

Titel der Drucksache:

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan BRV710
"Wohnen mit Service an der Warsbergstraße" -
Einleitungs- und Aufstellungsbeschluss,
Billigung der Zwischenabwägung und des
Entwurfs sowie öffentliche Auslegung**

Drucksache

2600/18

Stadtrat

Entscheidungsvorlage

öffentlich

Beratungsfolge	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Dienstberatung OB	29.08.2019	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

Dem Antrag auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens nach § 12 Abs. 2 BauGB vom 10.10.2018, für das Vorhaben "Wohnen mit Service an der Warsbergstraße" wird gemäß § 12 Abs. 2 Satz 1 BauGB nach pflichtgemäßem Ermessen zugestimmt. Das Bebauungsplanverfahren soll für den in der Anlage 2 dargestellten Geltungsbereich eingeleitet werden.

02

Für den Bereich zwischen Warsbergstraße, Rudolfstraße und Gothaer Platz soll gemäß § 12 Abs. 1 Satz 1 BauGB i. V. m. § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB der vorhabenbezogene Bebauungsplan BRV710 "Wohnen mit Service an der Warsbergstraße" aufgestellt werden.

Mit der Planung werden folgende Ziele verfolgt:

- Schaffen der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Wohngebäudes als Geschosswohnungsbau,
- Definition einer straßenbegleitenden Bauflucht entlang der bestehenden und geplanten öffentlichen Straßen,
- Sicherung einer quartiersverträglichen Bebauung durch maßstäbliche Baustrukturen,
- Sicherung einer hohen Freiraumqualität,
- Sicherung der erforderlichen Flächen für den ruhenden Verkehr in einer Tiefgarage.

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan sollen die Sanierungsziele des förmlich festgelegten Sanierungsgebiets BRV468 "Brühl" gebietsbezogen konkretisiert werden.

Der Geltungsbereich umfasst das Teilflurstück 138/217. Er wird begrenzt:

- im Norden durch das Flurstück 138/74 (Warsbergstraße),
- im Süden durch das Flurstück 138/218,

- im Osten durch die Flurstücke 138/81 und 138/82, welche im Norden über eine Länge von ca. 45 m im Mittel einen Abstand von 0,57 m und im südlichen Teil über eine Länge von ca. 52 m einen Abstand von ca. 5,60 m zum Flurstück 138/217 aufweisen,
- im Westen durch das Flurstück 138/216 (Planung Warsbergstraße).

Alle genannten Flurstücke befinden sich in der Flur 147 der Gemarkung Erfurt-Mitte.

03

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes BRV710 "Wohnen mit Service an der Warsbergstraße" in seiner Fassung vom 16.08.2019 bestehend aus der Planzeichnung mit den textlichen Festsetzungen (Anlage 2) und mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan (Anlage 3) und die Begründung (Anlage 4) werden gebilligt.

04

Die Zwischenabwägung zu den im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen des Bebauungsplanverfahrens BRV493 "Brühl-Süd" wird gebilligt.

05

Das Verfahren wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 13 Abs. 3 BauGB wird im beschleunigten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen.

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes BRV710 "Wohnen mit Service an der Warsbergstraße", der Vorhaben- und Erschließungsplan und die Begründung sind nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen.

Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden, sind gemäß § 4 Abs. 2 Satz 1 BauGB zu beteiligen.

06

Aufgrund der besonderen nutzungsspezifischen Ausrichtung des Vorhabens wird von der städtischen Richtlinie zum Erfurter Wohnbau- und Landmodell abgewichen.

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 checked="" type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja, siehe Sachverhalt			
↓	Personal- und Sachkosten (in EUR) / Personalkosteneinsparung (in VbE)			
Deckung im Haushalt <input checked="" type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja	Gesamtkosten EUR			
↓				
	2018	2019	2020	2021
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 2 Planzeichnung, Entwurf
- Anlage 3.1 Vorhaben- und Erschließungsplan, Entwurf
- Anlage 3.2 Vorhabenbeschreibung, Entwurf
- Anlage 4 Begründung, Entwurf
- Anlage 4.1 Grünordnungsplan vom 21.06.2019
- Anlage 4.2 Schallimmissionsprognose vom 05.08.2019
- Anlage 4.3 Faunistische Erfassung – Zauneidechse vom September 2015
- Anlage 4.4 Verkehrsgutachten vom 16.02.2015 mit Nachtrag vom 11.01.2016
- Anlage 4.5 Stellungnahme zum Lokalklima vom Dezember 2014 mit Nachtrag vom März 2016
- Anlage 4.6 Luftschadstoffgutachten vom März 2016
- Anlage 4.7 Gutachten zur Verschattungssituation vom Januar 2019
- Anlage 5a Zwischenabwägung (nicht öffentlicher Teil)
- Anlage 5b Zwischenabwägung (öffentlicher Teil)
- Anlage 6 Antrag auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens nach § 12 BauGB

Die Anlagen 2 – 6 liegen in den Fraktionen und im Bereich Oberbürgermeister zur Einsicht aus.

Beschlusslage

- Stadtrat 15.11.2000, Beschluss-Nr. 227/2000: Bebauungsplan BRV493 „Brühl-Süd“; Aufstellung, Billigung des Vorentwurfs und frühzeitige Bürgerbeteiligung, bekannt gemacht im Amtsblatt

Nr. 20 vom 01.12.2000

- Frühzeitige Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB vom 11.12.2000 – 12.01.2001,
- Stadtrat 11.09.2013, Beschluss-Nr. 0843/13: Bebauungsplan BRV493 "Brühl-Süd", Änderung des Aufstellungsbeschlusses, Billigung des Vorentwurfs und frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, bekannt gemacht im Amtsblatt Nr. 17 vom 18.10.2013
- Frühzeitige Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB vom 28.10.2013 – 29.11.2013

Sachverhalt

Am 11.09.2013 wurde mit dem städtebaulichen Vorentwurf, welcher als Siegerentwurf aus einem Gutachterverfahren hervorgegangen ist, der Änderungsbeschluss des Aufstellungsbeschlusses für den Bebauungsplan BRV493 "Brühl-Süd" durch den Stadtrat gefasst. Zielsetzung dieses Bebauungsplans ist die Entwicklung eines gemischt genutzten urbanen Stadtquartiers, welches neben Wohnnutzungen auch den Standort eines Hotels beinhaltet. Die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 Abs.1 und 4 Abs. 1 BauGB wurde mit dem Vorentwurf in der Zeit vom 28.10.2013 – 29.11.2013 durchgeführt.

Die unterschiedlichen Zeitschienen bezüglich der Entwicklung der geplanten Wohnstandorte und des Hotelkomplexes erforderten eine Trennung des Bebauungsplanverfahrens BRV493 "Brühl-Süd" in verschiedene Bereiche. Mit dem Bebauungsplan BRV493 "Brühl-Süd, Teil A" wurde der erste Teilabschnitt bereits zur Rechtskraft gebracht (rechtsverbindlich seit 12.10.2018). Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan BRV710 "Wohnen mit Service an der Warsbergstraße" soll nun für einen weiteren Teilbereich des ursprünglichen Bebauungsplanvorentwurfs BRV493 "Brühl-Süd" das Planverfahren als Maßnahme der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB fortgeführt werden. Die städtebaulichen Entwicklungsziele sollen gebietsbezogen konkretisiert und die planungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung definiert werden.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden zum Bebauungsplan BRV493 "Brühl-Süd" wurden für den Bereich des BRV710 "Wohnen mit Service an der Warsbergstraße" keine Stellungnahmen vorgebracht sowie normative Hinderungsgründe aufgezeigt, die der Weiterführung des Bebauungsplanverfahrens entgegenstehen. Für die bisher eingegangenen 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 11.09.2013 beschlossenen Vorentwurfs (Beschluss Nr. 0843/13). Der Bebauungsplan schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung und konkretisiert die Sanierungsziele des förmlich festgelegten Sanierungsgebiets BRV468 "Brühl".

Zur Sicherung der architektonischen Qualität des Vorhabens "Wohnen mit Service an der Warsbergstraße" wurde im Jahr 2017 ein hochbaulicher Realisierungswettbewerb nach den Regeln der RPW 2013 durchgeführt. Der Entwurf des Wettbewerbssiegers stellt die Grundlage des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes dar.

Das Baukonzept sieht die Errichtung einer fünfgeschossigen Wohnanlage vor. Mit dieser soll ein attraktives Angebot an 64 barrierefreien Mietwohnungen unter der Überschrift „Wohnen

mit Service“ realisiert werden. Der Grundgedanke dieser Wohnform ist, die Selbstständigkeit in der eigenen Wohnung durch die Schaffung baulicher Voraussetzungen zu unterstützen und bei Bedarf eine persönliche Betreuung, Versorgung und Pflege zu ermöglichen. Alle Wohnungen sind speziell auf die Bedürfnisse von mobilitätseingeschränkten Personen ausgerichtet.

Dem städtebaulichen Konzept ist das im Quartier vorhandene Motiv der Blockrandbebauung als Grundstruktur zugrunde gelegt. Dieses wird durch Modifikation angepasst. Im rückwärtigen Bereich öffnet sich der Baukörper durch rhythmisierte Rücksprünge des Gebäudevolumens. Es entstehen ruhige, private Höfe, die an die Hofstrukturen der angrenzenden Gründerzeitbebauungen angelehnt sind. Zugunsten der Gewährleistung einer angemessenen Freiraumqualität und Minderung der Lärmbelastung erfolgt die Sicherung der Flächen für den ruhenden Verkehr ausnahmslos in einer Tiefgarage.

Mit dem nun vorliegenden Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans soll die öffentliche Auslegung nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 BauGB durchgeführt werden.

*

Mit der Drucksache DS 0346/19 hat der Stadtrat am 22.05.2019 die städtische Richtlinie zum Erfurter Wohnbaulandmodell im Entwurf bestätigt. Demnach ist die Richtlinie nach Maßgabe der Stichtagsregelung (DS 0983/18) allen städtebaulichen Verträgen bzw. Durchführungsverträgen zu Bebauungsplanverfahren für Vorhaben des Geschosswohnungsbaus zu Grunde zu legen. Sofern hiervon abgewichen wird, ist dies zu begründen. Das geplante Vorhaben fällt unter Punkt 3 der Stichtagsregelung. Demnach bedarf die Planung, die sich zum Stichtag im Verfahrensstand zwischen Vorentwurf und nicht beschlossener Bebauungsplanentwurf befand, einer individuellen Überprüfung. Im Ergebnis dieser Prüfung und Abwägung stellte die Verwaltung fest, dass aufgrund der besonderen Nutzungsspezifika des Vorhabens und der zum Zeitpunkt der Beschlussfassung bereits sehr weit fortgeschrittenen Planung inklusive der damit verbundenen Kosten, die Forderung zur Erstellung mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnraums unangemessen ist.

Begründung

Bei dem Vorhabenträger handelt es sich um ein gesundheits- und sozialwirtschaftliches Unternehmen, welches bundesweit Pflegeheime, ambulante und betreute Angebote sowie barrierefreie Wohnanlagen anbietet. Bei dem vorliegenden Konzept des "Wohnen mit Service" handelt es sich um eine Form des "selbstorganisierten betreuten Einzelwohnens" (§ 3 Abs. 4 Thüringer Gesetz über betreute Wohnformen und Teilhabe), d.h. um eine Sonderform des Wohnens, die auf einen speziellen Nutzerkreis zugeschnitten ist. Den Bewohnern werden zur Unterstützung der Selbstständigkeit im Alter alltagsbegleitende Leistungen (Versorgung, Betreuung und Pflege) angeboten. Dieses Konzept stellt eine wichtige Ergänzung des Portfolios des Vorhabenträgers am Standort Maximilian-Welsch-Straße dar.

Zum Zeitpunkt der Beschlussfassung zum Erfurter Baulandmodell befand sich das Vorhaben bereits in einem sehr weit fortgeschrittenen Planungsstadium. Aufbauend auf einem im Jahr 2017 durchgeführten hochbaulichen Planungswettbewerb lagen bereits konkrete Wohnungsgrundrisse mit zugehöriger Statik sowie Kosten- und Wirtschaftlichkeitsuntersuchungen vor. Die Anwendung des Baulandmodells hätte komplette Grundrissänderungen der Wohnungen und damit eine Änderung des Gesamtvorhabens inklusive Fassadenänderungen, erneuter Gutachten etc. zur

Folge. Für den Vorhabenträger würde dies mit erheblichen Mehrkosten und Zeitverzögerungen einhergehen, da das Vorhaben so nicht mehr umsetzbar wäre.

Weitere Schritte nach Beschlussfassung

Der Einleitungs- und Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB ortsüblich im Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt bekannt zu machen.

Zeitpunkt, Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung werden gemäß § 13a Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 und § 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.

Mit dem Antragsteller (Vorhabenträger) wird der erforderliche Durchführungsvertrag gemäß § 12 Abs. 1 Satz 1 BauGB zur Vorbereitung und Durchführung dieses Bebauungsplanverfahrens vor Satzungsbeschluss abgeschlossen.