

Titel der Drucksache:

Vorhabenbezogener Bebauungsplan ANV643  
"Wohnen am Auenpark"; Abwägungs- und  
Satzungsbeschluss

Drucksache

**0774/18**

Stadtrat

Entscheidungsvorlage

öffentlich

Beratungsfolge	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Dienstberatung OB	02.08.2018	nicht öffentlich	Vorberatung
Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt	21.08.2018	nicht öffentlich	Vorberatung
Stadtrat	05.09.2018	öffentlich	Entscheidung

#### Beschlussvorschlag

##### 01

Der Stadtrat beschließt die Abwägung zu den im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen; das Abwägungsergebnis mit Begründung (Anlage 5) ist Bestandteil des Beschlusses.

##### 02

Gemäß § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) i.V.m. § 88 Abs. 2 Thüringer Bauordnung (ThürBO) und § 19 Abs. 1 Satz 1, § 2 Abs. 1 und 2 Thüringer Gemeinde- und Landkreisordnung (Thüringer Kommunalordnung - ThürKO) beschließt der Stadtrat Erfurt den vorhabenbezogenen Bebauungsplan ANV643 „Wohnen am Auenpark“, bestehend aus der Planzeichnung (Anlage 2) mit den textlichen Festsetzungen in der Fassung vom 15.06.2018 und mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan in der Fassung vom 25.04.2018 (Anlage 3) als Satzung.

02.08.2018, gez. i. V. T. Thierbach

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 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 4.1.1 - Umweltbericht
- Anlage 4.1.2 - Grünordnungsplan
- Anlage 4.2 - Schallimmissionsprognose
- Anlage 4.3 - Artenschutzgutachten
- Anlage 5.1 - Abwägungsvorschlag (öffentlich)
- Anlage 5.2 - Abwägungsvorschlag (nicht öffentlich)

(Die Anlagen 2-5 liegen in den Fraktionen und im Bereich OB zur Einsichtnahme aus.)

#### Sachverhalt

##### Flächennutzungsplan

- Feststellungsbeschluss Nr. 128/2005 vom 13.07.2005
- Beitrittsbeschluss Nr. 100/2006 vom 26.04.2006, wirksam mit Veröffentlichung im Amtsblatt Nr.11/2006 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

- Um den Bebauungsplan gemäß § 8 Abs.2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickeln zu können, ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich.
- Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 32 Billigung des Entwurfs und öffentliche Auslegung mit Beschluss DS 2162/17 vom 07.03.2018

### **Bebauungsplan**

- Einleitungs- und Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplanverfahrens mit Beschluss 1520/15 vom 21.10.2015
- Durchführung eines Einladungswettbewerbs zur Realisierung des Vorhabens
- Billigung des Vorentwurfs und frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie Information über das Wettbewerbsergebnis DS 0247/17 mit Beschluss vom 14.06.2017
- Billigung des Entwurfs und öffentliche Auslegung mit Beschluss DS 1759/17 vom 31.01.2018

### **Sachverhalt**

Der Vorhabenträger beabsichtigt über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan die rechtlichen Voraussetzungen für eine Wohnbebauung westlich der Radrennbahn und nördlich der Riethstraße zu schaffen.

Gegenwärtig, nach Aufgabe der Nutzung durch die Telekom, befinden sich diese Flächen im Außenbereich gem. § 35 BauGB und waren im parallel geänderten Flächennutzungsplan der Stadt Erfurt als Fläche für Versorgungsanlagen (Zweckbestimmung Telekom) dargestellt.

Der Vorhabenträger hatte im Jahr 2015 den Antrag auf Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens für das betreffende Grundstück gestellt und sich bereit erklärt einen Wettbewerb durchzuführen. Der Vorhabenträger verpflichtete sich den ausgewählten Preisträger mit den weiteren Planungsleistungen mindestens bis zur Leistungsphase 5 HOAI zu beauftragen.

Gegenstand des Bebauungsplanes ist die Herstellung der räumlichen Fassung entlang der Nord-Süd-Verbindung durch Errichtung von Geschosswohnungsbau.

Im Verfahren zur Aufstellung wurden die relevanten Umweltbelange berücksichtigt und die entsprechenden Gutachten erstellt und sind in den Bebauungsplan eingeflossen. Dies betrifft neben den naturschutzrechtlichen Belangen insbesondere die Immissionsschutzproblematik.

Mit dem Bebauungsplan werden folgende Planungsziele angestrebt:

- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung einer Wohnsiedlung mit Geschosswohnungsbau
- planungsrechtliche Umsetzung eines in einem Wettbewerbsverfahren zu entwickelnden Baukonzeptes hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und der überbaubaren Grundstücksflächen
- Sicherung der Erschließung
- Sicherung eines adäquaten gestalteten Freiraumanteils unter Berücksichtigung der Ergebnisse des Buga-Wettbewerbes
- Bewältigung möglicher Konflikte hinsichtlich Immissions- und Artenschutz
- Sicherung gestalterischer Grundprinzipien für Hauptgebäude, Nebenanlagen und Freiräume
- Sicherung einer Ost-West-Durchwegung des Plangebietes und einer Nord-Süd-Durchwegung im Osten

## Vorhabenbeschreibung

Das neue Wohngebiet am Auenpark soll großstädtisches Wohnen in Verbindung mit der parkähnlichen Umgebung in Anbindung der Gera-Aue darstellen.

Reduziert auf drei Grundtypen gliedert und strukturiert sich das Areal klar in die Gebäude, die im Osten des Plangebiets eine klare Stadtkante bilden und so einen geschützten Raum für die westlich gelegenen punktförmigen Gebäude im so entstandenen grünen Innenhof ermöglichen.

Den Auftakt an der Zufahrt zum Plangebiet wird durch ein 8-stöckiges Turmgebäude in Sichtachse der Auenstraße als bewusste Eingangsgeste und Teil der Stadtkante gebildet. Gleichzeitig nimmt der Neubau den Bestand behutsam auf und bildet eine stimmige Einheit.

Im nordöstlichen Bereich entsteht durch ein 6-geschossiges Gebäude entlang einer neuen Fußgänger-Promenade eine markante und interessante Fortsetzung der Stadtkante. Alle Aufenthaltsräume sind der Straßenseite abgewandt und richten sich mit Loggien dem neuentstandenen grünen Innenhof zu. So entsteht ein baulicher Schallschutz zur bestehenden Radrennbahn und es wird eine sehr hohe Qualität an geschützter, parkähnlicher Grünfläche erreicht.

Im grünen Innenhof soll eine lockere Bebauung durch die punktförmigen Gebäude die so gewonnene Qualität nutzen. Die quadratischen Baukörper bieten dabei auf 4-5 Geschossen plus Staffelgeschoss eine ganz besondere Qualität als Wohnen im Park.

Als letzter Schritt der Planaufstellung erfolgt hier die Beschlussfassung für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan ANV643 "Wohnen am Auenpark" mit einem Vorhabenträger.

Mit dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurden die Öffentlichkeit und die Behörden sowie sonstigen Träger öffentlicher Belange beteiligt. Die konkreten städtebaulichen Belange sowie die erforderlichen Abwägungsmaterialien wurden im Verfahren für den Entwurf des Bebauungsplanes geprüft und entsprechend aufgenommen. Insbesondere sind die relevanten Umweltbelange geprüft wurden und fanden in die Festsetzungen Eingang.

Mit dem Satzungsbeschluss wird das Verfahren abgeschlossen und die dauerhafte Rechtssicherheit für das Plangebiet hergestellt.

Die Finanzierung der Planungsleistungen und Gutachten sowie die Herstellung der Erschließungsanlagen wurden durch den Vorhaben- und Erschließungsträger übernommen. Ein Durchführungsvertrag gemäß § 12 BauGB wurde mit dem Vorhabenträger abgeschlossen.

Im Jahr 2018 soll mit der Errichtung des Vorhabens begonnen werden.

## **Nachhaltigkeitscontrolling und Demographisches Controlling**

Gegenstand der Drucksache 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 demographische Controlling ist somit integraler Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens und erfolgt nicht gesondert.