

Titel der Drucksache:

**Bebauungsplan ALT614 "Am Hügel" Billigung
des 2. Entwurfes und 2. öffentliche Auslegung**

Drucksache

0391/17

Stadtrat

Entscheidungsvorlage

öffentlich

Beratungsfolge	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Dienstberatung OB	29.05.2017	nicht öffentlich	Vorberatung
Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt	30.05.2017	nicht öffentlich	Vorberatung
Stadtrat	14.06.2017	öffentlich	Entscheidung

Beschlussvorschlag

01

Der Geltungsbereich wird entsprechend der zeichnerischen Festsetzung des 2. Entwurfs des Bebauungsplanes ALT614 "Am Hügel" (Anlage 2) gegenüber dem Beschluss Nr. 1511/12 vom 13.02.2014 geändert.

02

Die Zwischenabwägung zu den im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen wird gebilligt. Das Abwägungsergebnis mit Begründung (Anlage 4) ist Bestandteil des Beschlusses.

03

Der 2. Entwurf des Bebauungsplanes ALT614 „Am Hügel“ (Anlage 2) in seiner Fassung vom 04.04.2017 und dessen Begründung (Anlage 3) werden gebilligt.

Der Entwurf des 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.

29.05.2017 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 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			
↓				
	2017	2018	2019	2020
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 – 2. Entwurf-ALT614 "Am Hügel"
- Anlage 3 Begründung – 2. Entwurf-ALT614 "Am Hügel"
- Anlage 3.1 schalltechnische Untersuchung
- Anlage 3.2 Gestaltungskonzept für die öffentliche Grün- und Verkehrsflächen
- Anlage 3.3 Schreiben der Unteren Naturschutzbehörde vom 23.09.2010 nach § 5 Abs. 3 ThürNatG
- Anlage 3.4 Kartierung Baumbestand
- Anlage 4a Zwischenabwägung (öffentlich)
- Anlage 4b Zwischenabwägung (nichtöffentlich)
- Anlage 5 Dringlichkeitsbegründung

Die Anlagen 2 – 4b liegen im Bereich OB und den Fraktionen zur Einsichtnahme aus.

Sachverhalt

1. Beschlusslage

Bebauungsplan ALT614 "Am Hügel" - Aufstellungsbeschluss, Stadtratsbeschluss Nr. 1396/10 vom 24.11.2010, ortsüblich bekannt gemacht im Amtsblatt Nr. 21 vom 31.12.2010.

Der Entwurf des Bebauungsplanes ALT614 "Am Hügel" in seiner Fassung vom 21.10.2013 und die Begründung wurden am 13.02.2014 mit Beschluss zur Drucksachen- Nr. 1511/12 durch den Stadtrat gebilligt. Im Amtsblatt Nr. 4 am 07.03.2014 wurde der Beschluss ortsüblich bekannt gemacht.

2. Verfahrensablauf

Mit dem Stadtratsbeschluss 1396/10 wurde der Aufstellungsbeschluss für Bebauungsplan ALT614 "Am Hügel" gebilligt.

Mit Beschluss Nr. Nr. 1511/12 hat der Stadtrat Erfurt den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung gebilligt und dessen öffentliche Auslegung beschlossen. Der Entwurf des Bebauungsplanes ALT614 und dessen Begründung wurden in der Zeit vom 17. März 2014 bis 17. April 2014 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt.

Im Ergebnis der Zwischenabwägung der eingegangenen Stellungnahmen ist eine Änderung gegenüber dem 1. Entwurf des Bebauungsplans hinsichtlich folgender Punkte erforderlich:

- Das Baufeld des Parkhauses wird gegenüber dem 1. Entwurf im südlichen Teil um ca. 30m und im westlichen Teil um 1,8m reduziert. Südlich daran angrenzend wird ein Mischgebiet als MI 2b festgesetzt. Des Weiteren wird die max. zulässige Gebäudehöhe im SO Parkhaus von 15m auf 14m und die maximal zulässige Stellplatzzahl von 500 auf 400 Stellplätze reduziert.
- Des Weiteren wird im Mischgebiet MI 2a, besonderer Nutzungszweck "Parkhaus" eine Fläche für die Herstellung ebenerdiger, Stellplätze festgesetzt.
- Die nicht mehr als öffentlichen Verkehrsflächen benötigten Flächen werden als öffentliche Grünfläche festgesetzt.
- Es wurde die Festsetzung 8.4 eingefügt, die beinhaltet, dass durch bauliche und technische Vorkehrungen wie Abschirmblenden bzw. die Ausbildung von Fassaden, sicherzustellen ist, dass kein Scheinwerferlicht aus Garagengeschossen und deren Zu- und Abfahrten außerhalb der jeweiligen baulichen Anlage dringen kann.
- Die Festsetzungen zum Nutzungsmaß und gestalterische Festsetzungen wurden für das MI 1 a überarbeitet.

Die Begründung des Bebauungsplans wurde entsprechend überarbeitet und ergänzt. Mit dem vorliegenden 2. Bebauungsplanentwurf soll die 2. öffentliche Auslegung durchgeführt werden.

Hinweis:

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.

3. Inhalt und Ziele des Bebauungsplans

Das Plangebiet stellt eine der letzten gravierenden Fehlstellen im Grundriss der Innenstadt dar, die aus den großmaßstäblichen, hier durch die Wende nicht mehr realisierten Verkehrsplanungen der 1980er Jahre resultieren (Siehe Sachverhalt zur DS 1511/12).

Mit dem Bebauungsplan sollen die durch den Abbruch zugunsten des geplanten nördlichen Innenstadtrings frei gewordenen Flächen einer der Lage im Stadtgebiet angemessenen Neubebauung zugeführt werden. Aufgrund der vorhandenen angrenzenden Wohnbebauung in industrieller Bauweise kann der historische Stadtgrundriss an dieser Stelle zwar nicht mehr exakt wieder hergestellt werden, aber in seinen die Grundzügen stadtstrukturell repariert und korrigiert werden.

Da während der Phase des Stadtumbaus die heutigen Brachflächen zugunsten anderer Vorhaben in der Altstadt (u. a. aufgrund verschiedener kirchlicher und Gemeinbedarfseinrichtungen) mit umfangreichen Stellplatzbaulasten belastet worden sind, und da auch das Stellplatzangebot der angrenzenden Wohnbebauung bei weitem nicht mehr ausreichend ist, muss bei einer städtebaulichen Reparatur in diesem Areal ein entsprechender Ersatz in Form einer Quartiersgarage entstehen. Auch die angestrebte Neubebauung selbst wird mit weiteren Stellplatzerfordernissen verbunden sein.

Die Nutzung städtebaulicher Neuordnungsmaßnahmen dient der Beseitigung städtebaulicher Missstände und Schaffung funktional nachhaltiger Baustrukturen. Das Raumkonzept geht von einer Ergänzung der Bestandstrukturen um wenige aber für die Veränderung der Raumwirkung wirksame Baukörper aus.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung geschaffen. Folgende Planungsziele werden dabei angestrebt:

- Stadtreparatur und Neudefinition des strukturell wichtigen Stadteinganges in die Altstadt unter Berücksichtigung des baulichen Bestandes,
- Neuordnung von Verkehrsflächen im Bereich der Straße Am Hügel,
- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geordnete Wiedernutzbarmachung von Brachflächen und der Errichtung von Wohn- und Geschäftshäusern durch Konzentration der Stellplätze in einem Parkhaus,
- Sicherung einer standortangemessenen Einbindung und Gestaltung des Parkhauses.

Aufgrund vorliegender Straßenplanungen zur nördlichen Johannesstraße, welche die Umgestaltung des Knotenpunktes Johannesstraße / Am Hügel umfasst, wurden im Rahmen der Erarbeitung des 1. Entwurfs die Grenzen des Geltungsbereichs gegenüber dem Aufstellungsbeschluss geändert: Die vorhandenen Verkehrsflächen wurden soweit diese für die Planung nicht erforderlich waren, vom Geltungsbereich ausgenommen.

Da jedoch im Rahmen der 1. Offenlage des Entwurfs des Bebauungsplans ALT614 deutlich wurde, das auch für die zukünftig nicht mehr als Verkehrsflächen benötigten, ehemaligen Straßen ein Planbedarf besteht, wurde der Geltungsbereich des 2. Entwurfs nochmals korrigiert. Damit liegen sowohl die bestehenden als auch die geplanten öffentlichen Verkehrsflächen innerhalb der Grenzen des Geltungsbereiches des Bebauungsplans.

4. Weitere Schritte nach Beschlussfassung

Zeitpunkt, Ort und Dauer der 2. öffentlichen Auslegung werden gemäß § 13a Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 und § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB im Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt ortsüblich bekanntgemacht.

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.

Nachhaltigkeitscontrolling und Demographisches Controlling

Gegenstand der Drucksache ist eine Entscheidung in Verbindung mit einem 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.