

Zusammenfassende Erklärung

zum

Bebauungsplan „Am Meerchenwald“, Meerane

Der Bebauungsplan „Am Meerchenwald“ wurde als vorzeitiger Bebauungsplan gem. § 8 Abs. 4 BauGB aufgestellt, um zeitnah eine **geordnete städtebauliche Entwicklung und Erschließung** eines Teils der Industriebrache der ehemaligen Kammgarnspinnerei Meerane zu gewährleisten. Das gesamte Areal umfasste eine Fläche von insgesamt 3,9 ha und bildete ein geschlossenes Quartier. Auf Grund der erheblichen Größe war es für den früheren Eigentümer nicht möglich, eine Nachnutzung oder Sanierung der seit der Wende **brachliegenden Gebäude** zu verwirklichen.

In den Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurden die Objekte Leipziger Straße 40 (denkmalgeschützte Fabrikantenvilla), Leipziger Straße 42 (Gebäude des ehemaligen Rechenzentrums) und der sich rückwärtig an die Bebauung der Gerberstraße anschließende Bereich einschließlich des Gebäudes Rosa-Luxemburg-Straße 45 einbezogen. Die überplante Fläche hat eine Größe von 0,94 ha und schafft Voraussetzungen für den Bau von 7 Eigenheimen. Die verkehrstechnische sowie die versorgungsseitige Erschließung erfolgt von der Leipziger Straße und von der Rosa-Luxemburg-Straße aus.

Der nördliche Bereich der Brache mit den ehemaligen Produktionsgebäuden und dem Schornstein wurde mit Hilfe der EFRE-Förderung beräumt und als Grünfläche gestaltet.

Die Stadt Meerane ist auf Grund ihrer günstigen Verkehrsanbindung, der vorhandenen Infrastruktur und dem Angebot an Arbeitsplätzen im Wirtschaftszentrum Südwest, in der Automobilindustrie und den umliegenden Zulieferbetrieben ein attraktiver Wohnstandort und verzeichnet eine **stetige Nachfrage nach Bauflächen** für den Eigenheimbau.

Vorhandene Baulücken im Stadtgebiet befinden sich oftmals im Zuge der Reihenhausbebauung der Wohnkarrees oder an verkehrsreichen Straßenabschnitten und entsprechen nicht den Vorstellungen der Bauwilligen. Auch in den, im Rahmen von anderen Bebauungsplänen überplanten Gebieten sind keine freien Flächen mehr für den Bau von Einfamilienhäusern vorhanden.

Der Standort ist eine **Alternative zur Inanspruchnahme von bisher unbebauten Flächen im Außenbereich** und erfordert keine Ausweitung der Versorgungsnetze. Ziel ist eine großzügige Parzellierung und der Erhalt und die Aufwertung der vorhandenen, baumbestandenen Bereiche.

Im Rahmen der **Öffentlichkeitsbeteiligung** wurden keine Stellungnahmen abgegeben. Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange wurden Hinweise gegeben und Stellungnahmen vorgelegt, die in der weiteren Bearbeitung entsprechend berücksichtigt wurden.

Erfordernisse der Raumordnung, die der Planung entgegenstehen, wurden nicht festgestellt.

Die **altlastenrelevante Situation** wurde in Abstimmung mit der Umweltbehörde des Landratsamtes Zwickau betrachtet. Die gewerblich genutzten Gebäude und Objekte sowie die Haupttransportwege befanden sich ausnahmslos außerhalb des Geltungsbereiches des vorliegenden Bebauungsplanes. Es kann davon ausgegangen werden, dass im überplanten Areal keine Belastungen des Bodens und des Grundwassers vorliegen.

Für den Bereich Leipziger Straße 42 wurden hinsichtlich der vorhandenen Strecke der Deutschen Bahn Festsetzungen aus **immissionsschutzrechtlicher Sicht** getroffen.

Von Seiten des Landesamtes für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie erfolgte der Verweis auf die erhöhte Radonkonzentration in der Bodenluft. Zum **vorsorgenden Schutz vor erhöhter Strahlenbelastung** wird den Bauherren empfohlen, einen Radonschutz vorzusehen.

Denkmalschutzrechtliche Belange sind bei der Sanierung des Villengebäudes und bei Eingriffen in dessen Außenbereich zu beachten. Für die neu zu errichtenden Gebäude wird das Flachdach als Dachform festgesetzt. Damit wird ein moderner Kontrast zu den historischen Bauformen erzeugt.

Im Rahmen der **grünordnerischen Festsetzungen** wurde auf die Anpflanzung heimischer, standortgerechter Laub- und Obstgehölze verwiesen. Die vorhandene, mit Großgrün bestandene Fläche soll dauerhaft erhalten bleiben. Die unbebauten Grundstücksflächen sind entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes zu begrünen bzw. hausgärtnerisch zu nutzen.

Die geplante Neubebauung stellt gemäß Bundesnaturschutzgesetz einen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Dieser Eingriff war zu bewerten und auszugleichen.

Die Betrachtung der naturschutzrechtlichen Belange und die Einschätzung und Bewertung der geplanten Maßnahmen sind Bestandteil des Umweltberichtes.