

Titel der Drucksache:

Vorhabenbezogener Bebauungsplan LOV658
"Wohnbebauung Braugoldareal" - Billigung
des Entwurfs und öffentliche Auslegung

Drucksache

1350/20

Stadtrat

Entscheidungsvorlage

öffentlich

Beratungsfolge	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Dienstberatung OB	15.10.2020	nicht öffentlich	Vorberatung
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau, Umwelt, Klimaschutz und Verkehr	24.11.2020	nicht öffentlich	Vorberatung
Stadtrat	16.12.2020	öffentlich	Entscheidung

Beschlussvorschlag

01

Die Zwischenabwägung zu einem Teil der im Rahmen der frühzeitigen 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

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes LOV658 „Wohnbebauung Braugoldareal“ in seiner Fassung vom 01.10.2020 (Anlage 2) mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan (Anlage 3.1) und die Begründung (Anlage 4) werden gebilligt.

03

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, der Vorhaben- und Erschließungsplan sowie die Begründung werden nach § 13a Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Gemäß § 13a Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 und § 4 Abs. 2 BauGB werden die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden, beteiligt.

15.10.2020 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 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, Entwurf – Stand 01.10.2020

Anlage 3.1 – Vorhaben- und Erschließungsplan, Entwurf – Stand 01.10.2020

Anlage 3.2 – Vorhabenbeschreibung, Entwurf – Stand 01.10.2020

Anlage 4 – Begründung, Entwurf – Stand 01.10.2020

Anlage 4.1 – Grünordnungsplan, Stand 25.09.2020

Anlage 4.2 – Lärmtechnisches Gutachten, Stand 08.08.2020

Anlage 4.3 – Faunistisches Gutachten, Stand 02.07.2020

Anlage 4.4 – Lufthygienisches Gutachten, Stand 04.12.2019

Anlage 4.5 – Verschattungsstudie, Stand 26.06.2020 mit Nachtrag vom 27.07.2020

Anlage 5.1 – Zwischenabwägung (öffentlich)

Anlage 5.2.1 – Zwischenabwägung (nicht öffentlich)

Anlage 5.2.2 – Zwischenabwägung (nicht öffentlich)

Die Anlagen 2 – 5.2.2. liegen in den Fraktionen und im Bereich OB zur Einsichtnahme aus.

Sachverhalt

- Stadtratsbeschluss vom 17.04.2014, Bekanntmachung am 16.05.2014
DS 2274/13 – Vorhabenbezogener Bebauungsplan LOV658 "Wohnbebauung Braugoldareal" – Einleitungs- und Aufstellungsbeschluss, Billigung des Vorentwurfs und frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit: 26.05. - 27.06.2014

- Stadtratsbeschluss vom 20.01.2016, Bekanntmachung am 12.02.2016
DS 2466/14 – Vorhabenbezogener Bebauungsplan LOV658 "Wohnbebauung Braugoldareal" – Aufhebungs-, Einleitungs- und Aufstellungsbeschluss, Durchführung eines Planungswettbewerbes,
- Stadtratsbeschluss vom 16.05.2018, Bekanntmachung am 08.06.2018
DS 0436/18 - Vorhabenbezogener Bebauungsplan LOV658 "Wohnbebauung Braugoldareal" - Billigung der Grundzüge der Wettbewerbsauslobung,
- Stadtratsbeschluss vom 25.09.2019, Bekanntmachung am 18.10.2019
DS1073/19 - Vorhabenbezogener Bebauungsplan LOV658 "Wohnbebauung Braugoldareal" – Billigung des Vorentwurfs und frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit: 28.10.-29.11.2019

Flächennutzungsplan:

- Feststellungsbeschluss Nr. 128/05 vom 13.07.2005
- Genehmigung (Az.: 300-4621.10-051000-Erfurt - mit Ausnahmen und Nebenbestimmungen) vom 16.02.2006
- Beitrittsbeschluss Nr. 100/06 vom 26.04.2006, wirksam mit Veröffentlichung im Amtsblatt Nr. 11/2006 vom 27.05.2006
- neu bekannt gemacht im Amtsblatt Nr. 12/2017 vom 14.07.2017
- zuletzt geändert durch die Flächennutzungsplan-Änderungen Nr. 38 und 40, wirksam mit Veröffentlichung im Amtsblatt Nr. 15/2020 vom 21.08.2020.

Sachverhalt

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes LOV658 wurde auf der Grundlage des mit Stadtratsbeschluss Nr. 1073/19 vom 25.09.2019 beschlossenen Bebauungsplanvorentwurfs erarbeitet. Er basiert auf dem im Rahmen eines städtebaulich-architektonischen Planungswettbewerbs mit dem 1. Preis prämierten Wettbewerbsentwurf.

Das Nutzungs- und Baukonzept wurde in seinen Grundzügen nicht verändert. Es beinhaltet nunmehr die Errichtung von ca. 260 Wohnungen und untergeordnet das Wohnen ergänzende gewerbliche Nutzungen (ca. 360 m² Nutzfläche) auf dem Areal der ehemaligen Braugoldbrauerei. Von den ca. 260 Wohnungseinheiten unterschiedlicher Größen in Form von Miet- und Eigentumswohnungen werden 20% in einem nach dem Thüringer Innenstadstabilisierungsprogramm (ISSP) förderfähigen Standard errichtet.

Das städtebauliche Konzept sieht eine klare Gliederung der Baustruktur vor. Straßenbegleitend wird das Quartier durch eine Blockrandbebauung gerahmt und so der Bruch im Stadtraum geheilt. Im Inneren entsteht eine schützende Fassung für Solitärbauten im Zentrum. Ein Großteil der denkmalgeschützten Gebäude wird in das Gesamtkonzept integriert (Gärhaus, Schwankhalle, Maschinenhaus, Kelleranlagen). Diese denkmalgeschützten Brauereigebäude bilden Bezüge für drei neue Gebäude, die das Ensemble ergänzen.

Bestandteil der Planung ist auch eine öffentlich nutzbare Durchwegung des Quartiers. Zu diesem Zweck sind Wegebeziehungen von der Schillerstraße zur Robert-Koch-Straße und der Semmelweisstraße zur Straße Am Stadtpark vorgesehen. Beide werden barrierefrei gestaltet. Weiterhin ist auch eine Neuordnung der öffentlichen Stellplätze in der Robert-Koch-Straße vorgesehen. Hierzu werden 8 öffentliche Stellplätze vor dem Sudhaus integriert. Ergänzend werden dort auch -entsprechend dem Stadtratsbeschluss vom 25.09.2019- zwei Carsharing-Plätze eingeordnet.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden zum Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans LOV658 wurden keine Stellungnahmen vorgebracht sowie normative Hinderungsgründe aufgezeigt, die der Weiterführung des Bebauungsplanverfahrens entgegenstehen. Für die eingegangenen Stellungnahmen, für die ein Abwägungserfordernis besteht, wurde ein Abwägungsvorschlag erarbeitet, der als Zwischenabwägung bestätigt werden soll. Die Gesamtabwägung erfolgt nach Durchführung der öffentlichen Auslegung.

Mit dem vorliegenden Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans soll die öffentliche Auslegung nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 BauGB durchgeführt 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 gewichten und abzuwägen. Das Nachhaltigkeitscontrolling und demographische Controlling ist somit integraler Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens und erfolgt nicht gesondert.

Weitere Schritte nach Beschlussfassung

Zeitpunkt, Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung werden gemäß § 13a Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 und § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB im Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt ortsüblich bekanntgemacht.

In der Bekanntmachung wird darauf hingewiesen, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können.

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