

Titel der Drucksache:

Vorhabenbezogener Bebauungsplan ALT640
"Wohnen an der Georgsgasse" -
Aufstellungsbeschluss; Vorentwurf und
frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Drucksache

0902/15

Stadtrat

Entscheidungsvorlage

öffentlich

Beratungsfolge	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Dienstberatung OB	04.06.2015	nicht öffentlich	Vorberatung
Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt	30.06.2015	nicht öffentlich	Vorberatung
Stadtrat	08.07.2015	öffentlich	Entscheidung

Beschlussvorschlag

01

Dem Antrag auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens nach § 12 Abs. 2 BauGB vom 13.04.2015 für das Vorhaben "Wohnen an der Georgsgasse" wird gemäß § 12 Abs. 2 Satz 1 BauGB nach pflichtgemäßem Ermessen zugestimmt. Das Bebauungsplanverfahren soll eingeleitet werden.

02

Für den Bereich Georgsgasse/Weiße Gasse soll gemäß § 12 Abs. 1 Satz 1 BauGB i. V. m. § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB der vorhabenbezogene Bebauungsplan ALT640 "Wohnen an der Georgsgasse" aufgestellt werden.

Der Geltungsbereich liegt in der Gemarkung Erfurt, Flur 140 und wird begrenzt:

- im Norden: durch die nördliche Straßenbegrenzung der Georgsgasse
im Osten: durch die nordöstlichen Grenzen der Flurstücke Nr. 80/2, 80/5 und 80/4
im Süden: durch die südlichen Grenzen der Flurstücke Nr. 80/4 und 80/2
im Westen: durch die westliche Straßenbegrenzung der Weißen Gasse

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden folgende Planungsziele angestrebt:

- Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung durch Definition von Art und Maß der baulichen Nutzung
- Festsetzung einer neuen Bauflucht entlang der Weißengasse sowie der Georgsgasse
- Architektonische Gestaltungsvorgaben für die Gebäude
- Gestaltungs- und Begrünungsvorgaben für die Freiflächen im Hofbereich
- Unterbringung des ruhenden Verkehrs in einer Tiefgarage und Definition von Ein- und Ausfahrten

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan sollen die Erhaltungs- und Sanierungsziele der Erhaltungssatzung ALT001 "Altstadt" sowie des Sanierungsgebietes "Andreasviertel" EFM002 gebietsbezogen konkretisiert werden.

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

Das Bauungskonzept des ersten Preisträgers aus dem städtebaulich-architektonischen Gutachterverfahren in seiner Fassung vom 19.03.2015 (Anlage 2) wird als Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gebilligt.

06

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist durch öffentliche Auslegung des Vorentwurfes des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes durchzuführen.

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

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

07

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.

04.06.2015 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 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			
↓				
	2015	2016	2017	2018
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 2a - Vorentwurf (Planzeichnung)

Anlage 2b - Vorentwurf (Präsentation)

Anlage 3 - Antrag auf Einleitung (nicht öffentlich)

Die Anlagen 2 – 3 liegen im Bereich OB und den Fraktionen zur Einsichtnahme aus.

Beschlusslage:

SA EFM002 "Andreasviertel", Satzung über die städtebauliche Sanierung in Erfurt, Andreasviertel (EFM002), Erstveröffentlicht im Amtsblatt vom 30.10.1991

Ortsgestaltungssatzung für die Altstadt von Erfurt, StR 123/92 vom 08.07.1992, veröffentlicht im Amtsblatt v. 26.11.1992

EH001 Erhaltungssatzung für die Altstadt von Erfurt, StR 040/92 vom 18.03.92, veröffentlicht im Amtsblatt 24.06.1992

Städtebauliche Grundsatzlösung "Wohnen an der Georgsgasse" DS 0727/14 vom 26.11.2014

Sachverhalt

Das Plangebiet befindet sich in der Altstadt im südlichen Teil des Andreasviertels. Es ist seit den großflächigen Abrissmaßnahmen in den 1980er Jahren unbebaut und wird heute im Wesentlichen

durch ungeordnetes privates Parken genutzt.

Der Grundstückseigentümer beabsichtigt eine Bebauung des Areals mit Mietwohnungsbau sowie einer Tiefgarage. Trotz der hohen Standort- und Lagegunst ist vorgesehen, die Wohnungen auf einem für Neubauten preiswerten Mietsegment anzubieten.

Zur architektonischen Qualitätssicherung wurde durch den Grundstückseigentümer und Vorhabenträger auf der Grundlage der vom Stadtrat beschlossenen Grundsatzlösung "Wohnen an der Georgsgasse (DS 0727/14 vom 26.11.2014) ein städtebaulich-architektonisches Gutachterverfahren in Form einer konkurrierenden Beauftragung von vier Planungsbüros durchgeführt. Ziel war die Erarbeitung eines dem Standort angemessenen Baukonzeptes, welches als Vorgabe für die weitere Planung dienen soll.

Das nach der Juryentscheidung vom 19.03.2015 favorisierte Baukonzept ist Bestandteil des hier vorliegenden Antrags auf Einleitung des Bauverfahrens und damit Grundlage des vorhabenbezogenen Bauplanes.

Das Baukonzept besteht aus einer neuen dreigeschossigen Blockrandbebauung und zwei zweigeschossigen Hofhäusern, einer Tiefgarage und einem vom gesamten Wohnensemble nutzbaren Innenhof. Mit der Neubebauung wird eine neue Bauflucht definiert, die im Grundsatz der historischen Gassenführung folgt, jedoch den Straßenraum auf heute gebietstypische Proportionen entsprechend der Bestandsbebauung Weiße Gasse aufweitet. Auch entlang der Georgsgasse erfolgt eine Aufweitung des Straßenraumes. Damit können insbesondere die Belichtungsverhältnisse der Bestandsbebauung verbessert und Baumpflanzungen im Straßenraum eingefügt werden.

Aufgrund der erforderlichen Neuordnung der Straßenräume sowie der insgesamt fehlenden planungsrechtlichen Grundlage zur Realisierung des Vorhabens ist die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bauplanes erforderlich.

Mit der Festlegung der neuen Bauflucht durch den vorhabenbezogenen Bauplan ALT640 kann die bereits seit 2000 vorliegende Straßenentwurfsplanung entsprechend angepasst und fertig gestellt werden.

Aufgrund der planerischen Schnittstellen zwischen Bauplanung und Straßenplanung werden beide Planungen parallel und in enger Abstimmung durchgeführt.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Erfurt ist das Plangebiet als Wohnbaufläche (W) dargestellt. Das Vorhaben entspricht damit den gemeindlichen Entwicklungszielen.

Das Plangebiet befindet sich im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet "Andreasviertel" EFM002 sowie innerhalb der Erhaltungssatzung EH001 "Altstadt". Der vorhabenbezogene Bauplan dient in diesem Zusammenhang der Konkretisierung der Erhaltungs- und Sanierungsziele.

NACHHALTIGKEITSCONTROLLING UND DEMOGRAPHISCHES CONTROLLING

Gegenstand der Drucksache ist eine städtebauliche Grundsatzlösung als Sanierungsziel gemäß §140 Nr. 3 BauGB. Auf deren Basis wird zukünftig ein Bauplan aufgestellt. Im Rahmen dieses ersatzlich normierten Bauplanverfahrens 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 Bauplanverfahrens und

erfolgt nicht gesondert.
