

Titel der Drucksache:

Vorhabenbezogener Bebauungsplan JOP705  
"Wohnen am Bürgerpark" - Billigung des  
Entwurfes und öffentliche Auslegung

Drucksache

**0314/19**

Stadtrat

Entscheidungsvorlage

öffentlich

Beratungsfolge	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Dienstberatung OB	18.04.2019	nicht öffentlich	Vorberatung
Ortsteilrat Johannesplatz	08.05.2019	nicht öffentlich	Vorberatung
Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt	14.05.2019	nicht öffentlich	Vorberatung
Stadtrat	22.05.2019	öffentlich	Entscheidung

#### Beschlussvorschlag

01

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes JOP705 "Wohnen am Bürgerpark" (Anlage 2) in seiner Fassung vom 18.02.2019 und die Begründung (Anlage 4) werden gebilligt.

02

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und dessen Begründung werden nach § 13a Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt.

Gemäß § 13a Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 und § 4 Abs. 2 BauGB werden die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden, beteiligt.

03

Im noch aufzustellenden Durchführungsvertrag ist mit dem Vorhabenträger für sich und seine Rechtsnachfolger eine Mietpreis- und Belegungsbindung von 20% der Wohnfläche des Vorhabens vertraglich zu vereinbaren.

18.04.2019 i.V. gez. Hofmann-Domke

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>2019</b>	<b>2020</b>	<b>2021</b>	<b>2022</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 - Entwurf vorhabenbezogener Bebauungsplan
- Anlage 3 - Vorhaben- und Erschließungsplan
- Anlage 3.1 - Vorhabenbeschreibung
- Anlage 4 - Begründung
- Anlage 4.1. - Grünordnungsplan
- Anlage 4.2 - Schallgutachten
- Anlage 4.3 - Verkehrsuntersuchung
- Anlage 4.4 - Mobilitätskonzept
- Anlage 5 - Zwischenabwägung (öffentlich)
- Anlage 5.1 - 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,

## **Bebauungsplan**

- Aufstellungsbeschluss, Billigung des Vorentwurfs und frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit DS1394/17 vom 18.04.2018

## **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 der Fläche 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 vorhabenbezogenen Bebauungsplan eingearbeitet.

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.

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 durch den Vorhabenträger bereitgestellt. Geplant war, dass diese im Zusammenspiel mit dem Bürgerpark-Verein JOP i. G. entwickelt wird. Momentan ist noch nicht geklärt, ob dieser diese Fläche entwickeln wird bzw. ob andere mögliche Optionen verfolgt werden. Die konkreten Regelungen zur Nutzung bzw. Betreibung der privaten Fläche sind zu

klären und im abzuschließenden Durchführungsvertrag sind die Bedingungen und Regelungen zur Herstellung der Fläche zu treffen. 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. Die Grünfläche soll privat bleiben, jedoch für die Allgemeinheit öffentlich zugänglich sein.

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

#### Errichtung sozialer Wohnungsbau

Der Vorhabenträger wurde frühzeitig darüber informiert, dass die Landeshauptstadt Erfurt ein Baulandmodell anstrebt, dass dieses mit großer Wahrscheinlichkeit für das Vorhaben relevant sein wird und mit einem Anteil an belegungs- und mietpreisgebundenen Wohnraum von 20% zu rechnen sei.

Da sich das Vorhaben JOP 705 "Wohnen am Bürgerpark" gemäß Erfurter Bauland-Modell-Stichtagsregelung zum Stichtag am 27.06.18 im Planverfahren zwischen Vorentwurf und Entwurf befand, wurde gemeinsam mit dem Vorhabenträger eine den Umständen und dem Planungsfortschritt angemessene und zumutbare individuelle Lösung zur Integration des geförderten Wohnungsbaus im Vorhaben erarbeitet. Der Vorhabenträger hat sich bereit erklärt, 20 % der Wohnfläche des Vorhabens mietpreis- und belegungsgebunden herzustellen. Mit Stadtratsbeschluss 1394/17 vom 18.04.2018 wurde zudem beschlossen, dass mit dem Bebauungsplan JOP705 "Wohnen am Bürgerpark" sozialer Wohnungsbau in Höhe von 20 Prozent umzusetzen ist.

#### Weitere Schritte nach Beschlussfassung

Zeitpunkt, Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung werden gemäß § 13a Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 und § 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.