

Titel der Drucksache:

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan KRV684
"Alter Posthof" - Einleitungs- und
Aufstellungsbeschluss, Vorentwurf und
frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung**

Drucksache

2649/15

Stadtrat

Entscheidungsvorlage

öffentlich

Beratungsfolge	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Dienstberatung OB	04.02.2016	nicht öffentlich	Vorberatung
Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt	23.02.2016	nicht öffentlich	Vorberatung
Stadtrat	02.03.2016	öffentlich	Entscheidung

Beschlussvorschlag

01

Dem Antrag auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens nach § 12 Abs. 2 BauGB vom 11.11.2015 für das Vorhaben "Neubau Wohnbebauung am Posthof" wird gemäß § 12 Abs. 2 Satz 1 BauGB nach pflichtgemäßem Ermessen zugestimmt. Das Bebauungsplanverfahren soll eingeleitet werden.

02

Für den Bereich Krämpfervorstadt, Geschwister-Scholl-Straße/ Am Alten Nordhäuser Bahnhof soll gemäß § 12 Abs. 1 Satz 1 BauGB i. V. m. § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB der vorhabenbezogene Bebauungsplan KRV 684 "Alter Posthof" aufgestellt werden.

Der Geltungsbereich wird begrenzt:

im Norden: durch die nördliche Flurstücksgrenze des Flurstückes 9/9,
Flur 43, Gemarkung Erfurt-Mitte

im Osten: durch die Mitte der Straße Am Alten Nordhäuser Bahnhof

im Süden: durch die Mitte der Geschwister-Scholl-Straße

im Westen: durch die westliche Flurstücksgrenze des Flurstückes 9/9,
Flur 43, Gemarkung Erfurt-Mitte

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 4,3 ha.

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke: 9/5 und 9/9, Flur 43, Gemarkung Erfurt-Mitte sowie teilweise die öffentlichen Straßengrundstücke 52/2 und 54/1, Flur 44, und 43/1, Flur 43 in der Gemarkung Erfurt-Mitte.

Mit dem Bebauungsplan werden folgende Planungsziele angestrebt:

- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung für eine geordnete städtebauliche
Nachnutzung einer Brachfläche zur Errichtung von Geschoßwohnungsbau entsprechend der

geänderten Sanierungsziele,

- Umsetzung eines Bebauungskonzepts basierend auf den städtebaulichen Vorgaben des Integrierten städtebaulichen Rahmenkonzepts Äußere Oststadt
- Orientierung bezüglich Struktur und Geschossigkeit an den städtebaulich-architektonischen Maßgaben der Inneren Oststadt und Einfügung in das Stadtgefüge der Krämpfervorstadt,
- Konfliktbewältigung hinsichtlich des Immissionsschutzes,
- Sicherstellung der architektonisch-gestalterischen Qualität der Gebäude,
- qualitätvolle Gestaltung und Begrünung der privaten und öffentlichen Freiflächen im Quartiersinnenbereich,
- Definition der inneren Verkehrserschließung des Quartiers und Anbindung an das vorhandene Straßennetz, Unterbringung des ruhenden Verkehrs in Tiefgaragen,
- Sicherung einer Ost-West-Durchwegung im Bereich der nördlichen Grundstücksgrenze sowie einer Nord-Süd-Durchwegung.

Mit dem Bebauungsplan sollen die Sanierungsziele des Sanierungsgebietes Äußere Oststadt "SA KRV421" gebietsbezogen konkretisiert und die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geordnete Bebauung geschaffen werden.

Die Konkretisierung und Ausgestaltung des Vorhabens erfolgt durch Erarbeitung des Bebauungskonzepts mit mehreren Planungsbüros, das dem Gestaltungsbeirat zur Bewertung vorzulegen ist.

03

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

04

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

05

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.

06

Der Vorhaben- und Erschließungsplan in seiner Fassung vom 15.12.2015 (Anlage 2) mit einem Auszug aus dem Integrierten städtebaulichen Rahmenkonzept Äußere Oststadt, der Vorhabenbeschreibung und dem Vorhabenplan werden als Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gebilligt.

07

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist durch öffentliche Auslegung des Vorentwurfes des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes KRV 684 "Alter Posthof" durchzuführen.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden, sind gemäß § 4 Abs. 1 Satz 1 BauGB zu beteiligen.

08

Zeitpunkt, Ort und Dauer der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sind ortsüblich im Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt bekannt zu machen.

09

Der Flächennutzungsplan ist gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung anzupassen.

04.02.2016 gez. A. Bausewein

Datum, Unterschrift

Nachhaltigkeitscontrolling ☐ Nein ☒ Ja, siehe Anlage	Demografisches Controlling ☐ Nein ☒ Ja, siehe Anlage			
Finanzielle Auswirkungen ☒ Nein ☐ Ja → ↓	Nutzen/Einsparung ☒ Nein ☐ Ja, siehe Sachverhalt Personal- und Sachkosten (in EUR) / Personalkosteneinsparung (in VbE)			
Deckung im Haushalt ☐ Nein ☐ 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
☐ Deckung siehe Entscheidungsvorschlag				

Fristwahrung
☒ Ja ☐ Nein

Anlagenverzeichnis

Anlage 1 - Übersichtsskizze

Anlage 2 - Vorhaben- und Erschließungsplan

Anlage 3 - Antrag auf vorhabenbezogenen Bebauungsplan (nicht öffentlich)

Die Anlagen 2 – 3 liegen in den Fraktionen und im Bereich OB zur Einsichtnahme aus.

Sachverhalt
1. BESCHLUSSLAGE
Flächennutzungsplan

- wirksamer Flächennutzungsplan der Stadt Erfurt, Veröffentlichung im Amtsblatt vom 27.05.2006

Sanierungsgebiet/ Rahmenplanung

- Städtebaulicher Rahmenplan EFN117 "Erfurt-Ost" vom 16.02.1994, Stadtratsbeschluss Nr. 026/94, Bekanntmachung am 11.03.1994
- **SA KRV421 "Äußere Oststadt"**, Satzung der Stadt Erfurt über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes Äußere Oststadt (Vollverfahren), rechtskräftig seit 14.12.1996
- Bereitstellung von Städtebaufördermitteln zur Fortschreibung des Rahmenplans in einem Teilgebiet des Sanierungsgebietes Äußere Oststadt, Stadtratsbeschluss Nr. 0328/14 vom 21.05.2014
- **Bestätigung des Integrierten städtebaulichen Rahmenkonzeptes Äußere Oststadt** - Beschluss des Zielkonzeptes Teilbereich 1, Stadtratsbeschluss Nr. 2161/15 vom 20.01.2016

Bebauungsplan

- KRV417 – B-Plan für den südlichen Bereich zwischen Hallesche Straße und „Am alten Nordhäuser Bahnhof“ (Telekom)
 - Aufstellungsbeschluss: Stadtratsbeschluss Nr. 182/95 vom 30.08.1995, ortsüblich bekannt gemacht im Amtsblatt Nr. 18 vom 08.09.95.
 - Änderung des Aufstellungsbeschlusses: Stadtratsbeschluss Nr. 125/96 vom 29.05.96, ortsüblich bekannt gemacht im Amtsblatt Nr. 11 vom 08.06.96.
 - Billigung des Entwurfs und öffentliche Auslegung: Stadtratsbeschluss Nr. 126/96 vom 29.05.96, ortsüblich bekannt gemacht im Amtsblatt Nr. 11 vom 08.06.96.

2. SACHVERHALT

Das Plangebiet befindet sich in der Krämpfervorstadt südlich der Leipziger Straße und ist Teil des Sanierungsgebiets "Äußere Oststadt". Das Areal wird im Norden begrenzt von Gemeinbedarfsflächen mit Schulen, Kindertagesstätte, Gebäuden und Anlagen für sportliche und kulturelle Zwecke. Südlich grenzt die Geschwister-Scholl-Straße, östlich die Straße Am Alten Nordhäuser Bahnhof an. In westlicher Richtung zur Halleschen Straße befinden sich zwei Grundstücke privater Eigentümer.

Die Vorhabengrundstücke mit einer Größe von ca. 4,3 ha wurden bis in die 1960er Jahre als Gärtnereiflächen anschließend als Standort der Post und Telekom genutzt. Die Nutzung ist seit Ende der 1990 Jahre aufgegeben; die frühere Bebauung vollständig abgetragen.

Der auf Grundlage des früheren städtebaulichen Rahmenplans (1994) sowie der Sanierungssatzung "Äußere Oststadt" (1995) erarbeitete Bebauungsplanentwurf KRV417 konnte nicht zur Rechtskraft geführt und nicht umgesetzt werden.

Vor dem Hintergrund aktuell positiver Entwicklungsperspektiven mit steigender Einwohnerzahl und erhöhter Wohnungsnachfrage beabsichtigt die Landeshauptstadt Erfurt das Flächenpotenzial des unweit der historischen Altstadt gelegenen Stadtgebietes der Äußeren Oststadt zu erschließen. Mit dem durch den wirtschaftlichen Strukturwandel verbundenen Freiwerden größerer ehemals gewerblich genutzter Flächen entstehen Spielräume zur Weiterentwicklung eines bestehenden Stadtteils, ohne freie Landschaft in Anspruch nehmen zu müssen.

Daher hat der Stadtrat im Jahr 2014 die Verwaltung beauftragt, den Rahmenplan in einem Teilgebiet des Sanierungsgebietes Äußere Oststadt fortzuschreiben und den Planungsprozess mit einer breiten Bürgerbeteiligung zu begleiten. Mit der Drucksache 2161/15 wurde dem Stadtrat das Integrierte städtebauliche Rahmenkonzept Äußere Oststadt - Beschluss des Zielkonzeptes Teilbereich 1 vorgelegt und bestätigt. Das Rahmenkonzept Äußere Oststadt ist ein fachübergreifendes Planungswerk, in dem die Vorgaben und Zielsetzungen für die künftige Entwicklung des Stadtgebietes festgehalten sind. Es dient als Orientierungsrahmen für die städtebaulichen Grundzüge und Basis für weitere Planungsschritte der Bauleitplanung einschließlich Wettbewerbe und Gutachten sowie als Diskussions- und Entscheidungsgrundlage für die Öffentlichkeit, private und institutionelle Akteure sowie politische Gremien.

Mit der Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans auf dem seit vielen Jahren brachliegenden Areal des ehemaligen Posthofs soll die planungsrechtliche Grundlage zur erforderlichen städtebaulichen Neuordnung und Bebauung geschaffen werden. Entsprechend der geänderten Sanierungsziele im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet "Äußere Oststadt"

(KRV421) beabsichtigt der Grundstückseigentümer an diesem Standort die Errichtung von Geschoßwohnungsbau vorzugsweise als Mietwohnungsbau mit einem geringen Anteil von Eigentumswohnungen.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan basiert auf den städtebaulichen Vorgaben des Integrierten städtebaulichen Rahmenkonzeptes Äußere Oststadt vom 20.01.2016. Hiernach sind die grundlegenden Baukörperstellungen als Fortsetzung der gründerzeitlichen Blockstrukturen, die Anordnung einer Grünen Mitte im Quartiersinneren sowie die verkehrliche Erschließung und Durchwegung des Quartiers in Nord-Süd bzw. Ost-West-Richtung festgelegt. Die Unterbringung der notwendigen Stellplätze des Vorhabens erfolgt in Tiefgaragen. Das Vorhabenkonzept greift das planerische Grundkonzept des Rahmenplans auf und ist als Vorentwurf zu werten, der städtebaulich noch wesentlich detaillierter auszuarbeiten ist. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan dient in diesem Zusammenhang der Konkretisierung der Sanierungsziele.

Zur baukulturellen Qualitätssicherung wird der Vorhabenträger mehrere Planungsbüros mit der Erarbeitung dem Standort angemessener Entwurfskonzepte beauftragen. Die Konzepte sind dem Gestaltungsbeirat zur Bewertung vorzulegen und werden als Grundlage für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan dienen.

Im Sanierungsgebiet Äußere Oststadt sollen bei der Aufstellung der formellen Planungen zu Beginn des jeweiligen Bauleitplanverfahrens entsprechend der Drucksachen 0121/16 sowie 0128/16 und 0129/16 die einzelnen Punkte geprüft werden. In der Stellungnahme der Verwaltung zur Drucksache 0121/16 wurden die Fragestellungen grundsätzlich erörtert. Die einzelnen Themen wurden auch für das Bebauungsplanverfahren KRV684 mit dem Vorhabenträger diskutiert, mit folgenden Ergebnissen.

1. **Autofreies Quartier/ CO²-arme Mobilität:** Die Entwicklung eines autofreien Quartiers ist aus verschiedenen in der o.g. Stellungnahme genannten Gründen nicht geplant. Jedoch ist durch die Unterbringung des ruhenden Verkehrs in Tiefgaragen beabsichtigt, die inneren Erschließungsflächen des Wohnquartiers frei zu halten von Stellplätzen sowie privatem Kfz-Verkehr und weitgehend auf die notwendigen Funktionen (wie Rettungs- und Entsorgungsfahrzeuge) zu beschränken. Damit können höhere Aufenthaltsqualitäten der öffentlichen und privaten Erschließungs- und Freiflächen umgesetzt werden. Im Hinblick auf die Infrastruktur für Elektro-Mobilität beabsichtigt der Vorhabenträger, Optionen für Ladestationen vorzusehen, sofern die Anschlüsse vom Netzbetreiber realisiert werden können und die entsprechende Nachfrage vorhanden ist. Die angeführten Punkte zu CO²-armer Mobilität sind im Bebauungsplan nur sehr begrenzt regelbar (z.B. in Bezug auf Festsetzung der Verkehrsflächen) und müssen zunächst auf anderen Ebenen in gesamtstädtischer Strategie geprüft und gefördert werden.
2. **Wohnquartier mit energetisch besonderen Anforderungen:** Die Festlegung von energetisch besonderen Anforderungen für das Wohnquartier ist hier aufgrund erhöhter Baukosten nicht empfehlenswert. Der Vorhabenträger verfolgt an diesem Standort das Ziel, kostenbewussten Mietwohnungsbau zu realisieren, der nicht über die gesetzlichen Regelungen zur Energieeinsparung hinausgeht. Da das Grundstück im Fernwärme-satzungsgebiet der Stadt Erfurt liegt, besteht damit ohnehin grundsätzlich Anschluss- und Benutzungszwang der Fernwärme, die der Vorhabenträger nutzen möchte.
3. **Quartiersentwicklung durch Bauherrengemeinschaften:** Eine Quartiersentwicklung durch Bauherrengemeinschaften ist an diesem Standort nicht möglich, da der Grundstücks-

eigentümer selbst als Vorhabenträger sein Vorhaben im Bereich Mietwohnungsbau umsetzen möchte.

NACHHALTIGKEITSCONTROLLING UND DEMOGRAPHISCHES CONTROLLING

Gegenstand der Vorlage ist ein Bebauungsplanverfahren nach dem BauGB. Im Rahmen des gesetzlich normierten Bebauungsplanverfahrens 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.