

Titel der Drucksache:

Vorhabenbezogener Bebauungsplan LOV688
"Quartier Lingel am Steigerwald" -
Abwägungs- und Satzungsbeschluss

Drucksache

1735/19

Stadtrat

Entscheidungsvorlage

öffentlich

Beratungsfolge	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Dienstberatung OB	12.11.2020	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 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 LOV688 "Quartier Lingel am Steigerwald", bestehend aus der Planzeichnung (Anlage 2 M 1: 500) mit den textlichen Festsetzungen in seiner Fassung vom 14.10.2020 und dem Vorhaben- und Erschließungsplan (Anlage 3), als Satzung beschlossen.

12.11.2020 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			
↓				
	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 – Planzeichnung -Satzung
- Anlage 3.1 – Vorhaben- und Erschließungsplan, Teil 1
- Anlage 3.2 – Vorhaben- und Erschließungsplan, Teil 2
- Anlage 3.3 – Vorhaben- und Erschließungsplan, Teil 3
- Anlage 3.4 – Vorhabenbeschreibung
- Anlage 4 – Begründung
- Anlage 4.1 – Umweltbericht
- Anlage 4.2 – Grünordnungsplan
- Anlage 4.3 – Erheblichkeitsabschätzung für das FFH Gebiet Steiger – Willrodaer Forst – Werningslebener Wald vom 22.11.2018
- Anlage 4.4 – Erheblichkeitsabschätzung für das Vogelschutzgebiet Muschelkalkgebiet südöstlich Erfurts vom 22.11.2018
- Anlage 4.5 – Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung vom 22.11.2018
- Anlage 4.6 – Gutachten Brutvögel, Herpetofauna vom Oktober 2014
- Anlage 4.7 – Gutachten Avifauna vom Juli 2018
- Anlage 4.8 – Erfassung von Fledermausvorkommen für die Bebauung der ehemaligen Lingelfläche vom 20.07.2018
- Anlage 4.9 – Empfehlungen unter dem Aspekt von Fledermausrouten vom 22.08.2018
- Anlage 4.10 – Klimagutachten vom August 2018
- Anlage 4.11 – Luftschadstoffgutachten vom August 2018
- Anlage 4.12 – Untersuchungen zum Schallschutz vom 13.08.2018, geändert am 15.11.2018
- Anlage 4.13 – Schießlärmgutachten vom 30.06.2019, ergänzt am 16.08.2019
- Anlage 4.14 – Verschattungsgutachten für den Büroturm vom September 2018
- Anlage 4.15 – Sichtbeziehung Gewerbehäus
- Anlage 4.16 – Orientierende Untersuchung und Gefährdungsabschätzung vom 26.06.2014

Anlage 5.1 – Abwägungsergebnis (öffentlicher Teil)

Anlage 5.2 – Abwägungsergebnis (nicht öffentlicher Teil mit Stellungnahmen)

Die Anlagen 2 -5 liegen in den Fraktionen und im Bereich Oberbürgermeister zur Einsichtnahme aus.

Beschlusslage

Bebauungsplan EFS095 – Aufstellungsbeschluss Nr. 052/92 vom 25.03.1992, bekannt gemacht im Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt am 15.04.1992

Grundsatzentscheidung zur Entwicklung des Quartiers am Steigerwald – Beschluss-Nr. 104/05 vom 22.06.2005

Stadtratsbeschluss Nr. 0791/15 vom 08.07.2015: Aufhebung des Stadtratsbeschlusses Nr. 0684/10 vom 27.10.2010 (Südliche Stadteinfahrt Martin-Andersen-Nexö-Straße/ Arndtstraße – Bestätigung der Vorplanung) und Neuplanung des Areals

Stadtratsbeschluss Nr. 0077/16 vom 27.04.2016: Vorhabenbezogener Bebauungsplan LOV688 "Quartier Lingel am Steigerwald" – Einleitungs- und Aufstellungsbeschluss, Durchführung eines Planungswettbewerbs

Stadtratsbeschluss Nr. 1288/16 vom 21.09.2016: Vorhabenbezogener Bebauungsplan LOV688 "Quartier Lingel am Steigerwald" - Billigung der Grundzüge der Wettbewerbsauslobung

Stadtratsbeschluss Nr. 0468/16 vom 01.02.2017: Südliche Stadteinfahrt/ Martin-Andersen-Nexö-Straße/ Arndtstraße – Sachstandsbericht und Empfehlung zu weiteren Planungsschritten

Stadtratsbeschluss Nr. 1263/17 vom 06.09.2017: Vorhabenbezogener Bebauungsplan LOV688 "Quartier Lingel am Steigerwald" - Billigung Vorentwurf und frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung; Öffentliche Auslegung des Vorentwurfes vom 09.10.2017 bis 10.11.2017

Stadtratsbeschluss Nr. 0671/18 vom 28.11.2018 - Bestätigung der Vorplanung- Südliche Stadteinfahrt Martin-Andersen-Nexö-Straße/Arndtstraße/Arnstädter Straße

Stadtratsbeschluss Nr. 2136/18 vom 19.12.2018: Vorhabenbezogener Bebauungsplan LOV688 "Quartier Lingel am Steigerwald" – Billigung des Entwurfs und öffentliche Auslegung; Öffentliche Auslegung des Entwurfs vom 11.2.2019 bis 15.03.2019

Stadtratsbeschluss Nr. 1669/19 vom 27.05.2019 - Durchführungsvertrag gemäß § 12 Baugesetzbuch zur vorhabenbezogenen Bebauungsplanung LOV688 "Quartier Lingel am Steigerwald" in Erfurt, 60D - 988/20

Sachverhalt

Gegenstand des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes LOV688 ist die Entwicklung eines neuen qualitätsvollen Wohngebietes mit ca. 325 WE im Mietwohnungsbau auf dem Areal der sogenannten "Lingelfläche". Im Zuge einer möglichen Förderung des sozialen Mietwohnungsbaus sollen ca. 18 Sozialwohnungen nach ISSP Richtlinien innerhalb des Baufeldes BF10 eingeordnet werden. Im Gewerbehau (BF 19) und im Erdgeschoss der Gebäude an der Arnstädter Straße (BF 01 – BF 03) entstehen ca. 4500 m² Gewerbenutzflächen für Büros, Handel und Dienstleistungen.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan basiert auf der 1. Preisträgerarbeit des im Jahr 2017 durchgeführten baulichen und freiraumplanerischen Realisierungswettbewerbs.

Die Gemeinbedarfsfläche Kita gehört nicht zum Vorhaben des Investors, sondern stellt eine Angebotsplanung zur Bedarfsdeckung fehlender Kita-Plätze im Stadtgebiet der Löbervorstadt dar. Grundlage für die Festsetzungen im Bebauungsplan LOV688 ist eine Machbarkeitsstudie für die Einordnung einer Kita mit 80 Plätzen, die im Auftrag des Amtes für Grundstücks- und Gebäudeverwaltung im Jahr 2017 erarbeitet wurde. Das Kita-Grundstück befindet sich derzeit im Eigentum der Stadtwerke Erfurt.

Mit Beschluss des Stadtrates DS 2136/18 vom 19.12.2018 wurde der Bebauungsplanentwurf gebilligt und die öffentliche Auslegung vom 11.2.2019 bis 15.03.2019 durchgeführt. Die im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden eingegangenen Stellungnahmen wurden gewichtet und die Ergebnisse in der Abwägung (Anlage 5) zusammengefasst. Es liegen keine normativen Hinderungsgründe für die Realisierung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes LOV688 vor.

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung wurden von den Anwohnern der MAN-Straße Bedenken gegen die Straßenplanung "Südliche Stadteinfahrt" (MAN-Straße, Arnstädter Straße, Arndtstraße) geäußert. Die Straßenplanung "Südliche Stadteinfahrt" ist nicht Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes LOV688, wurde jedoch hinsichtlich der Schnittstellen zum Plangebiet der Lingelfläche, insbesondere Flächenbedarf, Abgrenzung der Bauflächen von den Straßenverkehrsflächen, Gebietszufahrten, Verkehrsaufkommen und Lärmschutzanforderungen, bei der Erarbeitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes berücksichtigt. Grundlage dafür ist die Straßenvorplanung "Südliche Stadteinfahrt", die losgelöst vom Bebauungsplanverfahren LOV688 vom Stadtrat am 28.11.2018 (Nr. 0671/18) beschlossen wurde.

Der Flächennutzungsplan wurde im Bereich der Lingelfläche parallel zum Bebauungsplanverfahren geändert. Aufgrund der Beanstandung des Thüringer Landesverwaltungsamtes Weimar muss der Entwurf der 33. Änderung des Flächennutzungsplanes ein zweites Mal öffentlich ausgelegt werden (DS Offenlagebeschluss voraussichtlich im Februar 2021). Rechtliche Hinderungsgründe für den Satzungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes LOV688 ergeben sich daraus nicht, da mit der erneuten Offenlage des FNP die beanstandeten Mängel geheilt werden können. Die Planreife des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gemäß § 33 BauGB ist erst nach der erneuten Offenlage des Entwurfs des FNP gegeben. Der zeitnahe Satzungsbeschluss ist jedoch sinnvoll, um die Planungssicherheit des Bauvorhabens zu gewährleisten und weiterer Verzögerungen für dessen Realisierung zu vermeiden.

Der Satzungsplan wurde im Ergebnis des Beteiligungsverfahrens gegenüber dem Bebauungsplanentwurf redaktionell und klarstellend geändert, Grundzüge der Planung sind davon nicht berührt:

- Präzisierung der Fassadenmaterialien gemäß aktueller Vorhabenplanung
- geringfügige Erweiterung des Baufeldes BF20 zur Einordnung einer Trafostation
- Präzisierung der Vorhabenbeschreibung hinsichtlich WE-Zahlen, Nutzung des Gewerbehauses und der Kapazität der Tiefgaragen
- Präzisierung der Lärmschutzfestsetzungen (redaktionell)
- Verbreiterung der Grün- und Ausgleichsfläche E1 aufgrund des vorhandenen Leitungsbestandes und Präzisierung der Eingriff-Ausgleichsbilanz im GOP
- Änderung der externen Ausgleichsfläche in der Gemarkung Möbisburg

(Waldersatzpflanzung)

- Aktualisierung von Rechtsgrundlagen und Verfahrensvermerken
- Ergänzung und Präzisierung der Begründung, insbesondere hinsichtlich der Sachverhalte Verfahrensablauf, Eigentumsverhältnisse, Flächennutzungsplan, Umweltsituation, Schallimmissionen, Entwässerung, überbaubare Grundstücksfläche und Werbeanlagen.

Mit dem Antragsteller (Vorhabenträger) wurde der erforderliche Durchführungsvertrag gemäß § 12 Abs. 1 Satz 1 BauGB zur Vorbereitung und Durchführung dieses Bebauungsplanverfahrens abgeschlossen (DS 1081/18).

Weitere Schritte nach Beschlussfassung

Die Satzung wird gemäß § 10 Abs. 2 BauGB zur Genehmigung bei der Rechtsaufsichtsbehörde vorgelegt.

Die Erteilung der Genehmigung ist gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 ortsüblich bekannt zu machen.

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 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.