

Titel der Drucksache:

Vorhabenbezogener Bebauungsplan KRV712
"Hangkante Ringelberg - Leipziger Straße" -
Einleitungs- und Aufstellungsbeschluss,
Billigung des Vorentwurfs und frühzeitige
Beteiligung der Öffentlichkeit

Drucksache

0035/19

Stadtrat

Entscheidungsvorlage

öffentlich

Beratungsfolge	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Dienstberatung OB	07.03.2019	nicht öffentlich	Vorberatung
Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt	26.03.2019	nicht öffentlich	Vorberatung
Stadtrat	10.04.2019	öffentlich	Entscheidung

Beschlussvorschlag

01

Dem Antrag auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens nach § 12 Abs. 2 BauGB vom 12.12.2018 für das Vorhaben "Erfurt - Ringelberg Terrassengärten" wird gemäß § 12 Abs. 2 Satz 1 BauGB nach pflichtgemäßem Ermessen zugestimmt.

Das Bebauungsplanverfahren soll eingeleitet werden.

02

Für den Bereich südlich der Leipziger Straße, zwischen der Ringelbergsiedlung im Westen, dem Bebauungsplan EFN083 "Wohngebiet Ringelberg" 2.Änderung im Osten, und dem Bebauungsplan KRV513 "Hangkante Ringelberg – Kuhle" im Süden, soll gemäß § 12 Abs. 1 Satz 1 BauGB i. V. m. § 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB der vorhabenbezogene Bebauungsplan KRV712 "Hangkante Ringelberg - Leipziger Straße" aufgestellt werden.

Der Geltungsbereich wird begrenzt:

- im Norden: durch Nordkante der Leipziger Straße
- im Osten: durch den Geltungsbereich des Bebauungsplanes EFN083 "Wohngebiet Ringelberg" 2.Änderung
- im Süden: durch die Wohnbauflächen des Bebauungsplanes "KRV513 Hangkante Ringelberg Kuhle"
- im Westen: durch Westkante des Meißener Weg

Mit dem Bebauungsplan werden folgende Planungsziele angestrebt:

- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die geordnete städtebauliche Entwicklung eines Wohngebietes mit bis zu 350 Wohneinheiten
- Beachtung der Klimaökologie durch:
 - Abrücken der Bebauung von der Leipziger Straße,
 - keine Strömungshindernisse und keine Versiegelung innerhalb der Frischluftschneise,
 - Ausrichtung der Bebauung parallel zum Kaltluftabfluss,
 - nach Süden abnehmende Höhe und Dichte baulicher Anlagen,
 - Minimierung von Versiegelung und Aufheizung durch minimierte Verkehrsflächen, Einordnung von Tiefgaragen, sowie Flächen- und Dachbegrünung
 - Begrenzung von lufthygienisch relevanten Emissionen
- Beachtung des Schallschutzes durch:
 - Abrücken der Bebauung von der Leipziger Straße,
 - eine den Verkehrslärm der Leipziger Straße abriegelnde Bebauung
- Beachtung des Domblicks durch:
 - nach Süden abnehmende Höhe und Dichte baulicher Anlagen,
 - öffentliche Wegeführung im Verlauf eines Domblicks zwischen Marcel-Breuer-Ring (Wohngebiet Ringelberg) und Pirnaer Weg (Ringelbergsiedlung)
- Beachtung der Freiraumqualität durch:
 - Herstellung einer Begrünung entlang Leipziger Straße und Meißener Weg,
 - Herstellung eines qualitätsvollen Grünzuges a) im Verlauf der öffentliche Wegeführung zwischen Marcel-Breuer-Ring und Pirnaer Weg und b) in der Frischluftschneise,
 - Herstellung von qualitätsvollen wohnungsnahen Freiräumen der Wohnbebauung
- Sicherung der städtebaulichen und gestalterischen Qualität der Bebauung durch einen Planungswettbewerb
- Berücksichtigung eines bindenden Anteils an mietpreis- und belegungsgebundenem Wohnraum gemäß Erfurter Baulandmodell

03

Der Vorhaben- und Erschließungsplan "Erfurt – Ringelberg Terrassengärten" in seiner Fassung vom 06.12.2018 (Anlage 2) und die Vorhabenbeschreibung (Anlage 3) werden als Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes KRV712 "Hangkante Ringelberg - Leipziger Straße" und dessen Begründung gebilligt.

04

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wird durch öffentliche Auslegung des Vorentwurfes des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes KRV712 "Hangkante Ringelberg - Leipziger Straße" 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.

05

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

06

Die Ausformung von Städtebau und Architektur erfolgt mit einem Planungswettbewerb gemäß RPW 2013. Der Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes KRV712 "Hangkante Ringelberg - Leipziger Straße" und dessen Begründung werden als Grundzüge für die Auslobung des Wettbewerbs bestätigt.

07.03.2019 i.V. gez. Hofmann-Domke

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			
↓				
	2019	2020	2021	2022
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 - Übersichtskizze
- Anlage 2 - Vorhaben- und Erschließungsplan
- Anlage 3 - Vorhabenbeschreibung
- Anlage 3.1 - verkehrstechnische Untersuchung
- Anlage 3.2 - schalltechnische Untersuchung
- Anlage 3.3 - gutachterliche Stellungnahme zur Klimaökologie
- Anlage 4 - Antrag (nicht öffentlich)

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

Sachverhalt

Gemäß der aktuellen Wohnungsbedarfsprognose benötigt die Landeshauptstadt Erfurt ein durchschnittliches Neubauvolumen pro Jahr von 850 bis 900 Wohnungen, um die weiter steigende Nachfrage sowohl durch Zuzug, als auch aufgrund des weiter zunehmenden Pro-Kopf-Verbrauchs an Wohnfläche befriedigen zu können.

Die hierfür zur Verfügung stehenden, zum Wohnen geeigneten Flächenreserven im bebauten Stadtgebiet befinden sich zu einem Großteil inzwischen in Überplanung oder bereits im Bau. Die Potenziale sind somit in Kürze weitgehend aufgebraucht.

Gemäß Integriertem Stadtentwicklungskonzept Erfurt 2030 soll insbesondere der Geschoss-

wohnungsbau künftig innerhalb des "Vorrangigen Entwicklungsbereichs" stattfinden und dort nach Möglichkeit entlang der Entwicklungsachsen des Stadtbahnnetzes.

Der Grundstückseigentümer hatte in 2018 einen Antrag auf Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens gestellt für eine Wohnbebauung mit bis zu 350 Wohneinheiten auf der heute als Grünland genutzten Fläche südlich der Leipziger Straße zwischen der Ringelbergsiedlung und dem Wohngebiet Ringelberg.

Diese relativ stark geneigte Fläche ist gegenwärtig noch unbebaut, jedoch nahezu allseits von vorhandenen Siedlungsflächen umgeben. Sie grenzt im Norden an die stark befahrene Leipziger Straße an und leitet im Süden in eine wichtige Kaltluftschneise über, die auch in den vorherigen Bebauungsplanverfahren (EFN083 "Wohngebiet Ringelberg" 2.Änderung im Osten sowie KRV513 "Hangkante Ringelberg – Kuhle" im Süden) planerisch freigehalten wurde.

Die vollständige Freihaltung dieser Frischluftschneise in der Breite, in der sie von Osten her in das Stadtgebiet hineintritt, ist auch Gegenstand des vorliegenden Planverfahrens.

Für eine wohnbauliche Nutzung ist der Standort offensichtlich nicht konfliktfrei. Entlang der Leipziger Straße ist eine Schallschutzbebauung notwendig, die die weiter südlich gelegenen Gebietsteile vom Verkehrslärm abschirmt, die aber selbst mit entsprechenden Grundrissgestaltungen auf die Lärmbelastungen reagieren muss. Dem steht die Orientierung am Westhang mit einer sehr attraktiven Aussicht über das Stadtgebiet und auf Dom und Severikirche gegenüber. Hinzu tritt eine gute Versorgungssituation im Umfeld, eine sehr gute Verkehrsanbindung an die Stadtbahn und an die Ostumfahrung sowie kurze Wege in die angrenzenden Freiräume und Naherholungsgebiete, nicht zuletzt auch geringe Distanzen zu den Fachhochschulstandorten.

Die exponierte Lage entlang einer der wichtigsten Stadteinfahrten sowie die gute Sichtbarkeit des Areals aus großen Teilen des Stadtgebiets erfordern insbesondere in den Gebietsteilen an der Leipziger Straße eine besondere städtebauliche und gestalterische Qualität. Die Anforderungen aus Stadtklima, Lärmschutz, Erschließung und Topographie an die Gebäude- und Grundrissgestaltung sind insgesamt sehr hoch, sodass auch zur Lösung der hochbaulichen Aufgabenstellung die Durchführung eines Wettbewerbsverfahrens dringend angeraten ist. Diese Überlegungen hat sich der Vorhabenträger mittlerweile selbst zu Eigen gemacht.

Mit dem Antrag eingereicht wurden mit der Stadtverwaltung und Fachgutachtern erarbeitete Unterlagen:

- städtebauliches Konzept,
- verkehrstechnische Untersuchung unter Einbeziehung der EVAG zur Straßenbahn Leipziger Straße,
- schalltechnische Voruntersuchungen,
- gutachterliche Stellungnahme zur Klimaökologie.

Demgemäß wurden die Zielstellungen des aufzustellenden Bebauungsplanes KRV712 "Hangkante Ringelberg – Leipziger Straße" erarbeitet und in den vorliegenden Vorentwurf aufgenommen. Dieser besteht aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan mit der Vorhabenbeschreibung zzgl. der Anlagen.

Diese Grundlagen sollen als Grundzüge für den auszulobenden Planungswettbewerb gemäß RPW 2013 beschlossen werden, um dem Vorhabenträger für das Wettbewerbsverfahren hinreichende Sicherheit zu gewährleisten. Das Ergebnis des Wettbewerbs wird dann Grundlage der weiteren Planung des aufzustellenden Bebauungsplanes KRV712 "Hangkante Ringelberg – Leipziger Straße". Hierzu werden dann auch alle erforderlichen Gutachten und Untersuchungen erstellt.

Parallel zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes KRV712 "Hangkante Ringelberg – Leipziger Straße" ist der Flächennutzungsplan zu ändern, da dieser im Planbereich heute noch Grünland darstellt.

Der Antragsteller und zukünftige Vorhabenträger trägt die Kosten dieses Bebauungsplanverfahrens KRV712 "Hangkante Ringelberg – Leipziger Straße" inklusive des Planungswettbewerbs.

Die Umsetzung der geplanten Wohnbebauung unter Anwendung des Erfurter Baulandmodells und den Erschließungs- und Ausgleichsmaßnahmen erfolgt durch den Vorhabenträger. Dieser beabsichtigt langfristig einen Großteil der geplanten Wohnbebauung als Mietwohnungsbau im eigenen Bestand zu halten.

Weitere Schritte nach Beschlussfassung

Der Einleitungs- und Aufstellungsbeschluss wird gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB ortsüblich im Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt bekanntgemacht.

Zeitpunkt, Ort und Dauer der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit werden ortsüblich im Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt bekanntgemacht.

Mit dem Antragsteller wird der erforderliche städtebauliche Vertrag gemäß § 12 Abs. 1 Satz 1 BauGB zur Vorbereitung und Durchführung dieses Bebauungsplanverfahrens KRV 712 "Hangkante Ringelberg - Leipziger Straße" inklusive des unter BP 06 genannten Planungswettbewerbs abgeschlossen.

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.