

Titel der Drucksache:

Vorhabenbezogener Bebauungsplan LOV688  
"Quartier Lingel am Steigerwald" - Billigung  
Vorentwurf und frühzeitige  
Öffentlichkeitsbeteiligung

Drucksache

**1263/17**

Stadtrat

Entscheidungsvorlage

öffentlich

Beratungsfolge	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Dienstberatung OB	07.08.2017	nicht öffentlich	Vorberatung
Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt	22.08.2017	nicht öffentlich	Vorberatung
Stadtrat	06.09.2017	öffentlich	Entscheidung

#### Beschlussvorschlag

##### 01

Der Geltungsbereich wird gegenüber dem Aufstellungsbeschluss Nr. 0077/16 vom 27.04.2016 geändert und entsprechend dem überarbeiteten Wettbewerbsentwurf (Vorentwurf) gemäß Anlage 2 begrenzt.

##### 02

Der überarbeitete Wettbewerbsentwurf des 1. Preisträgers aus dem baulichen und freiraumplanerischen Realisierungswettbewerb mit Aufgabenteil Städtebau in seiner Fassung vom 27.06.2017 (Anlage 2) sowie der Erläuterungsbericht (Anlage 3) werden als Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes LOV688 "Quartier Lingel am Steigerwald" gebilligt.

##### 03

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs.1 Satz 1 BauGB wird durch öffentliche Auslegung des Vorentwurfes des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes LOV688 "Quartier Lingel am Steigerwald" und dessen Begründung durchgeführt.

Gemäß § 4 Abs. 1 Satz 1 BauGB werden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden, beteiligt.

##### 04

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

07.08.2017, gez. A. Bausewein

Datum, Unterschrift

---

<b>Nachhaltigkeitscontrolling</b> <input type="checkbox"/> Nein <input checked="" type="checkbox"/> Ja, siehe Anlage	<b>Demografisches Controlling</b> <input type="checkbox"/> Nein <input checked="" type="checkbox"/> Ja, siehe Anlage			
<b>Finanzielle Auswirkungen</b> <input checked="" type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja →	<b>Nutzen/Einsparung</b> <input checked="" type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja, siehe Sachverhalt			
↓	Personal- und Sachkosten (in EUR) / Personalkosteneinsparung (in VbE)			
<b>Deckung im Haushalt</b> <input type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja	<b>Gesamtkosten</b> <span style="float: right;"><b>EUR</b></span>			
↓				
	<b>2017</b>	<b>2018</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>
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"/> <b>Deckung siehe Entscheidungsvorschlag</b>				

#### Fristwahrung

Ja  Nein

#### Anlagenverzeichnis

Anlage 1 – Übersichtsskizze

Anlage 2 – überarbeiteter Wettbewerbsentwurf (Vorentwurf), Lageplan

Anlage 3 – überarbeiteter Wettbewerbsentwurf (Vorentwurf), Erläuterungsbericht

Anlage 3.1 – Wettbewerbsergebnis, 1. Preisträger

Anlage 3.2 – Protokoll des Preisgerichts vom 01.03.2017 (**nicht öffentlich**)

Die Anlagen 2 – 3.2 liegen im Bereich OB und den Fraktionen zur Einsichtnahme aus.

#### Beschlusslage

Bebauungsplan EFS095 – Aufstellungsbeschluss Nr. 052/92 vom 25.03.1992, bekannt gemacht im Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt am 15.04.1992

Grundsatzentscheidung zur Entwicklung des Quartiers am Steigerwald – Beschluss-Nr. 104/05 vom 22.06.2005

Stadtratsbeschluss Nr. 0320/13 vom 12.06.2013: Bebauungsplan EFS095 "Quartier am Steigerwald" – Änderung des Aufstellungsbeschlusses, Durchführung einer Wirkungsanalyse zur Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe

Stadtratsbeschluss Nr. 0791/15 vom 08.07.2015: Aufhebung des Stadtratsbeschlusses Nr. 0684/10 vom 27.10.2010 (Südliche Stadteinfahrt Martin-Andersen-Nexö-Straße/ Arndtstraße – Bestätigung

der Vorplanung) und Neuplanung des Areals

Stadtratsbeschluss Nr. 0077/16 vom 27.04.2016: Vorhabenbezogener Bebauungsplan LOV688 "Quartier Lingel am Steigerwald" – Einleitungs- und Aufstellungsbeschluss, Durchführung eines Planungswettbewerbs

Stadtratsbeschluss Nr. 1288/16 vom 07.09.2016: Vorhabenbezogener Bebauungsplan LOV688 "Quartier Lingel am Steigerwald" - Billigung der Grundzüge der Wettbewerbsauslobung

Stadtratsbeschluss Nr. 0468/16 vom 01.02.2017: Südliche Stadteinfahrt/ Martin-Andersen-Nexö-Straße/ Arndtstraße – Sachstandsbericht und Empfehlung zu weiteren Planungsschritten

## **Sachverhalt**

Gegenstand des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes LOV688 ist die Entwicklung eines neuen qualitätvollen Wohngebietes auf dem Areal der sogenannten "Lingelfläche". Dabei geht es vor allem um die Entwicklung von zeitgemäßem Geschosswohnungsbau in unterschiedlichen Gebäudestrukturen und für unterschiedliche Zielgruppen. Entlang der Arnstädter Straße sind Mischnutzungen aus Wohnen und gewerblichen Einrichtungen, wie Büros, Nahversorger (max. 200m<sup>2</sup> Verkaufsfläche), Dienstleistungseinrichtungen etc. geplant. Insgesamt sollen im Bereich des Wettbewerbsgebiets ca. 300 Wohnungen entstehen.

Zur Qualitätssicherung des Vorhabens wurde auf der Grundlage der vom Stadtrat beschlossenen Grundzüge (DS 1288/16 vom 07.09.2016) ein baulicher und freiraumplanerischer Realisierungswettbewerb durchgeführt und mit der Juryentscheidung am 01.03.2017 abgeschlossen.

Der Vorhabenträger hat sich für die Realisierung der 1. Preisträgerarbeit entschieden. Dieser Entwurf ist damit Grundlage für die Fortführung des Bebauungsplanverfahrens LOV688. Der Wettbewerbsentwurf wurde unter Berücksichtigung der Schallschutzanforderungen, der äußeren Zufahrtsbedingungen, der Fledermausschutzmaßnahmen sowie der Anforderungen an den Erhalt wichtiger Baumstandorte modifiziert und soll als Bebauungsplanvorentwurf beschlossen werden.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes umfasst neben dem Grundstück des Vorhabenträgers das städtische Grundstück 103/3 an der Ecke Arnstädter Straße/ Martin-Andersen-Nexö-Straße. Der Vorhabenträger beabsichtigt dieses Grundstück durch Kauf oder Tausch zu erwerben und gemäß Wettbewerbsentwurf mit einem "Büroturm" einen städtebaulichen Akzent zu setzen. Das Grundstück ist derzeit als Stellplatzfläche gewidmet, eine öffentliche Notwendigkeit für den Erhalt dieses Parkplatzes besteht in Anbetracht der vorhandenen Parkmöglichkeiten im Umfeld (P&R-Platzes und Parkhauses Werner-Seelenbinder-Straße) nicht. Die Stadtverwaltung stellt im Zusammenhang mit dem Gesamtkonzept "Quartier Lingel am Steigerwald" in Aussicht, dieses Grundstück zum Planungsmehrwert dem Vorhabenträger zu übertragen. Die für einen Grundstücksverkauf und die Entwidmung der Fläche erforderlichen Stadtratsbeschlüsse werden nach Vorliegen des Bebauungsplanentwurfs dem Stadtrat zur Beschlussfassung vorgelegt.

Zur "Südlichen Stadteinfahrt" wird derzeit auf der Grundlage des Stadtratsbeschlusses Nr. 0468/16 vom 01.02.2017 die Beauftragung der Straßenentwurfsplanung vorbereitet. Wann die Planungsergebnisse vorliegen werden kann derzeit noch nicht abgesehen werden.

Das Bebauungsplanverfahren LOV688 wird deshalb weiterhin vom Planungs- und Realisierungsprozess zur "Südlichen Stadteinfahrt" abgekoppelt und losgelöst von einem eventuellen späteren Straßenumbau durchgeführt, um die Baulandentwicklung auf der

"Lingelfläche" nicht zu behindern. Die Abgrenzung des Plangebietes sowie die planerischen Rahmenbedingungen (Lärmschutz, Erschließung, äußere Zufahrtsbedingungen) wurden so definiert, dass ein ausreichender Trassenkorridor für einen späteren Aus- und Umbau der "Südlichen Stadteinfahrt" gesichert ist. Soweit möglich erfolgen im weiteren Planungsprozess Rückkopplungen zwischen Straßenplanung und Bebauungsplanung.

#### Weitere Schritte nach Beschlussfassung

Zeitpunkt, Ort und Dauer der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit werdend ortsüblich im Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt bekanntgemacht.

#### **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 wichten und abzuwägen. Das Nachhaltigkeitscontrolling und demographische Controlling ist somit integraler Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens und erfolgt nicht gesondert.