

Titel der Drucksache:

Vorhabenbezogener Bebauungsplan GIS699
"Wohnanlage Nordhäuser Straße /
Europaplatz" - Beschluss über die Billigung
und öffentliche Auslegung des Entwurfs

Drucksache

0149/19

Stadtrat

Entscheidungsvorlage

öffentlich

Beratungsfolge	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Dienstberatung OB	07.03.2019	nicht öffentlich	Vorberatung
Ortsteilrat Gispersleben	18.03.2019	nicht öffentlich	Vorberatung
Ortsteilrat Moskauer Platz	25.03.2019	nicht öffentlich	Vorberatung
Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt	26.03.2019	nicht öffentlich	Vorberatung
Stadtrat	10.04.2019	öffentlich	Entscheidung

Beschlussvorschlag

01

Die Zwischenabwägung zu den im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden eingegangenen Stellungnahmen wird beschlossen.

Das Abwägungsergebnis mit Begründung (Anlage 6) ist Bestandteil des Beschlusses.

02

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes GIS699 Wohnanlage Nordhäuser Straße/Europaplatz in seiner Fassung vom 04.03.2019 (Anlage 2) mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan (Anlage 3) und die Begründung (Anlage 4) werden gebilligt.

03

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und die Begründung werden nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 und § 4 Abs. 2 BauGB werden die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden, beteiligt.

07.03.2019 i.V. gez. Hofmann-Domke

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 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			
↓				
	2019	2020	2021	2022
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: Vorhabenbezogener Bebauungsplan Entwurf
- Anlage 3.1: Vorhabenbeschreibung
- Anlage 3.2: Vorhaben- und Erschließungsplan Teil 1 von 2 (Nord)
- Anlage 3.3: Vorhaben- und Erschließungsplan Teil 2 von 2 (Süd)
- Anlage 4: Begründung zum Entwurf
- Anlage 4.1: Städtebauliche Konzeptstudie (Auszug)
- Anlage 4.2.1: Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (SaP)
- Anlage 4.2.2: Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung
- Anlage 4.2.3: Grünordnungsplan(GOP)
- Anlage 4.3.1: Avifaunistische Arterfassung Teil A
- Anlage 4.3.2: Avifaunistische Arterfassung Teil B
- Anlage 4.4: Gutachten zur herpetologischen Arterfassung
- Anlage 4.5: Schallimmissionsprognose
- Anlage 4.6.1: Abstandsflächen Teilbereich Süd
- Anlage 4.6.2: Abstandsflächen und Tageslicht Teilbereich Nord
- Anlage 4.6.3: Belüftung und Gewerbelärm Teilbereich Nord
- Anlage 5.1: Rechtswirksamer Bebauungsplan GIK017 (Teil A)
- Anlage 5.2: Rechtswirksamer Bebauungsplan GIK017 (Teil B)
- Anlage 5.3: Rechtswirksamer Bebauungsplan GIK017 (Begründung)
- Anlage 6: Abwägung

Die Anlagen liegen in den Fraktionen und im Bereich Oberbürgermeister zur Einsichtnahme aus.

Beschlusslage

Bebauungsplan GIK017 "Gebiet zwischen Nordhäuser Straße / Demminer Straße / Hannoversche Straße (B4) und Straße der Nationen" – rechtswirksam seit 04.02.1995

Vorhabenbezogener Bebauungsplan GIS699 "Wohnanlage Nordhäuser Straße / Europaplatz" - Einleitungs- und Aufstellungsbeschluss, Billigung Vorentwurf und frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung Stadtratsbeschluss 1185/18 vom 05.09.2018 – veröffentlicht im Amtsblatt Nr. 18 am 28.09.2018

Sachverhalt

Die Grundstücke (Gemarkung Gispersleben-Kiliani - Flur 5 - Flurstück 224, 225 und 228) auf denen die Wohnbebauung realisiert werden soll, befinden sich innerhalb des Geltungsbereiches des seit dem 04.02.1995 rechtswirksamen Bebauungsplans GIK017 "Gebiet zwischen Nordhäuser Straße / Demminer Straße / Hannoversche Straße (B4) und Straße der Nationen".

Die Flurstücke sind als gewerbliche Bauflächen GE 2 (Flurstück 225), GE 3 (Flurstück 228) und GE 8 (Flurstück 224) festgesetzt und waren bei Planerstellung für größere Büroanlagen in vergleichbarer Form zum gegenüberliegenden Gebäudekomplex geplant.

Im Süden grenzt das Gebiet unmittelbar an eine breitere Grünfläche und an das südlich davon gelegene Einkaufscenter "Thüringen-Park Erfurt" an, im Norden an weitere Teilweise unbebaute gewerbliche Bauflächen. Eine gewerbliche Entwicklung bzw. Bebauung der vorgenannten Grundstücke ist seit 1995 unter den Maßgaben des rechtswirksamen Bebauungsplans GIK017 nicht gelungen.

Die Flurstücke 224, 225 und 228 befinden sich in kirchlichem Eigentum und sollen über Erbpacht vergeben werden. Im Kontext zu anderen aktuell in Entwicklung befindlichen Bürostandorten, insbesondere der ICE-City, ist ein weiteres Festhalten an einer gewerblichen Entwicklung dieser Grundstücke nicht mehr vordringlich.

Mit Beschluss-Nr. 1277/17 hat der Stadtrat die Einleitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes GIS699 „Wohnanlage Nordhäuser Straße / Europaplatz“ unter den im Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt am 07.11.2017 vom Vorhabenträger angebotenen Rahmenbedingungen befürwortet:

- 25 % Wohnungsanteil für Senioren und behinderte Menschen
- 20 % Sozialwohnungsanteil
- Beteiligung von bis zu 100.000 Euro für eine zusätzlichen verkehrliche Fußgänger- und Radfahrerbindung (z.B. Zebrastreifen)
- Beteiligung am Kurzgutachten zur städtebaulichen Einordnung bis 2/3 der maximal 25.000 Euro
- Architekturwettbewerb für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan für die nördlich gelegenen Grundstücke
- Darüber hinaus soll die Geschossflächenzahl (GFZ) auf 1,4 begrenzt werden.

Am 05.09.2018 hat der Stadtrat (Drucksache 1185/18) den Einleitungs- und Aufstellungsbeschluss, die Billigung Vorentwurf und frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans GIS699 "Wohnanlage Nordhäuser Straße / Europaplatz" beschlossen. Der Beschluss wurde im Amtsblatt Nr. 18 am 28.09.2018 veröffentlicht. Das vorgeschlagene städtebauliche und baukörperliche Konzept der Studie für den Teilbereich des Plangebietes wurde für die frühzeitige Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung nach den §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB in die Planzeichnung des Vorentwurfs des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes übernommen. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte im

Zeitraum vom 08.10.2018 bis zum 09.11.2018.

Im Rahmen der städtebaulichen Konzeptstudie vom März 2018 wurde die Entwicklung der Flächen westlich der Nordhäuser Straße / Europaplatz überprüft und festgestellt, dass die Einbindung in das Wohnumfeld Moskauer Platz sinnvoll und umsetzbar ist.

Das ISEK Erfurt 2030 wurde am 17.10.2018 durch den Stadtrat bestätigt und sieht für den Bereich einen Wohnungsbauschwerpunkt (4 "Europaplatz") vor.

Für die weitere Konkretisierung der Bebauung der beiden nördlichen Grundstücke (Flurstücke 224 und 225) wurde durch den Vorhabenträger ein Wettbewerb gemäß § 3 Abs.2 RPW 2013 (Richtlinie für die Durchführung von Planungswettbewerben) ausgeschrieben. In der 2. Sitzung des Preisgerichts vom 16.11.2018 wurde dem Vorhabenträger empfohlen, das Büro „Henchion Reuter Architekten“ Berlin mit der weiteren Planung des Vorhabens zu beauftragen.

Der Vorhabenträger beabsichtigt nun auf Grundlage der bestehenden Architekturplanungen (basierend auf dem städtebaulichen Rahmenplan sowie dem Realisierungswettbewerb) die Brachfläche zu entwickeln, um dort in einem Nutzungsmix mietpreisgebundenen sozialen Wohnungsbau als auch Eigentumswohnungen zu errichten. Auf dem Flurstück 228 sind aktuell 186 WE geplant, auf den Flurstücken 224 und 225 sind 267 WE vorgesehen. Mit insgesamt 453 neuen Wohnungen, davon 95 Sozialwohnungen, zählt das Vorhaben damit zu einem der größten aktuellen Wohnungsbauvorhaben in der Stadt.

Bestandteil des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist weiterhin ein gewerbliches Grundstück (Flurstück 643/10), welches der Vorhabenträger erworben hat. Hier sollen lediglich die flächenbezogenen Schalleistungspegel reduziert und nichtstörende gewerbliche Nutzungen etabliert werden.

Weitere Schritte nach Beschlussfassung

Zeitpunkt, Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung werden gemäß § 13a Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 und § 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.

Hinweis

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 Bauleitplanverfahren 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 das demographische Controlling sind somit integraler Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens und erfolgen nicht gesondert.