

Titel der Drucksache:

Vorhabenbezogener Bebauungsplan BRV751
"Wohnen am Röhrenweg" - Änderung des
Aufstellungsbeschlusses, Billigung des
Entwurfs und öffentliche Auslegung

Drucksache

0830/24

Stadtrat

Entscheidungsvorlage

öffentlich

Beratungsfolge	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Dienstberatung OB	04.11.2024	nicht öffentlich	Vorberatung
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau, Umwelt, Klimaschutz und Verkehr	21.11.2024	öffentlich	Vorberatung
Stadtrat	11.12.2024	öffentlich	Entscheidung

Beschlussvorschlag

01

Die Zwischenabwägung (Anlage 5) zu den im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen wird beschlossen. Das Abwägungsergebnis mit Begründung ist Bestandteil des Beschlusses.

02

Für die Weiterführung des Verfahrens zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan BRV751 "Wohnen am Röhrenweg" (Stadtratsbeschluss Nr. 1412/21 vom 27.04.2022, bekannt gemacht im Amtsblatt der Stadt Erfurt Nr. 10 am 25.05.2022), wird ein Wechsel der Verfahrensart und eine Fortführung als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB beschlossen.

Hierzu werden die Beschlusspunkte 02, 03 und 06 des Stadtratsbeschlusses Nr. 1412/21 vom 27.04.2022 aufgehoben.

03

Für den Bereich zwischen Röhrenweg und Ermstedter Weg soll gemäß § 12 Abs. 1 Satz 1 BauGB i. V. m. § 13a Abs. 1 Satz 1 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.

04

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt.

Auf die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wird gemäß § 13a Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 i. V. m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 BauGB verzichtet.

05

Der Flächennutzungsplan soll gemäß § 13a Abs.2 Nr.2 BauGB für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes BRV751 "Wohnen am Röhrenweg" im Wege der Berichtigung angepasst werden.

06

Der Entwurf des vorhabenbezogener Bebauungsplan BRV751 "Wohnen am Röhrenweg" (Anlage 2) in seiner Fassung vom 14.10.2024_mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan vom 14.10.2024 (Anlage 3) und dessen Begründung (Anlage 4) werden gebilligt.

07

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, der Vorhaben- und Erschließungsplan sowie die Begründung werden nach § 13a Abs. 2 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 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.

04.11.2024, gez. A. Horn

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 checked="" 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			
↓				
	2024	2025	2026	2027
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 Planzeichnung – Entwurf
- Anlage 3.1 Vorhaben- und Erschließungsplan
- Anlage 3.2 Vorhabenbeschreibung
- Anlage 4 Begründung – Entwurf
- Anlage 4.1 Grünordnungsplan
- Anlage 4.2 Schallimmissionsprognose
- Anlage 4.3 Artenschutzrechtliche Beurteilung mit Abschichtung
- Anlage 4.4 Energiekonzeption
- Anlage 4.5 Baugrundgutachten
- Anlage 4.6 Bericht zur Abfallcharakterisierung
- Anlage 4.7 Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls zur Feststellung der UVP-Pflicht
- Anlage 5.1 Zwischenabwägung (öffentlich)
- Anlage 5.2 Zwischenabwägung (nicht öffentlich)

Die Anlagen liegen in den Fraktionen und im Bereich Oberbürgermeister zur Einsicht aus..

Beschlusslage

- **Stadtratsbeschluss vom 27.04.2022, veröffentlicht im Amtsblatt Nr. 10 am 25.05.2022**
DS1412/21 – vorhabenbezogener Bebauungsplan BRV751 „Wohnen am Röhrenweg“:
Einleitungs- und Aufstellungsbeschluss, Billigung des Vorentwurfs und der frühzeitigen
Beteiligung der Öffentlichkeit, Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist vom 07.06.2022 bis 08.07.2022 durch öffentliche Auslegung des Vorentwurfes des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes BRV751 „Wohnen am Röhrenweg“ 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. § 4 Abs. 1 Satz 1 BauGB mit Schreiben vom 25.05.2022 zur Äußerung aufgefordert worden.

Sachverhalt

Der Grundstückseigentümer und Vorhabenträger hat die Absicht, auf der in der Anlage 1 dargestellten Fläche 60 Wohnungen zu errichten und ca. 48 Stellplätze für PKW in einer Tiefgarage unterzubringen.

Das städtebauliche Konzept sieht eine städtebauliche Bebauungsstruktur (Zeilenbebauung) in West-/ Ostausrichtung vor, die ein hohes Maß an stadt- und naturräumlichen Qualitäten erzeugt. Die Baukörper schließen an die Typologien und Körnungsgröße des Quartiers an und führen die städtebauliche Struktur fort. Am nördlich liegenden Röhrenweg ist eine 3-4 Geschossigkeit mit Sockelgeschoss (Talhäuser - Mehrgeschosswohnungsbau) im Hang vorgesehen, bei dem das oberste Geschoss mit durchgesteckten Dachterrassen versehen ist, die eine Durchlässigkeit schaffen. Die Reihenhaus-Typologien der Gartenhäuser und Hanghäuser gehen von einer 2-3 Geschossigkeit mit Sockelgeschoss im Hang aus.

Ein zentral angeordneter Quartiersplatz schafft eine gemeinsame Mitte für die Bewohner. Auf der Basis der städtebaulichen Grundfigur wird eine klare Zonierung in qualitätsvolle öffentliche, halböffentliche (kollektive) und private Freiräume entwickelt.

Geplant wird ein autofreies Quartier mit einer differenzierten Anbindung über öffentliche Straßen, Fuß- und Radwege an das umgebende Quartier. Der ruhende motorisierte Verkehr wird in einer talseitig erschlossenen Tiefgarage im Hang untergebracht. Die Erschließung erfolgt über die neu herzustellende Anbindung des Röhrenwegs an den Langen Graben.

Die erforderlichen Fahrradstellplätze werden in einem ebenerdigen Fahrradraum unter dem Quartiersplatz, in den Sockelzonen der Reihenhäuser und vor den Häusern (Besucher SP) verortet. Im Fahrradraum sind ebenfalls eine E-Bike Ladestation für 8 E-Bikes mit integrierten Akkus, sowie eine separate Ladestation für 4 Fahrradakkus vorgesehen.

*

Mit Datum vom 20.08.2021 hat der Grundstückseigentümer und Vorhabenträger einen Antrag auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens nach § 12 BauGB gestellt, dem der Stadtrat der Stadt Erfurt gemäß § 12 Abs. 2 Satz 1 BauGB nach pflichtgemäßem Ermessen am 27.04.2022 zugestimmt hat.

Das Aufstellungsverfahren erfolgte zunächst auf Grundlage von § 13 b BauGB i. V. m. § 13 a BauGB. Im Rahmen der Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB wurde das gewählte Planverfahren überprüft. Da das ca. 0,88 ha große Plangebiet mit seiner dreiseitig angrenzenden Ortsteilbebauung sowie den auf dem Grundstück befindlichen baulichen Anlagen bereits siedlungsstrukturell vorgeprägt und die Fläche zudem durch den westlich befindlichen ehemaligen Bahndamm eindeutig abgegrenzt ist, d.h. das Plangebiet in den städtischen Siedlungskörper eingebettet ist, handelt es sich hier um eine Maßnahme der Innenentwicklung. Darüber hinaus erforderte das Urteil des Bundesverwaltungsgerichts vom 18.07.2023 zur

Nichtanwendbarkeit des § 13 b BauGB aufgrund der Unvereinbarkeit mit dem Unionsrecht eine Änderung der Verfahrensart.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan soll daher im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde vom 07.06.2022 bis 08.07.2022 durch öffentliche Auslegung des Vorentwurfes und dessen Begründung durchgeführt. Für die eingegangenen Stellungnahmen, für die ein Abwägungserfordernis besteht, wurde ein Abwägungsvorschlag erarbeitet, der als Zwischenabwägung bestätigt werden soll.

Mit dem vorliegenden Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans soll die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden.

Die mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan geplante Nutzung weicht von den Darstellungen des wirksamen FNP ab, dieser wird deshalb gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB mit Abschluss des Verfahrens auf dem Wege der Berichtigung entsprechend angepasst.

Weitere Schritte nach Beschlussfassung

Die Beschlüsse werden entsprechend § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Gemäß § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB wird in der Bekanntmachung darauf hingewiesen, wo sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten kann und dass sich die Öffentlichkeit innerhalb einer bestimmten Frist zur Planung äußern kann.

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 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.