

Titel der Drucksache:

Vorhabenbezogener Bebauungsplan ALT698
"Einkaufszentrum Anger 7" - Abwägungs- und
Satzungsbeschluss

Drucksache

1352/21

Stadtrat

Entscheidungsvorlage

öffentlich

Beratungsfolge	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Dienstberatung OB	28.10.2021	nicht öffentlich	Vorberatung
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau, Umwelt, Klimaschutz und Verkehr	30.11.2021	nicht öffentlich	Vorberatung
Stadtrat	15.12.2021	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) in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses jeweils gültigen Fassung, wird der vorhabenbezogene Bebauungsplan ALT698 „Einkaufszentrum Anger 7“, bestehend aus der Planzeichnung (Anlage 2 M 1:250) mit den textlichen Festsetzungen in seiner Fassung vom 06.09.2021 und dem Vorhaben- und Erschließungsplan (Anlage 3), als Satzung beschlossen.

28.10.2021 i.V. gez. Hofmann-Domke

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 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			
↓				
	2021	2022	2023	2024
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

Anlage 3.1 - Vorhaben- und Erschließungsplan, Teil 1 Lageplan

Anlage 3.2 - Vorhaben- und Erschließungsplan, Teil 2 Ansichten

Anlage 3.3 - Vorhabenbeschreibung

Anlage 4 - Begründung

Anlage 4.1 - Umweltbericht

Anlage 4.2 - Befreiung von der Erstellung des Grünordnungsplanes

Anlage 4.3 - Artenschutzgutachten

Anlage 4.4 - Schalltechnische Begutachtung 17 2285-I

Anlage 4.5 - Nachweis Tageslicht in Innenräumen nach DIN 5034-4

Anlage 4.6 - Verkehrsuntersuchung zur Einordnung eines Parkhauses am Standort Reglermauer

Anlage 4.7 - Dokumentation der Abgrabung westlich der Mauer des Klostergartens

Anlage 4.8 - Bebauungsplan EFM123 "Anger / Trommsdorffstraße / Juri-Gagarin-Ring /
Bahnhofstraße"

Anlage 4.9 - Bebauungsplan ALT 580 "Parkhaus Reglermauer"

Anlage 5a - Abwägung (öffentlicher Teil)

Anlage 5b - Abwägung (nicht öffentlicher Teil)

Anlage 6 - Zusammenfassende Erklärung

Die Anlagen 2 – 6 liegen in den Fraktionen und im Bereich Oberbürgermeister zur Einsichtnahme aus.

Sachverhalt

Beschlusslage:

Der Vorhabenträger hat mit Schreiben vom 28.02.2017 den Antrag auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens nach § 12 BauGB zur Entwicklung der Fläche der Flurstücke 55/5, 60/2, 60/4, 60/6, 61/2 und 67/1 der Flur 135 Erfurt-Mitte zur Errichtung eines Einkaufszentrums mit ergänzenden Büroflächen, Wohnungen und Einrichtungen der Tagespflege für ältere Menschen gestellt.

Mit dem Stadtratsbeschluss 0386/17 vom 11.05.2017, veröffentlicht im Amtsblatt Nr. 10 am 09.06.2017, wurde der Einleitungs- und Aufstellungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan ALT698 "Einkaufszentrum Anger 7" gefasst, der Vorentwurf gebilligt und die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung beschlossen.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist durch die öffentliche Auslegung des Vorentwurfes des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ALT698 „Einkaufszentrum Anger 7“ vom 19.06.2017 bis 21.07.2017 erfolgt.

Die eingegangenen Stellungnahmen fanden gemäß Zwischenabwägung ihre Berücksichtigung im Rahmen der Erstellung des Bebauungsplanentwurfs.

Mit dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wurde die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB vom 04.12.2017 bis zum 12.01.2018 durchgeführt.

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 04.12.2017 zur Stellungnahme aufgefordert worden.

Aufgrund der abgegebenen Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und Behörden mussten Änderungen /Ergänzungen in den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen sowie Korrekturen in der Begründung und dem Vorhaben- und Erschließungsplan erfolgen.

Eine erneute Beteiligung zu der Änderung des Bebauungsplanentwurfes gem. § 4a Abs. 3 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 07.03.2018.

Gem. § 4a Abs.3 S. 4 BauGB wurden durch die Änderung des Entwurfes des Bebauungsplanes die Grundzüge der Planung nicht berührt. Daher wurde die Einholung der Stellungnahme auf die von der Änderung Betroffenen beschränkt.

Der erforderliche Durchführungsvertrag gemäß § 12 Abs. 1 Satz 1 BauGB zur Vorbereitung und Durchführung dieses Bebauungsplanverfahrens wurde vom Stadtrat am 17.05.2018 (DS 0021/18) bestätigt.

Auf Grund der vorliegenden Planreife wurde der vom Vorhabenträger eingereichte Bauantrag positiv beschieden.

Eine erneute Beteiligung zu der Änderung des Bebauungsplanentwurfes gem. § 4a Abs. 3 BauGB zu Gunsten einer flexibleren Nutzung des 1. Obergeschosses und der Darstellung der bisher erfolgten Abstimmungen mit der Denkmalpflege zur Fassadengestaltung erfolgte mit Schreiben vom

25.08.2021.

Gem. § 4a Abs.3 S. 4 BauGB wurden auch hier durch die Änderung des Entwurfes des Bebauungsplanes die Grundzüge der Planung nicht berührt. Daher wurde die Einholung der Stellungnahme auf die von der Änderung Betroffenen beschränkt.

Folgende Änderungen wurden gegenüber dem vom Stadtrat bestätigten Bebauungsplanentwurf von 01.08.2017 in den Satzungsplan aufgenommen:

- In der Planzeichnung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und im V+E-Plan wurden Veränderungen des Baukörpers des Einkaufszentrums an der Nahtstelle zum historischen Speichergebäude durch die Einordnung eines Lichthofes und das Abrücken und Drehen der zweigeschossigen Wohngeschosse vorgenommen. Es wurden die Höhen der baulichen Anlagen teilweise reduziert und die Materialität entsprechend der Abstimmung mit der Denkmalbehörde korrigiert.
- In der Legende wurde eine redaktionelle Änderung vorgenommen.
- Die textlichen Festsetzungen und Hinweise auf der Planzeichnung wurden entsprechend der Forderung des Thüringer Landesverwaltungsamtes und der Denkmalbehörde korrigiert und präzisiert, hinsichtlich der zulässigen Art der Nutzung wurden noch Räume für freie Berufe eingefügt.
- In der Vorhabenbeschreibung wurden die WE-Zahlen präzisiert und für die Nutzungen im 1. Obergeschoss wurde eine gewisse Flexibilität eingefügt.
- Die Begründung wurde in den jeweiligen Punkten entsprechend angepasst und aktualisiert.

Durch diese Änderungen wurden die Grundzüge der Planung nicht berührt.

Sachverhalt:

Der Blockinnenbereich zwischen der Reglerkirche auf der Südwestseite, der Bebauung der Bahnhofstraße auf der Westseite, des Angers auf der Nordseite und der Trommsdorffstraße auf der Ostseite ist als rückwärtiger Bereich derzeit in einem ungeordneten Zustand, der aber durch die vorhandenen oberirdischen Stellplätze täglich von Bürgern und Besuchern der Stadt Erfurt frequentiert wird. Die Behebung dieses städtebaulichen Missstandes verbunden mit der Schaffung zusätzlicher Fußgängerbeziehungen war bereits Planungsziel des für diesen Bereich rechtsverbindlichen Bebauungsplanes EFM123 „Anger/Trommsdorffstraße/J.-Gagarin-Ring/Bahnhofstraße“.

Mit der Revitalisierung dieses Bereichs wird ein hochwertiges innerstädtisches Quartier mit einem Einkaufszentrum, Wohnungen und Einrichtungen der Tagespflege für ältere Menschen, Räume für freie Berufe sowie Büros geschaffen.

Wird der vorhabenbezogene Bebauungsplan ALT698 rechtsverbindlich, verdrängt er die älteren Normen (den Bebauungsplan EFM123 bzw. den vorhabenbezogenen Bebauungsplan ALT580) lediglich im Umfang des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ALT698. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes EFM123 bzw. des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ALT580 außerhalb der neuen Satzung bleiben weiterhin die rechtsverbindliche Grundlage für das Planungsrecht.

Der nunmehr erarbeitete Abwägungsvorschlag soll durch den Stadtrat bestätigt (Anlage 5) und der Bebauungsplan als Satzung beschlossen werden.

Weitere Schritte nach Beschlussfassung

Der vorhabenbezogene 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 demographische Controlling ist somit integraler Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens und erfolgt nicht gesondert.