

Titel der Drucksache:

Vorhabenbezogener Bebauungsplan LOV658
"Wohnbebauung Braugoldareal" -
Aufhebungsbeschluss, Einleitungs- und
Aufstellungsbeschluss, Durchführung eines
Planungswettbewerbs

Drucksache

2466/14

Stadtrat

Entscheidungsvorlage

öffentlich

Beratungsfolge	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Dienstberatung OB	14.12.2015	nicht öffentlich	Vorberatung
Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt	12.01.2016	nicht öffentlich	Vorberatung
Stadtrat	20.01.2016	öffentlich	Entscheidung

Beschlussvorschlag

01

Der Einleitungs- und Aufstellungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan LOV658 "Wohnbebauung Braugoldareal" Stadtratsbeschluss Nr. 2274/13 vom 17.04.2014 wird aufgehoben.

02

Dem Antrag auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens nach § 12 Abs.2 BauGB vom 29.12.2014 für das Vorhaben vorhabenbezogener Bebauungsplan LOV658 "Wohnbebauung Braugold" wird gemäß § 12 Abs. 2 Satz 1 BauGB nach pflichtgemäßem Ermessen zugestimmt. Das Bebauungsplanverfahren soll eingeleitet werden.

03

Für den Bereich des ehemaligen Braugoldgeländes zwischen der Schillerstraße und der Robert-Koch-Straße soll gemäß § 12 Abs. 1 Satz 1 BauGB i. V. m. § 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB der vorhabenbezogene Bebauungsplan LOV658 "Wohnbebauung Braugoldareal" neu aufgestellt werden.

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 53/2, 59, 60/3, 73, 74, 266/58 und 309/72. Alle Flurstücke befinden sich in der Gemarkung Erfurt-Süd, Flur 29.

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden folgende Planungsziele angestrebt:

- städtebauliche und freiraumplanerische Neuordnung des Areals der ehemaligen Braugoldbrauerei,
- Schaffen von Raumkanten (straßenseitige Baufluchten) zur Einbindung des Areals in das städtebauliche Gesamtgefüge (Quartiersbildung),
- Schaffen der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Wohngebäuden als Geschosswohnungsbau,

- Sicherung einer quartiersverträglichen Bebauung im Blockinnenbereich durch maßstäbliche Baustrukturen,
- Sicherung der Wohn- und Aufenthaltsqualität für die bestehende angrenzende sowie geplante Wohnbebauung,
- Sicherung einer hohen Freiraumqualität im Rahmen eines zu erstellenden Freiflächenkonzepts,
- Sicherung der erforderlichen Flächen für den ruhenden Verkehr in Tiefgaragen.

04

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt.

05

Der Einleitungs- und Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB ortsüblich im Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt bekannt zu machen.

06

Der Oberbürgermeister wird beauftragt, mit dem Antragsteller (Vorhabenträger) den erforderlichen Durchführungsvertrag gemäß § 12 Abs. 1 Satz 1 BauGB zur Vorbereitung und Durchführung dieses Bebauungsplanverfahrens abzuschließen.

07

Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

08

Der Stadtrat beauftragt die Verwaltung mit dem Antragsteller vertraglich die Durchführung eines Planungswettbewerbs auf der Grundlage folgender Rahmenbedingungen für das Vorhabengebiet zu vereinbaren:

- Durchführung eines Realisierungswettbewerbs nach den Richtlinien der RPW 2013 in Form eines nicht offenen Wettbewerbs im kooperativen Verfahren (nicht anonym)
- Teilnehmerzahl: 10 eingeladene Planungsbüros
- Einer der Planverfasser eines prämierten Entwurfs ist mindestens bis zur Leistungsphase 4 entsprechend der HOAI durch den Vorhabenträger zu beauftragen.
- Die Übernahme der Kosten des Wettbewerbs erfolgt durch den Vorhabenträger.
- Die Planungsziele des aufzustellenden vorhabenbezogenen Bebauungsplans bilden die Grundlage für die Aufgabenstellung des Wettbewerbs.

09

Die städtebaulichen Rahmenbedingungen der Wettbewerbsauslobung werden dem Stadtrat vor Durchführung des Verfahrens zur Entscheidung vorgelegt.

14.12.2015, 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			
↓				
	2015	2016	2017	2018
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

- 1 - Übersichtsskizze - Aufhebungsbereich
- 2 - Übersichtsskizze - Geltungsbereich
- 3 - Vorhabenbeschreibung
- 4 - Antrag auf Einleitung (nicht öffentlich)

Die Anlagen 3 - 4 liegen im Bereich OB und den Fraktionen zur Einsichtnahme aus.

Beschlusslage

Einleitungs- und Aufstellungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan LOV658 "Wohnbebauung Braugoldareal", Billigung des Vorentwurfs und frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit vom 17.04.2014, Beschluss-Nr.2274/13, bekannt gemacht im Amtsblatt Nr. 9 vom 16.05.2014.

Sachverhalt

Mit o.g. Stadtratsbeschluss vom 17.04.2014 wurde dem Antrag des Vorhabenträgers vom 03.02.2014 auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens gemäß § 12 BauGB zugestimmt und der Vorentwurf LOV658 "Wohnbebauung Braugoldareal" gebilligt. Zielsetzung dieses Bebauungsplans war es die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Wohngebäuden in Form von Geschosswohnungsbau unter Berücksichtigung städtebaulicher und denkmalpflegerischer Belange zu schaffen. Auf dieser Grundlage wurde in der Zeit vom 26.05.2014 - 27.06.2014 die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden durchgeführt.

Am 30.01.2014 machte die Verkäuferin der Grundstücke von ihrem Rücktrittsrecht Gebrauch. Der

Vorhabenträger war somit bei Antragstellung (03.02.2014) und dementsprechend zum Zeitpunkt des Einleitungs- und Aufstellungsbeschlusses weder Eigentümer der Grundstücke noch verfügungsberechtigt oder -befugt. Der Verwaltung war dies nicht bekannt. Da infolgedessen die gesetzlichen Voraussetzungen zur Durchführung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans nicht mehr gegeben sind, ist der bereits gefasste Einleitungs- und Aufstellungsbeschluss wieder aufzuheben. Die Abgrenzung des vom Aufhebungsbeschluss betroffenen Bereichs ergibt sich aus der Anlage 1.

*

Am 25.07.2014 veräußerte die Eigentümerin die Grundstücke -bis auf die denkmalgeschützte Villa (Schillerstraße 7)- an einen anderen Interessenten. Der Käufer, ein gemeinnütziges Wohnungsunternehmen, hat die Absicht die Gewerbebrache ebenfalls vorrangig einer Wohnnutzung zuzuführen. Ein entsprechender Antrag auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens sowie die Bestätigung über den beabsichtigten Eigentumserwerb liegen der Stadtverwaltung mit Datum vom 30.12.2014 / 20.01.2015 vor (Anlage 4). Damit tritt der Käufer der Immobilie gegenüber der Stadt Erfurt als neuer Vorhabenträger auf.

*

Gemäß der Vorhabenbeschreibung (Anlage 3) beabsichtigt der Vorhabenträger auf der ca. 1,8 ha großen zentrumsnahen Gewerbebrache unter Berücksichtigung der städtebaulichen und landschaftsplanerischen Belange attraktiven innerstädtischen Wohnraum für verschiedene Nutzergruppen zu schaffen. Die künftige Bebauung soll, dem Standort und dem Ziel der Stabilisierung des gründerzeitlich geprägten Wohngebiets angemessen, ein hochwertiges aber preiswertes Angebot an Städtebau und Architektur bieten.

Im Hinblick auf die Ausgestaltung des Vorhabens hat sich der Vorhabenträger bereit erklärt zur Gewährleistung einer dem Ort angemessenen städtebaulichen und architektonischen Qualität zunächst einen Planungswettbewerb gemäß den Richtlinien für Planungswettbewerbe (RPW2013) in Form eines nicht offenen Wettbewerbs durchzuführen. Hierzu sollen 10 Planungsbüros zur Teilnahme eingeladen werden.

Die Lösung dieser anspruchsvollen Bauaufgabe soll über ein Dialogverfahren erfolgen. Das kooperative Vergabeverfahren nach den Regeln der RPW 2013 stellt hierfür das geeignete Mittel dar. Es beinhaltet eine schrittweise Konkretisierung der komplexen Planungsaufgabe. Lösungsansätze werden im Meinungsaustausch mit allen Beteiligten (Auslober, Verwaltung, Teilnehmer, Sachverständige) diskutiert. Somit wird ein hohes Maß an Sicherheit im Hinblick auf Qualität und Umsetzbarkeit gewährleistet.

Das Ergebnis des Wettbewerbs wird die Grundlage des vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Zur Gewährleistung der Qualität im Hinblick auf die Umsetzung des Vorhabens wird der Vorhabenträger einen der Planverfasser eines prämierten Entwurfs mit der weiteren Planung beauftragen.

*

Zur Sicherung der Planungsziele in der Umsetzung ist die Erstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans zwingend erforderlich. Er dient als rechtswirksames Handlungsinstrument zur Steuerung der baulichen Entwicklung und Veränderung in diesem Bereich. Mit ihm sollen die städtebaulichen Entwicklungsziele gebietsbezogen konkretisiert und die planungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung neu definiert werden.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Erfurt (Veröffentlichung im Amtsblatt vom 27.05.2006) ist die Fläche des Geltungsbereichs LOV658 "Wohnbebauung Braugoldareal" als gewerbliche Baufläche ausgewiesen. Somit weicht der vorhabenbezogene Bebauungsplan von den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes ab und muss daher im Wege der Berichtigung angepasst werden.

Der Bebauungsplan stellt eine Maßnahme der Innenentwicklung dar und wird daher im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt. Die Anwendungsvoraussetzungen gemäß §13a Abs. 1 BauGB sind wie folgt gegeben:

- Gegenstand des Bebauungsplanes ist die Revitalisierung einer innerstädtischen Brachfläche.
- Die festgesetzte zulässige Grundfläche hat eine Größe von weniger als 20.000 m².
- Es wird durch den Bebauungsplan keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in §1 Abs.6 Nr. 7 BauGB genannten Schutzgüter.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB wird im beschleunigten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen.

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 gewichten und abzuwägen. Das Nachhaltigkeitscontrolling und demographische Controlling sind somit integraler Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens und erfolgen nicht gesondert.