

Eigenheim: Stadt versus grüne Wiese

Stadtplaner verfolgen seit Jahren das Ziel, brachliegende Innenstadtbereiche in Wohngebiete zu verwandeln. Zwar ist ein City-Grundstück meist teurer als das in Randlage, doch sparen Innenstadtbewohner auch, zum Beispiel Benzin- und Parkkosten, denn oft brauchen Pendler sogar zwei Autos. Vor allem aber: Innenstadtbewohner gewinnen Zeit. Denn Pendler sind hunderte Stunden im Jahr zwischen Arbeitsplatz und Zuhause unterwegs.

Lange galt ein freistehendes Einfamilienhaus als favorisierte Wohnform in Deutschland. Die Rahmenbedingungen, die dem Haus am Stadtrand in den vergangenen Jahrzehnten zum Durchbruch verholfen, haben sich jedoch gewandelt. Unter ökologischen wie ökonomischen Aspekten gilt es, die bislang stetige Ausweitung von Siedlungs- und Verkehrsflächen ein zu dämmen. Deshalb suchen Stadtplaner nach Möglichkeiten, perspektivisch neue Wohngebiete in die vorhandene Infrastruktur einzubinden. Zurück in die Stadt lautet die Devise: Brachflächen und Baulücken bieten sich dafür geradezu an.

Paradigmenwechsel bei Planern wie Bauwilligen

Bereits 2005 reagierte die Stadt auf die veränderte Bevölkerungsentwicklung und reduzierte die großzügig auf der »grünen Wiese« für den Eigenheimbau vorgehaltenen Flächen. Jetzt rückt im Konzept »Nachhaltiger Siedlungswohnungsbau«, das der Stadtrat am 6. April beschloss, das Aufwerten und Revitalisieren innerstädtischer Brachen in den Mittelpunkt. Eigenheimbau inmitten der Stadt, als moderne, innovative Wohnform wird als Chance für den Stadtbau wahrgenommen.

Dieser Paradigmenwechsel spiegelt sich zunehmend auch am Wohnungsmarkt wider. Denn Urbanität verknüpft mit individuellem Wohnen stößt sowohl bei Bauwilligen als auch Investoren auf Interesse. So gewinnen neue Bauformen für selbst genutztes Wohneigentum innerhalb gewachsener Stadtviertel schrittweise an Format. Positive Beispiele dazu findet man an der Waldenburger und der Beckerstraße.

Ausreichend Alternativen zur grünen Wiese

Auch konkretisiert das Konzept »Nachhaltiger Siedlungswohnungsbau« den Aspekt flächensparender Siedlungsentwicklung, indem es Brachflächen und Lücken für den innerstädtischen Eigenheimbau detailliert ermittelt und Empfehlungen für

ne Sippel. Fest steht, dass gegenüber den bisher dominierenden Standorten auf der »grünen Wiese« ausreichend Alternativen existieren, die den Bedarf an Eigenheimbauflächen bis 2020 decken können. Inwieweit diese der Nachfrage gerecht werden und welche Lagen sich tatsächlich durchsetzen, bedarf weiterer Untersuchungen. Ein innerörtliches Bauflächenkataster ist

bauplan der Innenentwicklung« Vorhaben im kompakten Stadtgebiet überproportional an. Die aktuellen Planverfahren für Eigenheime befinden sich zu 90 Prozent auf Bestands- und Revitalisierungsflächen. Dazu zählen Wohngebiete an der Kaßbergstraße, der Zinzendorfstraße sowie an der Kreher- und Charlottenstraße. Bei Letzterem handelt es

sich um die Aufhebung bzw. Reduzierung überprüfen. »Perspektivisch gilt es, vorhandene Brachflächen und Baulücken für Bauwillige nutzbar zu machen. Gleichzeitig wollen wir die Neuausweisungen von Planungsflächen minimieren – eine Notwendigkeit, um gewachsene Stadtstrukturen zu erhalten«, sagt Stadtplaner Christian Pilz und hofft, dass Pilotprojekte in gewachsenen Stadtteilen weiteren Bauwilligen den Vorzug innerstädtischer Eigenheime deutlich machen. ■

Bauleitpläne auf dem Prüfstand

Die Bauleitpläne sind ein zentraler Bestandteil der Stadtplanung. Sie definieren die räumliche Entwicklung der Stadt und legen fest, wo und wie gebaut werden darf. In Chemnitz sind die Bauleitpläne in den letzten Jahren mehrfach überarbeitet worden. Die aktuelle Fassung ist im Jahr 2010 in Kraft getreten. Sie sieht vor, dass die Stadtfläche in Wohn-, Gewerbe-, Industrie- und Grünflächen unterteilt wird. Die Bauleitpläne sind ein zentraler Bestandteil der Stadtplanung. Sie definieren die räumliche Entwicklung der Stadt und legen fest, wo und wie gebaut werden darf. In Chemnitz sind die Bauleitpläne in den letzten Jahren mehrfach überarbeitet worden. Die aktuelle Fassung ist im Jahr 2010 in Kraft getreten. Sie sieht vor, dass die Stadtfläche in Wohn-, Gewerbe-, Industrie- und Grünflächen unterteilt wird.



Modern und zentrumsnah wohnen im Eigenheim – an der Salzstraße/Abteiweg ein gelungenes Beispiel. Foto: Stadt Chemnitz

die strategische Ausrichtung dieses Marktsegmentes ableitet. »Es handelt sich dabei um eine erste Erfassung möglicher Baulandflächen in gewachsenen Stadtteilen. Wir haben sie durch Vor-Ort-Begehungen und auch aus statistischen Daten ermittelt. Diese Ressourcen für neue Eigenheime ergänzen freie Bauplätze aus rechtskräftigen bzw. laufenden Bauleitplanverfahren. Mit dem Konzept haben wir einen ersten Schritt getan, Grundstücke anhand einheitlicher stadtplanerischer Kriterien als Baulandressource zu erfassen und zu bewerten«, erklärt Stadtplanerin Simo

dafür ebenso die Basis wie ein kontinuierliches Monitoring, das die Eigentümer einbezieht. Beide Instrumente will die Stadtverwaltung einrichten.

Attraktive Eigenheime im gewachsenen Umfeld

Gegenwärtig macht der Siedlungswohnungsbau rund 17 Prozent vom gesamten Wohnungsbestand in Chemnitz aus. Nachdem sich in den 1990er Jahren die Bautätigkeit auf den Stadtrand konzentrierte, steigen seit Einführung des Instruments »Be-

sich um ein in der Vergangenheit überwiegend gewerblich genutztes Terrain.

Ansprechend auch ein Standort unmittelbar an der Chemnitz: In Flussnähe, an der Hauboldstraße/Eckstraße, wuchs nach einem Gutachterverfahren inzwischen ein erstes Stadthaus in die Höhe. Die Bauherren Eileen und Dirk Fellendorf hatten bereits 2008 von der Idee eines innerstädtischen Eigenheims Feuer gefangen. 370 Quadratmeter Baugrund hatte das Ehepaar 2010 erworben – einen Steinwurf vom jetzigen Zuhause am Nordpark entfernt. »Wir sind

Information

Vorlage unter [www.chemnitz.de; Bürgerinfoportal](http://www.chemnitz.de/Bürgerinfoportal)