

Titel der Drucksache:

**Bebauungsplan KRV690 "Geschwister-Scholl-
Straße/ Iderhoffstraße",
Aufstellungsbeschluss, Vorentwurf und
frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung**

Drucksache

0853/16

Stadtrat

Entscheidungsvorlage

öffentlich

Beratungsfolge	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Dienstberatung OB	26.05.2016	nicht öffentlich	Vorberatung
Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt	07.06.2016	nicht öffentlich	Vorberatung
Stadtrat	15.06.2016	öffentlich	Entscheidung

Beschlussvorschlag

01

Für den Bereich Krämpfervorstadt, Geschwister-Scholl-Straße/ Iderhoffstraße soll gemäß § 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB der Bebauungsplan KRV690 "Geschwister-Scholl-Straße/ Iderhoffstraße" aufgestellt werden.

Der Geltungsbereich wird begrenzt:

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

im Osten: durch die westliche Flurstücksgrenze der Flurstücke 12 und 54/4, Flur 44, Gemarkung Erfurt-Mitte

im Süden: durch die südliche Flurstücksgrenze der Flurstücke 15/6; 15/4; 15/5; 15/2, Flur 44, Gemarkung Erfurt-Mitte, die westliche Flurstücksgrenze des Flurstücks 15/2, durch die südliche Flurstücksgrenze der Iderhoffstraße,

im Westen: durch die westliche Flurstücksgrenze der Werner-Uhlworm-Straße

Mit dem Bebauungsplan werden folgende Planungsziele angestrebt:

- Umsetzung der geänderten Sanierungsziele auf Grundlage des Integrierten städtebaulichen Rahmenkonzepts Äußere Oststadt,
- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung für eine geordnete städtebauliche Entwicklung verdichteter, gemischt genutzter Baustrukturen mit z.T. Geschosswohnungsbau,
- Orientierung des Baukonzepts bezüglich Struktur und Geschossigkeit an den städtebaulichen Vorgaben des Rahmenkonzepts sowie an den städtebaulich-architektonischen Maßgaben der angrenzenden Inneren Oststadt,
- Errichtung von mehrgeschossigen Baustrukturen, insbesondere mit Ausbildung städtebaulich wirksamer Raumkanten straßenbegleitend entlang der Erschließungsstraßen,

- Begrenzung der Geschossigkeit der Wohnbebauung auf maximal 4 Vollgeschosse unter Berücksichtigung und Integration der zu erhaltenden Gebäude,
- städtebauliche Integration einzelner denkmalgeschützter Bestandsgebäude, erhaltenswerter, ortsbildprägender Baustrukturen sowie einzelner bestehender Gewerbebetriebe,
- Festsetzung neuer Erschließungsstraßen innerhalb des Quartiers mit Anbindung an das vorhandene Straßennetz, in Nord-Süd-Richtung: als Hauptachse in Verlängerung der Straße Am Alten Nordhäuser Bahnhof (optionale Stadtbahntrasse) sowie östlich des Flurstücks 7/8 (Gemarkung Erfurt-Mitte, Flur 44),
- wohnnutzungsverträgliche Unterbringung des ruhenden Verkehrs der Neubauvorhaben vorrangig in Tiefgaragen, Ausschluss ebenerdiger separater Garagen
- Schaffung qualitätvoller öffentlicher und privater Grün- und Freiflächen,
- Konfliktbewältigung hinsichtlich des Immissionsschutzes,
- Ausschluss von Vergnügungsstätten,
- Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben, die über die Größenordnung des Anlagentyps des Erfurter Ladens mit je maximal 200 m² Verkaufsfläche hinausgehen, mit der Ausnahme der Prüfung eines Standortes zur Einordnung eines Alternativstandortes bei Verlagerung eines vorhandenen Einzelhandelsbetriebes,
- Ausschluss von die Wohnqualität mindernden und störenden Nutzungen im Blockinnenbereich,
- Prüfung des Bedarfs und der Einordnung von Anlagen der sozialen Infrastruktur

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

03

Der Vorentwurf des Bebauungsplanes KRV690 in seiner Fassung vom 10.05.2016 (Anlage 2) wird gebilligt.

04

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist durch öffentliche Auslegung des Vorentwurfes des Bebauungsplanes KRV690 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.

05

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

06

Der Flächennutzungsplan ist im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB zu ändern.

07

Die Stadtverwaltung wird beauftragt, mit den Grundstückseigentümern Gespräche aufzunehmen.

08

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans KRV690 wird eine Umlegung gemäß § 46 BauGB angeordnet.

26.05.2016 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			
↓				
	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 - Vorentwurf des Bebauungsplans
- Anlage 3 – Bestandsplan

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

2. SACHVERHALT

Das Plangebiet befindet sich in der Krämpfervorstadt südlich der Leipziger Straße und ist Teil des Sanierungsgebiets "Äußere Oststadt". Das Areal wird begrenzt von der Geschwister-Scholl-Straße im Norden, von der Werner-Uhlworm-Straße im Westen, südlich von der Iderhoffstraße und östlich von Flurstücken der Deutschen Bahn.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 8,6 ha und wird derzeit durch Gewerbebetriebe verschiedener Größe, untergenutzte Flächen bzw. Brachflächen, einzelne denkmalgeschützte bzw. erhaltenswerte Bestandsgebäude geprägt.

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 des Bebauungsplans soll die planungsrechtliche Grundlage zur erforderlichen städtebaulichen Neuordnung und Bebauung geschaffen werden. Der Bebauungsplan dient in diesem Zusammenhang der Konkretisierung der Sanierungsziele. Der Vorentwurf entspricht den städtebaulichen Vorgaben des Integrierten städtebaulichen Rahmenkonzeptes Äußere Oststadt vom 20.01.2016 als geändertes Sanierungsziel im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet "Äußere Oststadt" (SA KRV421). Auf Basis dessen soll im weiteren Verfahren das planerische Konzept im Sinne eines Entwicklungsprozesses in städtebaulichen Szenarien und Entwicklungsstufen ausgearbeitet werden. Hierzu müssen mit den einzelnen Grundstückseigentümern Gespräche über die zukünftige städtebauliche Entwicklung ihrer Grundstücke geführt werden. Als wesentliche Planungsgrundlagen sind insbesondere Gutachten zur Schallimmissionsprognose und

Verkehrskonzeption erforderlich.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich zahlreiche Flurstücke mit verschiedenen Eigentümern. Im Rahmen der Baulandumlegung können die Flächen im Tauschverfahren entsprechend der Festsetzungen des Bebauungsplans neu geordnet werden.

Gemäß Drucksache 0128/16 ist bei der Aufstellung der formellen Planungen (Bebauungspläne, Vorhaben- und Erschließungspläne, Satzungen) im Sanierungsgebiet Äußere Oststadt zu untersuchen, bei welchen Teilgebieten bzw. Quartieren, als weitere Grundlage der Planungen, folgende Ergänzungen möglich sind. In der Stellungnahme der Verwaltung zur Drucksache 0128/16 wurden die Themen grundsätzlich erörtert. Zum gegenwärtigen Zeitpunkt können für das Bebauungsplanverfahren KRV690 hierzu folgenden Aussagen getroffen werden:

1. **Autofreies Quartier:** In der Stellungnahme der Verwaltung zur Drucksache 0128/16 wird die Entwicklung eines autofreien Quartiers prinzipiell nicht empfohlen. Dieser Ansatz wäre in diesem Fall aufgrund der Planung im Bestand mit inhomogenen Strukturen auch nicht umsetzbar. Mit dem Planungsziel der Unterbringung des ruhenden Verkehrs bei Neubauvorhaben in Tiefgaragen können jedoch entsprechend hohe Aufenthaltsqualitäten der öffentlichen und privaten Straßen- und Freiflächen umgesetzt werden.
2. **Wohnquartier mit energetisch besonderen Anforderungen:** Festlegung von energetisch besonderen Anforderungen für neue Bauvorhaben im Quartier sind in diesem frühen Planungsstadium noch nicht sinnvoll. Da das Plangebiet im Fernwärmesetzungsgebiet der Stadt Erfurt liegt, besteht ohnehin grundsätzlich Anschluss- und Benutzungszwang der Fernwärme.
3. **Quartiersentwicklung durch Baugemeinschaften:** Eine Quartiersentwicklung durch Baugemeinschaften ist an diesem Standort grundsätzlich möglich. Da der Bebauungsplan eine Angebotsplanung ist, steht im Vollzug der Satzung dieser Möglichkeit nichts im Wege. Potentielle Baugemeinschaften müssen hierfür im Eigentum eines Grundstücks sein bzw. dieses erwerben.

NACHHALTIGKEITSCONTROLLING UND DEMOGRAPHISCHES CONTROLLING

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