

Titel der Drucksache:

Vorhabenbezogener Bebauungsplan ALT645  
"Johanniterzentrum- Andreasgärten"-  
Abwägungs- und Satzungsbeschluss

Drucksache

**1825/18**

Stadtrat

Entscheidungsvorlage

öffentlich

Beratungsfolge	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Dienstberatung OB	25.10.2018	nicht öffentlich	Vorberatung
Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt	13.11.2018	nicht öffentlich	Vorberatung
Stadtrat	19.12.2018	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 ALT645 "Johanniterzentrum- Andreasgärten", bestehend aus der Planzeichnung (Anlage 2, M 1: 500) mit den textlichen Festsetzungen in seiner Fassung vom 02.10.2018 und dem Vorhaben- und Erschließungsplan (Anlage 3), als Satzung beschlossen.

25.10.2018, 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) / 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 – VBP 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 - VBPALT645 "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 Abwägung (öffentlich)
- Anlage 5b Abwägung (nichtöffentlich)
- Anlage 6 Zusammenfassende Erklärung

Die Anlagen 2 – 6 liegen im Bereich OB und in den Fraktionen zur Einsichtnahme aus.

#### Sachverhalt

##### 1. Beschlusslage und Verfahrensablauf

- Einleitungs- und Aufstellungsbeschluss Vorhabenbezogener Bebauungsplan ALT645

- "Johanniterzentrum-Andreaspark", 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, 2. Vorentwurf und frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung Stadtratsbeschluss Nr. 1976/15 vom 03.03.2016, ortsüblich bekannt gemacht im Amtsblatt Nr. 4 vom 18.03.2016.
  - Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan "Johanniterzentrum - Andreaspark" und die Begründung wurden am 09.03.2017 mit Beschluss zur Drucksachen- Nr. 2548/16 durch den Stadtrat gebilligt. Im Amtsblatt Nr. 7 am 21.04.2017 wurde der Beschluss ortsüblich bekannt gemacht.
  - Im Ergebnis der Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen und der Abstimmungen mit dem Vorhabenträger zum Bebauungsplanentwurf wurde eine vereinfachte Änderung des Bebauungsplans ALT645 "Johanniterzentrum - Andreaspark" gegenüber dem Entwurf des Bebauungsplans hinsichtlich folgender Punkte erforderlich:
    - Ergänzung von 4 Baumarten unter der Festsetzung 10.1,
    - Reduzierung von Pflanzqualitäten auf 200 bis 250 cm bzw. 175 bis 200 cm (Cornusmas) unter der Festsetzung 10.8. für Gehölzpflanzungen,
    - Einordnung einer Trafostation im Osten des Planungsgebietes, Verschiebung der Lage des zeichnerisch festgesetzten Baumstandortes südlich der Tiefgaragenzufahrt,
    - Ergänzung / Änderung der Festsetzungen zu den Werbeanlagen,
    - Aufgrund einer Gesetzesänderung der Sportanlagenlärmschutzverordnung ist die Herstellung einer Lärmschutzwand verzichtbar, sofern auf dem Bolzplatz eine Nutzungsbeschränkung auf die Zeiten zwischen 9:00 Uhr bis 22:00 gewährleistet wird. Der Hinweis wurde entsprechend angepasst.
  - Die Grundzüge der Planung wurden durch diese Änderungen nicht berührt. Durch die Änderung entsprechend der oben genannten Punkte ist der Vorhabenträger betroffen. Dieser wurde mit Schreiben vom 03.09.2018 nach § 4a Abs. 3 Satz 2 BauGB zu den geänderten Teilen erneut beteiligt. Er hat der vereinfachten Änderung zugestimmt. Die Begründung, der Vorhaben- und Erschließungsplan und die Vorhabenbeschreibung wurden aktualisiert und redaktionell geändert.

#### Flächennutzungsplan:

- Parallel zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans erfolgte die 27. Änderung des FNP im Bereich Altstadt, „Nördlich Zitadelle Petersberg – Andreaspark“. Die Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 27 für den Bereich Altstadt, „Nördlich Zitadelle Petersberg – Andreaspark“ wurde am 16.05.2018 mit Beschluss Nr. 0325/18 durch den Stadtrat beschlossen und wurde nach Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde mit der Bekanntmachung im Amtsblatt am 31.08.2018 wirksam.

## **2. 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.

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.

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.

Aufgrund der Lage des Plangebietes innerhalb des Kulturdenkmals Kloster- und Befestigungsanlage Petersberg sowie innerhalb des Denkmalensembles „Altstadt Erfurt“ wurde der Vorhabenbezogene Bebauungsplan auf die Belange des städtebaulichen Denkmalschutzes sowie den Kontext der Umgebungsbebauung abgestimmt. Im Sinne der Ablesbarkeit der ehemaligen militärischen Nutzung des Petersberges werden die eingetragenen Denkmale Petersberg 26a (Wagenhaus) und 26b (Wagenschuppen) in das Vorhaben integriert. Das Gebäude Petersberg 26a wird für die Kindertagesstätte genutzt, das Gebäude Petersberg 26b wird zunächst gesichert und kann zukünftig für eine Erweiterung der Kindertagesstätte genutzt werden.

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 mit 86 bis zu maximal 100 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 111 Plätzen, ein Andachtsraum als Kapellengebäude sowie eine Tiefgarage mit bis zu 300 Stellplätzen realisierbar.

Die notwendigen Stellplätze für das Vorhaben sowie die Stellplätze für die Bediensteten der Polizei werden in einer Tiefgarage mit untergebracht. Weiterhin werden die normativen Vorgaben des Immissions- und Naturschutzes sowie des Brandschutzes und der Erschließung hinreichend berücksichtigt.

Mit dem Vorhabenträger wurde der erforderliche Durchführungsvertrag gemäß § 12 Abs. 1 Satz 1 BauGB zur Vorbereitung und Durchführung dieses Bebauungsplanverfahrens abgeschlossen (DS 1760/18).

### **3. 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 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.