

Titel der Drucksache:

Vorhabenbezogener Bebauungsplan BRV680
"Wohnen am Walkstrom" - Billigung der
Zwischenabwägung und des Entwurfs und
öffentliche Auslegung

Drucksache

1248/17

Stadtrat

Entscheidungsvorlage

öffentlich

Beratungsfolge	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Dienstberatung OB	10.08.2017	nicht öffentlich	Vorberatung
Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt	22.08.2017	nicht öffentlich	Vorberatung
Stadtrat	06.09.2017	öffentlich	Entscheidung

Beschlussvorschlag

01

Die Zwischenabwägung zu den im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen (Anlage 5) wird gebilligt.

02

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes BRV680 "Wohnen am Walkstrom" in seiner Fassung vom 21.07.2017 (Anlage 2) mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan vom 21.07.2017 (Anlage 3) und die Begründung vom 21.07.2017 (Anlage 4) werden gebilligt.

Das Verfahren wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 13 Abs. 3 BauGB wird im beschleunigten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen

03

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes BRV680 "Wohnen am Walkstrom", der Vorhaben- und Erschließungsplan und die Begründung sind 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 auszulegen.

04

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

10.08.2017, 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 checked="" 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 - Entwurf, Stand 21.07.2017

Anlage 3.1 - Vorhaben- und Erschließungsplan, Entwurf, Stand 21.07.2017

Anlage 3.2 - Vorhabenbeschreibung, Entwurf, Stand 21.07.2017

Anlage 4 - Begründung - Entwurf, Stand 21.07.2017

Anlage 4.1 - Befreiung von der Erstellung eines Grünordnungsplanes vom 26.06.2017

Anlage 4.2 - Schallimmissionsprognose vom 18.07.2016 und 29.03.2017

Anlage 4.3 - Gutachten zur Verschattungssituation vom März 2017

Anlage 4.4 -Faunistische Bestandserfassung vom Oktober 2016

Anlage 4.5 - Fachbericht: Bewertung Bestandsbäume vom 06.07.2016

Anlage 4.6- Gutachten zur Feststellung der Verkehrssicherheit einer Linde und zwei Eschen vom
27.10.2016

Anlage 5a - Zwischenabwägung (öffentlicher Teil)

Anlage 5b - Zwischenabwägung (nicht öffentlicher Teil)

Die Anlagen 2 bis 5. liegen in den Fraktionen und im Bereich Oberbürgermeister zur
Einsichtnahme aus.

Beschlusslage

- Stadtrat 07.09.2016, Beschluss-Nr. 2383/15: Vorhabenbezogener Bebauungsplan BRV680 „Wohnen am Walkstrom“; Einleitungs- und Aufstellungsbeschluss, Billigung des Vorentwurfs und frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit; ortsüblich bekannt gemacht im Amtsblatt Nr. 16 vom 07.10.2016

- Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB vom 17. Oktober bis 18. November 2016

Sachverhalt

Am 07.09.2016 wurde mit dem städtebaulichen Vorentwurf der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan BRV680 "Wohnen am Walkstrom" durch den Stadtrat gefasst. Die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 Abs.1 und 4 Abs. 1 BauGB fand mit dem Vorentwurf in der Zeit vom 17.10.2016 bis 18.11.2016 statt.

Es wurden keine Stellungnahmen vorgebracht sowie normativen Hindernisse aufgezeigt, die der Weiterführung des Verfahrens zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes BRV680 "Wohnen am Walkstrom" entgegenstehen. Die eingegangenen Stellungnahmen fanden gemäß Zwischenabwägung ihre Berücksichtigung im Rahmen der Erstellung des Bebauungsplanentwurfs. Es wurde ein Abwägungsvorschlag erarbeitet, der als Zwischenabwägung bestätigt werden soll (Anlage 5). Die Gesamtabwägung erfolgt nach Durchführung der öffentlichen Auslegung.

*

Der vorliegende Entwurf basiert auf den Planungszielen des vom Stadtrat am 07.09.2016 beschlossenen Vorentwurfs (Beschluss Nr. 2383/15) und wurde in seinen Grundzügen nicht verändert.

Die städtebaulichen Entwicklungsziele sollen gebietsbezogen konkretisiert und die planungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung definiert werden.

Das Baukonzept sieht die Errichtung eines Gebäudeensembles bestehend aus drei Wohnhäusern vor. Das Gebäude im Baufeld C orientiert sich hinsichtlich der Lage auf dem Baugrundstück am Gebäude der ehemaligen Kartäuser Mühle, welches zwischenzeitlich abgebrochen wurde. Mit seiner südlichen Gebäudekante adaptiert es die ehemalige Bauflucht und vermittelt mit seiner Kubatur zwischen den angrenzenden Gebäuden Straße des Friedens 21 und Dammweg 1/1a. Zur Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse wurde im Zuge der Erarbeitung des Bebauungsplanentwurfs der Gebäudeabstand zum westlich angrenzenden Grundstück vergrößert.

Im rückwärtigen Grundstücksbereich gruppieren sich zwei weitere Gebäude (Baufeld A / B) um einen gemeinsamen Hof. Im Hinblick auf die Höhenentwicklung der Gebäude wurde ebenfalls auf die Nachbarbebauung Bezug genommen. Die Gebäudehöhen des 5-geschossigen Gebäudes an der Straße des Friedens liegen unter den Gebäudehöhen der angrenzenden Nachbargebäude. Für die beiden rückwärtigen Gebäude ist abgestaffelt eine Drei- und Viergeschossigkeit festgesetzt.

Die Oberflächenstruktur der Gebäude wird in Putz mit unterschiedlicher Körnigkeit ausgeführt werden. Mit der beabsichtigten Farbgebung folgt das Vorhaben dabei der direkt angrenzenden Bebauung Straße des Friedens 20/21.

Zugunsten der Gewährleistung einer angemessenen Freiraumqualität und Minderung der Lärmbelastung erfolgt die Sicherung der Flächen für den ruhenden Verkehr ausnahmslos in einer Tiefgarage.

*

Gemäß Stadtratsbeschluss vom 07.09.2016 (DS2383/15) war im Rahmen der vertiefenden Planungen zu prüfen, inwieweit eine Regenwasserbevorratung für die Bewässerung der begrünten Dächer umsetzbar ist und ob geschlossene Fassaden sowie weitere geeignete Fassadenareale zu begrünen sind.

Das Ergebnis dieser Prüfung ergab:

Im Bebauungsplanentwurf ist für alle Dachflächen eine extensive Dachbegrünung festgesetzt. Diese bedarf keiner Regenwasserbevorratung. Im Hinblick auf die Möglichkeit einer Fassadenbegrünung ist festzustellen, dass es sich hier um eine klassische Lochfassade handelt. Das bedeutet, da der Anteil der geschlossenen Fassadenbereiche sehr gering ist, wurde auf eine Festsetzung zur Fassadenbegrünung verzichtet. Im Bebauungsplanentwurf sind jedoch verschiedene Maßnahmen wie z.B. Dachbegrünung, Baum- und Heckenpflanzungen, der Erhalt und die Fortentwicklung des Uferbereichs sowie das Anlegen von Wiesenflächen zur Verbesserung des Stadtklimas festgesetzt.

Im Rahmen der Entwurfserarbeitung erfolgte auch eine kritische Auseinandersetzung mit dem Baumbestand. Die vorhandenen Bäume wurden kartiert und bewertet (Fachbericht zum Baumbestand vom 06.07.2016). Das gemäß Stadtratsbeschluss zu erstellende vertiefende Gutachten zu den Bäumen 4-6 (Beschluss Nr. 2383/15, Stadtrat: 07.09.2016) kam zu dem Ergebnis, dass aufgrund zahlreicher Vorschädigungen und relativ geringer Reststandzeiten diese Bäume nur bedingt erhaltenswürdig sind. Da der Aufwand für den Erhalt der Bäume und die Änderung der Planung in keinem Verhältnis zum Nutzen steht, wurden die Bäume in der weiteren Planung nicht berücksichtigt. Als Ersatz für die erforderlichen Fällungen trifft der Bebauungsplan Festsetzungen zu Neupflanzungen.

Mit dem vorliegenden Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans soll die öffentliche Auslegung nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 BauGB durchgeführt werden.

Weitere Schritte nach Beschlussfassung

Zeitpunkt, Ort und Dauer der 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.

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.

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.