

Titel der Drucksache:

Vorhabenbezogener Bebauungsplan ALT763
"Ausstellungshaus - Welt der Versuchungen" -
Einleitungs- und Aufstellungsbeschluss,
Billigung des Vorentwurfs und frühzeitige
Öffentlichkeitsbeteiligung

Drucksache

2048/22

Stadtrat

Entscheidungsvorlage

öffentlich

Beratungsfolge	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Dienstberatung OB	05.01.2023	nicht öffentlich	Vorberatung
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau, Umwelt, Klimaschutz und Verkehr	10.01.2023	nicht öffentlich	Vorberatung
Stadtrat	25.01.2023	öffentlich	Entscheidung

Beschlussvorschlag

01

Dem Antrag auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens nach § 12 Abs. 2 BauGB vom 14.11.2022 für das Vorhaben "Ausstellungshaus - Welt der Versuchungen" wird gemäß § 12 Abs. 2 Satz 1 BauGB nach pflichtgemäßem Ermessen zugestimmt. Das Bebauungsplanverfahren soll eingeleitet werden.

02

Für den Bereich nördlich der Weidengasse, westlich der Straße Am Hügel und südlich der Huttenstraße soll gemäß § 12 Abs. 1 Satz 1 BauGB i. V. m. § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB der vorhabenbezogene Bebauungsplan ALT763 "Ausstellungshaus - Welt der Versuchungen" aufgestellt werden. Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 156 und 157, in der Flur 123, in der Gemarkung Erfurt- Mitte.

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan ALT673 sollen die Sanierungsziele der Sanierungssatzung EFM101 „Altstadt“ gebietsbezogen konkretisiert und folgende Planungsziele angestrebt werden:

- Errichtung einer Bebauung im Sinne der Anforderung des Vorhabens, Ausstellungshaus "Welt der Versuchungen" mit hoher gestalterischer Qualität und standortangemessenen Einbindung in die Umgebung. Vorgesehen wird ein dreigeschossiges Gebäude mit einer maximalen Höhe von 18m. Ziel ist es, ein ökologisch möglichst klimaeffizientes Ausstellungshaus zu entwickeln.
- Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird die Revitalisierung der brachgefallenen innerörtlichen Flächen durch funktionelle Neuordnung sowie eine bauliche Verdichtung angestrebt. Für diesen Bereich als ein Eingang in die Altstadt wird eine Stadtreparatur

als strukturell wichtiges Ziel formuliert. Mit der Errichtung des Ausstellungshauses für die "Welt der Versuchungen" wird durch die Bebauung der jetzt noch vorhandenen Brache ein wesentlicher Beitrag zur Stadtreparatur geleistet.

- Die erforderlichen Stellplätze, die aus Stellplatzbaulasten und Grunddienstbarkeiten resultieren, sind durch den Vorhabenträger herzustellen. Dabei handelt es sich um 79 Stellplätze für kirchliche Verwaltungseinrichtungen, die in einer Tiefgarage unterzubringen sind sowie um 14 ebenerdige Stellplätze auf dem Flurstück 156, die mit einer Dienstbarkeit gesichert sind.

03

Der vorhabenbezogenen Bebauungsplan ALT763 wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt.

04

Der Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ALT763 "Ausstellungshaus - Welt der Versuchungen" in ihrer Fassung vom 21.12.2022 (Anlage 2) und die Begründung (Anlage 3) werden gebilligt.

05

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wird durch öffentliche Auslegung des Vorentwurfes des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ALT763 "Ausstellungshaus - Welt der Versuchungen" und dessen Begründung durchgeführt. Gemäß § 4 Abs. 1 Satz 1 BauGB werden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden, beteiligt.

06

Die Vorhabenträgerin führt einen Planungswettbewerb gemäß Richtlinien für Planungswettbewerbe (RPW 2013) als Realisierungswettbewerb zur Ermittlung der Planungsinhalte des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ALT763 durch. Gemäß Richtlinien für Planungswettbewerbe (RPW 2013) beauftragt die Vorhabenträgerin einen der Preisträger mit der weiteren Planung ihres Vorhabens. Die Vorhabenträgerin trägt die Kosten des Planungswettbewerbs und der weiteren Planung des Vorhabens. Die Grundzüge der Auslobung des Planungswettbewerbes (Anlage 5) werden gebilligt.

05.01.2023, 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 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			
↓				
	2022	2023	2024	2025
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 Vorentwurf Vorhabenbezogener Bebauungsplan ALT763
 - Anlage 3 Begründung Vorhabenbezogener Bebauungsplan ALT763
 - Anlage 4 Vorhabenbeschreibung
 - Anlage 5 Grundzüge der Auslobung des Planungswettbewerbes
 - Anlage 6.1 rechtskräftiger Bebauungsplan ALT614 "Am Hügel" – Plan
 - Anlage 6.2 rechtskräftiger Bebauungsplans ALT614 "Am Hügel" – Begründung
 - Anlage 7 Antrag (nicht öffentlich)
- Begründung Dringlichkeit

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

Sachverhalt

Am 14.11.2022 hat die Vorhabenträgerin einen Antrag auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens nach § 12 BauGB für die Flurstücke Gemarkung Erfurt, Flur 123, Flurstücke 156 und 157 für das Vorhaben "Ausstellungshaus - Welt der Versuchungen" gestellt. Das Konzept des Ausstellungshauses an der Schnittstelle zwischen Wissenschaft und Kunst widmet sich alten und neuen Versuchungen und Abhängigkeiten – von Drogen bis hin zu Social Media – und beleuchtet sie aus unterschiedlichen Blickwinkeln. Das Ausstellungshaus verfolgt damit einen innovativen Ansatz in der Suchtprävention.

Der Vorhabenträgerin wurde das Grundstück von der Stadt Erfurt zur Umsetzung des Vorhabens mit Beschluss des Stadtrates vom 06.07.2022 (DS0927/22) zur Verfügung gestellt. Dies erfolgte unter der Maßgabe, dass auf dem Grundstück die erforderlichen Stellplätze, die aus Stellplatzbaulasten und Grunddienstbarkeiten resultieren, durch die Vorhabenträgerin hergestellt werden. Dabei handelt es sich um 79 Stellplätzen für kirchliche Verwaltungseinrichtungen, die in einer Tiefgarage unterzubringen sind sowie um 14 ebenerdige Stellplätze auf dem Flurstück 156, die mit einer Dienstbarkeit gesichert sind.

Das Gebiet des Bebauungsplanes befindet sich in der Innenstadt von Erfurt und erstreckt sich nördlich der Weidengasse, westlich der Straße Am Hügel und südlich der Huttenstraße.

Die Flächen liegen im Geltungsbereich des seit 28.09.2018 rechtsverbindlichen Bebauungsplans ALT614 "Am Hügel". Der rechtsverbindliche Bebauungsplan ALT614 sieht neben Wohnbauflächen und gemischten Bauflächen und speziell für die Flurstücke 156 und 157 die Festsetzung der Mischgebiete Teilbereiche MI 2a und MI 2b vor.

Für das Mischgebiet Teilbereich MI 2a, wurde der besondere Nutzungszweck "Parkhaus" festgesetzt. Dies dient der Unterbringung eines öffentlich nutzbaren Parkhauses mit einer Mindestanzahl von 250 Stellplätzen und einer maximalen Stellplatzzahl von 400 Stellplätzen. Unter Berücksichtigung der festgesetzten Baulinien und Baugrenzen sowie der GRZ von 0,8 wäre innerhalb des Baufelds ein Parkhaus mit einer Bruttogrundfläche von ca. 1.850 m² sowie einer maximalen Höhe von 14m zulässig. Für das südlich angrenzende MI 2b (GRZ 0,5) beträgt die festgesetzte Größe des Baufelds 520 m². Da die festgesetzten Baufelder hier jedoch nur eine Tiefe von 12 m bzw. 10 m aufweisen, ist die Einordnung eines Ausstellungshauses, welches regelmäßig größere Bautiefen erfordert hier nicht möglich.

Der besondere Nutzungszweck "Parkhaus" wurde im Bebauungsplan ALT614 "Am Hügel" wie folgt als allgemeines Planungsziel festgelegt:

„Um den enormen, über die Jahre auf den Brachflächen aufgelaufenen Stellplatzbedarf im Gebiet (u. a. aufgrund verschiedener kirchlicher und Gemeinbedarfseinrichtungen sowie der vorhandenen verdichteten Wohnbebauung) bewältigen zu können und auf einem Teil der neugeordneten Flächen überhaupt eine innenstadttypische Wiederbebauung zu ermöglichen, ist der Bau einer Quartiersgarage unumgänglich. Dies ist ausdrücklich nicht das primäre Ziel des Planes, sondern eine zwangsläufige Voraussetzung, um die bezweckte Neuordnung noch ermöglichen zu können.“

Mit der Drucksache 0129/14 beschloss der Stadtrat am 29.01.2015 die „Parkraumkonzeption für die Innenstadt“. Obwohl der Gutachter nachgewiesen hat, dass keine zusätzlichen öffentlichen Parkhäuser für die Umsetzung des Parkraumkonzeptes benötigt werden, nahm der Stadtrat den Beschlusspunkt 5 auf, welcher beinhaltet, dass drei Parkhäuser zu planen und realisieren sind. Dabei ging es um die Parkhäuser am Löbertor, in der alten Druckerei und am Huttenplatz. Das Bauvorhaben „Alte Druckerei“ wurde von einem privaten Investor ohne öffentlich nutzbares Parkhaus realisiert. Dafür konnte das Parkhaus Reglermauer mit 200 Stellplätzen in Betrieb genommen werden. Zurzeit wird das Parkhaus Löbertor hergestellt. Das Parkhaus am Huttenplatz ist für das Kurzzeitparken als Kapazität nicht notwendig,

Mit der Herstellung des Ausstellungshauses steht diese Fläche für eine öffentliche Parkgarage nicht mehr zur Verfügung. Die bestehenden Stadtratsbeschlüsse zur Realisierung von 3 Parkhäusern sind mit dem Bebauungsplan ALT673 nicht mehr umsetzbar, da lediglich 2 Parkhäuser realisiert wurden.

Um die planungsrechtliche Zulässigkeit des jetzt vorliegenden Vorhabens zu gewährleisten, ist gemäß § 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB ein "neuer" Bebauungsplan ALT763 "Ausstellungshaus - Welt der Versuchungen" aufzustellen, mit dem der Geltungsbereich des Bebauungsplans ALT614 "Am Hügel" in Teilen überplant wird.

Die der Standortwahl zugrundeliegende Idee ist, dass durch das Ausstellungshaus die Stadt Erfurt an zusätzlicher Attraktivität gewinnt und das innerstädtische Gebiet eine Aufwertung erfährt. Für diesen Bereich als ein Eingang in die Altstadt wird eine Stadtreparatur als strukturell wichtiges Ziel formuliert. Mit der Errichtung des Ausstellungshauses für die "Welt der Versuchungen" wird durch die Bebauung der jetzt noch vorhandenen Brache ein wesentlicher Beitrag zur Stadtreparatur geleistet. Das Haus soll einen Standard im nachhaltigen Bauen setzen.

Der gesamte Stellplatzbedarf, der im Geltungsbereich des rechtswirksamen Bebauungsplans ALT614 und des neuen Bebauungsplans ALT763 entsteht, kann ebenso wie die aus Stellplatzbaulasten und Grunddienstbarkeiten resultierenden Stellplätzen in den Plangebieten gedeckt werden.

Der Vorentwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist im Sinne einer Machbarkeitsstudie für den Rahmen einer möglichen Bebauung für das Vorhabensgrundstück zu verstehen. Das Gebäude soll nördlich der Weidengasse, westlich der Straße Am Hügel sowie südlich der Huttenstraße errichtet werden.

Das Vorhaben soll eine Nett Nutzfläche von 4.000 m² bis max. 5000 m² umfassen, die in angemessener Form in dem Ausstellungshaus untergebracht werden sollen. Das städtebauliche Konzept sieht die Errichtung eines Ausstellungshauses für das Vorhaben "Welt der Versuchungen" vor. Vorgesehen wird ein dreigeschossiges Gebäude mit einer maximalen Höhe von 18m. Dabei ist die maximale Höhe des Gebäudes insbesondere in Bezug auf die angrenzende Bebauung differenziert zu entwickeln. Die Gebäudehöhe von max. 18m soll nicht das gesamte Volumen des Gebäudes umfassen. Im Rahmen des Planungswettbewerbs wird die detaillierte Ausformung des Gebäudes vorgenommen. Daher liegt diese erst im Ergebnis des Wettbewerbs vor.

Die Ausgestaltung des Vorhabens soll in einem von der Vorhabenträgerin durchzuführenden Planungs-wettbewerb erfolgen. Die Vorhabenträgerin hat sich insofern bereit erklärt, für das Vorhaben einen Planungswettbewerb nach der Richtlinie zur Durchführung von Planungswettbewerben (RPW 2013) auf ihre Kosten durchzuführen und einen der Preisträger mit der Planung und Realisierung des Bauvorhabens zu beauftragen.

Der Stadtrat wird in das Verfahren zum Planungswettbewerb einbezogen. Der Stadtrat sendet zwei Vertreter (Vorsitzender sowie stellvertretende Vorsitzende des Ausschusses für Stadtentwicklung, Bau, Umwelt, Klimaschutz und Verkehr) als Sachverständige zu Preisrichtervorbesprechungen, Rückfragenkolloquien und zu den Jurysitzungen als Gäste.

Der Stadtrat wird zum Ergebnis des Planungswettbewerbs und zum daraus zu entwickelnden Vorhaben öffentlich informiert. Das Ergebnis des Wettbewerbs bildet die Grundlage des Bebauungsplanentwurfs ALT673 "Ausstellungshaus – Welt der Versuchungen".

Weitere Schritte nach Beschlussfassung

Der Aufstellungsbeschluss wird gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB sowie Zeitpunkt, Ort und Dauer der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit werden ortsüblich im Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt bekanntgemacht.

Mit der Vorhabenträgerin ist ein städtebaulicher Vertrag (§ 11 Abs. 1 Satz 1 BauGB) abzuschließen.

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

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.