

Titel der Drucksache:

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan ROB743
"Zoowohnen" - Einleitungs- und
Aufstellungsbeschluss, Billigung des
Vorentwurfs und frühzeitige Beteiligung der
Öffentlichkeit**

Drucksache

1316/20

Stadtrat

Entscheidungsvorlage

öffentlich

Beratungsfolge	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Dienstberatung OB	12.11.2020	nicht öffentlich	Vorberatung
Ortsteilrat Roter Berg	12.11.2020	nicht öffentlich	Vorberatung
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau, Umwelt, Klimaschutz und Verkehr	24.11.2020	nicht öffentlich	Vorberatung
Stadtrat	16.12.2020	öffentlich	Entscheidung

Beschlussvorschlag

01

Dem Antrag auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens nach § 12 Abs. 2 BauGB vom 21.04.2020 für das Vorhaben „ZooWohnen – Gemeinschaftliches Wohnen„ wird gemäß § 12 Abs. 2 Satz 1 BauGB nach pflichtgemäßem Ermessen zugestimmt. Das Bebauungsplanverfahren soll eingeleitet werden.

02

Für den Bereich nördlich und westlich des Jakob-Kaiser-Rings soll gemäß § 12 Abs. 1 Satz 1 BauGB der vorhabenbezogene Bebauungsplan ROB743 "Zoowohnen" 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 für die Errichtung von flächensparenden, verdichteten Wohnungsbau als Einfamilienhäuser, Doppelhäuser und Mehrfamilienhäuser.
- Schaffung eines Quartierszentrums
- Ermöglichung gemeinschaftlicher Wohnformen
- Vernetzung des neuen Quartieres mit der Umgebung
- Eine möglichst verkehrsarme Erschließung der Wohngebäude
- Schaffung eines Übergangs zwischen bestehenden Siedlungselementen im Osten und Süden
- Sicherung gestalterischer Grundprinzipien für Haupt- und Nebengebäude sowie Freiflächen.

- Qualifizierung des Vorentwurfes bezüglich seiner städtebaulichen und freiraumplanerischen Qualität
- Prüfung der Festsetzung von Retentionsgründächern im Sinne der Klimaanpassung

03

Der Vorhaben- und Erschließungsplan "Entwicklung gemeinschaftlichen Wohnens am Zoo, Erfurt" in seiner Fassung vom 26.07.2020 (Anlage 2) und die Begründung zum Vorentwurf in der Fassung vom 30.10.2020 (Anlage 3) werden als Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und dessen Begründung gebilligt.

04

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wird durch öffentliche Auslegung des Vorentwurfes des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ROB743 "Zoowohnen" 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.

12.11.2020 i.V. gez. Hofmann-Domke

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			
↓				
	2020	2021	2022	2023
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 – städtebaulicher Entwurf (Vorentwurf; besteht aus 2 Plänen M 1:1000 und M 1:500)

Anlage 3 – Begründung zum Vorentwurf

Anlage 4 – Antrag auf Einleitung des Bebauungsplanverfahrens (nicht öffentlich)

Die Anlagen 2 – 4 liegen im Bereich OB und den Fraktionen zur Einsichtnahme aus.

Sachverhalt

Mit der Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans ROB743 "Zoowohnen" sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau von flächensparenden, verdichteten Wohngebäuden als Doppel- und Einfamilienhäuser, Mehrfamilienhäuser sowie den Neubau eines Quartierszentrums auf den Flurstücken der Flur 64, Gemarkung Erfurt-Nord, geschaffen werden.

Wahl des Verfahrens

Der Vorhabenträger hat für die Flächen nördlich der Großwohnsiedlung Roter Berg und südlich des Thüringer Zooparks in der Flur 64, Gemarkung Erfurt-Nord (Flurstücke 407/1, 408/1, 408/2) einen Antrag auf Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans gestellt. Seitens des Vorhabenträgers wird die Errichtung von Doppel- und Einfamilienhäusern, Mehrfamilienhäusern und eines Quartierszentrums angestrebt. Die Grundstücke bleiben im Eigentum des Vorhabenträgers.

Mit dem Bebauungsplan sollen die Herstellung der Erschließung sowie die Herstellung der Gebäude gesichert werden. Deshalb wird zur Umsetzung ein Bebauungsplan aufgestellt.

Das Vorhaben liegt außerhalb des räumlichen Anwendungsbereichs des Erfurter Wohnbaulandmodells.

Mit dem vorliegenden Lageplan (Anlage 2) soll die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden, durchgeführt werden.

Inhalt und Planungsprämissen des Bebauungsplans

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans soll ein Allgemeines Wohngebiet (WA) sowie ein Quartierszentrum entwickelt werden. Entsprechend eines, durch den Vorhabenträger eingereichten Bebauungsvorschlags, werden auf diesen Grundstücken ca. 118 Wohneinheiten und 6 bis 7 gewerbliche Nutzungseinheiten entstehen.

Das Planungsgebiet wird derzeit als Grünfläche genutzt. Die Fläche ist nicht versiegelt und mit wenigen Bäumen bewachsen. Es handelt sich um eine Rückbaufläche der damaligen Großwohnsiedlung. Für den Ortsteil Roter Berg sieht das ISEK 2030, welches am 17.10.2018 beschlossen wurde, eine vorrangige Entwicklung auf den Rückbauflächen vor.

Im Zuge des Stadtumbaus sind in den Großwohnsiedlungen in erheblichem Umfang Flächen frei geworden, die grundsätzlich für eine ergänzende Neubebauung genutzt werden können und sollten.

Der Standort "Roter Berg" bietet mit seinen insgesamt ca. 17,1 ha Rückbaufläche, welcher gemäß ISEK 2030 das größte Wohnungsbaupotential aller untersuchten Großsiedlungen aufweist, sehr gute Entwicklungschancen. Der Standort ist sehr gut durch den ÖPNV (Stadtbahntrasse) erschlossen. Der Standort "Roter Berg" soll gestärkt und schrittweise wie ganz normale Stadtteile gleichberechtigt in die urbane Stadtlandschaft integriert werden.

Die derzeit ungenutzte Fläche soll in eine Wohnbaufläche umgewandelt werden.

Das umliegende Gebiet ist geprägt durch Grünflächen sowie die bestehende Wohnbebauung. Diese besteht zum Großteil aus sanierten 5-geschossigen Wohnblöcken aber auch aus 11-geschossigen Wohnscheiben und 17-geschossigen Punkthochhäusern. Im Osten schließt sich die Rote Berg Siedlung mit Einfamilienhausbebauung an.

Das der Planung zugrundeliegende städtebauliche Konzept soll als vermittelndes Bindeglied zwischen der kleinteiligen Bebauung der Rote-Berg-Siedlung im Osten und der Großwohnsiedlung Roter Berg im Süden fungieren. Das Planungsgebiet soll als Mehrgenerationen-Quartier funktionieren. Es soll eine Mischung aus Stadtrand geprägtem Wohnen, z.B. Einfamilienhäusern und städtischem Geschosswohnungsbau entstehen. Im Quartierszentrum sollen Funktionen der Tagespflege, eine Pflegestation und weitere gewerbliche Nutzungen untergebracht werden.

Mit dem Bebauungsplan wird die Anfertigung folgender Gutachten notwendig:

- Biotoptypenkartierung
- spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung (saP) auf Grundlage des § 44 BNatSchG
- schalltechnische Untersuchung
- Baugrundgutachten zur Prüfung der Versickerungsfähigkeit des Bodens

Zusätzlich zu den Gutachten werden folgende Unterlagen notwendig:

- Grünordnungsplan (GOP) nach § 11 Abs. 1 BNatSchG inklusive Kartierung des Bestandsbäume
- Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung mit Verortung der Ausgleichsmaßnahmen in Zusammenhang mit dem Grünordnungsplan
- Umweltverträglichkeitsprüfung
- Entwässerungskonzept

Im Geltungsbereich und im näheren Umfeld des Bebauungsplans ist das Vorkommen von anwesenden Vogelarten und Fledermäusen zu prüfen. Hierbei soll auch die benachbarte Gehölzfläche in Hinblick auf die künftige Beleuchtung im Vorhabenbereich untersucht werden.

Zusammen mit dem Grünordnungsplan sollen die Eingriffe, die durch die Baumaßnahmen erfolgen, ermittelt werden. Gegebenenfalls sollen geeignete Ausgleichsmaßnahmen im Planungsgebiet verortet werden.

Im Zuge der Planungen sollen ebenfalls alle maßgeblichen Lärm- und Gewerbelärmquellen erfasst werden. Die Beurteilungspegel müssen mit den schalltechnischen Orientierungswerten der DIN18005 abgeglichen werden.

Das Plangebiet wird im derzeit gültigen Flächennutzungsplan überwiegend als Wohnbaufläche und in untergeordneten Teilen auch als Grünfläche dargestellt. Das Vorhaben kann aus dieser Darstellung entwickelt werden.

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 eine Entscheidung in Verbindung mit einem 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 sind somit integraler Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens und erfolgt nicht gesondert.