

Titel der Drucksache:

Vorhabenbezogener Bebauungsplan JOP705  
"Wohnen am Bürgerpark"; Abwägungs- und  
Satzungsbeschluss

Drucksache

**1957/19**

Stadtrat

Entscheidungsvorlage

öffentlich

Beratungsfolge	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Dienstberatung OB	06.02.2020	nicht öffentlich	Vorberatung
Ortsteilrat Johannesplatz	19.02.2020	nicht öffentlich	Vorberatung
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau, Umwelt, Klimaschutz und Verkehr	24.03.2020	nicht öffentlich	Vorberatung
Stadtrat	22.04.2020	öffentlich	Entscheidung

#### Beschlussvorschlag

##### 01

Die Abwägung zu den im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen wird beschlossen.

Das Abwägungsergebnis mit Begründung (Anlage 5) ist Bestandteil des Beschlusses.

##### 02

Gemäß § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) i.V.m. § 88 Abs. 2 Thüringer Bauordnung (ThürBO) und § 19 Abs. 1 Satz 1, § 2 Abs. 1 und 2 Thüringer Gemeinde- und Landkreisordnung (Thüringer Kommunalordnung - ThürKO), wird der vorhabenbezogene Bebauungsplan JOP705 "Wohnen am Bürgerpark", bestehend aus der Planzeichnung (Anlage 2 M 1: 500) mit den textlichen Festsetzungen in seiner Fassung vom 20.11.2019 und dem Vorhaben- und Erschließungsplan (Anlage 3), als Satzung beschlossen.

##### 03

Die Flächennutzungsplan-Berichtigung Nr. 8 Bereich Johannesplatz JOP705 "Wohnen am Bürgerpark" (Anlage 6) wird gebilligt.

Die 8. Berichtigung des Flächennutzungsplanes ist gemäß § 6 Abs. 6 BauGB zusammen mit dem Bebauungsplan JOP705 "Wohnen am Bürgerpark" in der durch die Anpassung an den Bebauungsplan geänderten Form ortsüblich neu bekannt zu machen. Dabei ist anzugeben, wo der

Plan während der Dienststunden eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft gegeben wird.

---

06.02.2020 i.V. gez. Hofmann-Domke  
Datum, Unterschrift

---

<b>Nachhaltigkeitscontrolling</b> <input type="checkbox"/> Nein <input checked="" type="checkbox"/> Ja, siehe Anlage	<b>Demografisches Controlling</b> <input type="checkbox"/> Nein <input checked="" 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>2019</b>	<b>2020</b>	<b>2021</b>	<b>2022</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 - vorhabenbezogener Bebauungsplan
- Anlage 3 - Vorhaben- und Erschließungsplan
- Anlage 3.1 - Vorhabenbeschreibung
- Anlage 4 - Begründung
- Anlage 4.1. - Grünordnungsplan
- Anlage 4.2 - Schallgutachten
- Anlage 4.3 - Verkehrsuntersuchung
- Anlage 4.4 - Mobilitätskonzept
- Anlage 5 - Abwägungsvorschlag (öffentlich)
- Anlage 5.1 - Abwägungsvorschlag (nichtöffentlich)
- Anlage 6.1 - Flächennutzungsplan – Berichtigung Nr. 8 – Planzeichnung
- Anlage 6.2 - Flächennutzungsplan – Berichtigung Nr. 8 – Begründung

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

#### Sachverhalt

##### Flächennutzungsplan

- Feststellungsbeschluss Nr. 128/2005 vom 13.07.2005
- Beitrittsbeschluss Nr. 100/2006 vom 26.04.2006, wirksam mit Veröffentlichung im Amtsblatt Nr.11/2006 vom 27.05.2006

- Beschluss der Neubekanntmachung des Flächennutzungsplanes Nr. 1765/16 vom 14.06.2017, Veröffentlichung im Amtsblatt Nr. 12/2017 vom 14.07.2017

### **Bebauungsplan**

- Aufstellungsbeschluss, Billigung des Vorentwurfs und frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit DS1394/17 vom 18.04.2018
- Beschluss über die Billigung des Entwurfes und die öffentliche Auslegung DS 0314/19 vom 23.05.2019, bekannt gemacht im Amtsblatt Nr. 11 am 21.06.2019
- Öffentliche Auslegung des Entwurfes vom 01.07.19 – 02.08.19
- Beteiligung der Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 21.06.2019

### **Sachverhalt**

Der Vorhabenträger beabsichtigt über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan die rechtlichen Voraussetzungen für eine Wohnbebauung nördlich der Eislebener Straße und westlich der Friedrich-Engels-Straße zu schaffen.

Gegenwärtig, nach Aufgabe der Nutzung der Fläche als Sportplatz der Post, befinden sich diese Flächen als Brachfläche umgeben von unterschiedlicher Bebauung im Innenbereich. Gem. BauGB sind diese jedoch im Flächennutzungsplan der Stadt Erfurt als Grünfläche (Zweckbestimmung Sportplatz) dargestellt.

Der Vorhabenträger hatte im Jahr 2017 den Antrag auf Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens für das betreffende Grundstück gestellt und sich bereit erklärt das Vorhaben im Gestaltungsbeirat der Stadt Erfurt vorzustellen. Die Vorstellung im Gestaltungsbeirat fand im November 2017 statt und die Hinweise wurden weitgehend in den nun als Ergebnis vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan eingearbeitet.

Mit dem Bebauungsplan werden folgende Planungsziele angestrebt:

- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung eines Wohngebietes mit Geschosswohnungsbau
- planungsrechtliche Umsetzung des städtebaulichen Bebauungskonzeptes hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und der überbaubaren Grundstücksflächen
- Sicherung einer adäquat gestalteten und durchgängigen öffentlichen Grünfläche in Ost-West-Richtung
- Sicherung der Erschließung und des Stellplatzbedarfs
- Bewältigung möglicher Konflikte hinsichtlich Immissionsschutz
- Sicherung gestalterischer Grundprinzipien für Hauptgebäude, Nebenanlagen und Freiräume
- Sicherung einer Durchwegung des Plangebietes.

Gegenstand des Bebauungsplanes ist die Herstellung der räumlichen Fassung von 2 Wohnhöfen durch dreiflügelige Gebäude als Geschosswohnungsbau und damit eine Fortsetzung der im Süden vorhandenen städtebaulichen Struktur einer Zeilenbebauung und die Fassung einer städtebaulichen Kante im Norden durch einen "Blockrand". Dadurch ergibt sich eine klare städtebauliche Struktur zwischen der geplanten Bebauung und der geplanten Grünfläche im Westen sowie im Norden in Ost-West-Richtung.

Grünfläche:

Die geplante Grünfläche wird durch den Vorhabenträger bereitgestellt. Geplant war ursprünglich, dass diese im Zusammenspiel mit dem Bürgerpark-Verein JOP i. G. entwickelt wird. Momentan ist der Verein nicht mehr aktiv. Aus diesem Grund wurde zwischen Stadt, Schule, Vorhabenträger und Ortsteil vereinbart, dass ein Teil der nördlichen Grünfläche als erweiterter Schulhof zur Verfügung gestellt und gemäß den Anforderungen gestaltet und bepflanzt wird.

Die konkreten Regelungen zur Nutzung bzw. Betreibung der privaten Fläche wurden im abgeschlossenen Durchführungsvertrag bereits zum Teil getroffen. Der Vorhabenträger ist bereit ein Teil seiner Grundstücksfläche für die Grünfläche zur Verfügung zu stellen. Die genaue Regelung zu eigentumsrechtlichen Fragen der Grünfläche ist noch zu klären, jedoch ist gesichert, dass diese für die Allgemeinheit öffentlich zugänglich sein wird.

Im Verfahren zur Aufstellung wurden die relevanten Umweltbelange berücksichtigt und die entsprechenden Gutachten erstellt, die in den Entwurf des Bebauungsplanes eingeflossen sind. Dies betrifft insbesondere die Immissionsschutzthematik.

#### Errichtung sozialer Wohnungsbau

Der Vorhabenträger wurde frühzeitig darüber informiert, dass die Landeshauptstadt Erfurt ein Baulandmodell anstrebt, dass dieses mit großer Wahrscheinlichkeit für das Vorhaben relevant sein wird und mit einem Anteil an belegungs- und mietpreisgebundenen Wohnraum von 20% zu rechnen sei.

Da sich das Vorhaben JOP705 "Wohnen am Bürgerpark" gemäß Erfurter Bauland-Modell-Stichtagsregelung zum Stichtag am 27.06.18 im Planverfahren zwischen Vorentwurf und Entwurf befand, wurde gemeinsam mit dem Vorhabenträger eine den Umständen und dem Planungsfortschritt angemessene und zumutbare individuelle Lösung zur Integration des geförderten Wohnungsbaus im Vorhaben erarbeitet. Der Vorhabenträger hat sich bereit erklärt, 20 % der Wohnfläche des Vorhabens mietpreis- und belegungsgebunden herzustellen. Mit Stadtratsbeschluss 1394/17 vom 18.04.2018 wurde zudem beschlossen, dass mit dem Bebauungsplan JOP705 "Wohnen am Bürgerpark" sozialer Wohnungsbau in Höhe von 20 Prozent umzusetzen ist. Dies wurde auch im abgeschlossenen Durchführungsvertrag bereits geregelt.

#### Weitere Schritte nach Beschlussfassung:

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird gemäß § 21 Abs. 3 Satz 1 ThürKO der Rechtsaufsichtsbehörde vorgelegt.

Die Satzung wird gemäß § 21 Abs. 3 Satz 2 ThürKO frühestens nach Ablauf eines Monats ortsüblich bekanntgemacht, sofern die Rechtsaufsichtsbehörde die Satzung nicht beanstandet.

Dabei wird auch angegeben, wo der Plan mit der Begründung während der Dienststunden eingesehen und über den Inhalt Auskunft verlangt werden kann.

Den Einreichern von Stellungnahmen nach § 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB wird das Abwägungsergebnis mitgeteilt.

#### **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.

