

Titel der Drucksache:

Vorhabenbezogener Bebauungsplan GIS699
"Wohnanlage Nordhäuser Straße /
Europaplatz" - Abwägungs- und
Satzungsbeschluss

Drucksache

0002/20

Stadtrat

Entscheidungsvorlage

öffentlich

Beratungsfolge	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Dienstberatung OB	17.02.2020	nicht öffentlich	Vorberatung
Ortsteilrat Moskauer Platz	16.03.2020	nicht öffentlich	Vorberatung
Ortsteilrat Gispersleben	16.03.2020	nicht öffentlich	Vorberatung
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau, Umwelt, Klimaschutz und Verkehr	24.03.2020	nicht öffentlich	Vorberatung
Stadtrat	22.04.2020	öffentlich	Entscheidung

Beschlussvorschlag

01

Die Abwägung zu den im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen wird beschlossen.

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

02

Gemäß § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) i.V.m. § 88 Abs. 2 Thüringer Bauordnung (ThürBO) und § 19 Abs. 1 Satz 1, § 2 Abs. 1 und 2 Thüringer Gemeinde- und Landkreisordnung (Thüringer Kommunalordnung - ThürKO), wird der Bebauungsplan der Innenentwicklung, gemäß § 13a BauGB, GIS699 "Wohnanlage Nordhäuser Straße / Europaplatz", bestehend aus der Planzeichnung (Anlage 2 – M 1 : 500) mit den textlichen Festsetzungen in seiner Fassung vom 03.01.2020, als Satzung beschlossen.

17.02.2020 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			
↓				
	2020	2021	2022	2023
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				
<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein				

Anlagenverzeichnis

- Anlage 1 - Übersichtsskizze
- Anlage 2 - Vorhabenbezogener Bebauungsplan
- 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
- Anlage 4.1.1 - Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (SaP)
- Anlage 4.1.2 - Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung
- Anlage 4.1.3 - Grünordnungsplan(GOP)
- Anlage 4.2.1 - Avifaunistische Arterfassung Teil A
- Anlage 4.2.2 - Avifaunistische Arterfassung Teil B
- Anlage 4.3 - Gutachten zur herpetologischen Arterfassung
- Anlage 4.4 - Schallimmissionsprognose
- Anlage 4.5.1 - Abstandsflächen Teilbereich Süd
- Anlage 4.5.2 - Beurteilung der Besonnungssituation der Bebauung auf den Flurstücken 224 und 225 nach DIN 5034
- Anlage 4.5.3 - 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 6.1 – Abwägung öffentlich
- Anlage 6.2.1 – Abwägung nicht öffentlich Teil 1
- Anlage 6.2.2 – Abwägung nicht öffentlich Teil 2
- Anlage 6.2.3 – Abwägung nicht öffentlich Teil 3
- Anlage 7 - Information zu den redaktionellen Änderungen

Die Anlagen 2-7 liegen in den Fraktionen und im Bereich Oberbürgermeister zur Einsichtnahme aus.

Beschlusslage

Flächennutzungsplan:

- Feststellungsbeschluss Nr. 128/05 vom 13.07.05
- Genehmigung (Az.: 300-4621.10-051000-Erfurt - mit Ausnahmen und Nebenbestimmungen) vom 16.02.06
- Beitrittsbeschluss Nr. 100/06 vom 26.04.06, wirksam mit Veröffentlichung im Amtsblatt Nr. 11 vom 27.05.06,
- zuletzt geändert durch die Flächennutzungsplan-Änderungen Nr.15, wirksam mit Veröffentlichung vom 21.09.2019 im Amtsblatt Nr. 17/2019.

Flächennutzungsplan- Änderung Nr. 40:

Aufstellungsbeschluss, Billigung des Entwurfes und öffentliche Auslegung der FNP-Änderung Nr. 40 für den Bereich Gispersleben "Nordhäuser Straße / Europaplatz" Nr.0158/19 vom 10.04.2019, veröffentlicht im Amtsblatt Nr. 09 vom 17.05.2019.

Bebauungspläne:

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.

Vorhabenbezogener Bebauungsplan GIS699 "Wohnanlage Nordhäuser Straße / Europaplatz" - Beschluss über die Billigung und öffentliche Auslegung des Entwurfs sowie die Zwischenabwägung - Stadtratsbeschluss 0149/19 vom 10.04.2019 – veröffentlicht im Amtsblatt Nr. 9 am 17.05.2019.

Durchführungsvertrag:

Durchführungsvertrag gemäß § 12 BauGB zur vorhabenbezogenen Bebauungsplanung GIS699 "Wohnanlage Nordhäuser Straße / Europaplatz", Erfurt, Vertrags-Nr. 60D - 1109/19 - Stadtratsbeschluss 1413/19 vom 25.09.2019

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 Einkaufszentrum "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 zusätzliche 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.

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) ausgelobt. 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 (WA2) zu beauftragen.

Am 10.04.2019 hat der Stadtrat (Drucksache 0149/19) den Beschluss über die Billigung und öffentliche Auslegung des Entwurfs sowie die Zwischenabwägung gefasst. Der Beschluss wurde im Amtsblatt Nr. 9 am 17.05.2019. veröffentlicht. Die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit erfolgte im Zeitraum vom 27.05.2019 bis zum 28.06.2019.

Gegenüber dem Planstand des Entwurfes wurden redaktionelle Korrekturen am vorhabenbezogenen Bebauungsplan und seiner Begründung vorgenommen. Diese redaktionellen Änderungen sind in einer Übersicht (Anlage 7) zusammengefasst.

Der Vorhabenträger beabsichtigt die Brachfläche zu entwickeln, um dort in einem Nutzungsmix mietpreisgebundenen sozialen Wohnungsbau als auch Eigentumswohnungen zu errichten. Auf dem Flurstück 228 (WA1) sind 186 WE geplant, auf den Flurstücken 224 und 225 (WA2) 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.

Für den Bauabschnitt WA1 wurde nach dem Stadtratsbeschluss zum Durchführungsvertrag eine Planreife gemäß § 33 Abs. 1 BauGB erteilt.

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

Der Bebauungsplan wird gemäß § 21 Abs. 3 Satz 1 ThürKO der Rechtsaufsichtsbehörde vorgelegt.

Die Satzung wird gemäß § 21 Abs. 3 Satz 2 ThürKO frühestens nach Ablauf eines Monats ortsüblich bekanntgemacht, sofern die Rechtsaufsichtsbehörde die Satzung nicht beanstandet. Dabei wird auch angegeben, wo der Plan mit der Begründung während der Dienststunden eingesehen und über den Inhalt Auskunft verlangt werden kann.

Den Einreichern von Stellungnahmen nach § 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB wird das Abwägungsergebnis mitgeteilt.

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.