

Titel der Drucksache:

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan BRV746
"Neue Gartenstadt Röderweg" - Einleitungs-
und Aufstellungsbeschluss, Billigung
Vorentwurf und frühzeitige
Öffentlichkeitsbeteiligung**

Drucksache

0383/23

Stadtrat

Entscheidungsvorlage

öffentlich

Beratungsfolge	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Dienstberatung OB	13.04.2023	nicht öffentlich	Vorberatung
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau, Umwelt, Klimaschutz und Verkehr	25.04.2023	nicht öffentlich	Vorberatung
Stadtrat	24.05.2023	öffentlich	Entscheidung

Beschlussvorschlag

01

Dem Antrag auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens nach § 12 Abs. 2 BauGB vom 26.01.2023 für das Vorhaben "Neue Gartenstadt Röderweg" wird gemäß § 12 Abs. 2 Satz 1 BauGB nach pflichtgemäßem Ermessen zugestimmt. Das Bebauungsplanverfahren soll eingeleitet werden.

02

Für den Bereich zwischen der ehemaligen Bahntrasse Erfurt-West, dem Röderweg und dem Langen Graben soll gemäß § 12 Abs. 1 Satz 1 BauGB i. V. m. § 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB der vorhabenbezogene Bebauungsplan BRV746 „Neue Gartenstadt Röderweg“ aufgestellt werden. Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke 5/17, 5/18, 5/19, 5/41, 5/37 und 6/39 (tw.) in der Flur 6, Gemarkung Erfurt-Süd sowie die Grundstücke 290/102, 54/3 (tw.) und 423/102 (tw.) in der Flur 3, Gemarkung Erfurt-Süd.

Mit dem Bebauungsplan werden folgende Planungsziele angestrebt:

- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein gemeinschaftliches, ökologisch nachhaltiges und klimagerechtes Wohnquartier
- Effizientes Flächenmanagement und standardisierte Bauweise für bezahlbares Wohneigentum im Reihenhaussegment
- Kompensation der Eingriffe durch ein ökologisch-nachhaltiges Flächen- und Wasserbewirtschaftungskonzept, welches u.a. eine klimaoptimierte Bebauung, dezentrale Regenwasserbewirtschaftung, den Einsatz erneuerbarer Energien sowie die naturräumliche Vernetzung mit dem Bereich des alten Bahndamms beinhaltet.

03

Das Vorhabenkonzept in seiner Fassung vom 25.01.2023 (Anlage 2) und die Vorhabenbeschreibung (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 BRV746 "Neue Gartenstadt Röderweg" 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.

13.04.2023, gez. i.V. Linnert

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			
↓				
	2023	2024	2025	2026
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

- 1 – Übersichtsskizze
- 2 – Vorhabenkonzept
- 3 – Vorhabenbeschreibung
- 4 – Baumbestandsplan
- 5 – Niederschlagsentwässerungskonzept
- 6.1. – Klimagutachten
- 6.2. – Klimaökologische Ersteinschätzung
- 7 – Artenschutzrechtliche Beurteilung
- 8 – Schalltechnisches Gutachten
- 9 – Antrag auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens (nicht öffentlich)

Die Anlagen 2 bis 9 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, östlich der ehemaligen Bahnstrecke Erfurt-West zwischen dem Langen Graben und dem Röderweg.

Das Flurstück 5/41 wird derzeit gärtnerisch genutzt. Die Flurstücke 5/17, 5/18 und 5/19 werden landwirtschaftlich genutzt.

Der Vorhabenträger beabsichtigt auf dieser Fläche ca. 41 standardisierte und kostengünstige Reihenhäuser zu errichten und als Wohneigentum zu vermarkten. Die gesamte Fläche, einschließlich der Erschließungsanlagen, soll im Gemeinschaftseigentum einer Wohneigentümergeinschaft verbleiben.

Die Erschließung erfolgt von Norden über den Röderweg, der im Zuge der Gebietserschließung ausgebaut werden muss. Aus Kostengründen werden die Stellplätze ebenerdig in Freiaufstellung mit einem Stellplatzschlüssel von 1 Stellplatz pro Reihnhaus angeordnet. Dieser Stellplatzschlüssel entspricht nicht der Handlungsrichtlinie für die Herstellung von Kfz-Stellplätzen und muss im weiteren Planverfahren geprüft werden.

Zur Sicherung der architektonischen und landschaftsplanerischen Qualität wurde das Vorhaben im Jahr 2019 sowie 2020 dem Gestaltungsbeirat der Stadt Erfurt vorgestellt, der es mit Empfehlungen zur Gebäudestellung am zentralen Platz, zur Nutzung von Solarenergie, zur Berücksichtigung des vorhandenen Baumbestandes und Verbesserung der Grünraumqualität sowie zur differenzierten Giebelgestaltung der Reihenhauseilen bestätigte.

Auch aus Sicht des Klimaschutzes und der dezentralen Regenwasserbewirtschaftung war eine Optimierung des Konzeptes erforderlich.

Das Konzept von 2020 wurde deshalb überarbeitet und verbessert:

- Reduzierung der Gebäudeanzahl von 48 auf 41
- Ausbildung von drei größeren Grün- und Spielbereichen
- Erhalt von ca. der Hälfte des vorhandenen Baumbestandes (Erhalt von 21 Bäumen)
- Ausbildung von begrünten Flachdächern mit PV-Anlagen anstelle von Satteldächern
- optimiertes Entwässerungskonzept zur Regenbewirtschaftung auf den privaten Baugrundstücken

Aufgrund der Ausweisung eines Großteils der Fläche als Klimaschutzzone 1. Ordnung im stadtklimatischen Einflussbereich wurde ein Klimagutachten sowie eine klimaökologische Ersteinschätzung erarbeitet. Im Ergebnis der Untersuchung wurde festgestellt, dass keine signifikanten Verschlechterungen im Kaltluftabflussverhalten auf Basis der aktuellen Planungen zu erwarten sind. Durch die Eingliederung des Plangebietes in die bestehenden Baustrukturen sowie der geringen Größenordnung des Bauvolumens im Verhältnis zur Mächtigkeit des Kaltluftvolumenstroms ist nur von einer lokalen Reduzierung des Kaltluftgeschehens auszugehen, was kaum Einfluss auf die stadtklimatische Situation in den Belastungsbereichen der Altstadt haben wird.

Aus städtebaulicher Sicht wird der vorliegende Entwurfsvorschlag als sinnvolle und tragfähige Entwicklungsoption angesehen. Das Gesamtkonzept orientiert sich am derzeitigen Bedarf nach kostengünstigen Einfamilienhäusern und wird in Anbetracht des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden sowie der Nutzung bestehender Infrastruktur in stadtnaher Lage einer klimagerechten Stadtentwicklung gerecht. Es komplettiert zudem, dass an der Bahnlinie endende Quartier und entspricht der vorhandenen Gebietscharakteristik der umgebenden Bebauung.

In Anbetracht der Topografie muss das Bebauungskonzept im weiteren Planverfahren hinsichtlich der Morphologie und Höhenentwicklung verifiziert und optimiert werden.

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.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Erfurt ist die Fläche als Wohnbaufläche dargestellt. Damit kann die mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan BRV746 "Neue Gartenstadt Röderweg" beabsichtigte Wohnnutzung aus der Darstellung des FNP 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.

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

Zeitpunkt, Ort und Dauer der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit werdend ortsüblich im Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt bekanntgemacht.

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.