

Titel der Drucksache:

Vorhabenbezogener Bebauungsplan ANV643
"Wohnen am Auenpark"; Billigung des
Entwurfes und öffentliche Auslegung

Drucksache

1759/17

Stadtrat

Entscheidungsvorlage

öffentlich

| Beratungsfolge | Datum | Behandlung | Zuständigkeit |
|---|------------|------------------|---------------|
| Dienstberatung OB | 18.12.2017 | nicht öffentlich | Vorberatung |
| Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt | 16.01.2018 | nicht öffentlich | Vorberatung |
| Stadtrat | 31.01.2018 | öffentlich | Entscheidung |

Beschlussvorschlag

01

Der Aufstellungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan ANV643 „Wohnen am Auenpark“ beschlossen am 21.10.2015 (Beschluss Nr. 1520/15) wird hinsichtlich des Geltungsbereiches wie folgt geändert:

Der Bereich wird entsprechend der zeichnerischen Festsetzung des Geltungsbereiches im Entwurf zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan umgrenzt.

02

Die Abwägung zu den im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen wird beschlossen. Das Abwägungsergebnis mit Begründung (Anlage 5) ist Bestandteil des Beschlusses.

03

Der Entwurf des Bebauungsplanes ANV643 "Wohnen am Auenpark" (Anlage 2) in seiner Fassung vom 01.11.2017 und dessen Begründung (Anlage 4) werden gebilligt.

04

Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung werden nach § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt.

Gemäß § 4 Abs. 2 BauGB werden die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden, beteiligt.

05

Der Flächennutzungsplan ist im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB zu ändern.

18.12.2017 gez. A. Bausewein

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 | | | |
| ↓ | | | | |
| | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 |
| 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 - Entwurf vorhabenbezogener Bebauungsplan
- Anlage 3 - Vorhaben- und Erschließungsplan
- Anlage 3.1 - Vorhabenbeschreibung
- Anlage 4 - Begründung
- Anlage 4.1 - Umweltbericht mit Grünordnungsplan
- Anlage 4.2 - Schallgutachten
- Anlage 4.3 - Artenschutzgutachten
- Anlage 5.1 - Zwischenabwägung (öffentlich)
- Anlage 5.2 - Zwischenabwägung (nichtöffentlich)

Die Anlagen 2 – 5 liegen im Bereich OB und den Fraktionen zur Einsichtnahme aus.

Beschlusslage

Flächennutzungsplan

- Feststellungsbeschluss Nr. 128/2005 vom 13.07.2005
- Beitrittsbeschluss Nr. 100/2006 vom 26.04.2006, wirksam mit Veröffentlichung im Amtsblatt Nr.11/2006 vom 27.05.2006
- Beschluss der Neubekanntmachung des Flächennutzungsplanes Nr. 1765/16 vom 14.06.2017, Veröffentlichung im Amtsblatt Nr. 12/2017 vom 14.07.2017

- Um den Bebauungsplan gemäß § 8 Abs.2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickeln zu können, ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

Bebauungsplan

- Einleitungs- und Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplanverfahrens mit Beschluss 1520/15 vom 21.10.2015
- Durchführung eines Einladungswettbewerbs zur Realisierung des Vorhabens
- Billigung des Vorentwurfs und frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie Information über das Wettbewerbsergebnis DS 0247/17 mit Beschluss vom 14.06.2017

Weitere Planungen

- Wettbewerbsergebnisse Umgestaltung "Teilbereich Nördliche Geraue" für die Bundesgartenschau

Sachverhalt

Der Vorhabenträger beabsichtigt über den 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 Versorgungsanlagen (Zweckbestimmung Telekom) dargestellt.

Der Vorhabenträger hatte im Jahr 2015 den Antrag auf Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens für das betreffende Grundstück gestellt und sich bereit erklärt einen Wettbewerb durchzuführen. Der Wettbewerb wurde mittlerweile durchgeführt, die Ergebnisse liegen vor. Der Vorhabenträger verpflichtet sich den ausgewählten Preisträger mit den weiteren Planungsleistungen mindestens bis zur Leistungsphase 5 HOAI zu beauftragen.

Gegenstand des Bebauungsplanes ist die Herstellung der räumlichen Fassung entlang der Nord-Süd-Verbindung durch Errichtung von Geschosswohnungsbau.

Im Verfahren zur Aufstellung wurden die relevanten Umweltbelange berücksichtigt und die entsprechenden Gutachten erstellt und sind in den Entwurf des Bebauungsplanes eingeflossen. Dies betrifft neben den naturschutzrechtlichen Belangen insbesondere die Immissionsschutzproblematik.

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 Baukonzeptes 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

Vorhabenbeschreibung

Das neue Wohngebiet am Auenpark soll großstädtisches Wohnen in Verbindung mit der parkähnlichen Umgebung in Anbindung der Gera-Aue darstellen.

Reduziert auf drei Grundtypen gliedert und strukturiert sich das Areal klar in die Gebäude, die im Osten des Plangebiets eine klare Stadtkante bilden und so einen geschützten Raum für die westlich gelegenen punktförmigen Gebäude im so entstandenen grünen Innenhof ermöglichen.

Den Auftakt an der Zufahrt zum Plangebiet wird durch ein 8-stöckiges Turmgebäude in Sichtachse der Auenstraße als bewusste Eingangsgeste und Teil der Stadtkante gebildet. Gleichzeitig nimmt der Neubau den Bestand behutsam auf und bildet eine stimmige Einheit.

Im nordöstlichen Bereich entsteht durch ein 6-geschossiges Gebäude entlang einer neuen Fußgänger-Promenade eine markante und interessante Fortsetzung der Stadtkante. Alle Aufenthaltsräume sind der Straßenseite abgewandt und richten sich mit Loggien dem neuentstandenen grünen Innenhof zu. So entsteht ein baulicher Schallschutz zur bestehenden Radrennbahn und es wird eine sehr hohe Qualität an geschützter, parkähnlicher Grünfläche erreicht.

Im grünen Innenhof soll eine lockere Bebauung durch die punktförmigen Gebäude die so gewonnene Qualität nutzen. Die quadratischen Baukörper bieten dabei auf 4-5 Geschossen plus Staffelgeschoss eine ganz besondere Qualität als Wohnen im Park.

Wettbewerbsverfahren

Mit dem Einleitungs- und Aufstellungsbeschluss wurde der Oberbürgermeister beauftragt, mit dem Vorhabenträger die Durchführung eines Planungswettbewerbes zu vereinbaren.

Mit der 2. Sitzung des Preisgerichts vom 29.11.2016 entschied sich der Vorhabenträger den 2. Preisträger mit der weiteren Planung zu beauftragen. Das Preisgericht konnte dem Vorhabenträger folgen und die Beauftragung mit nochmaligen Hinweisen empfehlen. Die weiteren Hinweise wurden eingearbeitet und die nunmehr vorliegende Arbeit stellt das Vorhaben für den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes dar.

Gegenüber dem Aufstellungsbeschluss wurde die Plangebietsgrenze im südöstlichen Teil geringfügig geändert und ein Teil eines städtischen Flurstücks zur besseren Erschließung einbezogen. Im Rahmen des Durchführungsvertrages ist die Grenzregulierung zwischen städtischen und privaten Grundstücken zu regeln.

Weitere Schritte nach Beschlussfassung

Zeitpunkt, Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung sowie Angaben zu den Arten verfügbarer umweltbezogener Informationen werden gemäß § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB im Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt ortsüblich bekanntgemacht.

In der Bekanntmachung wird darauf hingewiesen, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können.

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.