

Titel der Drucksache:

Vorhabenbezogener Bebauungsplan DAB707
"Wohngebiet Peter-Vischer-Weg" -
Einleitungs- und Aufstellungsbeschluss,
Billigung des Vorentwurfs und frühzeitige
Beteiligung der Öffentlichkeit

Drucksache

1848/17

Stadttrat

Entscheidungsvorlage

öffentlich

Beratungsfolge	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Dienstberatung OB	14.12.2017	nicht öffentlich	Vorberatung
Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt	16.01.2018	nicht öffentlich	Vorberatung
Stadttrat	31.01.2018	öffentlich	Entscheidung

Beschlussvorschlag

01

Dem Antrag auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens nach § 12 Abs. 2 BauGB vom 30.08.2017 für das Vorhaben DAB707 Wohngebiet "Peter-Vischer-Weg" wird gemäß § 12 Abs. 2 Satz 1 BauGB nach pflichtgemäßem Ermessen zugestimmt. Das Bebauungsplanverfahren soll eingeleitet werden.

02

Für den Bereich zwischen Albrecht-Dürer-Weg, Peter-Vischer-Weg und den südöstlich angrenzenden Polizeidienststellen soll gemäß § 12 Abs. 1 Satz 1 BauGB i. V. m. § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB der vorhabenbezogene Bebauungsplan DAB707 "Wohngebiet Peter-Vischer-Weg" aufgestellt werden.

Der Geltungsbereich wird begrenzt:

im Norden: Der Albrecht-Dürer-Weg, die Buddestraße und die südliche Begrenzung der Flurstücke 1200/71 und 1209/71 (TF), Flur 1, Gemarkung Melchendorf

im Osten: Die westliche Begrenzung der Flurstücke 1078/72, 73/1, 72/3, Flur 1 Gemarkung Melchendorf

im Süden: Der Peter-Vischer-Weg und der Geltungsbereich des Bebauungsplanes DAB 525 "Polizeidienststellen Kranichfelder Straße"

im Westen: Die Straße Am Schwemmbach, der Peter-Vischer-Weg und die östliche Begrenzung des Flurstückes 58/10, Flur 1, Gemarkung Melchendorf

Mit dem Bebauungsplan werden folgende Planungsziele angestrebt:

- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine dem Standort und dem Nachfragepotential angemessene Wohnbebauung mit ergänzenden Funktionen
- Städtebauliche und freiraumplanerische Neuordnung des Areals unter weitest gehender Erhaltung des Großgrünbestandes am Albrecht-Dürer-Weg
- Revitalisierung des Bestandshochhauses für Wohnnutzungen und für den Gemeinbedarf
- Rückbau der vorhandenen Nebenanlagen auf dem Grundstück und Ergänzung des Areals mit Geschosswohnungsneubau
- Sicherung der internen Erschließung und Anbindung des Areals an das örtliche Erschließungsnetz

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 Vorhaben- und Erschließungsplan DAB707 in seiner Fassung vom 27.10.2017 (Anlage 2) und die Vorhabenbeschreibung als dessen Begründung (Anlage 3) werden als Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gebilligt.

05

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wird durch öffentliche Auslegung des Vorentwurfes des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes DAB707 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.

06

Bis zur Vorlage des Entwurfs des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans DAB707 "Wohngebiet Peter-Vischer-Weg" ist zu prüfen, inwieweit tatsächlich ein Bedarf einer Kindertagesstätte in diesem Planungsraum besteht und die Kindertagesstätte Aufnahme in das Programm zur Erhaltung und dem Ausbau von Betreuungsangeboten in Erfurt bzw. in den Kita-Bedarfsplan finden kann. In diesem Zusammenhang sind die finanziellen Modalitäten mit dem Vorhabenträger abzustimmen und dem Stadtrat vorzulegen.

14.12.2017, 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			
↓				
	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
<input type="checkbox"/> Deckung siehe Entscheidungsvorschlag				

Fristwahrung

Ja Nein

Anlagenverzeichnis

- Anlage 1- Übersichtsskizze
- Anlage 2 - Vorhaben- und Erschließungsplan
- Anlage 3 - Beschreibung des Vorhabens
- Anlage 4 - Fotos vom Standort
- Anlage 5 - Antrag auf Einleitung (nicht öffentlich)

Die Anlagen 2 bis 5 liegen in den Fraktionen sowie dem Bereich OB zur Einsichtnahme aus.

Sachverhalt

Beschlusslage

Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Erfurt, wirksam mit Veröffentlichung im Amtsblatt am 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.

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

Das zu entwickelnde Gebiet liegt zentral im Stadtteil Daberstedt und hat eine Größe von ca. 1,25 ha. Die Haltestelle der Straßenbahn befindet sich unmittelbar an der Agentur für Arbeit und ist fußläufig gut zu erreichen.

Das Gebiet ist von einer sehr heterogenen Bebauung umgeben. Im Peter-Vischer-Weg befindet sich eine kleinteilige 3geschossige Bebauung aus den 1950er Jahren. Nordöstlich des Gebietes

befindet sich mehrgeschossiger Wohnungsbau aus den 1920er Jahren mit großen begrünten Innenbereichen (Mietergärten) und die Lukas-Kirche.

Südlich grenzt der Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans DAB525 "Polizeidienststellen Kranichfelder Straße" an. In diesem Gebiet sind bereits einige kompakte Verwaltungsbauten der Landespolizeidienststellen entstanden. Der nördliche Teilbereich des Bebauungsplanes befindet sich aktuell noch in der Aufsiedlung.

In Anbetracht der aktuellen Einwohnerprognosen für die Stadt Erfurt sowie der sehr begrenzten Flächenpotentiale im Stadtgebiet wird eine derartige Entwicklung vorbehaltlos unterstützt.

Durch den Vorhabenträger ist geplant, das leer stehende Bestandshochhaus (ehemaliger Verwaltungsstandort des Hauptzollamts) zu revitalisieren, um eine Etage zu ergänzen und einer Wohnnutzung in Kombination mit einer altengerechten Wohnnutzung sowie einer Einrichtung für den Gemeinbedarf (KITA) zu zuführen.

Die auf dem Areal vorhandenen Nebengebäude sollen rückgebaut und mit Geschosswohnungsbau ergänzt werden. Die versiegelten Flächen sollen entfernt und der Grünflächenanteil deutlich erhöht werden.

Ein öffentlicher Quartiersplatz verbindet die neue Wohnbebauung mit dem angrenzenden Bestand.

Im Peter-Vischer-Weg ist die Errichtung von drei Gebäuden geplant; zwei Gebäude mit Wohnnutzungen und unmittelbar an der Straße Am Schwemmbach ist zum Schutz vor Verkehrsimmissionen ein Gebäude mit gewerblicher Nutzung und Dienstleistung (z.B. Ärztehaus) vorgesehen.

Die notwendigen PKW-Stellplätze sollen in Tiefgaragen untergebracht werden. Die Erschließung der Gebäude erfolgt über den Peter-Vischer-Weg und über die Buddestraße.

Nach Vorstellung des Vorhabens im Gestaltungsrat wurden weitere Planungsziele verfolgt. So wird der nördliche Grünstreifen zum Albrecht-Dürer-Weg, bestehend aus Großgrün weitestgehend komplett erhalten. Ein weiterer Großgrüngürtel entsteht an der südöstlichen Grundstücksgrenze zum Landeskriminalamt. Auch wird der geplante, östlich gelegene Geschosswohnungsbau aufgelockert um sich nicht nach Norden und Osten zum Umfeld der Gartenanlagen und dem Grünbestand hin abzuschirmen und um die Maßstäblichkeit zu der unmittelbar angrenzenden Wohnbebauung zu wahren.

Aktuelles Planungsrecht

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Erfurt ist der benannte Bereich als Wohnbaufläche dargestellt. Der aufzustellende vorhabenbezogene Bebauungsplan nimmt die Ziele auf.

Der Bebauungsplan DAB707 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.

Errichtung einer Kindertagesstätte

Die vom Vorhabenträger im Rahmen des Vorhabens angestrebte Schaffung einer Kindertagesstätte ist nicht Bestandteil der aktuellen Fortschreibung des Programms zur Erhaltung und zum Ausbau von Kindertageseinrichtungen. Ob der Betreuungsbedarf im Ortsteil Daberstedt bzw. im Planungsraum Südstadt durch die im Bebauungsplan vorgesehene Kindertageseinrichtung gedeckt werden soll, wird im Rahmen einer mittelfristigen Bedarfsplanung für Kindertageseinrichtungen, die voraussichtlich im Laufe des 2. Quartals 2018 erstellt wird, ermittelt.

Im Zeitraum der Durchführung der Vorhaben stehen nach derzeitiger Sachlage für die Errichtung der Kindertagesstätte keine Finanzmittel der Stadt zur Verfügung.

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 (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 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.