

Titel der Drucksache:

Vorhabenbezogener Bebauungsplan HER703  
"Wohngebiet Singerstraße/Hermann-Brill-  
Straße - Teilbereich I" - Einleitungs- und  
Aufstellungsbeschluss

Drucksache

**0726/17**

Stadtrat

Entscheidungsvorlage

öffentlich

Beratungsfolge	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Dienstberatung OB	10.08.2017	nicht öffentlich	Vorberatung
Ortsteilrat Herrenberg	15.08.2017	nicht öffentlich	Vorberatung
Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt	22.08.2017	nicht öffentlich	Vorberatung
Stadtrat	06.09.2017	öffentlich	Entscheidung

#### Beschlussvorschlag

##### 01

Dem Antrag auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens nach § 12 Abs.2 BauGB vom 07.03.2017, für das Vorhaben „Wohngebiet Singerstraße/Hermann-Brill-Straße – Teilbereich I“ wird gemäß § 12 Abs.2 Satz 1 BauGB nach pflichtgemäßem Ermessen zugestimmt. Das Bebauungsplanverfahren soll für den in der Anlage 1 dargestellten Bereich eingeleitet werden.

##### 02

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan HER703 werden folgende Planungsziele angestrebt:

- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung eines Wohngebiets mit Solitärbauten und Geschosswohnungsbau
- planungsrechtliche Umsetzung eines in einem Wettbewerbsverfahren zu entwickelnden Bebauungskonzeptes hinsichtlich der baulich-architektonischen Ausprägung sowie Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und der überbaubaren Grundstücksflächen
- Sicherung der Erschließung sowie einer Ost-West- bzw. Nord-Süd-Durchwegung des Plangebietes
- Sicherung eines adäquaten gestalteten Freiraumanteils unter Einbindung der Fortführung des Kammweges
- Sicherung gestalterischer Grundprinzipien für Hauptgebäude, Nebenanlagen und Freiräume
- Bewältigung möglicher Konflikte hinsichtlich Immissions- und Artenschutz

### 03

Die Grundzüge der Auslobung für den Wettbewerb als Vorhabenbeschreibung (Anlage 2) sowie das Bebauungskonzept (Anlage 3) werden als Grundlage für den hochbaulichen Wettbewerb für den vorhabenbezogenen Bebauungsplanes HER703 "Wohngebiet Singerstraße/ Hermann-Brill-Straße – Teilbereich I" unter Maßgabe der vorgenannten im Weiteren zu beachtenden grundsätzlichen Planungsziele gebilligt.

### 04

Auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB durch öffentliche Auslegung des Vorentwurfes und dessen Begründung des Bebauungsplanes HER703 "Wohngebiet Singerstraße/Hermann-Brill-Straße" sowie auf die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden, wird verzichtet, da dies nach § 3 Abs. 1 Satz 1 Nr.2 BauGB bereits zuvor auf anderer Grundlage erfolgt.

10.08.2017, gez. A. Bausewein

Datum, Unterschrift

<b>Nachhaltigkeitscontrolling</b> <input type="checkbox"/> Nein <input checked="" type="checkbox"/> Ja, siehe Anlage	<b>Demografisches Controlling</b> <input checked="" type="checkbox"/> Nein <input 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 – Grundzüge Auslobung (Vorhabenbeschreibung)

Anlage 2.1 – Gliederung der Baufelder

Anlage 3 – Bebauungskonzept (Vorentwurf)

Anlage 4 – Antrag auf Einleitung des Bauleitplanverfahrens (nicht öffentlich)

Anlage 5 – Eigentumsverhältnisse (nicht öffentlich)

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

#### Sachverhalt

##### *Flächennutzungsplan*

- 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

##### *Bebauungsplan*

- Einleitungs- und Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanverfahrens HER693 "Wohngebiet Singerstraße/Hermann-Brill-Straße", DS 0127/17 mit Beschluss vom 10.05.2017

##### Exkurs

Die Absicht des Vorhabenträgers für die Einleitungs- und Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans HER703 kann in Details der Drucksachen-Nr. 0127/17 entnommen werden.

### Anlass und Ziele der Planung

Der Vorhabenträger beabsichtigt über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan eine wohnbauliche Entwicklung auf seinen Grundstücken. Gegenstand seines Vorhabens ist die Gestaltung seines Quartiereingangs Singerstraße/Hermann-Brill-Straße mit einer Grünstruktur und Solitärbauten, die Herstellung der räumlichen Fassung entlang der Hermann-Brill-Straße durch Errichtung von Geschosswohnungsbau sowie weitere Wohnbauten im Quartiersinneren einschließlich ihrer Erschließung. Die Ziele der Planung können der Anlage 2 zur Drucksache entnommen werden.

Die Grundstücksflächen des Antragsstellers (Vorhabenträger) liegen im westlichen Bereich des sich in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes HER693 "Wohngebiet Singerstraße/Hermann-Brill-Straße".

### Grundstücksangelegenheiten

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes HER703 befinden sich neben dem Vorhabenträger weitere Grundstückseigentümer (Anlage 5), die einerseits schon bei der Erstellung der städtebaulichen Machbarkeitsstudie mitgewirkt haben, andererseits durch den aufzustellenden Bebauungsplan HER693 bereits Kenntnis haben. Im laufenden Verfahren ist daher abzustimmen, wie für den Vorhabenträger eine Verfügbarkeit und Neuordnung der Flächen erfolgen kann.

### Wettbewerbsverfahren

Der Vorhabenträger beabsichtigt, zur baulich-architektonischen Ausprägung seines Vorhabens einen Einladungswettbewerb nach RPW 2013 auszuloben, dessen Ergebnis dem aufzustellenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan zugrunde gelegt wird. Die Grundzüge der Auslobung sind Teil des Einleitungs- und Aufstellungsbeschlusses zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan HER703. Der Vorhabenträger verpflichtet sich den ausgewählten Preisträger mit den weiteren Planungsleistungen mindestens bis einschließlich Leistungsphase 5 HOAI zu beauftragen. Für die Organisation und die Durchführung wurde vom Vorhabenträger bereits das Büro PDA aus Weimar beauftragt. Die Grundzüge der Auslobung (siehe Anlage 2, 2.1 und 3) wurden für den Wettbewerb einvernehmlich zwischen Vorhabenträger und Verwaltung erarbeitet.

### Planverfahren

Gegenwärtig befinden sich die Flächen des Vorhabenträgers im Außenbereich gem. § 35 BauGB und sind im Flächennutzungsplan der Stadt Erfurt als Fläche Wohnbaufläche dargestellt. Demnach wird der vorhabenbezogene Bebauungsplan HER703 im Vollverfahren gemäß § 2 Abs. 1 BauGB aufgestellt. Im weiteren Verfahren sind die relevanten Umweltbelange zu berücksichtigen und die entsprechenden Gutachten zu erstellen. Dies betrifft neben den naturschutzrechtlichen Belangen insbesondere die Immissionschutzthematik.

Auf die frühzeitigen Beteiligungen nach § 3 Abs.1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB wird in diesem Verfahren insofern verzichtet, da bereits für den gesamten Bereich zum Bebauungsplanverfahren HER693 "Wohngebiet Singerstraße/Hermann-Brill-Straße" eine frühzeitige Beteiligung durchgeführt wird. Diese ist bereits für Juni/Juli 2017 angesetzt. Die Ergebnisse dieser Beteiligungen bilden die Grundlage für das vorliegende Bauleitplanverfahren HER703 und gehen in den Entwurf für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan ein.

### Geltungsbereich

Das Plangebiet umfasst in der Gemarkung Melchendorf, Flur 2, die Flurstücke 460/1-9, 455/4 456/26 tlw., 463 tlw. und 461 tlw. und hat eine Größe von ca. 2,0 ha. Der Geltungsbereich ist der Drucksache als Anlage 1 beigefügt.

### Weitere Schritte nach Beschlussfassung

Der Einleitungs- und Aufstellungsbeschluss wird gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB 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.

Mit dem Antragsteller wird ein städtebaulicher Vertrag insbesondere zur Übernahme der Kosten erforderlicher Gutachten und über die Herstellung der Erschließung abgeschlossen.

Der Vorhabenträger führt einen Planungswettbewerb gemäß Richtlinien für Planungswettbewerbe (RPW 2013) als Realisierungswettbewerb zur Ermittlung der Planungsinhalte des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes HER703 durch. Gemäß Richtlinien für Planungswettbewerbe (RPW 2013) beauftragt der Vorhabenträger einen der Preisträger mit der weiteren Planung seines Vorhabens. Der Vorhabenträger trägt die Kosten des Planungswettbewerb und der weiteren Planung seines Vorhabens bis zur Ausführungsplanung (einschließlich Leistungsphase 5 HOAI).

### **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.