

Titel der Drucksache:

Vorhabenbezogener Bebauungsplan LOV658
"Wohnbebauung Braugoldareal" -
Einleitungsbeschluss, Aufstellungsbeschluss,
Billigung des Vorentwurfs und frühzeitige
Beteiligung der Öffentlichkeit

Drucksache

2274/13

Stadtrat

Entscheidungsvorlage

öffentlich

Beratungsfolge	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Dienstberatung OB	20.03.2014	nicht öffentlich	Vorberatung
Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt	01.04.2014	nicht öffentlich	Vorberatung
Stadtrat	16.04.2014	öffentlich	Entscheidung

Beschlussvorschlag

01

Dem Antrag des Vorhabenträgers vom 03.02.2014 auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens nach § 12 BauGB für das Vorhaben "Wohnbebauung Braugoldareal" wird gemäß § 12 Abs. 2 Satz 1 BauGB nach pflichtgemäßem Ermessen zugestimmt. Das Bebauungsplanverfahren soll eingeleitet werden.

02

Für den Bereich des alten Braugoldgeländes zwischen der Schillerstraße und der Robert-Koch-Straße soll gemäß § 12 Abs. 1 Satz 1 BauGB i. V. m. § 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB der vorhabenbezogene Bebauungsplan LOV658 "Wohnbebauung Braugoldareal" aufgestellt werden. Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 53/2, 59, 60/1 (anteilig), 73, 74, 266/58 und 309/72. Alle Flurstücke befinden sich in der Gemarkung Erfurt-Süd, Flur 29.

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden folgende Planungsziele angestrebt:

- städtebauliche und freiraumplanerische Neuordnung des Areals der ehemaligen Braugoldbrauerei
- Schaffen von Raumkanten (straßenseitige Baufluchten) zur Einbindung des Areals in das städtebauliche Gesamtgefüge (Quartiersbildung)
- Schaffen der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Wohngebäuden als Geschosswohnungsbau
- Sicherung einer quartiersverträglichen Bebauung im Blockinnenbereich durch maßstäbliche Baustrukturen
- teilweiser Erhalt und Umnutzung der denkmalgeschützten Bausubstanz
- Sicherung der Wohn- und Aufenthaltsqualität für die bestehende angrenzende sowie geplante Wohnbebauung
- Sicherung einer hohen Freiraumqualität im Rahmen eines zu erstellenden Freiflächenkonzepts
- Sicherung der erforderlichen Flächen für den ruhenden Verkehr (Tiefgaragen)

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 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 Vorhabenkonzept (Anlage 2) und die Vorhabenbeschreibung (Anlage 3) vom 31.01.2014 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 LOV658 "Wohnbebauung Braugoldareal" 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 im Wege der Berichtigung anzupassen.

20.03.2014 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			
↓				
	2014	2015	2016	2017
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 - Vorhabenbeschreibung
- 3 - Vorhabenkonzept
 - 3.1 - Historische Darstellung
 - 3.2 - Fotodokumentation
- 4 - Antrag auf Einleitung (nicht öffentlich)
- 5 - Referenzen (nicht öffentlich)

Die Anlagen 2 - 5 liegen im Bereich OB und den Fraktionen zur Einsichtnahme aus.

Sachverhalt

Das seit 1888 als Brauerei genutzte Areal hat aufgrund betriebswirtschaftlicher Umstrukturierungen den Brauereibetrieb am Standort Erfurt, Schillerstraße im Jahr 2011 eingestellt. Die vorhandenen technischen Anlagen werden derzeit abgebrochen. Da eine künftige Nutzung des Geländes als Brauerei nicht beabsichtigt ist, möchte der Eigentümer des Areals die Gewerbebrache einer anderen standortverträglichen Nutzung zuführen.

Baugeschichtlich betrachtet sind die Ursprünge des Gebäudekomplexes der Industriearchitektur des 19. Jahrhunderts zuzuordnen. Im Laufe der Zeit war das Areal -mit seinem teilweise denkmalgeschütztem Bestand- jedoch vielfach baulichen Änderungen und Erweiterungen unterworfen, so dass das Ensemble, wie es sich heute darstellt, stark überformt ist.

Das städtebauliche Konzept des Vorhabenträgers sieht für den ca. 1,9 ha großen Bereich zwischen

Schillerstraße und Robert-Koch-Straße ein Wohnquartier für unterschiedliche Nutzergruppen (Familien, Studenten) vor. Durch partiellen Rückbau der vorhandenen Bausubstanz wird der erhaltbare denkmalgeschützte Bestand freigestellt und behutsam in das neue Konzept integriert. Der heute diffuse, teilweise offene Blockrand wird im Bereich der Robert-Koch- und Semmelweißstraße stadträumlich wieder gefasst und das Quartiersinnere durch kleinteilige Wohngebäude ergänzt.

Die jahrelange ungeordnete Entwicklung des Areals unterstützt durch den bereits begonnenen teilweisen Verfall der Bausubstanz stellt einen städtebaulichen Missstand dar, der eine Negativfunktion auf das Quartier selbst wie auch die Umgebung ausübt. Planerisches Ziel ist es daher, das Quartier städtebaulich und freiraumplanerisch neu zu ordnen und attraktiven innerstädtischen Wohnraum zu schaffen. Besonderes Augenmerk soll dabei auf die architektonische Ausformung der Gebäude, eine angemessene Integration des denkmalgeschützten Bestandes, sowie eine qualitätvolle Gestaltung der Freiräume gelegt werden.

Aus städtebaulicher Sicht wird das nun vorliegende Konzept als tragfähige Grundlage für die künftige städtebauliche Entwicklung dieses Areals angesehen und dem vorliegenden Antrag gem. § 12 BauGB zugestimmt. Das Quartier eignet sich hervorragend als Wohnstandort. Es ist innenstadtnah, sehr gut an den ÖPNV angebunden und die vorgeschlagene Nutzung entspricht der vorhandenen Gebietscharakteristik der umgebenden Bebauung.

Der städtebaulichen und architektonischen Gestaltung des Quartiers kommt aufgrund der guten innerstädtischen Lage eine besondere Bedeutung zu. Das städtebauliche Grundkonzept wurde daher dem Gestaltungsbeirat der Stadt Erfurt vorgestellt, der es wohlwollend und mit Hinweisen zur Wegeführung und Bautypologie im Innenbereich zur Kenntnis nahm. Der nun vorliegende überarbeitete Vorentwurf entspricht den städtebaulichen Entwicklungszielen, so dass die Verwaltung empfiehlt, dieses Konzept der weiteren Bearbeitung zugrunde zu legen. Die architektonische Qualitätssicherung sollte projektbegleitend über den Gestaltungsbeirat der Stadt erfolgen. Da es sich bei dem ausführenden Planungsbüro um ein renommiertes, auch international tätiges Architekturbüro mit hohem gestalterischen Anspruch und langjähriger Erfahrung handelt und der Architekt auch gleichzeitig Miteigentümer und somit Vorhabenträger ist, sind nach Einschätzung der Verwaltung die Qualitätsziele durch begleitende Beratungen des Gestaltungsbeirats in hinreichendem Umfang gewährleistet.

*

Zur Sicherung dieser Planungsziele in der Umsetzung ist die Erstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans zwingend erforderlich. Er dient als rechtswirksames Handlungsinstrument zur Steuerung der baulichen Entwicklung und Veränderung in diesem Bereich. Mit ihm sollen die städtebaulichen Entwicklungsziele gebietsbezogen konkretisiert und die planungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung neu definiert werden.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Erfurt (Veröffentlichung im Amtsblatt vom 27.05.2006) ist die Fläche des Geltungsbereichs LOV658 "Wohnbebauung Braugoldareal" als gewerbliche Baufläche ausgewiesen. Somit weicht der vorhabenbezogene Bebauungsplan von den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes ab und muss daher im Wege der Berichtigung angepasst werden.

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.

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.