

Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung

Stellungnahme der Stadtverwaltung Erfurt zur Drucksache 0951/21

Titel der Drucksache

Antrag der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN zur Drucksache 0210/21 - Vorhabenbezogener Bebauungsplan WAL723 "Auf dem hohen Rande" - Einleitungs- und Aufstellungsbeschluss, Billigung des Vorentwurfs und frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Öffentlichkeitsstatus der Stellungnahme

öffentlich

Zutreffendes bitte auswählen und im Feld Stellungnahme darauf Bezug nehmen:

Ist die rechtliche Zulässigkeit des Antrages gegeben?	Ja.
Stehen personelle und sächliche Ressourcen zur Verfügung?	Nein.
Liegen die finanziellen Voraussetzungen vor?	Nein.

Änderungsantrag

Der Beschlusspunkt 02 wird wie folgt ergänzt:

02

Für den Bereich des Vorhabens soll gemäß § 12 Abs. 1 Satz 1 BauGB i. V. m. § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB der vorhabenbezogene Bebauungsplan WAL723 „Auf dem hohen Rande“ aufgestellt werden. Der Bereich wird entsprechend der zeichnerischen Festsetzung des Geltungsbereiches im Vorentwurf zum Bebauungsplan (Anlage 2) umgrenzt.

Mit dem Bebauungsplan werden folgende Planungsziele angestrebt:

- Umwandlung des Gewerbegebietes "Büropark Waltersleben" in ein Mischgebiet und Ergänzung mit Einfamilienhäusern,*
- Sicherstellung eines Nutzungsverhältnisses von 50% Geschäfts- und Büronutzung sowie 50% Wohnnutzung,*
- Sicherstellung der Zulässigkeit von der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetrieben.*
- Die Dächer der vorhandenen Häuser sind mit Photovoltaikanlagen, die Flachdächer der neuen Häuser mit Gründächern in Kombination mit Photovoltaikanlagen auszustatten,*
- Befassung mit den Prinzipien des ökologischen Bauens und Anwendung dieser Prinzipien,*
- Prüfung einer weiteren Reduzierung der Anzahl der Parkplätze, flankiert durch ein Mobilitätskonzept,*
- Sicherstellung wasserdurchlässiger Oberflächen der restlichen Parkplätze und Wegebeziehungen;*

Die Anlagen der Drucksache sind im weiteren Verfahren entsprechend anzupassen.

Begründung:

In der Ausschussdebatte wurden diese Ergänzungen angesprochen und diskutiert. Dabei wurde deutlich, dass die vorliegenden Ergänzungen teilweise umsetzbar sind, teilweise jedoch dringend erforderlich erscheinen vor dem Hintergrund des nachhaltigen Bauens. Darum werden

diese Ergänzungen hiermit beantragt.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Verwaltung schlägt in Abstimmung mit dem Vorhabenträger vor, dass von den vorgebrachten Punkten des Änderungsvorschlages einige in den Beschlusspunkt 02 mit aufgenommen werden sollten.

Die Begründung für die Änderung des Beschlussvorschlages der Fraktion BÜNDNIS 90/ DIE GRÜNEN zur Drucksache 0210/21 wird im Folgenden dargestellt:

Der Eigentümer des Büroparks Waltersleben hat für sein Vorhaben "Umwandlung des Gewerbegebietes Büropark Waltersleben in ein Mischgebiet und Ergänzung mit Einfamilienhäusern" einen Antrag zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gestellt und diesem Antrag seinen Vorhaben- und Erschließungsplan zu Grunde gelegt. Dieser Vorhaben- und Erschließungsplan hat den Stand eines Vorentwurfes, dem aber weitere wirtschaftliche und technische Untersuchungen des Vorhabenträgers zu Grunde liegen. Mit der weiteren Planung wird der Vorhaben- und Erschließungsplan weiter präzisiert; dazu werden auch die vorgebrachten Punkte des Änderungsvorschlages geprüft bzw. berücksichtigt.

Das Betriebsgrundstück des Büroparks wurde 1994 mit Bürogebäuden, einer KFZ-Parkpalette und internen Erschließungsstraßen, an denen sich auch weitere KFZ-Stellplätze befinden, bebaut. An der Stelle des vorgesehenen Hotels wurde ein Parkplatz errichtet, da der Standort an der B4 und in der Nähe der A4 und der A71 eine hohe Nachfrage nach Flächen für KFZ-Stellplätze hat. Dieser Bedarf entstand, obwohl das Betriebsgrundstück des Büroparks direkt mit dem Stadtbus 61 und mit dem Regionalbus 350 (in 600 m Entfernung am Einrichtungshaus Höffner) mit dem Erfurter bzw. Arnstädter Hauptbahnhof verknüpft ist.

Das beantragte Vorhaben umfasst eine Umnutzung von Bestandsbebauung, die Errichtung weiterer Bebauung an der Stelle des bestehenden KFZ-Parkplatzes die Entlastung der inneren Wegeführung von KFZ-Stellplätzen im Bereich der geplanten Wohnnutzung und einen weiteren Fuß-Rad-Weg zur Alten Chaussee, so dass beide Bushaltestellen an der Alten Chaussee mit den Stadtbussen 61 und 75 (u.a. zur Grundschule Möbisburg) direkt erreicht werden können.

Die KFZ-Stellplatzbilanz basiert auf den vorhandenen und im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellten KFZ-Stellplätzen, z.B. auf der Parkpalette und entlang der Erschließungswege. Diese Anzahl entspricht ungefähr den Mittelwerten, die nach Thüringer Bauordnung für den Nachweis der jeweils geplanten Nutzungen vorgeschrieben sind. Eine Unterschreitung dieser Werte und die Festsetzung eines reduzierten Stellplatzschlüssels ist im vorhabenbezogenen Bebauungsplan bislang nicht vorgesehen, da wie zuvor beschrieben, der Standort eine hohe Nachfrage an KFZ-Stellplätzen hat.

Aus der teilweisen Umnutzung von Wohnen wird keine substantielle Verbesserung der bestehenden ÖPNV-Anbindung erwachsen. Insoweit erscheint es aufgrund der Lage und des ÖPNV-Taktes nicht sinnvoll eine Stellplatzreduzierung unter Zugrundelegung eines Mobilitätskonzeptes einzufordern.

Die Bestandsgebäude haben geneigte Dächer. Mit der weiteren Planung soll geprüft werden, inwieweit diese (aus statischen Gründen) Photovoltaikanlagen aufnehmen können bzw. welche Maßnahmen hierzu erforderlich sind. Die neu zu errichtenden Gebäude sind bislang als Flachdächer konzipiert, um sowohl PV-Anlagen als auch Begrünung aufnehmen zu können.

Für den Schallschutz soll auf den bestehenden baulichen Anlagen entlang der Arnstädter Chaussee (Lärmschutzwand und Parkpalette) jeweils eine Wand aufgebaut werden, die im Bereich der Parkpalette mit einer PV-Anlage verknüpft werden könnte.

Die Wärmeversorgung der Bestandsgebäude erfolgt aktuell mit Gasthermen. Mindestens für die neu zu errichtenden Gebäude ist bisher eine Versorgung mit Hilfe von Geothermie vorgesehen.

Das Betriebsgrundstück des Büroparks ist neben dem Abwasserkanal des Erfurter Entwässerungsbetriebes innerhalb der Alten Chaussee mit dem privaten Regenwasserkanal in Richtung des Wiesenbaches erschlossen. Diese Rahmenbedingung ist die Grundlage der geplanten Umnutzung der Bestandsbebauung und der geplanten Neubebauung des heutigen Parkplatzes. So sollen die neu zu errichtenden Gebäude mit Gründächern versehen, der Versiegelungsgrad von Oberflächen gering gehalten und eine hohe Durchgrünung des Plangebietes erreicht werden, so dass möglichst viel Regenwasser auf dem Betriebsgrundstück des Büroparks verbleiben bzw. versickern und verdunsten kann.

Die Verwendung von nachhaltigen Baustoffen o.ä. kann im Rahmen der Bauleitplanung oder städtebaulicher Verträge nicht geregelt werden.

Daher empfiehlt die Verwaltung folgende Änderung der Beschlusspunkte:

Änderung des/der Beschlusspunkte aus Sicht der Stadtverwaltung:

Der Beschlusspunkt 02 wird wie folgt ergänzt:

- *Die Dächer der vorhandenen Häuser sind **bezüglich der Eignung für mit Photovoltaikanlagen zu prüfen**, die Flachdächer der neuen Häuser mit Gründächern in Kombination mit Photovoltaikanlagen auszustatten,*
- ~~*Befassung mit den Prinzipien des ökologischen Bauens und Anwendung dieser Prinzipien,*~~
- ~~*Prüfung einer weiteren Reduzierung der Anzahl der Parkplätze, flankiert durch ein Mobilitätskonzept,*~~
- ~~*Sicherstellung wasserdurchlässiger Oberflächen der restlichen Parkplätze und Wegebeziehungen;*~~
- *Stellplätze sind flächensparend unterzubringen. Der Versiegelungsgrad von Stellplätzen und Wegen ist gering zu halten.*

Die Anlagen der Drucksache sind im weiteren Verfahren entsprechend anzupassen.

Anlagenverzeichnis

gez. Heide
Unterschrift Amtsleitung

07.06.2021
Datum