

Titel der Drucksache:

Vorhabenbezogener Bebauungsplan LOV658
"Wohnbebauung Braugoldareal" - Abwägungs-
und Satzungsbeschluss

Drucksache

2202/21

Stadtrat

Entscheidungsvorlage

öffentlich

Beratungsfolge	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Dienstberatung OB	07.11.2022	nicht öffentlich	Vorberatung
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau, Umwelt, Klimaschutz und Verkehr	22.11.2022	nicht öffentlich	Vorberatung
Stadtrat	14.12.2022	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), wird der vorhabenbezogene Bebauungsplan der Innenentwicklung, gemäß § 13a BauGB, LOV658 "Wohnbebauung Braugoldareal", bestehend aus der Planzeichnung (Anlage 2, M 1:500) mit den textlichen Festsetzungen in seiner Fassung vom 10.03.2022, als Satzung beschlossen.

07.11.2022, 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 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			
↓				
	2022	2023	2024	2025
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
- Anlage 3.1 – Vorhaben- und Erschließungsplan
- Anlage 3.2 – Vorhabenbeschreibung
- Anlage 4 – Begründung
- Anlage 4.1 – Grünordnungsplan
- Anlage 4.2 – Lärmtechnisches Gutachten
- Anlage 4.3 – Faunistisches Gutachten
- Anlage 4.4 – Lufthygienisches Fachgutachten
- Anlage 4.5 – Verschattungsstudie
- Anlage 5.1 – Abwägung (öffentlich)
- Anlage 5.2 – Abwägung (nicht öffentlich)

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

Beschlusslage

- Stadtratsbeschluss Nr. 2274/13 vom 17.04.2014: Vorhabenbezogener Bebauungsplan LOV658 "Wohnbebauung Braugoldareal" - Einleitungs- und Aufstellungsbeschluss
- Stadtratsbeschluss Nr. 2466/14 vom 20.01.2016: Vorhabenbezogener Bebauungsplan LOV658 "Wohnbebauung Braugoldareal" - Aufhebung des Stadtratsbeschlusses Nr. 2274/13, Neufassung Einleitungs- und Aufstellungsbeschluss, Durchführung eines Planungswettbewerbs nach RPW2013

- Stadtratsbeschluss Nr. 0436/18 vom 16.05.2018: Vorhabenbezogener Bebauungsplan LOV658 "Wohnbebauung Braugoldareal" - Billigung der Grundzüge der Wettbewerbsauslobung
- Stadtratsbeschluss Nr. 1159/19 vom 25.09.2019: Vorhabenbezogener Bebauungsplan LOV658 "Wohnbebauung Braugoldareal" - Wechsel des Vorhabenträgers
- Stadtratsbeschluss Nr. 1073/19 vom 25.09.2019: Vorhabenbezogener Bebauungsplan LOV658 "Wohnbebauung Braugoldareal" - Billigung des Vorentwurfs, Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden
- Stadtratsbeschluss Nr. 1350/20 vom 16.12.2020: Vorhabenbezogener Bebauungsplan LOV658 "Wohnbebauung Braugoldareal" - Billigung des Entwurfs, Beschluss zur öffentlichen Auslegung
- Stadtratsbeschluss Nr. 2238/20 vom 09.06.2021: Vorhabenbezogener Bebauungsplan LOV658 "Wohnbebauung Braugoldareal" - Wechsel des Vorhabenträgers

Sachverhalt

Mit der Revitalisierung der Fläche der ehemaligen Braugoldbrauerei erfolgt die notwendige Stadtreparatur im Kontext des städtebaulichen Gefüges. Ein Großteil der denkmalgeschützten baulichen Anlagen bleibt erhalten und wird umgenutzt. Ebenso wird der gestiegenen Nachfrage nach Wohnraum in innenstadtnaher, integrierter Lage Rechnung getragen werden. Insgesamt ist die Errichtung von ca. 254 Wohnungseinheiten unterschiedlicher Größe, in Form von Miet- und Eigentumswohnungen, geplant. Ein Teil der Wohnungen wird in einem nach dem Thüringer Innenstadtstabilisierungsprogramm (ISSP) förderfähigen Standard errichtet. Ergänzend werden im Erdgeschoss der Schwankhalle (Baufeld C) und des Sudhauses (Baufeld G) gewerbliche Nutzflächen für Büros, Einzelhandelseinrichtungen und Gastronomie entstehen.

Mit dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (Beschluss Nr. 1350/20, 16.12.2020) wurde die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB vom 25.01.2021 bis 26.02.2021 durchgeführt. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 15.01.2021 zur Stellungnahme aufgefordert.

Aufgrund der abgegebenen Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und Behörden sowie aufgrund der Änderung der Planung im Bereich der Tiefgarage mussten Änderungen / Ergänzungen in den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen sowie Korrekturen in der Begründung und dem Vorhaben- und Erschließungsplan erfolgen. Da die Änderungen des Bebauungsplanentwurfs die Grundzüge der Planung nicht berührten, wurde in Anwendung von § 4 a Abs. 3 S. 4 BauGB die Einholung der Stellungnahme auf die von der Änderung Betroffenen beschränkt. Die Betroffenenbeteiligung erfolgte mit Schreiben vom 22.07.2021.

Folgende Änderungen gegenüber dem Bebauungsplanentwurf vom 01.10.2020 wurden vorgenommen:

- In der Planzeichnung und dem Vorhaben- und Erschließungsplan wurde die Tiefgarage teilweise vom bestehenden denkmalgeschützten Keller im Baufeld F (Gärhaus) in den Bereich des Bosco Segreto verlagert. In diesem Zusammenhang wurde das Baufeld E (Turm) um ein Aufzugsbauwerk ergänzt (E1) und das Baufeld E2 geringfügig verschoben sowie die Höhe des Baufeldes C5 geringfügig reduziert.
- Die Änderung der Lage der Tiefgarage erforderte eine Aktualisierung des Lärmtechnischen und Faunistischen Gutachtens sowie des Grünordnungsplans. Die textlichen Festsetzungen und Hinweise auf der Planzeichnung wurden entsprechend korrigiert und aktualisiert.
- Die textlichen Festsetzungen zur Bauweise und den Nebenanlagen wurden entsprechend den beratenden Hinweisen des Thüringer Landesverwaltungsamtes korrigiert und präzisiert.
- Die textlichen Festsetzungen zur Zulässigkeit von Dachbegrünungen auf denkmalgeschützten

- Gebäuden wurden entsprechend der Stellungnahme der Denkmalbehörden präzisiert.
- In der Vorhabenbeschreibung wurde der Punkt Ver- und Entsorgung entsprechend der Stellungnahme der unteren Wasserbehörde aktualisiert und präzisiert.
 - In der Vorhabenbeschreibung wurde die Anzahl der Wohneinheiten aktualisiert.
 - Die Begründung wurde in den jeweiligen Punkten angepasst und aktualisiert.

Durch die Änderungen wurden die Grundzüge der Planung nicht berührt.

Mit dem Antragsteller (Vorhabenträger) wurde der erforderliche Durchführungsvertrag gemäß § 12 Abs. 1 Satz 1 BauGB zur Vorbereitung und Durchführung dieses Bebauungsplanverfahrens abgeschlossen (DS 1334/22).

Die im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden eingegangenen Stellungnahmen wurden gewichtet und die Ergebnisse in der Abwägung (Anlage 5) zusammengefasst. Der vorliegende Abwägungsvorschlag soll mit dieser Drucksache durch den Stadtrat bestätigt und der vorhabenbezogene Bebauungsplan als Satzung beschlossen werden.

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Erfurt stellte zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan LOV658 „Wohnbebauung Braugoldareal“ für das Plangebiet eine gewerbliche Baufläche (G) nach § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO dar. Aus dieser Darstellung ließ sich das geplante Vorhaben nicht entwickeln. Mit der 38. Änderung wurde der Flächennutzungsplan für den Bereich Löbervorstadt „Südlich Schillerstraße/ Am Stadtpark – Braugoldareal“ im Parallelverfahren geändert. Mit Wirksamkeit dieser Änderung vom 21.08.2020 wird im FNP für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans eine Wohnbaufläche (W) nach § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO dargestellt. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan LOV658 „Wohnbebauung Braugoldareal“ wird somit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus den Darstellungen des wirksamen FNP entwickelt.“

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 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.