

Titel der Drucksache:

Vorhabenbezogener Bebauungsplan ILV708
"Kreativ-Kontor" - Einleitungs- und
Aufstellungsbeschluss, Billigung des
Vorentwurfs und frühzeitige Beteiligung der
Öffentlichkeit

Drucksache

1979/17

Stadtrat

Entscheidungsvorlage

öffentlich

Beratungsfolge	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Dienstberatung OB	20.11.2017	nicht öffentlich	Vorberatung
Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt	05.12.2017	nicht öffentlich	Vorberatung
Stadtrat	20.12.2017	öffentlich	Entscheidung

Beschlussvorschlag

01

Dem Antrag auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens nach § 12 Abs. 2 BauGB vom 27.09.2017 für das Vorhaben "Kreativ-Kontor" wird gemäß § 12 Abs. 2 Satz 1 BauGB nach pflichtgemäßem Ermessen zugestimmt. Das Bebauungsplanverfahren soll eingeleitet werden.

02

Für den Bereich westlich der Hugo-John-Straße soll gemäß § 12 Abs. 1 Satz 1 BauGB der vorhabenbezogene Bebauungsplan ILV708 "Kreativ-Kontor" aufgestellt werden.

Der Geltungsbereich wird begrenzt:

- im Norden: durch das Flurstück 34/12, Flur 4, Gemarkung Ilversgehofen;
- im Osten: durch das Flurstück 34/13, Flur 4, Gemarkung Ilversgehofen;
- im Süden: durch das Flurstück 35/8, 35/9 und 45/9, Flur 4, Gemarkung Ilversgehofen;
- im Westen: durch das Flurstück 36/3 und 45/9, Flur 4, Gemarkung Ilversgehofen;

Der räumliche Geltungsbereich umfasst damit eine Fläche von ca. 10.527 qm.

Mit dem Bebauungsplan werden folgende Planungsziele angestrebt:

- Festsetzung eines Sondergebietes für die Kreativwirtschaft.
- Zulässig sind Flächen und Anlagen für:
 - ein Quartiers-Management
 - Druckereien und Verlage
 - Architekturbüros
 - Künstlerwerkstätten und Galerien

- Mode- und Maler-Ateliers
- Räume für Medien- und Formgestalter, Fotografen, Filmproduktionen und Designer
- Co- Working-Areale
- ein Gaststättenbetrieb (Café)
- ein Groß- und Einzelhandelsunternehmen mit einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 1.300 m² mit dem Sortimentsschwerpunkt im professionellen Künstlerbedarf

Flächen für die erforderlichen Fahrzeug-Stellplätze.

03

Der Vorentwurf zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan ILV708 "Kreativ-Kontor" in seiner Fassung vom 02.11.2017 (Anlage 2) und die Vorhabenbeschreibung (Anlage 3) werden als Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und dessen Begründung gebilligt.

04

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wird durch öffentliche Auslegung des Vorentwurfes des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ILV708 "Kreativ-Kontor" 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.

05

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

06

Es ist das standardisierte Verfahren für den vorgesehenen Einzelhandelsbetrieb durchzuführen.

07

Mit dem Vorhabenträger des Kreativ-Kontors ist ein städtebaulicher Vertrag zur Übernahme der Planungskosten für den Bebauungsplan ILV708 "Kreativ-Kontor" inklusive der Übernahme der Kosten für eine Wirkungsanalyse abzuschließen.

20.11.2017 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			
↓				
	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
<input type="checkbox"/> Deckung siehe Entscheidungsvorschlag				

Fristwahrung

Ja Nein

Anlagenverzeichnis

- Anlage 1: Übersichtsskizze
- Anlage 2: Planzeichnung Vorentwurf
- Anlage 3: Vorhabensbeschreibung
- Anlage 3.1: Visualisierung
- Anlage 4: Antrag auf Einleitung (nicht öffentlich)
- Anlage 5: rechtswirksamer Bebauungsplan HOS 536 "Gewerbegebiet Hugo-John-Straße/Paul-Schäfer-Straße"

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

Sachverhalt

Bisherige städtebauliche Entwicklung

Ende der 1990er Jahre befanden sich die im Norden der Landeshauptstadt Erfurt gelegenen Gewerbegebiete in einem grundlegenden Strukturwandel. Neben stabilen Bereichen existierten großräumige Flächen, die lange Zeit keine adäquate Nachnutzung erfahren hatten. Diese Flächen waren jedoch für Betriebe insbesondere des Lebensmitteleinzelhandels interessant, da das Niveau der Bodenpreise zum damaligen Zeitpunkt enorm niedrig und viele Flächen zudem für die Erreichbarkeit mit dem motorisierten Individualverkehr sehr verkehrsgünstig lagen.

Zur Sicherung der vorhandenen Gewerbegebiete für produzierende und weniger umsatzstarke Unternehmen wurden daher eine Reihe von Bebauungsplänen aufgestellt um damit auch die Nahversorgung in den nahegelegenen – damals planungsrechtlich aber noch nicht definierten - zentralen Versorgungsbereichen festigen zu können.

Anfang der 2000er Jahre wurde der besonders im Stadtteil Ilversgehofen bereits eingetretene urbane Schrumpfungprozess immer sichtbarer. Um zu einem "mehr an Stadt" für weniger Bewohner zu kommen bedurfte es mittel- bis langfristiger Entwicklungsperspektiven und eines visionären Leitbildes, welches die urbanen Kerne mit den grünen Freiräumen und den städtischen Infrastruktureinrichtungen vernetzen sollte. Zu diesem Zweck wurden unter anderem die Planungsprozesse mit dem internationalen Architektur- und Städtebauwettbewerb "Europas 8" und dem "Konzeptionellen Stadtteilplan Ilversgehofen" durchgeführt.

Bereits im Rahmen dieser Prozesse wurde deutlich, dass der Stadtteil Ilversgehofen mit seinen "offenen Poren", seiner Robustheit und seiner Offenheit für eine multiple Stadtteilentwicklung prädestiniert ist und sich langfristig zu einem lebendigen und nachhaltigen innerstädtischen Quartier entwickeln kann.

Das aus dem Stadtteil heraus aufgebrachte und beispielhafte Engagement zur Renaissance Ilversgehofen muss auch aus heutiger Sicht weiterhin und möglichst umfassend gestärkt werden. So soll sich Ilversgehofen weiter zu einem Stadtteil entwickeln, der auch für seinen Facettenreichtum an Wohn-, Arbeits- und Gewerbemöglichkeiten bekannt ist. Vor allem für Klein- und Kleinstunternehmer der Kreativwirtschaft kann der Stadtteil zur besonderen Adresse avancieren.

Auch im Rahmen des in Bearbeitung befindlichen Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (ISEK Erfurt 2030) wird hervorgehoben, dass die gelebte Gemeinschaft im "Kreativquartier Ilversgehofen" auffallend stark ausgeprägt ist, welche inzwischen zu einer Vielzahl an generationsübergreifenden Wohn- und Lebensangeboten sowie sozialen und kulturellen Adressen geführt hat. Auf der Basis dieser Entwicklung hat Ilversgehofen das entscheidende Potenzial, sich in ein Kreativquartier mit überregionaler Ausstrahlung zu verwandeln. In der jüngeren Vergangenheit haben sich gleich eine ganze Gruppe neuer Nutzungen aus der Kultur- und Kreativszene in Ilversgehofen angesiedelt. Zum Beispiel mit dem ehemaligen Heizkraftwerk Hohenwinden, dem Projekt "Nordbahnhof Erfurt", "AAA. ARTS AND ARCHITECTURAL APPLICATIONS" aber auch der "Saline 34" und dem "Klanggerüst" besteht schon heute ein sehr guter Ansatz für eine flächig wirksame Entwicklung.

Vorprüfung der Stadtverwaltung

Die Stadtverwaltung hat im Rahmen des vom Stadtrat beschlossenen standardisierten

Verfahrens in einem ersten Schritt selbst (oder unter Hinzuziehung externen Sachverständigen) zu prüfen, ob das Vorhaben den Grundsätzen des beschlossenen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes entspricht und ob es sich um eine atypische Sondersituation handelt.

Eine Sanierung und Revitalisierung des "Kontor"-Gebäudes im Rahmen der anderweitigen Nutzungen mit Ausnahme des Groß- und Einzelhandelsbetriebes wäre nach dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept und dem Bebauungsplan ohne weiteres zulässig.

Das Vorhaben, welches neben einer Vielzahl anderer Nutzungen der Kreativwirtschaft auch die Einordnung zentrenrelevanter Sortimente auf ca. 1.300 m² Verkaufsfläche beinhaltet, widerspricht jedoch damit den nach der aktuellen Beschlusslage bestehenden Grundsätzen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes.

Darüber hinaus stünde das Vorhaben mit dem Groß- und Einzelhandelsbetrieb den Festsetzungen des rechtswirksamen Bebauungsplanes HOS 536 "Gewerbegebiet Hugo-John-Straße/Paul-Schäfer-Straße" durch den dortigen Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen entgegen.

Die Festsetzung Nr. 1.1.1 des Bebauungsplanes HOS 536 "Gewerbegebiet Hugo-John-Straße/Paul-Schäfer-Straße" lautet wie folgt:

"Die nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO allgemein zulässigen Einzelhandelsbetriebe sind nicht zulässig. Einzelhandel im räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit Handwerks- oder Gewerbebetrieben, dessen Verkaufsfläche der Betriebsfläche untergeordnet ist und der nur dem Verkauf selbst produzierter oder bearbeiteter Produkte dient ist ausnahmsweise zulässig."

Obgleich der Handelsbetrieb mit ca. 1.300 qm Verkaufsfläche im Zusammenhang mit den insgesamt 10.000 qm vom Gesamtvorhaben genutzten Flächen nur einen verhältnismäßig geringen Anteil einnimmt, liegt eine Unterordnung der Verkaufsflächen unter eine (Haupt)-Betriebsfläche nicht mehr vor. Durch den Betrieb wird die Schwelle des Merkmals der Großflächigkeit von 800 qm Verkaufsfläche überschritten.

Bei dem Einzelhandelsbetrieb handelt es sich um einen Spezialanbieter mit dem Schwerpunkt im professionellen Künstlerbedarf. Übersetzt in die Systematik Erfurter Sortimentsliste handelt es sich um Bastel- und Künstlerartikel, Kunstgewerbe, Bilder, Bilderrahmen, Papier, Büroartikel, Schreibwaren, d.h. zentrenrelevante Sortimente.

Vor diesem Hintergrund sind auch hier die Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche insbesondere die Altstadt als Hauptgeschäftszentrum der Landeshauptstadt Erfurt zu untersuchen.

Es ist zu konstatieren, dass sich das beantragte Vorhaben sowohl nach seiner inneren Konzeption wie auch in seiner städtebaulichen Wirkung von regelmäßigen Ansiedlungsvorhaben deutlich unterscheidet. Gerade die Einbettung in eine Vielzahl von Unternehmen der Kreativwirtschaft und die räumliche Unterordnung der Handelsflächen unter die Gesamt-Nutzfläche des Vorhabens ist eher abweichend und weniger die Norm. Auch ein großer Teil der beabsichtigten Einzelsortimente tendiert eher in eine Großhandels-Richtung, wie z.B. Produkte für den Modellbau und Design, für Drucktechnik oder Atelier-Ausstattung, so dass es aus dieser Perspektive sich um eine atypische Fallgestaltung handeln dürfte.

Zwischen den Arbeitsstätten für Kreative und dem Einzelhandels- und Großhandelsbetrieb bestehen enge wechselseitige Synergien. Unter dem Betrachtungswinkel der wirtschaftlichen Nachhaltigkeit käme dem Einzelhandels- und Großhandelsbetrieb die Rolle eines stabilisierenden Ankers zu. Die Nachbarschaft zur Kreativwirtschaft sieht der Einzelhandels- und Großhandelsbetrieb aufgrund seiner Firmenphilosophie wiederum als unabdingbare Standortvoraussetzung.

Seinerseits sieht der Antragsteller für die Stadt Erfurt ein überdurchschnittliches

Entwicklungspotenzial für die Kreativwirtschaft an diesem Standort. Der Betreiber des Handelsbetriebes bemüht sich seit Jahren um eine mögliche Ansiedlung in Thüringen. Durch die Erfahrungen an anderen Standorten sieht er sich hierbei als Impulsgeber und Motor für die Revitalisierung historischer Industrie- und Gewerbearchitektur. Der Standort im "Kontor" wird dabei nicht nur in die Städteachse Erfurt, Weimar, Jena - mit seinen Hochschulen und vorhandenen kreativen Potential - ausstrahlen sondern auch über die Landesgrenzen Thüringens hinaus.

Das "Kontor" ermögliche hierbei nicht nur die Ansiedlung der Schwerpunkte wie Künstlermaterial oder Einrahmungen sondern auch die Vernetzung über Workshops, Kommunikationszonen und gastronomische Angebote mit den anderen im "Kontor" konzentrierten Firmen der Kreativwirtschaft.

Davon unbenommen bleiben normative Anforderungen aus § 1 Abs. 6 Nr. 4. und 11. BauGB im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens, nach denen zur Ermittlung des Abwägungsmaterials eine Wirkungsanalyse unverzichtbar ist.

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches des aufzustellenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind im Flächennutzungsplan als gewerbliche Bauflächen dargestellt. Der Bebauungsplan wäre daher gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan wegen der Festsetzung eines Sondergebietes für die Kreativwirtschaft mit zentrenrelevantem Einzelhandel nicht entwickelt und muss parallel zum Bebauungsplan angepasst 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 dieses Bebauungsplanverfahrens abgeschlossen.

Nach Abschluss der nach Anlage 1 Nr. 18.8 UVPG erforderlichen Allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls wird im Rahmen des weiteren Verfahrens die Verfahrensart des Bauleitplanverfahrens erneut bestimmt. Sofern die Voraussetzungen gegeben sind wird darauf orientiert, das Bebauungsplanverfahren nach § 13a BauGB weiterzuführen.

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 gewichten und abzuwägen. Das Nachhaltigkeitscontrolling und demographische Controlling sind somit integraler Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens und erfolgen nicht gesondert.