

Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung

Stellungnahme der Stadtverwaltung Erfurt zur Drucksache 0223/23

Titel der Drucksache

Antrag der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN zur Drucksache 2048/22 - Vorhabenbezogener Bebauungsplan ALT763 "Ausstellungshaus - Welt der Versuchungen" - Einleitungs- und Aufstellungsbeschluss, Billigung des Vorentwurfs und frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

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? Ja.

Liegen die finanziellen Voraussetzungen vor? Ja.

Stellungnahme

Punkt 1:

Änderungsantrag:

*Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan ~~ALT673~~ **ALT763** sollen die Sanierungsziele der Sanierungssatzung EFM101 „Altstadt“ gebietsbezogen konkretisiert und folgende Planungsziele angestrebt werden:*

Stellungnahme:

Dem Hinweis wird gefolgt, Begründung:

Der Absatz 2, Satz 1, Beschlusspunkt 02, wird geändert, ALT673 wird durch ALT763 ersetzt.

Punkt 2:

Änderungsantrag:

Der Erhalt der Bestandsbäume ist ein wesentlicher Grundzug des geplanten Planungswettbewerbs. Wenn nötig, sind, im Rahmen der Baumaßnahmen, Maßnahmen zur Stärkung der Vitalität der Bestandsbäume zu ergreifen. Die Anlagen 3 (Begründung Vorentwurf) und 5 (Grundzüge der Auslobung des Planungswettbewerbes) sind im Punkt "Baumbestand" (jeweils auf Seite 8) entsprechend zu ändern.

Diesem Punkt wird nur mit der beschriebenen Änderung gefolgt, Begründung:

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. Ein Erhalt von Bäumen innerhalb des Baufelds für das Parkhaus wurde entsprechend des rechtsverbindlichen Bebauungsplans ALT614 "Am Hügel" nicht festgesetzt.

Gleichwohl wurde auf Seite 8 der Begründung zum Vorentwurf / Machbarkeitsstudie (Anlage 3 der DS 2048/22) als auch in der (Anlage 5 der DS 2048/22) Grundzüge der Auslobung des Planungswettbewerbes erläutert, dass die vorliegende Baumerfassung für den Bebauungsplan ALT614 "Am Hügel" vor der Auslobung des Wettbewerbs für den Geltungsbereich des neuen Bauungsplans ALT763 zu aktualisieren ist. Diese Baumkartierung einschließlich der Vitalitätsprüfung ist den Wettbewerbsteilnehmern mit der Forderung zur Verfügung zu stellen, möglichst den wertvollsten Bestand zu erhalten.

Zwischenzeitlich (Januar 2023) wurde die Baumkartierung aktualisiert. Im geplanten Baufeld des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans ALT763 wurden 10 Bäume erfasst. Für vier Bäume wurde ein Erhalt als empfehlenswert eingeschätzt. Zwei dieser Bäume stehen jedoch mitten auf dem Baufeld, ein Erhalt dieser Bäume würde die Bebaubarkeit mit dem Ausstellungshaus sehr stark einschränken und kann deshalb nicht als zwingend zu erhalten vorgegeben werden.

Die Ergebnisse der Überprüfung der Baumbestandsliste sind in der Anlage zu dieser Stellungnahme dargestellt und erläutert. Die mit den Nummern 6, 7, 9, 10, 11, 11.1, 12, 13, 13.1, 14 erfassten Bäume liegen innerhalb des festgesetzten Baufelds des seit 28.09.2018 rechtsverbindlichen Bebauungsplans ALT614 "Am Hügel" sowie im Baufeld des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans ALT763. Der Erhalt aller Bestandsbäume, wie von der Fraktion BÜNDNIS 90/ DIE GRÜNEN gewünscht, kann aus den genannten Gründen nicht erfolgen. Ein Erhalt einzelner Bäume im Ergebnis des Wettbewerbs wird als ein Ziel des Wettbewerbs formuliert. Eine Änderung der Anlagen 3 und 5 ist nicht erforderlich, gleichwohl enthalten diese Unterlagen bereits die Zielstellung, einzelne Bäume zu erhalten.

Punkt 3:

Änderungsantrag:

Bezüglich der Stellplatzbaulasten und Grunddienstbarkeiten ist zu prüfen, wie sich die laufenden Gespräche zwischen der Vorhabenträgerin und der Kirche hinsichtlich einer deutlichen Senkung des kirchlichen Stellplatzbedarfs auf den Wettbewerbsverlauf und die Ergebnisse auswirken können.

Den Hinweisen wird gefolgt, Begründung:

Entsprechend Drucksache DS 0927/22 sind zusätzlich zum Eigenbedarf Vorhabenträgerin und den bestehenden Grunddienstbarkeiten insgesamt 79 baulastgesicherte Stellplätze für kirchliche Einrichtungen (belastete Flurstücke: Gemarkung Erfurt-Mitte, Flur 123, Flurstücke 156, 157, 158 und 159) auf dem Wettbewerbsgrundstück Huttenplatz nachzuweisen.

Mittels einer Stellplatzanalyse ermitteln die kirchlichen Einrichtungen derzeit den tatsächlichen Stellplatzbedarf. Sollte sich hieraus nachprüfbar ein geringerer Stellplatzbedarf ergeben, ist eine Umwidmung baulastgesicherter Stellplätze zu abgelösten (fiktiven) Stellplätzen rechtlich möglich. Die Zulassung der Ablösung kann vollzogen werden, wenn es dem Willen der Stadt entspricht. Die Baulasten sind zu löschen bzw. zu aktualisieren, sobald die Ablöse vollzogen wurde.

Eine Reduzierung der auf dem Wettbewerbsgrundstück nachzuweisenden 79 baulastgesicherten Stellplätze für kirchliche Einrichtungen kann auch durch Verlagerung der Baulasten auf andere Grundstücke erfolgen. Auch diese Möglichkeit wird derzeit seitens der kirchlichen Einrichtungen untersucht. Hierzu bedarf es weiterer Abstimmungen sowie vertraglicher Regelungen zwischen der Vorhabenträgerin, den kirchlichen Einrichtungen und der Stadt Erfurt.

Die Stellplätze, die durch Grunddienstbarkeiten auf dem Grundstück der Vorhabenträgerin gesichert sind, bleiben unverändert bestehen.

Punkt 4:

Änderungsantrag:

Zusätzlich ist zu prüfen, wie eine mögliche Betreuung der Tiefgarage als Quartiersgarage darstellbar wäre, sollte der kirchliche Stellplatzbedarf signifikant zurückgehen. Die Prüfergebnisse sind spätestens im nächsten Verfahrensschritt als Beschlussvorlage vorzulegen, sollten diese Ergebnisse einen Änderungsbedarf signalisieren.

Den Hinweisen wird gefolgt, Begründung:

In Abhängigkeit der beschriebenen Prüfergebnisse für die erforderlichen Stellplätze für kirchliche Einrichtungen und der mit der DS 0927/22 zunächst nachzuweisenden Stellplatzanzahl auf dem Wettbewerbsgrundstück (entsprechend Punkt 3) wäre eine Nutzung möglicher überzähliger Stellplätze in einer Tiefgarage im Sinne einer Quartiersgarage für angrenzende Nutzer denkbar.

Fazit:

Die Verwaltung empfiehlt dem vorliegenden Änderungsantrag in den Punkten 1, 3 und 4 zu folgen.

Dem Punkt 2 empfiehlt die Verwaltung nicht zu folgen und schlägt stattdessen die nachfolgende Fassung des Änderungsantrages vor.

Änderung des/der Beschlusspunkte aus Sicht der Stadtverwaltung:

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~~ **ALT763** 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.*
- ~~*Der Erhalt der Bestandsbäume ist ein wesentlicher Grundzug des geplanten Planungswettbewerbs. Wenn nötig, sind, im Rahmen der Baumaßnahmen, Maßnahmen zur Stärkung der Vitalität der Bestandsbäume zu ergreifen. Die Anlagen 3 (Begründung Vorentwurf) und 5 (Grundzüge der Auslobung des Planungswettbewerbes) sind im Punkt "Baumbestand" (jeweils auf Seite 8) entsprechend zu ändern.*~~
- *Im Rahmen des Wettbewerbs ist zu prüfen, ob mit der Ausformung der Gebäudekubatur auf den Baumbestand Rücksicht genommen werden kann, so dass im Ergebnis des Wettbewerbs einzelne Bäume erhalten werden können.*
- *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.*

- *Bezüglich der Stellplatzbaulasten und Grunddienstbarkeiten ist zu prüfen, wie sich die laufenden Gespräche zwischen der Vorhabenträgerin und der Kirche hinsichtlich einer deutlichen Senkung des kirchlichen Stellplatzbedarfs auf den Wettbewerbsverlauf und die Ergebnisse auswirken können.*
- *Zusätzlich ist zu prüfen, wie eine mögliche Betreuung der Tiefgarage als Quartiersgarage darstellbar wäre, sollte der kirchliche Stellplatzbedarf signifikant zurückgehen. Die Prüfergebnisse sind spätestens im nächsten Verfahrensschritt als Beschlussvorlage vorzulegen, sollten diese Ergebnisse einen Änderungsbedarf signalisieren.*

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 ~~gemäß Beschlusspunkt 02 geänderte~~ Begründung (Anlage 3) werden gebilligt.

Anlagenverzeichnis

Anlage: Baumbestandsliste ALT763, Stand 17.Januar 2023

gez. Heide

Unterschrift Amtsleitung

23.01.2023

Datum