

Titel der Drucksache:

Entscheidung zum Antrag auf Änderung des
rechtskräftigen Bebauungsplanes BRV547
"Kressepark Erfurt"

Drucksache

0780/13

Stadtrat

Entscheidungsvorlage

öffentlich

Beratungsfolge	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Dienstberatung OB	11.06.2013	nicht öffentlich	Vorberatung
Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt	25.06.2013	nicht öffentlich	Vorberatung
Stadtrat	03.07.2013	öffentlich	Entscheidung

Beschlussvorschlag

01

Der Antrag auf Änderung des rechtskräftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes BRV547 "Kressepark Erfurt" vom 23.09.2011, geändert im November 2012 wird nach pflichtgemäßem Ermessen gemäß § 12 Abs. 2 Satz 1 BauGB abgelehnt.

02

Die Stadtverwaltung wird beauftragt, dem Antragsteller die Entscheidung des Stadtrates einschließlich Begründung mitzuteilen.

11.06.2013 gez. i.V. T. Thierbach

Datum, Unterschrift

Nachhaltigkeitscontrolling <input checked="" type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja, siehe Anlage	Demografisches Controlling <input checked="" type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja, siehe Anlage			
Finanzielle Auswirkungen <input checked="" type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja →	Nutzen/Einsparung <input type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja, siehe Sachverhalt			
↓	Personal- und Sachkosten (in EUR) / Personalkosteneinsparung (in VbE)			
Deckung im Haushalt <input type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja	Gesamtkosten EUR			
↓				
	2013	2014	2015	2016
Verwaltungshaushalt Einnahmen	EUR	EUR	EUR	EUR
Verwaltungshaushalt Ausgaben	EUR	EUR	EUR	EUR
Vermögenshaushalt Einnahmen	EUR	EUR	EUR	EUR
Vermögenshaushalt Ausgaben	EUR	EUR	EUR	EUR
<input type="checkbox"/> Deckung siehe Entscheidungsvorschlag				

Fristwahrung

Ja Nein

Anlagenverzeichnis

- 1 - Übersichtsskizze
- 2 - Änderungsantrag (nicht öffentlich)
- 3 - Auszug aus dem Flächennutzungsplan
- 4 - Rechtskräftiger Bebauungsplan BRV547

Die Anlagen liegen im Bereich OB und den Fraktionen zur Einsichtnahme aus.

Sachverhalt

Der Stadtverwaltung liegt ein Antrag auf Änderung des seit 2005 rechtskräftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes BRV547 "Kressenpark Erfurt" vor.

Der Antragsteller beabsichtigt aus betriebswirtschaftlichen Gründen, das bisherige Nutzungs- und Betreiberkonzept zu ändern und durch weitere Sport- und Freizeiteinrichtungen zu ergänzen. Das neue Nutzungskonzept beinhaltet nachfolgende wesentliche Bestandteile (siehe auch Anl. 2):

- Indoor- Outdoor - Fitness - Kletterwelt im Bereich der Vermarktungshalle
- Indoor- Outdoor - Kinderwelt (Adventure-Golf, Klettern, Funsport) /Neubau
- Parkgastronomie mit Ausbau des Kresseschlösschens und der Außenterrassen
- Tourismusstation für Rad- und Caravantourismus
- Fischhälterung mit öffentlicher Schauanlage und Aquarium
- Kresseanbau in nur noch einer Klinge (Philosophenquelle) und dem Bornfluss

Dieses Konzept stellt in seiner Gesamtheit eine beliebige Ansammlung unterschiedlicher Nutzungen dar und widerspricht sowohl den Darstellungen im Flächennutzungsplan als auch den Grundzügen des derzeitigen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes BRV547.

Mit der Darstellung als Sondergebiet (SO) "Kressepark" im Flächennutzungsplan sowie den Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung im vorhabenbezogenen Bebauungsplanes BRV547 wird die Zielstellung verfolgt, den Kresseanbau unter heutigen Marktbedingungen zu stärken und unter Wahrung des Landschaftsraumes entlang der Gera eine sanfte Freizeit- und Erholungsnutzung zu ermöglichen. Der Kresseanbau, Gastronomie und Hofladen waren dabei Bestandteile des bisherigen Betreiberkonzeptes und dienten der o.g. Zielstellung.

In der Vergangenheit erfolgten im Kressepark schrittweise Nutzungsänderungen und -erweiterungen (Eventgastronomie, Kletterhalle, Fischteiche statt Kresseanbau etc.), die eine schleichende Abkehr vom bisherigen Konzept einleiteten. Die geplanten Kresseklingen als wesentliche Grundlage für das Vorhaben "Kressepark Erfurt" sind bisher bis auf eine Klinge (Philosophenquelle) und den Bornfluss nicht in Nutzung genommen worden.

Das nunmehr vorgelegte neue Nutzungskonzept bricht in seinen Grundzügen mit dem bisherigen Planungsansatz. Durch die Planung eines intensiv genutzten Sport- und Freizeitparks wird das ursprüngliche Planungsziel, den Landschaftsraum Kressepark als Zeugnis des Kresse- und Gartenbaus mit Hofladen und Gastronomie zu wahren, weitestgehend in den Hintergrund gedrängt.

Dabei geht das neue Konzept mit einer Maximierung der Flächenverwertung durch vielfältige Nutzungsansätze einher, die in Ihrer Struktur und Anordnung weder einer perspektivisch nachhaltigen Entwicklung entsprechen noch dem Standort angemessen sind. Insbesondere die zu erwartenden Konflikte durch das Nebeneinander von schutzwürdiger Wohnnutzung (Hochheimer Straße/ Dreienbrunnenfeld) und lärmintensiver Sport-Freizeitnutzung sind nur schwer lösbar und widersprechen einer geordneten städtebaulichen Gesamtentwicklung.

Weiterhin würden mit dem Umbau des Kresseparks zum "Sport- und Freizeitpark" Tatsachen geschaffen, die die langfristigen Entwicklungsperspektiven im Gesamtgebiet Dreienbrunnenfeld/ Kressepark/ Hochheimer Straße erheblich einschränken. Derzeit fehlen belastbare Entwicklungskonzepte für diesen Bereich. Diese Konzepte stehen in unmittelbarem Zusammenhang mit der derzeit noch unklaren Abgrenzung des späteren Überschwemmungsgebietes der Gera und der Realisierung entsprechender Hochwasserschutzmaßnahmen.

In Anbetracht der Nutzungskonkurrenz im Bereich Dreienbrunnenfeld/ Kressepark/ Hochheimer Straße (Sport-Freizeit-Park, Kresseanbau, Wohnen, Erholungsnutzung/ Landschaftsraum) scheint es angeraten, die realistischen Entwicklungsoptionen für dieses Gebiet in einem planerischen Gesamtzusammenhang zu betrachten.

Derzeit wird durch die TLUG die tatsächliche Ausdehnung des Überschwemmungsgebietes der Gera geprüft und eine Maßnahmeplanung zum Hochwasserschutzkonzept für Erfurt Süd erarbeitet. Erst nach Vorliegen verbindlicher Untersuchungsergebnisse können Entwicklungskonzepte für den Bereich Dreienbrunnenfeld/ Kressepark/ Hochheimer Straße abgeleitet und ein Gesamtkonzept erarbeitet werden.

Es wird deshalb vorgeschlagen das Vorhaben in der vorgelegten Form abzulehnen.

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.