

Titel der Drucksache:

Vorhabenbezogener Bebauungsplan ANV732
"Wohn- und Geschäftshaus Magdeburger Allee
59"; Billigung des Entwurfs und öffentliche
Auslegung

Drucksache

2088/20

Stadtrat

Entscheidungsvorlage

öffentlich

Beratungsfolge	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Dienstberatung OB	08.03.2021	nicht öffentlich	Vorberatung
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau, Umwelt, Klimaschutz und Verkehr	20.04.2021	nicht öffentlich	Vorberatung
Stadtrat	05.05.2021	öffentlich	Entscheidung

Beschlussvorschlag

01

Die Zwischenabwägung zu den 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 ANV732 "Wohn- und Geschäftshaus Magdeburger Allee 59" in seiner Fassung vom 27.11.2020 (Anlage 2) und die Begründung (Anlage 4) werden gebilligt.

03

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, der Vorhaben- und Erschließungsplan, 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.

08.03.2021 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			
↓				
	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 – vorhabenbezogener Bebauungsplan
- Anlage 3 – Vorhaben- und Erschließungsplan
- Anlage 3.1 – Vorhabenbeschreibung
- Anlage 4 – Begründung
- Anlage 4.1 – Artenschutzgutachten
- Anlage 4.2 – Schallgutachten
- Anlage 4.3 – Belichtungsstudie
- Anlage 4.4 – Versickerungsnachweis
- Anlage 5.1 – Zwischenabwägung (öffentlich)
- Anlage 5.2 – Zwischenabwägung (nichtöffentlich)

Die Anlagen 2 – 5 liegen im Bereich OB und den Fraktionen zur Einsichtnahme aus.

Sachverhalt

Beschlusslage:

Flächennutzungsplan

- Feststellungsbeschluss Nr. 128/2005 vom 13.07.2005
- Beitrittsbeschluss Nr. 100/2006 vom 26.04.2006, wirksam mit Veröffentlichung im

Amtsblatt Nr. 11/2006 vom 27.05.2006

- Beschluss der Neubekanntmachung des Flächennutzungsplanes Nr. 1765/16 vom 14.06.2017, Veröffentlichung im Amtsblatt Nr. 12/2017 vom 14.07.2017
- zuletzt geändert durch die Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 38 und 40, wirksam mit Veröffentlichung vom 21.08.2020 im Amtsblatt Nr. 15/2020.

Vorhabenbezogener Bebauungsplan ANV732

Einleitungs- und Aufstellungsbeschluss Nr. 1521/19 vom 05.03.2020, bekannt gemacht im Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt am 03.04.2020 Nr. 6.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit durch Auslegung des Vorentwurfes in der Zeit vom 14.04.2020 – 15.05.2020, bekannt gemacht im Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt am 03.04.2020 Nr. 6.

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 03.04.2020

Sachverhalt:

Mit dem Bebauungsplan werden folgende Planungsziele gemäß Aufstellungsbeschluss 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

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. Die unmittelbare Umgebungsbebauung nördlich und südlich wird als Mischgebiet gem. § 34 BauGB eingeschätzt.

Das Vorhaben entspricht damit vollständig 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 faktischen 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 Nebenbereichen 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 ist in deren Anzahl und Ausbildung in einer Tiefgarage vorgesehen.

Mit dem vorliegenden Entwurf des Bebauungsplanes sind die Öffentlichkeit sowie die Behörden und Träger öffentlichen Belange zu beteiligen mit der Bitte sich innerhalb einer bestimmten Frist zur Planung zu äußern. Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB aufgestellt.

Die Finanzierung der Planungsleistungen (Gutachten) sowie die Herstellung der Erschließungsanlagen werden durch den Vorhaben- und Erschließungsträger übernommen. Hierzu ist ein Durchführungsvertrag gemäß § 12 BauGB abzuschließen.

Das Vorhaben wurde bereits frühzeitig mehrmals 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 wurde in der Entwurfserarbeitung untersucht, inwieweit die Abstandsflächen im nördlichen Bereich zu dem bestehenden Gebäude ausreichend sind bzw. wurde das Vorhaben weiter überarbeitet. Durch ein Gutachten wurde die ausreichende Belichtung nachgewiesen.

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

Im Rahmen des Verfahrens zur Entwurfserarbeitung wurde das Vorhaben hinsichtlich der Planungsziele qualifiziert und die entsprechend relevanten Belange einschließlich der erstellten Gutachten ermittelt.

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.

Hinweis:

Sobald die rechtlichen Voraussetzungen des § 33 Abs. 1 BauGB eingetreten sind, entsteht für den Antragsteller ein Rechtsanspruch auf Zulassung von Vorhaben auch vor dem Satzungsbeschluss

über den Bebauungsplan. Die Stadtverwaltung ist somit gehalten, nach dem Eintritt der entsprechenden Voraussetzungen die notwendigen Schritte zu unternehmen, die eine Zulassung von Vorhaben nach § 33 Abs. 1 BauGB ermöglichen.

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 sind somit integraler Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens und erfolgt nicht gesondert.