

Bearbeiter: Müller, Alexander
Einreicher: Stadtplanungsamt
Beteiligte
Bereiche:

Datum	Drucksachen Nr. (ggf. Nachtragsvermerk)
24.02.2022	055/2022

Beratungsfolge	Termin	Beratungsergebnis				
		TOP	Für	Geg	Enth	
Technischer Ausschuss öffentlich	29.03.2022					

Betreff:

Bebauungsplan "Ladestraße" - Variantendiskussion zum städtebaulichen Entwurf als Planungsgrundlage

Sachdarstellung:

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 17.02.2021 den Beschluss Nr. 118-19/2021 zur Aufstellung des Bebauungsplans „Ladestraße“ mit folgendem Planungsziel gefasst:

- Schaffung planungsrechtlicher Voraussetzungen zur städtebaulichen Nachverdichtung durch Wohnbebauung unter Beachtung der Anforderungen des Lärmschutzes

Auf Grundlage einer vorläufigen Schallimmissionsprognose wurden drei Varianten für den städtebaulichen Entwurf entwickelt, welche die künftige Erschließung und die Anordnung der Baukörper als Voraussetzung für das weitere Bebauungsplanverfahren definieren.

In Variante 1 wird der derzeitige Straßenverlauf der Ladestraße weitgehend beibehalten. Zwischen Ladestraße und Bahntrasse sind vier Gebäude für mehrgeschossigen Wohnungsbau angeordnet. Durch entsprechende Grundrissgestaltungen und bauliche Schallschutzlösungen wird auf die zu erwartenden Schallimmissionen reagiert. Zudem sind zwischen Lade- und Spinnereistraße weitere Baufelder für mehrgeschossigen Wohnungsbau auf privatem Grund vorgesehen.

In Variante 2 wurde die Ladestraße an die Bahntrasse heranverlegt. Somit wäre eine Bündelung der beiden größten Lärmquellen im Gebiet möglich. Zwischen Lade- und Spinnerstraße ist eine dreireihige Bebauung möglich. Geplant sind mehrgeschossige Wohngebäude auf städtischem Grund an der Ladestraße sowie mehrgeschossige Wohngebäude auf privatem Grund in mittlerer Lage, welche über einen separaten Wohnweg erschlossen werden. Dieser verläuft hinter den o.g. Wohngebäuden, welche

an der Ladestraße geplant sind. Die Bestandsbebauung an der Spinnereistraße würde dann die dritte Bebauungsreihe bilden. Auf die Schallimmissionen kann ähnlich wie bei Variante 1 mittels entsprechender Grundrissgestaltung und baulicher Lösungen reagiert werden.

In Variante 3, welche noch einmal in eine Variante 3.1 und 3.2 unterteilt wurde, wurde die Ladestraße analog zu Variante 2 an die Bahntrasse heranverlegt. Mittels abgewinkelter Baukörper wurde die bestehende gründerzeitliche Bebauung, welche sich aus halböffentlichen Wohnhöfen zusammensetzt, aufgegriffen. Eine Erschließung der privaten Grundstücke entlang der Spinnereistraße wäre nicht mehr von der Ladestraße aus möglich. Durch Verzicht auf eine mittlere Baureihe wären großzügige Wohninnenhöfe möglich, welche sich grün gestalten lassen. Eine Reaktion auf die Schallimmissionen wäre analog zu den Varianten 1 und 2 möglich. Die Varianten 3.1 und 3.2 unterscheiden sich lediglich in Bezug auf die städtebauliche Eingangssituation an der Kreuzung Koburger/Ladestraße. Variante 3.2 sieht hier einen städtischen Platz im Gegensatz zu einem Wohngebäude in Variante 3.1 vor.

Bei allen Varianten soll der Stellplatzbedarf hauptsächlich über Tiefgaragen gedeckt werden. Dies bietet sich aufgrund des bestehenden Höhensprungs zwischen Bahntrasse und jetziger Ladestraße an, da somit weitgehend auf lange Zufahrtsrampen verzichtet werden kann. In begrenztem Umfang sind auch Stellplätze entlang der Straße vorgesehen. Die übrigen Freiflächen sollen weitgehend grün gestaltet werden. Zudem sehen alle Varianten einen Spielplatz für das Quartier vor.

Voraussetzung für alle Varianten ist zudem der Erwerb der privaten Flurstücke 281/11 und 281/14 der Gemarkung Gautzsch durch die Stadt. Mit dem jetzigen Eigentümer fand diesbezüglich bereits ein Gespräch statt und er hat prinzipiell die Bereitschaft zur Veräußerung der Flächen signalisiert.

Seitens des Stadtplanungsamtes wird Variante 3 favorisiert, da sie aus städtebaulicher Sicht sowie in Hinblick auf die Lärmproblematik die beste Lösung darstellt. Die konkrete Ausgestaltung nach Variante 3.1 oder 3.2 kann im weiteren Planungsverfahren geregelt werden. Ziel des Ausschusses sollte es sein, als Ergebnis einer Variantendiskussion eine der städtebaulichen Varianten als Planungsgrundlage für den Bebauungsplan festzulegen.

Karsten Schütze
Oberbürgermeister

Anlagen:

- Bestandsplan und städtebauliche Konzeption (Varianten 1-3),
Stand: 10.11.2021
- Erläuterungsbericht zur städtebaulichen Konzeption Ladestraße,
Stand: 10.11.2021