

Titel der Drucksache:

Vorhabenbezogener Bebauungsplan ALT683
"ICE-City, Neues Schmidtstedter Tor / Turm
West" -Einleitungs- und Aufstellungsbeschluss

Drucksache

2802/15

Stadtrat

Entscheidungsvorlage

öffentlich

Beratungsfolge	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Dienstberatung OB	25.02.2016	nicht öffentlich	Vorberatung
Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt	15.03.2016	nicht öffentlich	Vorberatung
Stadtrat	06.04.2016	öffentlich	Entscheidung

Beschlussvorschlag

01

Dem Antrag auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens nach § 12 Abs. 2 BauGB vom 11.11.2015 für das Vorhaben ICE City, Hochhaus "Tower West" wird gemäß § 12 Abs. 2 Satz 1 BauGB nach pflichtgemäßem Ermessen zugestimmt. Das Bebauungsplanverfahren wird eingeleitet.

02

Für den Bereich am östlichen Ende der Kurt-Schumacher-Straße wird gemäß § 12 Abs. 1 Satz 1 BauGB i. V. m. § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB der vorhabenbezogene Bebauungsplan ALT683 "ICE-City, Neues Schmidtstedter Tor / Turm West" aufgestellt.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ALT683 umfasst gemäß der Übersichtsskizze in der Anlage 1 die Gebäudegrundfläche des Gebäudes "Turm West" und dessen Umfeld und wird begrenzt:

- im Norden: durch die nördliche Grenze des Flurstücks 34, Flur 130 in der Gemarkung Erfurt-Süd
- im Osten: durch die östlichen Grenzen des Flurstücks 34, Flur 130 in der Gemarkung Erfurt-Süd und die westliche Grenze des Flurstücks 64/2, Flur 131 in der Gemarkung Erfurt-Süd
- im Süden: durch die westliche Verlängerung der südlichen Grenzen des Flurstücks 64/2, Flur 131 in der Gemarkung Erfurt-Süd nördlich der vorhandenen Trafostation
- im Westen: durch eine Linie beginnend ca. 12 m westlich der vorhandenen Trafostation in Richtung Nordwest auf die südöstlichen Punkt des Flurstücks 59/1, Flur 131 in der Gemarkung Erfurt-Süd

Dabei sind die Flurstücke 60/2, 61/10 und 61/12 in der Gemarkung Erfurt-Süd, Flur 131 und das

Flurstück 34 in der Gemarkung Erfurt-Süd, Flur 130 jeweils mit Teilflächen betroffen.

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden folgende Planungsziele angestrebt:

- Umsetzung des Städtebauprojektes ICE-City im Teilbereich Neues Schmidtstedter Tor / Turm West
- Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung durch Definition von Art und Maß der baulichen Nutzung
- Nutzung des Gebäude Turm West umfasst die in einem Kerngebiet gemäß § 7 Baunutzungsverordnung (BauNVO) zulässigen Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes.
- Festsetzung einer Bauflucht entlang der Kurth-Schumacher Straße
- Architektonische Gestaltungsvorgaben für das Gebäude und Sicherstellung der städtebaulichen und architektonischen Qualität des Vorhabens Gebäude Turm West durch die Durchführung eines Planungswettbewerb
- Gestaltungs- und Begrünungsvorgaben für die Freiflächen
- Unterbringung des ruhenden Verkehrs in einer Tiefgarage und Definition von Ein- und Ausfahrten

Städtebauliche Grundlage des Städtebauprojektes ICE-City ist der städtebauliche Rahmenplan "ICE-City. Teilbereich Ost / Neues Schmidtstedter Tor". (Anlage 3)

03

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

Auf die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 BauGB verzichtet.

04

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

Gemäß § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB ist in der Bekanntmachung darauf hinzuweisen, wo sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten kann und dass sich die Öffentlichkeit innerhalb einer bestimmten Frist zur Planung äußern kann.

05

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.

06

Der Oberbürgermeister wird beauftragt zur Sicherung der gestalterischen Qualität einer Neubebauung mit dem Antragsteller (Vorhabenträger) einen städtebaulichen Vertrag abzuschließen, in dem sich der Antragsteller auf eigene Kosten verpflichtet, den unter Beschlusspunkt 02 genannten Planungswettbewerb gemäß Richtlinien für Planungswettbewerbe (RPW 2013) als

Einladungswettbewerb durchzuführen.

25.02.2016 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			
↓				
	2015	2016	2017	2018
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 - Übersichtskizze, Geltungsbereich

Anlage 2 - Vorhabenbeschreibung

Anlage 3 - städtebaulicher Rahmenplan "ICE-City. Teilbereich Ost / Neues Schmidtstedter Tor",
Auszug

Anlage 4 - Antrag auf Einleitung (nicht öffentlich)

Die Anlagen 2 – 4 liegen im Bereich OB und den Fraktionen zur Einsichtnahme aus.

Sachverhalt

1. Beschlusslage

- Sanierungssatzung SA ALT 489 "Bahnhofsquartier", Stadtratsbeschluss 039/2001 vom 28.03.2001
- Bebauungsplan ALT 571 "Bahnhofsquartier" - Aufstellungsbeschluss 179/2007 vom 19.09.2007
und Beschluss 001112/08 über die Billigung des Entwurfes und öffentliche Auslegung vom
25.03.2009

- städtebaulicher Rahmenplan "ICE-City. Teilbereich Ost / Neues Schmidtstedter Tor",
Stadtratsbeschluss 0070/13 vom 24.04.2013

- städtebaulicher Grundlagenvertrag zwischen Landeshauptstadt Erfurt und

Landesentwicklungsgesellschaft Thüringen gemäß Stadtratsbeschluss 0168/14 vom 12.03.2014

- Überarbeitung des städtebaulichen Rahmenplan "ICE-City. Teilbereich Ost / Neues
Schmidtstedter Tor", Drucksache 2718/15

2. Sachverhalt

Städtebauprojekt ICE-City

Der 1992 in den Bundesverkehrswegeplan aufgenommene Eisenbahnknotenpunkt Erfurt des europaweiten Hochgeschwindigkeitsverkehrs geht nach der bereits 2015 erfolgten Inbetriebnahme der Neubaustrecke Halle / Leipzig - Erfurt mit Fertigstellung der Neubaustrecke Erfurt – Ebensfeld (zwischen Bamberg und Coburg) ab Ende 2017 vollständig in Betrieb.

Mit der dadurch geänderten Erreichbarkeit ändert sich auch die wirtschaftliche Wettbewerbssituation für das Land, die Region und die Landeshauptstadt Erfurt. Dies muss für die wirtschaftliche und städtebauliche Entwicklung der Stadt und zur Installation von oberzentralen Ansiedlungen und Arbeitsstätten als ein Städtebauprojekt ICE-City genutzt werden. Andernfalls drohen auch Arbeitsplatz- und Zentralitätsabflüsse in die nun viel schneller erreichbaren Ballungszentren Halle-Leipzig und Nürnberg-Erlangen.

Das Städtebauprojekt ICE-City umfasst Flächen östlich des Hauptbahnhofes der Landeshauptstadt Erfurt. Dies sind ganz überwiegend nicht mehr bahnbetriebsnotwendige Flächen. Das Städtebauprojekt ICE-City liegt in fußläufiger Entfernung zum Hauptbahnhof und zur Altstadt. Neben der Anbindung an den öffentlichen Personenverkehr erfolgt die Erschließung mit Kfz direkt an das überörtliche Straßennetz am Schmidtstedter Knoten.

An die Flächen des Städtebauprojekt ICE-City sollen sich nördlich in der Oststadt umfangreiche weitere neue Bauflächen für die Entwicklung von bis 1.500 neuen Wohnungen anschließen.

Projektentwicklung

Für die Projektentwicklung des Städtebauprojektes ICE-City wurde gemäß Stadtratsbeschluss 0168/14 vom 12.03.2014 ein städtebaulicher Grundlagenvertrag zwischen Landeshauptstadt Erfurt und Landesentwicklungsgesellschaft Thüringen geschlossen.

Städtebauliche Grundlage

Die städtebauliche Grundlage des Städtebauprojektes ICE-City ist der städtebauliche Rahmenplan "ICE-City. Teilbereich Ost / Neues Schmidtstedter Tor" gemäß des Stadtratsbeschlusses 0070/13 vom 24.04.2013, und dessen Überarbeitung (Drucksache 2718/15).

Antrag für das Gebäude "Turm West"

Gemäß der Vorhabenbeschreibung des Antragstellers soll der "Turm West" die Nutzungen der in einem Kerngebiet gemäß § 7 Baunutzungsverordnung (BauNVO) zulässigen Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes aufnehmen. Die bauliche Ausgestaltung des Vorhabens soll in einem Planungswettbewerb als Einladungswettbewerb erfolgen.

Fazit

Die Stadtverwaltung empfiehlt den vorhabenbezogenen Bebauungsplan ALT683 aufzustellen. Dessen städtebauliche Grundlage ist der o.g. städtebauliche Rahmenplan "ICE-City. Teilbereich Ost / Neues Schmidtstedter Tor".

Die Nutzung des Gebäude Turm West soll die in einem Kerngebiet gemäß § 7 Baunutzungsverordnung (BauNVO) zulässigen Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes umfassen.

Zur Sicherstellung der städtebaulichen und architektonischen Qualität des Vorhabens als Teil des Premiumstandortes ICE-City erfolgt dessen Ausgestaltung in einem Planungswettbewerb. Der Antragsteller (Vorhabenträger) soll diesen Planungswettbewerb gemäß Richtlinien für Planungswettbewerbe (RPW 2013) als Einladungswettbewerb durchführen. Das Ergebnis des Planungswettbewerbs fließt in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan ALT683 ein.

Aufgrund der Lage des Plangebiets im Sanierungsgebiet SA ALT489 "Bahnhofsquartier Erfurt" werden durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan ALT683 die Sanierungsziele konkretisiert.

Der Vorhabenträger soll die Kosten des Planungswettbewerbs und Bebauungsplanverfahrens tragen.

Nächste Schritte

Nächste Schritte sind die Durchführung des Planungswettbewerbs und darauf basierend die Erarbeitung des Entwurfes des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ALT683 inklusive der dazu erforderlichen Gutachten. Die Grundzüge der Aufgabenstellung für den Planungswettbewerb werden den Ausschüssen Stadtentwicklung und Umwelt sowie Bau und Verkehr vor Auslobung nochmals zur Bestätigung vorgelegt.

Der Planungswettbewerb ist ein nichtöffentliches Verfahren, in dem mehrere Planer Entwürfe für das Vorhaben erarbeiten, die durch eine berufene Fachjury bewertet werden. Die Vorsitzenden der Ausschüsse Stadtentwicklung und Umwelt sowie Bau und Verkehr sollen dabei als Sachverständige teilnehmen. Ferner ist gemäß Beschluss zur Drucksache 2819/15 eine sachkundige Person mit ausgewiesener Kompetenz in Fragen der Ökologie und Nachhaltigkeit als beratendes Mitglied hinzuzuziehen.

Der von der Fachjury empfohlene Entwurf des Gebäudes Turm West soll die konkrete Grundlage des Vorhabens des Antragstellers und Vorhabenträgers bilden. Dieses liegt dann der Erarbeitung des Entwurfes des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ALT683 zu Grunde. Im Entwurf des Bebauungsplanes werden u.a. die Ansichten des Gebäudes festgesetzt.

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 demographische Controlling ist somit integraler Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens und erfolgt nicht gesondert.