

Titel der Drucksache:

Vorhabenbezogener Bebauungsplan JOP705  
"Wohnen am Bürgerpark" - Einleitungs- und  
Aufstellungsbeschluss, Billigung des  
Vorentwurfes und frühzeitige Beteiligung der  
Öffentlichkeit

Drucksache

**1394/17**

Stadtrat

Entscheidungsvorlage

öffentlich

Beratungsfolge	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Dienstberatung OB	15.03.2018	nicht öffentlich	Vorberatung
Ortsteilrat Johannesplatz	21.03.2018	nicht öffentlich	Vorberatung
Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt	10.04.2018	nicht öffentlich	Vorberatung
Stadtrat	18.04.2018	öffentlich	Entscheidung

#### Beschlussvorschlag

##### 01

Dem Antrag auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens nach § 12 Abs. 2 BauGB vom 28.04.2017 für das Vorhaben „Wohnen Am Bürgerpark, Eislebener Straße“ wird gemäß § 12 Abs. 2 Satz 1 BauGB nach pflichtgemäßem Ermessen zugestimmt. Das Bebauungsplanverfahren soll eingeleitet werden.

##### 02

Für den Bereich nördlich der Eislebener Straße soll gemäß § 12 Abs. 1 Satz 1 BauGB i. V. m. § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB der vorhabenbezogene Bebauungsplan JOP705 "Wohnen am Bürgerpark" aufgestellt werden. Der Bereich wird entsprechend der zeichnerischen Festsetzung des Geltungsbereiches im Vorentwurf zum Bebauungsplan umgrenzt.

Mit dem Bebauungsplan werden folgende Planungsziele angestrebt:

- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung eines Wohngebietes mit Geschosswohnungsbau
- planungsrechtliche Umsetzung des städtebaulichen Baukonzeptes hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und der überbaubaren Grundstücksflächen
- Sicherung einer adäquat gestalteten und durchgängigen öffentlichen Grünfläche in Ost-West-Richtung
- Sicherung der Erschließung und des Stellplatzbedarfs
- Bewältigung möglicher Konflikte hinsichtlich Immissionsschutz
- Sicherung gestalterischer Grundprinzipien für Hauptgebäude, Nebenanlagen und Freiräume
- Sicherung einer Durchwegung des Plangebietes.

**03**

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

**04**

Der Vorhaben- und Erschließungsplan in seiner Fassung vom 31.01.2018 (Anlage 2) und die Vorhabenbeschreibung (Anlage 3) werden als Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und dessen Begründung gebilligt.

**05**

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wird durch öffentliche Auslegung des Vorentwurfes des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes JOP705 "Wohnen am Bürgerpark" 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.

**06**

Der Flächennutzungsplan ist gemäß § 13a Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung anzupassen.

---

15.03.2018 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 - Vorhabenplan
- Anlage 3 - Vorhabenbeschreibung
- Anlage 3.1 - Vorstellungen des Bürgerpark-Vereins JOP i.G.
- Anlage 4 - Antrag auf Einleitung (nicht öffentlich)

Die Anlagen 1 – 4 liegen im Bereich OB und den Fraktionen zur Einsichtnahme aus.

#### eschlusslage

##### 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

##### Sachverhalt

Der Vorhabenträger beabsichtigt über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan die rechtlichen Voraussetzungen für eine Wohnbebauung nördlich der Eislebener Straße und westlich der Friedrich-Engels-Straße zu schaffen.

Gegenwärtig, nach Aufgabe der Nutzung als Sportplatz der Post, befinden sich diese Flächen als

Brachfläche umgeben von unterschiedlicher Bebauung im Innenbereich gem. BauGB, sind jedoch im Flächennutzungsplan der Stadt Erfurt als Grünfläche (Zweckbestimmung Sportplatz) dargestellt.

Der Vorhabenträger hatte im Jahr 2017 den Antrag auf Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens für das betreffende Grundstück gestellt und sich bereit erklärt das Vorhaben im Gestaltungsbeirat der Stadt Erfurt vorzustellen. Die Vorstellung im Gestaltungsbeirat fand im November 2017 statt und die Hinweise wurden weitgehend in den nun als Ergebnis vorliegenden Plan eingearbeitet.

Gegenstand des Bebauungsplanes ist die Herstellung der räumlichen Fassung von 2 Wohnhöfen durch dreiflügelige Gebäude als Geschosswohnungsbau und damit eine Fortsetzung der im Süden vorhandenen städtebaulichen Struktur einer Zeilenbebauung und die Fassung einer städtebaulichen Kante im Norden durch einen "Blockrand". Dadurch ergibt sich eine klare städtebauliche Struktur zwischen der geplanten Bebauung und der geplanten Grünfläche im Westen sowie im Norden in Ost-West-Richtung.

#### Grünfläche:

Die geplante Grünfläche wird im Zusammenspiel mit dem Bürgerpark-Verein JOP i. G. entwickelt. Der Vorhabenträger ist bereit ca. ein Drittel seiner Grundstücksfläche für die Grünfläche zur Verfügung zu stellen. Hierzu fanden bereits mehrere Gespräche zwischen dem Vorhabenträger und dem Verein sowie der angrenzenden Schule statt. Von Seiten des Vereins gibt es einige Wünsche für Nutzungen, die in der Grünfläche untergebracht werden sollen. In der Anlage 3.1. ist dargestellt, dass dies grundsätzlich möglich ist.

Die Grünfläche soll privat bleiben, jedoch für die Allgemeinheit öffentlich zugänglich sein. Die genaue Regelung zur Nutzung bzw. Betreibung der privaten Fläche wird im weiteren Verfahren zu klären sein und durch Festsetzungen im Bebauungsplan bzw. im Durchführungsvertrag geregelt werden.

Im Verfahren zur Aufstellung werden die relevanten Umweltbelange berücksichtigt und die entsprechenden Gutachten erstellt die in den Entwurf des Bebauungsplanes einfließen werden. Dies betrifft insbesondere die Immissionsschutzproblematik.

Mit dem Bebauungsplan werden die im Beschlusspunkt 2 genannten Planungsziele angestrebt.

#### 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 werden ortsüblich im Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt bekanntgemacht.

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.

---