

Datum: 30.08.2016

Verwaltungsvorlage

Geschäftsbereich II
Fachgebiet Stadtplanung und Umwelt

Beratungsfolge Ausschuss - Stadtrat	Termin	Tagesordnungsart	TOP	Abstimmungsergebnis		
				Ja	Nein	Enth.
Bürgermeisterberatung	29.08.2016	nicht öffentlich				
Stadtbau- und Umweltausschuss	12.09.2016	öffentlich				
Ältestenrat	19.09.2016	nicht öffentlich				
Stadtrat	27.09.2016	öffentlich				

Inhalt **Städtebaulicher Rahmenplan Elsteraue**

Grundlage:

**Beraten und
abgestimmt:**

**Beschlüsse die keine
aufzuheben bzw.
zu ändern sind:**

**Verantwortlich für Geschäftsbereich II
Durchführung:**

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 (s. Anlage 1).

Sachverhalt:

Durch den am Montag, dem 15.08.2016 übergebenen Fördermittelbescheid des europäischen Förderprogramms „Europäischer Fonds für regionale Entwicklung“ (EFRE) in Höhe von 6,41 Mio. EUR wird die positive Entwicklung des Stadtquartiers Elsteraue einen entscheidenden Schub erhalten.

Um die vielfältigen Maßnahmen des am 12.04.2016 in geänderter Fassung durch den Stadtrat der Stadt Plauen beschlossenes „Integriertes Handlungskonzept Elsteraue“ (IHK) entsprechend koordinieren und in städtebauliche Planungen ableiten zu können, wurde auf das Planungsinstrument des Städtebaulichen Rahmenplans zurückgegriffen. Dies ist den informellen Planungen zuzuordnen, dient dem Ausloten von Entwicklungspotentialen und der Darstellung von zukünftigen Nutzungen sowie städtebaulichen Planungs- und Entwicklungsmöglichkeiten in groben Zügen.

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.

Der „Städtebauliche Rahmenplan Elsteraue“ (Maßstab 1:2000) befasst sich in seinem Geltungsbereich mit den beiden Leitprojekten des EFRE-Fördergebietes (Weisbachsches Haus und Hempelsche Fabrik) sowie einem überwiegenden Teil der weiteren Maßnahmen (Anlage 1). Ergänzend hierzu sind Themenskizzen mit Aussagen zu Verkehr, Freiraum/Eigentumsverhältnisse und Bestand/Abriss zur Information beigelegt (Anlagen 4-6). Der Gestaltungsplan im Maßstab 1:500 (Anlage 2) geht intensiv auf die städtebauliche und freiraumplanerische Gestaltung des Hempelschen Areals ein und verfolgt vor allem gestalterische, ordnende sowie auf Nutzungen bezogene Zielstellungen.

Auch nach Bewilligung des EFRE-Förderprogramms für das Quartier Elsteraue sind noch kleinere Änderungen in Art und Ausgestaltung des Maßnahmenpaketes möglich. Dies ist vor allem auf aktuell noch ausstehende Zuarbeiten Dritter, wie etwa statische Untersuchungen oder Altlastenprüfung, zurückzuführen.

Aufgrund dieser Tatsache wird lediglich 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 Weißer 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.

Die momentane Bebauung des Quartieres wird teilweise zurückgenommen, da insbesondere im Bereich der Hempelschen Fabrik entlang der Hofwiesenstraße eine Ballung von Gewerbe- und Industriebrachen in teils ruinösem Zustand zu erkennen sind. Dies führt zu einer Aufwertung des Quartiers sowie zu einer spürbar höheren Attraktivität des Areals. Eine Neuerrichtung von Gebäuden ist im Projektgebiet seitens der Stadt Plauen momentan nicht geplant.

Das Bestandsgebäude des Weisbachschen Hauses wird entsprechend denkmalgerecht energetisch ertüchtigt und einer Nutzung als Spitzenzentrum zugeführt. Westlich angrenzend ist die Anlage eines Besucherparkplatzes geplant. Die Hempelsche Fabrik Halle 1 wird einer niederschweligen Sanierung unterzogen. In der viergeschossigen Produktionshalle entstehen attraktive Räume für die Kreativwirtschaft sowie alternative Wirtschaftszweige. Die beiden Hempelschen Villen entlang der Hofwiesenstraße (Hausnr. 12 und 24) werden an private Interessenten veräußert und entsprechend saniert. Hierbei ist darauf zu achten, dass die Realisierung zeitnah erfolgt sowie das vorzulegende Nutzungskonzept sich in den Gesamtcharakter des Quartiers einfügt. Ebenso werden die Flächen nördlich der beiden Villen jeweils verkauft und privat genutzt. Die historischen Handwerkerhäuser werden durch den Unikat e.V. erworben und mittels Sanierungsmaßnahmen einer kulturhistorischen Nutzung zugeführt.

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 Hallen 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 Öffnung und 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 eingeschränkt zugänglich und somit vor möglichem Vandalismus und Zerstörung geschützt werden.

Die Verkehrserschließung sieht eine Stichstraße westlich der Hempelschen Fabrik Halle 1 vor, welche als verkehrsberuhigter Bereich mit entsprechenden Parkierungsflächen in nördliche Richtung verläuft und östlich der Handwerkerhäuser an die Bleichstraße anbindet. Dabei wird die Zielstellung verfolgt, den Kernbereich des Hempelschen Quartieres möglichst autofrei zu halten und somit die Aufenthaltsqualität zu erhöhen. Die Kindertagesstätte sowie das Grundstück nördlich der Villa Hofwiesenstraße 12 werden mittels einer von der Färberstraße kommenden Stichstraße erschlossen, welche im Einbahnverkehr angelegt wird und ebenfalls entsprechende Parkierungsflächen erhält. Die Ausfahrt ist östlich der Villa Hofwiesenstraße 12 vorgesehen.

Anlagen:

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

Hinweis: Die Anlagen werden nur an die Mitglieder des Stadtbau- und Umweltausschusses und 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
Anmerkungen:			
Die Umsetzung der Maßnahme erfolgt vorbehaltlich der jährlichen Haushaltplanung. Wesentliche Auswirkungen wurden in der 1. Fortschreibung des Integrierten Handlungskonzeptes zur EFRE-Förderperiode 2014-2020 gemäß Beschluss Stadtrat am 12.04.2016; Beschluss-Nr.: 19/16-12 dargestellt.			

Veranschlagung der finanziellen Auswirkungen des Beschlusses

Bereits veranschlagt?	<input 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