

Anlage 2

Bebauungsplan für das Mischgebiet Johann-Sebastian-Bach-Straße/Zillierbach ("Bachpassage")

ERLÄUTERUNGSBERICHT

BEGRÜNDUNG

1. Begründung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird durch die Johann-Sebastian-Bach-Straße im Norden, die Schöne Ecke im Osten, den Zillierbach im Süden und ein Privatgrundstück im Westen begrenzt.

Die Aufgabe der Gärtnerei sowie der Eigentümerwechsel bringen die Frage nach einer möglichen Neunutzung und einer neuen städtebaulichen Gestaltung dieses stadtstrukturell bedeutsamen Bereiches hervor.

Das Plangebiet grenzt unmittelbar an den denkmalgeschützten Altstadtbereich an und stellt somit einen funktionell ergänzenden und einen strukturell verbindenden Teil zwischen Altstadt und angrenzenden Bereichen (Stadtgarten/IHK und Nöschenrode) dar.

Die Planungsziele für das Gebiet beinhalten eine Erweiterung des kulturellen und touristischen Angebotes in Verbindung mit einer infrastrukturellen und stadträumlichen Lückenschließung im Stadtkern.

Das Bebauungsplanverfahren ist nötig, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Plangebiet zu garantieren und die anstehenden privaten als auch öffentlichen Interessen untereinander abzuwägen und zu entscheiden.

2. Inhalt des Bebauungsplanes

2.1. Bauliche Nutzung

Das Bebauungsplangebiet wird in seiner Nutzung aus dem Entwurf des Flächennutzungsplanes als Mischgebiet (M) entwickelt. Daraus leiten sich entsprechende Planziele für eine mögliche Nutzung für Hotel-funktion, Laden-, Büro- und Gewerbeflächen (nichtstörend), kulturelle und gastronomische Einrichtungen, niveauvolle Vergnügungsstätten und integriertes Wohnen (Dachgeschoßbereiche). Die Zulässigkeit ist gemäß § 6 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) gegeben, wobei Tankstellen für nicht zulässig erklärt werden.

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Planzeichnung und die textlichen Festsetzungen vorgeschrieben und hat sich dem städtebaulichen Maßstab der umgebenden Quartiere entsprechend harmonisierend einzufügen. Dabei wurde das Ergebnis der Untersuchung der Lärm- und Schadstoffbelastung durch die Neubebauung berücksichtigt.

Eine vollständige Grundstücksüberbauung im Erdgeschoß im Inneren des geschlossenen Quartiers wird vorgeschrieben, um den Passagencharakter entstehen lassen zu können.

Die entstehende Flachdachfläche ist zu begrünen und als Ersatzfläche für Außenanlagen zu nutzen.

Mit dem Bebauungsplan wird eine Erhöhung der baulichen Dichte des Gebietes erreicht, eine bessere Ausnutzung der Infrastruktur ermöglicht und die Erhöhung der städtebaulichen Qualität hervorgebracht.

2.2. Bauliche Gestaltung

Die Stadt soll weiterhin durch grundsätzliche Übereinstimmungen in Maßstäblichkeit, Einordnung und Rücksicht auf die Umgebung den Eindruck einer harmonischen Einheit darstellen.

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften "Altstadtsatzung zur Gestaltung baulicher Anlagen in der Altstadt" und "Werbeanlagensatzung".

Diese Vorschriften ermöglichen auch das Einfügen zeitgemäßer natürlicher Materialien und Elemente in die Baugestaltung. Die konkrete Baukörpergestaltung ist innerhalb des Baugenehmigungsverfahrens im Rahmen dieser Satzung und der örtlichen Bauvorschriften auszubilden.

Das Gebäude Johann-Sebastian-Bach-Straße 5 ist entsprechend der denkmalpflegerischen Abstimmungen zu erhalten und in die Bebauung einzubeziehen.

Das Gebäude Schöne Ecke 9 kann nach entsprechenden Abrißgenehmigungsverfahren weggenommen werden.

2.3. Verkehrsanbindung

Das Gebiet wird im Norden und Osten von öffentlichen Straßen begrenzt (B 244). Im Süden und Osten führt ein öffentlicher Fußweg und die öffentliche Zufahrt zum Bereich Stadtgarten teilweise durch das Plangebiet.

Diese Wegebeziehungen sind auch im B-Plan aufzunehmen (Uferweg und innere Passagenwege).

Der bestehende öffentliche Parkplatz ist auch als Fortbestand im Bebauungsplan ausgewiesen, bedarf jedoch einer neuen baulichen Gestaltung gemäß Grünordnungsplan. Damit wird den öffentlichen Interessen der umliegenden Quartiere entsprochen.

Der aus den Funktionen des Geltungsbereiches erwachsene Stellplatzbedarf ist vollständig innerhalb der vorgesehenen Tiefgarage unterzubringen.

Die vorhandene Bushaltestelle ist möglichst mit einer Rechtsabbiegespur zu verbinden und im Plan festzuschreiben.

Verkehrsorganisatorisch sind Zu- und Abfahrt für die Tiefgarage im Bereich der ehemaligen Bebauung Schöne Ecke 9 vorzusehen. An dieser Stelle ist ein "Rechts-rein und Rechts-raus" möglich.

Durch die vorhandene Einbahnstraßenregelung sind keine zusätzlichen Linksabbieger wie ev. an der Johann-Sebastian-Bach-Straße erforderlich.

Die Zufahrt zum Bereich Stadtgarten ist verkehrsberuhigt zu gestalten.

2.4. Ver- und Entsorgung

Die vorgesehene Bebauung ist an die Systeme der stadttechnischen Ver- und Entsorgung anzuschließen (Elt, Erdgas, Schmutzwasser, Regenwasser, Trinkwasser).

Die entsprechenden Anschlußbedingungen sind über die Trägerbeteiligung abzustimmen. Der zu erwartende höhere Entsorgungsbedarf ist im System der kommunalen Entsorgung entsprechend zu berücksichtigen und anzumelden.

Für Leitungstrassenführungen der Stadtwerke und des Abwasserverbandes wird die Zufahrtsstraße zum Stadtgarten von Bebauung freigehalten.

2.5. Außenanlagen und Grüngestaltung

Der bestehende Großbaumbestand außerhalb der ehemaligen Gärtnerei ist zu erhalten und zu ergänzen (gemäß den Festlegungen des Grünordnungsplanes).

Als Ausgleich zur hohen Grundstücksüberbauung sind alle Möglichkeiten einer Dachbegrünung (Quartierinnenhof) sowie von Fassadenbegrünung zu integrieren.

Für die Gestaltung des öffentlichen Parkplatzes ist ein funktionell und gestalterisch vertretbarer Entsiegelungsgrad zu erreichen.

Die Festsetzungen des Grünordnungsplanes werden als Bestandteil der Satzung des Bebauungsplanes beschlossen.