

**Titel der Drucksache:**

Vorhabenbezogener Bebauungsplan ANV665  
"Borntalbogen - Teilgebiet 1"; Einleitung des  
Verfahrens, Änderung des  
Aufstellungsbeschlusses, Billigung des  
Entwurfes und öffentliche Auslegung

Drucksache

**0468/15**

Stadtrat

Entscheidungsvorlage

öffentlich

Beratungsfolge	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Dienstberatung OB	20.04.2015	nicht öffentlich	Vorberatung
Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt	05.05.2015	nicht öffentlich	Vorberatung
Stadtrat	27.05.2015	öffentlich	Entscheidung

**Beschlussvorschlag**

**01**

Der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan EFN070 für den Bereich zwischen Borntalweg, Blumenstraße und B4 (Beschluss des Stadtrates Nr. 222/91 vom 25.09.1991), bekannt gemacht im Amtsblatt der Stadt Erfurt Nr. 25 am 13.11.1991 wird gemäß § 2 Abs. 1 Satz 1 i.V.m. § 1 Abs. 8 BauGB aufgehoben.

**03**

Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan ANV665 "Borntalbogen", beschlossen am 01.10.2014 (Beschluss Nr. 1427/14), wird wie folgt geändert:

Änderung der Bezeichnung in vorhabenbezogener Bebauungsplan ANV665 "Borntalbogen - Teilgebiet 1".

Mit der Planung werden folgende Ziele verfolgt:

- Errichtung einer Quartiersgarage
- Fassung des Borntalweges mit einer Wohnbebauung

Der geänderte Geltungsbereich wird begrenzt:

im Nordwesten, im Nordosten, im Südosten und im Südwesten durch die äußeren Grenzen des Flurstücks 28/4, der Gemarkung Erfurt-Nord, Flur 2.

**04**

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ANV665 "Borntalbogen - Teilgebiet 1" in seiner Fassung vom 11.03.2015 bestehend aus der Planzeichnung mit den textlichen Festsetzungen (Anlage 2) und mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan (Anlage 3), die

Begründung (Anlage 4) sowie die Zwischenabwägung (Anlage 5) werden gebilligt.

#### **05**

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ANV665 "Borntalbogen - Teilgebiet 1", der Vorhaben- und Erschließungsplan und die Begründung sind nach § 3 Abs. 2 Satz 1 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**

Der Aufhebungsbeschluss sowie der Einleitungs- und geänderte 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 und die Angaben zu den Arten verfügbarer umweltbezogener Informationen sind gemäß § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB im Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt ortsüblich bekannt zu machen. In der Bekanntmachung ist darauf hinzuweisen, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können.

#### **07**

Der Oberbürgermeister wird beauftragt, mit dem Antragsteller (Vorhabenträger) den erforderlichen Durchführungsvertrag gemäß § 12 Abs. 1 Satz 1 BauGB zur Vorbereitung und Durchführung dieses Bebauungsplanverfahrens abzuschließen.

---

20.04.2015 i.V. gez. T. Thierbach

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 type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja	<b>Gesamtkosten</b> <b>EUR</b>			
↓				
	<b>2015</b>	<b>2016</b>	<b>2017</b>	<b>2018</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 - Umweltbericht
- Anlage 4.2 - Grünordnungsplan
- Anlage 4.3 - Schallimmissionsprognose
- Anlage 4.4 - Artenschutzgutachten
- Anlage 5.1 - Zwischenabwägungsvorschlag (öffentlich)
- Anlage 5.2 - Zwischenabwägungsvorschlag (nicht öffentlich)
- Anlage 6 - Antrag des Vorhabenträgers (nicht öffentlich)

(Die Anlagen 2-6 liegen in den Fraktionen und im Bereich OB zur Einsichtnahme aus.)

#### Sachverhalt

##### Flächennutzungsplan

- für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes gibt es keine Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan; dieser befindet sich im parallelen Änderungsverfahren
- wirksamer Flächennutzungsplan der Stadt Erfurt, veröffentlicht im Amtsblatt 11/2006; zuletzt geändert durch Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 19, wirksam mit Veröffentlichung im Amtsblatt Nr. 1 vom 23.01.2015

## **Bebauungsplan EFN070 "Gebiet zwischen Borntalweg, Blumenstraße, B4"**

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

## **Bebauungsplan ANV665 "Borntalbogen"**

- Aufstellungsbeschluss; frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden 1427/14 vom 01.10.2014, bekannt gemacht im Amtsblatt 20/2014 vom 31.10.2014

### **Sachverhalt**

Als erster Schritt und als Voraussetzung der weiteren Entwicklung liegt aktuell ein Antrag für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan vor, der im Zusammenhang mit dem bereits erstellten Entwurf des Bebauungsplanes die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung der Quartiersgarage als Ersatz der bestehenden Garagenanlage und die Errichtung eines genossenschaftlichen Mietwohngebäudes schaffen soll.

### Bestandssituation:

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 es 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 Parkierungsanlage geschaffen wird und mit der
- für die traditionellen Sportanlagen im Zusammenhang mit der Neuanlage des Kunstrasenplatzes eine langfristige Perspektive am Standort eröffnet wird.

#### Verfahren:

Die Aufstellung und der Vorentwurf des Bebauungsplanes ANV665 erfolgte als Angebotsbebauungsplan für die Gesamtfläche des insgesamt zu beplanenden Bereiches. Auf dieser Grundlage fand die frühzeitige Beteiligungsphase statt.

Im Rahmen der weiteren Aufstellung hat es sich für zweckmäßig herausgestellt, für die einzelnen Teilbereiche eigenständige vorhabenbezogene Bebauungspläne aufzustellen und das Plangebiet aufzusplitten, um entsprechend in den Bauleitplänen und den Durchführungsverträgen die konkrete Umsetzung der Einzelvorhaben grundstücksbezogen auf die einzelnen Vorhabenträger zu sichern.

Als erster Schritt erfolgt hier die Beschlussfassung für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan ANV665 "Borntalbogen - Teilgebiet 1" mit einem Vorhabenträger.

Im nächsten Schritt sollen unmittelbar in nächster Zeit die vorhabenbezogenen Bebauungspläne ANV670 "Borntalbogen - Teilgebiet 2" und ANV671 "Borntalbogen - Teilgebiet 3" jeweils mit einem einzelnen Vorhabenträger zum Beschluss vorlegt werden.

Mit dem vorliegenden Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes soll die Öffentlichkeit und die Behörden sowie sonstigen Träger öffentlicher Belange beteiligt werden. Zusätzlich ist ein Durchführungsvertrag zwischen der Stadt und dem Vorhabenträger abzuschließen. Da es für diesen Bereich des aufzustellenden Bebauungsplanes keine Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan gibt, wird dieser im Parallelverfahren geändert. Der Bebauungsplan wird im Vollverfahren aufgestellt. Die frühzeitige Beteiligungsphase fand für das Gesamtkonzept Borntalbogen (wie im Vorhabenplan dargestellt) mit den östlichen Flächen statt.

Mit dem Bebauungsplan werden folgende Planungsziele angestrebt:

- Herstellung von Baurecht für Wohnungsbau
- Herstellung von Baurecht für eine Parkierungsanlage
- Sicherung der Erschließung

#### 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 aufweist und auch der Gestaltungsbeirat die Entwurfslösung als überdurchschnittlich qualitativ bestätigt hat und sich die Vorhabenträger zur Beauftragung der Planverfasser über alle relevanten Leistungsphasen verpflichtet hat, wurde auf die Durchführung eines Gutachter- bzw. Wettbewerbsverfahrens verzichtet.

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 wurden im Verfahren für den Entwurf des Bebauungsplanes geprüft und entsprechend aufgenommen. Insbesondere sind die relevanten Umweltbelange geprüft wurden und fanden in die Festsetzungen Eingang.

### **Nachhaltigkeitscontrolling und Demographisches Controlling**

Gegenstand der Vorlage 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.