

Titel der Drucksache:

Vorhabenbezogener Bebauungsplan HER703
"Wohngebiet Singerstraße/Hermann-Brill-
Straße - Teilbereich I" - Billigung des
Entwurfes und öffentliche Auslegung

Drucksache

1181/19

Stadtrat

Entscheidungsvorlage

öffentlich

Beratungsfolge	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Dienstberatung OB	29.08.2019	nicht öffentlich	Vorberatung
Ortsteilrat Herrenberg	17.09.2019	nicht öffentlich	Vorberatung
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau, Umwelt, Klimaschutz und Verkehr	10.09.2019	nicht öffentlich	Vorberatung
Stadtrat	25.09.2019	öffentlich	Entscheidung

Beschlussvorschlag

01

Die Zwischenabwägung zu den im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden eingegangenen Stellungnahmen wird beschlossen. Das Abwägungsergebnis mit Begründung (Anlage 5) ist Bestandteil des Beschlusses.

02

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes HER703 "Wohngebiet Singerstraße/Hermann-Brill-Straße - Teilbereich I" in seiner Fassung vom 01.07.2019 (Anlage 2) mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan (Anlage 3) und die Begründung (Anlage 4) werden gebilligt.

03

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, der Vorhaben- und Erschließungsplan und die Begründung werden nach § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt. Gemäß § 4 Abs. 2 Satz 1 BauGB werden die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden, beteiligt.

29.08.2019 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 checked="" 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- Übersichtsskizze

Anlage 1.1. - Übersicht der Aufstellungsbeschlüsse HER693 und HER703

Anlage 2 - Planzeichnung-Entwurf

Anlage 3 - Vorhaben- und Erschließungsplan-Entwurf

Anlage 4 - Begründung-Entwurf

Anlage 4.1 - Umweltbericht-Entwurf

Anlage 4.2.1 - Grünordnungsplan-Planteil-Entwurf

Anlage 4.2.2 - Grünordnungsplan-Textteil-Entwurf

Anlage 4.3 - Schallimmissionsprognose

Anlage 4.4 - spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (asP)

Anlage 4.5 - Geotechnischer Bericht

Anlage 4.6 - Gutachten zur Besonnung

Anlage 5.1 - Zwischenabwägung (öffentlich)

Anlage 5.2 - Zwischenabwägung (nichtöffentlich)

Die Anlagen 2 bis 5.2 liegen im Bereich OB und den Fraktionen zur Einsichtnahme aus

Sachverhalt

Beschlusslage

- Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan HER693 "Wohngelände Singerstraße/Hermann-

Brill-Straße" - Aufstellungsbeschluss, Billigung des Vorentwurfes und frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung, Stadtratsbeschluss Nr. 0127/17 vom 11.05.2017, ortsüblich bekannt gemacht im Amtsblatt Nr. 10 vom 09.06.2017

- Einleitungs- und Aufstellungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan HER703 "Wohngebiet Singerstraße/Hermann-Brill-Straße - Teilbereich I", Stadtratsbeschluss 0726/17 vom 06.09.2017, ortsüblich bekannt gemacht im Amtsblatt Nr. 17 vom 29.09.2017

Sachverhalt

Planungsanlass und -ziel

Die Fläche des Plangebiets zwischen Singerstraße und Hermann-Brill-Straße in der Gemarkung Melchendorf ist Bestandteil der Großwohnsiedlung Herrenberg. Angesichts drastischer Einwohnerrückgänge um die Jahrtausendwende wurden im Plangebiet im Rahmen des Masterplans „Erfurter Großwohnsiedlungen“, auf der Grundlage einer gesamtstädtischen Stadtumbaustrategie, ca. 310 leer stehende, nicht mehr nachgefragte Wohnungen zurückgebaut sowie ca. 850 Wohnungen im westlich angrenzendem Umfeld.

Die Landeshauptstadt Erfurt verzeichnet wieder eine positive Bevölkerungsentwicklung, die sich nach dem derzeitigen Stand der Bevölkerungsprognose fortsetzen wird. Auf Basis der Arbeitsstände zur Erarbeitung des ISEK Erfurt 2030, in denen der Bereich Singerstraße / Hermann-Brill-Straße als zu entwickelnder Wohnungsbauschwerpunkt herausgearbeitet wurde, wurde eine städtebauliche Machbarkeitsstudie für diesen Bereich als Rahmenplan mit dem Ziel erarbeitet, unterschiedliche Bebauungsszenarien für diese exponierte Randlage der Großwohnsiedlung Herrenberg zu betrachten. Das Ergebnis dieser Machbarkeitsstudie dient als Grundlage für noch zu erstellende Bebauungspläne. Das Untersuchungsgebiet wurde dabei in einen westlichen Teilbereich I und einen östlichen Teilbereich II unterteilt. Der Abschlussbericht lag mit Stand 22.03.2017 vor.

Mit dem Bebauungsplan HER703 werden folgende Planziele angestrebt:

- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung eines Wohngebiets mit Solitärbauten und Geschosswohnungsbau
- planungsrechtliche Umsetzung eines aus dem Wettbewerbsverfahren entwickelten Bebauungskonzepts 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 des Immissions- und Artenschutzes

Zur Sicherung der architektonisch-freiräumlichen Qualität des Vorhabens wurde 2017/2018 ein hochbaulicher Realisierungswettbewerb nach den Regeln der RPW 2013 durchgeführt. Der vom Preisgericht vorgeschlagene Siegerentwurf soll nun umgesetzt werden.

Städtebauliches Konzept

Das Bebauungskonzept sieht Geschosswohnungsbau mit ca. 150 Wohnungen vor. Durch die besondere Lage des Areals wird eine Aufteilung des gewünschten Bauvolumens in formal aufgelockerter, sich deutlich auf die vorhandenen Strukturen und Freiräume bezogene Bauweise vorgenommen. Bestehende Grünstrukturen, die topographischen Besonderheiten und der Maßstab der Gegebenheiten der Umgebung (Großwohnsiedlung) wurden entsprechend berücksichtigt. Entlang der umliegenden Quartierstraßen sowie zu der angrenzenden Bebauung im Süden sind die Fassaden der neuen Baukörper parallel bzw. orthogonal ausgerichtet. Im Gegensatz dazu stehen die lockere innere Ausrichtung sowie die Ausrichtung in die Grünräume.

Die neue Wohnbebauung gliedert sich um eine gemeinsame „Grüne Mitte“. Vom bestehenden Kammweg kommend führt ein "kleiner Anger" in die "Grüne Mitte" des Quartiers und verknüpft die Freiraumstruktur der bestehende Großwohnsiedlung Herrenberg mit dem neuen Quartier.

Das vorhandene Wäldchen in der „Grünen Mitte“ wird erhalten und durch entsprechende Schnittmaßnahmen zu einem vielfältig nutz- und beispielbaren Raum entwickelt. In dieser Mitte sind neben den wichtigen fußläufigen Wegeverbindungen auch Gemeinschaftsplätze zum Spielen, Grillen, etc. sowie notwendige Zufahrts- und Aufstellflächen für die Feuerwehr eingeordnet. Der westlich gegenüber der Gustav-Adolf-Kirche gelegene Grünbereich soll mit seinen Bestandsbäumen erhalten und behutsam weiter entwickelt werden.

Die erforderlichen Stellplätze werden in einer Gemeinschaftstiefgarage sowie auf einem bereits vorhandenen privaten Parkplatz nachgewiesen. Es wird ein Stellplatzschlüssel von 1,0 zugrunde gelegt.

Planverfahren

Mit dem Stadtratsbeschluss (DS 0127/17) wurde auf Grundlage einer städtebaulichen Machbarkeitsstudie der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan HER693 "Wohngebiet Singerstraße/Hermann-Brill-Straße" gefasst. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 Satz 1 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 09.06.2017. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung zum Bebauungsplan HER693 wurde vom 19.06.2017 bis zum 21.07.2017 durchgeführt.

Der westliche Geltungsbereich des Bebauungsplan HER693 wurde abgetrennt und es erfolgte für diesen Teilbereich der Einleitungs- und Aufstellungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan HER703 "Wohngebiet Singerstraße/Hermann-Brill-Straße - Teilbereich I"- Hierfür gibt es nun einen Vorhabenträger für den die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung dieses Vorhabens geschaffen werden sollen. Ergänzend dazu wird auf die Beschlusslage verwiesen.

Auf die frühzeitigen Beteiligungen nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB zum vorhabenbezogenen Bebauungsplanes HER703 "Wohngebiet Singerstraße/Hermann-Brill-Straße - Teilbereich I" kann verzichtet werden, da diese in anderer Weise (§ 3 Abs.1 Satz 3 Nr. 2 BauGB) -mit HER693- erbracht wurden.

In den Beteiligungen zu HER693 wurden keine relevanten Stellungnahmen vorgebracht, die normative Hinderungsgründe aufzeigen und die der Weiterführung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes HER703 "Wohngebiet Singerstraße/Hermann-Brill-Straße - Teilbereich I" entgegenstehen. Für die bisher eingegangenen abwägungsrelevanten Stellungnahmen wurde ein Abwägungsvorschlag erarbeitet, der als Zwischenabwägung bestätigt werden soll. Die Gesamtabwägung erfolgt nach Durchführung der öffentlichen Auslegung.

Der vorliegende Entwurf basiert auf den Planungszielen des vom Stadtrat am 09.06.2017 beschlossenen Vorentwurfs (Beschluss Nr. 0127/17), sodass mit dem vorliegenden Bebauungsplanentwurf die öffentliche Auslegung durchgeführt werden soll.

Der Durchführungsvertrag ist gemäß § 12 Abs. 1 BauGB Gegenstand und Wirksamkeitsvoraussetzung für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan und wird dem Stadtrat nach Abschluss der öffentlichen Auslegung ebenfalls zur Beschlussfassung vorgelegt.

Sobald die rechtlichen Voraussetzungen des § 33 Abs. 1 BauGB eingetreten sind, entsteht für den Antragsteller ein Rechtsanspruch auf Zulassung von Vorhaben auch vor dem Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan.

Die Stadtverwaltung ist somit gehalten, nach dem Eintritt der entsprechenden Voraussetzungen die notwendigen Schritte zu unternehmen, die eine Zulassung von Vorhaben nach § 33 Abs. 1 BauGB ermöglichen.

Weitere Schritte nach Beschlussfassung

Zeitpunkt, Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung sowie Angaben zu den Arten verfügbarer umweltbezogener Informationen werden gemäß § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB im Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt ortsüblich bekanntgemacht.

In der Bekanntmachung wird darauf hingewiesen, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können.

Nachhaltigkeitscontrolling und Demographisches Controlling

Gegenstand der Drucksache ist eine Entscheidung in Verbindung mit einem 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.