

Titel der Drucksache:

Vorhabenbezogener Bebauungsplan LOV688
"Quartier Lingel am Steigerwald" - Billigung
der Grundzüge der Wettbewerbsauslobung

Drucksache

1288/16

Stadtrat

Entscheidungsvorlage

öffentlich

Beratungsfolge	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Dienstberatung OB	01.09.2016	nicht öffentlich	Vorberatung
Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt	13.09.2016	nicht öffentlich	Vorberatung
Stadtrat	07.09.2016	öffentlich	Entscheidung

Beschlussvorschlag

01

Die Grundzüge der Wettbewerbsauslobung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan LOV688 gemäß Anlage 2 und 3 werden beschlossen.

01.09.2017 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			
↓				
	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

Anlage 1 – Übersichtsskizze

Anlage 2 - Grundzüge der Wettbewerbsauslobung

Anlage 2.1 – Baumgutachten

Anlage 2.2 – Untersuchung zum Schallschutz

Anlage 2.3 – Festlegung von Fledermausschutzmaßnahmen für das Konzept

Anlage 3 – Lageplan Grundzüge der Wettbewerbsauslobung

Die Anlagen 2 – 3 liegen in den Fraktionen und im Bereich OB 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

Stadtratsbeschluss Nr. 0320/13 vom 12.06.2013: Bebauungsplan EFS095 "Quartier am Steigerwald" – Änderung des Aufstellungsbeschlusses, Durchführung einer Wirkungsanalyse zur Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe

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

Stadtratsbeschluss Nr. 0077/16 vom 27.04.2016: Vorhabenbezogener Bebauungsplan LOV688 "Quartier Lingel am Steigerwald" – Einleitungs- und Aufstellungsbeschluss, Durchführung eines Planungswettbewerbs

Sachverhalt:

Mit Beschluss-Nr. 0077/16 vom 27.04.2016 hat der Stadtrat dem Antrag auf Einleitung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes LOV688 "Quartier Lingel am Steigerwald" zugestimmt und den Aufstellungsbeschluss gefasst.

Im September 2016 soll auf der Grundlage der definierten Rahmenbedingungen und Grundzüge gemäß Anlagen 2 und 3 ein baulicher Realisierungswettbewerb mit Aufgabenteil Städtebau und Grünordnung gemäß RPW 2013 ausgelobt werden. Auslober ist die Vorhabenträgerin/Bauherrin, die das Verfahren finanziert und sich verpflichtet, einen oder mehrere der Preisträger mit weiteren Planungsleistungen zur Realisierung des Projektes zu beauftragen.

Die Grundzüge der Wettbewerbsauslobung sind in den Anlagen 2 und 3 dargestellt.

Gegenstand des Wettbewerbs ist die Entwicklung eines neuen qualitätvollen Wohngebietes auf dem Areal der sogenannten "Lingelfläche". Dabei geht es vor allem um die Entwicklung von qualitativem Geschosswohnungsbau in unterschiedlichen Gebäudestrukturen und für unterschiedliche Zielgruppen. Insgesamt sollen im Bereich des Wettbewerbsgebiets ca. 300 Wohnungen entstehen. Entlang der Arnstädter Straße sind Mischnutzungen aus Wohnen und gewerblichen Einrichtungen, wie Büros, Nahversorger (max. 200m² Verkaufsfläche), Arztpraxen etc. geplant.

Aufgrund der besonderen Lage des Wettbewerbsgebiets zwischen Straßen mit hoher Verkehrsbelegung und der unmittelbaren Nähe zur Multifunktionsarena sind Überlegungen zum Schallschutz für die städtebauliche Entwicklung des Lingelquartiers, sowie für die Gewährleistung des uneingeschränkten Betriebs der Sportnutzung in der Multifunktionsarena von wesentlicher Bedeutung. Als Grundlage für die Wettbewerbsauslobung wurde deshalb vom Büro Steger & Partner München eine Untersuchung zum Schallschutz unter der Maßgabe durchgeführt, zum einen die Auswirkungen einer heranrückenden Wohnbebauung auf die Lärmsituation der umliegenden Bestandsnutzungen (Wohnbebauung und Sportstätten) zu prüfen und zum anderen entsprechende Schallschutzempfehlungen für die Planungsaufgabe des Wettbewerbs abzuleiten. Das Untersuchungsergebnis zeigt auf, dass durch die Bebauung des Lingelquartiers keine neuen Geräuschkonflikte entstehen, wenn die im Gutachten beschriebenen Randbedingungen beachtet werden. Die Neubebauung wird weder zu Einschränkungen der Sportstättennutzung (Stadion und Tennisanlage) noch zu einer maßgeblichen Erhöhung der Geräuschpegel an der vorhandenen Wohnbebauung (Gagfah-Siedlung) führen. Damit bestehen unter Berücksichtigung der planerischen Empfehlungen des Gutachters zum Schallschutz keine normativen Hinderungsgründe für die Bebauung der Lingelfläche.

Die Empfehlungen zum Schallschutz (Anlage 2.2) sind ebenso wie die Festlegungen von Fledermausschutzmaßnahmen (Anlage 2.3) sowie die Ergebnisse des Baumgutachtens (Anlage 2.1) Bestandteil der Wettbewerbsgrundzüge und damit der Wettbewerbsauslobung.

Der Geltungsbereich des Wettbewerbsgebietes umfasst neben dem Grundstück des Vorhabenträgers das städtische Grundstück 103/3 an der Ecke Arnstädter Straße/ Martin-Andersen-Nexö-Straße. Dieses Grundstück soll in Anbetracht der städtebaulichen Bedeutung als

Auftakt zum neuen Baugebiet in das Bebauungskonzept einbezogen werden. Der Vorhabenträger beabsichtigt dieses Grundstück durch Kauf oder Tausch zu erwerben und mit einem "Büroturm" einen städtebaulichen Akzent zu setzen. Das Grundstück ist derzeit als Stellplatzfläche gewidmet, eine öffentliche Notwendigkeit für den Erhalt dieses Parkplatzes besteht in Anbetracht der vorhandenen Parkmöglichkeiten im Umfeld (P&R-Platzes und Parkhauses Werner-Seelenbinder-Straße) nicht. Die derzeit auf dem Grundstück genutzten Stellplätze sind nicht Bestandteil des Verkehrs- und Stellplatzkonzeptes für die Multifunktionsarena. Das Grundstück wird darüber hinaus weder für Anwohnerparkbedürfnisse noch für straßenverkehrliche Belange benötigt, so dass seitens der Stadtverwaltung die Einbeziehung der Fläche in das Gesamtkonzept grundsätzlich unterstützt wird. Die Stadt stellt im Zusammenhang mit dem Gesamtkonzept in Aussicht, dieses Grundstück zum Planungsmehrwert dem Vorhabenträger zu übertragen. Die für einen Grundstücksverkauf und die Entwidmung der Fläche erforderlichen Stadtratsbeschlüsse werden nach Vorliegen des Wettbewerbsergebnisses vorbereitet und dem Stadtrat zur Beschlussfassung vorgelegt.

Die seit ca. 15 Jahren laufenden Überlegungen und Planungen zur "Südlichen Stadteinfahrt" führten bisher nicht zum Erfolg, so dass derzeit eine der Gebietsentwicklung zu Grunde zu legende Straßenplanung nicht vorliegt. Wann und in welcher Form welche Verkehrsanlagen konkret entstehen werden, kann derzeit noch nicht abgesehen werden. Das Wettbewerbs- und Bebauungsplanverfahren LOV688 wird deshalb konsequent vom langwierigen Planungs-, Entscheidungs- und Realisierungsprozess zur "Südlichen Stadteinfahrt" abgekoppelt und losgelöst von einem eventuellen späteren Straßenumbau durchgeführt. Nur auf diesem Wege ist in absehbarer Zeit eine bauliche Entwicklung des Wohnungsbaustandortes "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. Die Abgrenzung des Plangebietes sowie die planerischen Rahmenbedingungen (Lärmschutz, Erschließung, äußere Zufahrtsbedingungen) wurden deshalb so definiert, dass ein ausreichender Trassenkorridor für einen späteren Aus- und Umbau der "Südlichen Stadteinfahrt" gesichert ist. Ziel ist dabei, das Bebauungs- und Erschließungskonzept so zu strukturieren, dass weitere realistische Planungsalternativen nicht ausgeschlossen sind und eine ausreichende Flächenverfügbarkeit für spätere Erschließungsmaßnahme gesichert wird.

Das Wettbewerbsergebnis dient als Grundlage für die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes LOV688, der zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen sowie als Steuerungsinstrument zur städtebaulich-architektonischen Qualitätssicherung, Sicherung der Lärmschutzanforderungen sowie Sicherung der artenschutzrechtlichen Anforderungen (Fledermausflugrouten, Baumbestand) erforderlich ist.