

**Titel der Drucksache:**

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan ILV676  
"Wohnanlage Vilniuser Straße" - Einleitungs-  
und Aufstellungsbeschluss**

**Drucksache**

**1532/15**

**Stadtrat**

Entscheidungsvorlage

öffentlich

Beratungsfolge	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Dienstberatung OB	15.10.2015	nicht öffentlich	Vorberatung
Ortsteilrat Rieth	03.11.2015	nicht öffentlich	Vorberatung
Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt	10.11.2015	nicht öffentlich	Vorberatung
Stadtrat	18.11.2015	öffentlich	Entscheidung

**Beschlussvorschlag**

01

Dem Antrag auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens nach § 12 Abs.2 BauGB vom 04.05.2015, für das Vorhaben „Wohnanlage Vilniuser Straße“ 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 Gemarkung Ilversgehofen, nördlich der Vilniuser Straße, östlich des Flussverlaufes der Gera und südlich des bestehenden Deutschorden-Seniorenhauses soll gemäß § 12 Abs. 1 Satz 1 BauGB i. V. m. § 13a Abs. 1 S. 1 BauGB der vorhabenbezogene Bebauungsplan ILV676 „Wohnanlage Vilniuser Straße“ aufgestellt werden.

Mit dem Bebauungsplan werden folgende Planungsziele angestrebt:

- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung einer Wohnanlage als Geschosswohnungsbau
- planungsrechtliche Umsetzung eines 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 Freiflächen an der Geraue im Westen
- Bewältigung möglicher Konflikte hinsichtlich Immissionsschutz
- Sicherung gestalterischer Grundprinzipien für Hauptgebäude, Nebenanlagen und Freiräume

03

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.

04

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.

05

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.

06

Der Oberbürgermeister wird beauftragt, dass Vorhaben aufgrund der räumlichen Nähe zum geplanten BUGA-Gelände dem Beirat für Baukunst und Stadtgestaltung der Landeshauptstadt Erfurt (Gestaltungsbeirat) zur Stellungnahme vorzulegen und auf der Grundlage der Empfehlung des Beirates über das Verfahren zur Sicherung der gestalterischen Qualität zu entscheiden..

---

15.10.2015 i.V. gez. T. Thierbach

Datum, Unterschrift

<b>Nachhaltigkeitscontrolling</b> <input checked="" type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja, siehe Anlage	<b>Demografisches Controlling</b> <input checked="" type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja, siehe Anlage																									
<b>Finanzielle Auswirkungen</b> <input checked="" type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja →	<b>Nutzen/Einsparung</b> <input 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>																									
↓																										
	<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 style="text-align: right;">EUR</td> <td style="text-align: right;">EUR</td> <td style="text-align: right;">EUR</td> <td style="text-align: right;">EUR</td> </tr> <tr> <td>Verwaltungshaushalt Ausgaben</td> <td style="text-align: right;">EUR</td> <td style="text-align: right;">EUR</td> <td style="text-align: right;">EUR</td> <td style="text-align: right;">EUR</td> </tr> <tr> <td>Vermögenshaushalt Einnahmen</td> <td style="text-align: right;">EUR</td> <td style="text-align: right;">EUR</td> <td style="text-align: right;">EUR</td> <td style="text-align: right;">EUR</td> </tr> <tr> <td>Vermögenshaushalt Ausgaben</td> <td style="text-align: right;">EUR</td> <td style="text-align: right;">EUR</td> <td style="text-align: right;">EUR</td> <td style="text-align: right;">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 - Vorhabenbeschreibung

Anlage 3 - Antrag auf vorhabenbezogenen Bebauungsplan (nicht öffentlich)

Die Anlagen 2 - 3 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

##### SACHVERHALT

Der Vorhabenträger beabsichtigt, östlich des Flussverlaufs der Gera und nördlich der Vilniuser Straße auf einem im Zuge des Stadtumbaus frei gewordenen Grundstück eine mehrgeschossige, weitestgehend barrierearme Wohnbebauung zu errichten, die im Erdgeschoss durch Flächen für soziale Dienstleistungseinrichtungen ergänzt wird. Insgesamt sollen ca. 40 bis 50 Wohnungen entstehen. Um hierfür die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, hat der Vorhabenträger die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans beantragt.

Gegenwärtig ist diese Fläche eine ungenutzte Grünfläche und ist im FNP der Stadt Erfurt als Wohnbaufläche dargestellt. Der Vorhabenträger möchte vor dem weiteren Planungsbeginn eine Entscheidung durch den Stadtrat darüber erlangen, ob die beabsichtigte Entwicklung auf der Fläche grundsätzlich befürwortet wird. Aus diesem Grund soll in einem ersten Schritt nur über die Einleitung des Verfahrens und die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beschlossen werden.

#### Bewertung des Bauvorhabens aus Sicht der Verwaltung:

Die beabsichtigte Entwicklung wird städtebaulich im Grundsatz klar befürwortet. Die angemessene Nachnutzung der im Stadtumbau frei gewordenen Grundstücke kommt dem Ziel der kompakten Stadt sehr entgegen, sie hilft, den Flächenverbrauch zu reduzieren und ist auch aus Gründen der zunehmenden Verknappung geeigneter Bauflächen zu befürworten. Auch das Nutzungskonzept ist schlüssig und scheint auch im Quartiersbezug bedarfs- und nachfragegerecht.

Zudem grenzt das Areal auf der Westseite unmittelbar an den Flusslauf der Gera und die Nördliche Geraue an, die im Zusammenhang mit der Bundesgartenschau 2021 durch umfangreichen Einsatz von Fördermitteln grundlegend aufgewertet wird. Damit besteht die große Chance, in diesem Umfeld langfristig wirksame, grundlegende Strukturverbesserungen erzielen zu können, die zur weiteren Stabilisierung der Großsiedlungen beitragen. Umgekehrt werden die neuen BUGA-Freiflächen selbst durch die räumliche Wirkung des beantragten Vorhabens in nicht unwesentlicher Weise geprägt werden.

Daher ist es aus Sicht der Verwaltung dringend erforderlich, hinreichende Instrumente zur Qualitätssicherung einzusetzen, wie dies auch bei allen vergleichbaren Vorhaben im näheren Umfeld bereits erfolgt ist bzw. umgesetzt wird (Vorhaben an der Riethstraße, Wohnen am Kilianipark etc.). Hier ist nicht nur die Beachtung der Planungsergebnisse der westlich gelegenen künftigen Buga-Flächen in die Planungsüberlegungen einzubeziehen, es ist auch ein qualitativvoller, dem besonderen Standort angemessener Architekturbeitrag zu leisten.

Aus diesem Grund wurde von Seiten der Verwaltung empfohlen, analog der üblichen Vorgehensweise in anderen Bereichen von besonderem städtebaulichen Interesse einen schlanken Einladungswettbewerb gemäß RPW mit einer kleinen Zahl qualifizierter Planungsbüros durchzuführen, um die Qualitätssicherung zu erreichen. Üblicherweise wird bei Wettbewerben nach RPW empfohlen, das Büro eines der prämierten Beiträge bis zur Leistungsphase 5 HOAI zu beauftragen, jedoch mindestens die Leistungsphase 4 durchzuführen.

Der Vorhabenträger kann sich in einem gewissen Rahmen vorstellen, auf seine Kosten ein entsprechendes Gutachterverfahren durchzuführen, beabsichtigt aber, unmittelbar danach mit einem mit ihm seit längerer Zeit im gegenseitigen Vertrauensverhältnis zusammenarbeitenden Büro weiter zu planen. Diese Vorgehensweise wird sowohl von Seiten der Verwaltung als auch aus architektenrechtlichen Gründen sehr kritisch gesehen, da das Gutachterverfahren dann weitgehend ins Leere laufen würde.

Entsprechend der üblichen Verfahrensweise kann dem Vorhabenträger alternativ angeboten werden, den Vorentwurf seines Hausarchitekten dem Gestaltungsbeirat zur Bewertung vorzulegen. Die Entscheidung, ob ein Einladungswettbewerb durchgeführt werden soll, oder ob der Entwurf ggf. nach einer Überarbeitung eine hinreichende Qualität zu gewährleisten verspricht, könnte somit im Ergebnis der Empfehlung des Gestaltungsbeirats durch den Oberbürgermeister getroffen werden. Sollte sich die Durchführung eines Einladungswettbewerbes als notwendig erweisen, wird durch den Oberbürgermeister ein

entsprechender Entscheidungsvorschlag den entsprechenden Gremien vorgelegt.  
Diese Vorgehensweise wird als Beschlusspunkt durch die Verwaltung vorgeschlagen.

#### Verfahren:

Gegenstand des Bebauungsplanes ist die Herstellung der räumlichen Fassung an der Vilniuser Straße und im ausreichenden Abstand der Geraaue 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 den Verkehrsanlagen.

#### **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.