

**Titel der Drucksache:**

**Bebauungsplan HER693 "Wohngebiet  
Singerstraße/Hermann-Brill-Straße" -  
Aufstellungsbeschluss, Billigung des  
Vorentwurfes und frühzeitige  
Öffentlichkeitsbeteiligung**

**Drucksache**

**0127/17**

**Stadtrat**

Entscheidungsvorlage

öffentlich

Beratungsfolge	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Dienstberatung OB	13.03.2017	nicht öffentlich	Vorberatung
Ortsteilrat Herrenberg	21.03.2017	nicht öffentlich	Vorberatung
Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt	28.03.2017	nicht öffentlich	Vorberatung
Stadtrat	10.05.2017	öffentlich	Entscheidung

**Beschlussvorschlag**

**01**

Für den Bereich zwischen Singerstraße, Hermann-Brill-Straße und der südwestlich angrenzenden vorhandenen Wohnbebauung soll gemäß § 2 Abs.1 Satz 1 BauGB der Bebauungsplan HER693 "Wohngebiet Singerstraße/Hermann-Brill-Straße" aufgestellt werden. Der Geltungsbereich wird wie in Anlage 1 dargestellt begrenzt.

Mit dem Bebauungsplan werden folgende Planziele angestrebt:

- Städtebauliche und freiraumplanerische Neuordnung des im Rahmen des Stadtumbaus freigelegten Areals,
- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine dem Standort und dem Nachfragepotential angemessenen Wohnbebauung sowie Berücksichtigung einer Fläche für Gemeinbedarf,
- Ergänzung des vorhandenen Geschosswohnungsbaubestandes durch eine zukunftsfähige innovative Neubebauung,
- Sicherung der Wohn- und Aufenthaltsqualität für die bestehende angrenzende sowie für die geplante Wohnbebauung,
- Sicherung der internen Erschließung und Anbindung des Quartiers an das örtliche Erschließungsnetz.

**02**

Die dem Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes HER693 zu Grunde liegende informelle, städtebauliche Machbarkeitsstudie in ihren darstellbaren Varianten (Anlagen 3-6) wird als Vorentwurf zum Bebauungsplan gebilligt.

### **03**

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

### **04**

Die Umlegung gemäß § 46 BauGB wird angeordnet.

---

13.03.2017, gez. A. Bausewein

Datum, Unterschrift

<b>Nachhaltigkeitscontrolling</b> <input type="checkbox"/> Nein <input checked="" type="checkbox"/> Ja, siehe Anlage	<b>Demografisches Controlling</b> <input type="checkbox"/> Nein <input checked="" type="checkbox"/> Ja, siehe Anlage			
<b>Finanzielle Auswirkungen</b> <input checked="" type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja →	<b>Nutzen/Einsparung</b> <input type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja, siehe Sachverhalt			
↓	Personal- und Sachkosten (in EUR) / Personalkosteneinsparung (in VbE)			
<b>Deckung im Haushalt</b> <input type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja	<b>Gesamtkosten</b> <b>EUR</b>			
↓				
	<b>2017</b>	<b>2018</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>
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"/> <b>Deckung siehe Entscheidungsvorschlag</b>				

#### Fristwahrung

Ja  Nein

#### Anlagenverzeichnis

Anlage 1 – Übersichtsskizze

Anlage 2.1 - Städtebauliche Bestandsaufnahme

Anlage 2.2 – Beschreibung der städtebaulichen Machbarkeitsstudie

Anlage 3 - Machbarkeitsstudie\_Variante A.1

Anlage 4 - Machbarkeitsstudie\_Variante A.2

Anlage 5 - Machbarkeitsstudie\_Variante B.1

Anlage 6 - Machbarkeitsstudie\_Variante B.2

Anlage 7.1 - Schallgutachten Teilbereich I

Anlage 7.2 - Schallgutachten Teilbereich II

Die Anlagen 2.1 bis 7.2 liegen in den Fraktionen sowie dem Bereich OB zur Einsichtnahme aus.

#### Beschlusslage

- Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Erfurt, wirksam mit Veröffentlichung im Amtsblatt am 27.05.2006, zuletzt geändert durch Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 22, wirksam mit Veröffentlichung im Amtsblatt am 19.08.2016

#### Sachverhalt

An die Stadtverwaltung ist ein Vorhabenträger herangetreten, der in dem besagten Gebiet eine größere bereits erschlossene Fläche erworben hat, die in den Jahren 2004/05 durch Rückbau im Rahmen des Stadtumbaus freigelegt worden war. Der Grundstückseigentümer sieht auf seinen Grundstücken eine wohnbauliche Entwicklung vor und beabsichtigt, in Kürze einen Antrag auf

Einleitung eines Bauleitplanverfahrens zur Aufstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gemäß § 12 BauGB zu stellen.

In Anbetracht der aktuellen Einwohnerprognosen für die Stadt Erfurt sowie der sehr begrenzten mittelfristigen Flächenpotenziale im Stadtgebiet wird eine derartige Entwicklung grundsätzlich vorbehaltlos unterstützt. Die vom Vorhabenträger erworbenen Grundstücke stellen jedoch nur einen Teil des damals freigelegten Quartiers dar. Weitere Flächen befinden sich im Eigentum einer Wohnungsbaugenossenschaft sowie der Stadt (ehem. Kitafläche).

Daher muss die beabsichtigt wohnbauliche Entwicklung der Grundstücke des Investors in den notwendigen, übergeordneten städtebaulichen Gesamtkontext gestellt werden, damit sichergestellt werden kann, dass auch eine städtebaulich sinnvolle Entwicklung der verbleibenden Flächen möglich ist. Aus diesem Grund wurde seitens des Grundstückseigentümers, der Genossenschaft und der Stadt eine informelle städtebauliche Machbarkeitsstudie erarbeitet. Der geforderte Nachweis einer zeitlich voneinander unabhängigen Entwicklung der einzelnen Teilflächen ist mittlerweile erbracht worden und das Ergebnis mit der WBG einvernehmlich abgestimmt worden. Diese Studie soll nunmehr die städtebauliche Grundlage für die Gesamtentwicklung des Gebietes bilden sowie Vorgaben für die nächsten Entwicklungsschritte geben.

#### Städtebauliche Machbarkeitsstudie und Zielsetzung des Quartiers

Die städtebauliche Machbarkeitsstudie sieht, in Reaktion vor allem auf die Aussagen des Schallgutachtens, entlang der Hermann-Brill-Straße eine geschlossene fünfgeschossige Bebauung vor. Dieser vorgesezt ist eine eingeschossige Zeile mit straßenbegleitenden Carports nördlich der Hermann-Brill-Straße, die eine zusätzliche unterstützende Funktion beim Schallschutz übernimmt. Im westlichen Bereich mit seinem intensiven, dichten Baumbestand ist ein zurückgesetztes Baufeld definiert, dessen Lage mit der Schallausbreitung des gegenüberliegenden Bolzplatzes an der Singerstraße kompatibel ist. Dort sieht die Machbarkeitsstudie für den Quartierseingang fünfgeschossige Solitärebauten vor.

Im rückwärtigen Bereich, in Richtung der bestehenden Wohnbauten entlang Singerstraße, zeigt die Studie zwei Varianten auf. Einerseits besteht hier die Möglichkeit, den Bereich mit weiterem Geschosswohnungsbau zu ergänzen. Alternativ kann diese Erschließungsstruktur auch soll auch eine verdichtete Form von kompakten Reihenhäusern mit aufgesetzten Penthäusern aufgefüllt werden (zwei Geschosse zzgl. Staffelgeschoss). Entlang der Hermann-Brill-Straße im östlichen Bereich ist ein viergeschossiger Geschosswohnungsbau vorgesehen. Des Weiteren zeigt die Machbarkeitsstudie in ihren Varianten eine denkbare Option für den Standort einer KITA auf. Längerfristig können im neuen Plangebiet insgesamt bis zu 250 neue Wohnungen entstehen.

Die städtebauliche Machbarkeitsstudie stellt sicher, dass das Gebiet auch in Bauabschnitten entwickelt werden kann. Eine konkrete Beschreibung kann der Anlage 2.2 entnommen werden. Die dazugehörige Schalltechnische Bewertung ist der Drucksache als Anlage 7.1 und 7.2 beigefügt.

#### Aktuelles Planungsrecht

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Erfurt ist der benannte Bereich als Wohnbaufläche sowie als Standort für Gemeinbedarf dargestellt. Der aufzustellende Bebauungsplan nimmt diese Ziele auf.

Aktuell unterliegt der Bereich Singerstraße/ Hermann-Brill-Straße der bauplanungsrechtlichen Beurteilung nach § 35 Baugesetzbuch. Für die planungsrechtliche Sicherung eines Wohnbauvorhabens sowie eines Gemeinbedarfes in dem Quartier ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Der vorliegende Verfahrensschritt für das Gesamtgebiet kann insgesamt oder für verschiedene Teilabschnitte in unterschiedlichen Planverfahren weiter fortgesetzt werden. Der Vorhabenträger kann in seinem vorhabenbezogenen Bebauungsplan dann bereits auf die Erkenntnisse der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange aufbauen.

Der Vorhabenträger beabsichtigt, zur baulich-architektonischen Ausprägung seines Vorhabens einen Einladungswettbewerb nach RPW 2013 auszuloben, dessen Ergebnis dann dem aufzustellenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan zugrunde gelegt wird.

#### Geltungsbereich

Das Plangebiet umfasst in der Gemarkung Melchendorf, Flur 2, die Flurstücke 454/3, 460/1, 454/1, 454/6, 456/26 tlw., 460/4, 460/2, 454/4, 462/1, 460/8, 454/7, 461, 460/7, 460/5, 454/2, 460/3, 454/5, 463 tlw., 462/2, 455/4 und 460/6, 464, 462/4, 462/5, 462/6, 462/3 und hat eine Größe von ca. 4,96 ha. Der Geltungsbereich ist der Drucksache als Anlage 1 beigelegt.

#### Weitere Schritte nach Beschlussfassung

Der Aufstellungsbeschluss wird gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB sowie Zeitpunkt, Ort und Dauer der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit werden ortsüblich im Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt 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 das demographische Controlling sind somit integraler Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens und erfolgen nicht gesondert.