

**Titel der Drucksache:**

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan WAL723  
"Auf dem hohen Rande" - Einleitungs- und  
Aufstellungsbeschluss, Billigung des  
Vorentwurfs und frühzeitige Beteiligung der  
Öffentlichkeit**

**Drucksache**

**0210/21**

**Stadtrat**

Entscheidungsvorlage

öffentlich

Beratungsfolge	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Dienstberatung OB	22.04.2021	nicht öffentlich	Vorberatung
Ortsteilrat Waltersleben	28.04.2021	nicht öffentlich	Vorberatung
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau, Umwelt, Klimaschutz und Verkehr	25.05.2021	nicht öffentlich	Vorberatung
Stadtrat	09.06.2021	öffentlich	Entscheidung

**Beschlussvorschlag**

**01**

Dem Antrag auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens nach § 12 Abs. 2 BauGB vom 08.02.2021 für das Vorhaben "Umwandlung des Gewerbegebietes "Büropark Waltersleben" in ein Mischgebiet und Ergänzung mit Einfamilienhäusern" wird gemäß § 12 Abs. 2 Satz 1 BauGB nach pflichtgemäßem Ermessen zugestimmt. Das Bebauungsplanverfahren soll eingeleitet werden.

**02**

Für den Bereich des Vorhabens soll gemäß § 12 Abs. 1 Satz 1 BauGB i. V. m. § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB der vorhabenbezogene Bebauungsplan WAL723 „Auf dem hohen Rande“ aufgestellt werden.

Der Bereich wird entsprechend der zeichnerischen Festsetzung des Geltungsbereiches im Vorentwurf zum Bebauungsplan (Anlage 2) umgrenzt.

Mit dem Bebauungsplan werden folgende Planungsziele angestrebt:

- Umwandlung des Gewerbegebietes "Büropark Waltersleben" in ein Mischgebiet und Ergänzung mit Einfamilienhäusern,
- Sicherstellung eines Nutzungsverhältnisses von 50% Geschäfts- und Büronutzung sowie 50% Wohnnutzung,
- Sicherstellung der Zulässigkeit von der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetrieben.

**03**

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt.

**04**

Der Vorhaben- und Erschließungsplan „Umwandlung des Gewerbegebietes "Büropark Waltersleben" in ein Mischgebiet und Ergänzung mit Einfamilienhäusern“ in seiner Fassung vom 08.02.2021 (Anlage 2) und die Vorhabenbeschreibung in der Fassung vom 08.02.2021 (Anlage 3) werden als Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und dessen Begründung gebilligt.

**05**

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wird durch öffentliche Auslegung des Vorentwurfes des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes WAL723 „Auf dem hohen Rande“ 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.

**06**

Der Flächennutzungsplan soll gemäß § 13a Abs.2 Nr.2 BauGB für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes WAL 723 "Auf dem hohen Rande" im Wege der Berichtigung angepasst werden.

22.04.2021 gez. A. Bausewein

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 checked="" type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja, siehe Sachverhalt			
↓	Personal- und Sachkosten (in EUR) / Personalkosteneinsparung (in VbE)			
<b>Deckung im Haushalt</b> <input checked="" type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja	<b>Gesamtkosten</b> <b>EUR</b>			
↓				
	<b>2021</b>	<b>2022</b>	<b>2023</b>	<b>2024</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 - Vorhaben- und Erschließungsplan
- Anlage 3 - Vorhabenbeschreibung
- Anlage 4 – Schallimmissionsprognose
- Anlage 5 – Bebauungsplan WAL350
- Anlage 6 – Antrag auf Einleitung – nicht öffentlich

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

#### Sachverhalt

##### Beschlusslage

Beschlüsse der bis 1994 selbstständigen Gemeinde Waltersleben:

- Bebauungsplan WAL350 "Auf dem hohen Rande", Satzungsbeschluss 21.07.1992
- Bebauungsplan WAL350 "Auf dem hohen Rande, 1. vereinfachte Änderung", Satzungsbeschluss 09.12.1993
- Bebauungsplan WAL362 "Auf dem hohen Rande, 1. Erweiterung", Satzungsbeschluss 06.07.1993

Die 1. vereinfachte Änderung diente dem Ausschluss von störenden Emissionen. Die 1. Erweiterung diente der Einbeziehung einer weiteren Fläche.

Die mit dieser Drucksache vorgesehene Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes WAL723 "Auf dem hohen Rande" umfasst alle Betriebsflächen des Büroparks Waltersleben. In Folge der Rechtswirksamkeit des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes WAL723 "Auf dem hohen Rande" werden die zuvor genannten Satzungen vollständig verdrängt.

## Sachverhalt

### 1

Der Bebauungsplan WAL350 „Auf dem hohen Rande“ setzt die Siedlungsfläche von Waltersleben entlang der Alten Chaussee in Richtung Süden bis zum Knoten mit der Arnstädter Chaussee (L3004) fort und umfasst zu 2/3 ein Gewerbe- und zu 1/3 ein Mischgebiet sowie eine Stellplatz- und Lärmschutzanlage entlang der Arnstädter Chaussee (L3004).

Weitere Einschränkungen zur Art der Nutzung wurden nicht getroffen. Daher sind alle Nutzungen für Misch- und Gewerbegebiete gemäß §6 und §8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) zulässig.

Die Gemeinde Waltersleben wurde mit der Gebietsreform im Jahr 1994 Teil der kreisfreien Stadt Erfurt. Das Baugebiet „Auf dem hohen Rande“ wurde in den Flächennutzungsplan flächengleich aufgenommen.

### 2

Auf den Flächen des Baugebietes „Auf dem hohen Rande“ wurde im Jahr 1994 das Betriebsgrundstück "Büropark Waltersleben" errichtet. Es umfasst 12 frei stehende Bürogebäude, einen Parkplatz und entlang der Arnstädter Chaussee (L3004) eine Stellplatz- und Lärmschutzanlage.

Seit dem Auszug des Hauptmieters im Jahr 2014 ist ein Teil der Bürogebäude leerstehend.

Die anderen Bürogebäude sind aktuell mit Büro- und Geschäftsnutzung (Büros, Geschäftsstellen, Fotostudio), Schank- und Speisewirtschaft (Bistro), Beherbergungsstätte (Pension) und Versammlungsstätte (Kirche) genutzt.

Gemäß dem Konzept des Eigentümers soll das gesamte Betriebsgrundstück "Büropark Waltersleben" in ein Mischgebiet umgewandelt werden, bestehend aus einem Teil 1 mit Büro- und Geschäftsnutzung und einem Teil 2 mit Wohnnutzung. Außerdem sind der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe möglich.

Es ist dazu geplant, dass ein Teil der 12 bestehenden Bürogebäude zu Wohngebäuden umgebaut werden und an Stelle des Parkplatzes 10 Wohngebäude als frei stehende Einfamilienhäuser errichtet werden.

Eine Variante mit einem Nutzungsverhältnis von 30% Büro- und Geschäftsnutzung und 70% Wohnnutzung wurde mit dem Ortschaftsrat und den Bürgern von Waltersleben im Jahr 2019 diskutiert. In der Folge änderte der Eigentümer das Nutzungsverhältnis zu 50% Büro- und Geschäftsnutzung und 50% Wohnnutzung.

Mit diesem Nutzungsverhältnis und einem Flächenschlüssel von 40 bis 120 qm je Wohnung können bis zu 90 Wohnungen entstehen, davon bis zu 80 Wohnungen durch den Umbau einiger Bürogebäude und 10 Wohnungen durch die Errichtung von 10 Einfamilienhäusern.

Die umzubauenden Gebäude können neben den Wohnräumen auch Räume für Heimarbeit und Freizeit, Gemeinschaft, Kinderbetreuung und Pflege umfassen.

Von den insgesamt 310 bauordnungsrechtlich erforderlichen PKW-Stellplätzen befinden sich 240 in der Stellplatzanlage entlang der Arnstädter Chaussee (L3004) und die übrigen 70 entlang der inneren Erschließungsflächen.

Die Lärmschutzanlage entlang der Arnstädter Chaussee (L3004) ist mit Wandaufbauten etwas zu erhöhen.

Für dieses Konzept des Eigentümers ist ein Bebauungsplan erforderlich. Dazu stellte er einen Antrag zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zur Überplanung seines Betriebsgrundstücks "Büropark Waltersleben" bzw. des Baugebiets "Auf dem hohen Rande".

### 3

Die Verwaltung befürwortet diesen Antrag.

Auf Grund der Lage und Erschließung des Baugebiets "Auf dem hohen Rande" bestehen gute Potentiale zur Weiternutzung der im Jahr 1994 errichteten Bürogebäude und Erschließung sowie für die Errichtung von 10 Einfamilienhäusern.

Die geplante Art der baulichen Nutzung eines Mischgebietes mit einem eingeschränkten Nutzungsspektrum, umfassend Büro- und Geschäftsnutzung, Wohnnutzung sowie der Versorgung des Gebietes dienender Läden, Schank- und Speisewirtschaften und nicht störender Handwerksbetriebe ist geeignet, die Risiken von Störungen der Stadt- und Ortsentwicklung auf Grund der heute im Baugebiet unbeschränkt zulässigen Arten der baulichen Nutzungen zu vermeiden.

Mit dem beantragten Vorhaben und der damit verbundenen möglichen Anzahl an Beschäftigten, Bewohnern und Besuchern könnten sich Impulse für Waltersleben bzgl. eines kleinen Ladens, einer Gaststätte und einer Verdichtung der öffentlichen Verkehrserschließung ergeben.

Das beantragte Vorhaben umfasst keine Kindertagesstätte, da die in Waltersleben bereits vorhandene Kindertagesstätte ausreichend ist.

Es ist auch keine Schule geplant, da im Umfeld von Waltersleben ausreichend Standorte vorhanden sind. Zwar ist die nächstliegende Grundschule in Möbisburg aktuell an der Aufnahmegrenze, jedoch stehen die Objekte Am Wiesenhügel und Am Schwemmbach zur Verfügung. Für die Regelschule sind die Objekte Am Schwemmbach, Schillerstraße und Hirnzigenweg und für die Gymnasialplätze alle Objekte im Stadtgebiet zu nutzen.

Mit dem beantragten Vorhaben ergeben sich gemäß der städtischen Richtlinie zum Erfurter Wohnbaulandmodell keine Erfordernisse zur Bereitstellung von sozialem Wohnungsbau, da das Vorhaben sich außerhalb der Kernstadt befindet.

Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes wird mit dem beantragten Vorhaben gewahrt, da es die Um- und Nachnutzung einer bereits baulich in Anspruch genommenen Siedlungsfläche umfasst, um einer potentiellen Entstehung eines städtebaulichen Missstandes auf Grund von längerem Leerstand entgegenzuwirken.

Die vorgesehene Wohnnutzung fügt sich in die aktuelle Wohnungsbedarfsprognose als Teil des ISEK 2030 ein.

Diese kalkuliert aktuell einen jährlichen Mehrbedarf an 200 Wohneinheiten im Ein- und Zweifamilienhaussegment sowie 720 Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau, der gemäß den planerischen Grundsätze "Innenentwicklung vor Außenentwicklung" sowie "Begrenzung zusätzlicher Flächenversiegelung" vorrangig auf um- und nachzunutzenden Siedlungsflächen

umzusetzen ist.

#### 4

Der aufzustellende vorhabenbezogene Bebauungsplan WAL723 "Auf dem hohen Rande" umfasst die Flächen des Antragstellers (das Betriebsgrundstück des "Büroparks Waltersleben") und Flächen der Stadt Erfurt: Teile der Alten Chaussee für den Anschluss an die örtlichen Verkehrsflächen, die östlich angrenzende städtische Wegeparzelle 333/2 zu Gunsten der Mitnutzung für Fußgänger sowie Teile der östlich angrenzenden städtischen Parzelle 252/7 zu Gunsten einer Erweiterung der Lärmschutzanlage entlang der Arnstädter Straße (L3004).

Im weiteren Verfahren wird ein Durchführungsvertrag zwischen der Stadt Erfurt und dem Vorhabenträger abgeschlossen, der die Erschließung und Durchführung des Vorhabens durch den Vorhabenträger sichert.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Erfurt (Veröffentlichung am 27.05.2006) ist der Bereich des aufzustellenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes WAL 723 "Auf dem hohen Rande" als gewerbliche Baufläche mit einem Symbol für Flächen für den Gemeinbedarf - Anlagen und Einrichtungen "Feuerwehr", gemischte Baufläche und Grünfläche dargestellt. Der aufzustellende vorhabenbezogene Bebauungsplan WAL 723 "Auf dem hohen Rande" entspricht mit der Festsetzung einer gemischten Baufläche daher nicht den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes und ist daher gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung anzupassen.

#### **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 (Vorhabenträger) wird der erforderliche Durchführungsvertrag gemäß § 12 Abs. 1 Satz 1 BauGB zur Vorbereitung und Durchführung dieses Bebauungsplanverfahrens abgeschlossen.