

Begründung

zur Änderung der Satzung über eine städtebauliche Sanierungsmaßnahme nach § 142 Abs. 1 und 3 BauGB

Satzung zur förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes
"Olbernhau Altstadt"

① Allgemeines

Mit Beschluß 5/91 wurde am 24.01.1991 der Beginn der Vorbereitenden Untersuchungen im Untersuchungsgebiet "Altstadt Olbernhau" veranlaßt. Durch den Beschluß Nr. 238/92, Ausfertigung vom 15.07.1993 (Veröffentlichung im Amtsblatt) wurde das Sanierungsgebiet "Olbernhau Altstadt" mit einer Größe von ca. 19 ha förmlich festgelegt.

Anschließend erfolgten fünf Sanierungsgebietsänderungen mit 7 Einzelgrundstücken.

Weiterhin beinhaltet die vorliegende Änderungssatzung eine Sanierungsgebietserweiterung um das von den Straßenzügen Töpfergasse - Gerbergasse - Freiburger Straße bis Flurstück 502 (Kino) umschlossene Gebiet. Im Zusammenhang mit diesen Erweiterungen des ursprünglichen Sanierungsgebietes wird die hier vorliegende Änderungssatzung die Abgrenzung des gesamten Sanierungsgebietes mit Erweiterungen ausweisen, um eine übersichtliche und einfachere Nachvollziehbarkeit der Sanierungsgebietsgrenzen gewährleisten zu können.

Die hier vorliegende Begründung dieser Änderungssatzung bezieht sich nur auf dieses sogenannte Tivoligebiet als Erweiterungsgebiet.

Das Erweiterungsgebiet war im ursprünglichen Untersuchungsgebiet enthalten.

Dieses Erweiterungsgebiet beinhaltet folgende Grundstücke:

	Flst.-Nr.	Größe m²	Bezeichnung
1.	484	180	Gerbergasse 2
2.	485	540	Gerbergasse 4
3.	488	230	Gerbergasse 6
4.	489	230	Gerbergasse 8
5.	492	880	Gerbergasse 10 (Tivoli)
6.	494	300	unbebaut
7.	495	1.140	Freiberger Straße 4
8.	496	150	Töpfergasse 15
9.	497	950	Freiberger Straße 6
10.	498	210	unbebaut
11.	1113	690	Gerbergasse
12.	1114	210	Verbindung Gerber-/Töpfergasse
13.	1110/1 (teilweise)	ca. 1.200	Töpfergasse
14.	1192 (teilweise)	550	Freiberger Straße
15.	1102 a	450	Gerbergasse/Freiberger Straße
		ca.7.910	

Die Gesamtfläche beträgt ca. 7.910 m².

② Mißstände

- ◆ Von den 14 im Erweiterungsgebiet vorhandenen Hauptgebäuden wiesen bei der Bestandserfassung 1991 insgesamt 9 sehr schwere Mängel und 5 schwere Mängel auf. Diese Situation besteht gegenwärtig prinzipiell noch bzw. hat sich in Einzelgebäuden verschlechtert.
- ◆ Im Gebiet befindet sich der ehemalige Gaststättenkomplex "Tivoli", Gerbergasse 10, der nicht mehr betrieben wird und für den dringender Handlungsbedarf besteht, da sonst der Verfall der Bausubstanz droht und die Sanierungs- bzw. Umnutzungsaufwendungen stark steigen.
- ◆ Die Gebäude Gerbergasse 4 und Gerbergasse 6 sind ebenfalls weitgehend ungenutzt und bedürfen im Zusammenhang mit einer Umnutzung der städtebaulichen Neuordnung.
- ◆ Die Verkehrsführung des sogenannten Stadtringes auf der Gerbergasse läßt die Einbeziehung dieser zentrumsnahen Straße an die Einkaufsbereiche Innere Grünthaler Straße durch das starke Verkehrsaufkommen nicht zu.
Eine Abkopplung dieses Bereiches als Erweiterung einer Fußgängerzone durch eine neue Fußgängerbrücke über die Flöha bedingt eine Verlegung des Straßenverkehrs auf die Töpfergasse.
Damit kann das Erweiterungsgebiet als innerstädtischer Wohn-/Geschäftsbereich entwickelt werden.
In diesem Zusammenhang muß der Kreuzungsbereich Freiburger Straße-Marktstraße-Töpfer-/Gerbergasse verkehrsgünstiger gestaltet werden.
- ◆ Fehlender grundhafter Ausbau des Abschnittes der Töpfergasse, teilweise fehlende Fußwege
- ◆ Fehlender Abwassersammler im Abschnitt Töpfergasse

③ Sanierungsrecht

Für das Erweiterungsgebiet wird entsprechend der Satzung des bereits förmlich festgelegten Sanierungsgebietes das umfassende Sanierungsverfahren nach §§ 152-156 BauGB ebenfalls festgelegt.

④ Sanierungsziele

- ◆ Der Schwerpunkt für die Entwicklung des gesamten zentrumsnahen Erweiterungsgebietes und darüber hinaus für die Entwicklung des Stadtzentrums bildet die Liegenschaft "Tivoli". Für das ungenutzte stadtbildprägende Gebäude ist unter Berücksichtigung des Denkmalschutzes, der vorhandenen Raumpotentiale, der stadträumlichen Gegebenheiten und des Bauzustandes ein konsensfähiges, wirtschaftlich tragbares und der Bedeutung des Gebäudes und seinem Standort angemessenes Nutzungskonzept als Grundlage für eine Vermarktung und die anschließende Sanierung zu entwickeln.
Dabei sind die bessere Anbindung des Gebietes an die Innere Grünthaler Straße (fußläufige Verbindung), die Einbeziehung des Flusses Flöha als Gestaltungselement und die Entlastung der Außenbereiche vor dem Tivoli vor dem Durchgangsverkehr als Zielvorstellungen mit zu verwirklichen.
- ◆ Durch eine Neuordnung des Gebietes können Flächen für eine neue Wohn- bzw. Gewerbebebauung in attraktiver Lage gewonnen werden (Dienstleistungseinrichtungen).

◆ *Verkehr*

- . Änderung der Widmung und Verkehrsführung auf Gerber- und Töpfergasse, mit dem Ziel, den Abschnitt Gerbergasse zu einem zentrumsnahen, verkehrsberuhigten Bereich zur besseren fußläufigen Zugänglichkeit der neu zu schaffenden Nutzungseinrichtungen umzugestalten.
- . Neugestaltung eines Knotenbereiches Freiburger Straße-Marktstraße-Verbindung von Gerbergasse und Töpfergasse zur besseren Verkehrsführung und Verminderung der Verkehrsgefährdungen im Kreuzungsbereich.
- . Schaffung von nicht vorhandenen Fußwegen
- . grundhafter Ausbau Töpfergasse ebenfalls mit Schaffung von Fußwegen.
- . Durch eine Fußgängerbrücke über die Flöha ist eine fußläufige Verknüpfung mit dem Zentrum zu schaffen.
- . Die den neuen Nutzungszweck des Tivoli angemessene Gestaltung der Außenanlagen repräsentativen Charakters als Verweilzonen und eventuell als Flächen für den ruhenden Verkehr sind nach Grundstücksneuordnungen zu schaffen.

◆ *Bodenordnung*

Zur Neugestaltung der Bereiche Kreuzung und Umfeld- und Freiflächengestaltung sind verschiedene Maßnahmen der Bodenordnung, wie Freilegung von Grundstücken durch Abriß vorhandener Bausubstanz, Trassierungsvorschläge, Flächenaustausch und Rückkaufsrechte zu koordinieren und durchzuführen.

◆ *Grünflächengestaltung*

Im Zuge der Neugestaltung sind eventuell entstehende Rest- und Splitterflächen durch eine Grünflächengestaltung und fußgängerfreundliche Verbindungswege und Verweilzonen zu entwickeln.

◆ *Erschließungsanlagen*

Außer dem schon erwähnten Straßenbau sind der Abwassersammler und Straßenentwässerung Töpfergasse im Sanierungsgebietsbereich zu realisieren, sowie bei Bedarf Leitungen anderer Versorgungsträger.

Für den gesamten Straßenraum ist die Straßenbeleuchtung zu erneuern bzw. neu zu schaffen. Die vorhandene Kleinkläranlage "Tivoli" ist zu liquidieren.

◆ *Zeitplan*

Kurzfristige notwendige Maßnahmen im Erweiterungsgebiet sind die Sicherung der Bausubstanz Tivoli sowie Neuordnungen und Abbrüche speziell im Verband der Industriebranche Gerbergasse. Voraussetzung für Leistungen an "Tivoli" ist jedoch die konzeptionelle Klärung und die daraus resultierende Vermarktung des Gebäudes.

Für Erneuerungsmaßnahmen im Bereich des Erweiterungsgebietes liegt bereits ein Zuwendungsbescheid vom 20.01.1998 für das Landessanierungsprogramm "Städtebauliche Erneuerung" 1997 Teilbereich Brachen mit einer VE an Finanzhilfe bis 31.12.2001 von 1.122,0 TDM vor.

Mit diesem Zuwendungsbescheid sind im o.g. Zeitraum die wesentlichen Grundvoraussetzungen zur Sanierung des Gebäudes zu vollziehen.