

Titel der Drucksache:

Vorhabenbezogener Bebauungsplan DAB655
"Wohnbebauung Max-Reger-Straße" -
Abwägungs- und Satzungsbeschluss

Drucksache

1294/24

Stadtrat

Entscheidungsvorlage

öffentlich

Beratungsfolge	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Dienstberatung OB	04.11.2024	nicht öffentlich	Vorberatung
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau, Umwelt, Klimaschutz und Verkehr	21.11.2024	öffentlich	Vorberatung
Stadtrat	11.12.2024	öffentlich	Entscheidung

Beschlussvorschlag

01

Die Abwägung (Anlage 5) zu den im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen wird beschlossen.
Das Abwägungsergebnis mit Begründung ist Bestandteil des Beschlusses.

02

Gemäß § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) i.V.m. § 97 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 DAB655 „Wohnbebauung Max-Reger-Straße“, bestehend aus der Planzeichnung (Anlage 2 M 1: 500) mit den textlichen Festsetzungen in seiner Fassung vom 23.07.2024 und dem Vorhaben- und Erschließungsplan (Anlage 3) in der Fassung vom 03.07.2024, als Satzung beschlossen.

03

Die Verwaltung wird beauftragt und ermächtigt, im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes DAB655 „Wohnbebauung Max-Reger-Straße“ gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB den entsprechenden Ausschnitt des Flächennutzungsplanes zu berichtigen (15. Flächennutzungsplan-Berichtigung für den Bereich Daberstedt – Vorhabenbezogener Bebauungsplan DAB655 „Wohnbebauung Max-Reger-Straße“). Die Berichtigung ist auszufertigen und zusammen mit dem Bebauungsplan DAB655 „Wohnbebauung Max-Reger-Straße“ bekanntzumachen und zur Einsichtnahme bereitzuhalten. Dabei ist anzugeben, wo der Plan und seine Begründung während der Dienststunden eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft gegeben wird.

04.11.2024, gez. A. Horn

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			
↓				
	2024	2025	2026	2027
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, Teil 1
- Anlage 3.2 - Vorhaben- und Erschließungsplan, Teil 2
- Ablage 3.3 - Vorhabenbeschreibung
- Anlage 4 - Begründung
- Anlage 4.1 - Grünordnungsplan
- Anlage 4.2 - Baumkartierung
- Anlage 4.3 - Gutachten zur Feststellung der Verkehrssicherheit von 16 Bäumen
- Anlage 4.4 - Faunistische Untersuchung Ruderalfläche
- Anlage 4.5 - Lärmtechnisches Gutachten
- Anlage 4.6 - Geotechnischer Bericht
- Anlage 5.1 - Abwägungsergebnis (öffentlicher Teil)
- Anlage 5.2 - Abwägungsergebnis (nicht öffentlicher Teil mit Stellungnahmen)

Beschlusslage

Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan EFS135 vom 19.01.1994; rechtsverbindlich seit 04.06.1994, veröffentlicht im Amtsblatt der Stadt Erfurt Nr. 11 am 03.06.1994

Grundsatzbeschluss zum städtebaulichen Konzept des vorhabenbezogenen Bebauungsplans DAB655 vom 26.05.2016, Beschluss-Nr. 0241/16, veröffentlicht im Amtsblatt Nr. 10 vom 30.06.2016

Vorhabenbezogener Bebauungsplan DAB655 "Wohnbebauung Max-Reger-Straße" - Einleitungs- und Aufstellungsbeschluss, Billigung des Vorentwurfs und frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit vom 16.05.2018, Beschluss-Nr. 2412/17, veröffentlicht im Amtsblatt vom 08.06.2018. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden vom 18.06. bis 20.07.2018.

Vorhabenbezogener Bebauungsplan DAB655 "Wohnbebauung Max-Reger-Straße" - Wechsel des Vorhabenträger, Beschluss vom 26.01.2022, Beschluss-Nr. 2129/21

Vorhabenbezogener Bebauungsplan DAB655 "Wohnbebauung Max-Reger-Straße" - Billigung Entwurf und öffentliche Auslegung vom 27.04.2022, Beschluss-Nr. 1327/22, veröffentlicht im Amtsblatt am 25.05.2022. Öffentliche Auslegung des Entwurfs vom 07.06. – 08.07.2022

Sachverhalt

Mit Beschluss des Stadtrates DS 1327/22 vom 27.04.2022 wurde der Bebauungsplanentwurf gebilligt und die öffentliche Auslegung vom 07.06. – 08.07.2022 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 ALT681 vor.

Der Satzungsplan wurde gegenüber dem Bebauungsplanentwurf nur redaktionell und klarstellend geändert. Durch diese Änderungen werden die Grundzüge der Planung nicht berührt.

*

Im Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Erfurt, wirksam mit Veröffentlichung im Amtsblatt vom 27.05.2006, neu bekannt gemacht mit Veröffentlichung im Amtsblatt vom 14.07.2017, ist die Fläche des Geltungsbereichs DAB655 als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Verwaltung“ dargestellt. Die mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan geplante Nutzung weicht von den Darstellungen des wirksamen FNP ab, dieser wird deshalb gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB auf dem Wege der Berichtigung nach Abschluss des Verfahrens entsprechend angepasst.

*

Zur fußläufigen Verknüpfung des neuen Wohngebietes mit der Straßenbahnhaltestelle "Agentur für Arbeit/ Stadion Ost" ist den Zielen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes entsprechend die Verlängerung des geplanten Fußweges westlich der Gebäude A1 und C über das Grundstück Nr. 32/79, Flur 1, Gemarkung Melchendorf vorgesehen. In Anbetracht des Höhensprungs der vorhandenen Böschung muss diese Wegeverbindung als Treppe bzw. Rampe ausgebildet werden. Im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan DAB655 ist die dafür benötigte Fläche als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt. Das Flurstück 32/79 befindet sich gegenwärtig im Eigentum der EVAG, soll jedoch gemäß vertraglicher Vereinbarung der Stadt übertragen werden. Die Stadt wird dem Vorhabenträger den Besitz der für die Treppen-/Rampenanlage erforderliche Teilfläche verschaffen und dinglich im Grundbuch sichern. Der Vorhabenträger wird die Treppen-/Rampenanlage auf dieser Teilfläche auf eigene Kosten realisieren und dauerhaft unterhalten. Im Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 60 D – 1016/24 wurden die Pflichten des Vorhabenträgers zur Herstellung, grundbuchrechtlichen Sicherung, Unterhaltung der Treppen-/ Rampenanlage etc. im Einzelnen geregelt.

*

Mit dem Vorhabenträger wurde der erforderliche Durchführungsvertrag 60 D – 1016/24 gemäß

§ 12 Abs. 1 Satz 1 BauGB zur Vorbereitung und Durchführung dieses Bebauungsplanverfahrens abgeschlossen (Stadtratsbeschluss Nr. 2771/23).

Weitere Schritte nach Beschlussfassung

Der vorhabenbezogene 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.

Den Einreichern von Stellungnahmen nach § 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB wird das Abwägungsergebnis mitgeteilt.

Nachhaltigkeitscontrolling und demographisches Controlling

Gegenstand der Drucksache ist eine städtebauliche Grundsatzlösung als Sanierungsziel gemäß §140 Nr. 3 BauGB. Auf deren Basis wird zukünftig ein Bebauungsplan aufgestellt. Im Rahmen dieses ersatzlich 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.