

Titel der Drucksache:

Vorhabenbezogener Bebauungsplan ANV643  
"Wohnen am Auenpark"; Einleitungs -und  
Aufstellungsbeschluss

Drucksache

**1520/15**

Stadtrat

Entscheidungsvorlage

öffentlich

| Beratungsfolge                            | Datum      | Behandlung       | Zuständigkeit |
|-------------------------------------------|------------|------------------|---------------|
| Dienstberatung OB                         | 14.09.2015 | nicht öffentlich | Vorberatung   |
| Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt | 29.09.2015 | nicht öffentlich | Vorberatung   |
| Stadtrat                                  | 21.10.2015 | öffentlich       | Entscheidung  |

#### Beschlussvorschlag

##### 01

Dem Antrag auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens nach § 12 Abs. 2 BauGB vom 13.07.2015, für das Vorhaben „Wohnen am Auenpark“ 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 in der Andreasvorstadt, nördlich der Riethstraße, westlich der Radrennbahn und östlich der Großsiedlung Berliner Platz soll gemäß § 12 Abs. 1 Satz 1 BauGB i. V. m. § 13a Abs. 1 S. 1 BauGB der vorhabenbezogene Bebauungsplan ANV643 „Wohnen am Auenpark“ aufgestellt werden.

Mit dem Bebauungsplan werden folgende Planungsziele angestrebt:

- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung einer Wohnsiedlung mit Geschosswohnungsbau
- planungsrechtliche Umsetzung eines in einem Wettbewerbsverfahren zu entwickelnden Bebauungskonzeptes hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und der überbaubaren Grundstücksflächen
- Sicherung der Erschließung
- Sicherung eines adäquaten gestalteten Freiraumanteils unter Berücksichtigung der Ergebnisse des Buga-Wettbewerbes
- Bewältigung möglicher Konflikte hinsichtlich Immissions- und Artenschutz
- Sicherung gestalterischer Grundprinzipien für Hauptgebäude, Nebenanlagen und Freiräume
- Sicherung einer Ost-West-Durchwegung des Plangebietes und einer Nord-Süd-Durchwegung im Osten

### 03

Der Lageplan des Vorhabens (Anlage 2) und die Beschreibung der Grundzüge des Vorhabens (Anlage 3) werden als Grundlage der Wettbewerbsaufgabenstellung und des Bebauungsplanes ANV643 "Wohnen am Auenpark" unter Maßgabe der vorgenannten im Weiteren zu beachtenden grundsätzlichen Planungsziele gebilligt.

### 04

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

Auf die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wird gemäß § 13a Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 i. V. m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 BauGB verzichtet.

### 05

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

Gemäß § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB ist in der Bekanntmachung darauf hinzuweisen, wo sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten kann und dass sich die Öffentlichkeit innerhalb einer bestimmten Frist zur Planung äußern kann.

### 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.

### 07

Der Flächennutzungsplan ist gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung anzupassen.

### 08

Der Oberbürgermeister wird beauftragt, mit dem Vorhabenträger einen städtebaulichen Vertrag (§ 11 Abs. 1 Satz 1 BauGB) abzuschließen, der die Durchführung eines Planungswettbewerbes gemäß RPW 2013 als Einladungswettbewerb durch den Vorhabenträger regelt und festzuschreibt, dass einer der Preisträger des Wettbewerbes vom Vorhabenträger auf dessen Kosten mit den vollständigen Planungsleistungen bis zur Ausführungsplanung (einschließlich Leistungsphase 5 HOAI) zu beauftragen ist.

14.09.2015 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 →<br>↓          | <b>Nutzen/Einsparung</b> <input type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja, siehe Sachverhalt<br><br>Personal- und Sachkosten (in EUR) /<br>Personalkosteneinsparung (in VbE)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |      |      |      |      |      |                               |     |     |     |     |                              |     |     |     |     |                             |     |     |     |     |                            |     |     |     |     |
| <b>Deckung im Haushalt</b> <input type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja                                 | <b>Gesamtkosten</b> EUR                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |      |      |      |      |      |                               |     |     |     |     |                              |     |     |     |     |                             |     |     |     |     |                            |     |     |     |     |
| ↓                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |      |      |      |      |      |                               |     |     |     |     |                              |     |     |     |     |                             |     |     |     |     |                            |     |     |     |     |
|                                                                                                                      | <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>2015</th> <th>2016</th> <th>2017</th> <th>2018</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Verwaltungshaushalt Einnahmen</td> <td>EUR</td> <td>EUR</td> <td>EUR</td> <td>EUR</td> </tr> <tr> <td>Verwaltungshaushalt Ausgaben</td> <td>EUR</td> <td>EUR</td> <td>EUR</td> <td>EUR</td> </tr> <tr> <td>Vermögenshaushalt Einnahmen</td> <td>EUR</td> <td>EUR</td> <td>EUR</td> <td>EUR</td> </tr> <tr> <td>Vermögenshaushalt Ausgaben</td> <td>EUR</td> <td>EUR</td> <td>EUR</td> <td>EUR</td> </tr> </tbody> </table> |      | 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 |
|                                                                                                                      | 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"/> <b>Deckung siehe Entscheidungsvorschlag</b>                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |      |      |      |      |      |                               |     |     |     |     |                              |     |     |     |     |                             |     |     |     |     |                            |     |     |     |     |

#### Fristwahrung

☒ Ja ☐ Nein

#### Anlagenverzeichnis

Anlage 1 - Übersichtsskizze

Anlage 2 - Lageplan des Vorhabens

Anlage 3 - Beschreibung der Grundzüge des Vorhabens

Anlage 4 - Antrag auf vorhabenbezogenen Bebauungsplan (nicht öffentlich)

Die Anlagen 2 - 4 liegen im BOB und den Fraktionen zur Einsichtnahme aus.

#### Sachverhalt

##### BESCHLUSSLAGE

##### Flächennutzungsplan

- 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

- Ablehnung des Antrags auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens DS1496/12 mit Beschluss vom 28.11.2012

##### weitere Planungen

- Wettbewerbsergebnisse Umgestaltung der nördlichen Geraaue für die Bundesgartenschau

##### SACHVERHALT

Der Vorhabenträger beantragt über einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan die rechtlichen Voraussetzungen für eine Wohnbebauung westlich der Radrennbahn und nördlich der

Riethstraße zu schaffen.

Gegenwärtig, nach Aufgabe der Nutzung durch die Telekom, befinden sich diese Flächen im Außenbereich gem. § 35 BauGB und sind im Flächennutzungsplan der Stadt Erfurt als Fläche für Versorgungsanlage (Zweckbestimmung Telekom) dargestellt.

Der Vorhabenträger hatte im Jahr 2012 einen Antrag auf Einleitung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens für das betreffende Grundstück in Nachbarschaft zur Radrennbahn gestellt mit der Absicht, dort den Neubau von Einfamilienhäusern in Form von Reihen- und Doppelhäusern zu erstellen. Die Verwaltung hatte für dieses Gebiet empfohlen den Antrag abzulehnen in Hinsicht auf den für die Buga durchzuführenden Wettbewerb für die nördliche Geraue, da zu diesem Zeitpunkt unklar war, welche Flächen hierfür benötigt werden. Der Stadtrat hat dieser Empfehlung entsprochen, mit der Maßgabe sich mit dem Vorhabenträger nach dem durchgeführten Buga-Wettbewerb in Verbindung zu setzen.

Der Wettbewerb wurde mittlerweile durchgeführt, die Ergebnisse liegen vor und alle Preisträger schlagen eine Wohnbebauung für diesen Standort vor mit der Maßgabe im Osten des Plangebietes einen ausreichend breiten Korridor für die Durchwegung und Durchgrünung vorzuhalten. Darauf sowie auf den mittlerweile veränderten Wohnungsmarkt wurde im vorliegenden Antrag auf ein Bebauungsplanverfahren in der Grundidee reagiert, in dem eine Grenze gezogen wurde bis zu der eine Bebauung stattfinden kann und nunmehr Geschosswohnungsbau am Standort errichtet werden soll.

Durch die innerstädtische Lage des Vorhabens wird die Durchführung eines Wettbewerbsverfahrens zur Sicherung der Qualität hinsichtlich Städtebau, Architektur und Freiraum für angemessen erachtet. Nachdem sich der Vorhabenträger zur Durchführung eines Wettbewerbs bereit erklärt hat, hat die Verwaltung den Antrag zur Beschlussfassung im Stadtrat aufbereitet. Der Vorhabenträger verpflichtet sich einen der Preisträger mit den weiteren Planungsleistungen mindestens bis zur Leistungsphase 5 HOAI zu beauftragen. Für die Organisation und die Durchführung wird vom Vorhabenträger ein entsprechendes Büro beauftragt. Die Grundzüge der Aufgabenstellung werden in Anlage 2 und 3 dargestellt und für den Wettbewerb einvernehmlich zwischen Vorhabenträger und Verwaltung weiter konkretisiert.

Gegenstand des Bebauungsplanes ist die Herstellung der räumlichen Fassung entlang der Nord-Süd-Verbindung durch Errichtung von Geschosswohnungsbau. Er stellt damit eine Maßnahme der Innenentwicklung dar und wird deshalb im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt. Eine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 13a Abs.1 Nr. 2 BauGB ist nicht erforderlich, da die Größe der zulässigen Grundflächen die Obergrenze von 20.000 m<sup>2</sup> nicht überschreiten wird. Von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB kann gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen werden. Gleichzeitig wird mit den vorliegenden Unterlagen die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung unterrichtet.

Im weiteren Verfahren sind jedoch die relevanten Umweltbelange zu berücksichtigen, dies betrifft insbesondere die Immissionsschutzproblematik im Zusammenhang mit der Radrennbahn.

#### **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.