

Titel der Drucksache:

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan BEP692
"Berliner Terrassen"; Einleitungs- und
Aufstellungsbeschluss, Billigung des
Vorentwurfes und frühzeitige
Öffentlichkeitsbeteiligung**

Drucksache

1788/16

Stadtrat

Entscheidungsvorlage

öffentlich

Beratungsfolge	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Dienstberatung OB	02.02.2017	nicht öffentlich	Vorberatung
Ortsteilrat Berliner Platz	15.02.2017	nicht öffentlich	Vorberatung
Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt	21.02.2017	nicht öffentlich	Vorberatung
Stadtrat	08.03.2017	öffentlich	Entscheidung

Beschlussvorschlag

01

Dem Antrag auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens nach § 12 Abs. 2 BauGB vom 20.12.2016, für das Vorhaben „Berliner Terrassen“ wird gemäß § 12 Abs. 2 Satz 1 BauGB nach pflichtgemäßem Ermessen stattgegeben. Das Bebauungsplanverfahren soll für den in der Anlage 1 dargestellten Bereich eingeleitet werden.

02

Für den Bereich im Ortsteil Berliner Platz, nördlich der Warschauer Straße und östlich der Hanoier Straße und der Berliner Straße soll gemäß § 12 Abs. 1 Satz 1 BauGB i. V. m. § 2 Abs. 1 BauGB der vorhabenbezogene Bebauungsplan BEP692 „Berliner Terrassen“ aufgestellt werden.

Mit dem Bebauungsplan werden folgende Planungsziele angestrebt:

- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung von Wohngebäuden im Geschosswohnungsbau
- Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung
- Bewältigung möglicher naturschutzrechtlicher Konflikte
- angemessene Freiraumgestaltung
- planungsrechtliche Umsetzung eines zu entwickelnden Bebauungskonzeptes hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und der überbaubaren Grundstücksflächen
- Sicherung der Erschließung

03

Der Vorhabenplan in seiner Fassung vom 09.12.2016 (Anlage 2) und die Vorhabenbeschreibung (Anlage 3) werden als Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und dessen Begründung gebilligt.

04

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wird durch öffentliche Auslegung des Vorentwurfes des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes BEP692 "Berliner Terrassen" und dessen Begründung durchgeführt.

Gemäß § 4 Abs. 1 Satz 1 BauGB werden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden, beteiligt.

05

Der Flächennutzungsplan ist im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB zu ändern.

02.02.2017, 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			
↓				
	2016	2017	2018	2019
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 - Vorhabenplan

Anlage 3 - Vorhabenbeschreibung

Anlage 4 - Antrag auf vorhabenbezogenen Bebauungsplan (nicht öffentlich)

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

Sachverhalt

Der Vorhabenträger beabsichtigt im Ortsteil Berliner Platz nördlich der Warschauer Straße, östlich der Berliner Straße und westlich der Geraaue auf einem eigenen Grundstück und einem von der Stadt zu übertragenden Grundstück Geschosswohnungsbau zu errichten. Dabei soll ein Anteil an sozialen Wohnungsbau (mietpreisgebunden bzw. belegungsgebunden) entstehen.

Das Grundstück befindet sich im Verzahnungsbereich zwischen der Großwohnsiedlung Berliner Platz und dem Freiraum der Geraaue, welcher im Rahmen der Bundesgartenschau umgestaltet und aufgewertet werden soll. Es soll ein landschaftsparkähnlicher Freiraum entstehen, der auf vielfältige Weise dauerhaft genutzt werden kann und eine Freiraum- sowie Wegeverbindung (Fuß- und Radwege) zwischen dem Stadtzentrum und den nördlichen Stadtteilen herstellt. Explizit östlich der neuen Baufelder soll ein Aktionsband für unterschiedliche Freizeitnutzungen entstehen, welches terrassenförmig von den Baufeldern zur Geraaue abgestuft ist. Für die Durchführung der Bundesgartenschau in der nördlichen Geraaue wurde seinerzeit ein

freiraumplanerischer Realisierungswettbewerb mit städtebaulichen Ideenteil durchgeführt, der auch zum Inhalt hatte, in den angrenzenden Bereichen Möglichkeiten der städtebaulichen Entwicklung aufzuzeigen.

Im Rahmen der Aufgabenstellung des Wettbewerbsverfahrens zum Realisierungswettbewerb "BUGA Erfurt 2021 - Teilbereich Nördliche Gera- Aue" wurde die Rückbaufläche an der Hanoier Straße zur baulichen Arrondierung festgelegt und der Sportplatz Berliner Platz sollte als neuer Landschaftsteil in der Gera-Aue gestaltet werden. Der Wettbewerbssieger hatte jedoch im Rahmen des Wettbewerbsentwurfes vorgeschlagen, den nördlichen Bereich als gestaltete Grünfläche in den Park einzubeziehen und stattdessen die südlich gelegene Fläche (Teil des Sportplatzes) mit einer aufgelockerten Bebauung zu versehen. Insbesondere die behutsame Entwicklung dieses neuen "Stadtrandes" wurde durch die Jury positiv beurteilt, wenngleich die tatsächliche Realisierbarkeit zu überprüfen war. Im Rahmen des nachfolgenden Bieterverfahrens wurde das Konzept durch das Planungsbüro weiter konkretisiert. Dieses stellte eine zur Gera-Aue durchlässige Struktur von sechs einzelnen 5-geschossigen Stadthäusern dar, deren Achse sich zur vorhandenen Bebauung hin orientiert. Die Freiflächen der Wohnbebauung waren zur vorgelagerten Grünachse ausgerichtet, welche als Leitmotiv der Nördlichen Gera- Aue angedacht ist. Die aufgelockerte, klar gegliederte Bebauung bildete somit einen angemessenen Übergang zwischen der bestehenden Großwohnsiedlung und dem Grünzug der Gera-Aue. Im Zuge der weiteren Bearbeitung des Konzeptes aus dem Wettbewerbsergebnis wurde die Baustruktur verdichtet, in ihrer Lage nach Osten verschoben und die Geschossigkeit der Baukörper z.T. erhöht. Außerdem soll mit dem nun vorliegenden Konzept die Bebauung sowohl an der Hanoier Straße als auch der Teilfläche des Sportplatzes ermöglicht werden. Die Überlegungen im Zusammenhang mit der Wirtschaftlichkeit der Bebauung in Verbindung mit der Errichtung der Erschließungsanlagen sowie der Errichtung von sozialem Wohnungsbau haben zur Änderung der ursprünglich im Wettbewerbsverfahren formulierten Ziele für diesen Abschnitt der nördlichen Gera-Aue geführt.

Das vorliegende Konzept (Anlage 2) ist das Ergebnis des aus dem Wettbewerb beauftragten Preisträgers und der in einem Zwischenschritt erfolgten Überarbeitung und Qualifizierung. Es dient für die frühzeitige Beteiligungsphase der Öffentlichkeit und der Behörden. Es gilt jedoch, im weiteren Planverfahren das städtebauliche Konzept weiter zu optimieren und zu qualifizieren.

Das Grundstück des Vorhabenträgers selbst war bereits als Bestandteil der Großsiedlung Berliner Platz bebaut, ist jedoch im Rahmen des Stadtumbaus rückgebaut worden und liegt derzeit brach. Durch die Nutzungsaufgabe gehört es derzeit faktisch zum Außenbereich gem. § 35 BauGB. Das südliche städtische und zu übertragende Grundstück war mit einem Sportplatz bebaut, der rückgebaut wird und dessen Nutzungen hauptsächlich auf die südlich gelegenen Sportplätze an der Auenstraße verlagert wurden.

Für das derzeit städtische Grundstück gibt es die Überlegung, dies vorbehaltlich der Zustimmung durch den Stadtrat an den Vorhabenträger zu übertragen. Aus diesem Grund wurde der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes für die gesamte zu bebauende Fläche gewählt. Sollte diese Option jedoch nicht umgesetzt werden, sondern das städtische Grundstück anderweitig entwickelt werden, so können jedoch die Ergebnisse aus der jetzigen Beteiligungsphase im weiteren Planverfahren trotzdem verwendet werden.

Durch die genannte Verzahnungssituation ist es besonders wichtig, einen qualitätsvollen Entwurf in städtebaulicher, architektonischer und freiraumplanerischer Hinsicht zu erarbeiten. Aus

diesem Grund ist es geplant, dass das Büro welches den städtebaulichen Teil aus o. g. Wettbewerb bearbeitet hat mit der weiteren Planung beauftragt wird.

Der Vorhabenträger möchte Teilnehmern an dem Bundeswettbewerb zur seriellen-industriellen Bauweise anbieten, Teile des Vorhabens zu realisieren und beabsichtigt das Grundstück in dessen Ergebnis in dieser Art und Weise zu bebauen. Um hierfür die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, hat der Vorhabenträger die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans beantragt.

Aus genannten Voraussetzungen sollen mit dem Bebauungsplan die folgenden Planungsziele umgesetzt werden:

- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung von Wohngebäuden im Geschosswohnungsbau
- Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung
- Bewältigung möglicher naturschutzrechtlicher Konflikte
- angemessene Freiraumgestaltung
- planungsrechtliche Umsetzung eines zu entwickelnden Baukonzeptes hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und der überbaubaren Grundstücksflächen
- Sicherung der Erschließung

Im künftigen Bebauungsplan ist dies durch geeignete Festsetzungen umzusetzen.

Das Vorhaben zur Errichtung von Geschosswohnungsbau mit einem Anteil sozialen Wohnungsbau wird durch die Verwaltung begrüßt und positiv unterstützt.

Der Vorhabenträger möchte vor dem weiteren Planungsbeginn eine Entscheidung durch den Stadtrat darüber erlangen, ob die beabsichtigte Entwicklung auf der Fläche grundsätzlich befürwortet wird.

Weitere Schritte nach Beschlussfassung

Der Einleitungs- und Aufstellungsbeschluss wird gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB ortsüblich im Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt bekanntgemacht.

Zeitpunkt, Ort und Dauer der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit werden ortsüblich im Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt bekanntgemacht.

Mit dem Antragsteller wird ein städtebaulicher Vertrag insbesondere zur Übernahme der Kosten erforderlicher Gutachten und über die Herstellung der Erschließung abgeschlossen.

Durch städtebauliche Verträge wird nach § 11 BauGB sichergestellt, dass

- die Planungskosten, einschließlich der erforderlichen Gutachten,
- die Herstellung von Ausgleichsmaßnahmen und
- die Erschließungskosten

vom Antragsteller übernommen werden.

Mit dem Antragsteller (Vorhabenträger) wird der erforderliche Durchführungsvertrag gemäß § 12 Abs. 1 Satz 1 BauGB zur Vorbereitung und Durchführung dieses Bebauungsplanverfahrens

abgeschlossen.

Nachhaltigkeitscontrolling und Demographisches Controlling

Gegenstand der Drucksache 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 demographische Controlling ist somit integraler Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens und erfolgt nicht gesondert.