

Titel der Drucksache:

Bebauungsplan BRV493 "Brühl-Süd, Teil A",
Satzungsbeschluss

Drucksache

2564/17

Stadtrat

Entscheidungsvorlage

öffentlich

Beratungsfolge	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Dienstberatung OB	15.02.2018	nicht öffentlich	Vorberatung
Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt	27.02.2018	nicht öffentlich	Vorberatung
Stadtrat	07.03.2018	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 4) 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 Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB, BRV493 "Brühl-Süd, Teil A", bestehend aus der Planzeichnung (Anlage 2, M 1:500) mit den textlichen Festsetzungen in seiner Fassung vom 30.11.2017, als Satzung beschlossen.

15.02.2018 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			
↓				
	2017	2018	2019	2020
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 – Entwurf, Stand 30.11.2017

Anlage 3 – Begründung – Entwurf, Stand 30.11.2017

Anlage 3.1 – Grünordnungsplan – Entwurf, Stand 26.09.2017

Anlage 3.2 – Schallimmissionsprognose vom 26.03.2017 mit Nachtrag 14.11.2017

Anlage 3.3 – Faunistische Erfassung – Zauneidechse vom September 2015

Anlage 3.4 – Verkehrsgutachten vom 16.02.2015 mit Nachtrag vom 11.01.2016

Anlage 3.5 – Stellungnahme zum Lokalklima vom Dezember 2014 mit Nachtrag März 2016

Anlage 3.6 – Luftschadstoffgutachten vom März 2016

Anlage 4a – Abwägung (öffentlicher Teil)

Anlage 4b – Abwägung (nicht öffentlicher Teil)

Die Anlagen 2-4 liegen in den Fraktionen und im Bereich Oberbürgermeister zur Einsichtnahme aus.

Beschlusslage

- Stadtrat 15.11.2000, Beschluss-Nr. 227/2000: Bebauungsplan BRV493 „Brühl-Süd“; Aufstellung, Billigung des Vorentwurfs und frühzeitige Bürgerbeteiligung, öffentlich bekannt gemacht im Amtsblatt Nr. 20 vom 01.12.2000
- Frühzeitige Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB vom 11.12.2000 – 12.01.2001
- Stadtrat 11.09.2013, Beschluss-Nr. 0843/13: Bebauungsplan BRV493 "Brühl-Süd", Änderung des Aufstellungsbeschlusses, Billigung des Vorentwurfs und frühzeitige Beteiligung der

- Öffentlichkeit, bekannt gemacht im Amtsblatt Nr. 17 vom 18.10.2013
- Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB vom 28.10 – 29.11.2013
 - Beteiligung der von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 18.10.2013
 - Stadtrat 15.06.2017, Beschluss-Nr. 0575/17: Bebauungsplan BRV493 "Brühl-Süd, Teil A"; Billigung des Entwurfs mit Begründung sowie öffentliche Auslegung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB und § 3 Abs. 2 BauGB, öffentlich bekannt gemacht im Amtsblatt Nr. 12 vom 14.07.2017
 - Stadtrat 15.06.2017, Beschluss-Nr. 0576/17: Bebauungsplan BRV493 "Brühl-Süd, Teil A"; Konkretisierung der Sanierungsziele
 - Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs mit Begründung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB und § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB in der Zeit vom 24.07. – 25.08.2017
 - Beteiligung der von der Planung berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 14.07.2017

Sachverhalt

Die städtebauliche Revitalisierung des ehemaligen Gewerbestandortes „Brühl“ stellt einen zentralen Baustein der Stadtentwicklung in Erfurt dar. Die Landesentwicklungsgesellschaft Thüringen mbH (LEG) entwickelt als Flächeneigentümerin seit 1995 diesen Standort sukzessive zu einem modernen, gemischt genutzten neuen Stadtquartier. Mit dem Areal Brühl-Süd am Gothaer Platz wird die Entwicklung komplettiert und die bauliche Verbindung zwischen der Altstadt und den westlichen Stadtbereichen hergestellt werden.

Im September 2013 wurde mit dem städtebaulichen Vorentwurf der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan "BRV493 "Brühl-Süd" durch den Stadtrat gefasst und die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt. Zielsetzung dieses Bebauungsplans ist die Entwicklung eines gemischt genutzten urbanen Stadtquartiers, welches neben Wohnnutzungen auch den Standort eines Hotels sowie ein Parkhaus beinhaltet. Aufgrund der unterschiedlichen Zeitschienen bezüglich der Entwicklung der geplanten Wohnstandorte und des Hotelkomplexes/Parkhaus wurde das Bebauungsplanverfahren getrennt. Mit dem Bebauungsplanentwurf BRV493 "Brühl-Süd, Teil A" wurde für einen Teilbereich des ursprünglichen Bebauungsplanvorentwurfs BRV493 "Brühl-Süd" das Planverfahren als Maßnahme der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB fortgeführt.

Der Bebauungsplan schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung und konkretisiert die Sanierungsziele des förmlich festgelegten Sanierungsgebiets BRV468 "Brühl". Den allgemeinen Zielen des Bebauungsplans entsprechend, wird zur Umsetzung des städtebaulichen Nutzungs- und Raumkonzepts für alle Baugebiete ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Damit wird sowohl der Lage des Plangebietes innerhalb der angrenzenden Wohngebiete als auch dem geplanten Nutzungszweck entsprochen. Die vorrangig angestrebte Wohnnutzung schließt Störungen des Bestandes aus und entspricht den raumstrukturellen städtebaulichen Zielen für diesen Bereich. Bestandteil des Bebauungsplans ist auch eine neue öffentliche Erschließungsstraße, welche die Warsbergstraße mit der Rudolfstraße verbindet.

Im Flächennutzungsplan der Stadt Erfurt ist das Plangebiet als gemischte Baufläche dargestellt. Der Bebauungsplan steht somit in Übereinstimmung mit den gemeindlichen Entwicklungszielen.

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs fand in der Zeit vom 24.07. – 25.08.2017 statt. Parallel dazu wurden die von der Planung berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange zur Stellungnahme aufgefordert. Die eingegangenen Stellungnahmen wurden der Abwägung unterzogen (siehe Abwägungsvorschlag). Im Zuge dieses Abwägungsprozesses ergaben sich Hinweise, die in folgenden Punkten inhaltliche und redaktionelle Änderungen gegenüber dem Bebauungsplanentwurf vom 11.05.2017 erforderlich machten:

- Zur Klarstellung und Vervollständigung der bereits getroffenen zeichnerischen Festsetzung zur Nebenanlage im WA 1 wurden die planungsrechtliche Festsetzung 4.4 und die gestalterische Festsetzung 10.5 entsprechend angepasst sowie hinsichtlich der Zweckbestimmung „Stellplatz für Abfallbehälter“ ergänzt.
- Hinsichtlich der Einordnung von Werbeanlagen wurde zur Vermeidung von Fremdwerbung die Gestaltungsfestsetzung 10.11 konkretisiert.
- Mit der Gestaltungsfestsetzung 10.12 wurde für die allgemeinen Wohngebiete WA 1 bis WA 4 des Plangebiets ein Stellplatzschlüssel von 1,0 für Wohnnutzungen festgesetzt.
- Zur Klarstellung des Procedere bezüglich des Umgangs mit archäologischen Funden wurde der Hinweis Nr. 1 konkretisiert.
- Zur Klarstellung des Umgangs mit dem Grundwassermonitoring wurde der Hinweis Nr. 5 konkretisiert.

Die Begründung wurde in den jeweiligen Punkten entsprechend angepasst. Zudem wurden zur textlichen Festsetzung Nr. 7 (Verwendungsverbot bestimmter luftverunreinigender Stoffe) ergänzende Formulierungen zur Klimaökologie in die Begründung aufgenommen.

Da durch inhaltliche Änderungen des Bebauungsplanentwurfs die Grundzüge der Planung nicht berührt waren, erfolgte die erneute Beteiligung im vereinfachten Verfahren nach § 4a Abs. 3 BauGB durch die Einholung der Stellungnahmen der von den Änderungen Betroffenen. Alle Betroffenen stimmten den Änderungen zu.

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 Bebauungsplanverfahren 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 gewichten und abzuwägen. Das Nachhaltigkeitscontrolling und demographische Controlling sind somit integraler Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens und erfolgen nicht gesondert.