

Titel der Drucksache:

**Bebauungsplan JOP721 "Ortsteilzentrum
Johannesplatz"; Billigung des Vorentwurfes
und frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung**

Drucksache

2508/19

Stadtrat

Entscheidungsvorlage

öffentlich

Beratungsfolge	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Dienstberatung OB	30.07.2020	nicht öffentlich	Vorberatung
Ortsteilrat Johannesplatz	02.09.2020	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

Das städtebauliche Konzept mit der Variante 4 in seiner Fassung vom 05.06.2020 (Anlage 2) und das städtebauliche Konzept mit Variantenuntersuchung (Anlage 3) werden als Vorentwurf des Bebauungsplanes JOP721 "Ortsteilzentrum Johannesplatz" und dessen Begründung gebilligt.

02

Der Bebauungsplan JOP721 wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wird durch öffentliche Auslegung des Vorentwurfes des Bebauungsplanes JOP721 "Ortsteilzentrum Johannesplatz" 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.

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 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 – Vorentwurf Bebauungsplan
- Anlage 3 – Begründung

Die Anlagen 2 – 3 liegen im Bereich OB und den Fraktionen 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. 15 wirksam mit Veröffentlichung im Amtsblatt Nr. 17 vom 21.09.2019

Bebauungsplan

- Aufstellungsbeschluss vom 22.05.2019 DS0591/19 bekannt gemacht im Amtsblatt Nr. 10/2019 vom 07.06.2019

Sachverhalt

Mit dem Bebauungsplan werden gemäß Aufstellungsbeschluss folgende Planungsziele angestrebt:

- Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung hinsichtlich der Weiterentwicklung der baulichen Strukturen
- eindeutige Regelung von Art und Maß der baulichen Nutzungen
- Weiterentwicklung als Wohnstandort unter Berücksichtigung der vorhandenen Nutzungen
- Adressbildung des Ortsteilzentrums Sicherung von Durchwegungen für Radfahrer und Fußgänger
- Sicherung einer adäquaten öffentlichen Freiraumstruktur mit Aufenthaltsfunktion.

Der Geltungsbereich wird wie in Anlage 2 dargestellt begrenzt.

Die Fläche innerhalb des Geltungsbereiches des aufzustellenden Bebauungsplanes sowie in dessen Umfeld ist durch eine unterschiedliche städtebauliche Struktur geprägt und liegt inmitten der Großsiedlung Johannesplatz. Es handelt sich um einen Bereich, der ehemals als Zentrum der Großsiedlung konzipiert wurde. Diese Nutzungen wurden in den Jahren seit 1990 sukzessive aufgegeben und derzeit gibt es nur noch wenige Dienstleistungseinrichtungen. Als eigener zentraler Versorgungsbereich wird langfristig das ehemalige Zentrum des Johannesplatzes auch aufgrund der räumlichen Nähe zum Nebenzentrum Magdeburger Allee, die es zu erhalten und zu stärken gilt, nicht funktionieren. Aus diesem Grund ist es notwendig, die städtebauliche und Freiraumstruktur neu zu bestimmen und zu definieren.

Im Plangebiet selbst sind ein- bis zweigeschossige Gebäudestrukturen vorhanden, die zum Teil nicht mehr den heutigen Anforderungen gerecht werden und deren Sanierung und Nachnutzung sich als eher schwierig erweist. Im südlichen Bereich befindet sich die Turnhalle der IGS. Das Plangebiet weist jedoch ein gewisses Entwicklungspotential auf, welches unter Berücksichtigung des Bestandes konzeptionell zu untersuchen und zu strukturieren ist, auch um adäquate Freiräume und Durchwegungen zu sichern.

Die Umgebung des Plangebietes ist durch sechzehngeschossige Wohntürme im Süden, durch eine elfgeschossige Wohnscheibe im Westen, durch Schulen im Nordosten und durch eine künftige fünfgeschossige Bebauung für den Mietwohnungsbau im Osten geprägt. Die weitere Umgebung ist im Maß der baulichen Nutzung eher homogen.

Durch ein extern beauftragtes Büro wurde eine städtebauliche Studie erstellt und Varianten einer möglichen Weiterentwicklung und Bebauung untersucht. Diese orientieren sich an der historischen Entwicklung des Plangebietes sowie an der übergeordneten Freiraumstruktur und der städtebaulichen Einordnung.

Aktuelles Vorhaben:

Grund für die Aufstellung des Bebauungsplanes war ein Antrag auf Bauvorbescheid für den Neubau eines achtgeschossigen Gebäudes im nördlichen Bereich des Plangebietes. Das geplante Vorhaben stand möglicherweise dem städtebaulichen Ziel der Neuordnung und Weiterentwicklung sowie der Regelung der Art der Nutzung entgegen.

Dies wurde im Rahmen des städtebaulichen Konzeptes für den Vorentwurf des Bebauungsplanes näher untersucht. Parallel fanden in diesem Zeitraum Gespräche mit dem Vorhabenträger und dessen Planer statt, um das Vorhaben weiter zu qualifizieren und dem nun vorliegenden

konzeptionellen Überlegungen weitgehend anzupassen. Der Vorhabenträger stellte sein überarbeitetes Vorhaben im Gestaltungsbeirat im Dezember 2019 vor.

Das Vorhaben könnte möglicherweise , ohne von den Plansicherungsinstrumenten Gebrauch zu machen, zugelassen werden, sofern es den o. g. Planungszielen und den Darstellungen des Vorentwurfs des Bebauungsplanes entspricht und von Behörden und Öffentlichkeit keine Hinweise geäußert werden, die einer weiteren konzeptionellen Überarbeitung des Bebauungsplanes im Rahmen der Entwurfserarbeitung bedarf.

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.

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.