

Titel der Drucksache:

**Bebauungsplan KRV706 ICE-City Ost, Teil A -
Zwischenabwägung, Billigung des Entwurfs
und öffentliche Auslegung**

Drucksache

0185/21

Stadtrat

Entscheidungsvorlage

öffentlich

Beratungsfolge	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Dienstberatung OB	24.06.2021	nicht öffentlich	Vorberatung
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau, Umwelt, Klimaschutz und Verkehr	06.07.2021	nicht öffentlich	Vorberatung
Stadtrat	21.07.2021	öffentlich	Entscheidung

Beschlussvorschlag

01

Der Geltungsbereich wird gegenüber dem Vorentwurf zum Bebauungsplan (Beschluss-Nr. 0117/19 vom 10.04.2019) geändert und entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen gemäß Anlage 2 begrenzt.

02

Die Abwägung zu den im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen wird beschlossen. Das Abwägungsergebnis mit Begründung (Anlage 4) ist Bestandteil des Beschlusses.

03

Der Entwurf des Bebauungsplanes KRV706 ICE-City Ost, - Teil A in seiner Fassung vom 09.06.2021 (Anlage 2) und die Begründung (Anlage 3) werden gebilligt.

04

Der Entwurf des Bebauungsplanes sowie die Begründung werden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Gemäß § 4 Abs. 2 BauGB werden die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden, beteiligt.

24.06.2021, i. V. Linnert

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			
↓				
	2021	2022	2023	2024
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 - Planzeichnung
- Anlage 3 - Begründung
- Anlage 3.1 - Umweltbericht
- Anlage 3.2 - Grünordnungsplan (Textteil)
- Anlage 3.3 - Grünordnungsplan (Planteil)
- Anlage 3.4 - spezielle artenschutzrechtliche Prüfung
- Anlage 3.5 - Verkehrstechnische Untersuchung
- Anlage 3.6 - Schalltechnische Untersuchung
- Anlage 3.7 – Klimagutachten
- Anlage 3.8 – Luftschadstoffgutachten
- Anlage 3.9 – Erschließungskonzept (Textteil)
- Anlage 3.10 – Erschließungskonzept (Planteil)
- Anlage 4a - Zwischenabwägung (öffentlicher Teil)
- Anlage 4b - Zwischenabwägung mit Stellungnahmen der Öffentlichkeit und Behörden (nicht öffentlicher Teil)

(Die Anlagen 2-4 liegen in den Fraktionen und im Bereich Oberbürgermeister zur Einsichtnahme aus.)

Beschlusslage

Flächennutzungsplan

- Beschluss der Neubekanntmachung des Flächennutzungsplanes Nr. 1765/16 vom 14.06.2017, Veröffentlichung im Amtsblatt Nr. 12/2017 vom 14.07.2017
- **Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 28** im Bereich Krämpfervorstadt "Zum Güterbahnhof / An der Kalkreiße / Am Alten Nordhäuser Bahnhof - ICE-City Ost" - Aufstellungsbeschluss, Billigung des Vorentwurfes und frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, Beschluss Nr. 1218/18 vom 19.12.2018, Veröffentlichung im Amtsblatt Nr. 02/2019 am 01.02.2019

Sanierungsgebiet "Äußere Oststadt"

- Satzung SA KRV421 der Stadt Erfurt über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes Äußere Oststadt (Vollverfahren), rechtskräftig seit 14.12.1996
- städtebaulicher Rahmenplan EFN117 "Erfurt-Ost" vom 16.02.1994, Stadtratsbeschluss Nr. 026/94, Bekanntmachung am 11.03.1994
- **Integriertes städtebauliches Rahmenkonzept Äußere Oststadt** - Stadtratsbeschluss Nr. 2161/15 vom 20.01.2016

Städtebaulicher Rahmenplan

- **städtebaulicher Rahmenplan "ICE-City. Teilbereich Ost / Neues Schmidtstedter Tor"**, Stadtratsbeschluss Nr. 0070/13 vom 24.04.2013
- städtebaulicher Grundlagenvertrag zwischen Landeshauptstadt Erfurt und Landesentwicklungsgesellschaft Thüringen, Stadtratsbeschluss Nr. 0168/14 vom 12.03.2014
- Aktualisierung des städtebaulichen Rahmenplanes "ICE-City. Teilbereich Ost / Neues Schmidtstedter Tor" (Stand: 13.11.2015), Stadtratsbeschluss Nr. 2718/15 vom 03.03.2016

Bebauungsplan

- KRV706 "ICE-City Ost, Teil A" - Aufstellungsbeschluss, Billigung des Vorentwurfes und frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, Beschluss Nr. 0117/19 vom 10.04.2019, Veröffentlichung im Amtsblatt Nr. 9/2019 am 17.05.2019.

Sachverhalt

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geordnete städtebauliche Umnutzung nicht mehr für Bahnzwecke benötigter Flächen im Bereich des ehemaligen Güterbahnhofs geschaffen werden. Aufgrund der Lage des Plangebietes im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet "Äußere Oststadt" (KRV421) werden durch den Bebauungsplan KRV706 die Sanierungsziele konkretisiert.

Die planerische Umsetzung erfolgt auf Grundlage des städtebaulichen Rahmenplans "ICE-City. Teilbereich Ost / Neues Schmidtstedter Tor", der in fortgeschriebener Fassung (Stand 11.02.2019) als Vorentwurf des Bebauungsplans vom Stadtrat beschlossen wurde.

Die Rahmenplanung basierend auf der Machbarkeitsuntersuchung ICE City (2010) hat die Zielsetzung durch die Erreichbarkeitsverbesserungen des VDE 8 Entwicklungspotentiale für neue oberzentrale Ansiedlungen und Arbeitsplätze in unmittelbarer Nähe des ICE-Kreuzes zu binden. Ziel des Premiumstandortes ICE-City sind neue innenstadtnahe Arbeitsstätten mit oberzentralen Ansiedlungen wie Büro,- Hotel,- Kongress- und Geschäftsnutzungen von überregionaler Ausstrahlung. Entsprechend des Rahmenplans sollen die ehemaligen Bahnflächen östlich der Stauffenbergallee als Gewerbegebiet ohne Einzelhandel mit der Profilierung Geschäfts- und Bürogebäude sowie nichtstörendes Gewerbe vorrangig für bahnaffine Nutzung entwickelt

werden.

Der vorliegende Bebauungsplanentwurf setzt diese Planungsziele mit den getroffenen Festsetzungen konsequent um. Er eröffnet damit die angestrebte Entwicklung von hochwertigen Gewerbeflächen entlang der Bahnstrecke und im Verknüpfungsbereich mit dem Quartier Innere/Äußere Oststadt. Mit dem Instrument eines Angebotsbebauungsplans soll vorrangig Planungsrecht für Gewerbeflächen geschaffen werden, das ein vielfältiges Nutzungsspektrum und Flexibilität vor dem Hintergrund zukünftiger Änderungen des Bedarfs bietet. Dies bietet die Grundlage um am Standort mit einem konkreten Angebot für Ansiedlungen von Unternehmen am Standort zu werben. Das aktuelle Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Landeshauptstadt Erfurt wird berücksichtigt in dem Einzelhandelsnutzungen in ihren Flächen und Sortimenten nur sehr begrenzt zur Versorgung des Gebiets zulässig sind.

Der Geltungsbereich umfasst zu großen Teilen Flächen im Eigentum der Deutschen Bahn AG (DB), die für Bahnbetriebszwecke nicht mehr notwendig sind, unter Einbeziehung weiterer privater Grundstücke, die für eine städtebaulich sinnvolle Neuordnung beplant werden. Alle zur Freistellung von Bahnbetriebszwecken vorgesehenen Flächen, die derzeit noch planfestgestellt sind, unterliegen daher der aufschiebenden Bedingung der Freistellung von Bahnbetriebszwecken gem. § 23 AEG und sind im Plan gekennzeichnet.

Da das bestehende elektronische Stellwerk (ESTW) sowie angrenzende Werkstattflächen der DB weiterhin bahnbetriebsnotwendige Flächen bleiben, können diese nur nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen werden (Darstellung violett).

Im nordöstlichen Teil des Plangebiets im Bereich Rathenaustraße besteht bereits ein konkretisierter Nutzungszweck (Teilfläche GEE3) durch den geplanten Büroneubau der DB, der ein positives Signal für das Gebiet ausstrahlt. Die DB plant den Neubau eines modernen Bürogebäudes zur Konzentration ihrer Konzernbereiche in Erfurt. Auslobung und Ergebnis des im Jahr 2020 durchgeführten Planungswettbewerbs wurden eng mit den Festsetzungen des Bebauungsplans abgestimmt.

Zur langfristigen Sicherung des Kulturstandortes "Zughafen" werden die durch die Landeshauptstadt Erfurt 2018 erworbenen Gebäude mit der angrenzenden Freifläche als Sondergebiet zur Nutzung für Kunst-, Kultur- und Kreativwirtschaft festgesetzt.

Im Vergleich zum Vorentwurf wurden Teilflächen Dritter nordöstlich der Raiffeisenstraße einbezogen, die mit der Festsetzung eines Mischgebiets eine geordnete städtebauliche Verknüpfung zum Quartier Stadtwerke sichern. Darüber hinaus ist auf einzelnen Teilflächen eine Bestandssicherung geplant.

Die im Rahmenplan ICE-City Ost/Neues Schmidtstedter Tor geplanten Hochhäuser sind nicht Gegenstand dieses Bebauungsplanverfahrens. Hierfür werden gesonderte vorhabenbezogene Bebauungspläne aufgestellt, um eine entsprechende Steuerung der städtebaulichen und gestalterischen Anforderungen sicher zu stellen, sobald diese Vorhaben hinreichend konkretisiert sind.

Das Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB wird beachtet. Der Flächennutzungsplan soll gemäß § 8 Abs. 3 BauGB geändert werden. Das Verfahren zur 28. Änderung des Flächennutzungsplans wurde am 19.12.2018 vom Stadtrat eingeleitet. Im nächsten Schritt wird

der Entwurf vorgelegt. Der Bebauungsplan KRV706 „ICE-City Ost, Teil A“ wird aus den künftigen Darstellungen der im Verfahren befindlichen 28. Änderung des Flächennutzungsplans entwickelt werden können.

Die Kosten des Bebauungsplanverfahrens werden durch Dritte getragen. Die Erschließung des Plangebiets soll abschnittsweise über Erschließungsverträge und sanierungsrechtlich über Ordnungsmaßnahme-Verträge gesichert werden. Im nordöstlichen Teil des Plangebiets ist ein erster Bauabschnitt zur Umsetzung des DB-Bürogebäudes und ggf. angrenzender Baugebiete geplant, für den ein Erschließungsvertrag mit der Deutschen Bahn AG geschlossen werden soll. Die Finanzierung der Erschließung des Gesamtprojekts bedarf jedoch im Hinblick auf die Wirtschaftlichkeit weiterer Prüfung zum Einsatz von Fördermitteln.

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.

Nachhaltigkeitscontrolling und Demographisches Controlling

Gegenstand der Drucksache ist eine Entscheidung in Verbindung mit einem 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.