

Titel der Drucksache:

Vorhabenbezogener Bebauungsplan ANV665
"Borntalbogen -Teilgebiet 1"; Abwägungs- und
Satzungsbeschluss

Drucksache

1888/15

Stadtrat

Entscheidungsvorlage

öffentlich

Beratungsfolge	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Dienstberatung OB	11.02.2016	nicht öffentlich	Vorberatung
Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt	23.02.2016	nicht öffentlich	Vorberatung
Stadtrat	02.03.2016	öffentlich	Entscheidung

Beschlussvorschlag

01

Der Stadtrat beschließt die Abwägung zu den im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen; das Abwägungsergebnis mit Begründung (Anlage 5) ist Bestandteil des Beschlusses.

Die Stadtverwaltung wird beauftragt, den Einreichern von Stellungnahmen nach § 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB das Abwägungsergebnis mitzuteilen.

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) beschließt der Stadtrat Erfurt den vorhabenbezogenen Bebauungsplan ANV665 „Borntalbogen - Teilgebiet 1“ in der Fassung vom 08.02.2016, bestehend aus der Planzeichnung (Anlage 2) mit den textlichen Festsetzungen und mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan in der Fassung vom 10.09.2015 (Anlage 3) als Satzung.

03

Die Begründung (Anlage 4) zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan ANV665 „Borntalbogen - Teilgebiet 1“ wird gebilligt.

04

Der Oberbürgermeister wird beauftragt den Bebauungsplan gemäß § 21 Abs. 3 Satz 1 ThürKO der Rechtsaufsichtsbehörde vorzulegen.

Die Satzung ist gemäß § 21 Abs. 3 Satz 2 ThürKO frühestens nach Ablauf eines Monats ortsüblich bekanntzumachen, sofern die Rechtsaufsichtsbehörde die Satzung nicht beanstandet.

Dabei ist auch anzugeben, wo der Plan mit der Begründung während der Dienststunden eingesehen und über den Inhalt Auskunft verlangt werden kann.

11.02.2016 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 2 - vorhabenbezogener Bebauungsplan
- Anlage 3 - Vorhaben- und Erschließungsplan
- Anlage 3.1 - Vorhabenbeschreibung
- Anlage 4 - Begründung
- Anlage 4.1 - Umweltbericht
- Anlage 4.2 - Grünordnungsplan
- Anlage 4.3 - Schallimmissionsprognose
- Anlage 4.4 - Artenschutzgutachten
- Anlage 5.1 - Abwägungsvorschlag (öffentlich)
- Anlage 5.2 - Abwägungsvorschlag (nicht öffentlich)
- Anlage 6 - zusammenfassende Erklärung

(Die Anlagen 2-6 liegen in den Fraktionen und im Bereich OB zur Einsichtnahme aus.)

Sachverhalt

Flächennutzungsplan

- wirksamer Flächennutzungsplan der Stadt Erfurt, veröffentlicht im Amtsblatt 11/2006; zuletzt geändert durch Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 9, wirksam mit Veröffentlichung im Amtsblatt Nr. 12 vom 31.07.2015

Bebauungsplan ANV665 "Borntalbogen"

- Aufstellungsbeschluss; frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden 1427/14 vom 01.10.2014, bekannt gemacht im Amtsblatt 20/2014 vom 31.10.2014

- Einleitung des Verfahrens, Änderung des Aufstellungsbeschlusses, Billigung des Entwurfes und Öffentlichkeitsbeteiligung, Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses EFN070 mit DS0468/15 vom 27.05.2015, bekannt gemacht im Amtsblatt 11/2015 vom 19.06.2015

Sachverhalt

Als erster Schritt und als Voraussetzung der weiteren Entwicklung lag ein Antrag für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan vor, welcher die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung der Quartiersgarage als Ersatz der bestehenden Garagenanlage und die Errichtung eines genossenschaftlichen Mietwohngebäudes schaffen soll.

Bestandssituation:

Das Areal zwischen Borntalweg, Blumenstraße und Heinrichstraße grenzt unmittelbar an die kompakt bebauten Wohnquartiere der Andreasvorstadt aus den 1920er Jahren an und ist schon vor über 100 Jahren planerisch als Stadterweiterungsgebiet betrachtet worden, was sich noch heute in der teilweise bereits vorweggenommenen gründerzeitlichen Parzellierung abbildet. Infolge der vielfältigen Umbrüche in der Stadtentwicklung des 20. Jahrhunderts ist es indes bis heute nicht zu einer planvollen, der Lage im Stadtgebiet angemessenen Aufsiedlung des Areals gekommen. Weniger als einen Kilometer Luftlinie vom Domplatz entfernt markiert das Gebiet heute den Rand der kompakt bebauten Stadt.

Mit den Jahrzehnten haben sich unabhängig von der ganz anders strukturierten Eigentumsituation ganz unterschiedliche Nutzungen auf den Flächen etabliert. Unmittelbar westlich angrenzend an die Wohnbebauung am Borntalweg befinden sich ausgedehnte Garagenanlagen in unterschiedlichen Nutzungs- und Eigentumskonstellationen.

Daran schließt sich westlich die kommunale "Sportplatzanlage Borntalweg" sowie ein Rasenspielfeld an. Die Grundstücke der Sportplatzanlage befinden sich weitgehend in privatem Eigentum.

Im Norden folgt in erhöhter Lage an der Auffahrt zur Brücke über die Heinrichstraße die Europaschule, während der Südwesten des Areals für den Blumensamenanbau genutzt wird.

Vor diesem Hintergrund wurde die bisherige Ungewissheit über den planerischen Umgang mit dem Gesamtareal deutlich, das nicht ohne Grund in dem seit 2006 rechtswirksamen Flächennutzungsplan als weiße Fläche ausgespart worden war.

Aktuell ist in Anbetracht der erhöhten Nachfrage nach innerstädtischem Wohnungsbau in mehrfacher Hinsicht Bewegung in das Areal gekommen. Neben einem berechtigten Verwertungsinteresse eines großen privaten Eigentümers besteht insbesondere von Seiten der im näheren Umfeld ansässigen Wohnungsbaugenossenschaft ein sehr ernsthaftes Interesse, auf bereits hierfür eigentumsrechtlich gesicherten Teilflächen ein umfängliches Neubauvorhaben im genossenschaftlichen Wohnungsbau zu errichten.

Insgesamt geht es um die Erstellung von ca. 170 Wohnungen.

Unterstützt durch umfangreiche Vorbereitungsmaßnahmen seitens der beteiligten Partner ist daher für das Gesamtareal zunächst eine übergreifende Entwicklungsstrategie erarbeitet worden, mit der

- eine der Lage angemessene städtebauliche Neuordnung des Areals erfolgen kann,
- in den nächsten Jahren in erheblichem Umfang innerstädtischer, zum ganz überwiegenden Anteil genossenschaftlicher Wohnungsneubau entstehen kann,
- für die heute unattraktiven und flächenintensiven Garagenanlagen ein vollwertiger, dem

- Umfeld adäquater Ersatz durch eine neue Parkierungsanlage geschaffen wird und mit der
- für die traditionellen Sportanlagen im Zusammenhang mit der Neuanlage des Kunstrasenplatzes eine langfristige Perspektive am Standort eröffnet wird.

Verfahren:

Die Aufstellung und der Vorentwurf des Bebauungsplanes ANV665 erfolgte als Angebotsbebauungsplan für die Gesamtfläche des insgesamt zu beplanenden Bereiches. Auf dieser Grundlage fand die frühzeitige Beteiligungsphase statt.

Im Rahmen der weiteren Aufstellung hat es sich für zweckmäßig herausgestellt, für die einzelnen Teilbereiche eigenständige vorhabenbezogene Bebauungspläne aufzustellen und das Plangebiet aufzusplitten, um entsprechend in den einzelnen Bauleitplänen und den Durchführungsverträgen die konkrete Umsetzung der Einzelvorhaben grundstücksbezogen auf die einzelnen Vorhabenträger zu sichern.

Als letzter Schritt der Planaufstellung erfolgt hier die Beschlussfassung für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan ANV665 "Borntalbogen - Teilgebiet 1" mit einem Vorhabenträger.

Mit dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurden die Öffentlichkeit und die Behörden sowie sonstigen Träger öffentlicher Belange beteiligt. Da es für diesen Bereich des aufzustellenden Bebauungsplanes keine Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan gab, wurde dieser im Parallelverfahren geändert. Der Bebauungsplan wurde im Vollverfahren aufgestellt. Die frühzeitige Beteiligungsphase fand für das Gesamtkonzept Borntalbogen (wie im Vorhabenplan dargestellt) mit den östlichen Flächen statt.

Mit dem Bebauungsplan werden folgende Planungsziele angestrebt:

- Herstellung von Baurecht für Wohnungsbau
- Herstellung von Baurecht für eine Parkierungsanlage
- Sicherung der Erschließung.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes steht auch nutzungsseitig in Übereinstimmung mit den gemeindlichen Entwicklungszielen, Baurecht für kostengünstigen innerstädtischen Wohnungsbau zu schaffen und gleichzeitig Stadtreparatur an untergenutzten Flächen im Kernstadtbereich zu betreiben.

Die konkreten städtebaulichen Belange sowie die erforderlichen Abwägungsmaterialien wurden im Verfahren für den Entwurf des Bebauungsplanes geprüft und entsprechend aufgenommen. Insbesondere sind die relevanten Umweltbelange geprüft worden und fanden in die Festsetzungen Eingang.

Mit dem Satzungsbeschluss wird das Verfahren abgeschlossen und die dauerhafte Rechtssicherheit für das Plangebiet hergestellt.

Die Finanzierung der Planungsleistungen und Gutachten sowie die Herstellung der Erschließungsanlagen wurden durch den Vorhaben- und Erschließungsträger übernommen. Ein Durchführungsvertrag gemäß § 12 BauGB wurde mit dem Vorhabenträger abgeschlossen.

Im Jahr 2016 soll mit der Errichtung der Quartiersgarage begonnen werden.

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 ist somit integraler Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens und erfolgt nicht gesondert.
