

Titel der Drucksache:

Vorhabenbezogener Bebauungsplan ALT617
"An den Graden", Änderung des
Aufstellungsbeschlusses, Billigung des
Vorentwurfes und frühzeitige
Öffentlichkeitsbeteiligung

Drucksache

0176/13

Stadtrat

Entscheidungsvorlage

öffentlich

Beratungsfolge	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Dienstberatung OB	15.08.2013	nicht öffentlich	Vorberatung
Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt	03.09.2013	nicht öffentlich	Vorberatung
Stadtrat	11.09.2013	öffentlich	Entscheidung

Beschlussvorschlag

01

Der Stadtratsbeschluss 2197/10 "Vorhabenbezogener Bebauungsplan ALT 617 "An den Graden", Einleitungs- und Aufstellungsbeschluss" vom 03.03.2011 wird aufgehoben.

02

Dem Antrag auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens nach § 12 Abs. 2 BauGB wird gemäß § 12 Abs. 2 Satz 1 BauGB nach pflichtgemäßem Ermessen zugestimmt. Das Bebauungsplanverfahren soll eingeleitet werden.

03

Für den Bereich An den Graden in der Gemarkung Erfurt-Mitte, Flur 134, soll gemäß § 12 Abs. 1 Satz 1 BauGB i. V. m. § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB der vorhabenbezogene Bebauungsplan ALT617 „An den Graden“ aufgestellt werden.

Der Geltungsbereich wird begrenzt:

- im Norden: durch die südliche Fahrbahnkante der Domstraße,
- im Osten: durch die Westgrenze des Straßenflurstücks An den Graden,
- im Süden: durch die Nordgrenze des Flurstücks des Bergstroms,
- im Westen: durch die westliche Flurstücksgrenze des Flurstückes 84/2

Mit dem aufzustellenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan ALT617 sollen die Sanierungsziele der Sanierungssatzung SA EFM101 „Altstadt“ gebietsbezogen konkretisiert und die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geordnete Bebauung geschaffen werden. Hierbei sind vorgesehen:

- im Grundstücksteil entlang der Domstraße Gewerbe und zum Teil Wohnen, dabei im Erdgeschoss Gastronomie und oder Einzelhandelsflächen bis maximal je 200 qm Verkaufsraumfläche,
- in den Grundstücksteilen An den Graden, zum Bergstrom und im Blockinneren Wohnnutzungen

mit einer maximalen Geschoßflächenzahl GFZ von 1,8. Daraus ergibt sich unter Berücksichtigung der gewerblichen Nutzungen im Grundstücksteil an der Domstraße eine maximale Geschoßflächenzahl GFZ von 2,0 über das gesamte Grundstück.

- eine Festlegung der überbaubaren Grundstücksfläche durch straßenbegleitende Bau *linien* zur Domstraße und zur Straße An den Graden sowie mit *Baugrenzen* zum westlich angrenzenden Grundstück sowie zum Bergstrom hin, die sich am Abstand der angrenzenden Turnhalle zum Bergstrom orientiert,
- Definition der Höhenentwicklung und Gliederung der baulichen Anlagen im Kontext mit der Umgebungs-bebauung sowie entsprechend der normativen Vorgaben zum städtebaulichen Denkmalschutz (siehe Vorhabensbeschreibung),
- Umsetzen der normativen Vorgaben des Denkmalschutzes, der Erschließung, des Immissions- und des Naturschutzes,
- Herstellung der notwendigen Kfz-Stellplätze, die durch die Bebauung nachzuweisen sind, in einer Tiefgarage mit Zu- und Abfahrt von der Straße "An den Graden",
- qualitätvolle Begrünung des Quartiersinnenbereiches.

Die Konkretisierung und Ausgestaltung des Vorhabens erfolgt in einem Planungswettbewerb gemäß Richtlinien für Planungswettbewerbe RPW 2013 als Realisierungswettbewerb.

04

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

05

Der Einleitungs- und Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB ortsüblich im Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt bekannt zu machen.

06

Der Oberbürgermeister wird beauftragt, mit dem Antragsteller (Vorhabenträger) den erforderlichen Durchführungsvertrag gemäß § 12 Abs. 1 Satz 1 BauGB zur Vorbereitung und Durchführung dieses Bebauungsplanverfahrens abzuschließen.

07

Der Vorhaben- Erschließungsplan (Anlage 2) wird als Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ALT617 „An den Graden“ gebilligt.

08

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist durch öffentliche Auslegung des Vorentwurfes des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ALT617 "An den Graden" und dessen Begründung durchzuführen.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden, sind gemäß § 4 Abs. 1 Satz 1 BauGB zu beteiligen.

09

Zeitpunkt, Ort und Dauer der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sind ortsüblich im Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt bekannt zu machen.

10

Der Flächennutzungsplan ist gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung

anzupassen.

11

Der Oberbürgermeister wird beauftragt, mit dem Vorhabenträger einen städtebaulichen Vertrag (§ 11 Abs. 1 Satz 1 BauGB) abzuschließen, der die Durchführung eines Planungswettbewerbes gemäß RPW 2013 als Realisierungswettbewerb mit vorgeschaltetem Bewerberverfahren durch den Vorhabenträger regelt.

Der Planungswettbewerb gemäß RPW 2013 dient der Konkretisierung und Ausgestaltung des Vorhabens. Die ca. 25 Teilnehmer des Realisierungswettbewerbs werden in einem Bewerbungsverfahren ermittelt. In dem städtebaulichen Vertrag (§ 11 Abs. 1 Satz 1 BauGB) ist festzuschreiben, dass einer der Preisträger des Realisierungswettbewerbes vom Vorhabenträger auf dessen Kosten mit den vollständigen Planungsleistungen bis zur Ausführungsplanung (Leistungsphase 5 HOAI einschließlich) zu beauftragen ist.

12

Die Grundzüge und Rahmenbedingungen der Auslobung zum Wettbewerb sind den zuständigen Fachaus-schüssen zur Billigung vorzulegen.

15.08.2013 i.V. gez. T. Thierbach

Datum, Unterschrift

Nachhaltigkeitscontrolling <input checked="" type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja, siehe Anlage	Demografisches Controlling <input checked="" type="checkbox"/> Nein <input 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			
↓				
	2013	2014	2015	2016
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 - Vorhaben- Erschließungsplan

Anlage 3 - sonstige Abbildungen

Anlage 4 - Stadtratsbeschluss 2197/10 vom 03.03.2011

Anlage 5 - Stellungnahme zu Art des Planungswettbewerbes (nicht öffentlich)

Die Anlagen 2 - 5 liegen im BOB und den Fraktionen zur Einsichtnahme aus.

Sachverhalt

BESCHLUSSLAGE

- Stadtratsbeschluss Nr. 2197/10 vom 03.03.2011 - Vorhabenbezogener Bebauungsplan ALT617 "An den Graden" - Einleitung- und Aufstellungsbeschluss, bekannt gemacht im Amtsblatt Nr. 7 am 15.04.2011

SACHVERHALT

Der Vorhabenträger hatte im Jahr 2010 einen Antrag auf Einleitung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens für das betreffende Quartier in unmittelbarer Nachbarschaft zum Dom gestellt mit der Absicht, dort einen innerstädtischen Hotelneubau zu erstellen. Die Verwaltung hatte für dieses stadtbildprägende Vorhaben die Durchführung eines Wettbewerbsverfahrens für angemessen erachtet. Nachdem sich der Vorhabenträger zur Durchführung eines Gutachterverfahrens bereit erklärt hatte, hat die Verwaltung den Antrag zur Beschlussfassung im Stadtrat aufbereitet und parallel dazu das Vorhaben im

Gestaltungsbeirat zur Diskussion gestellt.

Der Gestaltungsbeirat hatte daraufhin in seiner Sitzung vom 24.02.2011 empfohlen *"...die Lösung dieser schwierigen und bedeutsamen Bauaufgabe in einem offenen, zweiphasigen, europaweiten Wettbewerbsverfahren nach den Richtlinien für Planungswettbewerbe (RPW 2008) zu finden. Die (...) Diskussion zeige eindeutig, dass die Bebauung des Grundstückes durch seine herausragende Lage direkt am Domplatz und gegenüber dem Dom zunächst einer städtebaulichen Klärung bedarf. Auf diesen grundsätzlichen Lösungsansätzen aufbauend kann dann eine dem Standort angemessene Form der Bebauung entworfen werden. Die Wertigkeit des Domes und dessen umgebender Bebauung sowie des Domplatzes bedingt aus Sicht des Gestaltungsbeirates zwingend die Durchführung eines qualifizierten offenen Wettbewerbsverfahrens."*

Der Stadtrat hatte sich mit großer Einmütigkeit dieser Empfehlung des Gestaltungsbeirates angeschlossen und den Vorhabenträger im Beschluss vom 03.03.2011 zur entsprechend geänderten Drucksache 2197/10 unter anderem beauftragt, ein offenes, zweiphasiges, europaweites Wettbewerbsverfahren gemäß der Richtlinien für Planungswettbewerbe (RPW 2008) durchzuführen, den Auslobungstext den zuständigen Fachausschüssen zur Billigung vorzulegen, die städtebauliche Grundsatzlösung einer Bebauung in der 1. Phase zu klären sowie *"zur Realisierung des Siegerentwurfs (...) die Beauftragung des Planverfassers bis zur Leistungsphase 8 entsprechend HOAI"* mit dem Vorhabenträger zu vereinbaren.

Der Vorhabenträger hat daraufhin nach seiner Darstellung mehrfach mit verschiedenen Investoren und Hotelbetreibern letztendlich ohne Erfolg verhandelt. Die in Frage kommenden Hotelbetreiber seien durchgängig nicht bereit gewesen, vor Verfahrensbeginn das Ergebnis eines Wettbewerbsverfahrens ohne Einflussmöglichkeiten zu akzeptieren und die Bindung an einen ihnen noch nicht bekannten Planer und dessen gestalterische Vorstellungen aufgrund einer neutralen Juryentscheidung zu akzeptieren.

Daher hat der Vorhabenträger im März 2012 erklärt, unter diesen erschwerten Bedingungen das Vorhaben nicht durchführen zu können bzw. nicht in der Lage zu sein, den Stadtratsbeschluss 2197/10 vom 03.03.2011 umsetzen. Dies betrifft sowohl die Art der baulichen Nutzung (Hotel), als auch die Art und den Umfang des Planungswettbewerbes, insbesondere die Nichtzulassung einer Teilnehmerbeschränkung sowie die Bindung an eine Beauftragung des Verfassers des Siegerentwurfs bis zur Leistungsphase 8.

Der Vorhabenträger hat daraufhin sein Vorhaben inhaltlich verändert und verfolgt nunmehr die Zielstellung, hauptsächlich eine Wohnnutzung vorzusehen (entlang der Domstraße auch gewerbliche Nutzungen), was die verkehrlichen Konfliktpotenziale spürbar reduziert. Zur Durchführung eines Realisierungswettbewerbes gemäß RPW auf seine Kosten hat sich der Vorhabenträger weiterhin bekannt.

Hinsichtlich des durchzuführenden Verfahrens selbst hat der Vorhabenträger auf eigenes Betreiben eine gutachterliche Stellungnahme des Planungsbüros Wittenberg Architekten aus Weimar eingeholt, das über umfassende Erfahrungen bei der Vorbereitung und Durchführung von Planungswettbewerben verfügt (siehe Anlage).

In der Sache schlägt das Büro vor, in diesem Fall von einem zweiphasigen (bzw. eigentlich zweistufigen) Verfahren abzusehen, da die zur Verfügung stehenden städtebaulichen Spielräume nicht allzu groß seien und unter der Komplexität der Aufgabenstellung nicht losgelöst von den Architektur- und nutzungsbezogenen Ansätzen betrachtet werden könnten.

Ferner stellt das Büro dar, die Durchführung eines nichtoffenen Realisierungswettbewerbes mit 25 Teilnehmern und einem vorgeschalteten, offenen Bewerbungsverfahren sei absolut ausreichend, um unter Abwägung städtebaulicher, gestalterischer, funktioneller und sonstiger Kriterien die beste Lösung auswählen zu können. Für die Qualitätssicherung sei es ausreichend und üblich, entsprechend den Vorgaben der RPW mit der Realisierung den Verfasser *eines der mit einem Preis ausgezeichneten Entwürfe* mindestens für die *Leistungsphasen 2 bis 5* (Ausführungsplanung) nach §33 HOAI zu übertragen.

Dieses Verfahren entspricht vollumfänglich den Anforderungen der mittlerweile novellierten RPW 2013. Zur Begründung dieser Vorschläge im Einzelnen wird hier auf das Gutachten verwiesen.

Eine Zulassung durch den Wettbewerbsausschuss der Architektenkammer ist in Aussicht gestellt.

Dieses Verfahren weicht zwar eindeutig in Art, Umfang und Aufwand vom dem Verfahren ab, das der Stadtrat am 03.03.11 in seinem Beschluss zur Drucksache 2197/10 verabschiedet hatte, die Qualitätsziele der Stadt bleiben aber nach Einschätzung der Verwaltung auch durch ein solches Verfahren noch in hinreichendem Umfang gewährleistet.

Um das Vorhaben voranzubringen empfiehlt die Verwaltung daher, unter stringenter Einhaltung der benannten Verfahrensbedingungen und Kriterien sowie der noch auszuarbeitenden und den Ausschüssen in ihren Grundzügen vorzulegenden Auslobung den vom Vorhabenträger vorgelegten Verfahrensvorschlag anzunehmen.

In Anbetracht der bestehenden städtebaulichen Missstände und der fehlenden planungsrechtlichen Grundlage zur Steuerung baulicher Veränderungen im Sinne der Sanierungs- und Erhaltungsziele für die Altstadt ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes zwingend erforderlich. Ohne die Fortschreibung und Konkretisierung der Sanierungsziele durch den Bebauungsplan beschränken sich die sanierungsrechtlichen Steuerungsmöglichkeiten auf die Inhalte des Rahmenplanes "Erweiterte Altstadt". Mit dem Bebauungsplan soll deshalb ein verbindliches Regelwerk geschaffen werden, in welchem die städtebaulichen Entwicklungsziele gebietsbezogen konkretisiert und die planungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung definiert werden. Besonderes Augenmerk soll dabei auf die Fortentwicklung der städtebaulichen Prägung und Gestalt, sprich Fortentwicklung der prägenden Baustrukturen, sowie die Vermeidung nachbarschaftlicher Nutzungskonflikte und die Sicherung der Grünraumqualität entlang des Nordufers des Bergstroms gelegt werden.

Gegenstand des Bebauungsplanes ist die Herstellung der räumlichen Fassung entlang der Domstraße und der Straße An den Graden. Er stellt damit eine Maßnahme der Innenentwicklung dar und wird deshalb im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt. Eine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 13a Abs.1 Nr. 2 BauGB ist nicht erforderlich, da die Größe der zulässigen Grundflächen die Obergrenze von 20.000 m² nicht überschreiten wird. Von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB kann gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen werden.

Der Standort ist Bestandteil des Denkmalensembles "Altstadt". Er liegt am Domplatz gegenüber dem bedeutendsten Wahrzeichen der Landeshauptstadt Erfurt, dem denkmalgeschützten Mariendom. Diese Lage des Standortes und der denkmalpflegerische Umgebungsschutz erfordern eine Vorhabenausgestaltung mit einem Planungswettbewerb, und die Sicherung der Vorhabenausgestaltung in einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan.

NACHHALTIGKEITSCONTROLLING UND DEMOGRAPHISCHES CONTROLLING

Gegenstand der Drucksache ist ein 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.