruktur / Straßenbeleuchtung im Untersuchungsgebiet zeigt sich, dass diese überwiegend veraltet ist. Auch ist entlang der Zwickauer Straße nur eine Straßenseite mit Beleuchtung ausgestattet. Die vorhandenen Laternen sind vielerorts noch aus DDR-Zeiten, z. T. wird auch das alte Leuchtmaterial

verwendet, LED-Leuchtmittel sind nur punktuell vorhanden. Der energetische Zustand der Beleuchtungsanlagen weist daher besonderen Handlungsbedarf auf.

Es fehlen grundsätzlich eine innovative, energieeffiziente Beleuchtungstechnik oder auch individuelle Beleuchtungskonzepte für den öffentlichen Raum. Zur wirksameren Ausnutzung der Energieeffizienzpotenziale der LED und der Verringerung der Lichtverschmutzung wäre bspw. die Verwendung neuer, besser abgeschirmter und mit optimierter Abstrahlung ausgestatteter Lampenmodelle förderlich.

Beleuchtung Zwickauer Straße



Beleuchtung am Kappelbachradweg/zur Kita



Funktionsschwächen

Funktionale Mängel im fließenden und ruhenden Verkehr

Die Zwickauer Straße weist zudem funktionale Missstände im fließenden und ruhenden Verkehr auf, wodurch Nutzungskonflikte entstehen. Durch den überdimensionierten Straßenraum der Zwickauer Straße treten die baulichen Defizite besonders in den Fokus, gleichzeitig zeigen sich dabei auch gravierende gestalterische und funktionale Mängel. Mangelhafte Barrierefreiheit, abschnittsweise zu schmale Gehwege und kaum vorhandene Querungsmöglichkeiten machen den Straßenraum für Fußgänger unattraktiv. Straßenbäume als klimawirksame und den öffentlichen Raum gestaltende Elemente sind kaum vorhanden.

Die autoaffine Gestaltung des Straßenraums der Zwickauer Straße befördert den Autoverkehr, anstatt ihn zu reduzieren. Die großzügige Straßenbreite begünstigt oftmals höhere Fahrtgeschwindigkeiten, was zur Gefährdung anderer Verkehrsteilnehmer führt. Die Attraktivität für den motorisierten Verkehr einerseits und mangelhafte bzw. fehlende Infrastruktur andererseits vermindern den Anreiz auf das Fahrrad oder ÖPNV umzusteigen.

Abschnittsweise sind aber auch zu breite Gehwege und versiegelte Flächen vorhanden, diese verleiten wiederum, aufgrund fehlender ausgewiesener Stellplätze im öffentlichen Raum, als Parkplatz zweckentfremdet zu werden.

Der Kreuzungsbereich Zwickauer Straße/Lärchenstraße/Popowstraße ist aufgrund der ungeordneten Verkehrsführung ein Unfallschwerpunkt. Die Verkehrsführung wird an dieser Stelle nur z.T. durch Lichtsingale geregelt, zudem sind die Sichtverhältnisse aufgrund der Topografie und der Kurvensituation eingeschränkt.

Kreuzungsbereich Zwickauer Straße/
Lärchenstraße/Popowstraße



Kreuzungsbereich Zwickauer Straße/Lärchenstraße/
Popowstraße



Funktionale Defizite im Bereich Radverkehr

Ausgebaute Radwege und Fahrradinfrastruktur für den Alltagsradverkehr fehlen entlang der Hauptverkehrsachse Zwickauer Straße gänzlich. Der aus der Innenstadt kommende, bestehende Radweg endet bereits in Höhe der Lützowstraße und wird nicht weitergeführt. Der Radverkehr teilt sich somit den öffentlichen Straßenraum mit dem motorisierten Verkehr, oder weicht unerlaubterweise aufgrund des hohen Verkehrsaufkommens auch auf die angrenzenden, sanierungsbedürftigen Gehwege aus. Durch das Zusammentreffen unterschiedlicher Mobilitätsformen im Verkehrsfluss entsteht ohne klare räumliche Trennung zunehmend Konfliktpotenzial. Um die Sicherheit des zunehmenden Radverkehrs zu verbessern, bedarf es der Verbesserung der Radverkehrsinfrastruktur.

Funktionale Defizite im Bereich ruhender Verkehr

Die ursprüngliche Gebietsentwicklung (Industrie-/Gewerbe) sah nur bedingt Flächen für den ruhenden Verkehr vor, die großzügigen Straßenräume entstanden vorrangig, um den Lieferverkehr zu ansässigen Gewerbebetrieben zu ermöglichen. Mit der Zunahme des motorisierten Individualverkehrs wuchs jedoch der Bedarf an Stellplätzen, woraus sich eine ungeordnete bauliche Entwicklung von Stellplätzen, Garagen und Garagenhöfen ergab. Vielerorts werden ungeordnete Brachflächen für Parkzwecke genutzt. Öffentliche Parkplätze oder Parkhäuser sind im Untersuchungsgebiet nicht vorhanden, vorrangig in den Nebenstraßen ist straßenbegleitendes Parken möglich.

Insbesondere entlang der Zwickauer Straße bestehen abschnittsweise gegenwärtig Parkplatzdefizite, sowohl für Anwohner als auch für ansässige Betriebe. Auch besteht teilweise ein Mangel an Möglichkeiten zum Kurzzeitparken, bspw. vor kleinen Läden und Dienstleistern. Dies führt zum einen zu einem erhöhten Parksuchverkehr, andererseits werden Straßen und stellenweise auch Gehwege durch parkende Autos zweckentfremdet. Im Zuge einer positiven Gebietsentwicklung und Wiederbelebung leerstehender Gebäudesubstanz ist von einer Erhöhung des Parkdrucks auszugehen.

Straßenbegleitendes Parken Zwickauer Straße



Straßenbegleitendes Parken Zwickauer Straße



Straßenbegleitendes Parken Carl-Hertel-Straße



„Wildes Parken“ auf privaten Brachflächen



Funktionale Mängel bei der Erschließung mit öffentlichen Verkehrsmitteln

Die bestehende Haltestellen-Infrastruktur für den Busverkehr bzw. deren Ausstattung weist funktionale Mängel auf, die eine komfortable und barrierefreie Nutzung der öffentlichen Verkehrsmittel einschränken. So fehlen an den Bus-Haltestellen bspw. dynamische Fahrgastinformationen (DFI-Anzeigen) und mit einigen Ausnahmen barrierefreie Zugänge. Punktuell fehlen auch Wartehäuschen bzw. Wetterschutz und Sitzgelegenheiten sowie eine direkte Beleuchtung der Haltestellen.

Insgesamt wird der Umstieg von der Straßenbahn zum Bus an der Straßenbahndaltestelle von der Bevölkerung als umständlich wahrgenommen, so dass ein Anreiz zur Nutzung öffentlicher Verkehrsmittel fehlt. Als Anreiz und zur Stärkung des öffentlichen Nahverkehrs sollte daher die Verlängerung der Straßenbahnlinie entlang der Zwickauer Straße bis Reichenbrand forciert werden.



5.1.3 Themenbereich Grün & Freiraum

Karte 11.3 städtebauliche Missstände - Freiraum

Substanzschwächen

Mängel im Bereich der Freiraumqualitäten

Der Gesamteindruck der Zwickauer Straße präsentiert sich vielmehr „grau“ statt „grün“ und wird durch den eher **schlechten Zustand der wenigen Grünbereiche** negativ beeinträchtigt. Als Beispiele sind hier der Park am ehem. Rittergut mit Zinnteich oder die verwilderte Vorhaltefläche des Südverbundes zu nennen.

Insgesamt besitzt der **öffentliche Freiraum wenig Attraktivität** und bietet nur geringe Aufenthaltsqualität, was sich auch negativ auf das Wohnumfeld auswirkt. Im Untersuchungsgebiet der Zwickauer Straße ist **kein öffentlicher zentraler Platz** vorhanden, der die Funktion als Stadtteil-/Quartierszentrum oder eines größeren öffentlichen Aufenthalts- und Treffpunkts erfüllt. Der Park am ehem. Rittergut Schönau weist als öffentliche Grünfläche erhebliche gestalterische Defizite auf, wie auch der südlich angrenzende z.T. verwilderte Bereich der Vorhaltefläche Südverbund zwischen Zwickauer Straße und Carl-Hertel-Straße.

Grundsätzlich fehlen auch kleinere, quartiersbezogene Freiräume. Die durch Rückbau freigewordenen Flächen sind zumeist ungestaltet und werden, mangels alternativer Parkmöglichkeiten, als Stellplätze zwischengenutzt. Brachflächen ohne Nutzung sind verwildert und z.T. stark vermüllt. Zahlreiche Baulücken, Rückbauflächen und Brachen bieten an dieser Stelle das Potenzial als kleiner wohnortnaher Platzbereich mit Grünelementen gestaltet zu werden. Als positives Beispiel kann der gestaltete Platzbereich vor der Schönauer Kirche genannt werden.

Zustand Kappelbach



Verwilderte Brachfläche Vorhaltefläche Südverbund



Zinnteich/Park am ehem. Rittergut



Brachfläche Zwickauer Straße/Karl-Drais-Straße



Der **Bereich der Wendeschleife** der Straßenbahn wird durch eine überdimensional **versiegelte Fläche** geprägt. Das Funktionsgebäude stammt aus DDR-Zeiten und zahlreiche Ausstattungselemente bestehen aus Beton, wie z.B. Lampen, Geländer, etc. Der Bereich ist zwar funktional, jedoch bestehen nach heutigen Anforderungen erhebliche gestalterische Defizite.

Die Außenbereiche der Einzelhandelsstandorte weisen aufgrund ihrer Funktion als Parkplatz ebenfalls einen hohen Versiegelungsgrad und nur wenig Grünbestand auf. Hier wäre eine Begrünung als Beitrag zum Klimaschutz und zur Aufwertung des Stadtbildes notwendig.

Der **Kappelbach** ist in einem schlechten ökologischen Zustand, vielerorts ist der Bachverlauf schwer zugänglich bzw. z.T. begradigt. Der angrenzende Grünzug am Kappelbach und die Kappelaue selbst besitzen momentan wenig ökologische und strukturelle Vielfalt. Entlang des Kappelbaches wurden Ausgleichsflächen ausgewiesen, wodurch Gehölzpflanzung entlang der Kappelaue und die Entsiegelung von angrenzenden Flächen angestrebt werden. Auch ist eine Renaturierung des Bachlaufes u.a. durch die Gestaltung der Böschungen und punktuell auch die Aufweitung des Bachbettes sinnvoll. Der Kappelbach soll als raumwirksamer Grünzug erlebbar sein. Der Stelzendorfer Bach (Zulauf zum Kappelbach) verläuft innerhalb des Untersuchungsgebiet teilweise verrohrt, ist als Fließgewässer nicht erlebbar und bildet keinen natürlichen Lebensraum.

Auch der Zinnteich im Park am ehem. Rittergut ist in einem sehr schlechten ökologischen Zustand, stark unkrautet und zugewachsen. Aufgrund eines fehlenden oberflächigen Zuflusses wird der Teich ausschließlich mit Wasser aus Niederschlägen bzw. aus Grundwasser gespeist (sogen. Himmelsteiche).

Funktionsschwächen

Im Untersuchungsgebiet „Zwickauer Straße“ **fehlen** im Wesentlichen nennenswerte **größere Grünflächen, Gehölzbestände, Straßenbäume oder sonstiges Straßenbegleitgrün** im öffentlichen Straßenraum. In Teilbereichen existiert „noch“ ein raumwirksamer Bestand an wertvollem Großgrün (Einzelbäume und Baumgruppen), diese sind jedoch vorwiegend auf privaten Grundstücken zu finden, wodurch die privaten Grünbestände von besonderer Bedeutung für das Stadtbild und Stadtklima sind.

Neben fehlenden Grünflächen und Straßenbegleitgrün werden bislang keine Gebäude im Untersuchungsgebiet für eine Begrünung von Dach und Fassade genutzt. Die Dach- und Fassadenbegrünung leistet ergänzend zum urbanen Grün der Stadt wichtige Funktionen zur Klimaregulation, Luftreinhaltung, biologischen Vielfalt und Erholung. Aufgrund der Vielzahl ungenutzter Dachflächen besteht hier noch erheblicher Nachholbedarf.

Der Anteil privater Grünbestände ist im östlichen Teil des Untersuchungsgebietes aufgrund der Bebauungsstruktur eher gering ausgeprägt, der Zugang zu den öffentlichen Grün- und Freiräumen für Naherholungszwecke kaum vorhanden.

Der **Grünzug am Kappelbach** bietet grundsätzlich ein hohes Erholungs- und Aufenthaltspotential, jedoch besteht gegenwärtig auch hier **eher geringe Aufenthaltsqualität**, da Rast- oder Aufenthaltsbereiche in Form von Sitzbänken, Spiel- und Sportbereichen o.ä. fehlen. Insgesamt besteht im Untersuchungsgebiet ein **Mangel an öffentlichen Spiel- und Sportflächen** für Jung und Alt.

Auf Privatgrundstücken sind auch häufig die **Freibereiche für eine Parkplatznutzung** teilweise oder vollständig **versiegelt**. Dies hat nicht nur Auswirkungen auf das Stadtbild, sondern auch auf den Wasserabfluss, auf das Mikroklima sowie auf den Arten- und Biotopschutz. Aufgrund des geringen Grünanteils vor allem im östlichen Bereich des Untersuchungsgebiets fehlt auch die natürliche Filterfunktion, die Lärm- und Schadstoffbelastungen reduziert.

5.1.4 Themenbereich Nutzung

Karte 11.4 städtebauliche Missstände - Nutzung

Funktionsschwächen

Funktionale Mängel durch Nutzungsdefizite und Leerstand

Das Untersuchungsgebiet „Zwickauer Straße“ weist vielerorts erhebliche **Nutzungsdefizite durch (Gebäude-) Leerstand** auf. Die Funktionsverluste (Leerstände) führen neben den markanten städtebaulichen Missständen ebenfalls zur Beeinträchtigung des Stadtbildes. Auch sind Modernisierungsrückstände an den Gebäuden bzw. Wohnungen sowie fehlende Wohnumfeldqualitäten als negative Faktoren in der Nutzungsstruktur aufzuführen.

Nutzungsdefizite betreffen insbesondere komplett **leerstehende Wohngebäude**, die zumeist auch in unsanierterem Zustand sind. Die Wohnnutzung, vorrangig in den Mehrfamilienhäusern im östlichen Bereich, ging aufgrund der wirtschaftlichen Entwicklung und aufgrund der Nutzungskonflikte mit den dort vorhandenen Gewerbenutzungen, aber auch aufgrund von Lärmbelastungen in den vergangenen Jahrzehnten stark zurück. Eine Wiederbelebung der Wohnfunktion fand bisher nur vereinzelt statt. Neben den kompletten Gebäudeleerständen konzentrieren sich verstärkt auch Teilleerstände von Wohnungen entlang der Hauptverkehrsachse. Der Wohnungsleerstand nimmt dabei im Untersuchungsgebiet von Osten nach Westen hin ab. Auch sind die Leerstände in den Nebenstraßen etwas geringer als direkt an der Zwickauer Straße.

Leerstehendes Gebäude „Haus Einheit“



Leerstehendes Wohngebäude



Im östlichen Bereich des Untersuchungsgebietes liegen außerdem mehrere **markante ehem. Industrie- und Gewerbetekomplexe von stadtbildprägender Bedeutung** brach und verfallen zusehends (Wanderer-Werke, Tüllfabrik usw.). Als identitätsstiftende Baudenkmale der Industriekultur steht hier der Erhalt, die Sanierung und Nachnutzung im Fokus der Stadtentwicklung. Ein möglicher Rückbau sollte nur bei nicht stadtbildprägenden Gebäuden ohne Denkmalstatus in Betracht gezogen werden.

Leerstehende ehem. Industriegebäude



Leerstehende ehem. Industriegebäude



Des Weiteren sind vor allem entlang der Zwickauer Straße diverse im Erdgeschoss vorhandene **Ladengeschäfte und Gewerbeeinheiten ohne Nutzung**. Dies begründet sich u.a. durch die geringe Frequentierung/Nachfrage und die bauliche Substanz und Größe der Gewerbeeinheiten, die zumeist den heutigen Anforderungen des (Einzel-) Handels nicht mehr gerecht wird, aber auch unattraktive Außenbereiche, fehlende Barrierefreiheit und fehlende (Kurzzeit-)Parkplätze vor den Geschäften erschweren die (Neu-)Ansiedlung von Handel- und Dienstleistern. Eine Aufwertung des öffentlichen Raumes kann hierbei neue Impulse bringen.

Gewerbeleerstand/mindergenutzte Gewerbeeinheit



Gewerbeleerstand im Erdgeschossbereich



Funktionale Mängel durch Brachflächen

Im Untersuchungsgebiet existieren zahlreiche verwilderte Brachflächen, Baulücken und untergenutzte Flächen. Diese Flächen liegen z. T. an wichtigen Einfahrts- und Kreuzungsbereichen der Zwickauer Straße und werden gegenwärtig fehlgenutzt, indem sie als Außenbereich für KFZ-Gewerbe/Gebrauchtwagenhandel, als private Stellplätze, Garagenkomplex usw. zweckentfremdet werden.

Neben diversen Fehlnutzungen weisen diese Freiflächen auch gestalterische Mängel auf, da es sich hierbei meist um temporäre Zwischennutzungen handelt. Die Flächen bieten sich als Potenzialflächen für Neubebauung oder für die Gestaltung von quartiersbezogenen Grün- und Freiflächen an. Nachhaltige Investitionen könnten hier zu einer Aufwertung des Stadtbildes beitragen.

Privates Parken auf Baulücke



Wildes Parken auf Brachfläche



Wirtschaftliche Situation und Entwicklungsfähigkeit

Die Versorgungsfunktion ist im Untersuchungsgebiet grundsätzlich durch ansässige Nahversorger und Anbieter für den erweiterten Bedarf gewährleistet. Einer weiteren Ansiedlung großflächiger Einzelhändler sollte jedoch im Sinne des Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Chemnitz (2016) entgegengewirkt werden.

Im Hinblick auf die wirtschaftliche und gewerbliche Entwicklung fehlen im Untersuchungsgebiet jedoch attraktive Büro- und Gewerbeflächen, wo sich beispielsweise Kleinbetriebe, Dienstleister oder Start-Ups/Kreativwirt-

schaft ansiedeln können. Innovative oder kreative Unternehmen fragen verstärkt moderne, flexible und individuelle Räume und Flächen an zentral gelegenen Standorten mit guter Erreichbarkeit bspw. per ÖPNV oder Rad nach. Diesbezüglich besteht vor allem in der Gebäudesubstanz der historischen Industriearchitektur mögliches Entwicklungspotenzial. Durch die Stärkung von Wirtschaft/Gewerbe und Schaffung von Arbeitsplätzen sind positive Synergieeffekte im Untersuchungsgebiet zu erwarten, die sich auch auf die Nachfrage nach Wohnraum auswirken.

Funktionale Mängel im Bereich öffentlicher Nutzungen/ kultureller Angebote

Im Untersuchungsgebiet sind nur wenige öffentliche Einrichtungen oder soziale, kulturelle Angebote und Gastronomie vorhanden. Ein Stadtteilzentrum als zentraler Versorgungs-, Verweil- und Treffpunkt ist nicht erkennbar. Die Zwickauer Straße stellt keine funktionale räumliche Einheit dar und ist fußläufig nicht erlebbar.

Es fehlen quartiersorientierte Angebote wie Begegnungsstätten für unterschiedliche Generationen. Mit Ausnahme des kleinen Spielplatzes in der Robert-Blum-Straße sind im Untersuchungsgebiet keinerlei Spiel-, Sport- und Freizeitangebote (z. B. für Kinder und Jugendliche) zu finden. Aufgrund der vielfältigen Einwohner-/Sozialstruktur besteht Ausbaubedarf an sozialen Angeboten, sodass sich Ergänzung dieser Angebote im Zuge der Nachnutzung von leerstehenden Gebäuden oder der Gestaltung des öffentlichen Raumes anbietet.

Das im Gebiet vorhandene Straßenbahndepot mit Straßenbahnmuseum weist nicht nur baulich gesehen Handlungsbedarf auf, sondern auch in der aktuellen Nutzung (Gebäudeteile leerstehend) und Bewerbung der kulturellen Einrichtung (fehlende Beschilderung). Die Zuwegungen zum Straßenbahndepot sind als schlecht einzuschätzen. Einerseits existiert kein direkter barrierefreier Zugang von der Bushaltestelle der Zwickauer Straße aus und Besucher, die mit der Straßenbahn ankommen, müssen andererseits über die Straße Am Feldschlößchen zum Eingang in der Zwickauer Straße laufen, da keine direkte rückwärtige Erschließung existiert. Die Außenbereiche laden aufgrund baulicher Mängel der Oberflächen und wenigen Aufenthaltsmöglichkeiten nicht zum Verweilen ein. Auch das direkt benachbarte Uhrenmuseum ist in einem schlechten baulichen Zustand und wird von außen kaum als kulturelle Einrichtung wahrgenommen. Der Gesamtkomplex des Straßenbahndepots birgt ein großes Entwicklungspotenzial mit Leuchtturmcharakter, welches im Rahmen der Kulturhauptstadt bis 2025 als Interventionsfläche herausgehoben werden soll.

Auswirkungen einer vorhandenen Mischung von Wohn- und Arbeitsstätten / Nutzungskonflikte

Das Untersuchungsgebiet weist eine typisch innerstädtische Mischnutzung unterschiedlicher Wohnverhältnisse und -situationen und Arbeitsstätten (u. a. Gewerbe, Handel, Dienstleistungen) auf. Vereinzelt kommt es hierdurch zu gegenseitigen Beeinträchtigungen und Nutzungskonflikten, wie z. B. zwischen Gewerbe und Wohnen sowie durch Wirtschafts- und Anlieferungsverkehr. Durch die im Gebiet ansässigen Arbeitsstätten besteht zudem ein erhöhtes Verkehrsaufkommen durch Beschäftigte (insbesondere zu Berufsverkehrszeiten) sowie punktuell eine erhöhte Nachfrage nach PKW-Stellplätzen. Mit einer weiteren Entwicklung von Gewerbebeständen im Untersuchungsgebiet wird sich die Nachfrage nach Stellplätzen weiter erhöhen. Um den daraus entstehenden Parkdruck entgegen zu wirken, ist die Bereitstellung von Flächen für den ruhenden Verkehr bei der Entwicklung von Gewerbebetrieben zu berücksichtigen.

KFZ-Gebrauchtwagenhandel Zwickauer Straße



KFZ-Gebrauchtwagenhandel Zwickauer Straße



Nutzungskonflikte bestehen beispielsweise zwischen Umzugsunternehmen/Gewerbe und Anwohnern in der Popowstraße/Mühlstraße. Auch die im westlichen Teil des Untersuchungsgebietes ansässigen Speditions-/Logistikunternehmen verursachen Nutzungskonflikte mit der dort stärker ausgeprägten vorhandenen Wohnnutzung.

Grundsätzlich sollte die vielseitige Nutzungsstruktur (Gewerbe, Wohnen, Handel & Dienstleistungen) beibehalten werden, jedoch sollten die momentan in erster Reihe der Zwickauer Straße vorherrschenden autoaffinen gewerblichen Nutzungen grundsätzlich zugunsten anderer Nutzungen reduziert werden.

Ein weiterer Nutzungskonflikt besteht in der gemeinsamen Nutzung des Kappelbach-Geh- und Radweges durch Fußgänger und Radfahrer. Dadurch, dass auf der Zwickauer Straße kein straßenbegleitender Radweg vorhanden ist, wird der Kappelbach-Geh- und Radweg nicht nur touristisch, sondern auch als Alltagsradweg genutzt. Ein hindernisfreies Durchfahren ist allerdings aufgrund der Doppelnutzung nur bedingt möglich und behindert eher das zügige Vorankommen mit dem Fahrrad. Dies birgt ein hohes Konfliktpotenzial zwischen Fußgängern und Radfahrern. Im Bereich der Kappelbachgasse erhöht sich das Konfliktpotenzial, aufgrund der Nutzung durch den Anliegerverkehr.

Einwirkungen durch Lärm, Verunreinigungen und Erschütterungen

Stark emittierende Arbeitsstätten sind im Untersuchungsgebiet nicht vorhanden. Jedoch wird das Untersuchungsgebiet in erhöhtem Maße durch Verkehrslärm beeinträchtigt, vorrangig verursacht durch den Straßenverkehr der Zwickauer Straße und in geringerem Maße zeitweise auch durch die Autobahn A72 (im Westen) sowie durch den Schienenverkehr der Bahntrasse im Süden und der Straßenbahn im Norden. Das erhöhte Verkehrsaufkommen verursacht außerdem stellenweise erhöhte Luftbelastung entlang der Hauptverkehrsachsen. Die Gewährleistung von Kaltluftschneisen im Gebiet ist daher von besonderer Bedeutung.

Weitere Luft- und Lärmbelastungen treten punktuell durch die im Gebiet vorhandenen Gewerbebetriebe auf. Aufgrund der ehemaligen industriellen und gewerblichen Nutzungen sind auch Altlastenverdachtsflächen im Untersuchungsgebiet vorhanden, welche im Zuge der Revitalisierung und Flächenentwicklung zu beseitigen sind.

5.1.5 Fazit

Im Ergebnis lassen sich die Defizite und Mängel für das Untersuchungsgebiet wie folgt zusammenfassen:

- Leerstände von Gewerbebauten, Geschäften und Wohnungen
- Sanierungsstau und Instandhaltungsmängel an Gebäuden, insbesondere geringer energetischer Sanierungsgrad der Gebäude
- bedrohte denkmalgeschützte Bausubstanz (z. B. Wanderer-Werke)
- Mängel im Wohnumfeld (Verwahrlosung von Freiflächen und öffentlicher Flächen)
- Hohe Versiegelungsgrad im Gebiet
- geringer Anteil Grün- und Freiflächen, ökologische Defizite vorhandener Grünflächen und Gewässer
- Funktionsdefizite aufgrund fehlendem Stadtteilzentrum
- Mängel im Ortsbild bzw. Stadtgestalt
- Überdimensionierter Verkehrsraum & Defizite Straßenraum Zwickauer Straße mit Unfallpotenzial
- Erhöhter Sanierungs- und Ausbaubedarf an Geh- und Radwegen;
- Sanierungsbedarf Nebenstraßen
- Verkehrs- und Lärmbelastung, Stellplatzprobleme
- Nutzungskonflikte zwischen Wohnen und Gewerbe
- Mangelhafte Verknüpfung mit vorhandenen Naherholungsbereichen /geringe Aufenthaltsqualität
- Erhebliche Funktionsverluste im Stadtteil

Zusammenfassend ist festzustellen, dass der untersuchte Bereich den zeitgemäßen Anforderungen an den städtischen Raum funktional und gestalterisch nicht entspricht. Es sind eine Vielzahl städtebaulicher Missstände (Substanz- und Funktionsmängel) im Untersuchungsgebiet zu verorten. Die Problemsituation ist durch die Konzentration verschiedener Negativerscheinungen mehr oder minder schwerer Intensität im städtebaulichen, baulichen, wohnungswirtschaftlichen und gewerblichen Bereich gekennzeichnet.

Hinsichtlich Substanzschwächen und baulicher Mängel ist festzuhalten, dass der Untersuchungsbereich in wesentlichen Teilgebieten mit seiner vorhandenen Bebauung den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder an die Sicherheit der in ihm wohnenden oder arbeitenden Menschen nicht oder nur bedingt entspricht. Aufgrund der vielfältig festgestellten funktionalen Mängel liegt auch ein erheblicher Funktionsverlust des Untersuchungsgebiets vor. Die Erfüllung der Aufgaben (Wohnstandort, Arbeits- und Versorgungsbereich) dieses Bereichs ist wesentlich beeinträchtigt.

5.2 SWOT (Stärken-, Schwächen-, Chancen- und Risiken-Analyse)

Themenbereich Städtebau	
Stärken	Schwächen
- Wertvolle Bausubstanz unterschiedlicher Epochen → identitätsstiftende Bausubstanz (bedeutsame Industriegeschichte) - Denkmalschutz / erhaltenswerte Industriearchitektur - Zahlreiche Baulücken unterschiedlicher Größen (→ Entwicklungspotenzial) - Vielfältiges Angebot an Ein- und Zweifamilienhausstandorten, Mehrfamilienhäuser → günstiges und gehobenes (Miet-)Wohnangebot	- Markante stadtbildprägende, aber ungenutzte Denkmale der Industriearchitektur - Auflösung der städtebaulichen Struktur durch stadtbildstörende Ansiedlungen auf Brachflächen - Fehlende Raumkanten durch Gebäudeabbrüche - Mindergenutzte Brachen - Zahlreiche komplett bzw. teilweise leerstehende Gebäude - Hoher Anteil von Gebäuden mit hohem Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf bzw. in schlechtem baulichen Zustand - Geringer Grad energetischer Sanierungen - Hohe Barrierewirkung durch überdimensionierten Straßenraum (Zwickauer Straße) und Bahnlinie im Süden
Chancen	Risiken
- Schaffung moderner, individueller, bedarfsge rechter Wohn- und Arbeitsplatzangebote durch Sanierung bestehender Gebäudesubstanz und neue Nutzungskonzepte - Qualitätvolle Gründerzeitbebauung - Hohes Potenzial für erneuerbare Energien (z.B. Dach-Photovoltaik) - Städtebauliche Entwicklung über Bauleitplanung - Schaffung neuer städtebaulicher Qualitäten durch Umgestaltung des öffentlichen Raumes - Instrumente des besonderen Städtebaurechts nutzen	- Verstetigung der Leerstände - Voranschreitender Verlust der städtebaulichen Strukturen bei fehlenden Sicherungs- und Sanierungsmaßnahmen - Negatives Image durch schlechten Bauzustand der Gebäude, Brachflächen → Wegzug bzw. kein Zuzugsgebiet - Voranschreitender Funktionsverlust durch fehlendes städtebauliches Steuerungsinstrument - Unwirtschaftliche, hohe Investitionskosten bei niedrigen Erträgen

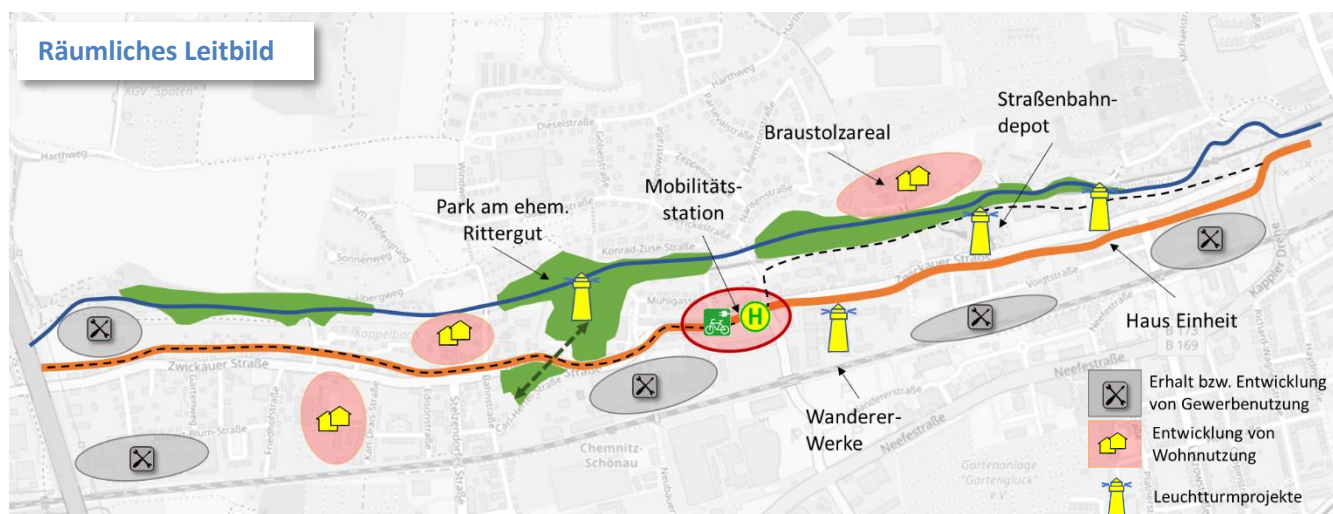
Themenbereich Verkehr	
Stärken	Schwächen
- Gute überörtliche bzw. innerstädtische Erschließung & Anbindung in Richtung Innenstadt (A 72, Zwickauer Straße und Südanbindung Neefestraße) - bestehende ÖPNV-Anbindung - Nähe zum Kappelbach-Radweg	- Zwickauer Straße als Durchfahrtsstraße → hohes Verkehrsaufkommen/Lärm - Überdimensionierter Straßenraum der Zwickauer Straße → Barrierewirkung - Ungeordnete Kreuzungsbereiche (Unfall-schwerpunkt Popowstraße) - Fehlende Radwegeinfrastruktur - Schlechter baulicher Zustand von Nebenstraßen & von Gehwegen allgemein - Fehlende Querung für Fußgänger - Fehlende Barrierefreiheit (u.a. Gehwege, Haltestellen) - Straßenbahnanbindung endet in Schönau → Umstieg Tram zum Bus unattraktiv - wenige öffentliche Parkplätze - privat vermietetes Stellplatzangebot auf Potenzialflächen für Bebauung - fehlende Ladeinfrastruktur (E-Mobilität)
Chancen	Risiken
- Neugestaltung des Straßenraumes → Umbau zu verkehrsberuhigtem (Geschäfts-) Bereich/ Quartierszentrum - Geplante Verlängerung der Straßenbahn über die Zwickauer Straße bis Reichenbrand - Quartiersgarage → Potenzial für Park & Ride-Angebote - Ausbau Radverkehrsinfrastruktur - Kombination/Stärkung unterschiedlicher Mobilitätsformen (Hub) → Sharing Angebote - Schaffung von Angeboten für E-Mobilität → Ladesäuleninfrastruktur - Umsetzung der Mobilitätswende an Magistralen als Vorreiter → Integriertes Mobilitätskonzept	- Hohe Verkehrsbelastungen auf der Zwickauer Straße → hohe Lärm- und Schadstoffbelastung - Mangelnde Verkehrssicherheit durch fehlende Radwege/Fußgängerquerungen an der stark befahrenen Zwickauer Straße - Verfehlen der Energie- und Klimaschutzziele (verpasste Mobilitätswende)

Themenbereich Grün & Freiraum	
Stärken	Schwächen
- Kappelbach mit Grünzug als Naherholungsraum & „Grüne Lunge“ - Innerstädtische Grünanlage (Park am ehem. Rittergut) - Potenzialflächen für temporäre Zwischennutzung als Grün-/Freiflächen vorhanden (z.B. Tierhaltung Carl-Hertel-Straße) - Privat verfügbare Grünflächen zur Erholung im westlichen Bereich des Untersuchungsgebietes	- Unattraktiver öffentlicher Raum mit mangelnder Aufenthaltsqualität - Wenig öffentliches Grün → fehlende Straßenbäume und Straßenbegrünung - Schlechter Zustand der vorhandenen Grün- und Freiflächen → Zinnteich, Vorhaltefläche Südverbund - Verwilderte Brachflächen ohne Nutzung (z.T. stark vermüllt) - Parkplätze als Zwischennutzung meistens ungestaltet (Schotterflächen und kein Grün) - mangelnder Zugang zu öffentlichen Grün- und Freiräumen für Naherholungszwecke insbesondere im Osten → dichte Bebauungsstruktur - Fehlende Rast- und Aufenthaltsmöglichkeiten am Kappelbach Geh- und Radweg und Umfeld → geringe Aufenthaltsqualität - Mangel an Spiel- und Sportbereichen
Chancen	Risiken
- Gestaltung zusammenhängender Grünraum Park am ehem. Rittergut in Verbindung mit den Vorhalteflächen für den Südverbund als öffentliche Grünfläche - Entwicklung von Brachflächen und Baulücken als „grünes Potenzial“ → Zwischenbegrünung - Potenzial Freiraum Kappelbach → Anknüpfung Quartiere an Kappelbach - Renaturierung Kappelbach → erlebbares Gewässer - Grün- und Freiflächen aufwerten und vernetzen	- Wegfall kleinräumiger Lebensräume („Grüner Oasen“) z.B. auf Brachflächen durch sukzessives Verdichten und Neubebauung - Geringe Wohnqualität aufgrund unattraktiver, mangelnder Frei- und Erholungsräume - Schäden durch Hochwasser im Bereich des Kappelbachs → eingeschränkte bauliche Entwicklungen im Bereich Kappelbach durch Hochwasserrisiko (Überschwemmungsgebiet)

Themenbereich Nutzung	
Stärken	Schwächen
- Attraktiver Wohnstandort abseits der Zwickauer Straße (Nebenstraßen/Villenbereiche) → gute Anbindung, Nahversorgung usw. - Vielfältige Nutzungsstruktur → Durchmischung aufgrund historischer Entwicklung - Arbeitsplatzangebot durch große, moderne Gewerbestandorte und hoher Anteil an Unternehmen - diversifiziertes Wohnungsangebot (Ein- und Zweifamilienhäuser, Mehrfamilienhäuser, Altbau) - Kleinteiliges Dienstleistungsangebot im westl. Bereich - Gute Nahversorgung → mehrere Standorte fußläufig erreichbar	- Markante Gebäudeleerstände - Wohnnutzung im östlichen Bereich weniger attraktiv → schlechter Sanierungszustand, Gewerbe - Gewerbliche & autoaffine Nutzungen in erster Reihe → Nutzungskonflikte mit Wohnnutzung - (Gewerbe-)Leerstand, vor allem in Erdgeschossbereichen → Stellplatzdefizit, fehlende Frequentierung, unattraktive Außenbereiche (Gehwege, stark befahrene Straße) - Nutzungskonflikte durch Verkehr → Lärm, Emission - Zahlreiche Baulücken, Untergenutzte Flächen und Brachflächen ohne Zwischennutzung/Nutzungsperspektive - Wenig quartiersorientierte Angebote → fehlendes Stadtteilzentrum, wenig Gastronomie - Nutzungskonflikt Kappelbach Geh- und Radweg
Chancen	Risiken
- Maßnahmen zur Verkehrsreduzierung und Aufwertung Wohnumfeld → Stärkung der Wohnnutzung - Wohnraumentwicklung am Kappelbach (Brachflächenrevitalisierung Braustolzareal) - Revitalisierung der Brachen → Attraktive Industriebauten als Nachfrageobjekte für junge Gewerbebetriebe (Start Ups, Kreativwirtschaft) und modernes Wohnen - Ansiedlung von nicht störendem Gewerbe, Reduzierung autoaffiner Nutzungen - Entwicklung Straßenbahndepot im Rahmen der Kulturhauptstadt - Schaffung eines zentralen Begegnungsortes im Quartier → Stadtteilzentrum - Nutzung durch aktive Flächenpolitik steuern → gezielte Quartiersentwicklung durch Instrumente der Bauleitplanung - Städtebauförderung gezielt einsetzen um Nutzungsmischung zu stärken - Wohnmobilstellplatz Am Feldschlösschen als Anziehungspunkt für Touristen	- Leerstand historischer Gewerbebauten, Verwahrlosung der Gebäude → keine Investoren, Sanierungsstau - Verstetigung/Zunahme der Leerstände und Zunahme der Nutzungskonflikte - geringe Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer - Verdrängung der Wohnnutzung durch zunehmenden Leerstand/schlechten Bauzustand und Gewerbeansiedlungen in bestimmten Quartieren - Zunehmender Attraktivitäts- und Imageverlust - Unwirtschaftliche, hohe Investitionskosten bei niedrigen Erträgen

Die Sanierung soll dazu beitragen, die „Zwickauer Straße“ als funktions- und zeitgerechten Wohn-, Arbeits- und Geschäftsbereich mit hoher städtebaulicher Qualität umzugestalten bzw. wiederzubeleben und in ihrer Funktion als Eingangsbereich zur Innenstadt weiter zu entwickeln.

1. Im Rahmen der Entwicklung des Untersuchungsgebietes „Zwickauer Straße“ werden Nachhaltigkeit, Klimaschutz und Stadtökologie berücksichtigt. Die Umgestaltung der „Zwickauer Straße“ dient als Vorbild für die Entwicklung anderer städtischer Magistralen innerhalb der Stadt Chemnitz.
2. Die Mobilität aller Benutzer wird unter Berücksichtigung der Umweltverträglichkeit des Stadtverkehrs möglichst gleichberechtigt gesichert. Nachhaltige Mobilitätsformen werden entlang der „Zwickauer Straße“ besonders berücksichtigt. Die besonderen Mobilitätsanforderungen von Menschen mit Beeinträchtigung werden berücksichtigt.
3. Durch ein dichtes Beziehungsgeflecht des öffentlichen Raumes (im Sinne von ÖPNV-Verbindungen, Wegeverbindungen, etc.) sind die wichtigsten Orte und Funktionen gestärkt und miteinander verknüpft.
4. Die „Zwickauer Straße“ unterstreicht mit ihrem straßenraumprägenden Straßenbegleitgrün und den angrenzenden, ortsbildprägenden Grünbereichen den grünen Charakter der Stadt. Die Entwicklung der „Grünen Infrastruktur“ konzentriert sich auf den Erhalt und die Schaffung natürlicher/naturnaher Lebens- und Erholungsräume und deren Verbindung (grünes Netzwerk).
5. Der Grünzug am Kappelbach stellt einen regional bedeutsamen und imageprägenden Natur- und Naherholungsraum parallel zur Zwickauer Straße dar. Der Grünzug mit dem Kappelbach als Gewässer bilden ein vernetztes Ökosystem „Grün-blauer Infrastruktur“ und ist aus ökologischer und klimatologischer Hinsicht unverzichtbar.
6. Die Zwickauer Straße wird durch die Vielfältigkeit ihrer Funktionen und Nutzungen geprägt. Wohnen, Gewerbe, Einzelhandel, Kultur und Freizeit usw. ergänzen sich und bilden Synergieeffekte untereinander (Stabilisierung und Stärkung der Nutzungsmischung).
7. Die Bestandspflege sowie die Förderung von Neuansiedlungen von (nicht störendem) Gewerbebetrieben tragen zu einer nachhaltigen Nutzungsstruktur entlang der Zwickauer Straße bei.
8. Die in verschiedenen Epochen entstandenen Stadtstrukturen werden in ihrer charakteristischen Besonderheit bewahrt, wiederhergestellt und zeitgemäß weiterentwickelt. Die Industriekultur ist durch die Revitalisierung der markanten Industriebauten sichtbar und erlebbar. Die Industriegeschichte ist für die „Zwickauer Straße“ weiterhin identitätsstiftend und stadtbildprägend.



Seite | 86

6.1 Entwicklungskonzeption

Die oben genannten Ziele der Sanierung wurden im folgenden städtebaulichen Entwicklungskonzept (städtebauliche-, Verkehrs-, Freiraum- und Nutzungskonzeption) weiter konkretisiert und in der Plandarstellung räumlich verortet.

6.1.1 Städtebauliche Konzeption

Karte 12.1 Neuordnungskonzept – Städtebauliche Konzeption

Leitziel: Wiederherstellung identitätsstiftender städtebaulicher Strukturen → Entwicklung von Leuchtturmprojekten

Durch die historische Entwicklung entstand entlang der „Zwickauer Straße“ ein stark durchmischtes Gebiet von Wohnen und Gewerbe, welches sich durch vielfältige Bebauungsstrukturen und Gebäudetypen auszeichnet. Die Nutzungsaufgabe von Gewerbe und Abwanderung von Bewohnern im Gebiet führten zu Leerstand und städtebaulichen Missständen. Die beginnende Auflösung der städtebaulichen Strukturen wurde durch die unkontrollierte Ansiedlung neuer Nutzungen auf brachliegenden Flächen begünstigt.

Im Zuge der städtebaulichen Neu- und Umstrukturierung des Gebietes sollen die vorhandenen Brüche in der Stadtstruktur langfristig bereinigt und wieder ein heterogenes, städtebaulich integriertes Wohn- und Arbeitsumfeld geschaffen werden.

Folgende Entwicklungsziele gelten im Untersuchungsgebiet „Zwickauer Straße“:

- **Erhalt stadtbildprägender und identitätsstiftender Gebäude → Sanierung & Nachnutzung denkmalgeschützter ehem. Industrie- und Gewerbeobjekte (Schleifmaschinenfabrik, Tüllfabrik, Wanderer-Werke) und sonstiger erhaltenswerter Gebäude (Haus Einheit, Straßenbahndepot) → Entwicklung als städtebauliche Schwerpunktbereiche mit höchster Priorität („Leuchtturmprojekt“)**
 - Erstellung von Nutzungskonzepten
 - Ansiedlung von innovativen und vielfältigen Arbeitswelten und lebendiger Nutzungsmischung → Aktivierung der Leerstände mit Signalwirkung
 - Modernisierung / Instandsetzung unsanierter Gebäudesubstanz (unter besonderer Beachtung energetischer Aspekte und der Belange des Denkmalschutzes)
 - Aufwertung der Außenbereiche und des öffentlichen Raumes
 - Erhalt & Aufbereitung der Industriekultur/-geschichte i. V. m. der Erlebarmachung
- **Erhalt der Bebauungsstrukturen durch Sanierung denkmalgeschützter oder sonstiger erhaltenswerter Gebäudesubstanz → Modernisierung und Instandsetzung des (privaten) Gebäudebestandes mit Handlungsbedarf**
- **Verbesserung des energetischen Sanierungszustandes der Gebäude → Reduzierung des Energieverbrauchs / Klimaschutz und Klimaanpassung**
- **Schaffung eines zentralen, städtebaulich integrierten Stadtraumes mit Mobilitätsstation → Verbesserung der Aufenthaltsqualität im Quartier**
 - Gestaltung eines zentralen Stadtraumes mit multifunktionaler Nutzung (als zentraler Treffpunkt/Ankunfts- & Aufenthaltsort)
 - städtebauliche Integration umliegender Bebauungsstrukturen
 - Verknüpfung mit geplanter Mobilitätsstation
 - Schaffung von Wegebeziehungen
 - Errichtung von Aufenthaltszonen
 - Schaffung/Einbindung von Grünelementen (Kleingrün, Baumpflanzungen usw.)

- **Entwicklung von städtebaulichen Neuordnungsbereichen** für eine neue geeignete funktionale und bedarfsgerechte Nutzung (Wohnen, Gewerbe) & Gestaltung der Außenanlagen/Freiräume
 1. **Neuordnungsbereich „Zwickauer Straße 138/140“** → Erhalt oder Rückbau Mehrfamilienhaus, Verlagerung Autohandel, Etablierung von Mischnutzung (Wohnen/Gewerbe)
 2. **Neuordnungsbereich „Am Feldschlösschen / Zwickauer Straße“** → Verlagerung Autohandel und Eingliederung der Flächen in die Entwicklung des Komplexes Straßenbahnmuseum in einen „Garagen-Campus“, Schaffung von durchgrünten Parkplätzen (Wohnmobil, PKW), Aufwertung Zuwegung/Eingangsbereich Am Feldschlösschen
 3. **Neuordnungsbereich „Braustolzareal“** → Zielsetzung: Umnutzung der ehem. Brauerei Braustolz & Schaffung eines attraktiven Wohn- und Bürostandortes → Erhalt denkmalgeschützter Gebäude & Schaffung definierter Freiräume und öffentlicher Wegebeziehungen, Erhalt des einzigartigen Charakters der ehem. Brauerei
 4. **Neuordnungsbereich „Zwickauer Straße 215-219“** → Erhalt denkmalgeschützter Villa, Beseitigung ruinöser Bausubstanz, Verlagerung des Autohandels; Schaffung von Wohnungen
 5. **Neuordnungsbereich „Zwickauer Straße 282“** → Entwicklung für Wohnen & Schließung der Raumkante entlang der Zwickauer Straße
 6. **Neuordnungsbereich „Karl-Drais-Straße“** → Entwicklung für (nichtstörendes) Gewerbe und Dienstleistungen entlang Zwickauer Straße & Entwicklung für Wohnen im rückwärtigen Bereich;
 7. **Neuordnungsbereich „Garagenkomplex Zwickauer Straße“** → Beseitigung städtebaulicher Missstand Garagenkomplex und Schaffung von Wohnbauplätzen (Einfamilienhäuser)
- **Revitalisierung von Brachflächen** (mit/ohne Gebäudebestand) zur Aufwertung Stadtbild → Schaffung neuer Nutzungen durch Bebauung und Umnutzung für Wohnen/Gewerbe (z.T. im Zuge der Neuordnung), ggf. Rückbau von nicht mehr genutzter, ruinöser Gebäude/-teile, Gestaltung als dauerhafte oder temporäre Grünbereiche bzw. sonstige Zwischennutzungen
- **Nutzung von Potenzialflächen** (Baulücken, Freiflächen im Gebiet) für mögliche Neubebauung mit Wohn- oder Gewerbenutzung
- Schaffung bzw. **Wiederherstellung von städtebaulichen Raumkanten** mit Schwerpunkt entlang der Zwickauer Straße
 - Schließung der Raumkanten durch Wiederbebauung (dauerhaft)
 - Schaffung von variablen/temporären Raumkanten durch Begrünung/ „Grünzüge“ oder geeignete Zwischennutzungen
- Einrichtung eines **Stadtteil- & Flächenmanagements** → Aktivierung / Vernetzung und Beteiligung von Eigentümern und weiteren Akteuren vor Ort

6.1.2 Verkehrskonzeption

Karte 12.2 Neuordnungskonzept – Verkehrskonzeption

Leitziel: Förderung nachhaltiger Mobilität anstatt autoaffiner Gestaltung

Mit der Entwicklung der Zwickauer Straße besteht die Chance, die durch den Bund anvisierte Mobilitätswende einzuleiten und nachhaltige, zukunftsgerichtete Mobilitätsangebote zu fördern. Es gilt die bisher stark autoaffine Gestaltung der Zwickauer Straße zu reduzieren und eine Flächen- und Nutzungsgerechtigkeit für alle Verkehrsteilnehmer zu schaffen. Neben dem damit verbundenen Beitrag zum Klimawandel trägt die Entwicklung einer bedarfsgerechten Verkehrsinfrastruktur auch zur Barrierearmut im öffentlichen Verkehrsraum bei.

Folgende prioritäre Entwicklungsziele gelten im Untersuchungsgebiet „Zwickauer Straße“:

➤ Städtebauliche und verkehrliche Umgestaltung der „Zwickauer Straße“

Der Entwicklungsschwerpunkt im Untersuchungsgebiet stellt die Aufwertung des Straßen- und Verkehrsraum der Zwickauer Straße einschließlich des angrenzenden öffentlichen Raumes dar. Zielstellung ist dabei den bisher autoaffin geprägten und überdimensionierten Straßenraum umzugestalten und unterschiedlichen Mobilitätsformen Raum zu geben bzw. diese zu fördern. Die Umgestaltung und städtebauliche Integration zu einem entschleunigten Verkehrsraum bieten Impulse für eine städtebauliche und gewerbliche Entwicklung.

Hierzu sind folgende Zielstellungen umzusetzen:

- Neugestaltung des Straßenraums der Zwickauer Straße unter Einordnung von Radwegen und Querungshilfen für Fußgänger sowie unter Beachtung der Verlängerung der Straßenbahntrasse mit Verlagerung in den Straßenraum (ab Schönau in Richtung Reichenbrand)
- Fußgängerfreundlicher Umbau der Zwickauer Straße zur Förderung quartiersbezogener Nahmobilität
- Abbau von Barrieren auf Straßen, Wegen, Plätzen und ÖPNV-Haltestellen → Erhöhung Barrierefreiheit im öffentlichen Verkehrsraum
- Verkehrliche & gestalterische Neuordnung Kreuzungsbereich Zwickauer Straße/Popowstraße → Erhöhung der Verkehrssicherheit durch Schaffung klarer Verkehrsführungen
- Entschleunigung des Verkehrs durch Veränderung/Verringerung der Straßenquerschnitte → Lärmreduzierung durch die Zwickauer Straße für Anwohner
- Attraktivieren des öffentlichen Raums durch Straßenbegrünung und aktive Nutzung der Seitenräume → Instandsetzung/Gestaltung von Gehwegen & Nebenanlagen zu Aufenthalts-/Erholungsbereichen mit modernem Stadtmobiliar → Verbesserung der Aufenthaltsqualität
- Errichtung einer zentralen Mobilitätsstation zur Verknüpfung unterschiedlicher Mobilitätsangebote bzw. Bereitstellung von Sharing-Angeboten → Förderung des Umstiegs/Nutzung von nicht-motorisierten Verkehrsträgern/ÖPNV
- Integration von straßenbegleitenden Stellplätzen für den ruhenden Verkehr & Schaffung von Kurzzeitparkplätzen für Kunden ansässiger Gewerbebetriebe
- Förderung der E-Mobilität entlang der Zwickauer Straße → Ausbau von Ladesäuleninfrastruktur (für E-Autos und E-Bikes)

➤ Ausbau des ÖPNV-Angebotes durch Verlängerung der Straßenbahntrasse

Die bestehende Straßenbahnlinie 1 verkehrt ausgehend vom Stadtzentrum durch das östliche Untersuchungsgebiet und endet derzeit an der Wendeschleife Schönau. Die bestehenden drei Straßenbahn-Haltestellen werden in den kommenden Jahren komplett erneuert und barrierefrei einschließlich Zuwegungen gemäß den Regelbauweisen der Stadt Chemnitz gestaltet.

Zur weiteren Nutzung des öffentlichen Personennahverkehrs ab Wendeschleife Schönau in westliche Richtung des Untersuchungsgebietes, bedarf es derzeit eines Umstiegs in den regionalen Busverkehr, was jedoch als unattraktiv bzw. unbequem wahrgenommen wird.

Um die Nutzung des ÖPNV-Angebotes attraktiver zu gestalten, ist mittelfristig die **Verlängerung der bestehenden Straßenbahnlinie** entlang der Zwickauer Straße bis nach Reichenbrand geplant, wodurch auch der westliche Bereich des Untersuchungsgebietes erschlossen wird. In diesem Zuge ist auch die Errichtung weiterer Straßenbahnhaltestellen vorgesehen. Die bestehenden Gleisanlagen an der Wendeschleife Schönau sind mit Realisierung der Verlängerung der Straßenbahntrasse bis Reichenbrand in die Entwicklung des angrenzenden Parks am ehem. Rittergut als Naherholungsbereich zu integrieren.

Ein weiteres Leitziel stellt die **Errichtung einer zentralen Mobilitätsstation** in Zusammenarbeit mit CVAG und externen Mobilitätsanbietern dar, mit dem Ziel einer räumlichen Verknüpfung von ÖPNV, Radverkehr, geteilter Mobilität und neuen Mobilitätsformen.

➤ **Stärkung Radverkehr durch Schaffung einer radverkehrsfreundlichen Hauptverkehrsstraße & Ausbau bedarfsgerechter Radverkehrsinfrastruktur**

Im Zuge der Förderung nachhaltiger Mobilität ist neben dem ÖPNV vor allem der Radverkehr zu stärken. Das Umweltbewusstsein ist in den letzten Jahren deutlich gewachsen, sodass viele Bürger das Fahrrad als flexibles Verkehrsmittel für sich entdeckt haben. Der Radverkehr stellt mittlerweile einen wesentlichen Bestandteil des städtischen Alltagsverkehrs dar. Durch das Fehlen von Radwegen im Untersuchungsgebiet bestehen jedoch erhebliche Gefahrenpotenziale und Nutzungskonflikte zwischen Radverkehr und Autoverkehr, aber auch zwischen Radfahrern und Fußgängern.

Zur Förderung des städtischen Alltagsradverkehrs ist daher ein straßenbegleitender Radweg entlang der Hauptverkehrsachse „Zwickauer Straße“ auszuweisen. Zur Erhöhung der Verkehrssicherheit, auch für Fußgänger, ist der Fokus auf eine sichere und regelkonforme Führung der Radfahrenden sowie zügiges Vorankommen (auch im Zuge der Ampelplanung) Wert zu legen.

Die Radverkehrsinfrastruktur ist bedarfsgerecht auszubauen, hierzu gehört die Errichtung von (überdachten oder abschließbaren) Abstellanlagen für Fahrräder und für die Verknüpfung zwischen Fahrrad und öffentlichem Verkehr (Bike & Ride-Plätze).

➤ **Verbesserung der Fußgängerinfrastruktur**

Fast jeder dritte Weg in Chemnitz ist ein reiner Weg zu Fuß, Fußverkehr ist die wichtigste Verkehrsart im Wohnumfeld.²⁵ Auch im Untersuchungsgebiet „Zwickauer Straße“ ist die Alltagsmobilität durch eine Vielzahl an Fußgängern geprägt. Problematisch ist jedoch, dass die Gehwege mehrheitlich in einem mangelhaften baulichen Zustand sind und die Barrierefreiheit nicht oder nur unzureichend vorhanden ist. Die Sicherung bzw. Instandsetzung und der weitere Ausbau barrierefreier Gehwege stellt einen wesentlichen Handlungsschwerpunkt im gesamten Untersuchungsgebiet dar.

Ebenso gilt es durch breite, gut nutzbare Gehwege und eine ansprechende Gestaltung, die Möglichkeiten für den Aufenthalt im Straßenraum Zwickauer Straße deutlich zu stärken, damit der Fußverkehr seine hohe Bedeutung behalten kann.

Zur Erhöhung der Verkehrssicherheit sind zusätzliche Querungsmöglichkeiten/Fußgängerüberwege, u.a. an Haltestellen und im Einzugsbereich von Nahversorgern bzw. in zumutbaren Abständen entlang der Zwickauer Straße, zu errichten.

²⁵ https://www.chemnitz.de/chemnitz/de/unsere-stadt/verkehr/fussgaenger_radfahrer/fussgaenger/index.html

Neben den o.g. prioritären Entwicklungsschwerpunkten gelten **weitere Zielstellungen:**

- Sanierung bzw. grundhafter Ausbau von Wohnstraßen mit hohem Handlungsbedarf (Robert-Blum-Straße, Gartenweg, Friedhofsstraße, Peter-Mitterhofer-Straße, Bahnstraße, Mühlgasse, Einsteinstraße, Tieckstraße, Steinstraße, Schillstraße)
- Sanierung von Brücken zur Sicherung der Erschließungs- und Versorgungsfunktionen (Brücke - Am Feldschlösschen/Kappelbachgasse)
- Verbesserung der Erschließung/Erreichbarkeit im Bereich Kita Am Feldschlösschen → Rückbau nicht benötigter Gebäude mit anschließender Neugestaltung von Flächen (Zuwegung, Hol- und Bringzone für Kinder, Parkplatz für Besucher/Mitarbeiter)
- Verbesserung der Situation des (quartiersbezogenen) ruhenden Verkehrs
 - Erarbeitung einer gebietsbezogenen Stellplatzbilanz → sinnvolle Einbindung und Ergänzung des Stellplatzangebotes
 - Schaffung der Voraussetzungen zur Errichtung und zum Betrieb einer Quartiersgarage durch Dritte zur Minderung des zu erwartenden ansteigenden Parkdrucks bei städtebaulichen Entwicklungen
 - Gestaltung öffentlicher Parkplätze Am Feldschlösschen (PKW-Stellplätze/Wohnmobilstellplatz)

6.1.3 Freiraumkonzeption

Karte 12.3 Neuordnungskonzept – Freiraumkonzeption

Leitziel: Schaffung von attraktiven, erlebbaren Grün- und Freiräumen

Das Untersuchungsgebiet „Zwickauer Straße“ zeigt neben den städtebaulichen Problemlagen auch erhebliche funktionale und gestalterische Defizite in der Grün- und Freiraumstruktur. Die Um- und Neugestaltung von bestehenden Grün- und Freiräumen, aber auch die Schaffung von neuen Grünelementen bietet großes Potenzial zur Erhöhung der Aufenthaltsqualität. Die grün- und freiräumliche Neuordnung und die damit verbundene Schaffung attraktiver, erlebbarer Grün- und Freiräume, tragen entscheidend zu einer lebenswerten, begrünten Zwickauer Straße bei und leisten so einen Beitrag zum Klimaschutz. Als prioritäre Entwicklungsschwerpunkte gelten besonders der Gewässerraum am Kappelbach und das Grünareal am ehemaligen Rittergut.

➤ Renaturierung von Gewässerstrukturen → Schwerpunkt Kappelbach

Der Naturraum Kappelbach stellt eine wertvolle Landschafts- und Erholungsachse nördlich der Zwickauer Straße dar. Aufgrund des schlechten ökologischen Gewässerzustands und der mangelnden Aufenthaltsmöglichkeiten am Kappelbach besteht jedoch hoher Entwicklungsbedarf. Im Zuge einer Renaturierung des Kappelbaches sind gewässertypische Lauf- und Fließverhältnisse herzustellen und der Kappelbach samt den Uferbereichen als „grüner und blauer Rücken“ für Naherholungszwecke aufzuwerten.

Hierzu sind folgende Zielstellungen umzusetzen:

- Verbesserung des ökologischen Zustandes des Kappelbachs (Gewässer 2. Ordnung)
 - Durchführung von Gewässersanierungsmaßnahmen (u.a. Entschlammung, Entkrautung usw.)
 - Renaturierung des Gewässerverlaufes zur Förderung der eigendynamischen Entwicklung des Gewässers → Schaffung nutzungsfreier Uferstreifen & Freihaltung von Bebauung
 - Schaffung von Retentionsflächen am Kappelbach → Hochwasserschutz/Schutz bei Starkregenereignissen (Beachtung des festgesetzten Überschwemmungsgebietes)
 - Neugestaltung von Böschungen/aufgeweiteten Uferbereichen

- Offenlegungen des teilweise verrohrten Stelzendorfer Bachs als Zulauf zum Kappelbach einschl. Gestaltung der Uferbereiche → Beseitigung von Verrohrungen von Gewässern und Aufweitung vorhandener Gräben als Chance zur Erhöhung der Kapazitäten zur Aufnahme von Regenwasser bei außergewöhnlichen Niederschlagsereignissen und zur Verbesserung der Aufenthalts- und Lebensqualität
- Sicherung, Pflege und Entwicklung der Auenlandschaft am Kappelbach als stadtoökologisch wirkender Grünzug → stärkere Berücksichtigung der ökologischen und landschaftlichen Gegebenheiten (Biotopverbund, Sichtbeziehungen) bei der Überplanung von baulichen Nutzungen im Einzugsbereich des Kappelbachs
- Sicherung und Entwicklung der Erlebbarkeit des Grünzuges bzw. naherholungsspezifische Ausstattung für die Allgemeinheit durch den bachbegleitenden Geh- und Radweg → Naherholungszone
 - Qualifizierung von Freiflächen zu Aufenthaltsbereichen → Entwicklung ufernaher Wiesenflächen als Liegewiesen, Bereitstellung von Stadtmobiliar (u.a. Bänke, Tische, Fahrradständer)
 - Verbesserung der Erlebbarkeit → Schaffung von Zugängen zum Wasser
 - Schaffung von öffentlichen Spiel- und Aufenthaltsflächen für Kinder und Jugendliche → Spielplatzneubau, ggf. auch Flächen und Leistungsangebote für Sport & Fitness

➤ **Gestaltung einer „grünen Mitte“ am ehemaligen Rittergut**

Der Park am ehemaligen Rittergut in Schönau, angrenzend an die Wendeschleife der Straßenbahn, zeichnet sich durch wertvollen Baumbestand und alte Wegebeziehungen aus. Aufgrund fehlender Unterhaltung und Pflege ist die einstige Gestaltung als Park jedoch kaum noch zu erleben, heute prägt vorrangig Wildwuchs das Bild. Auch der Zinnteich ist in sehr schlechtem ökologischem Zustand. Entwicklungspotenzial stellt hierbei langfristig auch das Areal der Straßenbahnwendeschleife dar. Die Zielstellung ist, das Areal als Gesamtensemble wieder zu beleben und einen attraktiven Ort zum Verweilen zu gewinnen.

Hierzu sind folgende Zielstellungen umzusetzen:

- Erhalt einer innerörtlichen Grünfläche mit wertvollem Baumbestand
 - Erhalt des Baumbestandes im bestehenden Park & Ergänzung neuer Bäume → Erhalt des Parks als Lebensraum für Flora/Fauna
 - Abwechslungsreiche Gestaltung von Gehölzbestand & naturnahen Grünbereichen/Wiesen
 - Einbindung der Kappelbachaue in die Parkgestaltung → Verbindung blauer & grüner Infrastruktur
- Wiederherstellung der Zugänglichkeit des Parks für die Öffentlichkeit → Ort zum Verweilen & Erleben
 - Grünordnerische Umgestaltung als Park unter Einbezug des Areals der ehem. Straßenbahnwendeschleife → langfristig: Entsiegelung von (Verkehrs-)Flächen
 - Wiederherstellung/Neugestaltung von Wegebeziehungen
 - Schaffung von Aufenthaltsbereichen & Gestaltung von erlebbaren Flächen (z.B. Kneipp-Pfad, Trimm-Dich-Pfad, Spielbereiche) → Integration von Stadtmobiliar (Sitzmöglichkeiten)
 - Unterstützung von bürgerschaftlichem Engagement (z.B. „Verein Gemeinsam in und für Schönau e.V.“) durch die Stadt Chemnitz
 - Schaffung von Informationstafeln zur Historie und Nutzung für Natur- und Umweltbildung („Grünes Klassenzimmer“)
- Aufwertung Umfeld Feuchtbiotop am Zinnteich
 - Gestaltung des Uferbereiches und Vernetzung mit angrenzendem Grün → Freilegung Uferbereich, Unkraut/Schilf entfernen, ggf. Entschlammung des sog. „Himmelsteich“, regelmäßige Unterhaltungs-/Pflegemaßnahmen, Schaffung von Sitzgelegenheiten zum Verweilen
- Erweiterung/Vernetzung innerörtlicher Grünzüge → ggf. Einbindung der Freifläche Zwickauer Straße/Carl-Hertel-Straße in die Park-Landschaft-Gestaltung

Weitere Entwicklungsziele im Themenfeld Grün- und Freiraum:

- Dauerhafte Verbesserung der Gestaltung der „Zwickauer Straße“ durch grünorientierte Aufwertung des öffentlichen Raumes
 - Neuanpflanzungen/Ersatzpflanzungen von straßenbegleitendem Stadtgrün und insbesondere Straßenbäume entlang der Zwickauer Straße (sofern möglich alleearartig anlegen) einschließlich Nebenstraßen als Ergänzung zur „grauen Infrastruktur“
 - Gestaltung eines zentralen Stadtraumes als öffentlicher Freiraum/Begegnungsort
 - Schaffung von „grünen“ Raumkanten entlang von Baulücken/Brachflächen
- Vernetzung raumwirksamer Grünstrukturen unter Wahrung wertvoller Baumbestände
 - Schaffung von baumbestandenen Plätzen, Freiräumen und „Pocket-Parks“ im östlichen Abschnitt der Zwickauer Straße als „grüne“ Aufenthaltsbereiche
 - Erhalt der privaten Gärten, Streuobstwiesen und Schrebergärten im westlichen Abschnitt der Zwickauer Straße als Raum für Erholung und Freizeit
 - Qualifizierung von Anknüpfungspunkten und Zugängen in die nördlich und südlich angrenzenden Grünzüge und Freibereiche
- Zwischennutzungen, temporäre Grüngestaltung
 - Erhalt und Entwicklung freier, baulich ungenutzter Flächen für Stadtgrün – ggf. als temporäre Zwischennutzung (z.B. Pocket Parks) → Begrünung & quartiersbezogene Aufenthaltsbereiche schaffen
 - Prüfung der Nutzungsmöglichkeiten von brachliegenden Freiflächen für alternative Zwischennutzungen („Urban Gardening“, Mietergärten) → Möglichkeit zur temporären Nutzung und Pflege durch Anwohner & lokale Akteure bis zur dauerhaften Nachnutzung
- Förderung von Artenreichtum und Biodiversität
 - Erhalt von Nistmöglichkeiten von heimischen Tierarten bzw. Ersatz bei Wegfall von Nistmöglichkeiten aufgrund von Gebäudesanierung/Revitalisierung von Brachflächen
 - Schaffung von Blühwiesen → Beitrag zum Insektenschutz
- Erhöhung der Durchgrünung im Quartier → mehr Stadtgrün/urbanes Grün zur Verbesserung des Stadtklimas
 - Erhöhung des Baumbestandes bzw. des Anteils an Gehölzen, Sträuchern & Straßenbegleitgrün → gezielte Anpflanzung von klimafesten, resistenten Arten bzw. Pflanzen
 - Schaffung von Kühleffekten durch blau-grüne Straßenräume & Freihaltung von Frischluftschneisen → Verringerung von lokalen „Wärmeinseln“
 - Förderung der Dach- und Fassadenbegrünung → Festlegung von Potenzialflächen auf/an Bestandsgebäuden im Rahmen der Aufstellung B-Pläne, Erarbeitung/Umsetzung einer Begrünungssatzung; Anregung von Begrünung an Bestandsgebäuden bzw. bei Neubau von Gebäuden Begrünung von ÖPNV-Haltestellen als Selbstverständnis
- Förderung einer wassersensiblen Stadtentwicklung (aktiver Umgang mit Starkregen/Hochwasser)
 - Erhalt von Versickerungsflächen für Niederschlagswasser → Reduzierung des Versiegelungsgrades & Entsiegelung von Flächen (Beitrag zum Hochwasserschutz)
 - Rückhaltung, Speicherung und Nutzung des Niederschlagswassers im städtischen Raum, z. B. Schaffung von Speichermöglichkeiten (Zisternen), offene Regenrückhaltebereiche, dezentrale Regenwasserversickerung inkl. Baumrigolen, Reduzierung von Versiegelung
 - Schaffung durchfeuchteter und Feuchtigkeit spendender wassergebundener Flächen (Evapotranspirationsflächen)
 - Schaffung attraktiver wassergebundener Stadtflächen („Blaue Infrastruktur“)
 - Angemessene Anpassung urbaner/technischer Infrastrukturen an sich ändernde Niederschlagsereignisse (→ verbessertes Wassermanagement, Entlastung der Kanalisation bei Starkregenereignissen)
- Förderung /Ausbau von Erneuerbaren Energien
 - Errichtung von Solar-/Photovoltaikanlagen auf Dächern größerer Industrie-/Gewerbebauten
 - Errichtung von Solar-Carports im Sinne der Umsetzung des Chemnitzer Klimaschutzteilkonzept 2020

6.1.4 Nutzungskonzeption

Karte 12.4 Neuordnungskonzept – Nutzungskonzeption

Leitziel: Wahrung des Gebietscharakters als Mischgebiet für Wohnen und Arbeiten (spezifische Urbanität)

- Erhalt der bestehenden Nutzungsstrukturen in den vorrangig durch Mischnutzung (Wohnen/Gewerbe) geprägten Bereichen
 - Verdichtung von Wohnen und Gewerbe im östlichen Bereich der Zwickauer Straße
 - Stärkung der Wohnnutzung im westlichen Bereich der Zwickauer Straße
- Förderung urbaner Nutzungsstrukturen → Ansiedlung von kleinteiligen Einzelhandels- und Dienstleistungsunternehmen
 - Aktivierung der Erdgeschosszonen & Nutzung leerstehender Gewerbepotenziale in der Hauptgeschäftslage „Zwickauer Straße“
 - Aufwertung des Umfeldes (Gehwege, Kurzzeitparkplätze) & Schaffung von quartiersbezogenen Aufenthaltsqualitäten
 - Ansiedlung von Gastronomiebetrieben oder Cafés zur Erhöhung der Vielseitigkeit
 - Festsetzung von gewerblichen Nutzungen im Erdgeschoss bzw. Wohnen in Obergeschossen (vorrangig im Bereich zwischen Kappler Drehe bis Popowstraße) im Rahmen der Bauleitplanung
- Punktuell Änderung von Nutzungsstrukturen durch Entwicklung städtebaulicher Neuordnungsbereiche → Umnutzung von ehem. gewerblich genutzten leerstehenden Objekten für Wohnen bzw. Mischnutzungen (Wohnen, (nicht störendem) Gewerbe, Dienstleistung)
- Bereithaltung & Ausbau von bedarfsgerechten, modernen Wohnangeboten für unterschiedliche Ziel- bzw. Einkommensgruppen
 - Schaffung von altersgerechten Wohnungen für Senioren (Barrierefreiheit)
 - Schaffung von Mietwohnraum für Singles, studentisches Wohnen, Familien oder für einkommensschwache Bevölkerungsgruppen
 - Entwicklung von individuellem/hochwertigem Wohnraum in bestehender Bausubstanz → großzügige/kreative Grundrisse, qualitative Ausstattung (modernes Wohnen/Lofts)
- Förderung eines innovativen, zukunftsfähigen Branchenmix → Gewerbeflächenentwicklung
 - Erhalt bestehender Betriebe am Standort, sofern diese keine Mindernutzung darstellen
 - Neuansiedlung von (nicht störenden) Betrieben an geeigneter Stelle
 - Bereitstellung von gewerblichen Flächen im Zuge der Nachnutzung von ehem. Industriebauten, u.a. für Gewerbe, Dienstleistungen, Start-ups, Kultur- und Kreativwirtschaft, Forschung, Freizeit
 - Reduzierung der KFZ-affinen Gewerbebetriebe entlang der „Zwickauer Straße“
- Verringerung/Vermeidung von Nutzungskonflikten
 - Beachtung von vorbeugenden Lärmschutzmaßnahmen bei geplanten Verkehrsbaumaßnahmen (Umgestaltung Zwickauer Straße & Straßenbahnverlängerung)
 - Prüfung von Lärmschutzmaßnahmen entlang der südlich des Gebietes verlaufenden Bahntrasse hin zur nördlich angrenzenden Wohnnutzung
- Erhalt und Qualifizierung der Betreuungseinrichtung „Kita Am Feldschlösschen“ → Gestaltung der Außenanlage, Gewährleistung der Erreichbarkeit der Einrichtung (Zuwegung) & Schaffung Stellplatzmöglichkeiten für Mitarbeiter und Besucher/Eltern
- Entwicklung des ehem. Straßenbahndepot zum „Garagen-Campus“ → Kulturhauptstadt 2025 (Konzept je Gebäudeteil ist noch in Planung, Aufzählung wird ggf. angepasst)
 - Sanierung, Instandsetzung und Modernisierung Gebäudebestand Straßenbahnmuseum

- Nachnutzung ehemaliges Betriebs- und Verwaltungsgebäude als Lernwerkstatt Mobilität
 - Sanierung Hauptgebäude Uhrenmuseum
 - Nachnutzung Nebengebäude Uhrenmuseum als Kantine/Museumscafé
- Umnutzung einer brachliegenden Teilfläche „Zwickauer Straße 225“ als zentraler, multifunktionaler Stadtraum (Städtebau, Verkehr, Grün & Freiraum)
- Bereitstellung von ausreichend innerörtlichen Grünflächen (privat und öffentlich)
- Schaffung von öffentlichen Spiel- und Sportflächen entlang Kappelbach/„Grüne Mitte“ als attraktives Freizeitangebot

7 Maßnahmen, Kosten und Finanzierung der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme

Karte 13

Maßnahmenplan

7.1 Erläuterung

Aufbauend auf den Zielen und Zwecken der Sanierung und der städtebaulichen Entwicklungskonzeption werden im Folgenden die Maßnahmen zur Umsetzung der gesamtstädtischen Entwicklungsmaßnahme dargestellt. Die Maßnahmen wurden gemäß BauGB §§ 147, 148 nach Ordnungsmaßnahmen und Baumaßnahmen sowie ergänzend dazu Maßnahmen der Vorbereitung und sonstige Maßnahmen aufgestellt.

Gemäß § 149 BauGB wurde zu den Maßnahmen eine Kosten- und Finanzierungsübersicht erstellt. Diese beinhaltet die Kosten, die der Stadt Chemnitz entstehen. Dazu kommen Kosten, die die Aufgabenbereiche anderer Träger öffentlicher Belange und Akteure betreffen. In der Kosten- und Finanzierungsübersicht werden die Kosten der Gesamtmaßnahme und deren Finanzierungsmöglichkeiten beispielsweise über Städtebauförderungsmittel von Bund und Land (WEP), Fördermittel im Rahmen der Kulturhauptstadt sowie Mittel aus Fachförderungen bzw. Haushaltsmittel der Stadt dargelegt.

Die Kosten- und Finanzierungsübersicht ist im Weiteren für den Zeitraum der mittelfristigen Finanzplanung der Stadt in Bezug auf die von der Stadt für die Durchführung der Sanierung bereitgestellten Mittel dargestellt.

Die Kosten- und Finanzierungsübersicht stellt damit ein Planungs- und Steuerungsinstrument dar, das aufzeigt, wie die Gesamtmaßnahme in der Umsetzung bis zum Jahr 2037 finanziert werden kann. In der städtebaulichen Rahmenplanung ist die Kosten- und Finanzierungsübersicht weiter konkretisiert.

Bei der Umsetzung von Maßnahmen sind die entsprechenden gesetzlichen Regelungen des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) und des Sächsischen Naturschutzgesetzes (SächsNatSchG) in Bezug auf den Schutz von Natur und Landschaft stets zu beachten und einzuhalten. Gleiches gilt für die Einhaltung der gesetzlichen Bestimmungen im Bereich Denkmalschutz (SächsDSchG). Maßnahmen am geschützten Denkmalbestand (Baudenkmale, Denkmalbereiche, archäologische Flächendenkmale usw.) sind mit der zuständigen Denkmalschutzbehörde abzustimmen.

7.2 Maßnahmenübersicht

Lfd. Nr.	Maßnahmen	Beschreibung, Zielauswirkung	Priorität	Umsetzungszeit-raum	Trägerschaft
1. Maßnahmen der Vorbereitung					
V1	Masterplan Park am ehemaligen Rittergut	Erarbeitung eines Masterplanes als Vorbereitung zur Aufwertung öffentlicher Grünbereiche, Erhöhung Grünanteil / Gestaltung der Grünen Mitte (Klimaschutz)	2	2023	A67
V2	Entwicklungskonzept Uferbereich Kappelbach	Erarbeitung konzeptioneller Grundlagen zur naturräumlichen Entwicklung des Kappelbach; Ziel: ökologische Sanierung Kappelbach, Verbesserung der grünen Infrastruktur, Schaffung grüner Achsen, Vernetzung Zwickauer Str.	2	2022-2023	A66, A67
V3	Nutzungskonzept Gesamtkomplex Wanderer Werke	Nutzungskonzeption zur Aktivierung der Leerstände mit Signalwirkung, Erhalt ortsbildprägender Bausubstanz, Ansiedlung innovativer und vielfältiger Arbeitswelten und lebendiger Nutzungsmischung, Schaffung von attraktivem Wohnraum, Aufbereitung der Industriekulturgeschichte	1	2023	A61 privater Investor
V4	Gehwegekonzept	Vorbereitende Maßnahme für Sanierungen bzw. Ausbau von Gehwegen einschl. Priorisierung; Ziel: Stärkung der nichtmotorisierten Mobilität, Erhöhung Barrierefreiheit	1	2023/2024	A66
V5	Parkierungskonzept	Erfassung Stellplatzsituation (Angebot/Nachfrage), Bewirtschaftungs- und Realisierungskonzept; Ziel: Neuordnung des ruhenden Verkehrs	3	2026	A66
V6	Nutzungs- und Gestaltungskonzept Stadtraum Zwickauer Straße 225	Nutzungs- und Gestaltungskonzept Stadtraum Zwickauer Straße 225 zur Schaffung von Aufenthaltsqualität mit grün/blauer Infrastruktur	1	2026	A61 / A66
V7	Vorbereitende Untersuchung	Ermittlung städtebaulicher Missstände gemäß §136 BauGB, Festlegung der Ziele und Zwecke der Sanierung, Ableitung & Begründung eines förmlich festzulegenden Sanierungsgebietes, Beteiligungsverfahren	1	2020-2022	A61
V8	Rahmenplanung	Konkretisierung von Sanierungszielen und Maßnahmen	1	2020-2022	A61
V9	Öffentlichkeitsarbeit	Information der Öffentlichkeit/Betroffener hinsichtlich realisierter bzw. geplanter gebietsbezogener Maßnahmen,	1	ab 2022	A61

Lfd. Nr.	Maßnahmen	Beschreibung, Zielauswirkung	Priorität	Umsetzungszeitraum	Trägerschaft
		Tag der Städtebauförderung, Einbindung lokaler Vereine + Initiativen			
2. Ordnungsmaßnahmen					
2.1. Bodenordnung inkl. Grunderwerb					
1	Grunderwerb zum Zwecke der Erschließung	Bodenordnende Maßnahmen als Vorbereitung zur Verbesserung der Erreichbarkeit und Verkehrsführung durch Errichtung verkehrlicher Erschließungsanlagen (Verlängerung Straßenbahntrasse entlang Zwickauer Straße)	3	2025	A23
2	Grunderwerb zum Zwecke des Rückbaus	Bodenordnende Maßnahmen zur Vorbereitung für Rückbaumaßnahmen von Brachen bzw. Flächenentwicklung von Altstandorten	3	2024-2025	A23
3	Grunderwerb Teilfläche Flurstück 192/12, Gemarkung Schönau	Bodenordnende Maßnahmen als Vorbereitung für die Gestaltung eines Stadtraumes / Mobilitätsstützpunkt mit barrierefreier Haltestelle, Infopoint, E-Ladestation, Verbesserung der Bedingungen für den nichtmotorisierten Individualverkehrs	2	2023	A23
4	Grunderwerb Flurstück 549/1, Gemarkung Schönau	Bodenordnende Maßnahmen als Vorbereitung zur Realisierung der Gestaltung des Parks ehem. Rittergut, Verbesserung Grünanteil	2	2023	A23
5	Grunderwerb Flurstück 46/1, Gemarkung Kappel	Bodenordnende Maßnahmen als Vorbereitung zur Realisierung eines Spielplatzes Am Feldschlösschen	1	2022	A23
6	Grunderwerb Flurstücke 41/9 & 38/4, Gemarkung Kappel	Bodenordnende Maßnahmen als Vorbereitung für die Gestaltung der Eingangsbereiche zum Braustolzareal (Flächengestaltung), Wohnmobilstellplatz, PKW-Stellplatz	3	2023	A23
2.2. Freilegung von Grundstücken					
7	Rückbau nicht mehr benötigter Bausubstanz/Nebengebäude/Brachen zur Freilegung von Grundstücken	Rückbau von Gebäuden mit anschließender Beräumung der Flächen, Nachnutzung der Flächen durch Neubebauung (Wohnen/Gewerbe) unter Beachtung der Wiederherstellung städtebaulicher Raumkanten	2	ab 2022	A61

Lfd. Nr.	Maßnahmen	Beschreibung, Zielauswirkung	Priorität	Umsetzungszeitraum	Trägerschaft
2.3. Straßen					
8	Sanierung Zwickauer Straße - Abschnitt Kappler Drehe bis Guerickestraße	Ausbau bzw. Schaffung von Verkehrsflächen für nichtmotorisierte Verkehrsteilnehmer durch Gestaltung Rad-/Fußwege inkl. Querungsmöglichkeiten und Herstellung Barrierefreiheit, Verlängerung Straßenbahnstrecke über Guerickestraße bis Reichenbrand; Ziel: Verbesserung der Verkehrssituation für unterschiedliche Mobilitätsformen, Geschwindigkeitsreduzierende Maßnahmen durch Umgestaltung der Verkehrsräume einschließlich Nebenanlagen, Schaffung bzw. Erhöhung der Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum	2	ab 2024	A61 / A66 / A67 Träger der Infrastruktur
9	Sanierung Zwickauer Straße - Abschnitt Guerickestraße bis BAB 72		2	ab 2024	A61 / A66 / A67 Träger der Infrastruktur CVAG
10	Ausbau Gleisbereich von Industriemuseum bis Wendeschleife einschließlich Haltestellen	Grundhafter Ausbau der bestehenden Gleisanlagen von Industriemuseum bis Wendeschleife Schönau, Erneuerung der Haltestellen "Kappler Drehe", "Am Feldschlößchen" und "Guerickestraße" einschl. Herstellung barrierefreier Zuwegungen	1	2022/2023	CVAG
11	Neuordnung Kreuzung Popowstraße einschließlich Umgestaltung Knotenpunkt	Verkehrliche und städtebauliche Neuordnung des Kreuzungsbereichs Popowstraße/Zwickauer Straße/Lärchenstraße zur Verbesserung der Verkehrsführung, Erhöhung der Verkehrssicherheit	3	ab 2026	A66 / A67
12	Guerickestraße einschl. Ausbau Straßenbahngleis	grundhafter Ausbau Guerickestr. im Zuge der Gleisbauarbeiten zur Verlängerung Straßenbahntrasse; Ziel: Verbesserung der Funktionalität verkehrlicher Infrastruktur	2	ab 2024	A66 CVAG
13	Sanierung von Nebenstraßen einschl. Straßenbeleuchtung	Instandsetzung bzw. grundhafter Ausbau von Nebenstraßen einschl. Nebenanlagen, Prüfung Straßenbaumpflanzungen, u.a. Schillstraße/Kappelbachgasse einschl. Brücke, Steinstraße, Tieckstraße, Einsteinstraße, Mühlgasse, Bahnstraße, Peter-Mitterhofer-Straße, Friedhofstraße, Robert-Blum-Straße, Gartenweg, Carl-Hertel-Straße i.V.m. Erneuerung der technischen Infrastruktur insbesondere Erneuerung der Straßenbeleuchtung (Umstellung auf	1-3	ab 2026	A66 / A67

Lfd. Nr.	Maßnahmen	Beschreibung, Zielauswirkung	Priorität	Umsetzungszeitraum	Trägerschaft
		LED-Technik); Ziel: Verbesserung der Funktionalität verkehrlicher Infrastruktur, Beseitigung städtebaulicher Missstände, Aufwertung Stadtbild und Erhöhung Wohnqualität durch Lärmreduzierung			
2.3. Wege					
14	Sanierung von Gehwegen/ Nebenanlagen	Instandsetzung bzw. grundhafter Ausbau von Gehwegen einschl. Nebenanlagen, u.a. Zwickauer Straße, Kohlstraße, Popowstraße, Walthergasse, Stelzendorfer Straße, Karl-Drais-Straße, Neustädter Straße; Ziel: Erhöhung Barrierefreiheit, Stärkung Fußgängerverkehr	1-3	ab 2023	A66
2.3. Verkehr (Plätze, Freiräume)					
15	Gestaltung zentraler Stadtraum mit Mobilitätsstützpunkt, Zwickauer Straße 225	Umgestaltung einer ungeordneten Grünfläche als attraktiver öffentlicher Stadtraum; Ziel: Aufwertung Stadtbild, Schaffung zentraler Treffpunkt im öffentlichen Raum, Förderung nachhaltiger Mobilität durch Schaffung quartiersbezogener Angebote (E-Ladestation, Haltestelle, Bike-Verleih, Car-Sharing, etc.)	2	2026-2027	A66 / A67 CVAG privater Investor
16	Gestaltung Außenbereiche Straßenbahndepot	Gestaltung Außenbereiche Straßenbahndepot einschließlich barrierefreier Zuwegung (rückwärtig) und Aufwertung Eingangssituation im Bereich Zwickauer Straße	1	2023	A61 CVAG Kulturhauptstadt GmbH
17	Aufwertung der Außenanlagen und Schaffung Durchwegung Braustolz-Areal	Gestaltung der Außenanlagen im Zuge der Nachnutzung Braustolzareals; Ziel: Schaffung eines attraktiven Wohnumfeld, Erhöhung von Aufenthaltsqualität, Erhöhung Grünanteil, Verbesserung der quartiersbezogenen Erschließung, Schaffung von Anwohner-Stellplätzen	3	2024	A66 / A67 privater Investor

Lfd. Nr.	Maßnahmen	Beschreibung, Zielauswirkung	Priorität	Umsetzungszeit-raum	Trägerschaft
18	Gestaltung Bereich zwischen Zuwegung Kita und Kappelbach	Gestaltung Bereich zwischen Zuwegung Kita und Kappelbach, u.a. Verlagerung Wegeführung, Parkplätze, Spielbereich, Sanierung Ufermauer, Ziel: Verbesserung der Erschließung, Gestaltung von Grün- und Freiflächen nach vorherigem Rückbau/Beräumung der Fläche	2	2025	A66 / A67 privater Investor
2.4. Parkplätze					
19	Gestaltung Wohnmobilstellplatz, PKW-Stellplatz	Gestaltung von Stellplätzen für Wohnmobile, Ziel: Verbesserung Parkplatzsituation für touristische Zwecke, Umstieg zur Straßenbahn möglich, Entlastung Innenstadt vom Parksuchverkehr, Flächengestaltung und Aufwertung umliegender Bereiche	2	2023/2024	A66 CWE CVAG
2.5. Grünanlagen, Wasserläufe					
20	Gestaltung öffentlicher Aufenthalts- und Grünbereiche Park ehem. Rittergut	Gestaltung Park ehem. Rittergut gemäß Masterplan; Ziel: Neuordnung und Gestaltung von Grün- und Freiflächen, Erhöhung der Aufenthaltsqualität öffentlicher Freiräume, Umsetzung von Maßnahmen zum Klimaschutz, Beitrag zur Artenvielfalt (Flora/Fauna)	2	ab 2024	A67 Verein
21	Renaturierung/Aufwertung Kappelbach und Umfeld (Freiräume)	Verbesserung des ökologischen Zustandes von Fließgewässern, Erhalt einer durchgängigen Grünachse entlang des Kappelbaches (insbesondere zw. Gustav-Wünsche-Str. und BAB 72), Erhöhung Aufenthaltsqualität durch Gestaltung von Aufenthaltsbereichen entlang der Uferbereiche unter Beibehaltung ausreichender Retentionsflächen	2	ab 2023	A 36 / A66 / A67
22	Aufwertung Umfeld Feuchtbiotop am Zinntech	Freilegung Uferbereich, Unkraut/Schilf entfernen, ggf. Entschlammung des sogen. „Himmelsteich“, regelmäßige Unterhaltungs-/Pflegemaßnahmen, Schaffung von Sitzgelegenheiten zum Verweilen	2	ab 2024	A67 Verein
23	Schaffung grüner Raumkanten	Schließung städtebaulicher Raumkanten bei Brachflächen entlang der Zwickauer Straße durch geeignete Begrünungsmaßnahmen („Grüne Raumkante“); Ziel: Erhöhung Grünanteil, Verbesserung Stadtbild	2	ab 2023	A67 Private Eigentümer

Lfd. Nr.	Maßnahmen	Beschreibung, Zielauswirkung	Priorität	Umsetzungszeitraum	Trägerschaft
24	Gestaltung Bereich zwischen Zwickauer Straße/Carl-Hertel-Straße	Einbindung in Grünkonzept Park am ehem. Rittergut, Vernetzung (Grüne Achse), Aufwertung von brachliegenden Flächen, Erhöhung Biodiversität	2	ab 2024	A23 / A67
25	Pflanzung Straßenbäume	Erhöhung des Grünanteils als Beitrag zum Klimaschutz, Lärmreduzierung & Verbesserung der Schadstofffilterung durch Begrünung mit Straßenbäumen	2	ab 2024	A66 / A67
2.6. Spielplätze					
26	Neubau Spielplatz Am Feldschlösschen	Verbesserung der Freizeitmöglichkeiten für Kinder, Erhöhung der Familienfreundlichkeit	1	2022-2023	A67
27	Aufwertung Spielplatz Robert-Blum-Straße	Verbesserung der Freizeitmöglichkeiten für Kinder, Erhöhung Familienfreundlichkeit, Erneuerung/Austausch Spielgeräte	3	ab 2025	A67
3. Baumaßnahmen					
3.1. Erneuerung von Gebäuden					
28	Sanierung von Gebäuden privater Dritter	Erhalt stadtbildprägender Bausubstanz, insbes. denkmalgeschützter Gebäudebestand, Reduzierung Leerstand und Ansiedlung vielfältiger Nutzungsmöglichkeiten - Zwickauer Straße 137 (Schleifmaschinenwerk) - Zwickauer Straße 145 (Tüllfabrik) - Am Feldschlösschen 18 (Braustolz-Areal) - Zwickauer Straße 152 a, b (Haus Einheit) - Zwickauer Straße 219 (Kontor) - Zwickauer Straße 221 (Wanderer Werke) - Zwickauer Straße 225	1	ab 2022	private Eigentümer A61
3.2 Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen					
29	Sanierung, Modernisierung und Instandsetzung Zwickauer Straße 164, 164a (Straßenbahndepot einschl. Uhrenmuseum)	Schaffung von Kultur- und Veranstaltungsangeboten, Aufbereitung der Industriekultur-/Technikgeschichte i.V.m.	1	2022-2024	A61 CVAG Kulturhauptstadt GmbH

Lfd. Nr.	Maßnahmen	Beschreibung, Zielauswirkung	Priorität	Umsetzungszeitraum	Trägerschaft
		der Erlebarmachung neuer, nachhaltiger Mobilitätsansätze, Erhalt & Nachnutzung identitätsstiftender Gebäude, Aufwertung Stadtbild			
30	energetische Modernisierung Kindertagesstätte „Regenbogen“, einschließlich Außenanlagen	Verbesserung energetischer Zustand kommunaler Gebäude → Beitrag zum Klimaschutz, Verbesserung der Betreuungsangebote (Sicherung der Daseinsvorsorge)	2	2025	SE17
4. Sicherungsmaßnahmen					
31	Zwickauer Straße 152a (Haus Einheit)	Nachhaltige Sicherung städtebaulich und denkmalpflegerisch bedeutsamer Gebäude (u.a. Dach einschl. Dachhaut, aufgehendem Mauerwerk, Fundamenten und des gesamten Gebäudetrags), Schutz vor weiterem baulichem Verfall; Ziel: Erhalt ortsbildprägender oder erhaltenswert Gebäude für spätere Instandsetzung und Modernisierung	2	2023-2024	A61
32	Zwickauer Straße 152b (Haus Einheit)		2	2023-2024	A61
33	Zwickauer Straße 219 (Kontor)		1	2024	A61
34	Zwickauer Straße 231 (Fachwerk)		3	2025	A61
5. Sonstige Maßnahmen					
35	Stadtteil- und Leerstandsmanagement / Sanierungsträger	Betreuung der Vorbereitung und Durchführung der städtebaulichen Gesamtmaßnahme, Einbeziehung und Aktivierung von Eigentümern und Akteuren/Kooperationspartnern, Organisation & Umsetzung des Prozesses/Veranstaltungen, Vor-Ort-Management (Schnittstelle zw. Lokalen Akteuren/Verwaltung)	2	ab 2022	A61
36	Einrichtung Verfügungsfonds	Investitionen und investitionsvorbereitende bzw. investitionsbegleitende Maßnahmen zur stärkeren Beteiligung und Mitwirkung von Betroffenen innerhalb des Gebietes	1	ab 2022	A61 Private Akteure

Träger

A 61 – Stadtplanungsamt

A 66 – Tiefbauamt

A 67 – Grünflächenamt

A 23 – Liegenschaftsamt

SE 17 – Gebäudemanagement und Hochbau

CVAG – Chemnitzer Verkehrs-AG

7.3 Kosten- und Finanzierungsübersicht

Lfd. Nr.	Maßnahmen	Gesamt- Kosten T€	Kosten je Haushaltsjahr					
			2022 T€	2023 T€	2024 T€	2025 T€	2026 T€	2027- 2036 T€
1. Maßnahmen der Vorbereitung								
V1	Masterplan Park am ehemaligen Rittergut	15	15					
V2	Entwicklungskonzept Uferbereich Kappelbach	100		50	50			
V3	Nutzungskonzept Gesamtkomplex Wanderer Werke	30		15	15			
V4	Gehwegekonzept	15		5	10			
V5	Parkierungskonzept	30			30			
V6	Nutzungs- und Gestaltungskonzept Stadtraum Zwickauer Straße 225	30					30	
V7	Vorbereitende Untersuchung	60	60					
V8	Rahmenplanung	100	100					
V9	Öffentlichkeitsarbeit	25	3	3	3	3	3	10
2. Ordnungsmaßnahmen								
2.1. Bodenordnung inkl. Grunderwerb								
1	Grunderwerb zum Zwecke der Erschließung	100				100		
2	Grunderwerb zum Zwecke des Rückbaus	200			50	150		
3	Grunderwerb Teilfläche Flurstück 192/12	400			400			
4	Grunderwerb Flurstück 549/1	50		50				
5	Grunderwerb Flurstück 46/1	14	14					
6	Grunderwerb Flurstücke 41/9 & 38/4	313		313				
2.2. Freilegung von Grundstücken								
7	Rückbau nicht mehr benötigter Bausubstanz/Nebengebäude/Brachen zur Freilegung von Grundstücken	270	20	100	50			100
2.3. Straßen								
8	Sanierung Zwickauer Straße - Abschnitt Kappler Drehe bis Guerickestraße	800			100	250	1.000	1.000
9	Sanierung Zwickauer Straße - Abschnitt Guerickestraße bis BAB 72	1.550						

Lfd. Nr.	Maßnahmen	Gesamt-Kosten T€	Kosten je Haushaltsjahr					
			2022 T€	2023 T€	2024 T€	2025 T€	2026 T€	2027-2036 T€
10	Ausbau Gleisbereich von Industriemuseum bis Wendeschleife einschl. Haltestellen	k.A.						
11	Neuordnung Kreuzung Popowstraße einschließlich Umgestaltung Knotenpunkt	630					125	505
12	Guerickestraße einschl. Ausbau Straßenbahngleis	k.A.						
13	Sanierung von Nebenstraßen einschl. Straßenbeleuchtung	3.060					250	2.810
2.3. Wege								
14	Sanierung der Nebenanlagen/Gehwege	570		85	85	85	85	230
2.3. Verkehr (Plätze, Freiräume)								
15	Gestaltung zentraler Stadtraum mit Mobilitätsstützpunkt, Zwickauer Straße 225	500						500
16	Gestaltung Außenbereiche Straßenbahndepot	200	75	125				
17	Aufwertung der Außenanlagen und Schaffung Durchwegung Braustolz-Areal	k.A.						
18	Gestaltung Bereich zwischen Zuwegung Kita und Kappelbach	408			50	358		
2.4. Parkplätze								
19	Gestaltung Wohnmobilstellplatz, PKW-Stellplatz	440		190	50	200		
2.5. Grünanlagen, Wasserläufe								
20	Gestaltung öffentlicher Aufenthalts- und Grünbereiche Park ehem. Rittergut	400			50	125	225	
21	Renaturierung/Aufwertung Kappelbach und Umfeld (Freiräume)	1.080	50	400	50	80	500	
22	Aufwertung Umfeld Feuchtbiotop am Zinnteich	k.A.						
23	Schaffung grüner Raumkanten	300		50	50	50	150	
24	Gestaltung Bereich zwischen Zwickauer Straße/Carl-Hertel-Straße	k.A.						
25	Pflanzung Straßenbäume	300			30	30	30	210
2.6. Spielplätze								
26	Neubau Spielplatz Am Feldschlösschen	190	40	150				
27	Aufwertung Spielplatz Robert-Blum-Straße	k.A.						

Lfd. Nr.	Maßnahmen	Gesamt- Kosten T€	Kosten je Haushaltsjahr					
			2022 T€	2023 T€	2024 T€	2025 T€	2026 T€	2027- 2036 T€
3. Baumaßnahmen								
3.1. Erneuerung von Gebäuden								
28	Sanierung von Gebäuden privater Dritter	7.500	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	2.500
3.2. Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen								
29	Sanierung, Modernisierung und Instandsetzung Zwickauer Straße 164, 164a (Straßenbahndepot einschl. Uhrenmuseum)	3.035	335	1.200	1.500			
30	energetische Modernisierung Kindertagesstätte „Regenbogen“, einschließlich Außenanlagen	158				158		
3.3 Sicherung								
31	Zwickauer Straße 152a (Haus Einheit)	920		400	520			
32	Zwickauer Straße 152b (Haus Einheit)							
33	Zwickauer Straße 219 (Kontor)	624			624			
34	Zwickauer Straße 231 (Fachwerk)	81				81		
4. sonstige Maßnahmen								
35	Stadtteil- und Leerstandsmanagement / Sanierungsträger	380	20	40	40	40	40	200
36	Verfügungsfonds	45		5	5	5	5	25
Gesamtkosten		24.923	1.732	4.181	4.762	2.715	3.443	8.090

EINNAHMEN		
	Städtebauförderungsmittel (Bund-Land-Mittel - WEP)	6.781
	Eigenmittel Stadt Chemnitz	3.391
	Kulturhauptstadt	3.235
	Fachförderung/zusätzliche Haushaltsmittel/sonst. Träger	11.517
Einnahmen gesamt		24.923

8 Monitoring der Bestandsanalyse

Grundlage für das Monitoring stellt die Ableitung von Indikatoren, basierend auf der im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchung durchgeführten Bestandsanalyse dar. Für diese Indikatoren sollten in einem fortlaufenden Prozess jährlich bzw. aller 3 bis 5 Jahre messbare Daten ermittelt werden, wobei die für die Erhebung zuständigen Stellen festgelegt werden müssen. Das Monitoring sollte letztendlich für die räumliche Ausprägung **des künftigen Sanierungsgebietes** erfolgen.

Die für das Monitoring zu erhebenden Indikatoren sollten sich an den Themengebieten der Bestandsanalyse, der Beseitigung städtebaulicher Missstände und der Erfüllung der Ziele der Entwicklungskonzeption orientieren und auf bestehende Datenquellen zurückgreifen können.

Die nachfolgende Tabelle beinhaltet ausgewählte Indikatoren zur Durchführung eines kontinuierlichen Monitorings. Hierbei wurden bewusst Indikatoren ausgewählt, die für die Stadt bei allgemein zugänglichen Datenquellen abgerufen werden können und somit leicht zugänglich bzw. bewertbar sind.

Legende:

- ↑ = gemessener Anteil/Anzahl sollte sich erhöhen;
- = gemessener Anteil/Anzahl sollte mindestens gleich bleiben;
- ↓ = gemessener Anteil/Anzahl sollte sich verringern

Tabelle 4: Monitoring

Indikator	Datengrundlage	Erhebungszeitraum	Bewertung
			Zielerreichung
Bevölkerungsentwicklung/Haushalte			
Anzahl der Einwohner (absolut, männlich/weiblich)	Bürgeramt (Einwohnermelderegister)	jährlich	↑
Natürliche Bevölkerungsentwicklung (Saldo Geburten/Sterbefälle)	Bürgeramt (Einwohnermelderegister)	jährlich	↑ (Geburten)
Räumliche Bevölkerungsentwicklung (Saldo Zuzüge/Wegzüge)	Bürgeramt (Einwohnermelderegister)	jährlich	↑ (Zuzüge)
Altersstruktur (unter 6 J., 6-14 J., 15-24 J., 25-64 J., 65-74 J., 75 und älter)	Bürgeramt (Einwohnermelderegister)	jährlich	↑ (unter 6 J., 6-14 J., 15-24 J.) → (25-64 J., 65-74 J., 75 und älter)
Durchschnittsalter	Bürgeramt (Einwohnermelderegister)	jährlich	↓
Erwerbsfähige Bevölkerung	Berechnung aus Daten Bürgeramt (Einwohnermelderegister)	jährlich	→ (25-64 J.)
Anzahl SV-Beschäftigte	Statistik der Bundesagentur f. Arbeit	jährlich	→ bis ↑
Anzahl der Arbeitslosen	Statistik der Bundesagentur f. Arbeit	jährlich	↓
Anzahl der Haushalte/Haushaltsgröße	Amt für Informationsverarbeitung (Haushaltegenerierung)	jährlich	↑
Gebäudestruktur			
Bauzustand			
Sanierungsstand gesamt in %	Bestandserhebung	jährlich	↑ (Gebäudebestand ohne bzw. geringe Mängel) ↓ (Gebäudebestand mit mittleren bzw. erheblichen Mängeln)
sanierte Gebäude	Bestandserhebung	jährlich	↑

Indikator	Datengrundlage	Erhebungszeitraum	Bewertung
			Zielerreichung
davon sanierte Gebäude unter Denkmalschutz	Bestandserhebung	jährlich	↑
Gebäude in schlechtem baulichen Zustand	Bestandserhebung	jährlich	↓
Rückbau nicht mehr marktfähiger Gebäude	Amt für Informationsverarbeitung (Gebäudebestandsregister)	jährlich	↑
Nachnutzung von Brachflächen für Wohnen/Gewerbe	Bestandserhebung	jährlich	↑
Leerstand			
Gebäudeleerstand gesamt in %	Bestandserhebung	jährlich	↑ (0% Leerstand) ↓ (100% Leerstand)
Nutzungsstruktur			
Wohnraumstruktur			
Anzahl der Wohngebäude/Anzahl der Wohnungen	Amt für Informationsverarbeitung (Gebäudebestandsregister)	jährlich	↑ (Einfamilienhäuser)
Anzahl der leerstehenden Wohneinheiten	Amt für Informationsverarbeitung (Gebäudebestandsregister), Bestandserhebung	jährlich	↓
Wirtschaftsstruktur			
Anzahl der Gewerbeeinheiten	Bestandserhebung	jährlich	mind. →
Anzahl der leerstehenden Gewerbeeinheiten	Bestandserhebung	jährlich	↓
Anteil revitalisierter Gewerbebrachen	Bestandserhebung	jährlich	↑
Nachnutzung leerstehender Gewerbeeinheiten in Erdgeschossbereichen	Bestandserhebung	3 Jahre	↑
Soziale-, kulturelle- und öffentliche Infrastruktur			
Durchgeführte Maßnahmen am Gebäude der Kita „Regenbogen“	Hochbauamt	3 Jahre	↑
Durchgeführte Maßnahmen am Straßenbahndepot	Straßenbahnfreunde Chemnitz e. V.	3 Jahre	↑
Durchgeführte Maßnahmen am Uhrenmuseum	Technisches Uhrenmuseum Chemnitz e.V.	3 Jahre	↑
Anzahl Kultur- und Freizeiteinrichtungen		3 Jahre	mind. → bis ↑
Anzahl von Veranstaltungen		jährlich	↑
Verkehrsstruktur			
Anzahl sanierter Straßen	Tiefbauamt	jährlich	↑
Anzahl sanierter Gehwege	Tiefbauamt	jährlich	↑
Anzahl zusätzlich errichteter Haltestellen (ÖPNV), Umsetzungsstand Verlängerung Tram	Tiefbauamt, CVAG	3 Jahre	↑
Anzahl barrierefrei ausgebauter Haltestellen	Tiefbauamt, CVAG	3 Jahre	↑
Anzahl Querungshilfen für Fußgänger Zwickauer Straße	Tiefbauamt	5 Jahre	↑

Indikator	Datengrundlage	Erhebungszeitraum	Bewertung
			Zielerreichung
Anzahl öffentlicher Parkmöglichkeiten entlang Zwickauer Straße	Tiefbauamt	3 Jahre	↑
Anzahl Ladesäulen für E-Autos und E-Bikes	Tiefbauamt, Energieträger	3 Jahre	↑
Länge Radwegenetz für den Alltagsradverkehr	Tiefbauamt	3 Jahre	↑
Umstellung Straßenbeleuchtung auf LED-Technik	inetz/eins energie	jährlich	↑
Grün- und Freiflächenstruktur			
Aktivierung von Brachflächen (temporär z.B. als Pocket-Parks)	Grünflächenamt	jährlich	↑
Anteil gestalteter öffentlicher Grün- und Freiflächen (dauerhaft)	Grünflächenamt, Stadtplanungsamt	3 Jahre	↑
Angebot öffentlicher Spielplätze für Kinder	Grünflächenamt	3 Jahre	↑
Angebot öffentlicher Freiflächen für Jugendliche	Grünflächenamt	3 Jahre	↑
Anzahl der Straßenbäume, Straßenbegleitgrün	Umweltamt, Tiefbauamt	jährlich	↑
Maßnahmen zur Verbesserung des ökologischen Zustandes des Kappelbaches	Umweltamt	3-5 Jahre	↑
Anzahl Maßnahmen zur Vorsorge zum Hochwasserschutz	Umweltamt	3 Jahre	↑
Klimaschutz und Klimaanpassung			
Energetische Sanierungsmaßnahmen an der Kita „Regenbogen“	Hochbauamt	3 Jahre	↑
Nutzung Potenzialflächen für Solaranlagen	Umweltamt (Solarkataster)	jährlich	↑
Anzahl der Maßnahmen zur Fassaden- und Dachbegrünung	Bestandserhebung	5 Jahre	↑
Anteil entsiegelter Flächen mit dauerhafter Begrünung	Grünflächenamt	3 Jahre	↑
Energetische Sanierungsmaßnahmen am privaten Gebäudebestand (u.a. Austausch veralteter Heizungsanlagen, Dämmung von Dach & Fassade)	sofern Beratung privater Bauherren erfolgt	jährlich	↑

9 Verfahrensrechtliche Begründungen

Karte 14 Gebietsabgrenzung Sanierungsgebiet

9.1.1 Vorschlag und Begründung für die Abgrenzung des Sanierungsgebietes

Mit dem Beschluss über den Beginn Vorbereitender Untersuchungen wurde das Gebiet entlang der „Zwickauer Straße“ mit einer Größe von 107 ha als Untersuchungsgebiet (VU-Gebiet) festgelegt.

Die Festlegung eines Sanierungsgebietes setzt das Vorhandensein und den Nachweis städtebaulicher Missstände gemäß § 136 Abs. 3 BauGB voraus. Im Ergebnis der Vorbereitenden Untersuchungen zeigt sich, dass innerhalb des Untersuchungsgebietes erhebliche städtebauliche Missstände, funktionale Defizite sowie gestalterische Mängel vorhanden sind. Die Abgrenzung des förmlich festzulegenden Sanierungsgebietes erfolgte entsprechend den städtebaulichen Erfordernissen, welche unter Kapitel 5.1 begründet werden sowie der Darstellung der beabsichtigten Ziele der Sanierung unter Kapitel 6.

Bereich zwischen Autobahn A72 und Bahnstraße/Walthergasse

Im Ergebnis der Bestandsaufnahme und der Feststellung der städtebaulichen Missstände haben sich für den Bereich zwischen der Autobahn und der Bahnstraße/Walthergasse nur punktueller Handlungsbedarf ergeben. Der Gebäudebestand ist überwiegend saniert und es besteht nur geringer Leerstand. Entlang der Zwickauer Straße wurden Missstände in Form von Baulücken oder brachliegenden Flächen festgestellt (z.B. Zwickauer Straße 322 oder die Brachfläche an der Zwickauer Straße 291/Karl-Drais-Straße). Ebenfalls stellt der Garagenkomplex an der Zwickauer Straße 295 einen städtebaulichen Missstand dar. Für die genannten Bereiche einschließlich Garagenkomplex, der Fläche an der Karl-Drais-Straße und die Baulücke an der Zwickauer Straße 322 befindet sich der Bebauungsplan 15/03 in Aufstellung. In Ergänzung dazu, bestehen für den Garagenkomplex und die Fläche an der Karl-Drais-Straße bereits Entwicklungsperspektiven durch die privaten Eigentümer. Für den Bereich Karl-Drais-Straße 4 besteht ein positiver Bauvorbescheid zur Entwicklung der Flächen für Mehrfamilienwohnhäuser. Ebenfalls liegt ein positiver Bauvorbescheid für die Entwicklung des Bereiches der Zwickauer Straße 282 für eine Wohnbauentwicklung vor.

Auch für den westlichen Teil des Untersuchungsgebietes soll die Zwickauer Straße neugestaltet und aufgewertet werden. Es ist geplant die Verlängerung der Straßenbahnlinie komplett in den Verlauf der Zwickauer Straße einzubinden. Im Zusammenhang mit der Straßenbahnverlängerung und der damit einhergehenden Neugestaltung der Zwickauer Straße ist die Finanzierung über die Fachförderung vorzusehen und die Maßnahme als Gemeinschaftsbaumaßnahme gemeinsam mit den Versorgungsträgern zu realisieren.

Für den Bereich zwischen der Autobahn A72 und der Bahnstraße/Walthergasse besteht gegenwärtig daher keine Notwendigkeit für die Anwendung des besonderen Städtebaurechts und somit der Aufnahme in ein förmlich festzulegendes Sanierungsgebiet. Für die Beseitigung der punktuell vorhandenen städtebaulichen Missstände sind die bestehenden Instrumente der formellen Bauleitplanung (u.a. Flächennutzungsplan, Bebauungsplan, § 34 BauGB) ausreichend und können zur Erreichung der Ziele und Zwecke angewendet werden. Innerhalb des Bereiches zwischen A72 und der Bahnstraße/Walthergasse sind keine aufwendigen städtebaulichen Neuordnungen bzw. bodenrechtliche Probleme, die eine Bodenordnung mit umfassendem Grunderwerb notwendig machen, erforderlich. Es werden für die Bestandsgebäude keine Immobilienspekulationen erwartet, die eine Anwendung der Genehmigungspflichten erfordern.

Für die Erreichung der Ziele und Zwecke der Sanierung (Kapitel 6) wurden die Entwicklungsziele im Zuge der Rahmenplanung konkretisiert. Die Rahmenplanung dient als beurteilende Unterlage der weiteren Entwicklung in diesem Bereich.

Bereich zwischen Bahnstraße/Walthergasse und Kappler Drehe

Die städtebaulichen Missstände konzentrieren sich räumlich gesehen größtenteils auf den östlichen Bereich des Untersuchungsgebietes von der Wendeschleife der Straßenbahn bis zur Kappler Drehe. Dies betrifft vor allem Sanierungsbedarf an den denkmalgeschützten Industriekomplexen sowie bauliche Mängel an privatem Gebäudebestand. Besonders im Vordergrund stehen die Sanierung, Gestaltung und Aufwertung der Zwickauer Straße sowie die Sanierung von Nebenstraßen und Gehwegen.

In ausgewählten Bereichen sind Neuordnungsmaßnahmen sowie tiefgreifende Änderungen der Baustrukturen erforderlich, wodurch größere Werterhöhungen auf den Grundstücken zu erwarten sind. Dies betrifft zum Beispiel das Braustolz Areal in dem unsanierte leerstehende Gebäudesubstanz abgebrochen, der denkmalgeschützte Gebäudebestand saniert und durch Neubebauung ergänzt werden soll. Das Gesamtareal soll nicht mehr nur gewerblich, sondern durch Mischnutzungen (Wohnen, Dienstleistungen, Büros) genutzt und wiederbelebt werden. Einen weiteren Schwerpunkt der Sanierungsmaßnahme stellt die Sanierung, Modernisierung und Nachnutzung der Gebäude der Wanderer-Werke dar. Diese prägen das Gebiet maßgeblich.

Ebenfalls prägnant sind die durch Rückbau entstandenen Baulücken, die zunehmend zu einer Auflösung der städtebaulichen Struktur und der Störung städtebaulicher Raumkanten geführt hat. Dieser Prozess und der damit zusammenhängende Funktionsverlust werden sich ohne eine gesteuerte städtebauliche Sanierungsmaßnahme fortsetzen.

Die Zwickauer Straße nimmt parallel zur Neefestraße eine zentrale Position im Erschließungssystem der Stadt Chemnitz ein. Der überdimensionierte Straßenraum, die fehlende Straßenraumgestaltung (fehlende Fahrradwege und der Mangel an Straßenbäumen) sowie die hohe Verkehrsbelastung als Durchfahrtsstraße stellen einen erheblichen Missstand dar. Mit der Neugestaltung der Zwickauer Straße werden merkliche Verbesserungen in den unmittelbar angrenzenden Bereichen erwartet. So sollen durch die Aufwertung Aufenthaltsbereiche entlang der Geschäfte in den Erdgeschossbereichen geschaffen und der Leerstand verringert werden. Mit der Veränderung der Querschnitte der Zwickauer Straße sind entsprechende Bodenneuordnungen in Form von Grunderwerbsvorgängen zu prüfen und bei Bedarf durchzuführen. Die Gestaltung der Zwickauer Straße ist eine der zentralen Maßnahmen im Sanierungsgebiet, sodass der Straßenraum in vollem Umfang von der Kappler Drehe bis zur Bahnstraße Bestandteil des Sanierungsgebietes sein wird, auch wenn im östlichen Randbereich nur noch wenige städtebauliche Missstände zu verorten sind.

Erweiterungsbereiche

Das Sanierungsgebiet soll um den Bereich der sonstigen Gartenanlagen östlich der Walthergasse und nördlich des Kappelbaches ergänzt werden. In diesem Ergänzungsbereich befinden sich eine unbefestigte Parkplatzfläche und eine Kleingartenanlage, die in die Entwicklung der Grünbereiche rund um den Kappelbach und für einen vorsorgenden Hochwasserschutz einbezogen werden sollen. Beide Bereiche befinden sich im festgesetzten Überschwemmungsbereich HQ 100.

Der Kappelbach soll ebenfalls in seiner Gänze Bestandteil des Sanierungsgebietes werden. Dieser weist einen schlechten ökologischen Zustand auf, der durch entsprechende Sanierungsmaßnahmen verbessert werden sollte. Auch die umliegenden Grünbereiche bedürfen einer gestalterischen Aufwertung um Aufenthalts- und Erholungsbereiche zu schaffen und den Kappelbach als Naherholungspotenzial zugänglich zu machen.

Die nachgewiesenen städtebaulichen Missstände begründen die Festlegung eines Sanierungsgebietes. Ausgehend vom aktuellen Sanierungsstand sowie den nachgewiesenen städtebaulichen Missständen und den Ergebnissen der frühzeitigen Beteiligung der Eigentümer/-innen im Untersuchungsgebiet wird der Vorschlag für die Abgrenzung des Sanierungsgebietes auf eine Fläche von 68,30 ha begrenzt. Dabei wurden die Bereiche ohne wesentliche städtebauliche Missstände und infolgedessen mit keinem bzw. geringem Handlungsbedarf nicht in

den Abgrenzungsvorschlag für das Sanierungsgebiet einbezogen. Der Vorschlag für die Abgrenzung des künftigen Sanierungsgebietes ist in der beiliegenden **Karte Nr. 14** dargestellt.

Die Abgrenzung und Größe des künftigen Sanierungsgebietes beschränkt sich auf die Bereiche mit besonderem Handlungsbedarf und besonderem öffentlichem Interesse und soll auch die zügige Umsetzung der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme gewährleisten.

9.1.2 Begründung des besonderen öffentlichen Interesses und Gewährleistung der zügigen Umsetzung

Das öffentliche Interesse der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme begründet sich in den Sanierungszielen und Maßnahmen zur Erreichung der Sanierungsziele.

Diese sind in ihrer Gesamtheit darauf ausgerichtet die „Zwickauer Straße“ als funktions- und zeitgerechten Wohn-, Arbeits- und Geschäftsbereich mit hoher städtebaulicher Qualität umzugestalten bzw. wiederzubeleben und in ihrer Funktion als Eingangsbereich zur Innenstadt weiter zu entwickeln. Mit der Gestaltung sollen die leerstehenden Erdgeschossbereiche wiederbesetzt und die Wohnentwicklung entlang der Straße durch eine attraktive Gestaltung gestärkt werden.

Um einer Verstetigung der städtebaulichen Missstände entgegenzuwirken, bietet die städtebauliche Sanierungsmaßnahme mit einer Bündelung von Maßnahmen und einem konzentrierten Einsatz öffentlicher Mittel sowie der Aktivierung der Investitionsbereitschaft privater Eigentümer ein geeignetes Instrument. Besonderes Augenmerk liegt bei den Eigentümern der stadtbildprägenden Industriekomplexe, die durch Aufwertungsmaßnahmen entlang der Zwickauer Straße sowie den Möglichkeiten der steuerlichen Abschreibung in Sanierungsgebieten im besonderen Maße aktiviert werden sollen, die Gebäudekomplexe zu sanieren und einer Nachnutzung zuzuführen. Mit dieser Entwicklung werden gewerbliche Ansiedlungen gestärkt und Arbeitsplätze geschaffen.

Ein weiteres zentrales Projekt und damit von besonderem öffentlichem Interesse ist die Entwicklung des ehemaligen Straßenbahndepots im Rahmen der Kulturhauptstadt Chemnitz 2025. Durch Sanierungs- und Umbaumaßnahmen soll das Straßenbahndepot als kulturelle Einrichtung mit der Aufarbeitung der Straßenbahnhistorie wiederbelebt werden. Zudem sollen Begegnungsräume entstehen.

Zum Erhalt stadtbildprägender Bausubstanz, insbes. denkmalgeschützter Gebäudebestand, zur Reduzierung von Leerstand und der Ansiedlung vielfältiger Nutzungsmöglichkeiten sollen private Eigentümer besonders aktiviert und unterstützt werden.

Die Ausführungen machen deutlich, dass die Durchführung einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahme notwendig ist sowie im öffentlichen Interesse liegt und sich aus den dargestellten städtebaulichen Missständen und den drohenden Funktionsverlusten begründen lässt.

Mit der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme wird auch ein Bündelungseffekt öffentlicher Mittel im Gebiet angestrebt, um neben der Finanzierung und Umsetzung von wichtigen Impulsprojekten für die Gebiets- und Stadtentwicklung die Gesamtmaßnahme in ihrer Gesamtheit zügig umsetzen zu können. In diesem Zusammenhang wurden bereits parallel zum Verfahren der Vorbereitenden Untersuchungen Anträge für die Aufnahme in ein Programm der Städtebauförderung gestellt. Der Bescheid dazu steht noch aus. Ausgehend von den in der Maßnahmenkonzeption dargestellten Einzelmaßnahmen und den notwendigen Finanzierungsmitteln wird für die städtebauliche Sanierungsmaßnahme vorerst ein Zeitraum von 15 Jahren angenommen.

9.1.3 Begründung der Wahl des Sanierungsverfahrens

Für die Durchführung einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahme ist zwischen dem umfassenden Sanierungsverfahren („Klassisches“ Verfahren) und dem einfachen Sanierungsverfahren zu unterscheiden. Bei der Wahl des Sanierungsverfahrens gibt es für die Kommune keinen Ermessensspielraum, es bedarf einer Begründung.

Das umfassende Sanierungsverfahren wird immer dann zur Anwendung kommen, wenn innerhalb des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes eine erhebliche städtebauliche Neuordnung zur Beseitigung städtebaulicher Missstände und der Erreichung der Sanierungsziele erforderlich ist. Dabei ist zu beurteilen, ob im Gebiet sanierungsbedingte Bodenwertsteigerungen infolge städtebaulicher Neuordnungen zu erwarten sind.

Bei schwierigen städtebaulichen Situationen besteht für die Kommune unter Anwendung des umfassenden Sanierungsverfahrens zudem die Möglichkeit stärker in das Geschehen einzugreifen und (Fehl-)Entwicklungen gezielt (entgegen)zusteuern. Das umfassende Verfahren kommt vor allem dann zur Anwendung, wenn:

- die Baustruktur im Sanierungsgebiet tiefgreifend geändert werden soll (z.B. Umnutzung einer Industriebrache)
- die städtebauliche Umgestaltung des Sanierungsgebietes eine Bodenordnung verlangt
- die Kontrolle der Grundstückspreise die Durchführung erleichtert
- durch die Sanierung größere Werterhöhungen auf den Grundstücken erwartet werden, die zur Finanzierung der Gesamtmaßnahme abgeschöpft werden müssen (Ausgleichsbeträge).

Die Durchführung der Sanierung im künftigen Sanierungsgebiet „Zwickauer Straße“ soll im umfassenden Verfahren geschehen, die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156a BauGB sind anzuwenden. Aufgrund der Größe und differenzierten Nutzung des Gebietes, der kleinteiligen Besitzverhältnisse und nicht zuletzt des hohen Kapitalbedarfs ist die Durchführung im vereinfachten Verfahren nicht möglich. Für die Durchführung der Sanierung und zur Erreichung der Sanierungsziele sind neben der **städtebaulichen und verkehrlichen Neuordnung** der „Zwickauer Straße“, erforderliche Bodenordnungen, wie ggf. Grunderwerb oder die Beseitigung baulicher Anlagen mit anschließenden Freilegung/Beräumung der Grundstücke, die Um-/Neugestaltung von Plätzen, Straßen und Wegen oder die Errichtung bzw. Sanierung der technischen Infrastruktur vorgesehen; ein Verzicht auf die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften würde die Durchführung der Gesamtmaßnahme erschweren.

Die Sanierung umfasst im Wesentlichen städtebauliche Neuordnungen, umfangreiche Ordnungsmaßnahmen, und die Beseitigung störender Nutzungen, was langfristig zu einer Aufwertung des gesamten Sanierungsgebietes beiträgt. Mit der Durchführung der Sanierungsmaßnahme im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet „Zwickauer Straße“ sind daher sanierungsbedingte Bodenwerterhöhungen zu erwarten. Die Erhebung von Ausgleichsbeträgen gemäß § 154 BauGB trägt zur Finanzierung der Sanierungsmaßnahme bei und sichert so die zügige Durchführung der Sanierung.

Ein weiterer Schwerpunkt der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme liegt in der erhaltenden Stadterneuerung. Dies beinhaltet vorrangig Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen an privaten Gebäuden, darunter auch ortsbildprägende, denkmalgeschützte leerstehende Gebäudekomplexe, die für das Gebiet besonders identitätsstiftend wirken. Insbesondere die Sanierung und Nachnutzung dieser Leuchtturmobjekte trägt zur positiven Gebietsentwicklung bei, ggf. sind auch mögliche Folgeinvestitionen im Umfeld zu erwarten.

Zusammenfassend spielt für den Bereich zwischen Bahnstraße/Walthergasse und Kappler Drehe somit die Anwendung des besonderen Städtebaurechts eine besonders große Rolle. Die Stadt Chemnitz ist bestrebt, die im Privateigentum stehenden Immobilien zu entwickeln sowie alle baulichen Veränderungen und Verkäufe zu steuern.

9.1.4 Auswirkungen der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme auf die Betroffenen

Die Vorbereitenden Untersuchungen sollen sich gemäß § 141 Abs. 1 Satz 2 BauGB auch auf nachteilige Auswirkungen erstrecken, die sich für die von der beabsichtigten Sanierung unmittelbar Betroffenen in ihren persönlichen Lebensumständen im wirtschaftlichen oder sozialen Bereich ergeben werden.

Mit den Ergebnissen der Entwicklungskonzeption der Vorbereitenden Untersuchungen sind im künftigen Sanierungsgebiet keine Maßnahmen vorgesehen, die zu flächenhaften Umstrukturierungen und Sanierungen im Gebäudebestand führen und damit Auswirkungen wie Wohnungswechsel oder Umzüge in andere Stadtteile mit sich ziehen. Die umfassende Sanierung von Gebäuden bezieht sich vorrangig auf private, unsanierte und vorrangig leerstehende Gebäude bzw. leerstehende Industrie- und Gewerbebrachen. Bei den mehrgeschossigen Wohngebäuden sind keine kompletten Umbaumaßnahmen der Bausubstanz in dem Maße geplant, dass ein Umzug von Bewohnern erforderlich ist. Im Fokus stehen Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen an Fassade, Dach und Fenstern sowie energetische Sanierungsmaßnahmen zur Verbesserung der Energieeffizienz der Gebäude.

Störendes Gewerbe, das erhebliche Beeinträchtigungen gesunder Wohn- und Lebensverhältnisse zur Folge hat und daher eine sanierungsbedingte Betriebsverlagerung erfordert, ist im Untersuchungsgebiet nicht vorhanden.

Weitere temporäre Einschränkungen wird es bei der Sanierung von Infrastruktureinrichtungen geben, die mit geänderten Verkehrsführungen und zeitweisen Straßensperrungen einhergehen. Die Sanierung des ehemaligen Straßenbahndepots wird ebenso zu einer zeitweisen Schließung führen.

9.1.5 Prüfung der Notwendigkeit eines Sozialplans

Die Notwendigkeit eines Sozialplans für die Umsetzung der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme ist im Ergebnis der Vorbereitenden Untersuchungen nicht gegeben. Wie in Kapitel 9.1.4 beschrieben, werden keine Umzüge von Bewohnern oder die sanierungsbedingte Betriebsverlagerung erwartet.

Verzeichnisse

Abbildungen

ABBILDUNG 1: ÜBERGEORDNETE LAGE DES UNTERSUCHUNGSGEBIETES.....	8
ABBILDUNG 2: AUSZUG RÄUMLICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT, SEKO 2020	12
ABBILDUNG 3: AUSZUG MÖGLICHER FOKUSRÄUME	14
ABBILDUNG 4: AUSZUG FNP MIT ABGRENZUNG UNTERSUCHUNGSGEBIET	15
ABBILDUNG 5: LAGE UNTERSUCHUNGSGEBIET IM STADTGEBIET CHEMNITZ	18
ABBILDUNG 6: BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG UNTERSUCHUNGSGEBIET „ZWICKAUER STRAßE“	19
ABBILDUNG 7: BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG IM VERGLEICH	19
ABBILDUNG 8: NATÜRLICHE BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG UNTERSUCHUNGSGEBIET „ZWICKAUER STRAßE“	19
ABBILDUNG 9: NATÜRLICHE BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG STADT CHEMNITZ	19
ABBILDUNG 10: RÄUMLICHE BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG UNTERSUCHUNGSGEBIET „ZWICKAUER STRAßE“	20
ABBILDUNG 11: RÄUMLICHE BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG STADT CHEMNITZ	20
ABBILDUNG 12: ALTERSSTRUKTUR UNTERSUCHUNGSGEBIET „ZWICKAUER STRAßE“ 2020	20
ABBILDUNG 13: ALTERSSTRUKTUR 2010 & 2020 IM VERGLEICH	20
ABBILDUNG 14: ARBEITSMARKTSITUATION UNTERSUCHUNGSGEBIET „ZWICKAUER STRAßE“	22
ABBILDUNG 15: ENTWICKLUNG DER HAUSHALTE UNTERSUCHUNGSGEBIET "ZWICKAUER STRAßE"	22
ABBILDUNG 16: SIEDLUNGSSTRUKTUR UNTERSUCHUNGSGEBIET "ZWICKAUER STRAßE"	24
ABBILDUNG 17: BAUJAHR HAUPTGEBÄUDE UNTERSUCHUNGSGEBIET „ZWICKAUER STRAßE“	26
ABBILDUNG 18: BAUZUSTAND DER GEBÄUDE IM VU-GEBIET	31
ABBILDUNG 19: AUSZUG BRACHENKATASTER FÜR DAS UNTERSUCHUNGSGEBIET	32
ABBILDUNG 20: GEBÄUDELEERSTAND IM VU-GEBIET	33
ABBILDUNG 21: ENERGETISCHE SANIERUNGSMÄßNAHMEN	34
ABBILDUNG 22: ART DURCHGEFÜHRTER ENERGETISCHER MÄßNAHMEN	34
ABBILDUNG 23: EIGENTÜMERSTRUKTUR.....	35
ABBILDUNG 24: HERKUNFT DER PRIVATEN EIGENTÜMER.....	35
ABBILDUNG 25: NUTZUNGSSTRUKTUR	36
ABBILDUNG 26: WOHNRAUMSTRUKTUR 2014 - 2019	37
ABBILDUNG 27: LEERSTAND VON GEBÄUDEN MIT WOHN-EINHEITEN.....	37
ABBILDUNG 28: ANZAHL WOHNUNGEN IN GEBÄUDEN 2019.....	38
ABBILDUNG 29: ANZAHL RÄUME IN WOHNUNGEN 2019.....	38
ABBILDUNG 30: LEERSTAND VON GEBÄUDEN MIT GEWERBEEINHEITEN.....	40
ABBILDUNG 31: AUSZUG RADVERKEHRSKONZEPTION 2013	46
ABBILDUNG 32: AUSZUG BREITBANDATLAS – UNTERSUCHUNGSGEBIET „ZWICKAUER STRAßE“, STAND 09.12.2020	49
ABBILDUNG 33: VERTEILUNG PRIVATER GRÜN- UND FREIFLÄCHEN IM UNTERSUCHUNGSGEBIET	50
ABBILDUNG 34: VERTEILUNG ÖFFENTLICHER GRÜN- UND FREIFLÄCHEN IM UNTERSUCHUNGSGEBIET	51
ABBILDUNG 35: KLIMAFUNKTIONSKARTE AUSZUG ZUM UNTERSUCHUNGSGEBIET	53
ABBILDUNG 36: ERGEBNIS EIGENTÜMERBEFRAGUNG ZUM ENERGIETRÄGER.....	54
ABBILDUNG 37: ALTLASTENSTANDORTE IM UNTERSUCHUNGSGEBIET.....	54

Tabellen

TABELLE 1: ALTERSSTRUKTUR ZUM 31.12.2020 IM VERGLEICH.....	21
TABELLE 2: ALTEN- & JUGENDQUOTIENT 2010 & 2020 IM VERGLEICH	21
TABELLE 3: ERWERBSFÄHIGE, ARBEITSLOSE & ARBEITSLOSENQUOTE 2018/2019 IM VERGLEICH.....	21
TABELLE 4: MONITORING	107

Abbildungen, Darstellung, Fotos und Pläne:

Die Urheberschaft und das Urheberrecht aller Abbildungen, Darstellungen, Fotos und Pläne liegt bei der KEWOG Städtebau GmbH. Sonstige Urheberrechte werden unter den jeweiligen Materialien verzeichnet.