

Titel der Drucksache:

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan ALT624
"Neuerbe / Meyfartstraße" - Einleitungs- und
Aufstellungsbeschluss**

Drucksache

0978/12

Stadtrat

Entscheidungsvorlage

öffentlich

Beratungsfolge	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Dienstberatung OB	21.06.2012	nicht öffentlich	Vorberatung
Bau- und Verkehrsausschuss	05.07.2012	nicht öffentlich	Vorberatung
Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt	10.07.2012	nicht öffentlich	Vorberatung
Stadtrat	18.07.2012	öffentlich	Entscheidung

Beschlussvorschlag

01

Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan ALT624 "Neuerbe / Meyfartstraße" (Drucksachen-Nr. 1885/10) vom 20.01.2011, veröffentlicht im Amtsblatt Nr. 4 am 25.02.2011 wird aufgehoben.

02

Dem Antrag auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens nach § 12 Abs. 2 BauGB vom 14.05. und 15.05.2012 für das Vorhaben „Wohnbebauung Areal Neuerbe" wird gemäß § 12 Abs. 2 Satz 1 BauGB nach pflichtgemäßem Ermessen zugestimmt. Das Bebauungsplanverfahren soll eingeleitet werden.

03

Für den Bereich in Erfurt-Mitte, nördlich der Meyfartstraße und östlich der Straße Neuerbe soll gemäß § 12 Abs. 1 Satz 1 BauGB i. V. m. § 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB der vorhabenbezogene Bebauungsplan ALT624 „Neuerbe / Meyfartstraße" aufgestellt werden.

Der Geltungsbereich wird begrenzt:

im Norden: Gemarkung Erfurt - Flur 128
nördliche Flurstücksgrenze der Teilfläche des Flurstücks 196, nördliche
Flurstücksgrenze des Flurstücks 133/2, nördliche Flurstücksgrenze des Flurstücks
116/6

im Osten: Gemarkung Erfurt - Flur 128

östliche Flurstücksgrenze der Teilfläche des Flurstücks 196, östliche Flurstücksgrenze des Flurstücks 116/6, östliche Flurstücksgrenze des Flurstücks 116/4

im Süden: Gemarkung Erfurt - Flur 128
südliche Flurstücksgrenze des Flurstücks 116/4

im Westen: Gemarkung Erfurt - Flur 128
westliche Flurstücksgrenze des Flurstücks 116/4, östliche Flurstücksgrenze des Flurstücks 116/3, Teilfläche des Flurstücks 196

Mit dem Bebauungsplan werden folgende Planungsziele angestrebt:

- Reaktivierung und geordnete städtebauliche Entwicklung einer innerstädtischen Brachfläche
- Aufwertung des öffentlichen Raums durch Schaffung von Parkplätzen nebst Straßenbaumbepflanzung und Anlage eines Gehweges auf der Ostseite der Straße Neuerbe
- Herstellung der planungsrechtlichen Zulässigkeit einer mindestens vier- bis maximal fünfgeschossigen Wohnbebauung entlang der Straße Neuerbe
- Schaffung attraktiver durchgrünter Freiflächen im Quartiersinneren zur Gründerzeitbebauung am Schmidtstedter Ufer
- Sicherung notwendiger Flächen für den ruhenden Verkehr unter Berücksichtigung der Anforderungen aus dem Umfeld
- Einbeziehung von nicht zum Vorhaben gehörenden Flächen (Flurstück 116/4 und südliche Teilfläche des Flurstück 116/6) an der Meyfahrtstraße in den Geltungsbereich gemäß § 12 Abs. 4 BauGB zur Gewährleistung einer geordneten Entwicklung durch Schließung der Baulücke an der Meyfahrtstraße, Aufnahme der vorhandenen Bauflucht und Herstellung der planungsrechtlichen Zulässigkeit einer mindestens drei bis maximal viergeschossigen Wohn- und Geschäftshausbebauung an der Meyfahrtstraße

04

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt.

Auf die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wird gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 BauGB verzichtet.

05

Der Einleitungs- und Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB ortsüblich im Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt bekannt zu machen.

Gemäß § 13 a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB ist in der Bekanntmachung darauf hinzuweisen, wo sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten kann und dass sich die Öffentlichkeit innerhalb einer bestimmten Frist zur Planung äußern kann.

06

Der Oberbürgermeister wird beauftragt, mit dem Antragsteller (Vorhabenträger) den erforderlichen Durchführungsvertrag gemäß § 12 Abs. 1 Satz 1 BauGB zur Vorbereitung und Durchführung dieses Bebauungsplanverfahrens abzuschließen.

07

Für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ALT624 wird eine Umlegung gemäß § 46 BauGB angeordnet.

08

Die städtischen Flurstücke im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sollen dem Vorhabenträger zugeordnet werden.

14.06.2012 gez. Spangenberg

Datum, Unterschrift

Nachhaltigkeitscontrolling ☐ Nein ☒ Ja, siehe Anlage	Demografisches Controlling ☐ Nein ☒ Ja, siehe Anlage			
Finanzielle Auswirkungen ☒ Nein ☐ Ja → ↓	Nutzen/Einsparung ☒ Nein ☐ Ja, siehe Sachverhalt Personal- und Sachkosten (in EUR) / Personalkosteneinsparung (in VbE)			
Deckung im Haushalt ☒ Nein ☐ Ja	Gesamtkosten EUR			
↓				
	2012	2013	2014	2015
Verwaltungshaushalt Einnahmen	EUR	EUR	EUR	EUR
Verwaltungshaushalt Ausgaben	EUR	EUR	EUR	EUR
Vermögenshaushalt Einnahmen	EUR	EUR	EUR	EUR
Vermögenshaushalt Ausgaben	EUR	EUR	EUR	EUR
☐ Deckung siehe Entscheidungsvorschlag				

Fristwahrung

☒ Ja ☐ Nein

Anlagenverzeichnis

- 1 - Übersichtsskizze
- 2 - Bebauungskonzept
- 3 - Vorhabensbeschreibung
- 4 - Antrag (nicht öffentlich)
- 5 - Grundbuchauszug (nicht öffentlich)
- 6 - Erklärung (nicht öffentlich)
- 7 - Erklärung (nicht öffentlich)

Die Anlagen 2 - 7 liegen in den Fraktionen und im Bereich Oberbürgermeister zur Einsichtnahme aus.

Beschlusslage

Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan ALT624 "Neuerbe / Meyfartstraße" (Drucksachen-Nr. 1885/10) vom 20.01.2011, veröffentlicht im Amtsblatt Nr. 4 am 25.02.2011

Sachverhalt

Für das Plangebiet wurde durch den Stadtrat in der Sitzung am 20.01.2011 der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan ALT624 "Neuerbe / Meyfartstraße" (Drucksachen-Nr. 1885/10) gefasst und im Amtsblatt Nr. 4 vom 25.02.2011 wurde der

Aufstellungsbeschluss öffentlich bekannt gemacht.

Nach Eigentümerwechsel hat nun der Eigentümer bzw. Verfügungsberechtigte des Flurstücks 116/6 den Antrag auf Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Datum vom 14.05.2012 gestellt. Die bisherige städtebauliche Lösung wurde bereits dem Gestaltungsbeirat der Landeshauptstadt Erfurt am 22.03.2012 vorgestellt, dort wohlwollend und mit Architekturhinweisen zur Kenntnis genommen.

Nach erfolgter Überarbeitung entspricht das Vorhaben ebenfalls den städtebaulichen Zielstellungen. Daher wird dem vorliegenden Antrag gemäß § 12 BauGB aus städtebaulicher Sicht zugestimmt.

In Anbetracht des Wechsels der Verfahrensart hin zu einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB ist der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan ALT624 "Neuerbe / Meyfartstraße" (Drucksachen-Nr. 1885/10) vom 20.01.2011, veröffentlicht im Amtsblatt Nr. 4 am 25.02.2011 aufzuheben. Der Aufstellungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB öffentlich bekannt zu machen.

Der Vorhabenträger beabsichtigt, auf den Flächen der Gemarkung Erfurt Mitte - Flur 128 - Flurstücke 116/3, 196 (Teilfläche) und 116/6 einen Geschosswohnungsbau nebst Tiefgarage zu realisieren. Hierzu wurde mit Datum vom 14.05.2012 der Antrag auf Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans nach § 12 BauGB gestellt. Das Flurstück 116/4 an der Meyfartstraße ist nicht in Besitz des Vorhabenträgers, wird jedoch auf Grund notwendiger funktionaler und städtebaulicher Zusammenhänge in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan ALT624 mit integriert.

Die Flurstücke 116/3 und 196 (Teilfläche) befinden sich in städtischem Eigentum und sollen im Rahmen einer Bodenordnung dem Vorhabenträger zugeordnet werden. Für die erwünschte Entwicklung des Gebietes ist der Verkauf bzw. die Zuordnung der städtischen Flurstücke an den Vorhabenträger unabdingbar.

Das Grundstück Meyfartstraße ist auf Grund seiner Lage getrennt von dem Vorhaben Neuerbe entwickelbar. Im Zuge einer Bodenordnung soll die südliche Teilfläche des Flurstück 116/6 dem Flurstück 116/4 zugeordnet werden. Zur planungsrechtlichen Sicherung wird das Grundstück in den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit aufgenommen, ist jedoch nicht Bestandteil des Vorhabens.

Das Plangebiet umfasst insgesamt eine Gesamtfläche von ca. 0,53 ha.

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan der Stadt Erfurt als gemischt genutzte Baufläche dargestellt. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan steht in Übereinstimmung mit den gemeindlichen Entwicklungszielen.

In Anbetracht des mittlerweile fehlenden raumwirksamen Gebäudes an der Meyfartstraße und der brachgefallenen Gebäude östlich der Straße Neuerbe sowie der fehlenden planungsrechtlichen Grundlage zur Steuerung baulicher Veränderungen ist die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes hinsichtlich der zeitnahen Umsetzung der Bebauung zwingend erforderlich.

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan soll deshalb ein verbindliches Regelwerk geschaffen werden, in welchem die städtebaulichen Entwicklungsziele gebietsbezogen konkretisiert und die planungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung neu definiert werden.

Gegenstand des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist die Wiederherstellung und Stabilisierung eines im Spannungsfeld zwischen der vorgründerzeitlichen Bauepoche, der Gründerzeit und der großmaßstäblichen Bebauung der 70er Jahre des 20. Jahrhunderts befindlichen Stadtquartiers.

Planerisches Ziel ist daher die Schaffung von attraktiven innerstädtischen Wohnraums mit individuellen durchgrünten Freiräumen im Bereich Neuerbe sowie die Schließung der Raumkante an der Meyfartstraße mit einem Wohn- und Geschäftshaus.

Er stellt damit eine Maßnahme der Innenentwicklung dar und wird deshalb im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt. Eine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 13a Abs.1 Nr. 2 BauGB ist nicht erforderlich, da die Größe der zulässigen Grundflächen die Obergrenze von 20.000 m² nicht überschreiten wird.

Von der Umweltprüfung nach § 2 Abs.4 BauGB kann gemäß § 13a Abs.2 Nr.1 BauGB abgesehen werden.

Seitens des zuständigen Amtes für Bildung wird kein Bedarf mehr für die Einordnung einer Schulsporthalle im Bereich gesehen (DS 2550/10).

Die Finanzierung der Planungsleistungen (Gutachten) sowie die Herstellung der Erschließungsanlagen werden durch den Vorhabenträger übernommen. Hierzu soll ein Durchführungsvertrag gemäß § 12 BauGB abgeschlossen werden.

Nachhaltigkeitscontrolling und Demographisches Controlling:

Gegenstand der Vorlage ist ein Bebauungsplanverfahren nach dem BauGB. Im Rahmen des gesetzlich normierten Bebauungsplanverfahrens sind sowohl die umweltrelevanten Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB als auch die Belange der Bevölkerungsentwicklung nach § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB zu ermitteln, zu wichten und abzuwägen. Das Nachhaltigkeitscontrolling und das demographische Controlling sind somit integraler Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens und erfolgen nicht gesondert.