

Titel der Drucksache:

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan ALT617
"An den Graden", Abwägungs- und
Satzungsbeschluss**

Drucksache

2328/15

Stadtrat

Entscheidungsvorlage

öffentlich

Beratungsfolge	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Dienstberatung OB	14.12.2015	nicht öffentlich	Vorberatung
Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt	12.01.2016	nicht öffentlich	Vorberatung
Stadtrat	20.01.2016	öffentlich	Entscheidung

Beschlussvorschlag

01

Der Stadtrat beschließt die Abwägung zu den im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen; das Abwägungsergebnis mit Begründung (Anlage 5) ist Bestandteil des Beschlusses.

Die Stadtverwaltung wird beauftragt, den Einreichern von Stellungnahmen nach § 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB das Abwägungsergebnis mitzuteilen.

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), beschließt der Stadtrat Erfurt den vorhabenbezogenen Bebauungsplan der Innenentwicklung, gemäß § 13a BauGB, ALT617 "An den Graden" bestehend aus der Planzeichnung (Anlage 2, M 1: 250) mit den textlichen Festsetzungen in seiner Fassung vom 11.11.2015, mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan (Anlage 3) als Satzung.

03

Die Begründung (Anlage 4) zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan ALT617 "An den Graden" wird gebilligt.

04

Der Oberbürgermeister wird beauftragt, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 21 Abs. 3 Satz 1 ThürKO der Rechtsaufsichtsbehörde vorzulegen.

Die Satzung ist gemäß § 21 Abs. 3 Satz 2 ThürKO frühestens nach Ablauf eines Monats ortsüblich bekanntzumachen, sofern die Rechtsaufsichtsbehörde die Satzung nicht beanstandet.

Dabei ist auch anzugeben, wo der Plan mit der Begründung während der Dienststunden eingesehen und über den Inhalt Auskunft verlangt werden kann.

05

Die Flächennutzungsplan-Berichtigung Nr.11 Bereich Altstadt, Bebauungsplanes ALT617 "An den Graden" (Anlage 6) wird gebilligt.

Die 11. Berichtigung des Flächennutzungsplanes ist gemäß § 6 Abs. 6 BauGB zusammen mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan ALT617 "An den Graden" in der durch die Anpassung an den Bebauungsplan geänderten Form ortsüblich neu bekannt zu machen. Dabei ist anzugeben, wo der Plan während der Dienststunden eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft gegeben wird.

14.12.2015, gez. A. Bausewein

Datum, Unterschrift

Nachhaltigkeitscontrolling ☐ Nein ☒ Ja, siehe Anlage	Demografisches Controlling ☐ Nein ☒ Ja, siehe Anlage			
Finanzielle Auswirkungen ☒ Nein ☐ Ja → ↓	Nutzen/Einsparung ☐ Nein ☐ Ja, siehe Sachverhalt Personal- und Sachkosten (in EUR) / Personalkosteneinsparung (in VbE)			
Deckung im Haushalt ☐ Nein ☐ Ja	Gesamtkosten EUR			
↓				
	2015	2016	2017	2018
Verwaltungshaushalt Einnahmen	EUR	EUR	EUR	EUR
Verwaltungshaushalt Ausgaben	EUR	EUR	EUR	EUR
Vermögenshaushalt Einnahmen	EUR	EUR	EUR	EUR
Vermögenshaushalt Ausgaben	EUR	EUR	EUR	EUR
☐ Deckung siehe Entscheidungsvorschlag				

Fristwahrung

☒ Ja ☐ Nein

Anlagenverzeichnis

- Anlage 1 - Übersichtsskizze
- Anlage 2 - Planzeichnung
- Anlage 3.1 - Vorhaben- und Erschließungsplan
- Anlage 3.2 - Vorhaben- und Erschließungsplan (Erläuterung)
- Anlage 4 - Begründung
- Anlage 4.1 - Grünordnungsplan
- Anlage 4.2 - Verschattungsstudie
- Anlage 4.3 - Schalltechnische Untersuchung
- Anlage 4.4 - Artenschutzgutachten - Fledermäuse
- Anlage 5a - Abwägung (öffentlicher Teil)
- Anlage 5b - Abwägung mit Stellungnahmen der Öffentlichkeit und Behörden (nicht öffentlicher Teil)
- Anlage 6a - FNP-Berichtigung Nr.11 - Planzeichnung
- Anlage 6b - FNP- Berichtigung Nr.11 - Begründung

(Die Anlagen 2 bis 6b liegen in den Fraktionen und im Bereich Oberbürgermeister zur Einsichtnahme aus.)

Sachverhalt

1. BESCHLUSSLAGE

- Einleitungs- und Aufstellungsbeschluss Vorhabenbezogener Bebauungsplan ALT617 "An den

Graden": Stadtratsbeschluss Nr. 2197/10 vom 03.03.2011, ortsüblich bekannt gemacht im Amtsblatt Nr. 7 vom 15.04.2011.

- Änderung des Aufstellungsbeschlusses, Billigung des Vorentwurfes und frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung: Stadtratsbeschluss Nr. 0176/13 vom 11.09.2013, ortsüblich bekannt gemacht im Amtsblatt Nr. 17 vom 18.10.2013.
- Städtebauliche Grundsatzlösung, Bestätigung des zweiten Preises aus dem Planungswettbewerb "Wohnen am Dom in Erfurt" als Grundlage für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan: Stadtratsbeschluss Nr. 1330/14 vom 17.12.2014
- Billigung des Entwurfs und öffentliche Auslegung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes: Stadtratsbeschluss Nr. 0421/15 vom 08.07.2015, Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung ortsüblich bekannt gemacht im Amtsblatt Nr. 12 vom 31.07.2015, öffentliche Auslegung vom 10.08.2015 - 12.09.2015

2. SACHVERHALT

Verfahrensablauf:

Die Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes für das Vorhaben "Wohnen am Dom" wurde mit Stadtratsbeschluss 0176/13 vom 11.09.2013 gefasst und der Stadtratsbeschluss 2197/10 vom 03.03.2011 (Vorhaben „Barrierefreies Hotel am Domplatz Erfurt“) aufgehoben. Mit dem gleichzeitig beschlossenen Vorhaben- und Erschließungsplan als Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wurde die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung vom 28.10.2013 bis 29.11.2013 durchgeführt. Es wurden keine Stellungnahmen vorgebracht sowie normativen Hindernisse aufgezeigt, die der Weiterführung des Verfahrens zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ALT617 „An den Graden“ entgegen stehen. Die eingegangenen Stellungnahmen wurden im Rahmen der Erstellung des Bebauungsplanentwurfs gemäß Zwischenabwägung berücksichtigt.

Zur Konkretisierung und Ausgestaltung des Vorhabens war gemäß Stadtratsbeschluss 0176/13 vom Vorhabenträger ein Planungswettbewerb gemäß Richtlinie für Planungswettbewerbe (RPW 2013) als Realisierungswettbewerb durchzuführen und einer der Preisträger mit der weiteren Bearbeitung zu beauftragen.

Der Vorhabenträger hat den Planungswettbewerb "Wohnen am Dom in Erfurt" als nicht offenen Realisierungswettbewerb nach Richtlinien für Planungswettbewerbe RPW 2013 durchgeführt. In der Preisgerichtssitzung am 26.03.2014 wurden aus 22 eingereichten Arbeiten zwei Preisträger und fünf Anerkennungen ermittelt. Mit Stadtratsbeschluss 1330/14 vom 17.12.2014 nahm der Stadtrat das Ergebnis des Planungswettbewerbes "Wohnen am Dom in Erfurt" zur Kenntnis und bestätigte gemäß Entscheidung des Vorhabenträgers den 2. Preis als Grundlage des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ALT617 "An den Graden".

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und dessen Begründung haben gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 und § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB in der Zeit vom 10.08.2015 bis zum 11.09.2015 öffentlich ausgelegt. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 und § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 31.07.2015 zur Stellungnahme aufgefordert worden.

Der Durchführungsvertrag ist gemäß § 12 Abs. 1 BauGB Gegenstand und Wirksamkeitsvoraussetzung für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan und wurde dem Stadtrat vor Satzungsbeschluss zur Beschlussfassung vorgelegt. Mit dem Satzungsbeschluss wird das Verfahren abgeschlossen und die dauerhafte Rechtssicherheit für das Plangebiet hergestellt.

Sachverhalt

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ALT617 schafft die planungsrechtliche Voraussetzung für eine geordnete städtebauliche Entwicklung und konkretisiert gebietsbezogen die Sanierungsziele der Sanierungssatzung EFM101 „Altstadt“.

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes basiert auf den Planungszielen des mit Stadtratsbeschluss Nr. 0176/13 vom 11.09.2013 beschlossenen Vorhaben- und Erschließungsplans als Vorentwurf. Das geplante Vorhaben hat den städtebaulichen Leitgedanken der Schließung des Blockrandes und Bildung eines großzügigen Innenhofs. Aufgrund des Standortes des Plangebietes in zentraler innerstädtischer Lage innerhalb der denkmalgeschützten Erfurter Altstadt ist der Entwurf auf die Belange des städtebaulichen Denkmalschutzes sowie den Kontext der Umgebungsbebauung abgestimmt. Entsprechend der vielfältigen Anforderungen wurde die normativen Vorgaben des Immissions- und Naturschutzes sowie des Brandschutzes und der Erschließung hinreichend berücksichtigt.

Der Vorhabenträger beabsichtigt die Realisierung hochwertigen Geschosswohnungsbaus unterlagert mit gewerblichen Nutzungseinheiten an der Domstraße im Erdgeschoss für nicht störendes Gewerbe, Einzelhandel bis maximal je 200 m² Verkaufsraumfläche sowie Gastronomie. Aktuell werden 71 Wohneinheiten im neuen Domquartier, bis zu 6 Gewerbeeinheiten im Domflügel und maximal 111 Tiefgaragenstellplätze geplant. Differenzierte gestaltete Freianlagen mit qualitativvoller Begrünung bieten Aufenthalts- und Begegnungsbereiche für die Anwohner. Den Wohnungen zugeordnete unterschiedliche Freibereiche erhöhen die Wohnqualität in der Innenstadt. Die öffentlichen Straßenverkehrsflächen vor den geplanten Gebäuden werden erweitert. Sie sind in Verantwortung des Vorhabenträgers als verbreiterter Gehwegbereich an der Domstraße sowie neuer Gehweg auf der westlichen Seite der Straße An den Graden herzustellen.

Die im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen wurden der Abwägung unterzogen. Im Rahmen des Abwägungsprozesses sind Stellungnahmen und Hinweise eingegangen, die in folgenden Punkten redaktionelle Änderungen gegenüber der Entwurfsfassung erforderlich machen:

- In der Planzeichnung wurde der Standort des zur Anpflanzung festgesetzten Baums innerhalb der Gehwegfläche an der Domstraße aufgrund vorhandener Leitungen um ca. 3 m in südwestliche Richtung verschoben.
- In der textlichen Festsetzungen wurde Folgendes ergänzt und klargestellt:
 - Nr. 3.1: Überschreitungen von Baugrenzen und Baulinien
 - Nr. 8.2 und 8.6 - Begrünungsmaßnahmen: Verweis auf Festsetzung 10.4 Gestaltungsfestsetzungen
 - Nr. 9.1: Grundzüge der Planung dürfen nicht verletzt werden.
 - Nr. 9.9: Die Werbesatzung ist anzuwenden.
 - Nr. 10.3. u. 10.4: Ausnahmen für Oberflächenbefestigung auf privaten Freiflächen.
- Die Begründung wurde in den Punkten 1.5 und 2.5 - Erschließung hinsichtlich der Aussage zur

Erschließung des Vorhabengrundstücks überarbeitet.

- Der Hinweis zu Archäologischen Bodenfunden wurde in der Begründung ergänzt.
- Der Vorhaben- und Erschließungsplan einschließlich Vorhabenbeschreibung wurde entsprechend der Abwägung redaktionell überarbeitet sowie durch 2 Perspektivdarstellungen ergänzt.

Die Begründung wurde im Ergebnis der Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit angepasst und aktualisiert.

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.

Der Flächennutzungsplan wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst.

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.