04 Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung

Erfurt
LANDESHAUPTSTADT
THÜRINGEN
Der Oberbürgermeister

Titel der Drucksache:

Vorhabenbezogener Bebauungsplan GIS697 "Wohnanlage Zittauer Terrassen" - Einleitungs- und Aufstellungsbeschluss, Billigung des Vorentwurfs und frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Drucksache	0363/17
Stadtrat	Entscheidungsvorlage öffentlich

Beratungsfolge	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Dienstberatung OB	13.03.2017	nicht öffentlich	Vorberatung
Ortsteilrat Moskauer Platz	20.03.2017	nicht öffentlich	Vorberatung
Ortsteilrat Gispersleben	20.03.2017	nicht öffentlich	Vorberatung
Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt	28.03.2017	nicht öffentlich	Vorberatung
Stadtrat	10.05.2017	öffentlich	Entscheidung

Beschlussvorschlag

01
Dem Antrag auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens nach § 12 Abs. 2 BauGB vom 08.02.2017 für das Vorhaben "Wohnanlage Zittauer Terrassen" wird gemäß § 12 Abs. 2 Satz 1 BauGB nach pflichtgemäßem Ermessen zugestimmt. Das Bebauungsplanverfahren soll eingeleitet werden.

02
Für den Bereich zwischen Mühlgraben und Zittauer Straße (Gemarkung Gispersleben Kiliani, Flur 7, Flurstücke 155/2 und 171/15) soll gemäß § 12 Abs. 1 Satz 1 BauGB i. V. m. § 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB der vorhabenbezogene Bebauungsplan GIS697 "Wohnanlage Zittauer Terrassen" aufgestellt werden. Der Bereich wird entsprechend der zeichnerischen Festsetzung des Geltungsbereiches im Vorentwurf zum Bebauungsplan umgrenzt.

Mit dem Bebauungsplan werden folgende Planungsziele angestrebt:
- Nachnutzung einer Brachfläche für Wohnungsbau sowie für Frei- und Grünflächen
- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung einer Wohnanlage im Geschosswohnungsbau
- Sicherung der Erschließung
- Entwicklung und Sicherung eines adäquaten gestalteten Freiraumanteils unter Berücksichtigung der Ergebnisse des BUGA-Wettbewerbes
- Bewältigung möglicher Konflikte hinsichtlich Immissions- und Artenschutz und Festsetzung von Umweltschutzmaßnahmen
- Berücksichtigung des Hochwasserschutzes
- Sicherung gestalterischer Grundprinzipien für Hauptgebäude und Freiräume

© Stadt Erfurt

- Entwicklung und Sicherung einer West-Ost-Durchwegung des Plangebietes mit Anschluss an die öffentlichen Grünflächen des Gerabandes

03
Der Vorhaben- und Erschließungsplan GIS697 "Wohnanlage Zittauer Terrassen" in seiner Fassung vom 16.02.2017 (Anlage 2) und die Begründung (Anlage 3) werden als Vorentwurf gebilligt.

04
Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wird durch öffentliche Auslegung des Vorentwurfes des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes GIS697 "Wohnanlage Zittauer Terrassen" und dessen Begründung durchgeführt.

Gemäß § 4 Abs. 1 Satz 1 BauGB werden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden, beteiligt.

13.03.2014, gez. A. Bausewein
Datum, Unterschrift

© Stadt Erfurt

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**
↓			

	2017	2018	2019	2020
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

Anlage 1 - Übersichtsskizze
Anlage 2 - Bebauungsplanvorentwurf
Anlage 3 - Begründung zum Bebauungsplanvorentwurf
Anlage 4 - Antrag auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens mit Vorhabenbeschreibung (nicht öffentlich)

Die Anlagen 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

zuletzt geändert durch Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 22, Genehmigung vom 29.06.2016, wirksam mit Veröffentlichung im Amtsblatt Nr. 13/2016 vom 19.08.2016.

Sachverhalt

Mit Datum vom 08.02.2017 liegt der Antrag des Vorhabenträgers auf Einleitung eines Bauleitplanverfahrens für die Flurstücke 171/15 und 155/2 in der Flur 7 Gemarkung Gispersleben-Kiliani vor.

Im Zuge der weiteren Planung, insbesondere auf Grund von Renaturierungsmaßnahmen (Offenlegung von verrohrten Gräben wie z.B. Borntalsgraben und Rosenborn) oder der geplanten

© Stadt Erfurt

Wegeanbindungen können im weiteren Verfahren die städtischen Grundstücke (Flurstücke 451 und 452 in der Flur 4 Gemarkung Gispersleben-Kiliani) in das Plangebiet mit einbezogen werden.

Die zu entwickelnde gegenwärtig unbebaute Fläche an der Zittauer Straße 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 westlich liegende, umgebende Bebauung ist geprägt durch den topographisch höher gelegenen Ostrand der Großwohnsiedlung Moskauer Platz, in der es in Vergangenheit im Rahmen des Stadtumbauprogramms zu einigen Rückbaumaßnahmen gekommen war. Östlich angrenzend befindet sich der Gewerbepark Zittauer Straße sowie die Sport-, Frei- und Grünflächen des Gerabandes (Bereich zwischen Mühlgraben und Gera).

Das Plangebiet stellt bisher eine räumlich unbewältigte Nahtstelle zwischen diesen vollkommen unterschiedlichen städtebaulichen Typologien dar. Nach Aufgabe der historischen Nutzung (Kornbrotbäckerei) und Verfall sowie Beräumung der baulichen Substanz liegt das antragsgegenständige Grundstück seit Jahren brach.

Derartige Übergangsbereiche zwischen Plattenbau und Dorflage die im nördlichen Stadtgebiet immer wieder anzutreffen sind, wurden bislang in der Tradition des Städtebaus der Moderne im Regelfall als Abstandszonen aufgefasst. Als besonderes Alleinstellungsmerkmal des Standortes ist weiterhin die direkte Lage am Mühlgraben bzw. dem Park am Mühlgraben (Bestandteil des Gerabandes) zu benennen.

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. Der aus der Topographie sich Höhensprung im Bereich zwischen Mühlgraben und Bukarester Straße sowie die fünfgeschossigen Plattenbauten markieren hier eine trennende Zäsur zwischen den unterschiedlichen Stadtbereichen.

Dieser bisherige Umgang mit den Flächen erscheint heute unter dem Leitbild der kompakten "Europäischen Stadt" nicht mehr zeitgemäß. Der Standort bietet durch seine Lage und durch die Nähe zur ÖPNV-Anbindung besondere Qualitäten. Darüber hinaus liegt das Vorhaben in unmittelbarer Nähe zum "Geraband", der zentralen Fläche der BUGA 2021.

Analog zum vor über 100 Jahren erfolgten "Hineinwachsen" der Gründerzeitbebauung sowie teilweise auch der Großwohnsiedlungen in die dörflichen Strukturen soll daher der Versuch unternommen werden, mit einem innovativen Wohnungsbauvorhaben eine baulich-räumliche Verbindung zwischen den beiden Gebietstypen "Dorf" und "Stadt bzw. Großwohnsiedlung" herzustellen und die verschiedenen Stadtfelder an dieser Stelle eng miteinander zu "vernähen". Durch die geplante Vernetzung der unterschiedlichen Strukturen soll gleichzeitig das Areal zu einem lebenswerten Quartier für unterschiedliche Altersgruppen entlang des Gerabandes entwickelt werden.

Laut Regionalplan Mittelthüringen (Stand 2011 - Bekanntgabe der Genehmigung im Thüringer Staatsanzeiger Nr. 31/2011 bzw. erneute Bekanntgabe im Thüringer Staatsanzeiger Nr. 42/2012) soll die Brachfläche der ehemaligen Brotfabrik Gispersleben Zittauer Straße freiräumlich nachgenutzt werden (Grundsatz G 2-11).

Zur Begründung wird angeführt: „Infolge ihrer jeweiligen Lage, Eignung und Erschließungsbedingungen ist eine Um- bzw. Nachnutzung als Baufläche nicht absehbar und ein Bedarf zukünftig auch nicht zu erwarten. Da sich die Standorte entweder solitär und räumlich

© Stadt Erfurt

wirksam im Außenbereich oder innerhalb sensibler Ortsbereiche mit freiräumlichem Entwicklungs- bzw. Ordnungsbedarf befinden, besteht ein dringendes Erfordernis, die von diesen Brachflächen ausgehenden negativen Wirkungen zu beseitigen und sie dem umgebenden Raum entsprechend anzupassen und ökologisch aufzuwerten."

Auf Grund des aktuellen Bedarfs an Bauflächen ergibt sich mit der beantragten Architektur- und Bauform des Vorhabens ein wirtschaftlich darstellbares Entwicklungspotential der Brachfläche. Weiterhin ist die Erschließung dieser Fläche gesichert. Durch die geplante Abtrennung von großen Grundstücksflächen für die zukünftige Buga-Planung wird der freiräumlichen Entwicklung gemäß Regionalplan Mittelthüringen entsprochen.

Weiterhin erfolgt eine ökologische Aufwertung des Bereiches / Umfeldes durch Öffnung der Gewässer bzw. verrohrten Gräben. Gleichfalls werden die bereits genannten Forderungen des Hochwasserschutzes (Thüringer Verordnung über die Feststellung des Überschwemmungsgebietes der Gera im auf dem Gebiet der kreisfreien Stadt Erfurt und im Landkreis Sömmerda zwischen dem Wehr Nettelbeckufer und der Mündung in die Unstrut vom 25. April 2008 (StAnz Nr. 26/2008 S. 983-984)) im Bauleitplanverfahren berücksichtigt.

Die Stadt Erfurt verfügt über einen Flächennutzungsplan (FNP), wirksam mit Veröffentlichung im Amtsblatt am 27.05.2006. Im wirksamen FNP liegt die Planung im Bereich der Darstellung einer Grünfläche und grenzt an die Darstellung von gemischten Bauflächen und Wohnbauflächen an. Sie liegt außerdem im Bereich eines rechtsgültigen nachrichtlich in den FNP zu übernehmenden Überschwemmungsgebiet der Gera.

Der Bebauungsplan sieht eine Wohnbaufläche (Allgemeines Wohngebiet) vor. Nach dem integrierten Stadtentwicklungskonzept 2020 (in Fortschreibung) und den tlw. bereits in Umsetzung befindlichen Planungen zur BUGA 2021 sollen bestehende urbane Grünverbindungen der Geraaue vernetzt, ergänzt und aufgewertet werden. Hierfür werden bereits in unmittelbarer Nachbarschaft des Plangebietes umfangreiche Flächen (ehemaliges Kraftwerksgelände und südlich angrenzende ehemalige Gärtnerei) entsiegelt und neu freiraumplanerisch gestaltet. Daneben ist die für das vorliegende Bauvorhaben vorgesehene geringe Fläche von unter 0,5 ha für die zukünftige Grünflächenentwicklung nicht bedeutend bzw. entscheidend.

Außerdem liegt das Plangebiet gemäß der Grundkonzeption des FNP innerhalb der Entwicklungsachse Nord (West) des FNP. Ein wichtiges städtebauliches Entwicklungsziel des FNP für diese Achse ist die Umgestaltung und Aufwertung der bestehenden Großwohnsiedlungen in industrieller Bauweise. Auch nach dem integrierten Stadtentwicklungskonzept 2020 steht im Bereich der Großwohnsiedlungen u.a. eine maßgebliche, dauerhafte Stabilisierung dieser wichtigen Wohngebiete im Vordergrund.

Eine mit der vorliegenden Planung verbundene bauliche Ergänzung und Verbindung des räumlichen Übergangsbereiches der Geraaue zur bereits vorhandenen angrenzenden Wohnbebauung entspricht dieser Zielstellung, indem es eine Spange zwischen der großmaßstäblichen Bebauung in industrieller Bauweise und der kleinteiligen dörflich geprägten Bebauung sowie zur angrenzenden Geraaue bildet.

Der vorliegende Bebauungsplan ist somit aus dem wirksamen FNP entwickelbar. Die beabsichtigte Bebauung stellt eine Konkretisierung der Flächennutzungsplanung auf der Maßstabsebene des Bebauungsplanes dar.

Insoweit ist - trotz der Inanspruchnahme von ca. 2.500 qm Baufläche (0,25 ha) - der Bebauungsplan aus dem FNP entwickelt.

© Stadt Erfurt

Die Finanzierung der Planungsleistungen (Gutachten, Planungskosten etc.) sowie die Herstellung der Erschließungsanlagen werden durch den Erschließungsträger übernommen. Hierzu soll ein städtebaulicher Vertrag gemäß § 12 BauGB abgeschlossen werden.

Weitere Schritte nach Beschlussfassung:
Der Einleitungs- und Aufstellungsbeschluss wird gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB ortsüblich im Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt bekanntgemacht.

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

Zeitpunkt, Ort und Dauer der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit werden ortsüblich im Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt bekanntgemacht.

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.

© Stadt Erfurt