

Titel der Drucksache:

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan GIS699
"Wohnanlage Nordhäuser Straße /
Europaplatz" - Einleitungs- und
Aufstellungsbeschluss, Billigung Vorentwurf
und frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung**

Drucksache

1277/17

Stadtrat

Entscheidungsvorlage

öffentlich

Beratungsfolge	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Dienstberatung OB	28.08.2017	nicht öffentlich	Vorberatung
Ortsteilrat Moskauer Platz	18.09.2017	nicht öffentlich	Vorberatung
Ortsteilrat Gispersleben	18.09.2017	nicht öffentlich	Vorberatung
Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt	26.09.2017	nicht öffentlich	Vorberatung
Stadtrat	18.10.2017	öffentlich	Entscheidung

Beschlussvorschlag

01

Dem Antrag auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens nach § 12 Abs. 2 BauGB vom 30.05.2017 für das Vorhaben Wohnanlage Nordhäuser Straße / Europaplatz wird gemäß § 12 Abs. 2 Satz 1 BauGB nach pflichtgemäßem Ermessen zugestimmt.

Das Bebauungsplanverfahren wird eingeleitet.

Der Vorhabenträger ist durch städtebaulichen Vertrag zu verpflichten, ein Gutachterverfahren oder einen Einladungswettbewerb durchzuführen und einen prämierten Beitrag aus diesem Verfahren zu realisieren.

02

Für den Bereich zwischen der Nordhäuser Straße und dem Europaplatz soll gemäß § 12 Abs. 1 Satz 1 BauGB i. V. m. § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB der vorhabenbezogene Bebauungsplan GIS699 "Wohnanlage Nordhäuser Straße / Europaplatz" aufgestellt werden. Der Geltungsbereich umfasst das Grundstück Gemarkung Gispersleben-Kiliani, Flur 5, Flurstück 228.

Der Bereich wird entsprechend der zeichnerischen Festsetzung des Geltungsbereiches im Vorentwurf zum Bebauungsplan umgrenzt.

Mit dem Bebauungsplan werden folgende Planungsziele angestrebt:

- Errichtung einer zeitgemäßen, barrierearmen Wohnanlage für unterschiedliche Altersgruppen
- Flächensparende Nachnutzung einer Brachfläche im Siedlungszusammenhang
- Schaffung eines eigenen Wohnquartiers mit angemessenem eigenem Wohnumfeld, hoher Wohnqualität und guter sozialer Brauchbarkeit durch Herstellung einer städtebaulichen Synthese zwischen den großmaßstäblichen gewerblichen Nutzungen und der östlich der

- Nordhäuser Straße angrenzenden Großwohnsiedlung
- Umsetzung notwendiger Umweltschutzmaßnahmen

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.

04

Der Vorhaben- und Erschließungsplan GIS699 "Wohnanlage Nordhäuser Straße/Europaplatz" in seiner Fassung vom 29.06.2017 (Anlage 2) und die Begründung (Anlage 3) werden als Vorentwurf gebilligt.

05

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wird durch öffentliche Auslegung des Vorentwurfes des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes GIS699 "Wohnanlage Nordhäuser Straße/Europaplatz" und dessen Begründung durchgeführt.

Gemäß § 4 Abs. 1 Satz 1 BauGB werden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden, beteiligt.

06

Der Flächennutzungsplan ist gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung anzupassen.

31.08.2017 gez. A. Bausewein

Datum, Unterschrift

Nachhaltigkeitscontrolling ☐ Nein ☒ Ja, siehe Anlage	Demografisches Controlling ☐ Nein ☒ Ja, siehe Anlage																									
Finanzielle Auswirkungen ☒ Nein ☐ Ja → ↓	Nutzen/Einsparung ☒ Nein ☐ Ja, siehe Sachverhalt Personal- und Sachkosten (in EUR) / Personalkosteneinsparung (in VbE)																									
Deckung im Haushalt ☐ Nein ☐ Ja	Gesamtkosten EUR																									
↓																										
	<table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>2017</th> <th>2018</th> <th>2019</th> <th>2020</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Verwaltungshaushalt Einnahmen</td> <td>EUR</td> <td>EUR</td> <td>EUR</td> <td>EUR</td> </tr> <tr> <td>Verwaltungshaushalt Ausgaben</td> <td>EUR</td> <td>EUR</td> <td>EUR</td> <td>EUR</td> </tr> <tr> <td>Vermögenshaushalt Einnahmen</td> <td>EUR</td> <td>EUR</td> <td>EUR</td> <td>EUR</td> </tr> <tr> <td>Vermögenshaushalt Ausgaben</td> <td>EUR</td> <td>EUR</td> <td>EUR</td> <td>EUR</td> </tr> </tbody> </table>		2017	2018	2019	2020	Verwaltungshaushalt Einnahmen	EUR	EUR	EUR	EUR	Verwaltungshaushalt Ausgaben	EUR	EUR	EUR	EUR	Vermögenshaushalt Einnahmen	EUR	EUR	EUR	EUR	Vermögenshaushalt Ausgaben	EUR	EUR	EUR	EUR
	2017	2018	2019	2020																						
Verwaltungshaushalt Einnahmen	EUR	EUR	EUR	EUR																						
Verwaltungshaushalt Ausgaben	EUR	EUR	EUR	EUR																						
Vermögenshaushalt Einnahmen	EUR	EUR	EUR	EUR																						
Vermögenshaushalt Ausgaben	EUR	EUR	EUR	EUR																						
☐ Deckung siehe Entscheidungsvorschlag																										

Fristwahrung

☒ Ja ☐ Nein

Anlagenverzeichnis

Anlage 1: Übersichtsskizze

Anlage 2: Vorhaben- und Erschließungsplan

Anlage 3: Begründung zum Vorentwurf

Anlage 4.1 : Antrag auf Einleitung Bebauungsplanverfahren (nicht öffentlich)

Anlage 4.2: Vorhabenbeschreibung

Die Anlagen 2 bis 4 liegen in den Fraktionen und im Bereich Oberbürgermeister zur Einsichtnahme aus.

Beschlusslage:

Bebauungsplan GIK017 "Gebiet zwischen Nordhäuser Straße / Demminer Straße / Hannoversche Straße (B4) und Straße der Nationen" – rechtswirksam seit 04.02.1995

Sachverhalt:

Das antragsgegenständige Grundstück (Gemarkung Gispersleben-Kiliani - Flur 5 - Flurstück 228) befindet sich innerhalb des Geltungsbereiches des seit dem 04.02.1995 rechtswirksamen Bebauungsplans GIK017 "Gebiet zwischen Nordhäuser Straße / Demminer Straße / Hannoversche Straße (B4) und Straße der Nationen".

Das Flurstück ist als gewerbliche Baufläche GE3 festgesetzt und war bei Planerstellung für eine größere Büroanlage in vergleichbarer Form zum gegenüberliegenden Gebäudekomplex geplant. Im Süden grenzt das Gebiet unmittelbar an den Thüringen-Park an, im Norden an weitere

gewerbliche Bauflächen.

Eine gewerbliche Entwicklung bzw. Bebauung des antragsgegenständlichen Grundstücks ist seit 1995 unter den Maßgaben des rechtswirksamen Bebauungsplans GIK017 nicht gelungen. Die Grundstücke befinden sich in kirchlichem Eigentum und sollen über Erbpacht vergeben werden.

Der Antragsteller beabsichtigt nun, das Areal künftig in eine Wohnbaufläche mit knapp 240 Wohneinheiten umzuwandeln um dort kostengünstige Eigentumswohnungen zu errichten. Damit zählt das Vorhaben zu den fünf größten aktuellen Wohnungsbauvorhaben in der Stadt.

Das Bauvorhaben wurde am 04.05.2017 im Gestaltungsbeirat der Landeshauptstadt Erfurt vorgestellt und diskutiert. Die Stellungnahme liegt vor. Zu den Entscheidungsgründen wird nachfolgend auszugsweise und sinngemäß aus dieser Stellungnahme zitiert.

Das Grundstück erfüllt zunächst durch die sehr gute Erschließung sowohl durch die bereits vorhandenen Straßenverkehrsanlagen, als auch durch den öffentlichen Nahverkehr sowie die umfangreichen Einkaufsmöglichkeiten im Nahumfeld (Thüringenpark) zahlreiche Voraussetzungen für einen Wohnstandort.

Dem stehen jedoch die gewerblichen Nutzungen im unmittelbaren Umfeld (ausschließlich Gewerbe, Büro, Handel) sowie die derzeit nicht vorhandene fußläufige Anbindung an das Wohngebiet Moskauer Platz über die stark befahrene Nordhäuser Straße hinweg entgegen.

Im größeren städtebaulichen Zusammenhang muss daher geklärt werden, ob sich das beabsichtigte Wohnbauvorhaben als "Sonderfall" harmonisch in diesen Raum einfügen würde, da die Wohnbebauung als Exklave inmitten von gewerblicher Bebauung liegt.

Sofern auf dem antragsgegenständlichen Grundstück westlich der Nordhäuser Straße überhaupt eine Wohnbauentwicklung in der Dimension von knapp 240WE erfolgen sollte, müsste ein Vorhaben entstehen, das einerseits aus sich selbst heraus genügend Qualität als Wohnquartier mit entsprechendem Wohnumfeld entfaltet und andererseits mit einer guten gestalterischen und sozialen Qualität positiv auf den benachbarten Stadtteil Moskauer Platz ausstrahlen kann.

Eine Umwandlung der gewerblichen in eine Wohnnutzung erschien den Mitgliedern des Gestaltungsbeirates für diesen Standort nur dann vertretbar, wenn die dargestellten grundsätzlichen Fragen positiv geklärt werden können und durch eine hohe architektonische Qualität im Entwurf dieser Großstrukturen sowie in der Bauausführung zur Aufwertung des Standortes westlich der Nordhäuser Straße und auch des Wohngebietes Moskauer Platzes beigetragen werden kann. Hierzu bedarf es der Durchführung eines transparenten, konkurrierenden Wettbewerbsverfahrens.

Andererseits steht dem Vorhaben der weiter steigende Bedarf an Wohnflächen in Erfurt gegenüber. Zwar handelt es sich bei dem Vorhaben ausdrücklich nicht um Mietwohnungsbau, geschweige denn um preisgünstige Mietwohnungen oder Sozialwohnungen, sondern um eine Eigentumswohnanlage. Andererseits kann die angestrebte Errichtung von knapp 240 Wohnungen rein zahlenmäßig zu einer Entlastung beitragen und aufgrund der Eigentumsform auch zu einer sozialen Stabilisierung beitragen.

Allerdings bestehen durchaus auch Risiken, dass es hier im größeren Umfang zu Binnenumzügen aus dem Stadtteil Moskauer Platz kommen könnte, wodurch der sozialen Entmischung weiter Vorschub geleistet würde und mittelfristig einer sozialen Barriere weiter Vorschub geleistet werden könnte.

Der Gestaltungsbeirat hatte in Abwägung der zahlreichen Gesichtspunkte seinerzeit in der

Gesamtbetrachtung empfohlen, das Grundstück grundsätzlich nicht zum Wohnen umzunutzen. Sollte unter Würdigung der verschiedenen Vor- und Nachteile dennoch eine Wohnbebauung am Standort befürwortet werden, bedürfe es der Durchführung des vorgenannten Wettbewerbsverfahrens, das zur Lösung der anstehenden Fragen für dieses komplexe Vorhaben besser beitragen kann.

Die Verwaltung befürwortet in der Abwägung der Gesichtspunkte hingegen die Errichtung einer Wohnanlage, schließt sich aber in ihrer Empfehlung an den Stadtrat der Auffassung des Gestaltungsbeirats an, hier einen Einladungswettbewerb oder auch ein Gutachterverfahren durchzuführen, um damit bei weiterhin sehr niedrigen Kosten zu einer besseren sozialen und wohnbaulichen Qualität des Vorhabens zu kommen. Gerade hier, in dieser besonders komplexen Umfeldsituation gegenüber dem Moskauer Platz kann nach Auffassung der Verwaltung bei einer derart großen Wohnanlage nicht auf eine Qualitätssicherung verzichtet werden.

Der Vorhabenträger hat mehrfach erklärt, kein Wettbewerbs- bzw. Gutachterverfahren durchführen zu wollen und das Vorhaben wenn dann nur in dieser Form realisieren zu wollen.

Die Grundstückseigentümerin wünscht eine Vermarktung über Erteilung von Erbbaurechten. Hierzu liegt eine Einigung bzw. Zustimmungserklärung der Grundstückseigentümerin zugunsten des Vorhabenträgers vor. Dadurch ist die Grundstücksverfügbarkeit des Vorhabenträgers zur Durchführung und Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans GIS699 "Wohnanlage Nordhäuser Straße/Europaplatz" gewährleistet.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB unter dem Vorbehalt der Durchführung eines städtebaulich / architektonischen Gutachterverfahrens aufgestellt werden.

Im Hinblick auf das vorhandene städtebauliche Umfeld erfolgen umfangreiche Umweltuntersuchungen (insbesondere bezüglich der vorhandenen Lärmsituation) und entsprechende Schutzmaßnahmen.

Bei einer entsprechenden positiven Beschlussfassung, werden die Finanzierung der Planungsleistungen (Gutachten, Planungskosten etc.) sowie die Herstellung der Erschließungsanlagen durch den Erschließungsträger übernommen. Sofern dem Vorbehalt der Durchführung eines konkurrierenden Wettbewerbsverfahrens zugestimmt wird, sind die entstehenden Kosten durch den Vorhabenträger vollumfänglich zu tragen. Hierzu soll ein städtebaulicher Vertrag gemäß § 11 BauGB abgeschlossen werden.

Weitere Schritte nach Beschlussfassung

Der Einleitungs- und Aufstellungsbeschluss wird gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB ortsüblich im Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt bekanntgemacht.

Zeitpunkt, Ort und Dauer der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit werden ortsüblich im Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt bekanntgemacht.

Mit dem Antragsteller (Vorhabenträger) wird der erforderliche Durchführungsvertrag gemäß § 12 Abs. 1 Satz 1 BauGB zur Vorbereitung und Durchführung eines konkurrierenden Gutachterverfahrens sowie dieses Bebauungsplanverfahrens abgeschlossen.

Nachhaltigkeitscontrolling und Demographisches Controlling:

Gegenstand der Vorlage ist ein Bauleitplanverfahren 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.
