

Titel der Drucksache:

**Bebauungsplan ALT614 "Am Hügel"-  
Abwägungs- und Satzungsbeschluss**

Drucksache

**0563/18**

Stadtrat

Entscheidungsvorlage

öffentlich

| Beratungsfolge                            | Datum      | Behandlung       | Zuständigkeit |
|---|------------|------------------|---------------|
| Dienstberatung OB                         | 31.05.2018 | nicht öffentlich | Vorberatung   |
| Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt | 12.06.2018 | nicht öffentlich | Vorberatung   |
| Stadtrat                                  | 27.06.2018 | 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 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 § 13a BauGB, ALT614 "Am Hügel", bestehend aus der Planzeichnung (Anlage 2, M 1: 500) mit den textlichen Festsetzungen in seiner Fassung vom 08.05.2018, als Satzung beschlossen.

#### 03

Die Flächennutzungsplan-Berichtigung Nr. 6, Bereich Altstadt Bebauungsplan ALT614 "Am Hügel" (Anlage 5.1) wird gebilligt. Die 6. Berichtigung des Flächennutzungsplanes ist gemäß § 6 Abs. 6 BauGB zusammen mit dem Bebauungsplan ALT614 "Am Hügel" 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.

31.05.2018 gez. A. Bausewein

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) /<br>Personalkosteneinsparung (in VbE)   |             |             |             |
| <b>Deckung im Haushalt</b> <input type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja                                 | <b>Gesamtkosten</b> <b>EUR</b>   |             |             |             |
| ↓  |  |             |             |             |
|  | <b>2018</b>  | <b>2019</b> | <b>2020</b> | <b>2021</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 Übersichtsskizze
- Anlage 2 Planzeichnung
- Anlage 3 Begründung
- Anlage 3.1 schalltechnische Untersuchung
- Anlage 3.2 Gestaltungskonzept für die öffentliche Grün- und Verkehrsflächen
- Anlage 3.3 Schreiben der Unteren Naturschutzbehörde vom 23.09.2010 nach § 5 Abs. 3 ThürNatG
- Anlage 3.4 Kartierung Baumbestand
- Anlage 3.5 Parkhaus: Bauliche Hülle
- Anlage 3.6 Historische Struktur 1940
- Anlage 4a Abwägung (öffentlich)
- Anlage 4b Abwägung (nichtöffentlich)
- Anlage 5.1 FNP Berichtigung Nr. 6, Planzeichnung
- Anlage 5.2 FNP Berichtigung Nr. 6, Begründung

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

#### Sachverhalt

##### 1. Beschlusslage und Verfahrensablauf

##### Flächennutzungsplan:

- Feststellungsbeschluss Nr. 128/2005 vom 13.07.2005

- Beitrittsbeschluss Nr. 100/2006 vom 26.04.2006, wirksam mit Veröffentlichung im Amtsblatt Nr.11/2006 vom 27.05.2006
- Beschluss der Neubekanntmachung des Flächennutzungsplanes Nr. 1765/16 vom 14.06.2017, Veröffentlichung im Amtsblatt Nr. 12/2017 vom 14.07.2017
- Der Flächennutzungsplan soll gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes ALT614 „Am Hügel“ im Wege der Berichtigung angepasst werden.

#### Bebauungsplan ALT614:

Mit dem Stadtratsbeschluss 1396/10 vom 24.11.2010 wurde der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan ALT614 "Am Hügel" gebilligt. Der Beschluss wurde im Amtsblatt Nr. 21 vom 31.12.2010 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes ALT614 "Am Hügel" in seiner Fassung vom 21.10.2013 und die Begründung wurden am 13.02.2014 mit Beschluss zur Drucksachen- Nr. 1511/12 durch den Stadtrat gebilligt. Im Amtsblatt Nr. 4 am 07.03.2014 wurde der Beschluss ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes ALT614 und dessen Begründung wurden in der Zeit vom 17. März 2014 bis 17. April 2014 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt.

Im Ergebnis der Zwischenabwägung der eingegangenen Stellungnahmen wurde der Entwurf des Bebauungsplans in einigen Punkten geändert und ein 2. Entwurf erarbeitet.

Der 2. Entwurf des Bebauungsplanes ALT614 "Am Hügel" in seiner Fassung vom 04.04.2017 und die Begründung wurden am 06.09.2017 mit Beschluss zur Drucksachen- Nr. 0391/17 durch den Stadtrat gebilligt. Im Amtsblatt Nr. 17 am 29.09.2017 wurde der Beschluss ortsüblich bekannt gemacht. Der 2. Entwurf des Bebauungsplanes ALT614 und dessen Begründung wurden in der Zeit vom 09. Oktober.2017 bis 10. November.2017 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt.

Im Ergebnis der Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen wurden gegenüber dem 2. Entwurf des Bebauungsplans redaktionelle Änderungen in folgenden Punkten vorgenommen.

- Die Festsetzung 8.6, dass Schank- und Speisewirtschaften nur in geschlossenen Räumen zulässig sind, wird gestrichen und durch die Festsetzung 1. 7 nach § 1 Abs. 9 BauNVO ersetzt. Diese lautet: "Schank- und Speisewirtschaften mit einer Außenbewirtschaftung sind nicht zulässig"
- Weitere redaktionelle Änderungen im Sinne von Konkretisierungen sind in den Grünfestsetzungen Nr. 9.2, 9.3 sowie in der Festsetzung Nr. 4.3 zu den Ein- und Ausfahrten für Garagen erfolgt.
- In der textlichen Festsetzung 8.5 wurden aus Gründen des Bestimmtheitsgebotes die Straßen, die eine Lärmquelle im Sinne der Festsetzung darstellen, namentlich benannt.
- Der Hinweis Nr. 7 zu den Artenschutzmaßnahmen, dass notwendige Gehölzentfernungen/ Gehölzarbeiten außerhalb der Brut- und Vegetationszeiten bzw. in der Zeit der Winterruhe von Fledermäusen vom 01.10. bis 28.02. durchzuführen sind und vor den Fällungen und Abbrüchen Kontrollen auf Fortpflanzungs- und Ruhestätten durchzuführen sind, wurde ergänzt.

Die Grundzüge der Planung werden durch diese redaktionellen Änderungen nicht berührt. Die Begründung des Bebauungsplans wurde entsprechend angepasst und ergänzt.

## **2. Inhalt und Ziele des Bebauungsplans**

Das Plangebiet stellt eine der letzten gravierenden Fehlstellen im Grundriss der Innenstadt dar, die aus den großmaßstäblichen, hier durch die Wende nicht mehr realisierten Verkehrsplanungen der 1980er Jahre resultieren (Siehe Sachverhalt zur DS 1511/12).

Mit dem Bebauungsplan sollen die durch den Abbruch zugunsten des geplanten nördlichen Innenstadtrings frei gewordenen Flächen einer der Lage im Stadtgebiet angemessenen Neubebauung zugeführt werden. Aufgrund der vorhandenen angrenzenden Wohnbebauung in industrieller Bauweise kann der historische Stadtgrundriss an dieser Stelle zwar nicht mehr exakt wieder hergestellt werden, aber in seinen Grundzügen stadtstrukturell repariert und korrigiert werden.

Da während der Phase des Stadtumbaus die heutigen Brachflächen zugunsten anderer Vorhaben in der Altstadt (u. a. für verschiedene kirchliche und Gemeinbedarfseinrichtungen) mit umfangreichen Stellplatzbaulasten belastet worden sind und auch das Stellplatzangebot der angrenzenden Wohnbebauung bei weitem nicht mehr ausreichend ist, muss bei einer städtebaulichen Reparatur in diesem Areal ein entsprechender Ersatz in Form einer Quartiersgarage entstehen. Auch die angestrebte Neubebauung selbst wird mit weiteren Stellplatzanforderungen verbunden sein.

Die Nutzung städtebaulicher Neuordnungsmaßnahmen dient der Beseitigung städtebaulicher Missstände und der Schaffung funktional nachhaltiger Baustrukturen. Das Raumkonzept geht von einer Ergänzung der Bestandsstrukturen um wenige aber für die Veränderung der Raumwirkung wirksame Baukörper aus.

## **3. 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 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.