

Titel der Drucksache:

Vorhabenbezogener Bebauungsplan ANV732
"Wohn- und Geschäftshaus Magdeburger Allee
59"; Einleitungs- und Aufstellungsbeschluss,
Billigung des Vorentwurfs und frühzeitige
Beteiligung der Öffentlichkeit

Drucksache

1521/19

Stadtrat

Entscheidungsvorlage

öffentlich

Beratungsfolge	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Dienstberatung OB	14.11.2019	nicht öffentlich	Vorberatung
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau, Umwelt, Klimaschutz und Verkehr	26.11.2019	nicht öffentlich	Vorberatung
Stadtrat	18.12.2019	öffentlich	Entscheidung

Beschlussvorschlag

01

Der Aufstellungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan ANV642 "Pflegeheim – Magdeburger Allee 59" (Stadtratsbeschluss Nr. 1321/12 vom 07.11.2012, bekannt gemacht im Amtsblatt der Stadt Erfurt Nr. 22 am 14.12.2012) wird gemäß § 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB aufgehoben.

02

Der Beschluss über die Billigung des Entwurfes für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan ANV642 "Pflegeheim – Magdeburger Allee 59" (Stadtratsbeschluss Nr. 0485/13. vom 11.09.2013, bekannt gemacht im Amtsblatt der Stadt Erfurt Nr. 16 am 03.10.2013) wird gemäß § 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB aufgehoben.

03

Dem Antrag auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens nach § 12 Abs.2 BauGB vom 13.06.2019 für das Vorhaben "Wohn- und Geschäftshaus Magdeburger Allee 59" wird gemäß § 12 Abs. 2 Satz 1 BauGB nach pflichtgemäßem Ermessen zugestimmt. Das Bebauungsplanverfahren soll eingeleitet werden.

04

Für den Bereich Magdeburger Allee 59 soll gemäß § 12 Abs.1 Satz 1 BauGB i. V. m. § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB der vorhabenbezogene Bebauungsplan ANV732 "Wohn- und Geschäftshaus Magdeburger Allee 59"; aufgestellt werden. Der Bereich wird entsprechend der zeichnerischen Festsetzung des Geltungsbereiches im Vorentwurf zum Bebauungsplan umgrenzt (siehe Anlage 2).

Mit dem Bebauungsplan werden folgende Planungsziele angestrebt:

- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung eines Wohn- und Geschäftshauses mit im Blockinnenbereich zu errichtenden Gebäudeteilen

- Bewältigung der Konflikte insbesondere der Lärmimmissionen
- Sicherung einer adäquaten Gestaltung und Qualität hinsichtlich Städtebau und Architektur
- Verbesserung des Wohnumfeldes im Blockinnenbereich durch angemessene Gestaltung der Freiflächen
- Regelung der Art und des Maßes der baulichen Nutzungen

05

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt.

06

Der Vorhaben- und Erschließungsplan ANV732 "Wohn- und Geschäftshaus Magdeburger Allee 59"; in seiner Fassung vom September 2019 (Anlage 2) und die Vorhabenbeschreibung (Anlage 3) werden als Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und dessen Begründung gebilligt.

07

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wird durch öffentliche Auslegung des Vorentwurfes des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ANV732 "Wohn- und Geschäftshaus Magdeburger Allee 59" und dessen Begründung durchgeführt.

Gemäß § 4 Abs. 1 Satz 1 BauGB werden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden, beteiligt.

14.11.2019 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			
↓				
	2019	2020	2021	2022
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 2.1 - Vorentwurf T.1
- Anlage 2.2 - Vorentwurf T.2
- Anlage 3 - Vorhabenbeschreibung
- Anlage 4 - Antrag (nicht öffentlich)
- Anlage 5 - Grundzustimmung (nicht öffentlich)

(Die Anlagen 2 bis 5 liegen in den Fraktionen und im Bereich OB zur Einsichtnahme aus.)

Sachverhalt

Beschlusslage:

Flächennutzungsplan

- wirksamer Flächennutzungsplan der Stadt Erfurt, veröffentlicht im Amtsblatt 11/2006; neu bekannt gemacht im Amtsblatt 14.07.2017 und zuletzt geändert durch Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 11, 25, 30 und 32 wirksam mit Veröffentlichung im Amtsblatt Nr. 1 vom 01.03.2019

Sachverhalt:

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan ANV732 ist beabsichtigt, ein seit vielen Jahren brachliegendes Grundstück eines ehemaligen Gewerbebetriebes und Produktionsstandortes mit einer Größe von ca. 0,4 ha zu überplanen und die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung eines Wohn- und Geschäftshauses mit Hauptnutzungen und Gebäudeteilen teilweise im Blockinnenbereich zu schaffen.

Das Vorhaben befindet sich im Stadtteil Andreasvorstadt an der Achse der Magdeburger Allee in einem Mischgebiet.

Das Vorhaben entspricht damit voll den Zielen des integrierten Stadtentwicklungskonzeptes der Landeshauptstadt Erfurt.

Durch das Vorhaben kann ein städtebaulicher Missstand beseitigt werden. Eine intensive gewerbliche Nutzung, wie ehemals vorhanden, wäre an dieser Stelle, aufgrund der Immissionskonflikte, nicht möglich. Das geplante Vorhaben fügt sich nach der Art der Nutzung in die umgebenden Strukturen eines Mischgebietes ein und stellt aufgrund der Nutzung und der vorgesehenen Bebauungsstruktur eine erhebliche Verbesserung gegenüber der früheren Situation dar.

Mit dem Wohn- und Geschäftshaus soll eine viergeschossige Blockrandbebauung an der Magdeburger Allee realisiert und so unmittelbar der Blockrand im nördlichen Bereich geschlossen werden. Weitere Gebäudeteile sollen im Blockinnenbereich dreigeschossig errichtet werden. Ehemals war im Blockinnenbereich eine dichtere Bebauung mit einer intensiveren gewerblichen Nutzung vorhanden. Im inneren Bereich des Grundstücks bzw. des Gebäudeensembles sind gestaltete Freiflächen für die Bewohner und Nutzer geplant. Das Erdgeschoss in dem Gebäudeteil, der den Blockrand ausbildet, soll durch gewerblich-gesundheitliche Nutzungen wie eine Tagespflege u.a. sich zum öffentlichen Raum der Magdeburger Allee hin öffnen.

Dadurch erfährt die Magdeburger Allee eine angemessene funktionale Aufwertung. Mit dem Vorhaben können die vorgesehenen Nutzungen direkt an einer ÖPNV- Haltestelle an der Magdeburger Allee angeboten werden.

Das Vorhaben kann einen Entwicklungsimpuls für die Entwicklung von Brachflächen in den Nebengebieten der Magdeburger Allee darstellen.

Die Erschließung ist von der Magdeburger Allee im südlichen Bereich in Form einer Gebäudedurchfahrt geplant. Der Bedarf an Stellplätzen für das Vorhaben sind in deren Anzahl und Ausbildung im weiteren Verfahren zu ermitteln.

Unter Maßgabe der vorgegebenen Planungsziele ist die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung zu unterrichten und kann sich innerhalb einer bestimmten Frist zur Planung äußern.

Die Finanzierung der Planungsleistungen (Gutachten) sowie die Herstellung der Erschließungsanlagen werden durch den Vorhaben- und Erschließungsträger übernommen. Hierzu ist ein Vertrag gemäß § 11 BauGB abzuschließen.

Das Vorhaben wurde bereits im Gestaltungsbeirat vorgestellt, welcher Hinweise zur Überarbeitung geäußert hatte und die zum überwiegenden Teil in das Vorhaben eingearbeitet wurden.

Bei der Gestaltung der Ostfassade entlang der Magdeburger Allee wurden die Hinweise des Gestaltungsbeirates nicht komplett umgesetzt. Das trifft insbesondere auf die Loggien und im Zusammenhang damit die Plastizität der Fassade zu. Des Weiteren ist in der folgenden Entwurfserarbeitung zu untersuchen, inwieweit die Abstandsflächen im nördlichen Bereich zu dem bestehenden Gebäude ausreichend sind oder das Vorhaben noch zu überarbeiten ist. Das geänderte Vorhaben wird in der nächsten Sitzung des Gestaltungsbeirates am 5. Dezember 2019 erneut vorgestellt und diskutiert.

Der Vorhabenträger hat sich bereit erklärt, sich dem Erfurter Wohnbaurandmodell zu unterwerfen, wobei der Schwellenwert an Wohnbaufläche höchstwahrscheinlich nicht erreicht wird.

Im weiteren Verfahren ist das Vorhaben hinsichtlich der Planungsziele zu qualifizieren und die

entsprechend relevanten Belange zu ermitteln.

Weitere Schritte nach Beschlussfassung

Die Beschlüsse, sowie Zeitpunkt, Ort und Dauer der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit werden ortsüblich im Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt bekannt gemacht.

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

Mit dem Antragsteller wird ein städtebaulicher Vertrag insbesondere zur Übernahme der Kosten erforderlicher Gutachten und über die Herstellung der Erschließung abgeschlossen.

Durch Erschließungsverträge und sonstige städtebauliche Verträge wird nach § 11 BauGB sichergestellt, dass

- die Planungskosten,
- die Beseitigung bestehender baulicher Anlagen und der Bodenversiegelung
- die Herstellung von Ausgleichsmaßnahmen und
- die Erschließungskosten

vom Antragsteller übernommen werden.

Nachhaltigkeitscontrolling und Demographisches Controlling

Gegenstand der Vorlage ist ein 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.