

Titel der Drucksache:

Bebauungsplan JOV659 "Wohnen auf dem  
Johannesfeld - Teilbereich B",  
Zwischenabwägungsbeschluss

Drucksache

**1040/14**

Stadtrat

Entscheidungsvorlage

öffentlich

Beratungsfolge	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Dienstberatung OB	23.06.2014	nicht öffentlich	Vorberatung
Hauptausschuss	10.07.2014	nicht öffentlich	Vorberatung
Stadtrat	16.07.2014	öffentlich	Entscheidung

Beschlussvorschlag

**01**

Der Stadtrat beschließt die Zwischenabwägung zu den im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit eingegangenen Stellungnahmen. Das Abwägungsergebnis mit Begründung (Anlage 2) ist Bestandteil des Beschlusses.

23.06.2014 i.V. gez. T. Thierbach

Datum, Unterschrift

<b>Nachhaltigkeitscontrolling</b> <input checked="" type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja, siehe Anlage	<b>Demografisches Controlling</b> <input checked="" type="checkbox"/> Nein <input 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>2014</b>	<b>2015</b>	<b>2016</b>	<b>2017</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 2a Zwischenabwägung  
 Anlage 2b Zwischenabwägung (nicht öffentlich)

Die Anlage 2 liegt in den Fraktionen und im Bereich OB zur Einsichtnahme aus.

#### Sachverhalt

##### BESCHLUSSLAGE

##### Flächennutzungsplan

- rechtswirksamer Flächennutzungsplan seit 27.05.2006 (Amtsblatt 11/2006)

##### Bebauungsplan "Wohnen auf dem Johannesfeld"

- Nachnutzung eines innerstädtischen bisher gewerblichen genutzten Standortes mit a) stadtteilbezogener Infrastruktur Kindertagesstätte, öffentliche Grünflächen und Wege sowie b) mit Wohnbauflächen und deren Erschließung  
 - 12.03.2008 Beschluss 51/2008 Aufstellung eines Bebauungsplanes JOV585 "Wohnen auf dem Johannesfeld", Billigung des Vorentwurfes und frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, Bekanntmachung Amtsblatt Nr. 7 am 18.04.2008, frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit 28.04.-30.05.2008

- 06.07.2011 Beschluss 0537/11 Änderung des Aufstellungsbeschlusses des Bebauungsplanes JOV585 "Wohnen auf dem Johannesfeld", Änderung des Geltungsbereiches und der Planungsziele sowie Anordnung einer Umlegung gemäß § 46 BauGB, Bekanntmachung Amtsblatt Nr. 12 am 22.07.2011, frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit 18.06.-20.07.2012
- 09.05.2012 Beschluss 0432/12 Billigung des 2.Vorentwurf und frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, Bekanntmachung Amtsblatt Nr. 12 am 08.06.2012, frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit 18.06.-20.07.2012

### **Das Bebauungsplanverfahren wird in die Teilbereiche A, B, und C geteilt fortgesetzt**

#### **Bebauungsplan JOV585 "Wohnen auf dem Johannesfeld -Teilbereich A"**

- Bereich Kindertagesstätte sowie öffentliche Grünflächen und Wege
- StR Beschluss 2291/13 vom 13.02.2014, veröffentlicht im Amtsblatt 07.03.2014: Bebauungsplan JOV585 "Wohnen auf dem Johannesfeld - Teilbereich A" - Aufstellungsbeschluss, Billigung des Entwurfes und öffentliche Auslegung, Zwischenabwägung
- öffentliche Auslegung 17.03.-17.04.2014 des Entwurf des Bebauungsplan JOV585 "Wohnen auf dem Johannesfeld - Teilbereich A"

#### **Bebauungsplan JOV659 "Wohnen auf dem Johannesfeld -Teilbereich B"**

- Wohnbauflächen und deren Erschließung südlicher Teil
- StR Beschluss 0031/14 vom 13.03.2014, veröffentlicht im Amtsblatt 11.04.2014: Bebauungsplan JOV659 "Wohnen auf dem Johannesfeld - Teilbereich B" - Aufstellungsbeschluss, Billigung des Entwurfes und öffentliche Auslegung, Zwischenabwägung
- öffentliche Auslegung 22.04.-23.05.2014 des Entwurf des Bebauungsplan JOV659 "Wohnen auf dem Johannesfeld - Teilbereich B"

#### **zukünftiger Bebauungsplan .... "Wohnen auf dem Johannesfeld -Teilbereich C"**

- Wohnbauflächen und deren Erschließung nördlicher Teil

### **SACHVERHALT**

Der Verkehrsbetriebshof östlich der Magdeburger Allee entstand ab 1883. Seit 1990 wurden Betriebsflächen reduziert.

Die dadurch frei werden Flächen sind nachzunutzen. Ziel der Nachnutzung sind Arbeitsstätten, stadtteilbezogene Infrastruktur und Wohnungen. Zur bauplanungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzung ist eine Bebauungsplanung erforderlich.

Der Start der Bebauungsplanung war 1997.

Die Bebauungsplanung wurde später geteilt in

- Dienstleistungszentrum Stadtwerke
- Parkhaus Stadtwerke
- Wohnen auf dem Johannesfeld

Der Start des Bebauungsplanes "Wohnen auf dem Johannesfeld" war 2008.

Die Planungsziele sind stadtteilbezogene Infrastruktur sowie Wohnungen und deren Erschließung.

Nach dem 2.Vorentwurf wurde die Bebauungsplanung in 3 Teilbereiche geteilt fortgesetzt.

Der Teilbereich A umfasst stadtteilbezogene Infrastruktur mit Kindertagesstätte sowie öffentliche Grünflächen und Wege.

Der Start des Bebauungsplanes war mit Stadtratsbeschluss 13.2.2014. Dieser Stadtratsbeschluss umfasste die Aufstellung, die Billigung des Entwurfes sowie die Zwischenabwägung von bisher für eine Abwägung entscheidungsrelevanten Stellungnahmen.

Die öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplanes war 17.03.-17.04.2014. Es wurden keine für eine Abwägung entscheidungsrelevanten Stellungnahmen vorgebracht.

Im Anschluss an die öffentliche Auslegung des Entwurf des Bebauungsplanes konnte daher die Planreife gemäß §33 (1) BauGB des Entwurf des Bebauungsplanes festgestellt werden - für die Erteilung der Baugenehmigung Kindertagesstätte besteht damit die bauplanungsrechtliche Zulässigkeitsvoraussetzung bereits vor dem Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes.

Der Teilbereich B umfasst Wohnbauflächen aus Geschoßwohnungsbau mit Tiefgarage und deren Erschließung südlicher Teil.

Der Start des Bebauungsplanes war mit Stadtratsbeschluss 13.3.2014. Dieser Stadtratsbeschluss umfasste die Aufstellung, die Billigung des Entwurfes sowie die Zwischenabwägung von bisher für eine Abwägung entscheidungsrelevanten Stellungnahmen.

Die öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplanes war vom 22.04.-23.05.2014. Es wurde eine für eine Abwägung entscheidungsrelevante Stellungnahme vorgebracht. Diese bezieht sich nur auf eine kleine Teilfläche, das Baufeld H.

Im Anschluss an die öffentliche Auslegung des Entwurf des Bebauungsplanes konnte daher die Planreife gemäß §33 (1) BauGB des Entwurf des Bebauungsplanes außer für die o.g. kleine Teilfläche Baufeld H festgestellt werden - für die Erteilung der Baugenehmigung für Wohnungsbau besteht damit die bauplanungsrechtliche Zulässigkeitsvoraussetzung bereits vor dem Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes, außer für die o.g. kleine Teilfläche Baufeld H.

Die kleine Teilfläche Baufeld H ist Bestandteil des ersten Bauabschnittes. Um kurzfristig auch für diese kleine Teilfläche Baufeld H die bauplanungsrechtliche Zulässigkeitsvoraussetzung bereits vor dem Satzungsbeschluss erreichen zu können ist daher eine Zwischenabwägung erforderlich.

In der Anlage 2 ist hierzu ein Vorschlag vorbereitet.

In der Stellungnahme wird vorgebracht, dass das Baufeld H, ein Gebäude mit 4 Vollgeschossen, die Wohnqualität der angrenzenden seit den 1950er Jahren bestehenden Wohnbebauung verschlechtert. Im Vorschlag ist dargestellt, dass das Baufeld H zu keinen wesentlichen Verschlechterungen der Wohnqualität der angrenzenden seit den 1950er Jahren bestehenden Wohnbebauung führt - ausreichende Besonnung, Belichtung und Belüftung, Brandschutz sowie Wahrung des nachbarlichen Wohnfriedens sind gewährleistet.

## **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 wichten und abzuwägen. Das Nachhaltigkeitscontrolling und demographische Controlling ist somit integraler Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens und erfolgt nicht gesondert.