

Titel der Drucksache:

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan ANV643
"Wohnen am Auenpark" - Billigung des
Vorentwurfes und frühzeitige Beteiligung der
Öffentlichkeit sowie Information über das
Wettbewerbsergebnis**

Drucksache

0247/17

Stadtrat

Entscheidungsvorlage

öffentlich

Beratungsfolge	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Dienstberatung OB	04.05.2017	nicht öffentlich	Vorberatung
Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt	16.05.2017	nicht öffentlich	Vorberatung
Stadtrat	14.06.2017	öffentlich	Entscheidung

Beschlussvorschlag

01

Der Aufstellungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan ANV634 „Wohnen am Auenpark“ beschlossen am 21.10.2015 (Beschluss Nr. 1520/15) wird wie folgt geändert:

Der Beschlusspunkt 04

„Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt.

Auf die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wird gemäß § 13a Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 BauGB verzichtet.“

wird aufgehoben.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ANV643 "Wohnen am Auenpark" wird im Vollverfahren gemäß § 12 Abs. 1 Satz 1 BauGB i. V. m. § 2 Abs. 1 BauGB aufgestellt.

02

Der Vorentwurf des Bebauungsplanes ANV643 "Wohnen am Auenpark" in seiner Fassung vom 24.01.2017 (Anlage 2) und die Begründung (Anlage 3) werden 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

Der Flächennutzungsplan ist im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB zu ändern.

04.05.2017 gez. A. Bausewein

Datum, Unterschrift

Nachhaltigkeitscontrolling ☐ Nein ☒ Ja, siehe Anlage	Demografisches Controlling ☐ Nein ☒ Ja, siehe Anlage																									
Finanzielle Auswirkungen ☒ Nein ☐ Ja → ↓	Nutzen/Einsparung ☐ Nein ☐ Ja, siehe Sachverhalt Personal- und Sachkosten (in EUR) / Personalkosteneinsparung (in VbE)																									
Deckung im Haushalt ☐ Nein ☐ Ja	Gesamtkosten EUR																									
↓																										
	<table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>2017</th> <th>2018</th> <th>2019</th> <th>2020</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Verwaltungshaushalt Einnahmen</td> <td>EUR</td> <td>EUR</td> <td>EUR</td> <td>EUR</td> </tr> <tr> <td>Verwaltungshaushalt Ausgaben</td> <td>EUR</td> <td>EUR</td> <td>EUR</td> <td>EUR</td> </tr> <tr> <td>Vermögenshaushalt Einnahmen</td> <td>EUR</td> <td>EUR</td> <td>EUR</td> <td>EUR</td> </tr> <tr> <td>Vermögenshaushalt Ausgaben</td> <td>EUR</td> <td>EUR</td> <td>EUR</td> <td>EUR</td> </tr> </tbody> </table>		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
	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

☒ Ja ☐ Nein

Anlagenverzeichnis

Anlage 1 – Übersichtsskizze

Anlage 2 – Vorentwurf vorhabenbezogener Bebauungsplan

Anlage 3 – Begründung

Anlage 4 – Wettbewerbsergebnis 1. Preis

Anlage 5 – Wettbewerbsergebnis 2. Preis

Anlage 6 – Wettbewerbsergebnis 3. Preis

Die Anlagen 2 – 6 liegen im Bereich OB und den Fraktionen zur Einsichtnahme aus.

Sachverhalt

Beschlusslage

Flächennutzungsplan

- Flächennutzungsplan: wirksam mit Veröffentlichung im Amtsblatt Nr. 11 vom 27.05.2006, zuletzt geändert durch Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 22, Genehmigung vom 29.06.2016, wirksam mit Veröffentlichung im Amtsblatt Nr. 13/2016 vom 19.08.2016"
- Um den Bebauungsplan gemäß § 8 Abs.2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickeln zu können, ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

Bebauungsplan

- Antrag auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens DS1520/15 mit Beschluss vom 21.10.2015

- Durchführung eines Einladungswettbewerbs zur Realisierung des Vorhabens

weitere Planungen

- Wettbewerbsergebnisse Umgestaltung "Teilbereich Nördliche Geraaue" für die Bundesgartenschau

Sachverhalt

Der Vorhabenträger beabsichtigt über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan die rechtlichen Voraussetzungen für eine Wohnbebauung westlich der Radrennbahn und nördlich der Riethstraße zu schaffen.

Gegenwärtig, nach Aufgabe der Nutzung durch die Telekom, befinden sich diese Flächen im Außenbereich gem. § 35 BauGB und sind im Flächennutzungsplan der Stadt Erfurt als Fläche für Versorgungsanlagen (Zweckbestimmung Telekom) dargestellt.

Der Vorhabenträger hatte im Jahr 2015 den Antrag auf Einleitung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens für das betreffende Grundstück gestellt und sich bereit erklärt einen Wettbewerb durchzuführen. Der Wettbewerb wurde mittlerweile durchgeführt, die Ergebnisse liegen vor. Der Vorhabenträger verpflichtet sich den ausgewählten Preisträger mit den weiteren Planungsleistungen mindestens bis zur Leistungsphase 5 HOAI zu beauftragen.

Gegenstand des Bebauungsplanes ist die Herstellung der räumlichen Fassung entlang der Nord-Süd-Verbindung durch Errichtung von Geschosswohnungsbau.

Der Bebauungsplan muss im Vollverfahren gemäß den § 2 Abs. 1 BauGB aufgestellt werden. Dies ist durch den entsprechenden Beschlusspunkt entgegen dem Aufstellungsbeschluss korrigiert. Im weiteren Verfahren sind die relevanten Umweltbelange zu berücksichtigen und die entsprechenden Gutachten zu erstellen. Dies betrifft neben den naturschutzrechtlichen Belangen insbesondere die Immissionsschutzproblematik.

Mit dem Bebauungsplan werden folgende Planungsziele angestrebt:

- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung einer Wohnsiedlung mit Geschosswohnungsbau
- planungsrechtliche Umsetzung eines in einem Wettbewerbsverfahren zu entwickelnden Baukonzeptes hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und der überbaubaren Grundstücksflächen
- Sicherung der Erschließung
- Sicherung eines adäquaten gestalteten Freiraumanteils unter Berücksichtigung der Ergebnisse des Buga-Wettbewerbes
- Bewältigung möglicher Konflikte hinsichtlich Immissions- und Artenschutz
- Sicherung gestalterischer Grundprinzipien für Hauptgebäude, Nebenanlagen und Freiräume
- Sicherung einer Ost-West-Durchwegung des Plangebietes und einer Nord-Süd-Durchwegung im Osten

Vorhabenbeschreibung

Das neue Wohngebiet am Auenpark soll großstädtisches Wohnen in Verbindung mit der parkähnlichen Umgebung in Anbindung der Gera-Aue darstellen.

Reduziert auf drei Grundtypen gliedert und strukturiert sich das Areal klar in die Gebäude, die im Osten des Plangebiets eine klare Stadtkante bilden und so einen geschützten Raum für die westlich gelegenen punktförmigen Gebäude im so entstandenen grünen Innenhof ermöglichen.

Den Auftakt an der Zufahrt zum Plangebiet wird durch ein 8-stöckiges Turmgebäude in Sichtachse der Auenstraße als bewusste Eingangsgeste und Teil der Stadtkante gebildet. Gleichzeitig nimmt der Neubau den Bestand behutsam auf und bildet eine stimmige Einheit.

Im nordöstlichen Bereich entsteht durch ein 6-geschossige Gebäude entlang einer neuen Fußgänger-Promenade eine markante und interessante Fortsetzung der Stadtkante. Alle Aufenthaltsräume sind der Straßenseite abgewandt und richten sich mit Loggien dem neuentstandenen grünen Innenhof zu. So entsteht ein baulicher Schallschutz zur bestehenden Radrennbahn und wird eine sehr hohe Qualität an geschützter, parkähnlicher Grünfläche erreicht. Im grünen Innenhof soll eine lockere Bebauung durch die punktförmigen Gebäude die so gewonnene Qualität nutzen. Die quadratischen Baukörper bieten dabei auf 4-5 Geschossen plus Staffelgeschoss eine ganz besondere Qualität als Wohnen im Park.

Wettbewerbsverfahren

Mit dem Einleitungs- und Aufstellungsbeschluss wurde der Oberbürgermeister beauftragt, mit dem Vorhabenträger die Durchführung eines Planungswettbewerbes zu vereinbaren.

Der Planungswettbewerb „Wohnen am Auenpark“ wurde durch den Vorhabenträger im Mai 2016 ausgelobt. Es wurden 3 Preisträger durch die Jury bestimmt über die der Stadtrat hiermit informiert wird (siehe Anlagen 4-6). Die ersten beiden Preisträger bekamen von der Jury den Auftrag, ihre Wettbewerbsbeiträge hinsichtlich bestimmter Aufgaben zu überarbeiten.

Mit der 2. Sitzung des Preisgerichts vom 29.11.2016 entschied sich der Vorhabenträger den 2. Preisträger mit der weiteren Planung zu beauftragen. Das Preisgericht konnte dem Vorhabenträger folgen und die Beauftragung mit nochmaligen Hinweisen empfehlen. Die weiteren Hinweise wurden eingearbeitet und die nunmehr vorliegende Arbeit stellt das Vorhaben für den Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes dar.

Weitere Schritte nach Beschlussfassung

Gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB wird die Änderung des Aufstellungsbeschlusses sowie Zeitpunkt, Ort und Dauer der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit ortsüblich im Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt bekanntgemacht.

Nachhaltigkeitscontrolling und Demographisches Controlling

Gegenstand der Drucksache 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.