

Titel der Drucksache:

ALT624 "Neuerbe / Meyfartstraße" -
Aufstellungsbeschluss

Drucksache

2446/12

Stadtrat

Entscheidungsvorlage

öffentlich

Beratungsfolge	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Dienstberatung OB	10.01.2013	nicht öffentlich	Vorberatung
Bau- und Verkehrsausschuss	31.01.2013	nicht öffentlich	Vorberatung
Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt	05.02.2013	nicht öffentlich	Vorberatung
Stadtrat	27.02.2013	öffentlich	Entscheidung

Beschlussvorschlag

01

Der Einleitungs- und Aufstellungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan ALT624 "Neuerbe / Meyfartstraße" (Drucksachen-Nr. 0978/12) vom 19.07.2012 veröffentlicht im Amtsblatt Nr. 15 am 03.08.2012 wird aufgehoben.

02

Für den Bereich in Erfurt-Mitte, nördlich der Meyfartstraße und östlich der Straße Neuerbe soll gemäß § 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB der Bebauungsplan ALT624 „Neuerbe / Meyfartstraße“ aufgestellt werden.

Der Geltungsbereich wird begrenzt:

im Norden: Gemarkung Erfurt - Flur 128
nördliche Flurstücksgrenze der Teilfläche des Flurstücks 196, nördliche Flurstücksgrenze des Flurstücks 133/2, nördliche Flurstücksgrenze des Flurstücks 116/6 in geradliniger Verbindung zum westlichen Grenzpunkt der Flurstücke 141-142-193/1

im Osten: Gemarkung Erfurt - Flur 128
östliche Flurstücksgrenze der Teilfläche des Flurstücks 196, östliche Flurstücksgrenze des Flurstücks 116/6, östliche Flurstücksgrenze des Flurstücks 116/4

im Süden: Gemarkung Erfurt - Flur 128
südliche Flurstücksgrenze des Flurstücks 116/4

im Westen: Gemarkung Erfurt - Flur 128

westliche Flurstücksgrenze des Flurstücks 116/4, östliche Flurstücksgrenze des Flurstücks 116/3, Teilfläche des Flurstücks 196

Mit dem Bebauungsplan werden folgende Planungsziele angestrebt:

- Reaktivierung und geordnete städtebauliche Entwicklung einer innerstädtischen Brachfläche
- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung eines Wohngebietes für gehobene Ansprüche an die architektonische und städtebauliche Gestaltung
- Aufwertung des öffentlichen Raums durch Schaffung von Parkplätzen nebst Straßenbaumbepflanzung und Anlage eines Gehweges auf der Ostseite der Straße Neuerbe
- Herstellung der planungsrechtlichen Zulässigkeit einer vier- bis maximal fünfgeschossigen Wohnbebauung entlang der Straße Neuerbe
- Schließung der Baulücke an der Meyfartstraße und Aufnahme der vorhandenen Bauflucht
- Herstellung der planungsrechtlichen Zulässigkeit einer mindestens vier bis maximal fünfgeschossigen Wohn- und Geschäftshausbebauung an der Meyfartstraße
- Schaffung attraktiver durchgrünter Freiflächen im Quartiersinneren zur Gründerzeitbebauung am Schmidtstedter Ufer
- Sicherung notwendiger Flächen für den ruhenden Verkehr unter Berücksichtigung der Anforderungen aus dem Umfeld

03

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.

04

Der 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.

05

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans ALT624 wird eine Umlegung gemäß § 46 BauGB angeordnet.

06

Der Oberbürgermeister wird beauftragt, mit dem Vorhabenträger einen erforderlichen städtebaulichen Vertrag gem. § 11 BauGB zur Vorbereitung und Durchführung dieses Bebauungsplanverfahrens abzuschließen.

10.01.2013 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			
↓				
	2012	2013	2014	2015
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

Beschlusslage

Einleitungs- und Aufstellungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan ALT624 (Beschluss zur Drucksachen-Nr. 0978/12) vom 19.07.2012 - veröffentlicht im Amtsblatt Nr. 15 vom 03.08.2012

Sachverhalt

Für das Plangebiet wurde im Jahr 2011 der Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan beschlossen.

Nach einem Eigentümerwechsel hatte der Eigentümer bzw. Verfügungsberechtigte des Flurstück 116/6 den Antrag auf Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Datum vom 15.05.2012 gestellt.

Darauf hin wurde durch den Stadtrat in der Sitzung am 19.07.2012 der Einleitungs- und Aufstellungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan ALT624 "Neuerbe / Meyfahrtstraße" (Drucksachen-Nr. 0978/12) gefasst und im Amtsblatt Nr. 15 vom 03.08.2012 wurde der Einleitungs- und Aufstellungsbeschluss öffentlich bekannt gemacht.

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wurde ein vermögensrechtlicher Anspruch eines Dritten für ein Grundstück im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans bekannt. Da von diesem Anspruch mehrere Flurstücke betroffen sind, ist der Nachweis der Grundstücksverfügbarkeit des Antragstellers nicht mehr gegeben.

Der Einleitungs- und Aufstellungsbeschluss vom 19.07.2012 zur Drucksachen-Nr. 0978/12 (veröffentlicht im Amtsblatt Nr. 15 vom 03.08.2012) für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan ALT624 "Neuerbe / Meyfartstraße" ist daher aufzuheben.

Eine zeitnahe Entscheidung zu dem Antrag über den vermögensrechtlichen Anspruch durch die zuständigen staatlichen Stellen ist nicht zu erwarten. In Anbetracht des gravierenden städtebaulichen Missstandes ist daher das Verfahren auf einen "Angebotsbepauungsplanung" in Verbindung mit einer Umlegung gemäß § 46 BauGB abzuändern. Dies bedarf eines erneuten Aufstellungsbeschlusses für den Bebauungsplan ALT624.

Die Umsetzung der bisherigen Planungsabsichten für Wohnungsbau im Bereich Neuerbe soll beibehalten werden. Entsprechende vertragliche Regelungen zur Finanzierung des Bauleitplanverfahrens sowie der Erschließungsanlagen werden mit dem Vorhabenträger für den Wohnungsbau im Bereich Neuerbe abgeschlossen.

Der Geltungsbereich des zur Aufstellung vorgesehenen Bebauungsplans beinhaltet nun auch eine Teilfläche des Flurstücks 193/1 - Gemarkung Erfurt - Flur 128 welches sich im Eigentum der KOWO befindet.

In Abstimmung mit dem Eigentümer KOWO soll hier eine Grenzbegradigung vorgenommen werden.

Das Plangebiet umfasst insgesamt eine Gesamtfläche von ca. 0,53 ha.

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan der Stadt Erfurt als gemischt genutzte Baufläche dargestellt. Der Bebauungsplan steht in Übereinstimmung mit den gemeindlichen Entwicklungszielen.

In Anbetracht des mittlerweile fehlenden raumwirksamen Gebäudes an der Meyfartstraße und der brachgefallenen Gebäude östlich der Straße Neuerbe sowie der fehlenden planungsrechtlichen Grundlage zur Steuerung baulicher Veränderungen ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes zwingend erforderlich.

Mit dem Bebauungsplan soll deshalb ein verbindliches Regelwerk geschaffen werden, in welchem die städtebaulichen Entwicklungsziele gebietsbezogen konkretisiert und die planungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung neu definiert werden.

Der Bebauungsplan dient als rechtswirksames Handlungsinstrument zur Steuerung der baulichen Entwicklung.

Gegenstand des Bebauungsplanes ist die Wiederherstellung und Stabilisierung eines im Spannungsfeld zwischen der vorgründerzeitlichen Bauepoche, der Gründerzeit und der großmaßstäblichen Bebauung der 70er Jahre des 20. Jahrhunderts befindlichen Stadtquartiers.

Planerisches Ziel ist daher die Schaffung von hochwertigem attraktiven innerstädtischen Wohnraum mit individuellen durchgrüneten Freiräumen im Bereich Neuerbe sowie die Schließung der Raumkante an der Meyfartstraße mit einem Wohn- und Geschäftshaus.

Er stellt damit eine Maßnahme der Innenentwicklung dar und wird deshalb im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt. Eine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 13a Abs.1 Nr. 2 BauGB ist nicht erforderlich, da die Größe der zulässigen Grundflächen die Obergrenze von 20.000 m² nicht überschreiten wird.

Von der Umweltprüfung nach § 2 Abs.4 BauGB kann gemäß § 13a Abs.2 Nr.1 BauGB abgesehen werden.

Seitens des zuständigen Amtes für Bildung wird kein Bedarf mehr für die Einordnung einer Schulsporthalle im Bereich gesehen (DS 2550/10).

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.