

Titel der Drucksache:

**Städtebauliche Grundsatzlösung "Wohnen an  
der Georgsgasse"**

Drucksache

**0727/14**

Stadtrat

Entscheidungsvorlage

öffentlich

| Beratungsfolge                            | Datum      | Behandlung       | Zuständigkeit |
|---|------------|------------------|---------------|
| Dienstberatung OB                         | 06.11.2014 | nicht öffentlich | Vorberatung   |
| Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt | 18.11.2014 | nicht öffentlich | Vorberatung   |
| Stadtrat                                  | 26.11.2014 | öffentlich       | Entscheidung  |

#### Beschlussvorschlag

##### 01

Die in Anlage 2 formulierte städtebauliche Grundsatzlösung für das Vorhaben / Plangebiet "Wohnen an der Georgsgasse" wird für die weiteren formellen und informellen Planungen bestätigt.

##### 02

Die städtebauliche Grundsatzlösung "Wohnen an der Georgsgasse" (Anlage 2) konkretisiert die Sanierungsziele in einem Teilbereich der Satzung über die städtebauliche Sanierung in Erfurt, Andreasviertel (EFM002).

06.11.2014 gez. A. Bausewein

Datum, Unterschrift

|  |  |             |             |             |
|--|--|-------------|-------------|-------------|
| <b>Nachhaltigkeitscontrolling</b> <input type="checkbox"/> Nein <input checked="" type="checkbox"/> Ja, siehe Anlage | <b>Demografisches Controlling</b> <input type="checkbox"/> Nein <input checked="" type="checkbox"/> Ja, siehe Anlage |             |             |             |
| <b>Finanzielle Auswirkungen</b> <input checked="" type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja →               | <b>Nutzen/Einsparung</b> <input type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja, siehe Sachverhalt                |             |             |             |
| ↓  | Personal- und Sachkosten (in EUR) /<br>Personalkosteneinsparung (in VbE)   |             |             |             |
| <b>Deckung im Haushalt</b> <input type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja                                 | <b>Gesamtkosten</b> <b>EUR</b>   |             |             |             |
| ↓  |  |             |             |             |
|  | <b>2014</b>  | <b>2015</b> | <b>2016</b> | <b>2017</b> |
| 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"/> <b>Deckung siehe Entscheidungsvorschlag</b>   |  |             |             |             |

#### Fristwahrung

Ja  Nein

#### Anlagenverzeichnis

Anlage 1 - Übersichtskizze

Anlage 2 - städtebauliche Grundsatzlösung "Wohnen an der Georgsgasse"

Die Anlage 2 liegt in den Fraktionen und im Bereich OB zur Einsichtnahme aus.

#### Sachverhalt

##### Beschluss- und planerische Ausgangslage

SA EFM002 "Andreasviertel", Satzung über die städtebauliche Sanierung in Erfurt, Andreasviertel (EFM002):

- Erstveröffentlicht im Amtsblatt vom 30.10.1991

BP EFM163 "südl. Teil des Sanierungsgebietes Andreasviertel", Bebauungsplan:

- Aufstellungsbeschluss, StR 081/94 v. 20.04.1994, veröffentlicht im Amtsblatt v. 03.06.1994

- Billigung des Entwurfes, StR 055/96 v. 27.03.1996, veröffentlicht im Amtsblatt v. 20.04.1996

- öffentliche Auslegung des Entwurfes vom 29.04.1996 - 31.05.1996

Aufgrund der kleinteiligen Steuerung im Rahmen der Sanierungsmaßnahme sind keine weiteren Verfahrensschritte erfolgt.

RP EFM002, Rahmenplanung für das allgemeine Wohngebiet „Andreasviertel“

- StR 87/90 v. 14.11.90, veröffentlicht im Amtsblatt v. 05.12.90

RP EFM047, Rahmenplanung erweiterte Altstadt  
- StR 027/94 v. 16.02.1994, veröffentlicht im Amtsblatt v. 11.03.1994

Ortsgestaltungssatzung für die Altstadt von Erfurt  
- StR 123/92 v. 08.07.1992, veröffentlicht im Amtsblatt v. 26.11.1992

EH 001 Erhaltungssatzung für die Altstadt von Erfurt  
- StR 040/92 v. 18.03.92, veröffentlicht im Amtsblatt 24.06.1992

Der Standort ist Bestandteil des Denkmalensembles "Altstadt"

## Sachverhalt

Das Planungsgebiet befindet sich in der Altstadt im südlichen Teil des Andreasviertels im Quartier Georgsgasse / Weisse Gasse. Es ist seit den großflächigen Abrissmaßnahmen in den 1980er Jahren unbebaut und wird heute im Wesentlichen durch ungeordnetes privates Parken genutzt.

Nach einem kürzlich erfolgten Verkauf beabsichtigt der neue Eigentümer, das Gemeinnützige Siedlungswerk GmbH Frankfurt Main (GSW), die Bebauung des Areals mit Mietwohnungsbau sowie einer Tiefgarage. Trotz der hohen Standort- und Lagegunst ist vorgesehen, die Wohnungen, die dauerhaft im Bestand gehalten werden sollen, auf einem für Neubau preiswerten Mietsegment anzubieten. Der Eigentümer und Bauherr hat sich bereit erklärt, zur architektonischen Qualitätssicherung ein Gutachterverfahren durchzuführen und das Ergebnis umzusetzen.

Zugleich kann mit diesem Vorhaben die letzte große Brachfläche im Andreasviertel einer angemessenen Neubebauung zugeführt werden.

Der vorhandene Grundstücks- und Flächenzuschnitt mit minimalen historischen Gassenbreiten bis herunter auf den Bereich um 4,0 Meter (!) erlaubt unter Wahrung gesunder Wohn- und Lebensverhältnisse sowie entsprechender Abstände zur Nachbarbebauung keine Wiederbebauung. Für eine Behebung des städtebaulichen Missstands ist folglich eine deutliche Veränderung der straßenseitigen Baulinien unvermeidlich.

Diese folgen dabei im Grundsatz der historischen Gassenführung, weiten aber den Straßenraum auf heute gebietstypische Proportionen auf, die eine angemessene dreigeschossige Bebauung zulassen. Zur Erhöhung der Aufenthaltsqualität im Quartier wird vorgeschlagen, den kurzen, quer zur Gassenrichtung verlaufenden Abschnitt der Georgsgasse leicht zu einer kleinen Platzfläche aufzuweiten. Hiermit können insbesondere auch die Belichtungsverhältnisse der Bestandsbebauung verbessert und ein bis zwei Bäume in den Straßenraum eingefügt werden.

Aufgrund der erforderlichen Neuordnung der Straßenräume sowie der insgesamt fehlenden planungsrechtlichen Grundlage zur Realisierung des Vorhabens ist die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (ALT640) erforderlich. Hierfür ist ein entsprechender Antrag in Vorbereitung.

Die im Wege des oben dargestellten Gutachterverfahrens zu ermittelnde Entwurfslösung soll durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan ALT640 dann verbindlich durch entsprechende Stadtratsbeschlüsse festgesetzt werden.

Mit dem vorliegenden Beschluss sollen zu Beginn des Verfahrens die wesentlichen baulich-räumlichen Rahmenbedingungen festgelegt werden, unter denen die weitere Entwicklung des Vorhabens erfolgen soll, insbesondere als ersten Schritt auch das durchzuführende Gutachterverfahren. Hierzu soll die städtebauliche Grundsatzlösung "Wohnen an der Georgsgasse" auch als

Sanierungsziel gemäß § 140 Nr. 3 BauGB bestätigt werden.

Dieses Gutachterverfahren wird in Form einer konkurrierenden Beauftragung von vier Planungsbüros mit entsprechend ausgewiesenem Sachverstand im Wohnungsbau durchgeführt mit dem Ziel der Erarbeitung einer städtebaulich-architektonischen Vorplanung. Die Arbeiten dieser Planer werden durch eine Fachjury bewertet. Diese Fachjury gibt eine Empfehlung für die weitere Bearbeitung der Planungsaufgabe.

#### NACHHALTIGKEITSCONTROLLING UND DEMOGRAPHISCHES CONTROLLING

Gegenstand der Drucksache ist eine städtebauliche Grundsatzlösung als Sanierungsziel gemäß §140 Nr. 3 BauGB. Auf deren Basis wird zukünftig ein Bebauungsplan aufgestellt. Im Rahmen dieses 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.