

Titel der Drucksache:

Vorhabenbezogener Bebauungsplan ALT645
"Johanniterzentrum- Andreasgärten",
Billigung des Entwurfs und öffentliche
Auslegung

Drucksache

2548/16

Stadtrat

Entscheidungsvorlage

öffentlich

Beratungsfolge	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Dienstberatung OB	02.02.2017	nicht öffentlich	Vorberatung
Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt	21.02.2017	nicht öffentlich	Vorberatung
Stadtrat	08.03.2017	öffentlich	Entscheidung

Beschlussvorschlag

01

Der Geltungsbereich wird entsprechend der zeichnerischen Festsetzung im Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans ALT645 "Johanniterzentrum- Andreasgärten" gegenüber dem Aufstellungsbeschluss Nr. 1274/14 vom 29.01.2015, begrenzt.

02

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

03

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ALT645 "Johanniterzentrum- Andreasgärten" in seiner Fassung vom 23.01.2017 (Anlage 2) mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan (Anlage 3) und die Begründung (Anlage 4) werden gebilligt.

04

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ALT645 "Johanniterzentrum- Andreasgärten", der Vorhaben- und Erschließungsplan, die Begründung sowie die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen sind nach § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB auf 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.

05

Zeitpunkt, Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung sowie Angaben zu den Arten verfügbarer umweltbezogener Informationen sind gemäß § 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.

02.02.2017, 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 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			
↓				
	2016	2017	2018	2019
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-ALT645 "Johanniterzentrum Andreassgärten Erfurt"
- Anlage 3.1 Vorhaben- und Erschließungsplan ALT645 "Johanniterzentrum- Andreassgärten"
- Anlage 3.2 Vorhaben- und Erschließungsplan, Erläuterungstext "ALT645 "Johanniterzentrum- Andreassgärten"
- Anlage 4 Begründung – Entwurf ALT645 "Johanniterzentrum Andreassgärten Erfurt"
- Anlage 4.1 Umweltbericht mit integrierten Grünordnungsplan,
- Anlage 4.2 schalltechnische Untersuchung
- Anlage 4.3 Artenschutzgutachten
- Anlage 4.4 Verschattungsstudie
- Anlage 4.5 Altlastenuntersuchung
- Anlage 5a Zwischenabwägung (öffentlich)
- Anlage 5b Zwischenabwägung (nichtöffentlich)

Die Anlagen 2-5 liegen im Bereich OB und den Fraktionen zur Einsichtnahme aus.

Sachverhalt

1. BESCHLUSSLAGE

- Einleitungs- und Aufstellungsbeschluss Vorhabenbezogener Bebauungsplan ALT645 "Johanniterzentrum-Andreassgärten", Stadtratsbeschluss Nr. 1274/14 vom 29.01.2015,

ortsüblich bekannt gemacht im Amtsblatt Nr. 4 vom 13.03.2015.

- Städtebauliche Grundsatzlösung, Bestätigung des ersten Preises aus dem Planungswettbewerb "Johanniterzentrum Andreaspark Erfurt" als Grundlage für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan, Änderung des Aufstellungsbeschlusses, Vorentwurf und frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung Stadtratsbeschluss Nr. 1976/15 vom 02.03.2016. ortsüblich bekannt gemacht im Amtsblatt Nr. 4 vom 18.03.2016.

2. VERFAHRENSABLAUF

Mit dem Stadtratsbeschluss 1274/14 wurde der Einleitungs- und Aufstellungsbeschluss für den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan ALT645 "Johanniterzentrum- Andreaspark" gebilligt. Der Stadtrat nahm mit Stadtratsbeschluss 1976/15 das Ergebnis des Planungswettbewerbes "Johanniterzentrum Andreaspark Erfurt" zur Kenntnis und bestätigte, gemäß Entscheidung des Vorhabenträgers, den 1. Preis des Planungswettbewerbes "Johanniterzentrum Andreaspark Erfurt" als Grundlage des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ALT645 "Johanniterzentrum-Andreaspark".

Ebenfalls mit Beschluss Nr. 1976/15 hat der Stadtrat Erfurt den 2. Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Begründung gebilligt und dessen öffentliche Auslegung beschlossen. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist durch die öffentliche Auslegung des 2. Vorentwurfes des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ALT645 "Johanniterzentrum- Andreaspark" vom 29.03.2016 bis 29.04.2016 erfolgt.

Es wurden keine Stellungnahmen vorgebracht sowie normativen Hindernisse aufgezeigt, die der Weiterführung des Verfahrens zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ALT645 "Johanniterzentrum- Andreaspark" entgegenstehen. Die eingegangenen Stellungnahmen wurden im Rahmen der Erstellung des Bebauungsplanentwurfs gemäß des Entwurfs der Zwischenabwägung berücksichtigt.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplanentwurf soll die öffentliche Auslegung durchgeführt werden.

Der Durchführungsvertrag ist gemäß § 12 Abs. 1 BauGB Gegenstand und Wirksamkeitsvoraussetzung für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan und wird dem Stadtrat zu einem späteren Zeitpunkt ebenfalls zur Beschlussfassung vorgelegt.

Der Grundstückstausch zwischen der Stadt und den Johannitern erfolgt im Rahmen einer vereinfachten Umlegung. Damit wird den Johannitern frühzeitig die Verfügung über alle Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans ermöglicht.

Hinweis:

Sobald die rechtlichen Voraussetzungen des § 33 Abs. 1 BauGB eingetreten sind, entsteht für den Antragsteller ein Rechtsanspruch auf Zulassung von Vorhaben auch vor dem Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan. Die Stadtverwaltung ist somit gehalten, nach dem Eintritt der entsprechenden Voraussetzungen die notwendigen Schritte zu unternehmen, die eine Zulassung von Vorhaben nach § 33 Abs. 1 BauGB ermöglichen.

3. INHALT UND ZIELE DES BEBAUUNGSPLANS

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan ALT645 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung des Vorhabens der Johanniter, welches verschiedene Wohnformen, Dienstleistungszentrum für soziale und medizinische Dienste, Kindertagesstätte, Kapelle mit Räumen für soziale Kontakte und eine Tiefgarage umfasst sowie die städtebauliche Neuordnung des nördlichen Festungsvorfeldes des Petersberges geschaffen werden.

Im Rahmen der Erarbeitung des Entwurfs wurde der Geltungsbereich entsprechend der zeichnerischen Festsetzungen auf die für die Umsetzung des Vorhabens erforderlichen Flächen reduziert. Die Zufahrtsstraße von der Blumenstraße bleibt Bestandteil des Geltungsbereichs, die daran nördlich und westlich angrenzenden öffentlichen Grünflächen sind nicht mehr Bestandteil des Bebauungsplans.

Die Ziele der Stadtentwicklung zur Nutzung von erschlossenen und gut in die Stadt- und Infrastruktur integrierten Grundstücken in der Kernstadt sowie die Erhaltungs- und Sanierungsziele der Sanierungssatzung EFM101 „Altstadt“ sollen mit der Beseitigung städtebaulicher Missstände zugunsten einer angemessenen Nutzung und Neubebauung dieser Fläche umgesetzt werden.

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes basiert auf den Planungszielen des mit Stadtratsbeschluss Nr. 1976/15 beschlossenen Vorhaben- und Erschließungsplans als Vorentwurf. Im Rahmen der Erarbeitung des Entwurfs wurde der Geltungsbereich entsprechend der zeichnerischen Festsetzungen auf die für die Umsetzung des Vorhabens erforderlichen Flächen reduziert.

Das neue Quartier gewinnt seinen unverwechselbaren Charakter durch die Wechselwirkung von Architektur und Freiraum, diese bilden bei der Konzipierung der Anlage eine Einheit und ergänzen sich gegenseitig. Der Entwurf reagiert mit schlanken Holzbauten, zusammen gefasst zu 3-geschossigen Gebäudezeilen, die sich gegenüberstehen, zu den angrenzenden Stadträumen und einen großen gemeinschaftlichem Garten im Inneren bilden.

Im Sinne der Ablesbarkeit der ehemaligen militärischen Nutzung des Petersberges werden die eingetragenen Denkmale Petersberg 26a (Wagenhaus) und 26b (Wagenschuppen) in das Vorhaben integriert und für die Kindertagesstätte genutzt. Die notwendigen Stellplätze für das Vorhaben sowie die Stellplätze für die Bediensteten der Polizei werden in einer Tiefgarage mit untergebracht.

Aufgrund der Lage des Plangebietes innerhalb des Kulturdenkmals Kloster- und Befestigungsanlage Petersberg sowie innerhalb des Denkmalensembles „Altstadt Erfurt“ ist der Entwurf auf die Belange des städtebaulichen Denkmalschutzes sowie den Kontext der Umgebungsbebauung abgestimmt. Weiterhin werden die normativen Vorgaben des Immissions- und Naturschutzes sowie des Brandschutzes und der Erschließung hinreichend berücksichtigt. Entsprechend der vielfältigen Anforderungen wurde das Vorhabenkonzept auf Grundlage des Wettbewerbsentwurfs weiter ausgearbeitet und konkretisiert.

Im Rahmen der Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind im Baugebiet in den drei Wohnhäusern die unterschiedlichen Wohnformen von Generationswohnen, betreutem

Wohnen und ambulant betreuten Wohngemeinschaften in insgesamt 86 Wohnungen vorgesehen. Die Wohnungsgrundrisse - bestehend aus 2,5 bis 5,5 Zimmerwohnungen - bedienen unterschiedliche Wohnbedürfnisse, vom Single bis zur Familie mit mehreren Kindern. Des Weiteren sind eine Kindertagesstätte mit 120 Plätzen, ein Andachtsraum als Kapellengebäude sowie eine Tiefgarage mit bis zu 300 Stellplätzen realisierbar.

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.