

Datum: 24.07.2018

Verwaltungsvorlage

Geschäftsbereich II
Fachgebiet Stadtplanung und Umwelt

Beratungsfolge Ausschuss - Stadtrat	Termin	Tagesordnungsart	TOP	Abstimmungsergebnis		
				Ja	Nein	Enth.
Bürgermeisterberatung	06.08.2018	nicht öffentlich				
Stadtbau- und Umweltausschuss	20.08.2018	öffentlich				
Ältestenrat	27.08.2018	nicht öffentlich				
Stadtrat	04.09.2018	öffentlich				

Inhalt 1. Fortschreibung Städtebaulicher Rahmenplan

Grundlage: Verwaltungsvorlage Drucksachen Nr. 416/2016

Beraten und abgestimmt:

Beschlüsse die aufzuheben bzw. zu ändern sind: keine

Verantwortlich für Durchführung: Geschäftsbereich II

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat der Stadt Plauen nimmt die Informationen zur weiteren städtebaulichen Entwicklung des EFRE-Fördergebietes „Elsteraue“ zur Kenntnis (s. Anlagen 2-6) und beschließt den Städtebaulichen Rahmenplan Elsteraue in seiner 1. Fortschreibung als weitere Arbeitsgrundlage für die Stadtverwaltung Plauen (s. Anlage 1).

Sachverhalt:

Durch den übergebenen Fördermittelbescheid des europäischen Förderprogramms „Europäischer Fonds für regionale Entwicklung“ (EFRE) in Höhe von 6,41 Mio. EUR erhielt die Entwicklung des Stadtquartiers Elsteraue einen entscheidenden Schub. Um die vielfältigen Maßnahmen des „Integrierten Handlungskonzeptes Elsteraue“ (IHK) entsprechend koordinieren zu können, wurde auf das Planungsinstrument des Städtebaulichen Rahmenplans zurückgegriffen. Das Instrument ist den informellen Planungen zuzuordnen, dient dem Ausloten von Entwicklungspotenzialen und der Darstellung von zukünftigen Nutzungen sowie städtebaulichen Planungs- und Entwicklungsmöglichkeiten in groben Zügen. Die erste Rahmenplanung wird in dieser Vorlage fortgeschrieben.

Das auf der Quartiersebene angesiedelte Planungsinstrument ist ein wirkungsvolles Werkzeug der Gestaltplanung, insbesondere bei der Bewertung von Bauvorhaben ohne Bebauungsplan. Der Rahmenplan besitzt keinen rechtsverbindlichen Charakter, mittels Beschluss des Stadtrates ist jedoch eine Selbstbindung der Gemeinde an dessen Ziele möglich. Er ist zwischen Flächennutzungsplan und Bebauungsplan anzusiedeln.

Der „Städtebauliche Rahmenplan Elsteraue“ befasst sich in seinem Geltungsbereich mit den beiden Leitprojekten des EFRE-Fördergebietes (Weisbachsches Haus und Hempelsche Fabrik), der verkehrlichen Gestaltung im Quartier sowie einem überwiegenden Teil der weiteren Maßnahmen (Anlage 1). Ergänzend hierzu sind Themenskizzen beigelegt (Anlagen 4-6). Der Gestaltungsplan geht intensiv auf die städtebauliche und freiraumplanerische Gestaltung des Hempelschen Areals ein und verfolgt vor allem gestalterische, ordnende sowie auf Nutzungen bezogene Zielstellungen.

Aufgrund dieser Tatsache wird der Städtebauliche Rahmenplan zur Beschlussfassung vorgelegt. Er bildet ein gewisses Grundgerüst und schreibt grundlegende Zielstellungen und Leitgedanken der Entwicklung im Quartier Elsteraue fest, lässt jedoch gleichzeitig ausreichend Spielraum, um auf kleinere Änderungen entsprechend reagieren zu können. Der Rahmenplan ist weiterhin insbesondere notwendig, um Grundstücke mit geplanten privaten Nutzungen aus dem Gesamtareal herauszulösen und entsprechend veräußern zu können. Alle anderen der Vorlage beigelegten Anlagen spiegeln den momentanen Planungsstand wider, insbesondere der Gestaltungsplan wird jedoch ständig fortgeschrieben und weiter detailliert. Hier wird der zukünftige Schwerpunkt unter anderem auf dem öffentlichen Raum sowie den Platzsituationen liegen.

Der Städtebauliche Rahmenplan Elsteraue verfolgt die inhaltliche Zielstellung, das Quartier durch eine intensive städtebauliche Entwicklung als Bindeglied zwischen historischer Altstadt und dem potenziellen Naturraum der Weißen Elster zu entwickeln und damit eine Stabilisierung und Aufwertung des Gebietes zu erreichen. Der Geltungsbereich des Rahmenplanes umfasst insgesamt 7,8 ha und erstreckt sich vom Mühlgraben im Norden über die Färberstraße im Osten, der Fabrikstraße im Süden bis hin zur Böhlerstraße im Westen. Aktuell kann der Bereich südlich der Altstadt als nur teilweise erlebbar beschrieben werden, da vor allem das Hempelsche Areal seit längerer Zeit abgesperrt und somit für die Allgemeinheit nicht zugänglich ist. Im Quartier sind jedoch bedeutende Schichten der industriellen Entwicklung Plauens deutlich ablesbar, was den Erhalt sowie die Integration dieses Bereiches in das Gesamtstadtgefüge begründen lässt. Aktuell wird dies auf einem kleinen Teilbereich durch den Unikat e.V. als Betreiber der Weberhäuser bereits vorgelebt und seitens der Bevölkerung auch sehr gut angenommen.

Östlich der Gebäudezeile findet durch entsprechende Freiflächengestaltung eine Aufwertung statt. Ebenfalls erhalten wird der zwischen Handwerkerhäusern und Halle 1 befindliche Wasserturm.

Für die Hempelsche Fabrik Halle 2 ist die Nutzung als Kindertagesstätte vorgesehen, welche auch eine entsprechende Freiflächengestaltung beinhaltet. Die momentane Gestaltung des durch den Unikat e.V. genutzten Weberhäuser-Areals soll inklusive der Freiflächengestaltung maßvoll reduziert werden und seinen momentanen Charakter beibehalten. Die Flächen südlich der Hofwiesenstraße befinden sich momentan weitestgehend in privater Hand und werden somit nicht in die Entwicklung des Quartiers einbezogen.

Als öffentliche Bereiche sind vor allem das Areal zwischen Hempelscher Fabrik Halle 1 und 2 sowie den Handwerkerhäusern vorgesehen. Hier soll ein Platz-Wege-System etabliert werden, welches ganz unterschiedliche Nutzungen zulässt und dadurch einen attraktiven und zugleich lebendigen Mittelpunkt des Quartiers bildet. Dabei wird auch die aus Richtung Malzhaus kommende fußläufige Wegeverbindung, welche den Mühlgraben über- und das Gebäude Bleichstraße 7 unterquert, entsprechend mit aufgenommen.

Die denkmalgerechte Gestaltung des Hempelschen Gartens eröffnet eine fußläufige Verbindung über die Hofwiesenstraße hinweg bis hin zur Weißen Elster, wo der Fluss aktiv erlebt und als Teil des Stadtkörpers wahrgenommen werden soll. Der Weisbachsche Garten soll ebenfalls für Besucher geöffnet, jedoch nur, ebenso wie der Hempelsche Garten, eingeschränkt zugänglich und somit vor möglichem Vandalismus und Zerstörung geschützt werden.

Die Verkehrserschließung verfolgt den Grundsatz, den Kernbereich des Hempelschen Quartieres möglichst autofrei zu halten und somit die Aufenthaltsqualität zu erhöhen. Daher werden 2 Verkehrsbereiche geschaffen, die untereinander nur zu Fuß und mit dem Rad in Verbindung stehen. Der östlich der Hempelschen Fabrik Halle 1 gelegene Verkehrsbereich bindet die Kindertagesstätte, die Villa 2, die Halle 1 und den Parkplatz über eine Zu-/Ausfahrt an die Hofwiesenstraße an. Er erfüllt sowohl die Funktion des Parkens, des Lieferverkehrs und des Ver-/Entsorgungsverkehrs.

Der westlich gelegene Verkehrsbereich wird mittels eines verkehrsberuhigten Bereiches an die Böhlerstraße angebunden und führt über die Bleichstraße zum Hempelschen Platz. Er dient der Lieferung, der Ver- und Entsorgung der Handwerkerhäuser, der Weberhäuser und des Weisbachschen Hauses. Weiter zur Halle 1 hin, soll dann eine Fußgängerzone entstehen.

Anlagen:

- Anlage 1 Städtebaulicher Rahmenplan Elsteraue
- Anlage 2 Gestaltplan Hempelsches Areal
- Anlage 3 Geltungsbereiche
- Anlage 4 Themenskizze Verkehr
- Anlage 5 Themenskizze Eigentumsverhältnisse
- Anlage 6 Themenskizze Bestand/Abriss

Hinweis: Die Anlagen werden nur an die Mitglieder des Stadtbau- und Umweltausschusses und an die Fraktionen in Papierform ausgereicht.

Finanzielle Auswirkungen

Hat der Beschluss finanzielle Auswirkungen?		<input type="checkbox"/> nein	<input checked="" type="checkbox"/> ja
Aufwendungen/Auszahlungen aufgrund des Beschlusses in Euro			
Erträge/Einzahlungen aufgrund des Beschlusses in Euro			
Städtischer Eigenanteil zur Umsetzung des Beschlusses in Euro			
Folgekosten des Beschlusses		<input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja, in der Begründung dargestellt
Abstimmung mit der Kämmerei ist erfolgt?		<input type="checkbox"/> nein	<input checked="" type="checkbox"/> ja
<u>Anmerkungen:</u> Die Kosten sind den jeweiligen Einzelmaßnahmen zugeordnet.			

Veranschlagung der finanziellen Auswirkungen des Beschlusses

Bereits veranschlagt?	<input checked="" type="checkbox"/> ja
-----------------------	--

Veränderung zum Planansatz				<input type="checkbox"/> neu	<input type="checkbox"/> mehr	<input type="checkbox"/> weniger
Haus-halts-jahr	Betrag in Euro	Teilhaushalt		Nummer	<input type="checkbox"/> Produkt	<input type="checkbox"/> Investition
					<input type="checkbox"/> E-Liste	<input type="checkbox"/> INST-Liste
					<input type="checkbox"/> Z-Liste	
<input type="checkbox"/> Aufwand/Auszahlung im Ergebnishaushalt		<input type="checkbox"/> Auszahlung aus Investitionstätigkeit		<input type="checkbox"/> Auszahlung aus Finanzierungstätigkeit		
<input type="checkbox"/> Ertrag/Einzahlung im Ergebnishaushalt		<input type="checkbox"/> Einzahlung aus Investitionstätigkeit		<input type="checkbox"/> Einzahlung aus Finanzierungstätigkeit		

Ralf Oberdorfer
Unterschrift liegt im Original vor

Levente Sárközy
Unterschrift liegt im Original vor