

Titel der Drucksache:

Vorhabenbezogener Bebauungsplan BRV680  
"Wohnen am Walkstrom" - Einleitungs- und  
Aufstellungsbeschluss, Billigung des  
Vorentwurfs und frühzeitige Beteiligung der  
Öffentlichkeit

Drucksache

**2383/15**

Stadttrat

Entscheidungsvorlage

öffentlich

Beratungsfolge	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Dienstberatung OB	14.07.2016	nicht öffentlich	Vorberatung
Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt	23.08.2016	nicht öffentlich	Vorberatung
Stadttrat	07.09.2016	öffentlich	Entscheidung

#### Beschlussvorschlag

##### 01

Dem Antrag des Vorhabenträgers vom 28.10.2015 auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens nach § 12 BauGB für das Vorhaben "Wohnen am Walkstrom" wird gemäß § 12 Abs. 2 Satz 1 BauGB nach pflichtgemäßem Ermessen zugestimmt. Das Bebauungsplanverfahren soll eingeleitet werden.

##### 02

Für das Antragsgrundstück Flurstück 571/2, Flur 147 in der Gemarkung Erfurt-Mitte soll gemäß § 12 Abs. 1 Satz 1 BauGB i. V. m. § 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB der vorhabenbezogene Bebauungsplan BRV680 "Wohnen am Walkstrom" aufgestellt werden. Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans verläuft entlang der Flurstücksgrenze des o.g. Flurstücks.

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden folgende Planungsziele angestrebt:

- städtebauliche und freiraumplanerische Neuordnung des Areals der ehemaligen Kartäuser Mühle
- Schaffen der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von drei Wohngebäuden als Geschosswohnungsbau
- Sicherung einer quartiersverträglichen Bebauung im Blockinnenbereich durch maßstäbliche Baustrukturen
- Sicherung der Wohn- und Aufenthaltsqualität für die geplante Wohnbebauung
- Sicherung einer hohen Freiraumqualität
- Sicherung der erforderlichen Flächen für den ruhenden Verkehr in einer Tiefgarage

##### 03

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

**04**

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

**05**

Das Vorhabenkonzept in der Fassung vom 04.04.2016 wird als Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans gebilligt.

**06**

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs.1 Satz 1 BauGB ist durch die öffentliche Auslegung des Vorhabenkonzeptes durchzuführen.

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

**07**

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

---

14.07.2016 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

- 1 – Geltungsbereich
- 2 – Vorhabenkonzept
- 3 – Vorhabenbeschreibung
- 4 – Antrag auf Einleitung (nicht öffentlich)

Die Anlagen 2 – 4 liegen im Bereich OB und den Fraktionen zur Einsichtnahme aus.

#### Sachverhalt

Für das Grundstück der ehemaligen Kartäuser Mühle an der Straße des Friedens liegt der Stadtverwaltung ein Antrag auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens nach § 12 BauGB vor.

Das Grundstück befindet sich südwestlich der Altstadt, in einem gründerzeitlich geprägten Stadtviertel. Der Bereich des Vorhabens ist durch einen aufgelösten Blockrand, bestehend aus 3- bis 4-geschossigen Wohngebäuden gekennzeichnet. Das Quartiersinnere wird bestimmt durch Stellplatzanlagen - die in der Regel den Gebäuden zugeordnet sind-, und größeren Grünstrukturen.

Der neue Eigentümer und Vorhabenträger beabsichtigt, die seit Jahren brach liegende Fläche der Kartäuser Mühle zu revitalisieren und unter Berücksichtigung städtebaulicher und landschaftsplanerischer Belange attraktiven innerstädtischen Wohnraum zu schaffen. Die künftige Bebauung soll, dem Standort und dem Ziel der Stabilisierung des gründerzeitlich geprägten Wohngebiets angemessen, ein hochwertiges Angebot an Architektur bieten. Das Gebäude der Kartäuser Mühle stand dabei zur Disposition, da es für eine wohnwirtschaftliche Nachnutzung nicht geeignet war. Zwischenzeitlich wurde es abgebrochen.

Das städtebauliche Grundkonzept sieht für den ca. 4.480m<sup>2</sup> großen Bereich den Neubau von drei Geschoßbauten vor. Die abgebrochene Kartäuser Mühle soll durch ein 5-geschossiges straßenseitiges Gebäude mit Seitenflügel ersetzt und im rückwärtigen Bereich durch zwei 3- 4-geschossige Punkthäuser ergänzt werden. Insgesamt sind ca. 54 Wohnungen geplant.

Aus städtebaulicher Sicht wird der vorliegende Entwurfsvorschlag als tragfähige Grundlage für die künftige städtebauliche Entwicklung des Areals angesehen und dem vorliegenden Antrag gem. § 12 BauGB zugestimmt. Das Quartier eignet sich hervorragend als Wohnstandort. Es ist innenstadtnah und die vorgeschlagene Nutzung entspricht der vorhandenen Gebietscharakteristik der umgebenden Bebauung.

Der städtebaulichen und architektonischen Gestaltung des Quartiers kommt aufgrund der guten innerstädtischen Lage eine besondere Bedeutung zu. Das städtebauliche Grundkonzept wurde daher dem Gestaltungsbeirat der Stadt Erfurt vorgestellt, der es mit Hinweisen zur Reduzierung des Ausnutzungs- und Versiegelungsgrads bestätigte. Grundsätzlich entspricht das Vorhaben den städtebaulichen Entwicklungszielen, so dass die Verwaltung empfiehlt, dieses Konzept der weiteren Bearbeitung zugrunde zu legen und die Hinweise des Gestaltungsbeirats zur Grundlage der weiteren Qualifizierung des Vorhabens im Entwurfsverfahren zu machen.

\*

Zur Sicherung dieser Planungsziele in der Umsetzung ist die Erstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans zwingend erforderlich. Er dient als rechtswirksames Handlungsinstrument zur Steuerung der baulichen Entwicklung und Veränderung in diesem Bereich. Mit ihm sollen die städtebaulichen Entwicklungsziele gebietsbezogen konkretisiert und die planungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung neu definiert werden.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Erfurt (Veröffentlichung im Amtsblatt vom 27.05.2006) ist die Fläche des Geltungsbereichs BRV680 "Wohnen am Walkstrom" als Wohnbaufläche dargestellt. Das Vorhaben entspricht somit den gemeindlichen Entwicklungszielen.

Der Bebauungsplan stellt eine Maßnahme der Innenentwicklung dar und wird daher im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt. Die Anwendungsvoraussetzungen gemäß §13a Abs. 1 BauGB sind wie folgt gegeben:

- Gegenstand des Bebauungsplanes ist die Revitalisierung einer innerstädtischen Brachfläche.
- Die festgesetzte zulässige Grundfläche hat eine Größe von weniger als 20.000 m<sup>2</sup>.
- Es wird durch den Bebauungsplan keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in §1 Abs.6 Nr. 7 BauGB genannten Schutzgüter.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 3 Satz 1 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.

## **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 gewichten und abzuwägen. Das Nachhaltigkeitscontrolling und demographische Controlling sind somit integraler Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens und erfolgen nicht gesondert.

---