

Titel der Drucksache:

Vorhabenbezogener Bebauungsplan KRV684
"Alter Posthof" - Billigung des Entwurfs und
öffentliche Auslegung

Drucksache

2761/17

Stadtrat

Entscheidungsvorlage

öffentlich

Beratungsfolge	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Dienstberatung OB	31.05.2018	nicht öffentlich	Vorberatung
Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt	12.06.2018	nicht öffentlich	Vorberatung
Stadtrat	27.06.2018	öffentlich	Entscheidung

Beschlussvorschlag

01

Die Zwischenabwägung zu den im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden eingegangenen Stellungnahmen wird beschlossen.

Das Abwägungsergebnis mit Begründung (Anlage 5) ist Bestandteil des Beschlusses.

02

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes KRV684 "Alter Posthof" in seiner Fassung vom 25.05.2018 (Anlage 2) mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan (Anlage 3) und die Begründung (Anlage 4) werden gebilligt.

03

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, der Vorhaben- und Erschließungsplan, die Begründung sowie die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen werden nach § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt.

Gemäß § 4 Abs. 2 Satz 1 BauGB werden die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden, beteiligt.

31.05.2018 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 checked="" 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

Anlage 3.1 - Vorhaben- und Erschließungsplan

Anlage 3.2 - Vorhaben- und Erschließungsplan (Erläuterung)

Anlage 4 - Begründung

Anlage 4.1 - Umweltbericht

Anlage 4.2 – Grünordnungsplan (Textteil)

Anlage 4.3 – Grünordnungsplan (Planteil)

Anlage 4.4 – Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung

Anlage 4.5 - Artenschutzgutachten

Anlage 4.6 – Schalltechnisches Gutachten Teil 1

Anlage 4.7 – Schalltechnisches Gutachten Teil 2

Anlage 5a - Zwischenabwägung (öffentlicher Teil)

Anlage 5b - Zwischenabwägung mit Stellungnahmen der Öffentlichkeit und Behörden (nicht öffentlicher Teil)

(Die Anlagen 2 bis 5b liegen in den Fraktionen und im Bereich Oberbürgermeister zur Einsichtnahme aus.)

1. BESCHLUSSLAGE

Flächennutzungsplan

- Flächennutzungsplan der Stadt Erfurt, wirksam mit Bekanntmachung vom 27.05.2006 im Amtsblatt Nr. 11/2006, neu bekannt gemacht am 14.07.2017 im Amtsblatt Nr. 12/2017
- 29. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich Krämpfervorstadt „Ilderhoffstraße, westlich Am Alten Nordhäuser Bahnhof“, Beschluss-Nr. 1143/16 vom 07.09.2016
- frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB, bekannt gemacht im Amtsblatt Nr. 16/2016 vom 07.10.2016, und Beteiligung der Behörden vom 17.10.2016 bis zum 18.11.2016

Sanierungsgebiet/ Rahmenplanung

- Städtebaulicher Rahmenplan EFN117 "Erfurt-Ost" vom 16.02.1994, Stadtratsbeschluss Nr. 026/94, Bekanntmachung am 11.03.1994
- SA KRV421 "Äußere Oststadt", Satzung der Stadt Erfurt über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes Äußere Oststadt (Vollverfahren), rechtskräftig seit 14.12.1996
- Bereitstellung von Städtebaufördermitteln zur Fortschreibung des Rahmenplans in einem Teilgebiet des Sanierungsgebietes Äußere Oststadt, Stadtratsbeschluss Nr. 0328/14 vom 21.05.2014
- Bestätigung des Integrierten städtebaulichen Rahmenkonzeptes Äußere Oststadt - Beschluss des Zielkonzeptes Teilbereich 1, Stadtratsbeschluss Nr. 2161/15 vom 20.01.2016

Bebauungsplan

vorhabenbezogener Bebauungsplan KRV684 "Alter Posthof":

- Einleitungs- und Aufstellungsbeschluss: Stadtratsbeschluss Nr. 2649/15 vom 03.03.2016, Billigung Vorentwurf, ortsüblich bekannt gemacht im Amtsblatt Nr. 4 vom 18.03.2016.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB, bekannt gemacht im Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt Nr.4 vom 18.03.2016, ist vom 29.03.2016 bis zum 29.04.2016 durch öffentliche Auslegung des Vorentwurfes durchgeführt worden.
- Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gem. § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 18.03.2016 zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert worden.

2. SACHVERHALT

Das Plangebiet befindet sich in der Krämpfervorstadt südlich der Leipziger Straße zwischen Geschwister-Scholl-Straße und der Straße Am Alten Nordhäuser Bahnhof. Das derzeit brachliegende Vorhabengrundstück mit einer Größe von ca. 4,3 ha ist fast vollständig von früherer Bebauung beräumt. Hier befand sich bis Ende der 1990er Jahre der Betriebshof der Post und der Telekom. Bis in die 1960er-Jahre wurde das Areal als Gärtneriefläche genutzt.

Im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet "Äußere Oststadt" (KRV421) sind mit dem vom Stadtrat am 20.01.2016 beschlossenen Integrierten städtebaulichen Rahmenkonzept Äußere Oststadt (DS 2161/15) die Sanierungsziele geändert worden. Ausgangspunkt für die Entwicklung des

Planungsraumes der Äußeren Oststadt sind die aktuellen Rahmenbedingungen der Stadtentwicklung, insbesondere die hohe Nachfrage nach neuem Wohnraum bei begrenztem Flächenangebot einerseits und die Möglichkeiten zur Wiedernutzung von Brachflächen an einem innerstädtischen Standort andererseits. Das Integrierte städtebauliche Rahmenkonzept Äußere Oststadt sieht auf dem Gelände des ehemaligen Posthofs eine große, zusammenhängende Entwicklungsfläche für den Geschosswohnungsbau vor.

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans KRV684 „Alter Posthof“ soll die planungsrechtliche Grundlage zur erforderlichen städtebaulichen Neuordnung und Umsetzung des Vorhabens geschaffen werden. Zur Umsetzung des Rahmenkonzeptes „Äußere Oststadt, Teilbereich 1“ werden die städtebaulichen Entwicklungs- und Sanierungsziele in diesem Abschnitt durch den Bebauungsplan konkretisiert und planungsrechtlich festgesetzt.

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes basiert auf den Planungszielen des vom Stadtrat gefassten Einleitungs- und Aufstellungsbeschlusses (DS Nr. 2649/15 vom 03.03.2016).

Mit dem Bebauungsplan werden daher folgende Planziele verfolgt:

- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung für eine geordnete städtebauliche Nachnutzung einer Brachfläche zur Errichtung von Geschosswohnungsbau entsprechend der geänderten Sanierungsziele
- Umsetzung eines Baukonzeptes basierend auf den städtebaulichen Vorgaben des Integrierten städtebaulichen Rahmenkonzeptes Äußere Oststadt
- Orientierung bezüglich Struktur und Geschossigkeit an den städtebaulich-architektonischen Maßgaben der Inneren Oststadt und Einfügung in das Stadtgefüge der Krämpfervorstadt
- Konfliktbewältigung hinsichtlich des Immissionsschutzes
- Sicherstellung der architektonisch-gestalterischen Qualität der Gebäude
- qualitätvolle Gestaltung und Begrünung der privaten und öffentlichen Freiflächen im Quartiersinnenbereich
- Definition der inneren Verkehrserschließung des Quartiers und Anbindung an das vorhandene Straßennetz, Unterbringung des ruhenden Verkehrs in Tiefgaragen
- Sicherung einer Ost-West-Durchwegung im Bereich der nördlichen Grundstücksgrenze sowie einer Nord-Süd-Durchwegung

Die städtebaulichen Vorgaben des Integrierten städtebaulichen Rahmenkonzeptes Äußere Oststadt wurden durch die Ausbildung von 4 Höfen und einer zentralen öffentlichen Grünanlage als "Grüne Quartiersmitte" mit der Konkretisierung und Ausgestaltung des Vorhabens übernommen. Die Gestaltung der Gebäude lehnt sich an die Siedlungsarchitektur der 20-er und 30-er Jahre des letzten Jahrhunderts an. Ein einheitliches Gestaltungsprinzip setzt sich in der Formensprache des gesamten Quartiers durch. Dieses Konzept wurde intensiv im Gestaltungsbeirat diskutiert und beraten. Es ist Grundlage des Vorhaben- und Erschließungsplans, welcher wiederum die inhaltliche Grundlage des vorhabenbezogenen Bebauungsplans bildet.

Der Vorhabenträger beabsichtigt die Realisierung eines Quartiers mit ca. 440 Mietwohnungen mit 467 unterirdischen Stellplätzen in 3 Tiefgaragen. Die qualitätvolle Gestaltung und Begrünung der öffentlichen und privaten Freiflächen sichert hohe Aufenthaltsqualitäten im Quartier.

Weitere Schritte nach Beschlussfassung

Zeitpunkt, Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung sowie Angaben zu den Arten verfügbarer umweltbezogener Informationen werden gemäß § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB im Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt ortsüblich bekanntgemacht.

In der Bekanntmachung wird darauf hingewiesen, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können.

Nachhaltigkeitscontrolling und Demographisches Controlling

Gegenstand der Drucksache ist eine Entscheidung in Verbindung mit einem 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.