

Titel der Drucksache:

Vorhabenbezogener Bebauungsplan ANV732
"Wohn- und Geschäftshaus Magdeburger Allee
59"; Abwägungs- und Satzungsbeschluss

Drucksache

1 449/21

Stadtrat

Entscheidungsvorlage

öffentlich

Beratungsfolge	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Dienstberatung OB	06.01.2022	nicht öffentlich	Vorberatung
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau, Umwelt, Klimaschutz und Verkehr	08.02.2022	nicht öffentlich	Vorberatung
Stadtrat	09.03.2022	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) in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses jeweils gültigen Fassung, wird der vorhabenbezogene Bebauungsplan ANV732 „Wohn- und Geschäftshaus Magdeburger Allee 59“, bestehend aus der Planzeichnung (Anlage 2) mit den textlichen Festsetzungen in seiner Fassung vom 27.11.2021 und dem Vorhaben- und Erschließungsplan (Anlage 3) als Satzung beschlossen.

06.01.2022 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			
↓				
	2021	2022	2023	2024
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 - Abwägungsvorschlag (öffentlich)
- Anlage 5.2 - Abwägungsvorschlag (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 am 03.04.2020 Nr. 6
- Billigung des Entwurfs und öffentliche Auslegung Nr. 2088/20 vom 05.05.2021, bekannt gemacht im Amtsblatt am 04.06.2021 Nr. 10

Sachverhalt:

Mit dem Bebauungsplan wurden 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 im Hinblick auf 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 dortes 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 gewesen. 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 bzw. im Rahmen eines Mobilitätskonzeptes vorgesehen.

Mit dem Entwurf des Bebauungsplanes wurden die Öffentlichkeit sowie die Behörden und Träger öffentlichen Belange beteiligt, in dessen Rahmen keine Hinweise geäußert wurden, die der Planung entgegenstehen. Der Bebauungsplan wurde im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB aufgestellt.

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

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 weiterüberarbeitet. Durch ein Gutachten wurde die ausreichende Belichtung nachgewiesen.

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

Der Vorhabenträger hatte sich bereit erklärt, sich dem Erfurter Wohnbaulandmodell zu unterwerfen, wobei der Schwellenwert an Wohnbaufläche nicht erreicht wurde.

Weitere Schritte nach Beschlussfassung

Der 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 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.

