

Titel der Drucksache:

Vorhabenbezogener Bebauungsplan DAB655
"Wohnbebauung Max-Reger-Straße" -
Einleitungsbeschluss, Aufstellungsbeschluss,
Billigung des Vorentwurfs und frühzeitige
Beteiligung der Öffentlichkeit

Drucksache

2127/13

Stadttrat

Entscheidungsvorlage

öffentlich

Beratungsfolge	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Dienstberatung OB	07.04.2014	nicht öffentlich	Vorberatung
Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt	13.05.2014	nicht öffentlich	Vorberatung
Stadttrat	21.05.2014	öffentlich	Entscheidung

Beschlussvorschlag

01

Dem Antrag auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens nach § 12 Abs. 2 BauGB vom 30.01.2014 für das Vorhaben "Wohnbebauung Max-Reger-Straße" wird gemäß § 12 Abs. 2 Satz 1 BauGB nach pflichtgemäßem Ermessen zugestimmt. Das Bebauungsplanverfahren soll eingeleitet werden.

02

Für das Antragsgrundstück Gemarkung Melchendorf, Flur 1, Flurstück 32/47 soll gemäß § 12 Abs. 1 Satz 1 BauGB i. V. m. § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB der vorhabenbezogene Bebauungsplan DAB655 "Wohnbebauung Max-Reger-Straße" aufgestellt werden. Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes verläuft entlang der Flurstücksgrenzen des o. g. Flurstücks.

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden folgende Planungsziele verfolgt:

- Überplanung eines Teilbereichs des Bebauungsplans EFS135 "SO-Gebiet für Anlagen der Verwaltung zwischen Friedrich-Ebert-Straße und der Melchendorfer Straße", (rechtsverbindlich seit 04.06.1994)
- städtebauliche Neuordnung des Grundstücks
- Schaffen der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Wohngebäuden als Geschosswohnungsbau
- Schaffen der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Bürogebäudes
- Sicherung einer hohen Wohn- und Freiraumqualität
- Sicherung der erforderlichen Flächen für den ruhenden Verkehr

03

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt.

04

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

05

Der Oberbürgermeister wird beauftragt, mit dem Antragsteller (Vorhabenträger) den erforderlichen Durchführungsvertrag gemäß § 12 Abs. 1 Satz 1 BauGB zur Vorbereitung und Durchführung dieses Bebauungsplanverfahrens abzuschließen.

06

Das städtebauliche Vorhabenkonzept (Anlage 2) und die Vorhabenbeschreibung (Anlage 3) werden als Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und dessen Begründung gebilligt.

07

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist durch die öffentliche Auslegung des städtebaulichen Vorentwurfs des Bebauungsplans DAB655 "Wohnbebauung Max-Reger-Straße" und dessen Begründung durchzuführen.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt wird, sind gemäß § 4 Abs. 1 Satz 1 BauGB zu beteiligen.

08

Zeitpunkt, Ort und Dauer der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sind ortsüblich im Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt bekannt zu machen.

09

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

07.04.2014, 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			
↓				
	2013	2014	2015	2016
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

- 1 - Übersichtsskizze
- 2 - Vorhabenkonzept
- 3 - Vorhabenbeschreibung
- 4 - Antrag auf Einleitung

Die Anlagen 2 - 4 liegen im Bereich OB und den Fraktionen zur Einsichtnahme aus.

Sachverhalt

Das Grundstück des Vorhabenträgers ist Bestandteil eines in den 90er Jahren des letzten Jahrhunderts auf der Fläche des ehemaligen ALO-Betriebsgeländes entstandenen Verwaltungskomplexes. Der städtebauliche Grundstein für diese Entwicklung wurde durch einen 1992 durchgeführten Wettbewerb gelegt. Die in dem anschließend erstellten Bebauungsplan festgesetzten Inhalte und Zielsetzungen wurden weitestgehend umgesetzt. So entstanden dort die Agentur für Arbeit, das Verwaltungsgebäude der Deutschen Bundesbankzentrale Thüringen sowie das Thüringer Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Technologie. Lediglich das Grundstück des Vorhabenträgers ist seit nunmehr über 15 Jahren unbebaut geblieben. Für die dort vorgesehene Verwaltungsnutzung ist der Bedarf inzwischen nicht mehr gegeben. Andere Konzepte mit vergleichbaren Büronutzungen ließen sich trotz intensiver Vermarktungsversuche seitens des Eigentümers bislang nicht umsetzen.

Vor diesem Hintergrund möchte die Eigentümerin des Grundstücks, die brach liegende Fläche einer anderen standortverträglichen Nutzung zuführen. Die erarbeitete städtebauliche Konzeption, welche im Gestaltungsbeirat der Stadt Erfurt behandelt wurde, führt das Grundthema des Gebäudes der Bundesagentur für Arbeit als Nord-Süd-Riegel weiter. Baufluchten

und Höhen werden aufgenommen. Vorgesehen ist eine Mischnutzung mit einer Orientierung des Wohnens nach Norden zu den bestehenden Wohngebieten und einer Büronutzung, die sich nach Süden zu den Ministerialgebäuden orientiert. Zur Raumbildung bzw. Abgrenzung der privaten und öffentlichen Freiflächen verbindet eine Pergola die beiden Wohnzeilen. Die Erschließung des Quartiers erfolgt über die Max-Reger-Straße, die Parkierung ist in einer Tiefgarage vorgesehen. Im Hinblick auf die geplante Wohnnutzung wie auch die vorhandene Büronutzung kommt der Ausformung der funktional unterschiedlichen Freiräume eine besondere Bedeutung zu. Im weiteren Verfahren soll daher neben der Gestaltung der Gebäudekubatur und der Fassaden die Gestaltung der verschiedenartigen Freiräume vertieft betrachtet werden.

Da der Bebauungsplan EFS135 "SO-Gebiet für Anlagen der Verwaltung zwischen Friedrich-Ebert-Straße und der Melchendorfer Straße" (rechtsverbindlich seit 04.06.1994, veröffentlicht im Amtsblatt der Stadt Erfurt Nr. 11 am 03.06.1994) für das Plangrundstück ein Sondergebiet mit dem Nutzungszweck Verwaltung vorsieht, ist zur Umsetzung des Vorhabens die Anpassung der rechtlichen Rahmenbedingungen erforderlich. Mit diesem Bebauungsplan sollen daher die städtebaulichen Zielsetzungen angepasst und die planungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung definiert werden. Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 7.344 m².

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Erfurt (Veröffentlichung im Amtsblatt vom 27.05.2006) ist die Fläche des Geltungsbereichs DAB655 als Sondergebiet mit dem Nutzungszweck Verwaltung ausgewiesen. Somit weicht der vorhabenbezogene Bebauungsplan von den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes ab.

Der Bebauungsplan stellt eine Maßnahme der Innenentwicklung dar und wird daher im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt. Die Anwendungsvoraussetzungen gemäß §13a Abs. 1 BauGB sind wie folgt gegeben:

- Gegenstand des Bebauungsplanes ist die Revitalisierung einer innerstädtischen Brachfläche.
- Die festgesetzte zulässige Grundfläche hat eine Größe von weniger als 20.000 m².
- Es wird durch den Bebauungsplan keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in §1 Abs.6 Nr. 7 BauGB genannten Schutzgüter.

Von der Umweltprüfung nach § 2 Abs.4 BauGB kann gemäß § 13a Abs.2 Nr.1 BauGB abgesehen werden. Gemäß § 13a Abs.2 Nr.1 i.V.m. § 13 Abs.3 Satz 1 BauGB wird im beschleunigten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen.

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 gewichten und abzuwägen. Das Nachhaltigkeitscontrolling und demographische Controlling sind somit integraler Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens und erfolgen nicht gesondert.

