

Titel der Drucksache:

Vorhabenbezogener Bebauungsplan KRV684
"Alter Posthof"- Abwägungs- und
Satzungsbeschluss

Drucksache

0737/20

Stadtrat

Entscheidungsvorlage

öffentlich

Beratungsfolge	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Dienstberatung OB	30.07.2020	nicht öffentlich	Vorberatung
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau, Umwelt, Klimaschutz und Verkehr	01.09.2020	nicht öffentlich	Vorberatung
Stadtrat	23.09.2020	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 KRV684 "Alter Posthof", bestehend aus der Planzeichnung (Anlage 2; M 1:500) mit den textlichen Festsetzungen in seiner Fassung vom 04.05.2020 und dem Vorhaben- und Erschließungsplan (Anlage 3), als Satzung beschlossen.

30.07.2020 i.V. gez. Hofmann-Domke

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			
↓				
	2020	2021	2022	2023
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

Anlage 3.1 - Vorhaben- und Erschließungsplan

Anlage 3.2 - Vorhaben- und Erschließungsplan (Erläuterung)

Anlage 4 - Begründung

Anlage 4.1 - Umweltbericht

Anlage 4.2 – Grünordnungsplan (Textteil)

Anlage 4.3 – Grünordnungsplan (Planteil)

Anlage 4.4 – Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)

Anlage 4.5 – Artenschutzgutachten

Anlage 4.6 – Neufassung der aktualisierten Schallimmissionsprognose

Anlage 4.7 – Ergänzung zur Neufassung der aktualisierten Schallimmissionsprognose

Anlage 5a - Abwägung (öffentlicher Teil)

Anlage 5b - Abwägung (nicht öffentlicher Teil)

Anlage 6 - Zusammenfassende Erklärung

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

Sachverhalt

1. BESCHLUSSLAGE

Flächennutzungsplan

- Flächennutzungsplan der Stadt Erfurt, wirksam mit Bekanntmachung vom 27.05.2006 im Amtsblatt Nr. 11/2006, neu bekannt gemacht am 14.07.2017 im Amtsblatt Nr. 12/2017
- 29. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich Krämpfervorstadt „Ilderhoffstraße, westlich Am Alten Nordhäuser Bahnhof“, Beschluss-Nr. 1143/16 vom 07.09.2016
- frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB, bekannt gemacht im Amtsblatt Nr. 16/2016 vom 07.10.2016, und Beteiligung der Behörden vom 17.10.2016 bis zum 18.11.2016
- Billigung des Entwurfs und öffentliche Auslegung: Stadtratsbeschluss Nr. Nr. 1998/17 vom 27.06.2018 (ortsüblich bekannt gemacht im Amtsblatt Nr. 13 vom 20.07.2018).
- Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden vom 30.07.2018 bis 31.08.2018.

Sanierungsgebiet / Städtebaulicher Rahmenplan

- Städtebaulicher Rahmenplan EFN117 "Erfurt-Ost" vom 16.02.1994, Stadtratsbeschluss Nr. 026/94, Bekanntmachung am 11.03.1994
- SA KRV421 "Äußere Oststadt", Satzung der Stadt Erfurt über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes Äußere Oststadt (Vollverfahren), rechtskräftig seit 14.12.1996
- Bestätigung des Integrierten städtebaulichen Rahmenkonzeptes Äußere Oststadt - Beschluss des Zielkonzeptes Teilbereich 1, Stadtratsbeschluss Nr. 2161/15 vom 20.01.2016

Vorhabenbezogener Bebauungsplan KRV684 "Alter Posthof"

- Einleitungs- und Aufstellungsbeschluss: Stadtratsbeschluss Nr. 2649/15 vom 03.03.2016, Billigung Vorentwurf (ortsüblich bekannt gemacht im Amtsblatt Nr. 4 vom 18.03.2016.)
- Frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung vom 29.03.2016 - 29.04.2016.
- Billigung des Entwurfs und öffentliche Auslegung: Stadtratsbeschluss Nr. 2761/17 vom 27.06.2018 (ortsüblich bekannt gemacht im Amtsblatt Nr. 13 vom 20.07.2018).
- Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden vom 30.07.2018 bis 31.08.2018.

2. SACHVERHALT

Das Bebauungsplangebiet KRV684 "Alter Posthof" in der Krämpfervorstadt bildet den Auftakt zur Umsetzung des Integrierten städtebaulichen Rahmenkonzeptes Äußere Oststadt (DS 2161/15). Ausgangspunkt für die Entwicklung des Quartiers der Äußeren Oststadt sind die aktuellen Rahmenbedingungen der Stadtentwicklung, insbesondere die hohe Nachfrage nach neuem Wohnraum bei begrenztem Flächenangebot einerseits und die Möglichkeiten zur Wiedernutzung von Brachflächen an einem innerstädtischen Standort andererseits.

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes KRV684 und dessen Begründung sowie die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen lagen vom 30.07.2018 - 31.08.2018 öffentlich aus. Im gleichen Zeitraum wurden die Stellungnahmen der Behörden eingeholt.

Die im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden eingegangenen Stellungnahmen wurden der Abwägung unterzogen. Entsprechend des Abwägungsergebnisses wurde der Bebauungsplan in einzelnen Punkten ausschließlich redaktionell geändert bzw. ergänzt.

Hierbei handelt es sich um folgende redaktionelle Änderungen:

Planzeichnung:

- Ergänzung der Verfahrensvermerke und Bemaßung,
- Aktualisierung der Rechtsgrundlagen,
- Anpassung der textlichen Festsetzungen Nr. 10.2 durch Streichung des nicht vorhandenen LPB II,
- Konkretisierung der textlichen Festsetzungen Nr. 10.4 und 10.5 durch die Definition der Ausnahmeregelungen,
- Ergänzung der textlichen Festsetzungen Nr. 11.4 und 11.6 durch Ausnahmen für Hauszugänge, Fahrradständer

Begründung:

- Ergänzung Verfahrensfortschritte Bebauungsplan (1.2.2 Verfahrensablauf) sowie ISEK und FNP-Änderung (1.4 Übergeordnete Planungen)
- Korrektur Nr. 1.5.5 Umweltsituation: Klima, Pflanzen/Baumschutzsatzung,
- Korrektur Nr. 2.10 Verwendungsverbot bestimmter luftverunreinigender Stoffe,
- Korrektur Nr. 2.11 Vorkehrung zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen,
- Ergänzung Nr. 5.2 Ver- und Entsorgung

GOP/Umweltbericht:

- Aktualisierung der Aussagen zum Schutzgut Klima/Luft.

Mit dem Abwägung- und Satzungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplans KRV684 „Alter Posthof“ sowie der anschließenden Genehmigung und Bekanntmachung wird die planungsrechtliche Grundlage des Vorhabens rechtsverbindlich.

Da die Voraussetzungen für die Zulässigkeit des Vorhabens nach § 33 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben während der Planaufstellung) nach Prüfung der Stellungnahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gegeben waren, wurden im Jahr 2019 die Baugenehmigungen für die 3 Bauabschnitte erteilt. Das Vorhaben befindet sich somit bereits in Realisierung.

Zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde ein Durchführungsvertrag abgeschlossen. Darin verpflichtet sich der Vorhabenträger zum Bau von ca. 440 Mietwohnungen. Weiterhin übernimmt er die Herstellung der inneren Erschließung einschließlich einer öffentlichen Grünfläche in der Quartiersmitte sowie in Teilen die Erneuerung der äußeren Erschließung. Bereits im Laufe des Verfahrens wurde das Vorhaben an ein großes Wohnungsbaunternehmen veräußert, das die Wohnungen nach Fertigstellung in seinen Mietwohnungsbestand übernimmt.

Der nicht rechtskräftige Bebauungsplan KRV417 "Nördlicher Bereich zwischen Hallesche Straße und Am Alten Nordhäuser Bahnhof" wird vom vorhabenbezogenen Bebauungsplans KRV684 „Alter Posthof“ im Umfang seiner Geltungsbereichsgrenzen, d.h. zu einem großen Teil überplant. Daher sollen die Beschlüsse zum Bebauungsplan KRV417 mit einer separaten Drucksache aufgehoben werden.

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.