

Titel der Drucksache:

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan GIS653
"Wohnanlage Am Kilianipark" - Einleitungs-
und Aufstellungsbeschluss**

Drucksache

1327/14

Stadtrat

Entscheidungsvorlage

öffentlich

Beratungsfolge	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Dienstberatung OB	04.09.2014	nicht öffentlich	Vorberatung
Ortsteilrat Gispersleben	15.09.2014	nicht öffentlich	Vorberatung
Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt	23.09.2014	nicht öffentlich	Vorberatung
Stadtrat	01.10.2014	öffentlich	Entscheidung

Beschlussvorschlag

01

Dem Antrag auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens nach § 12 Abs. 2 BauGB vom 18.07.2014 für das Vorhaben GIS653 "Wohnanlage am Kilianipark" wird gemäß § 12 Abs. 2 Satz 1 BauGB nach pflichtgemäßem Ermessen zugestimmt. Das Bebauungsplanverfahren soll unter der Voraussetzung eingeleitet werden, dass sich der Vorhabensträger zur Durchführung eines städtebaulich/ architektonischen Gutachterverfahrens und zur Realisierung eines prämierten Beitrags aus diesem Verfahren verpflichtet.

02

Für den Bereich zwischen Zittauer Straße und Ulan-Bator-Straße soll gemäß § 12 Abs. 1 Satz 1 BauGB i. V. m. § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB der vorhabenbezogene Bebauungsplan GIS653 "Wohnanlage Am Kilianipark" aufgestellt werden. Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke : Gemarkung Gispersleben-Kiliani, Flur 7, Flurstücke 224/14, 224/16, 224/17, 224/18, 224/19, 224/20, 224/21, 224/22.

Mit dem Bebauungsplan werden folgende Planungsziele angestrebt:

- Errichtung einer zeitgemäßen, barrierefreien Wohnanlage für unterschiedliche Altersgruppen
- Flächensparende Nachnutzung einer Brachfläche im Siedlungszusammenhang
- Entwicklung eines experimentellen Beitrags zur Baukultur durch Herstellung einer städtebaulichen Synthese zwischen Großwohnsiedlung und den angrenzenden dörflichen Strukturen

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.

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 Einleitungs- und 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

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

06

Die in Anlage 4 enthaltenen Grundzüge der Auslobung werden bestätigt.

04.09.2014, gez. i.V. T. Thierbach

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 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

Anlage 1 - Übersichtsskizze

Anlage 2 - Beschreibung des Vorhabens

Anlage 3 - Antrag auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens (nicht öffentlich)

Anlage 4 - Grundzüge der Auslobung für das städtebaulich-architektonische Gutachterverfahren

Anlage 5 - Luftbild und Fotos vom Standort

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

Sachverhalt

Der Stadtverwaltung Erfurt liegt der Antrag eines Vorhabensträgers auf Einleitung eines Bauleitplanverfahrens vor.

Die zu entwickelnde noch unbebaute Fläche (Zittauer Straße 12) liegt im nördlichen Stadtgebiet von Erfurt im Ortsteil Gispersleben. Im Norden grenzt die Fläche unmittelbar an die dörflich geprägte, kleinteilige Bebauung des Ortes an. Die südlich und südwestlich liegende, umgebende Bebauung ist geprägt durch den topographisch höher gelegenen Nordrand der Großwohnsiedlung Moskauer Platz, in der es in Vergangenheit im Rahmen des Stadtumbauprogramms zu einigen Rückbaumaßnahmen gekommen war.

Das Plangebiet stellt eine größere, räumlich unbewältigte Nahtstelle zwischen diesen vollkommen unterschiedlichen städtebaulichen Typologien dar und liegt seit Jahren brach.

Derartige "Fugen" und Zwischenräume zwischen Plattenbau und Dorflege, die im Stadtgebiet immer wieder anzutreffen sind, wurden bislang in der Tradition des Städtebaus der Moderne im Regelfall als Abstandszonen aufgefasst. 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.

Dieser bisherige Umgang mit den Flächen erscheint heute unter dem Leitbild der kompakten "Europäischen Stadt" nicht mehr zeitgemäß. Der Standort bietet durch seine zentrale Lage im Ort und durch die gute ÖPNV-Anbindung besondere Qualitäten. Darüber hinaus liegt das Vorhaben in unmittelbarer Nähe zum "Kilianipark", einer wichtigen Teilfläche der BUGA 2021.

Analog zum vor über 100 Jahren erfolgten "Hineinwachsen" der dörflichen Strukturen in die Gründerzeitbebauung der wachsenden Stadt soll daher der Versuch unternommen werden, mit einem experimentellen Wohnungsbauvorhaben eine Synthese zwischen den beiden Gebiets-typen herzustellen und die verschiedenen Stadtfelder an dieser Stelle eng miteinander zu "vernähen". Durch die geplante Vernetzung der unterschiedlichen Strukturen soll gleichzeitig die durch räumliche Distanz verankerte Zweiteilung des Ortes überwunden und das Areal zu einem lebenswerten Quartier für unterschiedliche Altersgruppen entwickelt werden.

Um hierfür eine adäquate Antwort zu finden, ist für das Areal ein Architekturwettbewerb vorgesehen. Insbesondere soll den Anforderungen an den Umgang mit der sensiblen städtebaulichen und architektonischen Struktur des Standortes und der Bewältigung des Höhensprunges im Gelände Rechnung getragen werden. Der Gestaltung der Freiräume und der geschützten Innenbereiche soll besondere Aufmerksamkeit gewidmet werden.

Die Grundzüge für den Auslobungstext für das städtebaulich-architektonische Gutachterverfahren sind in der Anlage beigefügt. Aufgrund der programmatischen Ausrichtung des Projekts und einer erkennbaren Vorbildwirkung wurde das Projekt bereits bei der IBA-Thüringen als Projektantrag eingereicht. Eine Entscheidung über die Aufnahme ist Ende September 2014 zu erwarten.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Erfurt ist die Fläche als gemischte Baufläche dargestellt. Eine Wohnnutzung steht den Belangen der Flächennutzung nicht entgegen. Der Bebauungsplan GIS653 kann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, da in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche von insgesamt weniger als 20.000 m² festgesetzt wird, keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet werden soll, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b genannten Schutzgüter bestehen. In diesem beschleunigten Verfahren soll am Standort einem Bedarf zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum in angemessener Weise Rechnung getragen werden.

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.

