

Titel der Drucksache:

Vorhabenbezogener Bebauungsplan LOV688  
"Quartier Lingel am Steigerwald" - Billigung  
des Entwurfs und öffentliche Auslegung

Drucksache

**2136/18**

Stadtrat

Entscheidungsvorlage

öffentlich

Beratungsfolge	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Dienstberatung OB	29.11.2018	nicht öffentlich	Vorberatung
Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt	11.12.2018	nicht öffentlich	Vorberatung
Stadtrat	19.12.2018	öffentlich	Entscheidung

#### Beschlussvorschlag

##### 01

Der Geltungsbereich wird gegenüber dem Einleitungs- und Aufstellungsbeschluss Nr. 0077/16 vom 27.04.2016 geändert und entsprechend der zeichnerischen Festsetzungen des Entwurfs des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes LOV688 "Quartier Lingel am Steigerwald" (Anlage 2) begrenzt.

##### 02

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes LOV688 "Quartier Lingel am Steigerwald" in seiner Fassung vom 22.11.2018 (Anlage 2) mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan (Anlage 3.1 – 3.3) und die Begründung (Anlage 4) werden gebilligt.

##### 03

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, der Vorhaben- und Erschließungsplan, die Begründung sowie die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen (Anlage 5) werden nach § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt.

Gemäß § 4 Abs. 2 Satz 1 BauGB werden die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden, beteiligt.

29.11.2018 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 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> EUR			
↓				
	<b>2018</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>	<b>2021</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 – Planzeichnung–Entwurf, Stand 22.11.2018

Anlage 3.1 – Vorhaben- und Erschließungsplan, Teil 1, Stand 22.11.2018

Anlage 3.2 – Vorhaben- und Erschließungsplan, Teil 2, Stand 22.11.2018

Anlage 3.3 – Vorhaben- und Erschließungsplan, Teil 3, Stand 22.11.2018

Anlage 3.4 – Vorhabenbeschreibung, Stand 22.11.2018

Anlage 4 – Begründung-Entwurf, Stand -22.11.2018

Anlage 4.1 – Umweltbericht, Stand 22.11.2018

Anlage 4.2 – Grünordnungsplan, Stand 22.11.2018

Anlage 4.3 – Erheblichkeitsabschätzung für das FFH Gebiet Steiger – Willrodaer Forst – Werningslebener Wald vom 22.11.2018

Anlage 4.4 – Erheblichkeitsabschätzung für das Vogelschutzgebiet Muschelkalkgebiet südöstlich Erfurts vom 22.11.2018

Anlage 4.5 – Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung vom 22.11.2018

Anlage 4.6 – Gutachten Brutvögel, Herpetofauna vom Oktober 2014

Anlage 4.7 – Gutachten Avifauna vom Juli 2018

Anlage 4.8 – Erfassung von Fledermausvorkommen für die Bebauung der ehemaligen Lingelfläche vom 20.07.2018

Anlage 4.9 – Empfehlungen unter dem Aspekt von Fledermausrouten vom 22.08.2018

Anlag 4.10 – Klimagutachten vom August 2018

Anlage 4.11 – Luftschadstoffgutachten vom August 2018

Anlage 4.12 – Untersuchungen zum Schallschutz vom 13.08.2018, geändert am 15.11.2018

Anlage 4.13 – Verschattungsgutachten für den Büroturm vom September 2018

Anlage 4.14 – Sichtbeziehung Gewerbehaus

Anlage 5 – Umweltbezogene Stellungnahmen

(Die Anlagen 2 – 5 liegen in den Fraktionen und im Bereich Oberbürgermeister zur Einsicht 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. 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

Stadtratsbeschluss Nr. 1263/17 vom 06.09.2017: Vorhabenbezogener Bebauungsplan LOV688 "Quartier Lingel am Steigerwald" - Billigung Vorentwurf und frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung; Öffentliche Auslegung des Vorentwurfes vom 09.10.2017 bis 10.11.2017

## **Sachverhalt**

Gegenstand des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes LOV688 ist die Entwicklung eines neuen qualitativ hochwertigen Wohngebietes auf dem Areal der sogenannten "Lingelfläche".

Zur Qualitätssicherung des Vorhabens wurde ein baulicher und freiraumplanerischer Realisierungswettbewerb durchgeführt und mit der Juryentscheidung am 01.03.2017 abgeschlossen. Der Vorhabenträger und Grundstückseigentümer hat sich für die Realisierung der 1. Preisträgerarbeit entschieden, die damit Grundlage für den Vorhaben- und Erschließungsplan und die Fortführung des Bebauungsplanverfahrens ist.

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes LOV688 basiert auf dem mit Stadtratsbeschluss Nr. 1263/17 vom 06.09.2017 beschlossenen Bebauungsplanvorentwurf. Das Baukonzept wurde in seinen Grundzügen nicht verändert, jedoch in Teilbereichen (WA 3 und WA 4) zugunsten von größeren zusammenhängenden Freiflächen und einem günstigeren Flächenzuschnitt für die Einordnung einer Kita optimiert. Bei der Aufstellung des Bebauungsplanentwurfs fanden insbesondere die umfangreichen Schallschutzanforderungen, die aktuelle Vorplanung der südlichen Stadteinfahrt (DS 0671/18) sowie die Anforderungen an den Erhalt wichtiger Baumstandorte und Fledermausflugrouten bzw. Fledermaus Hop-over Berücksichtigung.

Das Vorhaben beinhaltet die Errichtung einer geschlossenen Blockrandbebauung entlang der MAN-Straße (3 Geschosse) sowie der Arnstädter Straße (5 Geschosse) als Lärmschutzbebauung für die südlich dahinter liegenden 8 Mehrfamilienhäuser. An der Ecke MAN-Straße/ Arnstädter Straße wird ein 8-geschossiges Gewerbehäuser als Solitär und Auftakt zum neuen Wohngebiet aus dem Blockrand herausgelöst. Insgesamt entstehen ca. 325 neue Wohnungen, von denen im Zuge einer

möglichen Förderung des sozialen Mietwohnungsbaus ca. 18 Sozialwohnungen nach ISSP Richtlinien eingeordnet werden sollen. Im Gewerbehau und im Erdgeschoss der Mischgebiete an der Arnstädter Straße entstehen ca. 5500 m<sup>2</sup> Gewerbenutzflächen für Büros, Handel und Dienstleistungen.

Das derzeit noch städtische Grundstück 103/3 an der Ecke Arnstädter Straße/ Martin-Andersen-Nexö-Straße ist Bestandteil des Vorhaben- und Erschließungsplanes und für die Realisierung des Vorhabens (Gewerbehau) erforderlich. Der Vorhabenträger beabsichtigt dieses Grundstück durch Kauf oder Tausch zu erwerben. 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 Johann-Sebastian-Bach-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.

Die Gemeinbedarfsfläche Kita gehört nicht zum Vorhaben des Investors, sondern stellt eine Angebotsplanung zur Bedarfsdeckung fehlender Kita-Plätze im Stadtgebiet der Löbervorstadt dar. Grundlage für die Festsetzungen im Bebauungsplan LOV688 ist eine Machbarkeitsstudie für die Einordnung einer Kita mit 80 Plätzen, die im Auftrag des Amtes für Grundstücks- und Gebäudeverwaltung im Jahr 2017 erarbeitet wurde. Das Kita-Grundstück befindet sich derzeit im Eigentum der Stadtwerke Erfurt. Der neue Flächenzuschnitt basiert auf einer privatrechtlichen Grundstücksregulierung zwischen Stadtwerke und Vorhabenträgers (Tausch zweier gleichgroßer Teilflächen). Nach Beschlussfassung zum Bebauungsplanentwurf LOV688 werden seitens der Stadt Erfurt sowohl die Grundstücksverhandlungen zum Erwerb oder Tausch des Stadtwerkegrundstücks als auch die weiteren Finanzierungsmodalitäten zur Errichtung der Kita vertieft.

Zur "Südlichen Stadteinfahrt" wurde im Auftrag des Tiefbau- und Verkehrsamtes auf der Grundlage des Stadtratsbeschlusses Nr. 0468/16 vom 01.02.2017 (qualifizierter Ausbau im Status quo) eine Straßenvorplanung erarbeitet, die dem Stadtrat zur Beschlussfassung vorliegt (DS 0671/18). Die Straßenplanung "Südliche Stadteinfahrt", insbesondere der für den späteren Straßenausbau benötigte Flächenbedarf, wurde im Bebauungsplanentwurf LOV688 berücksichtigt. Umgekehrt werden die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan LOV688 zur Erschließung des Lingelquartiers festgesetzten Gebietszufahrten im Rahmen der Straßenplanung "Südliche Stadteinfahrt" berücksichtigt. Beide Planungen wurden aufeinander abgestimmt.

Weiterhin werden im vorhabenbezogenen Bebauungsplan LOV688 Festsetzungen getroffen, durch die die bestehenden Fledermausflugrouten und "Hop-over"-Situationen im Bereich der Lingelfläche gesichert und aufgewertet werden. Dazu zählen insbesondere die bestehenden Flugrouten zwischen Steigernordrand und den nördlichen Wohngebieten östlich der Arnstädter Straße und westlich der Gemeinbedarfsfläche Kita sowie die "Hop-over"-Punkte an den Gebietszufahrten Arnstädter Straße und Arndtstraße. Durch die festgesetzten Maßnahmen können Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG für alle Fledermausarten vermieden werden.

#### Weitere Schritte nach Beschlussfassung

Zeitpunkt, Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung sowie Angaben zu den Arten verfügbarer umweltbezogener Informationen werden gemäß § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB im Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt ortsüblich bekanntgemacht. In der Bekanntmachung wird darauf hingewiesen, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können.

Mit dem Antragsteller (Vorhabenträger) wird der erforderliche Durchführungsvertrag gemäß § 12 Abs.1 Satz 1 BauGB zur Vorbereitung und Durchführung dieses Bebauungsplanverfahrens abgeschlossen.

Sobald die rechtlichen Voraussetzungen des § 33 Abs. 1 BauGB eingetreten sind, entsteht für den Antragsteller ein Rechtsanspruch auf Zulassung von Vorhaben auch vor dem Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan. Die Stadtverwaltung ist somit gehalten, nach dem Eintritt der entsprechenden Voraussetzungen die notwendigen Schritte zu unternehmen, die eine Zulassung von Vorhaben nach § 33 Abs. 1 BauGB ermöglichen.

**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.