

Titel der Drucksache:

Vorhabenbezogener Bebauungsplan DAB707  
"Wohngebiet Peter-Vischer-Weg" -  
Zwischenabwägung, Billigung des Entwurfes  
und öffentliche Auslegung

Drucksache

**2668/18**

Stadtrat

Entscheidungsvorlage

öffentlich

Beratungsfolge	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Dienstberatung OB	07.03.2019	nicht öffentlich	Vorberatung
Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt	26.03.2019	nicht öffentlich	Vorberatung
Stadtrat	10.04.2019	öffentlich	Entscheidung

#### Beschlussvorschlag

##### 01

Die Zwischenabwägung 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.

##### 02

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes DAB707 "Wohngebiet Peter-Vischer-Weg" in seiner Fassung vom 12.02.2019 (Anlage 2) mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan (Anlage 3) und die Begründung (Anlage 4) werden gebilligt.

##### 03

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, der Vorhaben- und Erschließungsplan und die 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.

##### 04

Im noch aufzustellenden Durchführungsvertrag ist mit dem Vorhabenträger für sich und seine Rechtsnachfolger eine Mietpreis- und Belegungsbindung im "Haus 2" für insgesamt 12 Wohnungen gemäß ISSP vertraglich zu vereinbaren.

07.03.2019 i.V. gez. Hofmann-Domke

Datum, Unterschrift

<b>Nachhaltigkeitscontrolling</b> <input checked="" type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja, siehe Anlage	<b>Demografisches Controlling</b> <input type="checkbox"/> Nein <input 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>2018</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>	<b>2021</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 - Vorhabenbezogener Bebauungsplan
- Anlage 3 - Vorhaben- und Erschließungsplan
- Anlage 3.1 - Vorhabenbeschreibung
- Anlage 4 - Begründung
- Anlage 4.1. - Grünordnungsplan Textteil
- Anlage 4.1.1 - Bestandsplan Konflikte
- Anlage 4.1.2 - Maßnahmenplan
- Anlage 4.2 - Artenschutzrechtliche Prüfung
- Anlage 4.3 - Baumgutachten
- Anlage 4.3.1 - Ergänzung Baumgutachten
- Anlage 4.4 - Schallimmissionsprognose
- Anlage 4.5 - Beurteilung der Belichtungssituation
- Anlage 5 - Zwischenabwägung öffentlich
- Anlage 5.1 - Zwischenabwägung – (nicht öffentlich Teil 1)
- Anlage 5.2 - Zwischenabwägung – (nicht öffentlich Teil 2)
- Anlage 6 - Stellungnahme Vorhabenträger zum Baulandmodell – (nicht öffentlich)
- Anlage 7 - Auszug Hinweise zum Fahrradparken

Die Anlagen liegen im Bereich OB sowie in 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.11/06 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

### Vorhabenbezogener Bebauungsplan DAB707

Der Stadtrat Erfurt hat am 31.01.2018 mit Beschluss Nr.1848/17 den Einleitungs- und Aufstellungsbeschluss gefasst, den Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und dessen Begründung gebilligt und die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit beschlossen. Der Beschluss wurde im Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt Nr. 3 vom 16.02.2018 ortsüblich bekannt gemacht. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB, bekannt gemacht im Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt Nr. 3 vom 16.02.2018, ist vom 26.02.2018 bis 29.03.2018 durch öffentliche Auslegung des Vorentwurfes und dessen Begründung durchgeführt worden.

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden, sind gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 und § 4 Abs. 1 Satz 1 BauGB mit Schreiben vom 16.02.2018 zur Äußerung aufgefordert worden.

Der Stadtverwaltung Erfurt liegt der Antrag eines Vorhabenträgers auf Einleitung eines Bauleitplanverfahrens vor.

### Sachverhalt

Das zu entwickelnde Gebiet liegt zentral im Stadtteil Daberstedt und hat eine Größe von ca.1,25 ha. Die Haltestelle der Straßenbahn befindet sich unmittelbar an der Agentur für Arbeit und ist fußläufig gut zu erreichen.

Das Gebiet ist von einer sehr heterogenen Bebauung umgeben. Im Peter-Vischer-Weg befindet sich eine kleinteilige 3geschossige Bebauung aus den 1950er Jahren. Nordöstlich des Gebietes befindet sich mehrgeschossiger Wohnungsbau aus den 1920er Jahren mit großen begrünten Innenbereichen (Mietergärten) und die Lukas-Kirche.

Südlich grenzt der Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans DAB525 "Polizeidienststellen Kranichfelder Straße" an. In diesem Gebiet sind bereits einige kompakte Verwaltungsbauten der Landespolizeidienststellen entstanden. Der nördliche Teilbereich des Bebauungsplanes befindet sich aktuell noch in der Aufsiedlung.

In Anbetracht der aktuellen Einwohnerprognosen für die Stadt Erfurt sowie der sehr begrenzten Flächenpotentiale im Stadtgebiet wird eine derartige Entwicklung vorbehaltlos unterstützt.

Durch den Vorhabenträger ist geplant, das leer stehende Bestandshochhaus (ehemaliger Verwaltungsstandort des Hauptzollamts) zu revitalisieren, um eine Etage zu ergänzen und einer Wohnnutzung in Kombination mit einer altengerechten Wohnnutzung sowie einer Einrichtung für den Gemeinbedarf (KITA) zu zuführen.

Die auf dem Areal vorhandenen baulichen Anlagen (ausgenommen das Bestandshochhaus) sollen rückgebaut und mit Geschosswohnungsbau ergänzt werden. Die versiegelten Flächen sollen entfernt und der Grünflächenanteil deutlich erhöht werden.

Ein öffentlicher Quartiersplatz verbindet die neue Wohnbebauung mit dem angrenzenden Bestand. Im Peter-Vischer-Weg ist die Errichtung von drei Gebäuden geplant; zwei Gebäude mit Wohnnutzungen und unmittelbar an der Straße Am Schwemmbach ist zum Schutz vor Verkehrsimmissionen ein Gebäude mit nicht störenden gewerblichen Nutzungen und Dienstleistungen (z.B. Ärztehaus) vorgesehen.

Die notwendigen PKW-Stellplätze sollen in Tiefgaragen untergebracht werden. Die Erschließung der Gebäude erfolgt über den Peter-Vischer-Weg und über die Buddestraße.

Nach Vorstellung des Vorhabens im Gestaltungsbeirat und im Rahmen des Planverfahrens wurden weitere Planungsziele verfolgt. So wird der nördliche Grünstreifen zum Albrecht-Dürer-Weg, bestehend aus Großgrün weitestgehend neu angepflanzt werden. Ein weiterer Grünbereich entsteht an der südöstlichen Grundstücksgrenze zum Landeskriminalamt. Auch wird der geplante, östlich gelegene Geschosswohnungsbau aufgelockert um sich nicht nach Norden und Osten zum Umfeld der Gartenanlagen und dem Grünbestand hin abzuschirmen und um die Maßstäblichkeit zu der unmittelbar angrenzenden Wohnbebauung zu wahren.

#### Aktuelles Planungsrecht

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Erfurt ist der benannte Bereich als Wohnbaufläche dargestellt. Der aufzustellende vorhabenbezogene Bebauungsplan nimmt die Ziele auf.

Der Bebauungsplan DAB707 kann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, da in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche von insgesamt weniger als 20.000 m<sup>2</sup> festgesetzt wird, keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet werden soll, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b genannten Schutzgüter bestehen.

In diesem beschleunigten Verfahren soll am Standort einem Bedarf zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum in angemessener Weise Rechnung getragen werden.

Die Finanzierung der Planungsleistungen (Gutachten, Planungskosten etc.) sowie die Herstellung der Erschließungsanlagen werden durch den Erschließungsträger übernommen. Hierzu wird noch ein Durchführungsvertrag gemäß § 11 BauGB abgeschlossen, der im weiteren Verfahrensschritt durch den Stadtrat bestätigt werden muss.

#### Errichtung einer Kindertagesstätte

Im Bestandshochhaus soll im Erdgeschoss eine KITA errichtet werden. Träger der Einrichtung von gesamt ca. 70 Kindergartenplätzen ist das Deutsche Rote Kreuz, Kreisverband Erfurt e.V. als anerkannter Träger und Hilfsorganisation.

Vorzufinanzierende Kosten werden durch den Träger bzw. Investor geleistet und im Rahmen der Bedarfsfinanzierung mit dem Jugendamt Erfurt abgerechnet. Die Kosten für die Erstellung der Außenanlagen werden vom Träger vorfinanziert. Die Aufnahme in den Investitionskostenplan und in den Bedarfsplan der Stadt ist bereits erfolgt. Von Seiten der Stadt besteht hohes Interesse den Bedarf bereits ab August 2020 (Schuljahresbeginn) zu realisieren.

#### Errichtung sozialer Wohnungsbau

Der Vorhabenträger wurde bereits frühzeitig am 06.06.2017 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 15-20% zu rechnen sei. Wie bekannt, hat sich die Entwicklung des Erfurter Baulandmodells aufgrund der spezifischen Voraussetzungen am Erfurter Immobilienmarkt länger hingezogen als zunächst erhofft.

Da sich das Vorhaben DAB707 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 für den Anteil und Art des geförderten Wohnungsbaus erarbeitet: Die Stellungnahme des Vorhabenträgers zum Baulandmodell ist in der Anlage dargestellt und ist wie folgt zusammengefasst:

Seit August 2018 ist laut der Stellungnahme die Vorplanungsphase (LPH 2) zum Projekt abgeschlossen. Nach eingehender Prüfung seitens des Planungsbüros und des Vorhabenträger ist

es jedoch möglich, das Haus 2 für den sozialen Wohnungsbau anzupassen, ohne in die Grundzüge der Planung einzugreifen. Das Haus 2 bietet insgesamt die Möglichkeit, maximal 12 sozial-geförderte Wohnungen zu errichten. Hierzu hat sich der Vorhabenträger ausdrücklich bereit erklärt (siehe Anlage).

#### 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.

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 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 wichten und abzuwägen. Das Nachhaltigkeitscontrolling und das demographische Controlling sind somit integraler Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens und erfolgen nicht gesondert.