

Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung als Grundlage für die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Festsetzung von Allgemeinen Wohngebieten einschließlich der Erschließungsstraßen und Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche

Bebauungsplan Nr. 1301, 2. Änderung – Baugebiet Holzwiesen/Stadtplatz Plauener Straße –

Stadtteil

Vahrenheide

Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans 1301, 2. Änderung umfasst das Grundstück Spielpark Holzwiesen, die Lotte-Lemke-Straße mit den Grundstücken Nr. 6 und 8, die Petra-Kelly-Straße mit dem Baugebiet Holzwiesen im Osten begrenzt durch die Straße Holzwiesen, im Süden durch den öffentlichen Fuß- und Radweg zwischen der Straße Holzwiesen und Plauener Straße und im Westen entlang der Bebauung Petra-Kelly-Straße 1, einem Teilstück der Plauener Straße mit dem Stadtplatz, dem Grundstück Plauener Straße 26 A und im Süden bis zur Grundstücksgrenze Plauener Straße 28 und im Westen bis zum öffentlichen Weg östlich des Grundstücks Sahlkamp 87.

Darstellung im Flächennutzungsplan

Wohnbaufläche, allgemeine Grünfläche z. T. mit dem Symbol Spielpark längs der Straße Holzwiesen

Anlass und Erfordernis der Planänderung

Der Planaufstellung liegen insbesondere zwei Ziele zu Grunde: Zum einen sollen die Festlegungen des Bebauungsplans Nr. 1301, 1. Änderung - Klingenthal – dahin gehend verändert werden, wie es für die Realisierung des städtebaulichen Konzeptes, das im Rahmen eines städtebaulichen Wettbewerbes ausgewählt wurde, erforderlich ist und zum anderen sollen die bebaubare Fläche (Allgemeines Wohngebiet) südlich des Stadtplatzes Plauener Straße und die angrenzenden Flächen neu geordnet und eine öffentliche Grünfläche festgesetzt werden.

Das Plangebiet ist Bestandteil des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes Vahrenheide-Ost. Ziel der Sanierung ist die nachhaltige Aufwertung einer Großsiedlung der sechziger und siebziger Jahre des 20. Jahrhunderts.

Für die Realisierung des Sanierungszieles - nach Abriss eines Großteils der Hochhausbebauung Klingenthal auf dem Areal eine Einfamilienhaussiedlung zu entwickeln -, wurde 2004/2005 ein Investorenwettbewerb durchgeführt. Grundlage des Wettbewerbes war der Bebauungsplan Nr. 1301, 1. Änderung. Die Auswahlkommission war u.a. zusammengesetzt aus Mitgliedern der Sanierungskommission, der GBH, Mitgliedern des Stadtteilforums (Partizipationsgremium im Rahmen der Sanierung Vahrenheide-Ost) und der Verwaltung.

Der ausgewählte Wettbewerbsbeitrag sieht eine verdichtete Bebauung mit Reihenhäusern vor. Das Planungsgebiet wird in vier Wohnhöfe unterteilt, wobei sich die geplanten Reihenhäuser um jeweils einen Gemeinschaftshof gruppieren. Der erste Wohnhof mit 29 Gebäuden ist bereits realisiert worden.

Der Wettbewerbsentwurf weicht jedoch in einigen Punkten von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 1301, 1. Änderung ab, deshalb wird eine erneute Änderung des Bebauungsplans Nr. 1301 erforderlich.

Neben den geplanten Änderungen für das Baugebiet Holzwiesen soll der Bebauungsplan Nr. 1301, 2. Änderung im Bereich der ehemaligen Ladenzeile Plauener Straße eine öffentliche Grünfläche und einen geänderten Verlauf des öffentlichen Weges festsetzen.

Seit 2001 wurde versucht für die restlichen Gebäude der Ladenzeile Plauener Straße Pächterinnen oder Pächter bzw. Investorinnen oder Investoren mit dem Ziel zu finden, entsprechend dem Sanierungsziel hier Nahversorgungsangebote für die Bewohnerinnen und Bewohner aus dem Umfeld anzubieten.

Trotz vielfältiger Versuche konnte kein Interessent mit einem nachhaltigen Konzept für die Wiederbelebung der Gebäude gefunden werden.

Die seit 2006 im Auftrag der Stadt tätigen Gewerbeberater brachten einen weiteren Aspekt zur Beurteilung der Chancen auf Reaktivierung der Ladenzeile ein. Aufgrund der Bestandsanalyse und Handlungsempfehlung der Gewerbebeauftragten besteht neben einer allgemein kritischen Beurteilung der Marktfähigkeit der Ladeneinheit Plauener Straße zudem die Gefahr, dass durch eine Wiederbelebung der Ladenzeile Plauener Straße, Kaufkraft aus den beiden bestehenden Einzelhandelsstandorten in Vahrenheide-Ost abgezogen wird und diese damit gefährdet werden würden.

Aufgrund der o.g. Rahmenbedingungen ist es nicht möglich, das Ziel, den Einzelhandelsstandort wiederzubeleben aufrecht zu erhalten. Auch andere nachhaltige Nutzungskonzepte konnten nicht entwickelt werden oder mussten aufgrund von Unwirtschaftlichkeit verworfen werden.

Inhalte der Planänderung

Wesentlicher Bestandteil der Entwurfsidee des Wettbewerbsbeitrages ist die Gliederung des Baugebietes in vier Wohnhöfe mit Gemeinschaftsplatz als Spiel- und Freifläche. Dies erfordert eine Erhöhung der Ausnutzungsmöglichkeiten der einzelnen Baugrundstücke. Durch die Herrichtung der Gemeinschaftsflächen wird die verdichtete Bauweise jedoch aufgelockert.

In einigen Bereichen gibt es notwendige Verschiebungen zwischen öffentlichen Erschließungsflächen und überbaubaren Grundstücksflächen.

Vereinzelt müssen Leitungs- und Wegerechte für die Stadt verlagert, neu festgesetzt oder aufgehoben werden.

Im Zuge der Herrichtung des Spielparks Holzwiesen und der Lotte-Lemke-Straße mit der Stellplatzanlage sind kleine Korrekturen an Grundstücksgrenzen der öffentlichen Flächen erforderlich.

Zur Sicherung der Erschließung der südöstlichen Bebauung muss die Garagenzufahrt als öffentliche Erschließungsfläche festgesetzt werden.

Für die geplanten Torhäuser, die den Siedlungseingang an der Straße Holzwiesen markieren, soll die Zulässigkeit von drei Geschossen festgesetzt werden.

Auf der Fläche der ehemaligen Ladenzeile soll ein öffentlicher grüner Platz entstehen, der den bestehenden Stadtplatz ergänzt. Dieser soll zum Verweilen einladen und Sitzmöglichkeiten bieten. Die bestehenden Parkplätze an dem Stadtplatz sollen als öffentliche Stellplätze festgesetzt werden. Einhergehend ist es Ziel, dass die räumliche Situation zwischen den

Gebäuden Plauener Straße 28 und Plauener Straße 24/26 durch Neuordnung der Grundstücke aufgewertet wird. Die öffentlichen und privaten Flächen (u.a. Stellplätze) sollen eindeutig zugeordnet werden und der öffentliche Fuß- und Radweg eine klare Wegeführung erhalten.

Auswirkungen der Planung

Durch die geplante 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1301 sollen in geringfügigem Maße Flächen, die bislang als nicht überbaubar festgesetzt waren, zukünftig als überbaubare Flächen dargestellt werden. In größerem Maße sollen jedoch Flächen, die bisher als überbaubar festgesetzt sind, in Zukunft als nicht überbaubare Flächen dargestellt werden. Es ist somit mit keiner Versiegelung des Bodens oder Verlust von Gehölzen über das bestehende Baurecht hinaus zu rechnen. Durch die geplante Herrichtung der öffentlichen Grünfläche werden Flächen entsiegelt und neue Bäume etc. gepflanzt.

Verkehrliche Auswirkungen durch die 2. Änderung sind nicht zu erwarten.

Aufgestellt:

Fachbereich Planen und Stadtentwicklung, Juni 2008

(Heesch)

Fachbereichsleiter

61.41 / 04.06.2008