

Titel der Drucksache:

Vorhabenbezogener Bebauungsplan BRV700
"Wohnen am Witterdaer Weg" - Einleitungs-
und Aufstellungsbeschluss, Billigung des
Vorentwurfs und frühzeitige Beteiligung der
Öffentlichkeit

Drucksache

0552/17

Stadtrat

Entscheidungsvorlage

öffentlich

Beratungsfolge	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Dienstberatung OB	07.09.2017	nicht öffentlich	Vorberatung
Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt	26.09.2017	nicht öffentlich	Vorberatung
Stadtrat	18.10.2017	öffentlich	Entscheidung

Beschlussvorschlag

01

Dem Antrag des Vorhabenträgers vom 07.04.2017 auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens nach § 12 BauGB für das Vorhaben "Wohnen am Witterdaer Weg" wird unter der Maßgabe, dass für das städtische Teilflurstück 32/4 die Verfügungsberechtigung erlangt wird, gemäß § 12 Abs. 2 Satz 1 BauGB nach pflichtgemäßem Ermessen zugestimmt. Das Bebauungsplanverfahren soll eingeleitet werden.

02

Für die Antragsgrundstücke wird gemäß § 12 Abs. 1 Satz 1 BauGB i. V. m. § 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB der vorhabenbezogene Bebauungsplan BRV700 "Wohnen am Witterdaer Weg" aufgestellt.

Der Geltungsbereich liegt in der Gemarkung Erfurt-Süd, Flur 3 und wird begrenzt:

im Norden: durch das Flurstück 31/4 im Abstand von 26m zur nördlichen Grundstücksgrenze und das Flurstück 32/4 im Abstand von 61 m zur südlichen Grundstücksgrenze entlang des Flurstücks 31/4

im Osten: durch die westlichen Grenzen der Flurstücke 32/1, 33/1 und 96/2

im Süden: durch das Flurstück 33/2 im Abstand von 70m zur südlichen Grundstücksgrenze entlang des Flurstücks 46/24 und das Flurstück 46/24 im Abstand von 70m zur südlichen Grundstücksgrenze entlang des Flurstücks 33/2.

im Westen: durch die östlichen Grenzen der Flurstücke 46/23, 31/1 und 96/4.

Der Geltungsbereich umfasst Teilflurstücke aus 31/4, 32/4, 33/2 und 46/24 sowie das Flurstück 96/3.

Sofern die Verfügungsberechtigung für das städtische Teilflurstück 32/4 nicht hergestellt werden kann, wird der Geltungsbereich im Norden durch die nördliche Grundstücksgrenze des Flurstücks 96/3 begrenzt.

03

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden folgende Planungsziele angestrebt:

- städtebauliche und freiraumplanerische Neuordnung eines Teilbereichs des Areals des ehemaligen Gartenbaubetriebes unter Berücksichtigung der vorhabenübergreifenden Rahmenplanung der Stadt
- Schaffen der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Wohngebäuden als einen ersten Teilabschnitt
- Sicherung einer in die Gesamtentwicklung integrierbaren Bebauung durch maßstäbliche Baustrukturen
- Sicherung der Wohn- und Aufenthaltsqualität für die geplante Wohnbebauung
- Sicherung einer hohen Freiraumqualität
- Sicherung der erforderlichen Flächen für den ruhenden Verkehr

04

Das Vorhabenkonzept in der Fassung vom 07.03.2017 und die Vorhabenbeschreibung werden als Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und dessen Begründung gebilligt.

05

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.

06

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

07

Für das in der Anlage 4 dargestellte Gebiet ist durch die Stadtverwaltung ein vorhabenübergreifender Rahmenplan zu erarbeiten. Sollten sich im Zuge dessen Anpassungserfordernisse für das geplante Vorhaben ergeben, sind diese in das Vorhaben zu integrieren.

08

Mit dem Vorhabenträger ist ein städtebaulicher Vertrag mit folgendem Inhalt abzuschließen:

Zur Sicherung der architektonischen Qualität der Gebäude wird der Vorhabenträger auf eigene Kosten einen Einladungswettbewerb nach den Regeln der RPW2013 durchführen.

07.09.2017 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 checked="" 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 - städtebauliches Vorhabenkonzept vom 07.03.2017

Anlage 3 - Vorhabenbeschreibung

Anlage 4 - Geltungsbereich Rahmenplan "Witterdaer Weg"

Anlage 5 - Antrag auf Einleitung

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

Sachverhalt

Für die in der Anlage 1 dargestellten Flächen liegt der Verwaltung ein Antrag auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens nach § 12 BauGB vor. Die Flurstücke befinden sich im Stadtteil Brühlervorstadt, in Ortsrandlage an der Heinrichstraße. Bei den Grundstücken handelt es sich um Teilflächen eines dort ansässigen Gartenbaubetriebes, welche mit Gewächshäusern bebaut sind. Diese derzeit ungenutzten baulichen Anlagen sind disponibel, eine gärtnerische Produktion an diesem Standort ist seitens des Gartenbaubetriebes nicht mehr geplant.

Der Vorhabenträger beabsichtigt, die brach liegenden Flächen zu revitalisieren und unter Berücksichtigung städtebaulicher und landschaftsplanerischer Belange attraktiven Wohnraum zu schaffen.

Für die Teilflurstücke aus 31/4, 33/2 und 46/24 sowie das Flurstück 96/3 kann der Vorhabenträger eine Verfügungsberechtigung vorlegen. Das Teilflurstück 32/4 befindet sich in städtischem Eigentum. Der Vorhabenträger beabsichtigt dieses Teilflurstück von der Stadt käuflich bzw. über

einen Flächentausch zu erwerben. Aus Sicht der Stadtverwaltung wäre ein Tausch mit Wertausgleich und unter Maßgaben denkbar, sodass die Erlangung der Verfügungsberechtigung nicht ausgeschlossen ist. Da der Grundstücksverkehr einer Gremienentscheidung bedarf, steht der vorgesehene Geltungsbereich vorerst unter Vorbehalt.

Das städtebauliche Grundkonzept sieht für das ca. 2,3 ha große Areal die Errichtung von Geschosswohnungsbau in Form einer viergeschossigen Lärmschutzbebauung an der Heinrichstraße und einer sich daran anschließenden drei- bis viergeschossigen kammartigen Gebäudestruktur vor. Die Erschließung erfolgt von Norden über die Heinrichstraße und den Witterdaer Weg. Die Parkierung ist in Tiefgaragen und einer dem Geschosswohnungsbau straßenseitig vorgelagerten Garagenanlage vorgesehen. Insgesamt beabsichtigt der Vorhabenträger an diesem Standort ca. 240 – 250 Wohnungen zu realisieren.

Aus Sicht der Verwaltung ist der Standort auf Grund der Nähe zur Kernstadt durchaus für eine Wohnbauentwicklung geeignet. Aufgrund der Lage des Quartiers im Spannungsfeld zwischen der Heinrichstraße, dem Ortsrand und den teilweise landwirtschaftlich genutzten Flächen, kann diese Entwicklung jedoch nicht isoliert betrachtet werden. Vielmehr ist es erforderlich, für die an den Vorhabenbereich angrenzenden unbebauten Flächen (Anlage 4) einen Rahmenplan zu erarbeiten. Darauf aufbauend ist dann ein strukturelles Rahmenkonzept mit entsprechend definierten Leitzielen im Sinne einer geordneten städtebaulichen Gesamtentwicklung zu erstellen. Sollten sich im Zuge dessen Anpassungserfordernisse für das geplante Vorhaben ergeben, sind diese in die Planung zu integrieren.

Der vorliegende Bebauungsvorschlag -als erster Baustein dieser städtebaulichen Gesamtbetrachtung- wird als Grundlage für die Einleitung des Planverfahrens angesehen und dem vorliegenden Antrag gem. § 12 BauGB daher zugestimmt.

Aufgrund der Rاندlage und die Rahmensetzungen durch die Heinrichstraße und den Witterdaer Weg sind die Entscheidungslasten bezüglich der künftigen Grundstruktur der Teilfläche im vorliegenden Fall in einer Weise begrenzt, dass die grundsätzliche Entscheidung für das Vorhaben seitens der Stadtverwaltung der Rahmenplanung vorgeifend hier empfohlen werden kann.

Im Hinblick auf die Gewährleistung einer angemessenen architektonischen Qualität der Bebauung hat sich der Vorhabenträger bereit erklärt für das Vorhaben einen hochbaulichen Wettbewerb nach den Regeln der RPW2013 durchzuführen. Die Grundzüge der Wettbewerbsauslobung werden dem Stadtrat zur Beschlussfassung vorgelegt.

Zur Sicherung der Planungsziele in der Umsetzung des Vorhabens 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 BRV700 "Wohnen am Witterdaer Weg" als Sondergebiet mit dem Nutzungszweck Gartenbau dargestellt. Der Flächennutzungsplan muss daher im Parallelverfahren geändert werden.

Weitere Schritte nach Beschlussfassung:

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

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

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

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.