

**Titel der Drucksache:**

**Bebauungsplan KRV668 "Wohnquartier  
Liebknechtstraße" - Aufstellungsbeschluss,  
Billigung der Machbarkeitsstudie  
Geschosswohnungsbau als Vorentwurf und  
frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit**

**Drucksache**

**1587/14**

**Stadtrat**

Entscheidungsvorlage

öffentlich

<b>Beratungsfolge</b>	<b>Datum</b>	<b>Behandlung</b>	<b>Zuständigkeit</b>
Dienstberatung OB	02.03.2015	nicht öffentlich	Vorberatung
Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt	24.03.2015	nicht öffentlich	Vorberatung
Stadtrat	15.04.2015	öffentlich	Entscheidung

**Beschlussvorschlag**

**01**

Für den Bereich nördlich der Stauffenbergallee, östlich der Schlachthofstraße sowie südlich der Liebknechtstraße soll gemäß § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB der Bebauungsplan KRV668 "Wohnquartier Liebknechtstraße" aufgestellt werden. Der Bereich wird entsprechend der Übersichtskarte (Anlage 1) umgrenzt.

Mit dem Bebauungsplan werden folgende Planungsziele angestrebt:

- Angemessene Neuordnung und Entwicklung des Planungsgebiets
- Herstellung von Baurecht für Geschosswohnungsbau
- Herstellung von Baurecht für eine Parkierungsanlagen
- Sicherung der Erschließung
- Sicherung eines adäquaten Freiraumanteils
- Schaffung einiger zusätzlicher Stellplätze für den Bedarf aus der Umgebung in Parkierungsanlagen
- Konfliktlösung hinsichtlich des Bedarfs an Nebenanlagen für das Verwaltungsgebäude

**02**

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

**03**

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

**04**

Die Städtebauliche Machbarkeitsstudie "Quartier Stauffenbergallee" in Form der drei Varianten und der Dokumentation in der Fassung vom 17.06.2014 werden als Vorentwurf des Bebauungsplanes KRV668 "Wohnquartier Liebknechtstraße" (Anlage 2) und Begründung (Anlage 3) gebilligt.

**05**

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist durch öffentliche Auslegung des Vorentwurfes des Bebauungsplanes KRV668 "Wohnquartier Liebknechtstraße" und dessen Begründung durchzuführen.

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

**06**

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

**07**

Im Rahmen des Verkaufs der städtischen Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes KRV668 "Wohnquartier Liebknechtstraße" soll zur Schaffung des Planungsrechts ein Wettbewerb zur Veräußerung der Grundstücke als dessen Voraussetzung durchgeführt werden. Der Oberbürgermeister wird beauftragt zu prüfen, inwieweit ein Teil der Wohnungen mietpreisgebundenen errichtet werden kann, sofern es die wirtschaftliche Situation zulässt.

02.03.2015 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 checked="" type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja, siehe Sachverhalt			
↓	Personal- und Sachkosten (in EUR) / 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 - Übersichtskarte
- Anlage 2.1 - städtebauliches Konzept - Variante A
- Anlage 2.2 - städtebauliches Konzept - Variante B
- Anlage 2.3 - städtebauliches Konzept - Variante C
- Anlage 3 - Dokumentation Machbarkeitsstudie
- Anlage 4 - Immissionsschutzgutachten

(Die Anlagen 2-4 liegen in den Fraktionen und im Bereich OB zur Einsichtnahme aus.)

#### Beschlusslage

##### Flächennutzungsplan

- Feststellungsbeschluss Nr. 128/2005 vom 13.07.05
- wirksam mit Veröffentlichung im Amtsblatt Nr.11/06 vom 27.05.06  
zuletzt geändert durch Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 17, wirksam mit  
Veröffentlichung im Amtsblatt Nr. 18 vom 08.11.2013

##### Sanierungssatzung KRV420 "Innere Oststadt"

wirksam mit Veröffentlichung im Amtsblatt vom 02.11.1996

## Änderungsantrag DS1433/12 zur DS2219/11 mit folgenden Beschlusspunkten:

03

Das in der Stellungnahme der Verwaltung zur Drucksache 0108/12 vorgeschlagene Konzept des innerstädtischen Wohnens wird begrüßt. Die Verwaltung wird beauftragt, die notwendigen Planungsmittel in Höhe von 15.000 € in den Haushaltsentwurf 2013 einzuarbeiten.

04

Den Ausschüssen für Bau und Verkehr und Stadtentwicklung und Umwelt sind bis zur November-sitzung 2013 unaufgefordert die Fortschreibung der Konzeption innerstädtischen Wohnens aus Punkt 3, einschließlich der evtl. Zwischennutzungsschritte, vorzustellen.

### Sachverhalt

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes werden folgende Planungsziele angestrebt:

- Angemessene Neuordnung und Entwicklung des Planungsgebiets
- Herstellung von Baurecht für Geschosswohnungsbau
- Herstellung von Baurecht für eine Parkierungsanlagen
- Sicherung der Erschließung
- Sicherung eines adäquaten Freiraumanteils
- Schaffung einiger zusätzlicher Stellplätze für den Bedarf aus der Umgebung in Parkierungsanlagen
- Konfliktlösung hinsichtlich des Bedarfs an Nebenanlagen für das Verwaltungsgebäude

Mit der vorliegenden Machbarkeitsstudie wird aufgezeigt, dass städtebaulich qualitätvoller Geschosswohnungsbau an diesem Standort machbar ist und bestehende Konflikte gelöst werden können. Zusätzlich ist es möglich den Stellplatzbedarf aus der unmittelbaren Umgebung mit zusätzlichen Stellplätzen zum Teil abzudecken.

Die Machbarkeitsstudie dient als Grundlage für den Vorentwurf des Bebauungsplanes und es sollen mittelfristig Reserven für den innerstädtischen Geschosswohnungsbau mobilisiert werden. Die Stadt ist in diesem Bereich Eigentümerin der Flurstücke.

Auch der Bedarf an Nebenanlagen und unbedingt notwendigen Stellplätzen für Betriebsfahrzeuge aus dem Verwaltungsgebäude heraus ist aufgrund der Flächenressourcen lösbar. Die genaue Umsetzung ist in einem nächsten Planungsschritt konkret zu untersuchen.

Die dargestellten Varianten sind beispielhaft und zeigen, dass verschiedene Lösungsmöglichkeiten denkbar und auch unter- und miteinander variabel sind. Die letztendlich umzusetzende städtebauliche Figur ist aber erst im Ergebnis einer Investorensuche und eines durchzuführenden Wettbewerbs nach RPW festzulegen. Hierbei sind auch andere Konfigurationen denkbar. Es ist aber davon auszugehen, dass entlang der Schlachthofstraße aufgrund der immissionsschutzrechtlichen Situation auf jeden Fall eine Riegelbebauung stattfinden muss, bei der der Verkehrsfläche keine schutzbedürftigen Räume zugewandt sind. Aus diesem Grund ist es wichtig eine ruhige Innenhofsituation zu schaffen. Die beiden Torhäuser könnten theoretisch und praktisch in eine Bebauung integriert und somit erhalten werden.

Die immissionsschutzrechtliche Situation in der Schlachthofstraße ist hinsichtlich der Erhöhung der Reflexionswerte durch die Neubebauung auf die gegenüberliegende Straßenseite untersucht worden. Es findet eine Erhöhung statt, die aber aufgrund eines festgelegten und einzuhaltenden Reflexionskoeffizienten durch entsprechende

Fassadengestaltung/-materialien reduziert werden könnten und / oder durch die Finanzierung passiver Lärmschutzmaßnahmen auf der nördlichen Seite der Schlachthofstraße zu kompensieren wären. Ein allgemeines Schallimmissionsgutachten hinsichtlich Verkehrslärm und entsprechenden passiven Schallschutz für die Neubebauung ist im weiteren Verfahren zu erstellen.

Nach Durchführung der frühzeitigen Beteiligungsphase soll das Grundstück ausgeschrieben werden. Als Bedingung wird hierin formuliert werden, einen Wettbewerb oder Einladungswettbewerb nach RPW durchzuführen und dann das Planverfahren als vorhabenbezogenen Bebauungsplan fortzuführen, um auf der Grundlage des Wettbewerbsergebnisses das Baurecht zu schaffen. Es soll geprüft werden, inwieweit es möglich ist, mietpreisgebundenen Wohnungsbau zu errichten, sofern es das konkrete Vorhaben und die abzubildende wirtschaftliche Situation ermöglicht und zulässt. Aufgrund der städtischen Eigentümerschaft könnten am Standort derartige Bindungen wirksam aufgegeben werden.

Parallel zu dieser Drucksache wurde durch das Dezernat 02 eine Drucksache (DS1879/14) erstellt, welche für den Standort die Möglichkeit untersucht, hier ein Verwaltungsgebäude (Technisches Rathaus) zu errichten. Diese Überlegung ergibt sich aus dem Auftrag des Stadtrates mit der DS 0385/14 einen Standort für ein derartiges Verwaltungsgebäude auf städtischen Flächen zu finden und zu untersuchen. Dieser konkurrierende Ansatz kam erst nach Abschluss der vorliegenden Variantenuntersuchung zum Tragen und ist deshalb nicht Gegenstand der Erwägungen der vorliegenden Drucksache. Die vorliegende Drucksache zur Machbarkeitsstudie Geschosswohnungsbau resultiert ebenfalls aus einem Auftrag des Stadtrates (Änderungsantrag DS1433/12 zur DS2219/11). Hierfür wurden Planungsmittel in Höhe von 30.000 Euro zur Verfügung gestellt.

Aus diesen Gründen werden beide Drucksachen gleichzeitig in den Stadtrat eingebracht und zur Entscheidung vorgelegt.

Der Bebauungsplan soll im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB aufgestellt werden, da es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung auf einer untergenutzten Fläche zur Mobilisierung für den Wohnbedarf der Bevölkerung handelt.

Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB kann abgesehen werden, jedoch soll aufgrund des neuen städtebaulichen Konzepts die Öffentlichkeit frühzeitig in das Verfahren einbezogen werden..

Von der Umweltprüfung nach § 2 Abs.4, vom Umweltbericht nach § 2a und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, kann gemäß § 13 Abs.3 BauGB abgesehen werden.

Für das städtebauliche Konzept wurde ein externes Planungsbüro beauftragt, in dessen Ergebnis im intensiven Abstimmungsprozess 3 Varianten einer möglichen städtebaulichen Gestaltung entstanden.

Die konkreten städtebaulichen Belange sowie die erforderlichen Abwägungsmaterialien werden im weiteren Verfahren geprüft und entsprechend in den Entwurf des Bebauungsplanes aufgenommen.

### **Nachhaltigkeitscontrolling und Demographisches Controlling:**

Gegenstand der Vorlage 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 das demographische Controlling sind somit integraler Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens und erfolgen nicht gesondert.

---