04 Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung

Erfurt
LANDESHAUPTSTADT
THÜRINGEN
Der Oberbürgermeister

Titel der Drucksache:

Vorhabenbezogener Bebauungsplan GIS653 "Wohnanlage am Kilianipark" - Abwägungs- und Satzungsbeschluss

Drucksache	1338/17
Stadtrat	Entscheidungsvorlage öffentlich

Beratungsfolge	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Dienstberatung OB	14.12.2017	nicht öffentlich	Vorberatung
Ortsteilrat Gispersleben	15.01.2018	nicht öffentlich	Vorberatung
Ortsteilrat Moskauer Platz	15.01.2018	nicht öffentlich	Vorberatung
Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt	16.01.2018	nicht öffentlich	Vorberatung
Stadtrat	31.01.2018	öffentlich	Entscheidung

Beschlussvorschlag

01
Die Abwägung zu den im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen wird beschlossen.
Das Abwägungsergebnis mit Begründung (Anlage 5) ist Bestandteil des Beschlusses.

02
Gemäß § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) i. V. m. § 88 Abs. 2 Thüringer Bauordnung (ThürBO) und § 19 Abs. 1 Satz 1, § 2 Abs. 1 und 2 Thüringer Gemeinde- und Landkreisordnung (Thüringer Kommunalordnung - ThürKO), wird der vorhabenbezogene Bebauungsplan GIS653 „Wohnen am Kilianipark“, bestehend aus der Planzeichnung (Anlage 2, M 1:500) mit den textlichen Festsetzungen in seiner Fassung vom 27.11.2017 und dem Vorhaben- und Erschließungsplan (Anlage 3), als Satzung beschlossen.

03
Die Flächennutzungsplan-Berichtigung Nr. 13 Bereich Gispersleben Bebauungsplan GIS653 „Wohnanlage am Kilianipark“ (Anlage 7) wird gebilligt.
Die 13. Berichtigung des Flächennutzungsplanes ist gemäß § 6 Abs. 6 BauGB zusammen mit dem Bebauungsplan GIS653 „Wohnanlage am Kilianipark“ in der durch die Anpassung an den Bebauungsplan geänderten Form ortsüblich neu bekannt zu machen. Dabei ist anzugeben, wo der Plan während der Dienststunden eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft gegeben wird.

14.12.2017, gez. A. Bausewein
Datum, Unterschrift

© Stadt Erfurt

Nachhaltigkeitscontrolling	[X] Nein	[ ] Ja, siehe Anlage	**Demografisches Controlling**	[X] Nein	[ ] Ja, siehe Anlage
Finanzielle Auswirkungen	[X] Nein	[ ] Ja →	**Nutzen/Einsparung**	[ ] Nein	[ ] Ja, siehe Sachverhalt
	↓		Personal- und Sachkosten (in EUR) / Personalkosteneinsparung (in VbE)		
Deckung im Haushalt	[ ] Nein	[ ] Ja	**Gesamtkosten**		EUR

↓

	2017	2018	2019	2020
Verwaltungshaushalt Einnahmen	EUR	EUR	EUR	EUR
Verwaltungshaushalt Ausgaben	EUR	EUR	EUR	EUR
Vermögenshaushalt Einnahmen	EUR	EUR	EUR	EUR
Vermögenshaushalt Ausgaben	EUR	EUR	EUR	EUR

[ ] **Deckung siehe Entscheidungsvorschlag**

Fristwahrung

[X] Ja [ ] Nein

Anlagenverzeichnis

Anlage 1 - Übersichtsskizze
Anlage 2 - Vorhabenbezogener Bebauungsplan
Anlage 3 - Vorhaben- und Erschließungsplan
Anlage 3.1 - Vorhaben- und Erschließungsplan - Teilbereich Ulan-Bator-Straße
Anlage 3.2 - Vorhabenbeschreibung
Anlage 4 - Begründung
Anlage 4.1. - Artenschutzfachbeitrag
Anlage 4.2 - Baugrundgutachten
Anlage 4.3 - Schallimmissionsprognose
Anlage 4.4 - Verschattungsgutachten
Anlage 4.5 - Verschattungsstudie
Anlage 5.1 - Abwägung öffentlich
Anlage 5.2 - Abwägung nicht öffentlich
Anlage 6 - Information zu den Änderungen
Anlage 7.1 - FNP-Berichtigung - Planzeichnung
Anlage 7.2 - FNP-Berichtigung - Begründung

Die Anlagen 2 - 7 liegen in den Fraktionen und im Bereich Oberbürgermeister zur Einsichtnahme aus.

© Stadt Erfurt

Beschlusslage

Flächennutzungsplan

- Feststellungsbeschluss Nr. 128 /2005 vom 13.07.2005
- Beitrittsbeschluss Nr. 100/2006 vom 26.04.2006, wirksam mit Veröffentlichung im Amtsblatt Nr.11/06 vom 27.05.2006
- Beschluss der Neubekanntmachung des Flächennutzungsplanes Nr. 1765/16 vom 14.06.2017, Veröffentlichung im Amtsblatt Nr. 12/2017 vom 14.07.2017

Vorhabenbezogener Bebauungsplan GIS653

Einleitungs- und Aufstellungsbeschluss über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan GIS653 "Wohnanlage am Kilianipark" (Beschluss-Nr. 1327/14), beschlossen am 01.10.2014 und bekanntgemacht im Amtsblatt Nr. 20 am 31.10.2014

Vorhabenbezogener Bebauungsplan GIS653 "Wohnanlage am Kilianipark" - Einleitungs- und Aufstellungsbeschluss / Beschluss über die Billigung und öffentliche Auslegung des Entwurfs (Beschluss-Nr. 1774/16), beschlossen am 15.12.2016 und bekanntgemacht im Amtsblatt Nr. 1 am 13.01.2017

Aufgrund von Änderungen nach der öffentlichen Auslegung, die aus Anregungen aus den Beteiligungsverfahren resultierten, erfolgte gem. § 4a Abs. 3 BauGB mit Schreiben vom 08.06.2017 eine erneute Beteiligung. Die Einholung der Stellungnahmen wurde auf die von der Änderung Betroffenen beschränkt, da aufgrund der Änderungen die Grundzüge der Planung nicht berührt wurden. Die schriftliche Zustimmung des Vorhabenträgers bezüglich der vorgenommenen redaktionellen Änderungen liegt vor.

Sachverhalt

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 der 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 Dorflage, 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

© Stadt Erfurt

einem experimentellen Wohnungsbauvorhaben eine Synthese zwischen den beiden Gebietstypen 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, wurde für das Areal ein Architekturwettbewerb durchgeführt. Der Preisträgerentwurf dient als städtebauliche Grundlage für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan.

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan der Stadt Erfurt als gemischt genutzte Baufläche dargestellt. Der Bebauungsplan sieht eine Wohnbaufläche (Allgemeines Wohngebiet) vor und steht in Übereinstimmung mit den gemeindlichen Entwicklungszielen. Der Flächennutzungsplan soll im Wege der Berichtigung angepasst werden.

Der Bebauungsplan GIS653 konnte 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 BauGB genannten Schutzgüter bestehen. Mit diesem beschleunigten Verfahren soll am Standort einem Bedarf zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum in angemessener Weise Rechnung getragen werden.

Die Finanzierung der Planungsleistungen (Gutachten, Planungskosten etc.) sowie die Herstellung der Erschließungsanlagen wurden durch den Erschließungsträger übernommen. Hierzu wurde ein städtebaulicher Vertrag gemäß § 11 BauGB abgeschlossen und durch den Stadtrat bestätigt.

Weitere Schritte nach Beschlussfassung
Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird gemäß § 21 Abs. 3 Satz 1 ThürKO der Rechtsaufsichtsbehörde vorgelegt.

Die Satzung wird gemäß § 21 Abs. 3 Satz 2 ThürKO frühestens nach Ablauf eines Monats ortsüblich bekanntgemacht, sofern die Rechtsaufsichtsbehörde die Satzung nicht beanstandet. Dabei wird auch angegeben, wo der Plan mit der Begründung während der Dienststunden eingesehen und über den Inhalt Auskunft verlangt werden kann.

Den Einreichern von Stellungnahmen nach § 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB wird das Abwägungsergebnis mitgeteilt.

Nachhaltigkeitscontrolling und Demographisches Controlling:
Gegenstand der Vorlage ist ein Bauleitplanverfahren 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.

© Stadt Erfurt