

Titel der Drucksache:

Vorhabenbezogener Bebauungsplan LOV688
"Quartier Lingel am Steigerwald" -
Einleitungs- und Aufstellungsbeschluss,
Durchführung eines Planungswettbewerbs

Drucksache

0077/16

Stadtrat

Entscheidungsvorlage

öffentlich

Beratungsfolge	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Dienstberatung OB	31.03.2016	nicht öffentlich	Vorberatung
Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt	19.04.2016	nicht öffentlich	Vorberatung
Stadtrat	27.04.2016	öffentlich	Entscheidung

Beschlussvorschlag

01

Dem Antrag auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens nach § 12 Abs. 2 BauGB vom 22.01.2015 für das Vorhaben "Quartier Lingel am Steigerwald" wird gemäß § 12 Abs. 2 Satz 1 BauGB nach pflichtgemäßem Ermessen zugestimmt. Das Bebauungsplanverfahren soll eingeleitet werden.

02

Für den Bereich zwischen Arndtstraße, Arnstädter Straße, Martin-Andersen-Nexö-Straße und der Tennisanlage des ETC "Rot-Weiß" e.V. soll gemäß § 12 Abs. 1 Satz 1 BauGB der vorhabenbezogene Bebauungsplan LOV688 "Quartier Lingel am Steigerwald" aufgestellt werden.

Der Geltungsbereich liegt in der Gemarkung Erfurt, Flur 120 und umfasst die Flurstücke: 105/6, 105/9, 105/12, 105/13, 109/7 und 103/3

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden folgende Planungsziele angestrebt:

- Städtebauliche und freiraumplanerische Neuordnung des Areals
- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine dem Standort und dem zu erwartenden Nachfragepotential angemessenen Wohnbebauung
- Sicherung der für den späteren Umbau der "Südlichen Stadteinfahrt" erforderlichen äußeren Erschließungsflächen
- Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben, die über die Größenordnung des Anlagentyps des Erfurter Ladens mit maximal 200 m² Verkaufsfläche hinausgehen
- Umsetzung einer ökologische Regenwasserbewirtschaftung auf den privaten Bauflächen im Planungsgebiet und nachhaltige hydraulische Entlastung des Schindleichgrabens als Vorflut

03

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

04

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.

05

Der Flächennutzungsplan ist im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB zu ändern.

06

Der Stadtrat beauftragt die Verwaltung mit dem Antragsteller vertraglich die Durchführung eines Planungswettbewerbs für das Vorhabengebiet auf der Grundlage folgender Rahmenbedingungen zu vereinbaren:

- Durchführung eines Realisierungswettbewerbs nach den Richtlinien der RPW 2013 in Form eines nicht offenen Einladungswettbewerbs mit mindestens 10 Teilnehmern
- Einer der Preisträger ist durch den Vorhabenträger mit der Hochbauplanung für die straßenbegleitende Bebauung an der Martin-Andersen-Nexö-Straße sowie der Arnstädter Straße mindestens bis zur Leistungsphase 5 entsprechend HOAI zu beauftragen.
- Für die übrigen Bereiche sind durch den ausgewählten Preisträger architektonische Gestaltungsregeln zu definieren, die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzt werden.
- Die Übernahme der Kosten des Wettbewerbsverfahrens erfolgt durch den Vorhabenträger

07

Die städtebaulichen Rahmenbedingungen der Wettbewerbsauslobung werden dem Stadtrat vor Durchführung des Verfahrens zur Entscheidung vorgelegt.

31.03.2016, gez. i.V. T. Thierbach

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			
↓				
	2016	2017	2018	2019
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

- 1 – Übersichtsskizze
- 2 – Vorhabenbeschreibung
- 3 – Lageplan Grundstücke
- 4 - Antrag auf Einleitung vom 22.01.2015 (nicht öffentlich)

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

Beschlusslage

Bebauungsplan EFS095 – Aufstellungsbeschluss Nr. 052/92 vom 25.03.1992, bekannt gemacht im Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt am 15.04.1992

Grundsatzentscheidung zur Entwicklung des Quartiers am Steigerwald – Beschluss-Nr. 104/05 vom 22.06.2005

Bebauungsplan EFS095 "Quartier am Steigerwald" – Änderung des Aufstellungsbeschlusses, Durchführung einer Wirkungsanalyse zur Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe vom 12.06.2013

Stadtratsbeschluss Nr. 0791/15 vom 08.07.2015 - Aufhebung des Stadtratsbeschlusses Nr. 0684/10 vom 27.10.2010 (Südliche Stadteinfahrt Martin-Andersen-Nexö-Straße/ Arndtstraße – Bestätigung der Vorplanung) & Neuplanung des Areals

Sachverhalt:

Die "Lingelfläche" wurde bereits in den 1990er Jahren beräumt und stellt sich seit dem als eine ungeordnete Brache an einer der wichtigen Stadteinfahrten der Landeshauptstadt Erfurt dar. Die Stadtverwaltung bemüht sich deshalb seit Jahren, diesen Standort einer baulichen Nachnutzung und Neuordnung, insbesondere zu Wohnzwecken zuzuführen, und das bereits im Jahr 1992 eingeleitete Bebauungsplanverfahren EFS095 fortzuführen. Diese Bemühungen scheiterten bisher unter anderem auch an den unwägbareren Entwicklungsperspektiven aufgrund des über lange Jahre planerisch offenen bzw. finanziell nicht abgesicherten Umbaus der "Südlichen Stadteinfahrt" (Arndtstraße/Martin-Andersen-Nexö-Straße).

Auf die umfangreiche neuerliche Diskussion zur Südeinfahrt aufgrund der artenschutzrechtlichen Anforderungen soll hier nicht im Detail eingegangen werden. Aufgrund der aktuellen Erkenntnisse aus dem vorliegenden Fledermausgutachten und den damit verbundenen kosten- und flächenintensiven Schutzvorkehrungen (Überflughilfen, Kollisionswände, Einhausung etc.) wurde mit Stadtratsbeschluss Nr. 0791/15 die im Jahr 2010 bestätigte Vorzugslösung eines dreispurigen Ausbaus der Arndtstraße wieder aufgehoben und die Verwaltung mit einer Alternativenprüfung beauftragt.

Festzuhalten ist, dass es (Stand Februar 2016) bislang noch nicht wieder gelungen ist, eine der Gebietsentwicklung zu Grunde zu legende Straßenplanung aufzustellen und einer Beschlussfassung zuzuführen. Wann in welcher Form welche Verkehrsanlagen konkret entstehen werden, kann folglich derzeit noch nicht abgesehen werden. Genau diese Erkenntnisse wären aber notwendig, um ein mit der Straßenplanung abgestimmtes Bebauungsplanverfahren für die Lingelfläche wieder aufnehmen zu können. Von dieser neuerlichen Planungsunsicherheit ist gleichermaßen die traditionsreiche Anlage des Tennisclubs Rot-Weiß-Erfurt betroffen.

Unbestritten stellt der Zustand der stark befahrenen Martin-Andersen-Nexö-Straße und ihrer südlichen Nebenflächen einen erheblichen städtebaulichen Missstand dar. Bei näherer Betrachtung vor Ort wird jedoch deutlich, dass die berechnete öffentliche Diskussion zu dieser Straßenplanung *mit den Jahren auch davon abgelenkt hat*, dass ein erheblicher Anteil der städtebaulichen Störwirkung auch von der angrenzenden, eingezäunten Brachfläche ausgeht.

Denn diese Brachfläche ist zwar beräumt und hinterlässt beim Betrachter einen "ordentlichen" Eindruck, zugleich stellt sie aber unmittelbar im Übergangsbereich zum Naherholungs- und Landschaftsraum des Steigerwaldes mitten in einem intakten Umfeld eine eklatante Fehlstelle im Stadtgefüge dar, die die Verbindung zwischen Stadt und Landschaft massiv unterbricht.

Bereits Ende 2014 war die "Lingelfläche" von der Treuhand-Liegenschaftsgesellschaft an eine private Entwicklungsgesellschaft veräußert worden, die dringendes Interesse an der zeitnahen Entwicklung eines attraktiven Wohnstandortes hat. Seit verganginem Jahr liegt der Stadtverwaltung ein Antrag auf Aufstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes vor.

Auch seitens der Stadt besteht in Anbetracht der immer weiter ansteigenden Zuzugszahlen und der drohenden Wohnungsknappheit grundsätzlich ein großes Interesse an der Bereitstellung neuer Flächen für den Wohnungsbau. Auf der Lingelfläche könnten immerhin bis zu 300 Wohnungen entstehen, von denen schon aus Lärmschutzgründen ein erheblicher Teil in Form von Geschosswohnungsbau entstehen muss.

War es zunächst noch erklärtes Ziel, die geplante Baugebietsentwicklung an die beschlossene Vorzugslösung für den Umbau der Südeinfahrt anzupassen, ist diese Zielstellung spätestens nach Bekanntwerden der exorbitanten Aufwendungen zur Kompensation der gutachterlich ermittelten artenschutzrechtlichen Eingriffe ins Wanken gekommen.

Durch die hieraus resultierende Planungsunsicherheit, die sich unmittelbar bis in die Baukörper- und Grundrissgestaltung der künftigen Gebäude auswirken würde, schien auch die Entwicklung der Lingelfläche wieder bis auf weiteres blockiert.

In Anbetracht der oben genannten Rahmenbedingungen, aber auch um endlich den bald eine Generation andauernden Stillstand an dieser wichtigen Stelle der Stadt zu überwinden, schlägt die Verwaltung nunmehr vor, das Bebauungsplanverfahren konsequent vom langwierigen Planungs-, Entscheidungs- und Realisierungsprozess zur "Südlichen Stadteinfahrt" abzukoppeln. Nur auf diesem Wege ist in absehbarer Zeit eine bauliche Entwicklung des Wohnbaustandortes "Lingelquartier" möglich, und nur so kann auch für den Tennisverein ETC Rot-Weiß e.V. eine verlässliche Dispositionsgrundlage geschaffen werden.

Dabei muss ausgeschlossen bleiben, dass durch das Bebauungsplanverfahren in irgendeiner Form für die realistischerweise anzunehmenden Planungsalternativen für die Südeinfahrt "vollendete Tatsachen geschaffen" werden.

*

Der neue Grundstückseigentümer beabsichtigt gemäß vorliegendem Nutzungskonzept die Bebauung des Standortes mit Wohngebäuden in Form von Geschosswohnungsbauten an den Gebietsrändern und kleinteiligen Strukturen wie Reihen-, Doppel- und Einzelhäuser im Inneren. Dabei will er selbst als Erschließungsträger und weitestgehend auch als Vorhabenträger, insbesondere für den Geschosswohnungsbau, fungieren.

Das Vorhabenkonzept entspricht grundsätzlich den Entwicklungszielen der Stadt Erfurt gemäß der o.g. Beschlusslage und wird seitens der Stadtplanung als Wohnungsbauprojekt in einer der besten Wohnlagen der Stadt Erfurt unterstützt.

Der Standort befindet sich am südlichen Stadtrand außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen im direkten Einzugsbereich des Zentralen Versorgungsbereichs (ZVB) Löbervorstadt/ Geibelstraße. Dieser ZVB stellt zentral im Quartier gelegen ein gut funktionierendes Nahversorgungszentrum dar und soll gestärkt werden. Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten, die die Größenordnung des Anlagentyps des "Erfurter Ladens" überschreiten (> 200 m² Verkaufsfläche) sollen deshalb gemäß Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Landeshauptstadt Erfurt ausgeschlossen werden. Von Seiten des Vorhabenträgers sind aktuell auch keine darüber hinaus gehenden Einzelhandelsbetriebe geplant.

*

Gemäß dem üblichen Verwaltungshandeln der Stadt Erfurt zur Gewährleistung einer dem Standort angemessenen städtebaulichen und architektonischen Qualität hat sich der Vorhabenträger bereit erklärt, einen schlanken Planungswettbewerb gemäß den Richtlinien der RPW 2013 mit Folgeauftrag für einen der Preisträger auszuloben und verfahrenstechnisch sowie finanziell abzusichern. Dazu wird die Stadtverwaltung mit dem Vorhabenträger einen städtebaulichen Vertrag abschließen sowie die städtebaulichen und verkehrlichen Rahmenbedingungen formulieren. Insbesondere die Sicherung der äußeren Erschließung (Arndtstraße, MAN-Straße, Arnstädter Straße), die Anforderungen an den Lärmschutz (Straßenverkehr, Multifunktionsarena, Tennisplätze), die Anforderungen an den Artenschutz (Fledermäuse) sowie die spezifische Geländetopographie erfordern eine mit der Stadtverwaltung einvernehmlich abgestimmte Rahmensezung.

Das Wettbewerbsergebnis dient als Grundlage für die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes LOV688, der zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen sowie zur Steuerung der städtebaulichen Neuordnung des Standortes erforderlich ist.

*

Unter Berücksichtigung der grundsätzlich möglichen Varianten für die äußere Erschließung gemäß der Vorplanung zur Südeinfahrt sind im Rahmen des weiteren Wettbewerbs- und Bebauungsplanverfahren sowohl die Flächenabgrenzung für den Bereich der Arndtstraße als auch die äußeren Zufahrtsmöglichkeiten für die "Lingelfläche" exakt zu definieren. Im Ergebnis dessen wird sich der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ausschließlich auf die nach Abzug dieser Vorhalteflächen verbleibenden Bauflächen beziehen.

Ziel ist dabei, das Bebauungs- und Erschließungskonzept so zu strukturieren, dass eine ausreichende Flächenverfügbarkeit für den späteren Aus- und Umbau der "Südlichen Stadteinfahrt" gesichert und die städtische Erschließungsmaßnahme nicht gefährdet wird.

Die städtebaulichen und verkehrlichen Rahmenbedingungen werden dem Stadtrat vor Durchführung des Wettbewerbsverfahrens zur Entscheidung vorgelegt.

*

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Erfurt ist die "Lingelfläche" als gemischte Baufläche dargestellt. Der Flächennutzungsplan ist deshalb entsprechend dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan zu ändern.

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.