

**Titel der Drucksache:**

Vorhabenbezogener Bebauungsplan JOV669  
"Wohnen auf dem Johannesfeld - Teilbereich  
C" - Einleitungs- und Aufstellungsbeschluss,  
Billigung des Entwurfes und öffentliche  
Auslegung

**Drucksache**

**0847/15**

**Stadtrat**

Entscheidungsvorlage

öffentlich

Beratungsfolge	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Dienstberatung OB	18.06.2015	nicht öffentlich	Vorberatung
Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt	30.06.2015	nicht öffentlich	Vorberatung
Stadtrat	08.07.2015	öffentlich	Entscheidung

**Beschlussvorschlag**

**01**

Dem Antrag auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens nach § 12 Abs.2 BauGB für das Vorhaben "JohannesGärtenNord" wird gemäß § 12 Abs.2 Satz 1 BauGB nach pflichtgemäßem Ermessen zugestimmt. Das Bebauungsplanverfahren soll für den in der Anlage 1 dargestellten Teilbereich des Gebietes Johannesfeldes eingeleitet werden.

**02**

Für einen Teilbereich des Gebietes Johannesfeld soll gemäß § 2 Abs.1 Satz 1 BauGB der vorhabenbezogene Bebauungsplan JOV669 „Wohnen auf dem Johannesfeld - Teilbereich C“ aufgestellt werden.

Der Geltungsbereich wird gemäß der zeichnerischen Festsetzung in der Anlage 2 begrenzt.

Er umfasst das Vorhaben "JohannesGärtenNord" und einen Teilbereich an der Eislebener Straße.

Folgende Planungsziele werden dabei angestrebt:

- geordnete städtebauliche Entwicklung des Stadtteiles
- Konversion von Brachflächen
- Entwicklung innerstädtischer Misch- und Wohnbauflächen

**03**

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs.4 BauGB aufgrund § 13a Absatz 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB aufgestellt.

Die folgenden wesentlichen Gründe für die Anwendung des § 13a Absatz 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB sind gemäß § 13a Abs. 3 Nr 1. BauGB bekannt zu machen:

- Im Ergebnis einer Vorprüfung des Einzelfalls nach § 13a Absatz 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB für die

kumulierende Gesamtfläche (siehe Anlagen 4.1.1 und 4.1.2) werden keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen auf die Umgebung des Vorhabens prognostiziert.

- Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO oder die Größe der festgesetzten Grundfläche wird für die Summe der kumulierenden Teilbebauungspläne 20.000 m<sup>2</sup> voraussichtlich nur gering überschreiten, mithin weit unter 70.000 m<sup>2</sup> liegen.
- Es handelt sich um die Entwicklung einer bereits versiegelten Brachfläche. Die Flächenanteile der bestehenden versiegelten Flächen werden bei Realisierung der Bauvorhaben nicht überschritten.
- Eingriffe in den Grünbestand dienen der Neustrukturierung und werden durch Neuanlage von Grünflächen ausgeglichen.
- Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes werden anknüpfend an die angrenzende Wohnstruktur erhebliche städtebauliche Missstände beseitigt und die Wohnbedingungen für das Gebiet insgesamt verbessert.

#### **04**

Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.

Gemäß § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB ist in der Bekanntmachung darauf hinzuweisen, wo sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten kann und dass sich die Öffentlichkeit innerhalb einer bestimmten Frist zur Planung äußern kann.

#### **05**

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes JOV669 "Wohnen auf dem Johannesfeld - Teilbereich C" in seiner Fassung vom 05.06.2015, bestehend aus der Planzeichnung mit den textlichen Festsetzungen (Anlage 2) und mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan (Anlage 3), die Begründung (Anlage 4) sowie die Zwischenabwägung zu den im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit 2012 eingegangenen Stellungnahmen im Bebauungsplanverfahren JOV585 "Wohnen auf dem Johannesfeld" 2.Vorentwurf 2012 (Anlage 5) werden gebilligt.

#### **06**

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes JOV669 "Wohnen auf dem Johannesfeld Teilbereich C", 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.

Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden, sind gemäß § 4 Abs. 2 Satz 1 BauGB zu beteiligen.

#### **07**

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

In der Bekanntmachung ist darauf hinzuweisen, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können.

**08**

Der Oberbürgermeister wird beauftragt mit dem Vorhabenträger den erforderlichen Durchführungsvertrag gemäß § 12 Abs. 1 Satz 1 BauGB zur Vorbereitung und Durchführung des Bebauungsplanverfahrens und zur Durchführung des Vorhabens "JohannesGärten-Nord" abzuschließen.

18.06.2015, gez. i. V. T. Thierbach

Datum, Unterschrift

<b>Nachhaltigkeitscontrolling</b> <input type="checkbox"/> Nein <input checked="" type="checkbox"/> Ja, siehe Anlage	<b>Demografisches Controlling</b> <input type="checkbox"/> Nein <input checked="" type="checkbox"/> Ja, siehe Anlage			
<b>Finanzielle Auswirkungen</b> <input checked="" type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja →	<b>Nutzen/Einsparung</b> <input type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja, siehe Sachverhalt			
↓	Personal- und Sachkosten (in EUR) / Personalkosteneinsparung (in VbE)			
<b>Deckung im Haushalt</b> <input type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja	<b>Gesamtkosten</b> <b>EUR</b>			
↓				
	<b>2015</b>	<b>2016</b>	<b>2017</b>	<b>2018</b>
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"/> <b>Deckung siehe Entscheidungsvorschlag</b>				

#### Fristwahrung

Ja  Nein

#### Anlagenverzeichnis

- Anlage 1 - Übersichtskizze
- Anlage 2 - Planzeichnung
- Anlage 3 - Vorhaben- und Erschließungsplan
- Anlage 4 - Begründung
- Anlage 4.1 - Vorprüfung
- Anlage 4.2 - Grünordnungsplan
- Anlage 4.3 - Schallschutzgutachten
- Anlage 4.4 - Artenschutzgutachten
- Anlage 4.5 - Bodengutachten
- Anlage 4.6 - Belichtungsschema
- Anlage 5a - Zwischenabwägung
- Anlage 5b - Zwischenabwägung (nicht öffentlich)
- Anlage 6 - Antrag auf Einleitung (nicht öffentlich)

Die Anlagen 2 - 6 liegen in den Fraktionen und dem Bereich OB zur Einsichtnahme aus.

#### Sachverhalt

### BESCHLUSSLAGE

#### A. Flächennutzungsplan

- rechtswirksamer Flächennutzungsplan seit 27.05.2006 (Amtsblatt 11/2006)

#### B. Bebauungsplan

## **B.1 gesamtes Gebiet Johannesfeld, inklusive östlicher Teil (später Wohnen auf dem Johannesfeld)**

### **Bebauungsplan JOV456 "Ehemaliges Depotgelände (EVAG) Magdeburger Allee"**

- 26.03.1997 Beschluss Nr. 073/97 Aufstellungsbeschluss für den Bauungsplan JOV456 "Ehemaliges Depotgelände (EVAG) Magdeburger Allee", bekannt gemacht im Amtsblatt Nr. 8 am 18.04.1997
- 26.03.1997 Beschluss über die Billigung des Vorentwurfs für den Bauungsplan JOV456 "Ehemaliges Depotgelände (EVAG) Magdeburger Allee") und frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung vom 26.03.1997 (StR-Beschluss Nr. 074/97), bekannt gemacht im Amtsblatt Nr. 8 am 18.04.1997
- 28.04. bis 30.05.1997 frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung
- 12.03.2008 Aufhebung des Aufstellungsbeschluss mit u.s. StR-Beschluss Nr. 051/2008

## **B.2 östlicher Teil**

### **Bebauungsplanes JOV585 "Wohnen auf dem Johannesfeld"**

- 12.03.2008 Beschluss 51/2008 Aufstellung eines Bauungsplanes JOV585 "Wohnen auf dem Johannesfeld", Billigung des Vorentwurfes und frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, Bekanntmachung Amtsblatt Nr. 7 am 18.04.2008
- 28.04.-30.05.2008 frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit
- 06.07.2011 Beschluss 0537/11 Änderung des Aufstellungsbeschlusses des Bauungsplanes JOV585 "Wohnen auf dem Johannesfeld", Änderung des Geltungsbereiches und der Planungsziele sowie Anordnung einer Umlegung gemäß § 46 BauGB, Bekanntmachung Amtsblatt Nr. 12 am 22.07.2011
- 09.05.2012 Beschluss 0432/12 Billigung des 2.Vorentwurf und frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, Bekanntmachung Amtsblatt Nr. 12 am 08.06.2012,
- 18.06.-20.07.2012 frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

### **B.2.1. Teilbereiche A bis C**

#### **Bebauungsplanes JOV585 "Wohnen auf dem Johannesfeld- Teilbereich A"**

- 13.02.2014 Beschluss 2291/13 , Aufstellung und Billigung Entwurf, öffentliche Auslegung, Bekanntmachung Amtsblatt Nr 4 am 07.03.14
- 17.03.2014 - 17.04.2014 öffentliche Auslegung

#### **Bebauungsplanes JOV569 "Wohnen auf dem Johannesfeld- Teilbereich B"**

- 13.03.2014 Beschluss 0031/14, Aufstellung und Billigung Entwurf, öffentliche Auslegung, Bekanntmachung Amtsblatt Nr 7 am 11.04.14
- 22.04.2014 - 23.05.2014 öffentliche Auslegung

## **SACHVERHALT**

### **1**

Die Planung zur Nachnutzung der zumeist gewerblich geprägten Flächen im Gebiet Johannesfeld startete 1997 mit dem Bauungsplan "ehemaliges Depotgelände Magdeburger Allee". Er umfasste für den westlichen Abschnitt Arbeitsstätten und Parkhaus sowie im östlichen Abschnitt öffentliche Grünflächen, Misch- und Wohnnutzung. Es erfolgten dazu die Schritte Aufstellungsbeschluss und Vorentwurf im Jahr 1997.

### **2**

Im westlichen Abschnitt wurden danach einzelne Bauungspläne aufgestellt. Die darin zulässigen Vorhaben Dienstleistungszentrum Stadtwerke und Parkhaus Stadtwerke sind hergestellt.

### 3

Das städtebauliche Konzept sieht an der neu entstehenden großzügigen öffentlichen Grünfläche, südlich der entstehenden Kita eine bauliche Betonung durch ein städtebauliches Merkzeichen vor. Das Gebäude ist an einem wichtigen Gelenkpunkt positioniert und macht das insgesamt 300 Wohnungen umfassende neue Wohngebiet nach außen adressbildend sichtbar.

Dieser städtebauliche Ansatz einschließlich der Höhenentwicklung und Kubatur wurde durch den Gestaltungsbeirat ausdrücklich zur Umsetzung empfohlen.

Durch die Stadtverwaltung war insbesondere zu prüfen, ob dieses Gebäude die Abstandsflächen einhält und mit welcher Verschattung insbesondere der Kita zu rechnen ist.

Die reguläre Abstandsfläche von 0.4 H nach der Thüringer Bauordnung werden zur Grundstücksgrenze voll eingehalten.

Die Auswirkungen bezüglich der Belichtung werden in der beigefügten Verschattungsstudie (Anlage 4.6) zu unterschiedlichen Uhrzeiten dargestellt.

Am 21. Juni (günstigster Sonnenstand des Jahres) ist zu keiner Zeit eine Verschattung zu befürchten.

Am 21. März tritt vor 10:30 Uhr und nach 14:30 Uhr keine Verschattung ein. Zwischen 10:30 Uhr und 14:30 Uhr streicht der Schatten über das Grundstück und führt somit temporär zu einer Verschattung.

Am 17. Januar (ungünstigster Sonnenstand des Jahres) ist erwartungsgemäß erst nach 14:30 Uhr eine Verschattung ausgeschlossen. Bereits eine 5-geschossige Bebauung führt hier zur Verschattung.

Aufgrund der innerstädtischen Lage sind Verschattungen unvermeidbar, sodass im Mittelpunkt der Bewertung nur die Frage ausreichender Belichtungsverhältnisse stehen kann.

Normative Anforderungen werden durch die entstehende Belichtungssituation nicht verletzt.

In Abwägung aller Belange wird die Belichtungssituation seitens der Stadtverwaltung als vertretbar und ausreichend angesehen.

## **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.