

Titel der Drucksache:

Vorhabenbezogener Bebauungsplan ANV670
"Borntalbogen - Teilgebiet 2"; Einleitung des
Verfahrens, Aufstellungsbeschluss, Billigung
des Entwurfes und öffentliche Auslegung

Drucksache

0882/15

Stadtrat

Entscheidungsvorlage

öffentlich

Beratungsfolge	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Dienstberatung OB	11.06.2015	nicht öffentlich	Vorberatung
Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt	30.06.2015	nicht öffentlich	Vorberatung
Stadtrat	08.07.2015	öffentlich	Entscheidung

Beschlussvorschlag

01

Dem Antrag auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens nach § 12 Abs. 2 BauGB vom 20.04.2015, für das Vorhaben „Borntalbogen - Teilgebiet 2“ wird gemäß § 12 Abs. 2 Satz 1 BauGB nach pflichtgemäßem Ermessen zugestimmt. Das Bebauungsplanverfahren soll für den in der Anlage 1 dargestellten Bereich eingeleitet werden.

02

Für den Bereich Borntalbogen soll gemäß § 12 Abs. 1 Satz 1 BauGB i. V. m. § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB der vorhabenbezogene Bebauungsplan ANV670 "Borntalbogen - Teilgebiet 2" aufgestellt werden.

Mit der Planung werden folgende Ziele verfolgt:

- Angemessene Neuordnung und Entwicklung des Planungsgebietes
- Herstellung von Baurecht für Wohnungsbau
- Sicherung der Erschließung
- Sicherung eines adäquaten Freiraumanteils
- Sicherung von öffentlich nutzbaren Durchwegungen

Der Geltungsbereich wird begrenzt:

im Westen durch die östliche Grenze der Flurstücke 28/4 und 26/8, im Norden durch die im Rahmen des vereinfachten Umlegungsverfahrens neu herzustellende Flurstücksgrenze, die das Vorhaben begrenzt, im Osten durch die westliche Grenze der geplanten inneren Erschließung und im Süden durch die nördliche Grenze des Flurstücks 138/8 (Grenze zwischen privater Grundstücksfläche und öffentlicher Verkehrsfläche). Alle Flurstücke befinden sich in der Gemarkung Erfurt-Nord, Flur 2.

03

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ANV670 "Borntalbogen - Teilgebiet 2" in seiner Fassung vom 24.04.2015 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.

04

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 ANV670 "Borntalbogen - Teilgebiet 2", 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.

05

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

06

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.

11.06.2015 i.V. gez. T. Thierbach

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			
↓				
	2015	2016	2017	2018
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 - vorhabenbezogener Bebauungsplan
- Anlage 3 - Vorhaben- und Erschließungsplan
- Anlage 3.1 - Vorhabenbeschreibung
- Anlage 4 - Begründung
- Anlage 4.1 - Grünordnungsplan
- Anlage 4.2 - Schallimmissionsprognose
- Anlage 4.3 - 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.)

Als nächster 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 von Wohngebäuden im Geschosswohnungsbau, einer Tiefgarage und der Erschließung 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. Der Flächennutzungsplan wird aus diesem Grund im Parallelverfahren geändert.

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 auch von Seiten, der im näheren Umfeld ansässigen Wohnungsbaugenossenschaft, ein sehr ernsthaftes Interesse, ein Neubauvorhaben im genossenschaftlichen Wohnungsbau zu errichten.

Insgesamt geht es um die Erstellung von ca. 170 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.

Wechselwirkung mit den Sportanlagen:

Die beiden Sportplätze an der Blumenstraße werden durch den Schulsport, Trainingsbetrieb sowie für Punktspiele von Fußballvereinen genutzt. Als Ersatz für die entfallende Kleinspielfläche am Borntalweg soll ein weiterer kleiner dritter Kleinspielplatz an der Blumenstraße entstehen. Der westliche Hauptplatz soll zu einem Kunstrasenplatz im Jahr 2016 umgebaut werden.

Die Innutzungnahme der hinzutretenden Wohnbebauung wird durch Durchführungsvertrag gesichert nicht vor dem 31.12.2016 erfolgen.

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurde festgestellt, dass die Plätze in ihrer Nutzungsintensität durch die heranrückende Wohnbebauung nicht eingeschränkt werden. Das

wird auch durch den Erfurter Sportbetrieb (im Weiteren ESB genannt) bestätigt.

Die Trainingszeiten sind wie bisher möglich. Die zulässigen Nutzungen des Fußballpunktspielbetriebes ist ebenfalls nicht eingeschränkt. Die Anzahl der Punktspiele wird durch die Planung nicht beeinträchtigt. Künftig werden sich mehr Aktivitäten vom Rasenplatz auf den Kunstrasenplatz verlagern, was der höheren Belastbarkeit dieser Anlage entspricht.

Eine deutliche Erweiterung der Nutzungsintensität wäre unter Zugrundelegung der 18 BImSchV aufgrund der Nähe der Sportanlage zu einer bestehenden Wohnnutzung (bestehende Gemengelage) bereits gegenwärtig d.h. ohne die hinzutretende Wohnbebauung ausgeschlossen.

Durch Ermittlung des nach der gültigen 18. BImSchV zulässigen Nutzungsumfangs besteht sowohl für den ESB und die Vorhabenträger Rechtsklarheit. Um künftige Streitigkeiten auszuschließen wird im Durchführungsvertrag eine Bindung an den Nutzungsumgang zwischen Stadt/ESB und dem Vorhabenträger vereinbart werden. Durch geeignete Regelungen im Durchführungsvertrag wird sichergestellt werden, dass im Falle einer Novellierung der 18. BImSchV zu Gunsten des ESB abweichende Nutzungsmöglichkeiten gewährleistet bleiben.

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 weiterer Schritt erfolgt hier die Beschlussfassung für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan ANV670 "Borntalbogen - Teilgebiet 2" mit einem Vorhabenträger.

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. Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB aufgestellt. Die frühzeitige Beteiligungsphase fand für das Gesamtkonzept Borntalbogen (wie im Vorhabenplan dargestellt) mit den westlichen und östlichen Flächen statt.

Mit dem Bebauungsplan werden die in Beschlussnummer 2 genannten Planungsziele angestrebt.

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.