

Titel der Drucksache:

**Satzungsbeschluss über die Anordnung der
Veränderungssperre für den Geltungsbereich
des Bebauungsplanes MOP691 "Ulan-Bator-
Straße/Erlgarten/Baumschulenweg" - VS031**

Drucksache

0651/24

Stadtrat

Entscheidungsvorlage

öffentlich

Beratungsfolge	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Dienstberatung OB	17.06.2024	nicht öffentlich	Vorberatung
Ortsteilrat Moskauer Platz	02.09.2024	öffentlich	Anhörung
Stadtrat	06.11.2024	öffentlich	Entscheidung

Beschlussvorschlag

Auf Grund von § 14 Abs. 1, § 16 Abs. 1 i.V.m. § 17 Abs. 1 Satz 1, 2 und 3 Baugesetzbuch (BauGB) i.V.m. § 88 Abs. 2 Thüringer Bauordnung (ThürBO) und §§ 19 Abs. 1 Satz 1, 2 Abs. 1 und 2 Thüringer Kommunalordnung (ThürKO) in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses jeweils gültigen Fassung, wird die Satzung über die Anordnung der Veränderungssperre für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes MOP691 "Ulan-Bator-Straße/Erlgarten/Baumschulenweg" – VS031 beschlossen. Der beiliegende Satzungstext (Anlage 3) über die Veränderungssperre und der Lageplan im Maßstab 1: 1000 (Anlage 2) sind Bestandteil des Beschlusses.

17.06.2024, gez. i.V. Linnert

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			
↓				
	2024	2025	2026	2027
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 – Geltungsbereich VS031

Anlage 3 – Satzungstext

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

Sachverhalt

Beschlusslage:

Flächennutzungsplan

- Die Stadt Erfurt verfügt über einen Flächennutzungsplan (FNP), wirksam mit Bekanntmachung vom 27.05.2006 im Amtsblatt Nr. 11/2006, neu bekannt gemacht am 14.07.2017 im Amtsblatt Nr. 12/2017, zuletzt geändert durch die FNP-Änderung Nr. 44, wirksam mit Veröffentlichung vom 27.03.2024 im Amtsblatt Nr. 6/2024.

Bebauungsplan

- Aufstellungsbeschluss vom 21.09.2016 (DS 1541/16), bekannt gemacht im Amtsblatt Nr. 17/2016 vom 28.10.2016

Sachverhalt

Mit dem Bebauungsplan werden gemäß Aufstellungsbeschluss folgende Planungsziele angestrebt:

- Geordnete städtebauliche Entwicklung

- Flächensparende Nachnutzung einer Brachfläche im Siedlungszusammenhang
- Entwicklung eines qualitativollen und nachhaltigen Beitrags zur Baukultur durch Herstellung einer städtebaulichen Synthese zwischen Großwohnsiedlung und den angrenzenden dörflichen Strukturen
- Schaffung großzügiger wohnungsnaher Frei- und Grünräume
- Sicherung notwendiger Flächen für den ruhenden Verkehr unter Berücksichtigung der Anforderungen aus dem Umfeld

Der Stadtverwaltung Erfurt liegt ein Antrag auf Bauvorbescheid für ein Bauvorhaben auf einer Teilfläche des Grundstücks östlich des Baumschulweges vor. In Anbetracht der problematischen Erschließung über Grundstücke Dritter sowie durch das Vorhaben strukturell hervorgerufene städtebaulich räumliche Defizite ist für die Weiterführung des Bauleitplanverfahrens MOP691 zur Sicherung der geordneten städtebaulichen Entwicklung eine Veränderungssperre zwingend erforderlich. Das antragsgegenständliche Vorhaben wurde auf Grundlage des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 15 BauGB für die Dauer eines Jahres zurückgestellt. Diese Frist läuft im Frühjahr 2025 ab.

Die zu entwickelnde noch unbebaute Fläche liegt im nördlichen Stadtgebiet von Erfurt im Ortsteil Gispersleben. Im Norden, entlang des Erlgarten, grenzt die Fläche unmittelbar an die dörflich geprägte, kleinteilige Bebauung des Ortes an. Die südöstlich liegende, umgebende Bebauung ist geprägt durch die Großwohnsiedlung Moskauer Platz, in der es in Vergangenheit im Rahmen des Stadtumbauprogramms zu einigen Rückbaumaßnahmen gekommen war. Westlich des Baumschulweges bis zur Sondershäuser Straße befinden sich mehrgeschossige Mehrfamilienwohnhäuser.

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 Geschosswohnungsbau, Großsiedlung 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.

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.

Es wird angestrebt, dass um hierfür eine adäquate Antwort zu finden, für das Areal gegebenenfalls ein Architekturwettbewerb vorgesehen wird. Dazu sind entsprechende Abstimmungen mit den verschiedenen Grundstückseigentümern zu treffen. Dem Umgang mit dem ruhenden Verkehr und der Gestaltung der Freiräume und der geschützten Innenbereiche soll besondere Aufmerksamkeit gewidmet werden.

Die Größe des Geltungsbereiches beträgt ca. 1,3 ha. Der Bebauungsplan MOP691 soll 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.

Weitere Schritte nach Beschlussfassung

Die Satzung über die Veränderungssperre wird gem. § 16 Abs. 2 Satz 1 BauGB im Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt ortsüblich bekanntgemacht.

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 demographische Controlling sind somit integraler Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens und erfolgt nicht gesondert.