

Titel der Drucksache:

**Bebauungsplan ANV665 "Borntalbogen" -
Grundsatzentscheidung zur städtebaulichen
Entwicklung, Aufstellungsbeschluss, Billigung
des Vorentwurfs und frühzeitige
Öffentlichkeitsbeteiligung**

Drucksache

1427/14

Stadtrat

Entscheidungsvorlage

öffentlich

| Beratungsfolge | Datum | Behandlung | Zuständigkeit |
|---|------------|------------------|---------------|
| Dienstberatung OB | 11.09.2014 | nicht öffentlich | Vorberatung |
| Bau- und Verkehrsausschuss | 18.09.2014 | nicht öffentlich | Vorberatung |
| Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt | 23.09.2014 | nicht öffentlich | Vorberatung |
| Stadtrat | 01.10.2014 | öffentlich | Entscheidung |

Beschlussvorschlag

01

Die städtebauliche Entwicklungskonzeption für das Areal Borntalweg / Blumenstraße / Heinrichstraße (Anlage 2) wird bestätigt. Dabei gelten die nachfolgend beschriebenen Eckpunkte:

- Die in der Anlage 2 dargestellten Flächen sollen für Wohnnutzungen und eine Parkierungseinrichtung entwickelt werden.
- Es wird eine verbindliche Entwicklungsreihenfolge der einzelnen Teilflächen definiert, auf deren Grundlage die Eigentümer verlässlich disponieren können.
- Die Parkierungsanlage soll den 1. Bauabschnitt der Entwicklung bilden, um vorzeitigen Ersatz für die entfallenden Garagen zu schaffen.
- Die beiden vom Erfurter Sportbetrieb betriebenen Sportplätze werden in ihrem Bestand und ihrer Entwicklung durch das städtebauliche Entwicklungskonzept nicht beeinträchtigt.
- Für die Entwicklung der einzelnen Bauabschnitte werden vorhabenbezogene Bebauungspläne aufgestellt.

02

Für den Bereich südlich der Blumenstraße, nördlich des Borntalweges sowie östlich und südlich der Sportplätze Borntal soll gemäß § 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB der Bebauungsplan ANV665 "Borntalbogen" aufgestellt werden. Der Bereich wird entsprechend der zeichnerischen Festsetzung des Geltungsbereiches im Vorentwurf zum Bebauungsplan (Anlage 3) umgrenzt.

Mit dem Bebauungsplan werden folgende Planungsziele angestrebt:

- Angemessene Neuordnung und Entwicklung des Planungsgebiets
- Herstellung von Baurecht für Wohnungsbau
- Herstellung von Baurecht für eine Parkierungsanlage

- Sicherung der Erschließung
- Sicherung eines adäquaten Freiraumanteils und der traditionellen Sportanlagen
- Sicherung von öffentlich nutzbaren Durchwegungen

03

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

04

Der Vorentwurf des Bebauungsplanes ANV665 "Borntalbogen" in seiner Fassung vom 31.07.2014 (Anlage 3) und die Begründung (Anlage 4) werden gebilligt.

05

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist durch öffentliche Auslegung des Vorentwurfes des Bebauungsplanes ANV665 "Borntalbogen" und dessen Begründung durchzuführen.

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

06

Zeitpunkt, Ort und Dauer der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sind ortsüblich im Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt bekannt zu machen.

07

Der Flächennutzungsplan ist für diese Teilfläche im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB aufzustellen.

08

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans ANV665 wird eine Umlegung gemäß § 46 BauGB angeordnet.

11.09.2014 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 type="checkbox"/> Ja | Gesamtkosten EUR | | | |
| ↓ | | | | |
| | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 |
| 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 - Übersichtskarte
- Anlage 2 - Reihenfolge der städtebaulichen Entwicklung
- Anlage 3 - Bebauungsplan Vorentwurf, Stand 31.07.14
- Anlage 4 - Begründung, Stand 31.07.14
- Anlage 5 - Immissionsschutzgutachten
- Anlage 6 - Begründung Dringlichkeit

(Die Anlagen 2-5 liegen in den Fraktionen und im Bereich OB zur Einsichtnahme aus.)

Sachverhalt

Flächennutzungsplan

- Feststellungsbeschluss Nr. 128/2005 vom 13.07.05
- wirksam mit Veröffentlichung im Amtsblatt Nr.11/06 vom 27.05.06
- zuletzt geändert durch Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 17, wirksam mit Veröffentlichung im Amtsblatt Nr. 18 vom 08.11.2013
- Für einen Teilbereich des Bebauungsplanes gibt es keinen wirksamen Flächennutzungsplan

Bebauungsplan EFN070 "Gebiet zwischen Borntalweg, Blumenstraße, B4"

- Aufstellungsbeschluss 22/91 vom 25.09.1991, bekannt gemacht im Amtsblatt Nr. 25 vom 13.11.1991

Sachverhalt

Das Areal zwischen Borntalweg, Blumenstraße und Heinrichstraße grenzt unmittelbar an die kompakt bebauten Wohnquartiere der Andreasvorstadt aus den 1920er Jahren an und ist schon vor über 100 Jahren planerisch als Stadterweiterungsgebiet betrachtet worden, was sich noch heute in der teilweise bereits vorweggenommenen gründerzeitlichen Parzellierung abbildet. Infolge der vielfältigen Umbrüche in der Stadtentwicklung des 20. Jahrhunderts ist es indes bis heute nicht zu einer planvollen, der Lage im Stadtgebiet angemessenen Aufsiedlung des Areals gekommen. Weniger als einen Kilometer Luftlinie vom Domplatz entfernt markiert das Gebiet heute den Rand der kompakt bebauten Stadt.

Mit den Jahrzehnten haben sich unabhängig von der ganz anders strukturierten Eigentumsituation ganz unterschiedliche Nutzungen auf den Flächen etabliert. Unmittelbar westlich angrenzend an die Wohnbebauung am Borntalweg befinden sich ausgedehnte Garagenanlagen in unterschiedlichen Nutzungs- und Eigentumskonstellationen.

Daran schließt sich westlich die kommunale "Sportplatzanlage Borntalweg" sowie ein Rasenspielfeld an. Die Grundstücke der Sportplatzanlage befinden sich weitgehend in privatem Eigentum.

Im Norden folgt in erhöhter Lage an der Auffahrt zur Brücke über die Heinrichstraße die Europaschule, während der Südwesten des Areals für den Blumensamenanbau genutzt wird.

Vor diesem Hintergrund wird die bisherige Ungewissheit über den planerischen Umgang mit dem Gesamtareal deutlich, das nicht ohne Grund in dem seit 2006 rechtswirksamen Flächennutzungsplan als weiße Fläche ausgespart worden war.

Aktuell ist in Anbetracht der erhöhten Nachfrage nach innerstädtischem Wohnungsbau in mehrfacher Hinsicht Bewegung in das Areal gekommen. Neben einem berechtigten Verwertungsinteresse eines großen privaten Eigentümers besteht insbesondere von Seiten der im näheren Umfeld ansässigen Wohnungsbaugenossenschaft ein sehr ernsthaftes Interesse, auf bereits hierfür eigentumsrechtlich gesicherten Teilflächen ein umfängliches Neubauvorhaben im genossenschaftlichen Wohnungsbau zu errichten.

Insgesamt geht um die Erstellung von ca. 200 Wohnungen.

Unterstützt durch umfangreiche Vorbereitungsmaßnahmen seitens der beteiligten Partner ist daher für das Gesamtareal zunächst eine übergreifende Entwicklungsstrategie erarbeitet worden, mit der

- eine der Lage angemessene städtebauliche Neuordnung des Areals erfolgen kann,
- in den nächsten Jahren in erheblichem Umfang innerstädtischer, zum ganz überwiegenden Anteil genossenschaftlicher Wohnungsneubau entstehen kann,
- für die heute unattraktiven und flächenintensiven Garagenanlagen ein vollwertiger, dem Umfeld adäquater Ersatz durch eine neue Parkieranlage geschaffen wird und mit der
- für die traditionellen Sportanlagen im Zusammenhang mit der Neuanlage des Kunstrasenplatzes eine langfristige Perspektive am Standort eröffnet wird.

Da die einzelnen Entwicklungsschritte in unterschiedlicher Verantwortung, in unterschiedlicher zeitlicher Abhängigkeit und daher über separate vsl. vorhabenbezogene Planverfahren entwickelt und realisiert werden müssen, soll mit der vorliegenden Drucksache zunächst die Gesamtkonzeption und die Abfolge der Teilschritte dem Grunde nach zur Bestätigung vorgelegt

werden.

Aus Gründen der verfahrensseitigen Vereinfachung wird dieser erste Schritt mit dem Aufstellungsbeschluss und der frühzeitigen Bürgerbeteiligung kombiniert, auf die dann die späteren Verfahren aufsetzen können.

Im Einzelnen werden folgende Rahmenbedingungen zu Grunde gelegt, welche für die Entwicklung des Gebietes von Bedeutung sind und für die vorab Lösungsmöglichkeiten erarbeitet wurden:

Sportplatzanlage

Die beiden regulären Sportplätze, zwei Volleyballplätze und die Leichtathletikanlage sowie das Vereinsheim werden in ihrem Bestand durch die städtebauliche Entwicklung des Gebietes nicht gefährdet. Eine Intensivierung der Nutzung der Sportstätten ist nicht geplant. Die Sportplätze befinden sich zum überwiegenden Teil auf einem Privatgrundstück, für das es eine vertragliche Vereinbarung zwischen dem Eigentümer und der Stadt Erfurt gibt, dass das Grundstück dauerhaft als Sportplatz genutzt werden kann.

Das Flurstück 28/4 wird durch die Vereine für Trainingszwecke genutzt. Der Eigentümer hat sich bereit erklärt, bei der Schaffung einer adäquaten Ersatzfläche nördlich der beiden Sportplätze unterstützend mitzuwirken.

Der westliche Sportplatz soll 2015 als Kunstrasenplatz neu hergestellt werden, auf dem dann die Punktspiele stattfinden.

Garagenkomplex - Parkieranlage

Bei den Garagen handelt es sich fast ausschließlich um Mietgaragen, die sich im Eigentum der einer Wohnungsbaugenossenschaft bzw. eines anderen privaten Grundstückseigentümer befinden. Einige Garagen befinden sich im Eigentum der Stadt. Das städtebauliche Konzept sieht vor, als ersten Schritt eine Parkieranlage auf dem Flurstück 28/4 als Ersatz für die Garagen sowie parallel dazu Ersatz für den alten Übungsplatz (siehe Anlage 2, neuer Übungsplatz) zu schaffen, so dass nahtlos die entsprechenden Ersatzstellplätze zur Verfügung stehen. Erst nach deren Fertigstellung kann mit der Wohnbebauung und damit der Beseitigung der Garagen begonnen werden.

Immissionsschutz

In einem ersten Schritt wurde die grundsätzliche Möglichkeit der an die Sportflächen heranrückende Wohnbebauung untersucht. Es wurde festgestellt, dass dies aus immissionsschutzrechtlichen Gründen kein Problem darstellt, wenn die entsprechenden Vorkehrungen getroffen werden. Am westlichen Punktspielplatz soll auf der östlichen Seite eine kleine Tribüne errichtet werden, die zugleich als kleiner "Lärmschutzwall" dient.

Eigentumsverhältnisse

Die Flurstücke 28/5, 26/5 und 45/10 befinden sich derzeit in städtischem Eigentum. Die anderen Grundstücke sind zum einen im Eigentum einer Wohnungsbaugenossenschaft bzw. in deren Erbbaurecht und zum anderen in Hand eines privaten Eigentümers, die beide das Projekt selbst realisieren wollen.

Es wird ein hoheitliches Bodenordnungsverfahren angestrebt.

Mit dem Bebauungsplan werden folgende Planungsziele angestrebt:

- Herstellung von Baurecht für Wohnungsbau
- Herstellung von Baurecht für eine Parkierungsanlage
- Sicherung der Erschließung
- Sicherung eines adäquaten Freiraumanteils
- Sicherung von Durchwegungen

Da es für einen Teilbereich des aufzustellenden Bebauungsplanes keinen wirksamen Flächennutzungsplan gibt, ist dieser im Parallelverfahren aufzustellen. Der Bebauungsplan wird im Vollverfahren aufgestellt.

Qualitätssicherung im Städtebau

Für die Erarbeitung des städtebaulichen Entwurfs und der konzeptionellen Überlegungen zum Wohnungsbau wurde durch die Eigentümer ein renommiertes Planungsbüro aus Thüringen beauftragt. Da der Stand der Planungen ein hohes städtebauliches und architektonisches Niveau erwarten lässt, schlägt die Verwaltung in diesem Fall vor, soweit auch der Gestaltungsbeirat die Entwurfslösung als überdurchschnittlich qualitativ bestätigt und sich die Vorhabenträger zur Beauftragung der Planverfasser über alle relevanten Leistungsphasen verpflichten, auf die Durchführung eines Gutachter- bzw. Wettbewerbsverfahrens zu verzichten.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes steht auch nutzungsseitig in Übereinstimmung mit den gemeindlichen Entwicklungszielen, Baurecht für kostengünstigen innerstädtischen Wohnungsbau zu schaffen und gleichzeitig Stadtreparatur an untergenutzten Flächen im Kernstadtbereich zu betreiben.

Die konkreten städtebaulichen Belange sowie die erforderlichen Abwägungsmaterialien werden im weiteren Verfahren geprüft und entsprechend in den Entwurf des Bebauungsplanes aufgenommen. Insbesondere sind die Belange des Immissionsschutzes detaillierter zu prüfen und die konkreten Erschließungsflächen auszuweisen.

Sofern es gelingt, in der ersten Planungsphase die Neuordnung des Gesamtareals umsetzen zu können, sollen für die einzelnen Bauabschnitte vorhabenbezogene Bebauungspläne auf Antrag der jeweiligen Eigentümer aufgestellt werden, um in einem schlanken Verfahren die konkrete Umsetzung der einzelnen Vorhaben und die Herstellung der Erschließungsanlagen nach den jeweiligen Erfordernissen sicherzustellen.