

Titel der Drucksache:

Vorhabenbezogener Bebauungsplan BRV751  
"Wohnen am Röhrenweg" - Einleitungs- und  
Aufstellungsbeschluss, Billigung des  
Vorentwurfs und frühzeitige Beteiligung der  
Öffentlichkeit

Drucksache

**1412/21**

Stadtrat

Entscheidungsvorlage

öffentlich

Beratungsfolge	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Dienstberatung OB	10.02.2022	nicht öffentlich	Vorberatung
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau, Umwelt, Klimaschutz und Verkehr	22.03.2022	nicht öffentlich	Vorberatung
Stadtrat	27.04.2022	öffentlich	Entscheidung

#### Beschlussvorschlag

##### 01

Dem Antrag des Vorhabenträgers vom 20.08.2021 auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens nach § 12 BauGB für das Vorhaben "Wohnen am Röhrenweg" wird gemäß § 12 Abs. 2 Satz 1 BauGB nach pflichtgemäßem Ermessen zugestimmt. Das Bebauungsplanverfahren soll eingeleitet werden.

##### 02

Für den Bereich zwischen Röhrenweg und Ermstedter Weg soll gemäß § 12 Abs. 1 Satz 1 BauGB und § 13b i. V. m. § 13a BauGB der vorhabenbezogene Bebauungsplan BRV751 "Wohnen am Röhrenweg" aufgestellt werden. Der Bereich wird entsprechend der zeichnerischen Festsetzungen des Geltungsbereiches (Anlage 2) umgrenzt.

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung geschaffen werden. Dabei werden folgende Planungsziele angestrebt:

- Schaffen der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Wohngebäuden in Form von Reihenhäusern und Geschosswohnungsbau,
- Sicherung einer quartiersverträglichen Bebauung durch maßstäbliche Baustrukturen,
- Sicherung der notwendigen Flächen für den ruhenden Verkehr in einer Tiefgarage,
- Sicherung einer hohen Freiraumqualität,
- verkehrliche Anbindung des Röhrenwegs an den Langen Graben.

**03**

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird gemäß § 13b BauGB i. V. m. § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt.

**04**

Das Vorhabenkonzept in der Fassung vom 29.11.2021 (Anlage 3) und die Vorhabenbeschreibung (Anlage 4) 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 soll gemäß § 13a Abs.2 Nr.2 BauGB i. V. m. 13b BauGB für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes BRV751 "Wohnen am Röhrenweg" im Wege der Berichtigung angepasst werden.

10.02.2022 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 checked="" 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>2021</b>	<b>2022</b>	<b>2023</b>	<b>2024</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 – Geltungsbereich

Anlage 3 – Vorhabenkonzept, Stand 29.11.2021

Anlage 4 – Vorhabenbeschreibung, Stand 29.11.2021

Anlage 5 – Einzelfallvorprüfung UVP-Pflicht, Stand 17.11.2021

Anlage 6 – Antrag auf Einleitung des Bebauungsplanverfahrens (nicht öffentlich)

Die Anlagen 2 – 6 liegen im Bereich OB und den Fraktionen zur Einsichtnahme aus.

#### Sachverhalt

Für die in der Anlage 2 dargestellten Flächen liegt der Verwaltung ein Antrag auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens nach § 12 BauGB vor. Die Flurstücke befinden sich im Stadtteil Brühlervorstadt, in Ortsrandlage zwischen dem Langen Graben, dem Röhrenweg und dem Ermstedter Weg. Das Flurstück 1160/21 wird bislang kleingärtnerisch genutzt. Diese Nutzung wird jedoch zum 31.12.2021 aufgegeben.

Der Vorhabenträger beabsichtigt auf diesem Flurstück unter Berücksichtigung städtebaulicher und landschaftsplanerischer Belange attraktiven Wohnraum zu schaffen. Das städtebauliche Grundkonzept sieht die Errichtung von Geschosswohnungsbau entlang des Röhrenwegs und einer sich südlich anschließenden zwei- bis dreigeschossigen Reihenhausstruktur vor. Die Erschließung erfolgt von Norden über den Röhrenweg. Die Parkierung ist in einer Tiefgarage vorgesehen. Insgesamt beabsichtigt der Vorhabenträger an diesem Standort ca. 60 Wohnungen zu realisieren.

Im Zuge dieser Planung soll auch der heute am Grundstück des Vorhabenträgers endende Röhrenweg ausgebaut und an die Straße Langer Graben angebunden werden.

Zur Sicherung der architektonischen und landschaftsplanerischen Qualität wurde das Vorhaben dem Gestaltungsbeirat der Stadt Erfurt vorgestellt, der es mit Empfehlungen insbesondere zur Höhen- und Freiflächengestaltung bestätigte.

Aus städtebaulicher Sicht wird der vorliegende Entwurfsvorschlag als tragfähige Grundlage für die künftige städtebauliche Entwicklung des Gebiets angesehen und dem vorliegenden Antrag gem. § 12 BauGB zugestimmt. Das Areal eignet sich hervorragend als Wohnstandort. Es komplettiert das an der Bahnlinie endende Quartier und die vorgeschlagene Nutzung entspricht der vorhandenen Gebietscharakteristik der umgebenden Bebauung.

Bauplanungsrechtlich ist das Vorhabengrundstück dem Außenbereich nach § 35 BauGB zuzuordnen. Die Entwicklung des Areals kann somit nur durch Schaffung von Bauplanungsrecht über eine verbindliche Bauleitplanung erfolgen. Die Sicherung der Planungsziele in der Umsetzung soll daher über einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan gewährleistet werden.

Der Bebauungsplan soll gemäß § 13b BauGB im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden. Die Anwendungsvoraussetzungen gemäß § 13b BauGB sind gegeben:

- Es handelt sich um ein reines Wohnbauvorhaben,
- die maximal zulässige Grundfläche von 10.000 m<sup>2</sup> wird nicht überschritten,
- das Vorhabengrundstück schließt an einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil an.
- Durch den Bebauungsplan wird die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die der Pflicht zu einer allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls nach ThürUVPG unterliegen. Diese Vorprüfung ist für die geplante öffentliche Verkehrsfläche durchzuführen. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass bei Umsetzung der in der allgemeinen Vorprüfung benannten Maßnahmen zur Vermeidung und Kompensation der Auswirkungen, keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Das Erfordernis einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVPG besteht daher nicht.

Gemäß § 13b i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB wird im beschleunigten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Erfurt ist die Fläche des Geltungsbereichs BRV751 "Wohnen am Röhrenweg" als Grünfläche dargestellt. Die beabsichtigte Nutzung Wohnen kann aus dieser Darstellung nicht entwickelt werden. Der Flächennutzungsplan soll daher gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB i.V.m. 13b BauGB im Wege der Berichtigung angepasst 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. Zeitpunkt, Ort und Dauer der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit werdend ortsüblich im Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt bekanntgemacht.

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

## **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.

---