

Titel der Drucksache:

Vorhabenbezogener Bebauungsplan ALT681
"Am Johannesufer" - Abwägungs- und
Satzungsbeschluss

Drucksache

1340/18

Stadtrat

Entscheidungsvorlage

öffentlich

Beratungsfolge	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Dienstberatung OB	30.08.2018	nicht öffentlich	Vorberatung
Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt	25.09.2018	nicht öffentlich	Vorberatung
Stadtrat	17.10.2018	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 5) 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 vorhabenbezogene Bebauungsplan ALT681 „Am Johannesufer“, bestehend aus der Planzeichnung (Anlage 2) mit den textlichen Festsetzungen in seiner Fassung vom 22.08.2018 und dem Vorhaben- und Erschließungsplan (Anlage 3), als Satzung beschlossen.

30.08.2018 i.V. gez. T. Thierbach

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 checked="" 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			
↓				
	2018	2019	2020	2021
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 - Satzung

Anlage 3. – Vorhaben- und Erschließungsplan

Anlage 3.1 – Vorhabenbeschreibung

Anlage 4. – Begründung

Anlage 4.1 – Grünordnungsplan

Anlage 4.2 – Ergebnisse der faunistischen Kartierung und artenschutzrechtlichen Beurteilung

Anlage 4.3 – Schallimmissionsprognose

Anlage 4.4 – Gutachten für Windkomfort und Besonnung

Anlage 5a – Abwägungsergebnis (öffentlicher Teil)

Anlage 5b – Abwägungsergebnis (nicht öffentlicher Teil mit Stellungnahmen)

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

Sachverhalt

DS 2439/15 - Vorhabenbezogener Bebauungsplan ALT681 "Am Johannesufer" – Einleitungs- und Aufstellungsbeschluss vom 03.03.2016

DS 0254/16 – Vorhabenbezogener Bebauungsplan ALT681 "Am Johannesufer" – Billigung der Grundzüge der Wettbewerbsauslobung vom 27.04.2016

DS 0590/17 - Vorhabenbezogener Bebauungsplan ALT681 "Am Johannesufer" – Billigung des Vorentwurfs und frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit vom 15.06.2017

DS 1742/17 – Beauftragung eines Planungsbüros zur Erarbeitung eines Hochhausverträglichkeitsgutachtens für die Erfurter Innenstadt vom 25.10.2017

DS 2177/17 – Vorhabenbezogener Bebauungsplan ALT681 "Am Johannesufer" – Billigung des Entwurfs und öffentliche Auslegung vom 07.03.2018

Sachverhalt

Mit Beschluss des Stadtrates DS 2177/17 vom 07.03.2018 wurde der Bebauungsplanentwurf gebilligt und die öffentliche Auslegung vom 23.04.2018 bis 25.05.2018 durchgeführt. Die im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden eingegangenen Stellungnahmen wurden gewichtet und die Ergebnisse in der Abwägung (Anlage 5) zusammengefasst. Es liegen keine normativen Hinderungsgründe für die Realisierung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ALT681 vor.

Im Rahmen der Behördenbeteiligung waren denkmalrechtliche Konflikte, insbesondere hinsichtlich der geplanten Gebäudehöhen zu Tage getreten. In Abstimmung mit dem Thüringer Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie wurde deshalb ein Hochhausverträglichkeitsgutachten erstellt, welches für den Standort "Am Johannesufer" mit Stand 08.01.2018 vollständig vorliegt und mit Beschluss des Stadtrates am 07.03.2018 gebilligt wurde.

Den Empfehlungen des Gutachtens zur Höhenreduzierung und Farbgebung der Gebäude wurde bereits im Bebauungsplanentwurf grundsätzlich gefolgt. Weiterhin wird mit den Höhenfestsetzungen der vom Thüringer Landesamt für Denkmalpflege geforderten Höhenanpassung des Vorhabens an die Bezugshöhen der vorhandenen Bebauung am Krämpfertor entsprochen. Damit liegen keine denkmalfachlichen Gründe vor, die eine denkmalrechtliche Versagung des Vorhabens rechtfertigen würden.

Hinsichtlich der vom Vorhabenträger angestrebten Schaffung einer Kindertagesstätte liegt dem Jugendamt ein entsprechender Antrag zur Aufnahme in die „Bedarfsplanung Tageseinrichtungen für Kinder/ Tagespflege“ ab dem Zeitraum 01. August 2019/ 01. August 2020 vor. Der Bedarf einer Kindertagesstätte im Planungszeitraum des Vorhabens ist grundsätzlich gegeben, von einer Aufnahme in das Programm zur Erhaltung und dem Ausbau von Betreuungsangeboten in Erfurt bzw. in den Kita-Bedarfsplan ist auszugehen. Über die Finanzierungsmodalitäten wurde noch keine abschließende Entscheidung getroffen, so dass die Realisierung unter diesem Vorbehalt steht. Eine entsprechende Vorbehaltsvereinbarung wurde in den Durchführungsvertrag aufgenommen. Gemäß den Ziel- und Rahmenseetzungen des Bebauungsplanes sowie des Vorhaben- und Erschließungsplan wäre im Falle eines Scheiterns auch die Einordnung anderer sozialer Einrichtungen im Vorhabenobjekt möglich.

Der Satzungsplan wurde gegenüber dem Bebauungsplanentwurf nur redaktionell und klarstellend geändert:

- Präzisierung der WE-Zahlen in der Vorhabenbeschreibung
- Anpassung der Rechtsgrundlagen bzgl. der Festsetzungen zur Fremdwerbung (textliche Festsetzung Nr. 1.4) und zum Artenschutz (Hinweise)
- Ergänzung der Begründung hinsichtlich der Sachverhalte Verfahrensablauf, Schallimmissionen, überbaubare Grundstücksfläche und Werbeanlagen

Durch diese Änderungen werden die Grundzüge der Planung nicht berührt.

Mit dem Antragsteller (Vorhabenträger) wurde der erforderliche Durchführungsvertrag gemäß § 12 Abs. 1 Satz 1 BauGB zur Vorbereitung und Durchführung dieses Bebauungsplanverfahrens abgeschlossen (DS 1081/18).

Weitere Schritte nach Beschlussfassung

Der vorhabenbezogene 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 städtebauliche Grundsatzlösung als Sanierungsziel gemäß § 140 Nr. 3 BauGB. Auf deren Basis wird zukünftig ein Bebauungsplan aufgestellt. Im Rahmen dieses ersatzlich 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.