

Titel der Drucksache:

**Entscheidung zu einem Antrag auf Einleitung
eines Bauleitplanverfahrens zur Umnutzung
der ehemaligen Malzfabrik**

Drucksache

2877/15

Stadtrat

Entscheidungsvorlage

öffentlich

Beratungsfolge	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Dienstberatung OB	26.09.2016	nicht öffentlich	Vorberatung
Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt	01.11.2016	nicht öffentlich	Vorberatung
Stadtrat	16.11.2016	öffentlich	Entscheidung

Beschlussvorschlag

01

Der Antrag auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens nach § 12 BauGB vom 21.10.2015 für das Vorhaben Umnutzung der ehemaligen Malzfabrik wird gemäß § 12 Abs. 2 Satz 1 BauGB abgelehnt.

26.09.2016 i.V. gez. T. Thierbach

Datum, Unterschrift

Nachhaltigkeitscontrolling <input checked="" type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja, siehe Anlage	Demografisches Controlling <input checked="" type="checkbox"/> Nein <input 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			
↓				
	2016	2017	2018	2019
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 – Vorhabenplanung

Anlage 3 – Vorhabenbeschreibung

Anlage 4 - Antrag auf vorhabenbezogenen Bebauungsplan (nicht öffentlich)

Die Anlagen 2 – 4 liegen in den Fraktionen und im Bereich OB zur Einsichtnahme aus.

Sachverhalt

1. BESCHLUSSLAGE

Flächennutzungsplan

- wirksamer Flächennutzungsplan der Stadt Erfurt, Veröffentlichung 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 KRV420 "Innere Oststadt"**, Satzung der Stadt Erfurt über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes Innere Oststadt gemäß § 142 Absatz 4 BauGB (Vereinfachtes Verfahren), rechtskräftig seit 02.11.1996

2. SACHVERHALT

Der Verwaltung liegt ein Antrag auf Einleitung eines Bauleitplanverfahrens für die Umnutzung der ehemaligen Malzfabrik an der Thälmannstraße vor, den der Vorhabenträger auf Empfehlung

der Verwaltung gestellt hat.

Parallel dazu hat der Vorhabenträger einen Antrag auf Baugenehmigung beim Bauamt eingereicht, der zunächst geprüft und zwischenzeitlich beschieden worden ist. Da der Antrag auf Erteilung einer Baugenehmigung mit Bescheid vom 28.07.2016 abgelehnt wurde, wird nun hierzu die Entscheidungsvorlage eingebracht.

Der Vorhabenstandort in der Krämpfervorstadt ist Teil des Sanierungsgebiets "Innere Oststadt". Das dicht bebaute Areal grenzt westlich an die Thälmannstraße, nördlich an die Theo-Neubauer-Straße sowie südlich an die Iderhoffstraße. In östlicher Richtung schließen sich unmittelbar gründerzeitliche Blockstrukturen an. Der aus zwei parallel zueinander angeordneten Gebäudegruppen bestehende Komplex aus Industriebauten ist baulich weitgehend vollständig original erhalten. Die Gebäude stammen aus verschiedenen Bauzeiten zwischen 1885 und den 1930er Jahren und sind als ein städtebaulich bedeutendes Ensemble der Industriearchitektur als Kulturdenkmal ausgewiesen. Die kompakte Baustruktur der historischen Industriegebäude stellt mit teils sehr tiefen, hohen sowie geschlossenen Gebäudeteilen eine städtebauliche Zäsur zur umgebenden gründerzeitlichen Blockstruktur mit überwiegender Wohnnutzung dar. Der einst bedeutende Standort der Malzproduktion ist offiziell seit dem Jahr 2000 stillgelegt.

Der Vorhabenträger beabsichtigt, den Gebäudebestand überwiegend zu erhalten und vorrangig einer Wohnnutzung zuzuführen. Laut Konzept sind entlang der Thälmannstraße im Erdgeschoss auch untergeordnete Flächen für Kleingewerbe sowie eine kleinere Einzelhandelsfläche geplant. Die Wohnungen sind zu einem sehr hohen Anteil als einseitig orientierte 2-Zi.-Wohnungen konzipiert. Der ruhende Verkehr soll in einer mehrgeschossigen Tiefgarage, in einem oberirdischen Systemparkhaus an der Theo-Neubauer-Straße sowie teilweise im Erdgeschoss und im Innenhof untergebracht werden.

Grundsätzlich wird die Umnutzung des prägnanten und wichtigen Industriedenkmal in der östlichen Gründerzeitvorstadt begrüßt, die einen weiteren Leerstand und Verfall der Gebäude sowie negativen Einfluss auf die Umgebung begegnet.

Doch das vorliegende Konzept sieht eine Ausnutzung des Gebäudebestands weit über die städtebaulich verträglichen Grenzen hinaus vor. Das dem Rahmen der Umgebung entsprechende Maß der Nutzung wird erheblich überschritten und wird nicht durch Umstände oder Maßnahmen ausgeglichen, die die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sicherstellt. Die hohe Nutzungsdichte ist für den Standort im Kontext der Umgebungsbebauung nicht angemessen und könnte zu städtebaulichen Missständen führen.

Im vorliegenden Konzept kritisch zu bewerten sind die sehr hohe Anzahl der geplanten Wohnungen, die Erschließung über weitgehend unbelichtete Mittelgänge mit jeweils bis zu 15 Wohneinheiten, die einseitige Orientierung der überwiegend kleinen Wohnungen in Reihung und die daraus resultierende unzureichende Belichtung und Belüftung sowohl der Wohnungen als auch der Gebäudeerschließung. Die bauordnungsrechtlichen Mindestanforderungen an die Belichtung und Belüftung der Wohnungen können in Teilen aufgrund zu kleiner Öffnungen bei großen Grundrisstiefen nicht erfüllt werden. Aufgrund der mangelnden Wohnqualität ist die Nachhaltigkeit des Vorhabens in Frage zu stellen.

Weiterhin wird bei der Nutzungsänderung auch die Frage der Abstandsflächen neu aufgeworfen, zu deren Schutzzielen neben der Gewährleistung einer ausreichenden Besonnung, Belichtung und

Belüftung vielmehr auch nutzungsbezogene Belange, wie Brandschutz und insbesondere der Wohnfrieden gehören.

Das Gebäude B mit den angebauten Silo- und Darreengebäuden wurde in einem Abstand von 5 m zur Grundstücksgrenze errichtet bzw. das Silogebäude ohne Abstandsfläche. Mit einer Gebäudehöhe von ca. 19 m werden so die Abstandsflächen nicht eingehalten. Hierbei muss neben der Nutzungsänderung auch eine wesentliche Nutzungsintensivierung bei der geplanten Umnutzung zum Wohnen betrachtet werden, da sich diese auf die Abstandsflächenfrage auswirken dürfte. Hierdurch entstehende mögliche Beeinträchtigungen des überwiegend durch Wohnen geprägten Quartiersblocks mit entsprechendem Konfliktpotential sind in jedem Fall zu vermeiden.

Die hohe städtebauliche Dichte wird auch nicht durch wohnungsnaher Freiräume kompensiert, die in viel zu geringem Umfang zwischen den beiden Gebäuderiegeln geplant sind und zusätzlich durch die geplante Parkgarage sowie ebenerdige Besucherstellplätze eingeschränkt werden. Durch die hohe Stellplatzanzahl und deren geplanter Erschließung werden zusätzliche Belastungen und Konflikte mit dem umliegenden Wohnquartier hervorrufen.

Mit der beabsichtigten wesentlichen Nutzungsänderung des brach liegenden Industriebaues kann sowohl aus bauplanungs-, bauordnungs-, verkehrs-, brandschutz-, als auch aus immissionsschutzrechtlicher Sicht der Bestandsschutz nicht mehr in Anspruch genommen werden. Eine Steigerung der dadurch verursachten Belastung ist den Bewohnern der umliegenden Bebauung in der geplanten Form nicht zumutbar. Das bauplanungsrechtliche Rücksichtnahmegebot wird maßgeblich in Frage gestellt, da der aus dem Umfeld hervorgehende Rahmen zum Maß der Bebauung und der überbaubaren Grundstücksfläche erheblich überschritten wird.

Zur Bewältigung der vorgenannten bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Problemstellungen, aus deren Gründen auch die Baugenehmigung versagt wurde, bedarf es einer grundlegenden Überarbeitung des Vorhabenkonzepts. Nur auf Grundlage eines entsprechend lösungsorientierten Konzepts ist eine planerische Konfliktbewältigung im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans möglich.

Das Vorhaben wurde in der Sitzung des Gestaltungsbeirats vom 12.11.2015 vorgestellt und diskutiert. Der Gestaltungsbeirat kommt zu dem Ergebnis, dass das Gesamtkonzept in der vorgelegten Form insgesamt aufgrund gravierender städtebaulicher und gestalterischer Mängel nicht befürwortet wird. Diese Auffassung wird von der Verwaltung geteilt. Die Stellungnahme des Gestaltungsbeirats wurde den Ausschüssen für Stadtentwicklung und Umwelt sowie Bau und Verkehr zur Kenntnis gegeben.

Aufgrund der genannten Argumente wird dem Stadtrat empfohlen, den Antrag auf Einleitung eines Bauleitplanverfahrens für die Umnutzung der ehemaligen Malzfabrik abzulehnen.

Weiterer Verfahrensschritt:

Dem Antragsteller wird die Entscheidung des Stadtrates einschließlich Begründung mitgeteilt.