

Titel der Drucksache:

Vorhabenbezogener Bebauungsplan DAB707
"Wohngebiet Peter-Vischer-Weg"- Abwägungs-
und Satzungsbeschluss

Drucksache

1966/19

Stadtrat

Entscheidungsvorlage

öffentlich

Beratungsfolge	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Dienstberatung OB	02.04.2020	nicht öffentlich	Vorberatung
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau, Umwelt, Klimaschutz und Verkehr	12.05.2020	nicht öffentlich	Vorberatung
Stadtrat	27.05.2020	öffentlich	Entscheidung

Beschlussvorschlag

01

Die Abwägung zu den im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen wird beschlossen.

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), wird der vorhabenbezogene Bebauungsplan DAB707 "Wohngebiet Peter-Vischer-Weg", bestehend aus der Planzeichnung (Anlage 2, M 1:500) mit den textlichen Festsetzungen in seiner Fassung vom 30.03.2020 und dem Vorhaben- und Erschließungsplan (Anlage 3), als Satzung beschlossen.

16.04.2020, gez. i.V. Linnert

Datum, Unterschrift

Nachhaltigkeitscontrolling <input type="checkbox"/> Nein <input checked="" type="checkbox"/> Ja, siehe Anlage	Demografisches Controlling <input checked="" type="checkbox"/> Nein <input 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			
↓				
	2019	2020	2021	2022
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 - Vorhabenbezogener Bebauungsplan
- Anlage 3 - Vorhaben- und Erschließungsplan
- Anlage 3.1 - Vorhabenbeschreibung
- Anlage 4 - Begründung
- Anlage 4.1. - Grünordnungsplan Textteil
- Anlage 4.1.1 - Bestandsplan Konflikte
- Anlage 4.1.2 - Maßnahmenplan
- Anlage 4.2 - Artenschutzrechtliche Prüfung
- Anlage 4.3 - Baumgutachten
- Anlage 4.3.1 - Ergänzung Baumgutachten
- Anlage 4.3.2 - Ergänzung Baumgutachten (Baumverpflanzung)
- Anlage 4.4 - Schallimmissionsprognose
- Anlage 4.5 - Beurteilung der Belichtungssituation
- Anlage 5.1 - Abwägung öffentlich
- Anlage 5.2.1 - Abwägung – (nicht öffentlich Teil 1)
- Anlage 5.2.2 - Abwägung – (nicht öffentlich Teil 2)
- Anlage 6 - Auszug Hinweise zum Fahrradparken

Die Anlagen liegen im Bereich Oberbürgermeister sowie in den Fraktionen zur Einsichtnahme aus.

Beschlusslage

Flächennutzungsplan

- Feststellungsbeschluss Nr. 128 /2005 vom 13.07.2005
- Beitrittsbeschluss Nr. 100/2006 vom 26.04.2006, wirksam mit Veröffentlichung im Amtsblatt Nr.11/06 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
- zuletzt geändert durch die Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 35, wirksam mit Veröffentlichung vom 21.02.2020 im Amtsblatt Nr. 03/2020.

Vorhabenbezogener Bebauungsplan DAB707

- Einleitungs- und Aufstellungsbeschluss, Billigung des Vorentwurfs, Beschluss Nr. 1848/17 vom 31.01.2018, bekannt gemacht im Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt Nr. 3 vom 16.02.2018
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB, bekannt gemacht im Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt Nr. 3 vom 16.02.2018, ist vom 26.02.2018 bis 29.03.2018 durch öffentliche Auslegung des Vorentwurfes und dessen Begründung durchgeführt worden.
- Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden, sind gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 und § 4 Abs. 1 Satz 1 BauGB mit Schreiben vom 16.02.2018 zur Äußerung aufgefordert worden.
- Zwischenabwägung, Billigung des Entwurfes und öffentliche Auslegung, Beschluss Nr. 2668/18 vom 23.05.2019, bekannt gemacht im Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt Nr. 11 vom 21.06.2019. Die öffentliche Auslegung des Entwurfs wurde vom 01.07.2019 bis 02.08.2019 durchgeführt.
- Der Durchführungsvertrag wurde mit dem Änderungsantrag, Beschluss Nr. 1365/19 am 18.12.2019 im Stadtrat beschlossen.

Sachverhalt

Aktuelles Planungsrecht

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Erfurt ist der benannte Bereich als Wohnbaufläche dargestellt. Der aufzustellende vorhabenbezogene Bebauungsplan nimmt die Ziele auf.

Der Bebauungsplan DAB707 kann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, da in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche von insgesamt weniger als 20.000 m² festgesetzt wird, keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet werden soll, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b genannten Schutzgüter bestehen.

In diesem beschleunigten Verfahren soll am Standort einem Bedarf zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum in angemessener Weise Rechnung getragen werden.

Das zu entwickelnde Gebiet liegt zentral im Stadtteil Daberstedt und hat eine Größe von ca.1,25 ha. Die Haltestelle der Straßenbahn befindet sich unmittelbar an der Agentur für Arbeit und ist fußläufig gut zu erreichen.

Das Gebiet ist von einer sehr heterogenen Bebauung umgeben. Im Peter-Vischer-Weg befindet sich eine kleinteilige 3geschossige Bebauung aus den 1950er Jahren. Nordöstlich des Gebietes befindet sich mehrgeschossiger Wohnungsbau aus den 1920er Jahren mit großen begrünten Innenbereichen (Mietergärten) und die Lukas-Kirche.

Südlich grenzt der Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans DAB525 "Polizeidienststellen Kranichfelder Straße" an. In diesem Gebiet sind bereits einige kompakte

Verwaltungsbauten der Landespolizeidienststellen entstanden. Der nördliche Teilbereich des Bebauungsplanes befindet sich aktuell noch in der Aufsiedlung.

In Anbetracht der aktuellen Einwohnerprognosen für die Stadt Erfurt sowie der sehr begrenzten Flächenpotentiale im Stadtgebiet wird eine derartige Entwicklung vorbehaltlos unterstützt.

Durch den Vorhabenträger ist geplant, das leer stehende Bestandshochhaus (ehemaliger Verwaltungsstandort des Hauptzollamts) zu revitalisieren, um eine Etage zu ergänzen und einer Wohnnutzung in Kombination mit einer altengerechten Wohnnutzung sowie einer Einrichtung für den Gemeinbedarf (KITA) zu zuführen.

Die auf dem Areal vorhandenen baulichen Anlagen (ausgenommen das Bestandshochhaus) sollen rückgebaut und mit Geschosswohnungsbau ergänzt werden. Die versiegelten Flächen sollen entfernt und der Grünflächenanteil deutlich erhöht werden.

Ein öffentlicher Quartiersplatz verbindet die neue Wohnbebauung mit dem angrenzenden Bestand. Im Peter-Vischer-Weg ist die Errichtung von drei Gebäuden geplant; zwei Gebäude mit Wohnnutzungen und unmittelbar an der Straße Am Schwemmbach ist zum Schutz vor Verkehrsimmissionen ein Gebäude mit nicht störenden gewerblichen Nutzungen und Dienstleistungen (z.B. Ärztehaus) vorgesehen.

Die notwendigen PKW-Stellplätze sollen in Tiefgaragen untergebracht werden. Die Erschließung der Gebäude erfolgt über den Peter-Vischer-Weg und über die Buddestraße.

Nach Überarbeitung des Freiraumkonzeptes werden im nördlichen Grünstreifen zum Albrecht-Dürer-Weg zahlreiche Bestandsbäume und im südöstlichen Bereich an der Grundstücksgrenze zum Landeskriminalamt weitere zusätzliche Bestandsbäume erhalten. Damit wird die Zahl der erhaltenen Bestandsbäume von 11 auf 37 erhöht.

Die Anforderungen zur KITA und zum sozialen Wohnungsbau wurden in dem Durchführungsvertrag geregelt. Der Vorhabenträger hat sich im Durchführungsvertrag gemäß §12 BauGB zum vorhabenbezogenen Bebauungsplanung DAB707 verpflichtet eine Mietpreis- und Belegungsbindung im "Haus 2" für 12 Wohnungen entsprechend den Bedingungen der geltenden Förderrichtlinie ISSP und dem ThürWoFG herzustellen.

Die im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden eingegangenen Stellungnahmen wurden gewichtet und in der Abwägung (Anlage 5) zusammengefasst. Es liegen keine normativen Hinderungsgründe für die Realisierung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes DAB707 vor.

Der Satzungsplan wurde im Ergebnis des Beteiligungsverfahrens gegenüber dem Bebauungsplanentwurf redaktionell und klarstellend geändert:

- Korrektur der Lage von Baum 1 sowie Änderung des Baum-Standortes 2 (Verpflanzung) im vorhabenbezogenen Bebauungsplan, im V+E-Plan, im Bestands- und Konfliktplan
- Korrektur in der Planzeichnung und -erklärung zur besseren Lesbarkeit Bestandsgebäude/ Abbruch Bestandsgebäude
- Präzisierung der Höhenlage in der Planzeichnung und -erklärung
- Ergänzung der Höhenangabe aus den Ansichten in die Legende
- In der textlichen Festsetzung wurde folgendes ergänzt und klargestellt
- Präzisierung der Festsetzungen 2.3, 3.1. und 3.2 hinsichtlich der ausnahmsweisen Zulässigkeit sowie Korrektur der Rechtsgrundlage
- Konkretisierung der Größenordnung und des Höhenbezugs von Bauteilen der technischen Gebäudeausrüstung (Festsetzung 2.3) sowie Korrektur der Rechtsgrundlage
- Präzisierung der textlichen Festsetzung zur immissionswirksamen Schalleistung der technischen Anlagen (Festsetzung 8.11, ehem. 8.9)
- Ergänzung einer Festsetzung zum Oberflächenbelag von Stellplätzen (Festsetzung 5.3)
- Präzisierung und Ergänzung der Festsetzungen zum Schallschutz (Festsetzung 8.6, 8.7, 8.10,

8.11,8.12)

- Unter dem Punkt Hinweise: Ergänzung des Nachweises zur Einhaltung der DIN-Vorschriften beim Schallschutz (DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau")
- Verzicht auf eine Höhenfestsetzung der Hecken (Festsetzung 11.1)
- Unter dem Punkt Hinweise: Ergänzung des Wortes Gebäudeabbruch in Vermeidungsmaßnahme V2
- Höhenangabe eines Gebäudes (Haus 4) m ü.NHN korrigiert
- Vorhaben- und Erschließungsplan:
- Korrektur des Maßstabs auf Planspiegel

Gutachten:

- Erstellung einer Machbarkeitsstudie zur beabsichtigten Baumverpflanzung, dazu erforderliche Anpassung des Grünordnungsplans
- Anpassung des Schallgutachtens (Punkt 6.2) hinsichtlich des Anteils der Stellplätze für Wohnen/ Gewerbe (max. zulässige Stellplatzanzahl bleibt dabei unverändert) an die Zahlen in der Begründung

Die Begründung wurde entsprechend angepasst und aktualisiert. Die Abwägung wurde präzisiert. Da durch diese Änderungen/ Ergänzungen die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und keine neuen Betroffenheiten ausgelöst werden, kann eine Änderung ohne jegliches erneutes Beteiligungsverfahren erfolgen.

Weitere Schritte nach Beschlussfassung

Der Bebauungsplan wird gemäß § 21 Abs. 3 Satz 1 ThürKO der Rechtsaufsichtsbehörde vorgelegt. Die Satzung wird gemäß § 21 Abs. 3 Satz 2 ThürKO frühestens nach Ablauf eines Monats ortsüblich bekanntgemacht, sofern die Rechtsaufsichtsbehörde die Satzung nicht beanstandet. Dabei wird auch angegeben, wo der Plan mit der Begründung während der Dienststunden eingesehen und über den Inhalt Auskunft verlangt werden kann.

Den Einreichern von Stellungnahmen nach § 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB wird das Abwägungsergebnis mitgeteilt.

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 das demographische Controlling sind somit integraler Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens und erfolgen nicht gesondert.