

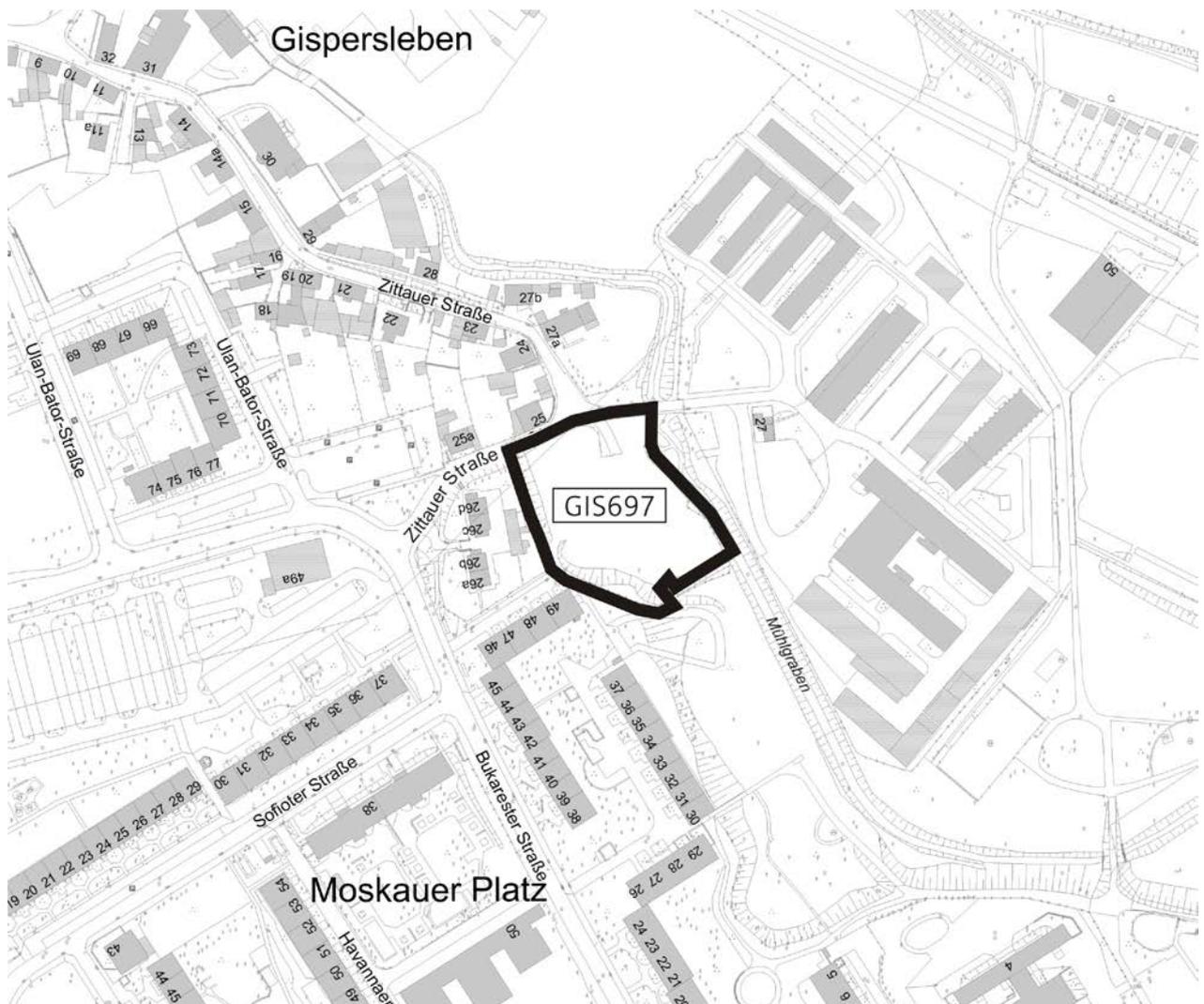
Vorhabenbezogener Bebauungsplan GIS697

"Wohnanlage Zittauer Terrassen"

Vorentwurf



Begründung



Impressum



Verfasser:

Erfurt & Partner GmbH
Architekten- und Ingenieurgruppe
Alfred Hess Straße 40
99094 Erfurt

in Zusammenarbeit mit:

Amt für Stadtentwicklung
und Stadtplanung

Datum

16.02.2017

Inhaltsverzeichnis

1.	Allgemeine Begründung	3
1.1	Allgemeine Angaben	3
1.2	Verfahrensablauf	3
1.3	Geltungsbereich	4
1.4	Bestandsdarstellung	4
1.5	Übergeordnete Planung	5
2.	Beschreibung des geplanten Vorhabens	8
3.	Verkehrliche Erschließung	9
4.	Ver- und Entsorgungsmedien	9
5.	Folgekosten für die Gemeinde	9

1. Allgemeine Begründung

1.1 Planungserfordernis

Durch einen privaten Vorhabenträger ist geplant, auf der brach liegenden und teilweise wieder zu bebauenden ehemaligen Fläche der Brotfabrik bzw. Kornbrotfabrik in Erfurt, Ortsteil Gispersleben Kiliani, eine Wohnanlage bestehend aus zwei Wohngebäuden zu errichten.

Unter Berücksichtigung der Erfordernisse des Hochwasserschutzes, des Arten- und Immissionschutzes sowie der sonstigen Umweltbelange soll eine hochwertige Wohnbebauung als Übergangsbereich zwischen der südöstlich angrenzenden Großwohnsiedlung Moskauer Platz, der dörflichen Struktur von Gispersleben an der Zittauer Straße und dem Geragrünzug (BUGA-Planung) entstehen.

Eine Genehmigungsfähigkeit des geplanten Vorhabens ist gemäß § 34 BauGB nicht gegeben. Damit ist die Umsetzung des geplanten Vorhabens ohne ein Bebauungsplanverfahren nicht möglich. Der Vorhabenträger beantragte somit die Durchführung eines Bauleitplanverfahrens nach § 12 BauGB.

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan GIS697 "Wohnanlage Zittauer Terrassen" sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung des Vorhabens geschaffen werden.

1.2 Verfahrensablauf

Der Vorhabenträger hat mit Schreiben vom 08.02.2017 den Antrag auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens nach § 12 Abs. 2 BauGB für die Errichtung des Vorhabens "Wohnanlage Zittauer Terrassen" auf den Flurstücken 155/2 und 171/15 der Flur 7 Gemarkung Gispersleben Kiliani gestellt.

Mit dem Bebauungsplan werden u. a. nachfolgende 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
- Entwicklung und Sicherung einer West-Ost-Durchwegung des Plangebietes mit Anschluss an die öffentlichen Grünflächen des Gerabandes

Das Bauvorhaben wurde im Gestaltungsbeirat am 19.01.2017 vorgestellt und mit Überarbeitungen befürwortet. Die nunmehr vorliegende überarbeitete Planung stellt vom Grundsatz her das Vorhaben des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes dar.

Das Plangebiet befindet sich im Außenbereich. Das Bebauungsplanverfahren für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan GIS697 "Wohnanlage Zittauer Terrassen" wird deshalb im Vollverfahren nach den §§ 2 bis 4 BauGB durchgeführt. Ein Umweltbericht wird erstellt und im weiteren Verfahren als Anlage dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beigelegt.

1.3 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes umfasst die Flurstücke 155/2 und 171/15 der Flur 7 Gemarkung Gispersleben Kiliani. Die Größe des Geltungsbereiches beträgt ca. 4.770 qm bzw. ist geringer als 0,5 ha.

1.4 Bestandsdarstellung

Lage

Die zu entwickelnde gegenwärtig unbebaute Fläche an der Zittauer Straße liegt im nördlichen Stadtgebiet von Erfurt im Ortsteil Gispersleben. Im Norden und Nordwesten grenzt die Fläche unmittelbar an die dörflich geprägte, kleinteilige Bebauung des Ortes an. Die südwestlich liegende, umgebende Bebauung ist geprägt durch den topographisch höher gelegenen Ostrand der Großwohnsiedlung Moskauer Platz, in der es in Vergangenheit im Rahmen des Stadumbauprogramms 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 Höhengsprung 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 später auch teilweise 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.

Über einem Teilbereich der Grundstücksfläche erstreckt sich eine oberirdische 110 kV-Hochspannungsleitung.

Westlich und südlich verlaufen zwei verrohrte Gräben (Rosenborn und Borntalsgraben), die im Zuge der Umgestaltung des Geragrünzugs gemäß den Zielen Der BUGA-Planung verlegt und geöffnet werden sollen. Für die Umsetzung dieser Planung (wasserrechtliches Verfahren) kann ein Grundstückstausch bzw. eine (zumindest) teilweise Einbeziehung angrenzender Flurstücke erforderlich werden. Dies ist im weiteren Verfahrensverlauf zu klären.

Die östliche Teilfläche des Geltungsbereiches am Mühlgraben befindet sich im Überschwemmungsgebiet.

Erschließung

Die Zufahrt zum Plangebiet erfolgt über die Zittauer Straße. Weiterhin ist ein Anschluss der Bebauung an das Flurstück 422, welches zur Erschließung der Wohngebäude Bukarester Straße 46 – 49 dient, geplant.

Derzeitige Nutzung

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes befinden sich keine Gebäude mehr. Der seinerzeit baufällige Altbestand der ehemaligen Mühle bzw. Kornbrotbäckerei wurde 2014 geräumt.

Artenschutz

Der Bewuchs der Hangkante ist sehr hochwertig. Durch den Vorhabenträger wird eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) beauftragt. Das Ergebnis wird in den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes eingearbeitet.

1.5 Übergeordnete Planung

1.5.1

Thüringer Verordnung über die Feststellung des Überschwemmungsgebietes der Gera im auf dem Gebiet der kreisfreien Stadt Erfurt und im Landkreis Sömmerda zwischen dem Wehr Netelbeckufer und der Mündung in die Unstrut vom 25. April 2008 (StAnz Nr. 26/2008 S. 983-984).

1.5.2

Landesentwicklungsplan / Ziele der Raumordnung und Landesplanung:

Am 15.04.2014 hat die Landesregierung die Thüringer Verordnung über das Landesentwicklungsprogramm beschlossen.

Die Thüringer Verordnung über das Landesentwicklungsprogramm wurde am 04.07.2014 im Gesetz- und Verordnungsblatt für den Freistaat Thüringen verkündet und ist am 05.07.2014 in Kraft getreten

Folgende relevante Aussagen sind im Hinblick auf den Bebauungsplan zu nennen.

6.1. Freiraum und Umwelt - Leitvorstellungen

1. Der Freiraum soll als Lebensgrundlage und als Ressourcenpotenzial für die nachfolgenden Generationen erhalten, der Schutz von Natur und Landschaft soll verstärkt und erweitert werden (Naturerbe).

6.4 Flusslandschaften und Hochwasserrisiko - Leitvorstellungen

1. Die Gewässer in Thüringen sollen bis 2027 naturnah entwickelt werden. Die Nährstoffeinträge in Grund- und Oberflächengewässer sollen bis dahin weiter reduziert werden. Der gute Zustand soll bis 2027 erreicht und dauerhaft gesichert werden.
2. Der Erhalt und die Rückgewinnung von Auen, Überschwemmungsgebieten, Rückhalte- und Entlastungsflächen sowie die Verbesserung des Wasserrückhalts in den Einzugsgebieten sind Ziele des Hochwasserflächenmanagements. Zusammen mit dem technischen Hochwasserschutz und der weitergehenden Hochwasservorsorge soll es zur Minderung des Risikos an den durch Hochwasser besonders gefährdeten Gewässern beitragen. Dabei soll ein fairer Ausgleich zwischen Unter- und Oberliegern (regionaler bzw. sogar überregionaler Retentionsflächenausgleich) angestrebt werden.

Erfordernisse der Raumordnung

6.4.1 G

Raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen sollen zur Erreichung und dauerhaften Sicherung des guten Zustands der Gewässer beitragen sowie die Verbesserung der Fließgewässerstruktur und die Wiederherstellung der Durchgängigkeit der Fließgewässer nicht beeinträchtigen und soweit möglich befördern.

6.4.2 G

Zur Vermeidung von Hochwasserschäden und zur Regelung des Hochwasserabflusses sollen Überschwemmungsbereiche erhalten und Rückhalteräume geschaffen werden.

6.4.3 G

In den zeichnerisch in der Karte 10 dargestellten Risikobereichen Hochwassergefahr soll den Belangen des vorbeugenden Hochwasserschutzes und der Schadensminimierung bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Nutzungen besonderes Gewicht beigemessen werden.

1.5.3

Regionalplan Mittelthüringen

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 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.

1.5.4

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

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

2. Beschreibung des geplanten Vorhabens

Das Planungsgebiet befindet sich in Ortsrandlage der dörflich geprägten Bebauung Gispersleben und eines angrenzenden Gewerbeparks einerseits sowie des Grünzugs entlang des Mühlgrabens / Geraauen und der Großwohnsiedlung des Wohngebiets Moskauer Platz andererseits in einem insgesamt sehr heterogenen Umfeld.

Inhalt des zu erstellenden Bebauungsplanes soll die Neubebauung der Flurstücke 155/2 und 171/15 sein, welche im Eigentum des Vorhabenträgers sind.

Es ist eine wohnbauliche Nutzung mit geringfügig gewerblicher Unterlagerung sowie Tiefgarage unter Ausnutzung des Gefälles im natürlichen Geländeverlauf vorgesehen. Das Gesamtobjekt soll im Bestand des Vorhabenträgers verbleiben.

Der Entwurfsgedanke wird davon bestimmt, einen attraktiven Zugang zum zukünftigen BUGA - Gelände zu schaffen, der als Ergänzung und baulicher Abschluss der städtisch geprägten Bebauung (Geschosswohnungsbau) steht und sowohl zum Landschaftsraum wie auch zur Bebauung der Ortslage Gispersleben vermittelt.

Dabei ist zum einen das definierte Überschwemmungsgebiet des Mühlgrabens wie auch die Freihaltezone einer vorhandenen Hochspannungsleitung zu beachten. Durch diese beiden Einschränkungen stehen faktisch lediglich ca. 50% des Grundstücks real zur Verfügung. Im Ergebnis wird eine Bebauung vorgeschlagen, die aus zwei Gebäuden (Gebäude A und Gebäude B) auf einer gemeinsamen Tiefgarage besteht.

Gebäude A ist ein 7-geschossiger Baukörper auf quadratischem Grundriss mit Umlaufend vorgelagerten Balkonen und Pflanzflächen mit wechselnder Tiefe. Dieser Baukörper rückt unter Beachtung der Abstandsflächen vor die Stirnseite des Bestandes an der Hangoberkante. Er bleibt, bezogen auf das obere Niveau, bewusst unter der Hochhausgrenze von 20 m.

Ein zweiter Baukörper, Gebäude B, welcher auf annähernd rechteckigem Grundriss nördlich von Gebäude A liegt, erstreckt sich 4-geschossig in den Freiraum des künftigen BUGA-Parks und öffnet sich vermittelnd zur Landschaft und dem Ortsrand Gispersleben.

Dieser sich öffnende Zwischenraum überwindet den natürlichen Geländeverlauf und eine fast 4 m Höhendifferenz als terrassiert langgezogene, öffentlich zu widmende Treppenanlage über der von der Zittauer Straße her erschlossenen Tiefgarage. Dieses Gebäude wird ab dem unteren Niveau eine Höhe von ca. 14,0 m erreichen.

Insgesamt sollen 30 WE und eine Gewerbefläche mit ca. 140 m² sowie die dafür notwendigen Stellplätze errichtet werden. In Umsetzung einer Empfehlung des Gestaltungsbeirates können Teile der Abstandsflächen Gebäude A nicht mehr auf dem Grundstück des Vorhabenträgers abgebildet werden.

Es ist nicht ausgeschlossen, dass im weiteren Verfahren angrenzende Flächen (Gemarkung Gispersleben-Kiliani, Flur 4, Flurstücke 451 und ggfls Teilflächen des Flurstücks 452) im Rahmen von Umgestaltungsmaßnahmen für den BUGA-Grünzug inkl. Wegeanbindung, für die Offenlegung und Renaturierung des Borntalsgrabens und des Rosenborns sowie ggfls weiterer Umfeldverbesserungsmaßnahmen in die Gesamtplanung mit einbezogen werden.

Aktuelle Planungskennziffern*:

Größe Flurstücke 155/2 und 171/15 (davon Überschwemmungsgebiet)	4.774 m ² 1.429 m ²
überbaute Grundstücksfläche	ca. 940 m ²
unterbaute Grundstücksfläche	ca. 1.560 m ²
bebaubare Grundstücksfläche	ca. 3.345 m ²
Bruttogeschossfläche oberirdisch	4.550 m ²
GRZ überbaut	0,2
Wohnfläche	ca. 2.800 m ²
Gewerbefläche	ca. 140 m ²
Anzahl WE	30
Stellplätze Tiefgarage	36

(* Überarbeitung und Konkretisierung im weiteren Verfahren)

3. Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die Zittauer Straße, eine Durchwegung für Fußgänger und Radfahrer soll über den Teilbereich der Bukarester Straße bis zum Grünzug entlang der Gera hergestellt werden.

4. Ver- und Entsorgungsmedien

Das Plangebiet soll über die anliegenden Medien angebunden werden. Nach derzeitigem Erkenntnisstand ist die Erschließung gesichert.

Die Machbarkeit und die Anschlussbedingungen werden seitens des Vorhabenträgers in Abstimmung mit den Versorgungsträgern im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens abgeklärt.

5. Folgekosten für die Gemeinde

Die Kosten zur Umsetzung des Bauleitplanverfahrens, der Planung inkl. aller erforderlichen Gutachten sowie der notwendigen Erschließungsmaßnahmen werden vom Vorhabenträger erbracht. Der Vorhabenträger verpflichtet sich im Erschließungsvertrag zur Durchführung der Erschließungsmaßnahmen.