

Titel der Drucksache:

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan GIS653  
Wohnanlage am Kilianipark - Einleitungs- und  
Aufstellungsbeschluss / Beschluss über die  
Billigung und öffentliche Auslegung des  
Entwurfs**

Drucksache

**1774/16**

Stadtrat

Entscheidungsvorlage

öffentlich

Beratungsfolge	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Dienstberatung OB	14.11.2016	nicht öffentlich	Vorberatung
Ortsteilrat Gispersleben	21.11.2016	nicht öffentlich	Vorberatung
Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt	06.12.2016	nicht öffentlich	Vorberatung
Stadtrat	14.12.2016	öffentlich	Entscheidung

#### Beschlussvorschlag

##### 01

Der Einleitungs- und Aufstellungsbeschlusses über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan GIS653 "Wohnanlage am Kilianipark" (Beschluss-Nr. 1327/14 – Beschlusspunkte 01 und 02), beschlossen am 01.10.2014 und bekanntgemacht im Amtsblatt Nr. 20 am 31.10.2014, wird aufgehoben.

##### 02

Dem geänderten Antrag auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens nach § 12 Abs. 2 BauGB vom 27.07.2016 für das Vorhaben GIS653 "Wohnanlage am Kilianipark" wird gemäß § 12 Abs. 2 Satz 1 BauGB nach pflichtgemäßem Ermessen zugestimmt. Das Bebauungsplanverfahren soll eingeleitet werden.

##### 03

Für den Bereich zwischen Zittauer Straße und Ulan-Bator-Straße soll gemäß § 12 Abs. 1 Satz 1 BauGB i.V.m. § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB der vorhabenbezogene Bebauungsplan GIS653 "Wohnanlage Am Kilianipark" aufgestellt werden. Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke: Gemarkung Gispersleben-Kiliani, Flur 7, Flurstücke 224/14, 224/16, 224/17, 224/18, 224/19, 224/20, 224/21, 224/22, Teilfläche des Flurstücks 230 und Teilfläche des Flurstücks 729.

Mit dem Bebauungsplan werden folgende Planungsziele angestrebt:

- Errichtung einer zeitgemäßen, barrierefreien Wohnanlage für unterschiedliche Altersgruppen
- Flächensparende Nachnutzung einer Brachfläche im Siedlungszusammenhang
- Entwicklung eines experimentellen Beitrags zur Baukultur durch Herstellung einer städtebaulichen Synthese zwischen Großwohnsiedlung und den angrenzenden dörflichen Strukturen
- Umsetzung des Preisträgerentwurfes

**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 § 13a Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 BauGB verzichtet.

**05**

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans GIS653 "Wohnanlage am Kilianipark" in seiner Fassung vom 04.11.2016 (Anlage 2) und die Begründung (Anlage 4) werden beschlossen.

**06**

Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung werden nach § 13a Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt.

Gemäß § 13a Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 und § 4 Abs. 2 BauGB werden die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden, beteiligt.

**07**

Der Flächennutzungsplan ist gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung anzupassen.

14.11.2016, gez. A. Bausewein

Datum, Unterschrift

<b>Nachhaltigkeitscontrolling</b> <input type="checkbox"/> Nein <input checked="" type="checkbox"/> Ja, siehe Anlage	<b>Demografisches Controlling</b> <input type="checkbox"/> Nein <input checked="" type="checkbox"/> Ja, siehe Anlage			
<b>Finanzielle Auswirkungen</b> <input checked="" type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja →	<b>Nutzen/Einsparung</b> <input checked="" type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja, siehe Sachverhalt			
↓	Personal- und Sachkosten (in EUR) / Personalkosteneinsparung (in VbE)			
<b>Deckung im Haushalt</b> <input type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja	<b>Gesamtkosten</b> <b>EUR</b>			
↓				
	<b>2016</b>	<b>2017</b>	<b>2018</b>	<b>2019</b>
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"/> <b>Deckung siehe Entscheidungsvorschlag</b>				

#### Fristwahrung

Ja  Nein

#### Anlagenverzeichnis

Anlage 1 - Übersichtsskizze

Anlage 2 - Entwurf zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan GIS653

Anlage 3 - Vorhaben- und Erschließungsplan GIS653

Anlage 3.1 - Vorhaben- und Erschließungsplan – GIS653 - Teilbereich Ulan-Bator-Straße

Anlage 3.2 – Vorhabenbeschreibung

Anlage 4 - Begründung Entwurf zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan

Anlage 4.1 - Artenschutzfachbeitrag

Anlage 4.2 - Baugrundgutachten

Anlage 4.3.1 – Schallimmissionsprognose

Anlage 4.3.2 – Schallimmissionsprognose Nachtrag 01.11.2016

Anlage 4.4 - Verschattungsgutachten

Anlage 4.5. - Verschattungsstudie

Anlage 5 - Antrag auf Einleitung (nicht öffentlich)

Die Anlagen 2- 5 liegen in den Fraktionen und im Bereich Oberbürgermeister zur Einsichtnahme aus.

#### Beschlusslage

##### Flächennutzungsplan

- Feststellungsbeschluss Nr. 128 /2005 vom 13.07.2005
- Beitrittsbeschluss Nr. 100/2006 vom 26.04.2006, wirksam mit Veröffentlichung im Amtsblatt Nr.11/06 vom 27.05.2006

## **vorhabenbezogener Bebauungsplan GIS653**

Einleitungs- und Aufstellungsbeschlusses über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan GIS653 "Wohnanlage am Kilianipark" (Beschluss-Nr. 1327/14), beschlossen am 01.10.2014 und bekanntgemacht im Amtsblatt Nr. 20 am 31.10.2014

### **Sachverhalt**

Im Rahmen des Planungsprozesses hat sich gezeigt, dass verschiedene angrenzende Flurstück bzw. deren Teilflächen in den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans aufgenommen werden müssen. Dies betrifft Teilflächen der Flurstücke 230 (Teilfläche wurde vom Vorhabenträger erworben) und des städtischen Flurstücks 729. Auf Grund der Vergrößerung des Geltungsbereiches ist der Einleitungs- und Aufstellungsbeschluss des Stadtrates (Beschluss-Nr. 1327/14 – beschlossen am 01.10.2014 und bekanntgemacht im Amtsblatt Nr. 20 am 31.10.2014) aufzuheben.

Weiterhin ergab sich eine Änderung bezüglich des Vorhabenträgers durch Umfirmierung. Der Stadtverwaltung Erfurt liegt nun der Antrag vom 27.07.2016 des Vorhabenträgers auf Einleitung eines Bauleitplanverfahrens vor.

Die zu entwickelnde noch unbebaute Fläche (Zittauer Straße 12) liegt im nördlichen Stadtgebiet von Erfurt im Ortsteil Gispersleben. Im Norden grenzt die Fläche unmittelbar an die dörflich geprägte, kleinteilige Bebauung des Ortes an. Die südlich und südwestlich liegende, umgebende Bebauung ist geprägt durch den topographisch höher gelegenen Nordrand der Großwohnsiedlung Moskauer Platz, in der es in Vergangenheit im Rahmen des Stadtumbauprogramms zu einigen Rückbaumaßnahmen gekommen war.

Das Plangebiet stellt eine größere, räumlich unbewältigte Nahtstelle zwischen diesen vollkommen unterschiedlichen städtebaulichen Typologien dar und liegt seit Jahren brach.

Derartige "Fugen" und Zwischenräume zwischen Plattenbau und Dorflage, die im Stadtgebiet immer wieder anzutreffen sind, wurden bislang in der Tradition des Städtebaus der Moderne im Regelfall als Abstandszonen aufgefasst. Tatsächlich bestehen hier aber nicht selten unbewältigte, ungegliederte Räume, die infolge subjektiven Unsicherheitsempfindens stark trennende Wirkungen entfalten und ein Zusammenwachsen des Stadtraums massiv verhindern. Verstärkt wird dies durch die oftmals festzustellenden, der damaligen Bautechnologie geschuldeten Höhensprünge zwischen Großsiedlung und gewachsenem Umfeld.

Dieser bisherige Umgang mit den Flächen erscheint heute unter dem Leitbild der kompakten "Europäischen Stadt" nicht mehr zeitgemäß. Der Standort bietet durch seine zentrale Lage im Ort und durch die gute ÖPNV-Anbindung besondere Qualitäten. Darüber hinaus liegt das Vorhaben in unmittelbarer Nähe zum "Kilianipark", einer wichtigen Teilfläche der BUGA 2021.

Analog zum vor über 100 Jahren erfolgten "Hineinwachsen" der dörflichen Strukturen in die Gründerzeitbebauung der wachsenden Stadt soll daher der Versuch unternommen werden, mit einem experimentellen Wohnungsbauvorhaben eine Synthese zwischen den beiden Gebietstypen herzustellen und die verschiedenen Stadtfelder an dieser Stelle eng miteinander zu "vernähen". Durch die geplante Vernetzung der unterschiedlichen Strukturen soll gleichzeitig die durch räumliche Distanz verankerte Zweiteilung des Ortes überwunden und das Areal zu einem lebenswerten Quartier für unterschiedliche Altersgruppen entwickelt werden.

Um hierfür eine adäquate Antwort zu finden, wurde für das Areal ein Architekturwettbewerb durchgeführt. Der Preisträgerentwurf dient als städtebauliche Grundlage für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan, dessen Entwurfsfassung dem Stadtrat zur Billigung vorgelegt wird.

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan der Stadt Erfurt als gemischt genutzte Baufläche dargestellt. Der Bebauungsplan sieht eine Wohnbaufläche (Allgemeines Wohngebiet) vor und steht in Übereinstimmung mit den gemeindlichen Entwicklungszielen. Der Flächennutzungsplan soll im Wege der Berichtigung angepasst werden.

Der Bebauungsplan GIS653 kann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, da in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche von insgesamt weniger als 20.000 m<sup>2</sup> festgesetzt wird, keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet werden soll, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter bestehen. In diesem beschleunigten Verfahren soll am Standort einem Bedarf zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum in angemessener Weise Rechnung getragen werden.

Die Finanzierung der Planungsleistungen (Gutachten, Planungskosten etc.) sowie die Herstellung der Erschließungsanlagen werden durch den Erschließungsträger übernommen. Hierzu soll ein städtebaulicher Vertrag gemäß § 11 BauGB abgeschlossen werden.

#### Weitere Schritte nach der Beschlussfassung:

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

Gemäß § 13a 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.

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans GIS653 "Wohnanlage am Kilianipark" ist nach § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB auf die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen.

Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden, sind gemäß § 4 Abs. 2 Satz 1 BauGB zu beteiligen.

Mit dem Antragsteller (Vorhabenträger) wird im Anschluss der erforderliche Durchführungsvertrag gemäß § 12 Abs. 1 Satz 1 BauGB zur Vorbereitung und Durchführung eines konkurrierenden Gutachterverfahrens sowie dieses Bebauungsplanverfahrens abgeschlossen.

#### Nachhaltigkeitscontrolling und Demographisches Controlling:

Gegenstand der Vorlage ist ein Bauleitplanverfahren 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.

