

Titel der Drucksache:

Vorhabenbezogener Bebauungsplan ALT640
"Wohnen an der Georgsgasse" - Billigung
Entwurf und öffentliche Auslegung

Drucksache

2661/16

Stadtrat

Entscheidungsvorlage

öffentlich

Beratungsfolge	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Dienstberatung OB	16.03.2017	nicht öffentlich	Vorberatung
Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt	28.03.2017	nicht öffentlich	Vorberatung
Stadtrat	10.05.2017	öffentlich	Entscheidung

Beschlussvorschlag

01

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ALT640 "Wohnen an der Georgsgasse" in seiner Fassung vom 09.03.2017 (Anlage 2) und die Begründung (Anlage 4.1.) werden gebilligt.

02

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und 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.

16.03.2017, gez. A. Bausewein

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 checked="" 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			
↓				
	2016	2017	2018	2019
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, Stand 09.03.2017

Anlage 3.1 - Vorhaben- und Erschließungsplan - Entwurf, Stand 10.02.2017

Anlage 3.2. - Vorhabenbeschreibung – Entwurf, Stand 10.02.2017

Anlage 4.1 - Begründung - Entwurf, Stand 09.03.2017

Anlage 4.2. - Befreiung von der Erstellung eines Grünordnungsplanes vom 30.01.2017

Anlage 4.3. - Schallimmissionsprognose vom 04.08.2014

Anlage 4.4.- Bewertung von möglichen Kleinsäuger- und Fledermausvorkommen vom 30.01.2015

Die Anlagen 2 bis 4.4. liegen in den Fraktionen und im Bereich Oberbürgermeister zur Einsichtnahme aus.

Beschlusslage

SA EFM002 "Andreasviertel", Satzung über die städtebauliche Sanierung in Erfurt, Andreasviertel (EFM002), Erstveröffentlicht im Amtsblatt vom 30.10.1991

Ortsgestaltungssatzung für die Altstadt von Erfurt, StR 123/92 vom 08.07.1992, veröffentlicht im Amtsblatt v. 26.11.1992

EH001 Erhaltungssatzung für die Altstadt von Erfurt, StR 040/92 vom 18.03.92, veröffentlicht im Amtsblatt 24.06.1992

Städtebauliche Grundsatzlösung "Wohnen an der Georgsgasse" DS 0727/14 vom 26.11.2014

DS 0902/15 vom 08.07.2015 -Vorhabenbezogener Bebauungsplan ALT640 "Wohnen an der Georgsgasse" - Aufstellungsbeschluss; Vorentwurf und frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Sachverhalt

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ALT640 wurde auf der Grundlage des mit Stadtratsbeschluss Nr. 0902/15 vom 08.07.2015 beschlossenen Bebauungsplanvorentwurfs erarbeitet und basiert auf dem im Rahmen eines städtebaulich-architektonischen Gutachterverfahrens mit dem 1. Preis gekürten Vorhabenkonzeptes.

Zwischenzeitlich wurden auf dem Baugrundstück archäologische Grabungen durchgeführt, im Rahmen dessen ein Kellerkomplex inklusive eines romanischen Kellers aus dem 12./13. Jahrhundert gefunden wurde. Der romanische Keller wurde als Bodendenkmal unter Schutz gestellt und muss gemäß den Anforderungen des Thüringer Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie erhalten werden.

Die archäologischen Untersuchungen sowie die Unterschutzstellung des Kellers führten für den Vorhabenträger zu erheblichen Mehrkosten und Zeitverzug. Die ursprüngliche Zielstellung, Wohnungen in einem für Neubauten preiswerten Mietsegment anzubieten, musste deshalb aus wirtschaftlichen Gründen vom Vorhabenträger aufgegeben werden. Geplant sind nunmehr insgesamt 39 barrierefreie Eigentumswohnungen im gehobenen Marktsegment mit je einem Tiefgaragenstellplatz.

Weiterhin konnte unter der Bedingung, den Keller zu erhalten und in das Gesamtkonzept zu integrieren, der ursprüngliche Tiefgaragengrundriss einschließlich Tiefgaragenzufahrt (Rampe) nicht beibehalten werden. Im Ergebnis der Umplanung und verschiedener Detailabstimmungen mit den Fachämtern wurde die Zufahrt zur Tiefgarage von der Georgsgasse in die Weiße Gasse verlegt und der Gesamtgrundriss entsprechend angepasst. Die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte an der nächstgelegenen Wohnbebauung wurde durch die Schallimmissionsprognose nachgewiesen.

Das Baukonzept wurde in seinen Grundzügen nicht verändert. Mit der straßenseitigen dreigeschossigen Blockrandbebauung wird eine neue Bauflucht definiert, die der historischen Gassenführung folgt, jedoch an die gründerzeitliche Raumkante in der Weißen Gasse anknüpft und den Straßenraum auf heute gebietstypische und angemessene Proportionen aufweitet. Damit können unter Würdigung der mehrgeschossigen Gebäudehöhen, der teilweisen Aufgabe der parzellenscharfen, kleinteiligen Bebauung und der Sicherung einer angemessenen Erschließung insbesondere die Belichtungsverhältnisse der Bestandsbebauung verbessert und eine höhere Qualität der öffentlichen Verkehrsflächen erzielt werden.

Der Innenhof soll als zusammenhängend gestaltete Freifläche für die Bewohner nutzbar sein und das Wohnumfeld verbessern. Dabei wurde der vorhandene romanische Keller in das Freiflächenkonzept integriert. Dieser Keller soll zeitweise für die Öffentlichkeit zugänglich sein. Konkrete Regelungen erfolgen dazu im Durchführungsvertrag.

Der bereits begonnene Straßenausbau Weiße Gasse/ Georgsgasse wird in planerischer und zeitlicher Koordination mit dem Wohnungsbauvorhaben durchgeführt. Der Abschluss der Gesamtmaßnahme ist Ende 2020 mit Aufhebung der Sanierungssatzung geplant.

Der Baubeginn für den Wohnungsbau ist im Februar 2018 geplant.

Verfahrensablauf:

Mit dem vom Stadtrat am 08.07.2015 beschlossenen Baukonzept wurde die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung vom 10.08.2015 bis 12.09.2015 durchgeführt.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 Satz 1 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 31.07.2015. Es wurden keine Stellungnahmen vorgebracht sowie normative Hinderungsgründe aufgezeigt, die der Weiterführung des

Bebauungsplanverfahrens entgegenstehen. Die Gesamtabwägung erfolgt nach Durchführung der öffentlichen Auslegung.

Mit dem nunmehr vorliegenden Bebauungsplan-Entwurf soll die öffentliche Auslegung nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB (beschleunigtes Verfahren) durchgeführt werden. In der Bekanntmachung wird darauf hingewiesen, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können, und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können.

Der Durchführungsvertrag ist gemäß § 12 Abs.1 BauGB Gegenstand und Wirksamkeitsvoraussetzung für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan und wird dem Stadtrat nach Abschluss der öffentlichen Auslegung ebenfalls zur Beschlussfassung vorgelegt.

Sobald die rechtlichen Voraussetzungen des § 33 Abs. 1 BauGB eingetreten sind, entsteht für den Antragsteller ein Rechtsanspruch auf Zulassung von Vorhaben auch vor dem Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan.

Die Stadtverwaltung ist somit gehalten, nach dem Eintritt der entsprechenden Voraussetzungen die notwendigen Schritte zu unternehmen, die eine Zulassung von Vorhaben nach § 33 Abs. 1 BauGB ermöglichen.

Verfahrensablauf:

Mit dem vom Stadtrat am 08.07.2015 beschlossenen Baukonzept wurde die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung vom 10.08.2015 bis 12.09.2015 durchgeführt.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 Satz 1 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 31.07.2015. Es wurden keine Stellungnahmen vorgebracht sowie normative Hinderungsgründe aufgezeigt, die der Weiterführung des Bebauungsplanverfahrens entgegenstehen. Die Gesamtabwägung erfolgt nach Durchführung der öffentlichen Auslegung.

Mit dem nunmehr vorliegenden Bebauungsplan-Entwurf soll die öffentliche Auslegung nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB (beschleunigtes Verfahren) durchgeführt werden. In der Bekanntmachung wird darauf hingewiesen, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können, und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können.

Der Durchführungsvertrag ist gemäß § 12 Abs.1 BauGB Gegenstand und Wirksamkeitsvoraussetzung für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan und wird dem Stadtrat nach Abschluss der öffentlichen Auslegung ebenfalls zur Beschlussfassung vorgelegt.

Sobald die rechtlichen Voraussetzungen des § 33 Abs. 1 BauGB eingetreten sind, entsteht für den Antragsteller ein Rechtsanspruch auf Zulassung von Vorhaben auch vor dem Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan.

Die Stadtverwaltung ist somit gehalten, nach dem Eintritt der entsprechenden Voraussetzungen die notwendigen Schritte zu unternehmen, die eine Zulassung von Vorhaben nach § 33 Abs. 1 BauGB ermöglichen.

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.
