

**Titel der Drucksache:**

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan MOP695  
"Wohnanlage Talliner Straße"; Einleitungs-  
und Aufstellungsbeschluss, Billigung des  
Vorentwurfes und frühzeitige Beteiligung der  
Öffentlichkeit**

**Drucksache**

**0004/17**

**Stadtrat**

Entscheidungsvorlage

öffentlich

Beratungsfolge	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Dienstberatung OB	30.01.2017	nicht öffentlich	Vorberatung
Ortsteilrat Moskauer Platz	20.02.2017	nicht öffentlich	Vorberatung
Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt	21.02.2017	nicht öffentlich	Vorberatung
Stadtrat	08.03.2017	öffentlich	Entscheidung

**Beschlussvorschlag**

01

Dem Antrag auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens nach § 12 Abs.2 BauGB vom 14.12.2016, für das Vorhaben „Wohnanlage Talliner 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 im Ortsteil Moskauer Platz, nördlich der Talliner Straße soll gemäß § 12 Abs. 1 Satz 1 BauGB i. V. m. § 2 Abs. 1 BauGB der vorhabenbezogene Bebauungsplan MOP695 „Wohnanlage Talliner Straße“ aufgestellt werden.

Mit dem Bebauungsplan werden folgende Planungsziele angestrebt:

- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung von Wohngebäuden im Geschosswohnungsbau
- Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung
- Bewältigung möglicher naturschutzrechtlicher Konflikte
- angemessene Freiraumgestaltung
- planungsrechtliche Umsetzung eines zu entwickelnden Baukonzeptes hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und der überbaubaren Grundstücksflächen
- Sicherung der Erschließung

03

Die Vorhabenbeschreibung (Anlage 2) wird als Vorentwurf und Begründung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes MOP695 "Wohnanlage Talliner Straße" gebilligt.

04

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wird durch öffentliche Auslegung des Vorentwurfes des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes MOP695 "Wohnanlage Talliner Straße" und dessen Begründung durchgeführt.

Gemäß § 4 Abs. 1 Satz 1 BauGB werden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden, beteiligt.

30.01.2017, 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 →	<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>			
↓				
	<b>2017</b>	<b>2018</b>	<b>2019</b>	<b>2020</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 - Vorhabenbeschreibung

Anlage 3 - Antrag auf vorhabenbezogenen Bebauungsplan (nicht öffentlich)

Die Anlagen 2 - 3 liegen im BOB und den Fraktionen zur Einsichtnahme aus.

#### Sachverhalt

Der Vorhabenträger beabsichtigt im Ortsteil Moskauer Platz nördlich der Talliner Straße und westlich der Geraaue auf dem eigenen Grundstück Geschosswohnungsbau zu errichten. Dabei soll ein Anteil an sozialen Wohnungsbau (mietpreisgebunden bzw. belegungsgebunden) entstehen.

Das Grundstück befindet sich im Verzahnungsbereich zwischen der Großwohnsiedlung Moskauer Platz und dem Freiraum der Geraaue, welcher im Rahmen der Bundesgartenschau umgestaltet und aufgewertet werden soll. Es soll ein landschaftsparkähnlicher Freiraum entstehen, der auf vielfältige Weise dauerhaft genutzt werden kann und eine Freiraum- sowie Wegeverbindung (Fuß- und Radwege) zwischen dem Stadtzentrum und den nördlichen Stadtteilen herstellt. Für die Durchführung der Bundesgartenschau in der nördlichen Geraaue wurde seinerzeit ein freiraumplanerischer Realisierungswettbewerb mit städtebaulichen Ideenteil durchgeführt, der auch zum Inhalt hatte, in den angrenzenden Bereichen Möglichkeiten der städtebaulichen Entwicklung aufzuzeigen. Das vorliegende Konzept (Anlage 2) ist das Ergebnis dieses Wettbewerbs des beauftragten Preisträgers und dient für die frühzeitige Beteiligungsphase der

Öffentlichkeit und der Behörden. Es gilt jedoch, im weiteren Planverfahren das städtebauliche Konzept weiter zu optimieren und zu qualifizieren.

Das Grundstück selbst war bereits als Bestandteil der Großsiedlung Moskauer Platz bebaut, ist jedoch im Rahmen des Stadtumbaus rückgebaut worden und liegt derzeit brach. Durch die Nutzungsaufgabe gehört es derzeit faktisch zum Außenbereich gem. § 35 BauGB.

Durch die genannte Verzahnungssituation ist es besonders wichtig, einen qualitätsvollen Entwurf in städtebaulicher, architektonischer und freiraumplanerischer Hinsicht zu erarbeiten.

Der Vorhabenträger möchte Teilnehmern an dem Bundeswettbewerb zur seriellen-industriellen Bauweise anbieten, Teile des Vorhabens zu realisieren und beabsichtigt das Grundstück in dessen Ergebnis in dieser Art und Weise zu bebauen. Um hierfür die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, hat der Vorhabenträger die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans beantragt.

Aus genannten Voraussetzungen sollen mit dem Bebauungsplan die folgenden Planungsziele umgesetzt werden:

- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung von Wohngebäuden im Geschosswohnungsbau
- Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung
- Bewältigung möglicher naturschutzrechtlicher Konflikte
- angemessene Freiraumgestaltung
- planungsrechtliche Umsetzung eines zu entwickelnden Baukonzeptes hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und der überbaubaren Grundstücksflächen
- Sicherung der Erschließung

Im künftigen Bebauungsplan ist dies durch geeignete Festsetzungen umzusetzen.

Das Vorhaben zur Errichtung von Geschosswohnungsbau mit einem Anteil sozialen Wohnungsbau wird durch die Verwaltung begrüßt und positiv unterstützt.

Der Vorhabenträger möchte vor dem weiteren Planungsbeginn eine Entscheidung durch den Stadtrat darüber erlangen, ob die beabsichtigte Entwicklung auf der Fläche grundsätzlich befürwortet wird.

#### Weitere Schritte nach Beschlussfassung

Der Einleitungs- und Aufstellungsbeschluss wird gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB ortsüblich im Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt bekanntgemacht.

Zeitpunkt, Ort und Dauer der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit werdend ortsüblich im Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt bekanntgemacht.

Mit dem Antragsteller wird ein städtebaulicher Vertrag insbesondere zur Übernahme der Kosten erforderlicher Gutachten und über die Herstellung der Erschließung abgeschlossen.

Durch städtebauliche Verträge wird nach § 11 BauGB sichergestellt, dass

- die Planungskosten, einschließlich der erforderlichen Gutachten,
- die Herstellung von Ausgleichsmaßnahmen und
- die Erschließungskosten

vom Antragsteller übernommen werden.

Mit dem Antragsteller (Vorhabenträger) wird der erforderliche Durchführungsvertrag gemäß § 12 Abs. 1 Satz 1 BauGB zur Vorbereitung und Durchführung dieses Bebauungsplanverfahrens abgeschlossen.

### **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.