

Stand: 2.11.95

Sanierungsziele

Die "Äußere Oststadt" wird zum urbanen, innenstadtnahen Gewerbestandort umstrukturiert und neu geordnet.

Sie gleicht auch qualitative und funktionale Defizite der angrenzenden Inneren Oststadt aus und entsteht im Spannungsfeld zwischen den konzentrischen Bändern Wohnen, Grünband und Arbeiten.

1. Nutzung

Der Erhalt und Ausbau gewerblicher Betriebe im Gebiet besitzt Vorrang, sofern davon keine unzulässigen Störwirkungen auf das benachbarte Wohngebiet ausgehen.

Zwischen der im Westen angrenzenden Inneren Oststadt und dem in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Gewerbeband entsteht im durchgrünten Band eine gebietsverträgliche Mischnutzung mit Wohnen.

1.1. Gewerbenutzung

Im östlichen Gewerbeband sind arbeitsplatzintensive Gewerbebetriebe, vorzugsweise im wertschaffenden, produzierenden oder auch im dienstleistenden Sektor, anzusiedeln.

Im westlichen Gebietsteil ist unter baulicher Einbeziehung eventuell ergänzender Wohnnutzung ausschließlich nichtstörendes Gewerbe zu erhalten bzw. zu entwickeln.

Das Gebiet Ladestraße wird zum innovativen, stadtnahen Güterumschlagszentrum umstrukturiert. Die Gleisanlagen bleiben erhalten, werden instandgesetzt bzw. reaktiviert. Neuansiedlungen und Umnutzungen von gewerblichen Flächen sind nur bei mindestens teilweiser Abwicklung des Güterverkehrs über die Schiene zulässig.

1.2. Wohnnutzung

Wohnnutzung wird nur möglich im westlichen Gebietsteil, im unmittelbaren Anschluß an die "Innere Oststadt" und nach Möglichkeit in Verbindung mit nichtstörenden gewerblichen Nutzungen zu entwickeln sein.

Wohnungen sollen dem Stand des sozialen Wohnungsbaus entsprechen.

1.3. Handelseinrichtungen

Die Entwicklung großflächiger Handelseinrichtungen wird ausgeschlossen.

Defizite bei der wohnungsnahen Versorgung und bei öffentlichen Einrichtungen werden behoben.

2. Bausubstanz

Das in seiner Bausubstanz desolate Gebiet ist nach Maßgabe der Bauleitplanung neu zu ordnen.

Die Hauptorientierung der Baukörper ist so vorzusehen, daß die Durchlüftung des Stadtgebietes erleichtert wird. Die Gemengelage ist zu entflechten.

Ehemals oder zur Zeit gewerblich genutzte Gebäude, die wegen ihres Bauzustandes, ihrer Eigenart oder ihres Denkmalwertes erhaltenswürdig sind, werden in die neu zu entwickelnde Baustruktur integriert und instandgesetzt. Bauliche und baugenehmigungsfreie Maßnahmen (nach ThürBO/BauGB) an denkmalgeschützter Bausubstanz sind grundsätzlich genehmigungspflichtig.

3. Stadtbild, Grün- und Freiflächen

Der Bereich zwischen Wohngebiet und Gewerbestreifen wird als durchgrüntes Band ausgebildet. Solitärgebäude und Parkieranlagen sind neben typischen Freiflächenfunktionen wie Kinderspiel- und Sportflächen, Erholungsbereichen und Parkflächen, in diesem Bereich möglich.

Vorhandenes Großgrün ist nach Möglichkeit zu erhalten, straßenbegleitendes Großgrün ist vorzusehen. Im Umfeld der im Westen des Gebietes neu zu erstellenden Bebauung ist ein wohnungsnaher Grünbestand gezielt zu entwickeln, der die Innere Oststadt flächig an das durchgrünte Band anschließt.

4. Verkehr

Die Neuordnung des Gewerbestreifens und dessen Erschließung erfordern teilweise den Bau neuer Straßen, die öffentlich gewidmet werden und derzeit stark belastete Straßen der Inneren Oststadt verkehrlich entlasten.

Die Netzweite der öffentlichen Erschließung ist dem Maßstab eines innenstadtnahen Standortes angemessen vorzusehen.

4.1. Fließender Verkehr

Übergebiethlichen Durchgangsverkehr haben im Gebiet auf Dauer nur die Leipziger Straße, Schlachthofstraße, Straße Am Nordhäuser Bahnhof und Straße Am Kühlhaus sowie zukünftige Planstraßen zur Entlastung der Greifswalder Straße und Iderhoffstraße.

Übrige Verkehrsbeziehungen sind so zu gestalten, daß das Verkehrsaufkommen minimiert wird.

Wichtige Fußgänger- und Fahrradverbindungen werden gezielt aufgewertet.

Eine weitere Straßenquerung der Bahntrasse zur Weimarerischen Straße hin entlastet die Wohngebiete.

4.2. Ruhender Verkehr

Im Übergangsbereich zwischen Wohnbebauung und Gewerbestreifen sind größere Parkierungsanlagen zu errichten, um das Stellplatzdefizit der Inneren Oststadt abzubauen. Mehrfachnutzungen für Gewerbe und Wohnen sind dabei anzustreben. Stellflächen für Gewerbebetriebe im Gewerbestreifen sind grundsätzlich auf deren Grundstücken nachzuweisen.

4.3. ÖPNV

Die Leipziger Straße wird durch die vorgesehene Straßenbahnverbindung zum Ringelberg zur wichtigen ÖPNV-Erschließungsachse der Stadt und verbessert den ÖPNV im Gebiet nachhaltig. Die Qualität der feinmaschigen Erschließung mit dem Bus im Gebiet wird verbessert.

5. Durchführung und Maßnahmen

Das Gebiet wird als Sanierungsgebiet förmlich festgelegt. Die Sanierung wird im Vollverfahren gemäß § 142 Abs. 1 und 3 BauGB durchgeführt.

5.1. Beratung

Die Sanierung wird durch fachlichen Rat unterstützt.

5.2. Maßnahmen

Für das Gesamtgebiet wird ein Erschließungskonzept erarbeitet. Die Planungs- und Entwicklungsziele werden für die einzelnen Teilbereiche nach Erfordernis durch Blockkonzepte und Bauleitplanungen konkretisiert.