

Stand: 02.11.96

Sanierungsziele

Die "Innere Oststadt" soll sich zum eigenständigen Stadtteil östlich der Innenstadt entwickeln. Sie wird als urbaner Wohnstandort funktionsfähiger, ihr gründerzeitlicher Charakter wird erhalten und gestärkt.

1. Nutzung

Wohnbebauung und Wohnumfeld werden verbessert. Der Charakter des Gebietes wird erhalten. Die Nutzungsstruktur entspricht in den vorwiegend wohnlich genutzten Blöcken einem besonderen Wohngebiet.

1.1. Wohnnutzung

Die Wohnungen sind so zu gestalten, daß das familiengerechte Wohnen und die Sozialstruktur im Gebiet verbessert werden. Wohnungen müssen mindestens dem Stand des sozialen Wohnungsbaus entsprechen.

1.2. Dachgeschoßausbauten

Dachgeschoßausbauten werden im 1. Dachgeschoß unter Berücksichtigung der erforderlichen technischen Voraussetzungen befürwortet.

Der Ausbau eines 2. Dachgeschosses ist im Ausnahmefall zulässig, jedoch nur als Teil einer Wohnung im 1. Dachgeschoß.

1.3. Wohnraumumwandlung

Die durch den Rahmenplan exakt begrenzte Zulassung von Wohnraumumwandlungen für gewerbliche Nutzung ermöglicht die wirtschaftliche Sanierung von Mehrfamilienhäusern. Wohnraumumwandlungen sind in geeigneter Weise zu kompensieren.

Bei Umnutzung von Wohnungen zu gewerblichen Zwecken ist nachzuweisen, daß die Störwirkung auf die umliegende Wohnbebauung das für besondere Wohngebiete zulässige Maß nicht überschreitet.

1.4. Handelseinrichtungen

Die Entwicklung großflächiger Handelseinrichtungen wird ausgeschlossen.

Defizite bei der wohnungsnahen Versorgung und öffentlichen Einrichtungen werden behoben.

1.5. Gewerbliche Nutzungen

Störende Nutzungen im Gebiet sind zu vermeiden bzw. schrittweise auszulagern.

Nichtstörende Gewerbebetriebe sind zu erhalten und zu stärken. Erweiterungen und Umstrukturierungen sind im Einzelfall auf ihre Verträglichkeit zu prüfen.

Der Erhalt und das Schaffen von Arbeitsplätzen in Wohnungsnähe, insbesondere im tertiären Sektor, besitzt Priorität.

Die Durchmischung verträglicher Nutzungen wird angestrebt.

1.6. Fachhochschule

Die Fachhochschule ist am Standort Altonaer Straße 25 und 25 a zu entwickeln und steigert die Attraktivität des Gebietes.

2. Bausubstanz

Die vorhandene Wohnbausubstanz ist instandzusetzen. Die Instandsetzung folgt den Maßstäben des sozialen Wohnungsbaus und dem Stand der Technik. Die Gestaltung ist auf die Entstehungszeit der Gebäude abzustimmen. Die städtebauliche und architektonische Maßstäblichkeit ist zu wahren.

2.1. Straßenraum

Die gestalterischen Grundsätze des jeweiligen Straßenraumes und Straßentypes sind einzuhalten bzw. aufzunehmen.

Zwerchhäuser, Erker und Balkone müssen, soweit zulässig, der Maßstäblichkeit und Typik des Gebäudes entsprechen.

Neubauten sollen modern, mit den bautechnischen Mitteln der heutigen Zeit errichtet werden und auf die übergeordnete Struktur und Typik des Gebietes Bezug nehmen.

2.2. Dachgestaltung

Dachaufbauten müssen der Maßstäblichkeit des Gebäudes, auch im Hinblick auf Material und Gebäudetypik, entsprechen. Um die Ruhe der Dachlandschaft zu bewahren, ist anzustreben, die zum Straßenraum hin orientierten geschlossenen Dachflächen in ihrem Zustand zu belassen.

Im 2. Dachgeschoß sind Dachgauben unzulässig.

Zur Straßenseite hin sind Dachflächenfenster nur in begründeten Ausnahmen zulässig.

2.3. Fassaden und Fassadenelemente

Die Gebäudefassade und ihre Teile sind in Gliederung, Plastizität, Material und Farbwahl entsprechend der Entstehungszeit zu erhalten oder wiederherzustellen.

Dieser Grundsatz gilt ebenso für die Teilung und Gliederung der Fenster, die Haustüren, Ladenfassaden, Balkone, Wintergärten und Zwerchhäuser.

Imitationen sind auszuschließen.

2.4. Denkmalschutz

Bauliche und baugenehmigungsfreie Maßnahmen an denkmalgeschützter Bausubstanz sind grundsätzlich genehmigungspflichtig.

3. Stadtbild, Grün- und Freiflächen

Die geschlossene Blöcke der Wohnbebauung prägen das Bild des Stadteils. Sie sind der Struktur entsprechend weiterzuentwickeln oder zu ergänzen.

In den Blöcken befindliche Schlüsselgrundstücke sind zur Entwicklung des positiven städtebaulichen und Nutzungspotentials zu nutzen.

Das Grün- und Freiraumangebot im Gebiet wird nach Möglichkeit vergrößert.

Die Begrünung halböffentlicher Bereiche sowie straßenbegleitendes Großgrün und die Begrünung von Plätzen werden besonders geschützt und zur Verbesserung des Kleinklimas ergänzt und erweitert.

3.1. Vorgärten

Im Wohngebiet vorhandene Vorgärten mit ihren gebietstypischen Einfriedungen sind zu erhalten, ehemals vorhandene Vorgärten angemessen wieder herzurichten, zu begrünen und mit neu herzustellenden Einfriedungen zu versehen, die dem Gebietscharakter entsprechen.

Die Umnutzung der Vorgärten für ruhenden Verkehr oder zur Ausbildung einer befestigten Fläche, z. B. im Vorfeld von Geschäften, ist unzulässig. Bei Gaststätten können für Freisitze Ausnahmen gestattet werden.

3.2. Innenhöfe

Der Grünbestand in den Blöcken ist zu erhalten und gezielt zu entwickeln.

Mindestens 30 % der Quartiersfläche sind als wohnungsnaher Freiraum herzurichten, zu begrünen und dürfen nicht versiegelt werden.

4. Verkehr

Der Verkehr im Gebiet wird flächig beruhigt. Dabei ist die charakteristische Ausformung des Straßenprofils zu erhalten.

4.1. Fließender Verkehr

Übergebietlichen Durchgangsverkehr haben im Gebiet auf Dauer nur die Leipziger Straße, die Schlachthofstraße und die Stauffenbergallee sowie eine zukünftige Planstraße zur Entlastung der Iderhoffstraße. Der Straßenzug Thälmannstraße/Liebknechtstraße übernimmt innergebietliche Verteilerfunktion.

Alle anderen Verkehrsbeziehungen sind, unterstützt durch stadtplanerische Maßnahmen, so zu gestalten, daß das Verkehrsaufkommen minimiert wird.

Benutzungsfreundlichkeit und Attraktivität von wichtigen Fußgänger- und Fahrradverbindungen werden unter Berücksichtigung der charakteristischen Gestaltung des Straßenraumes im Gebiet gezielt aufgewertet.

4.2. Ruhender Verkehr

Die nachzuweisenden Stellplätze sind im Gebiet zu schaffen. Bei der Herstellung oder Umnutzung von Gebäuden und Gebäudeteilen für gewerbliche Zwecke oder die Einrichtung von Wohnungen einschließlich Dachgeschoßausbauten ist der durch die Maßnahme im Vergleich verursachte Mehrbedarf an Stellplätzen für den ruhenden Verkehr nachzuweisen und auf eigenem Grundstück abzudecken.

Ist die Abdeckung nicht möglich, kann die Ablösung entsprechend Ablösesatzung oder im begründeten Einzelfall eine kostendeckende Beteiligung an der Herstellung von Gemeinschaftsanlagen verlangt werden. Die Umnutzung von Vorgärten zu Stellplätzen ist unzulässig (siehe 3.1.).

Größere Parkieranlagen sind am Rand der Wohnbebauung zu errichten, eine möglichst große Anzahl von kleineren Parkieranlagen dagegen im Gebiet selbst.

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 vereinfachten Verfahren gemäß § 142 Abs. 4 BauGB durchgeführt.

5.1. Beratung

Die Sanierung wird durch fachlichen Rat unterstützt. Ein Stadtteilbüro für Bürgerinformation und Beratung wird eingerichtet.

Die Betroffenen privater Maßnahmen werden durch die Stadt individuell beraten.

5.2. Maßnahmen

Zur Bindung der Bewohner an ihr näheres Wohnumfeld und zur breiten Eigentumsbildung soll die Privatisierung von Wohngebäuden vorangetrieben werden. Mieter und natürliche Personen genießen Vorrang und sind nach Möglichkeit zu unterstützen.

Die Modernisierung der Wohnbebauung ist sozial verträglich vorzubereiten und durchzuführen.

Bei der Sanierung und weiteren Entwicklung sind strukturelle Auswirkungen durch die im Gebiet im Aufbau befindliche Fachhochschule Erfurt zu berücksichtigen.

Die Entwicklung des studentischen Wohnens im Gebiet wird besonders gefördert.