

Titel der Drucksache:

**Bebauungsplan LOV730 "Geibelstraße -
Eichendorffstraße" - Aufstellungsbeschluss**

Drucksache

1230/19

Stadtrat

Entscheidungsvorlage

öffentlich

Beratungsfolge	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Dienstberatung OB	15.08.2019	nicht öffentlich	Vorberatung
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau, Umwelt, Klimaschutz und Verkehr	10.09.2019	nicht öffentlich	Vorberatung
Stadtrat	25.09.2019	öffentlich	Entscheidung

Beschlussvorschlag

01

Für den Bereich zwischen Eichendorffstraße, Grimmstraße, Rankestraße, Am Hopfenberg und Gustav-Freytag-Straße soll gemäß § 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB der Bebauungsplan LOV730 "Geibelstraße - Eichendorffstraße" aufgestellt werden.

Der Geltungsbereich befindet sich in der Gemarkung Erfurt-Süd und wird begrenzt:

- im Norden: durch die südliche Grundstücksgrenze des Flurstücks 68, Flur 115 (Gustav-Freytag-Straße)
- im Osten: durch die westlichen Grundstücksgrenzen der Flurstücke 38/3, Flur 115 (Am Hopfenberg) sowie 27/12, Flur 117 (Rankestraße)
- im Süden: durch die nördlichen Grundstücksgrenzen der Flurstücke 8/3, 7/17, 7/14 und 4/24, Flur 117 (Grimmstraße)
- im Westen: durch die östlichen Grundstücksgrenzen der Flurstücke 69/1, Flur 115 und 2/1, Flur 117 (Eichendorffstraße)

Mit dem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung geschaffen werden. Dabei werden folgende Planungsziele angestrebt:

- Sicherung einer quartiersverträglichen baulichen Erweiterung der vorhandenen baulichen Anlagen durch Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung, insbesondere der Gebäudehöhen
- Definition von Baufluchten, seitlichen Gebäudeabständen sowie Bautiefen durch Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen
- Sicherung ausreichender begrünter Freiflächen
- Stärkung des zentralen Versorgungsbereiches und Steuerung der Entwicklungsoptionen der Nahversorgungsbetriebe

02

Der 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.

15.08.2019 gez. A. Bausewein

Datum, Unterschrift

Nachhaltigkeitscontrolling <input type="checkbox"/> Nein <input checked="" type="checkbox"/> Ja, siehe Anlage	Demografisches Controlling <input type="checkbox"/> Nein <input checked="" type="checkbox"/> Ja, siehe Anlage			
Finanzielle Auswirkungen <input checked="" type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja →	Nutzen/Einsparung <input checked="" 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			
↓				
	2019	2020	2021	2022
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

Anlage 1 - Übersichtsskizze

Sachverhalt

Es handelt sich um bebaute Stadtquartiere innerhalb des Dichterviertels, die sich im planungsrechtlichen Innenbereich befinden. Für die Zulässigkeit von Bauvorhaben gilt derzeit das Einfügungsgebot nach § 34 BauGB.

Die vorhandene Bebauung ist inhomogen und besteht aus

- den zwei- bis dreigeschossigen überwiegend freistehenden Wohngebäuden entlang der Eichendorffstraße, Gustav-Freytag-Straße und "Am Hopfenberg"
- den beiden fünf- bis sechsgeschossigen Mehrfamilienhäusern Geibelstraße 28 und 29 (ehemalige Bürogebäude der Bahn)
- dem ehemaligen Betriebsgebäude der Bahn Geibelstraße 28a (derzeit ungenutzt)
- dem langgestreckte ASB Seniorenheim "Georg Boock" Rankestraße 59 mit drei bis vier Geschossen
- den beiden Lebensmittelmärkten Eichendorffstraße 27 (tegut) und Geibelstraße 27 (Netto) und
- der ASB Kindertagesstätte Grimmstraße 56

Alle vorhandenen Gebäude haben prägende Wirkung für den Einfüguungsmaßstab, so dass sich der bauliche Zulässigkeitsrahmen nach § 34 BauGB derzeit von der kleinteiligen Einzel- und

Doppelhausbebauung in der Gustav-Freytag-Straße bis hin zu den großen Bauvolumen der Mehrfamilienhäuser Geibelstraße 28/29 erstreckt.

Ausgehend davon liegt der Stadtverwaltung ein Bauantrag für die Umnutzung und Erweiterung des ehemaligen Betriebsgebäudes der Bahn Geibelstraße 28a vor. Das zweigeschossige Bestandsgebäude befindet sich zwischen den Mehrfamilienhäusern Geibelstraße 28/29 und weist sehr geringe seitliche Abstände zu diesen Wohngebäuden auf. Geplant ist eine Aufstockung des vorhandenen Gebäudes auf 6-7 Geschosse und Umnutzung zu Wohnzwecken. In Anbetracht der damit verbundenen massiven Verdichtung und Vorbildwirkung sind städtebauliche Spannungen und nachbarliche Störwirkungen zu erwarten, die auf der planungsrechtlichen Grundlage des § 34 BauGB nicht mehr steuerbar sind. Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ist deshalb die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich, der insbesondere die Bebauungsdichte und das Bauvolumen regeln soll.

Weiterhin bestehen Erweiterungswünsche für die Verkaufsraumflächen der bestehenden Lebensmittelmärkte "tegut" und "Netto". Mit dem Ziel der Stärkung des zentralen Versorgungsbereiches "Löbervorstadt/ Geibelstraße" soll der Bebauungsplan weiterhin zur Steuerung der Entwicklung der Nahversorgungsbetriebe dienen.

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 demographische Controlling ist somit integraler Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens und erfolgt nicht gesondert.

Weitere Schritte nach Beschlussfassung

Der Aufstellungsbeschluss wird gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB ortsüblich im Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt bekanntgemacht.

Gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB wird in der Bekanntmachung darauf hingewiesen, 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.