

Titel der Drucksache:

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

Drucksache

1185/18

Stadtrat

Entscheidungsvorlage

öffentlich

Beratungsfolge	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Dienstberatung OB	19.07.2018	nicht öffentlich	Vorberatung
Ortsteilrat Gispersleben	20.08.2018	nicht öffentlich	Vorberatung
Ortsteilrat Moskauer Platz	20.08.2018	nicht öffentlich	Vorberatung
Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt	21.08.2018	nicht öffentlich	Vorberatung
Stadtrat	05.09.2018	öffentlich	Entscheidung

Beschlussvorschlag

01

Dem Antrag auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens nach § 12 Abs.2 BauGB vom 04.06.2018 für das Vorhaben Wohnanlage Nordhäuser Straße / Europaplatz wird gemäß § 12 Abs. 2 Satz 1 BauGB nach pflichtgemäßem Ermessen zugestimmt.

Das Bebauungsplanverfahren wird eingeleitet.

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 die Grundstücke Gemarkung Gispersleben-Kiliani, Flur 5, Flurstück 224, 225, 228 und Teilflächen des Flurstücks 229 sowie das Grundstück Gemarkung Gispersleben-Kiliani, Flur 7, Flurstück 643/10. Der Bereich wird entsprechend der zeichnerischen Festsetzung des Geltungsbereiches im Vorentwurf zum Bebauungsplan umgrenzt.

Mit dem Bebauungsplan werden folgende Planungsziele angestrebt:

- Errichtung einer zeitgemäßen Wohnanlage für unterschiedliche Altersgruppen
- 25 % Wohnungsanteil für Senioren und behinderte Menschen
- 20 % Sozialwohnungsanteil
- Begrenzung der Geschossflächenzahl (GFZ) im WA auf 1,4
- 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 09.07.2018 (Anlage 2) und die Begründung (Anlage 4) 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 soll gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst werden.

19.07.2018, 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 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			
↓				
	2018	2019	2020	2021
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: Vorhabenbezogener Bebauungsplan Vorentwurf

Anlage 3: Vorhabenbeschreibung

Anlage 4: Begründung zum Vorentwurf

Anlage 5: Städtebauliches Konzeptstudie

Anlage 6: Rechtswirksamer Bebauungsplan GIK017

Anlage 7: Antrag auf Einleitung Bebauungsplanverfahren (nicht öffentlich)

Die Anlagen 2 bis 7 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

Die antragsgegenständlichen Grundstücke (Gemarkung Gispersleben-Kiliani - Flur 5 - Flurstück 224, 225, 228) sowie die Teilfläche des Flurstücks 229 Gemarkung Gispersleben-Kiliani Flur 5 und das Flurstück 643/10 Gemarkung Gispersleben-Kiliani Flur 7 befinden sich innerhalb des Geltungsbereiches des seit dem 04.02.1995 rechts-wirksamen Bebauungsplans GIK017 "Gebiet zwischen Nordhäuser Straße / Demminer Straße / Hannoversche Straße (B4) und Straße der Nationen".

Die Flurstücke sind als gewerbliche Bauflächen GE 2 (Flurstück 225), GE 3 (Flurstück 228) und GE 5 (Flurstück 643/10) sowie GE 8 (Flurstück 224) festgesetzt und waren bei Planerstellung für größere Büroanlagen in vergleichbarer Form zum gegenüberliegenden Gebäudekomplex geplant.

Im Süden grenzt das Gebiet unmittelbar an eine größere Grünfläche an. Südlich davon befindet sich der Thüringen-Park, im Norden befinden sich weitere gewerbliche Bauflächen. Eine gewerbliche Entwicklung bzw. Bebauung der antragsgegenständlichen Grundstücke ist seit 1995 unter den Maßgaben des rechtswirksamen Bebauungsplans GIK017 nicht gelungen.

Die Grundstücke Gemarkung Gispersleben-Kiliani - Flur 5 - Flurstück 224, 225 und 228 befinden sich in kirchlichem Eigentum und sollen über Erbpacht vergeben werden. Das Grundstück Gemarkung Gispersleben-Kiliani - Flur 7 - Flurstück 643/10 befindet sich seit kurzem im Eigentum des Vorhabenträgers. Im Kontext zu anderen aktuell in Entwicklung befindlichen Bürostandorten, insbesondere der ICE-City, ist ein weiteres Festhalten an einer vollständigen gewerblichen Entwicklung dieser Grundstücke nicht mehr vordringlich.

In 2016 wandte sich der Vorhabenträger an die Verwaltung mit der Absicht, auf dem derzeitigen gewerblichen Grundstück GE 3 (Flurstück 228, vis-à-vis des vorhandenen Bürogebäudes) eine Wohnbebauung zu errichten. Das Vorhaben wurde im Jahr 2017 zwei Mal im Gestaltungsbeirat der Landeshauptstadt Erfurt vorgestellt und aus unterschiedlichen Gründen sehr kritisch diskutiert.

Im Ergebnis der zweiten Beratung am 28.09.2017 hat der Gestaltungsbeirat dringend empfohlen, vor einer weiteren Befassung mit der Architektur und Gestaltung des beantragten Vorhabens zunächst die Frage zu untersuchen, ob die gegenwärtig eher isolierte Lage des Vorhabens zwischen der Nordhäuser Straße und dem Gewerbegebiet potenziell zu einem städtebaulich funktionsfähigen Wohnquartier weiterentwickelt werden könne. Dazu sei insbesondere zu untersuchen, ob und in wie weit die städtebaulichen, stadträumlichen und immissionsschutzrechtlichen Rahmenbedingungen eine stadtstrukturelle Verknüpfung mit dem Moskauer Platz und dem Ortsteil Gispersleben zulassen würden.

Parallel hatte der Vorhabenträger dazu mit Schreiben vom 30.05.2017 den Antrag auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens nach § 12 Abs. 2 BauGB für die Errichtung des Vorhabens „Wohnanlage Nordhäuser Straße / Europaplatz“ in Erfurt“ auf dem Flurstück 228 der Flur 5 Gemarkung Gispersleben-Kiliani gestellt.

Der Antrag für das Vorhaben mit nachfolgenden Planungszielen wurde in der Sitzung des Stadtrates am 16.11.2017 beraten:

Mit Beschluss-Nr. 1277/17 hat der Stadtrat die Einleitung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes GIS699 „Wohnanlage Nordhäuser Straße / Europaplatz“ unter den im Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt am 07.11.2017 vom Vorhabenträger angebotenen Rahmenbedingungen befürwortet:

- 25 % Wohnungsanteil für Senioren und behinderte Menschen
- 20 % Sozialwohnungsanteil
- Beteiligung von bis zu 100.000 Euro für eine zusätzlichen verkehrliche Fußgänger- und Radfahrerbindung (z.B. Zebrastreifen)
- Beteiligung am Kurzgutachten zur städtebaulichen Einordnung bis 2/3 der maximal 25.000 Euro
- Architekturwettbewerb für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan für die nördlich

gelegenen Grundstücke

- Darüber hinaus soll die Geschossflächenzahl (GFZ) auf 1,4 begrenzt werden.

Weiterhin wurde beschlossen, dass die Drucksache 1277/17 „Vorhabenbezogener Bebauungsplan GIS699 „Wohnanlage Nordhäuser Straße / Europaplatz“ – Einleitungs- und Aufstellungsbeschluss, Billigung Vorentwurf und frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung“ entsprechend angepasst und dem Stadtrat baldmöglichst wieder vorgelegt werden sollte.

Der vom Gestaltungsbeirat geforderte städtebauliche Rahmenplan bzw. die städtebauliche Konzeptstudie liegt mit Datum 23.03.2018 vor und wurde dem Gestaltungsbeirat am 14.06.2018 durch den Entwurfsverfasser, Herrn Prof. Mann, vorgestellt. Im Ergebnis ist eine Quartiersbebauung auf einem Großteil der angrenzenden Flächen (Flurstücke 224 und 225) unter entsprechenden Schallschutzvorkehrungen grundsätzlich möglich, wodurch ein in den Kontext eingebundenes Wohnquartier entstehen kann.

Die in Frage stehende städtebauliche Quartiersbildung kann insgesamt gewährleistet werden und eine stadtstrukturelle Verbindung sowohl zum Moskauer Platz hin als auch nach Gispersleben erfolgen. Die Hinweise des Gestaltungsbeirates haben sich ausgesprochen hilfreich für das Verfahren und die Gestaltqualität der Bebauung sowie insbesondere deren Einbindung in den städtebaulichen Raum erwiesen.

Der Antragsteller beabsichtigt nun, die im Gutachten ermittelte maximale Gesamtfläche künftig in eine Wohnbaufläche umzuwandeln, um dort in einem Nutzungsmix mietpreisgebundenen sozialen Wohnungsbau als auch Eigentumswohnungen zu errichten. Auf dem Flurstück 228 sind nun ca. 170 bis 180 WE geplant, auf den neu hinzukommenden Flurstücken 224 und 225 sind bis zu 280 WE möglich. Mit bis zu ca. 460 neuen Wohnungen zählt das Vorhaben damit zu einem der größten aktuellen Wohnungsbauvorhaben in der Stadt.

Das vorgeschlagene städtebauliche und baukörperliche Konzept der Studie für den Teilbereich des Plangebietes wurde für die frühzeitige Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung nach den §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB in die Planzeichnung des Vorentwurfs des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes übernommen.

Die Grundstückseigentümerin wünscht eine Vermarktung der Wohnbauflächen 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.

Das nördlich angrenzende Grundstück Gemarkung Gispersleben-Kiliani - Flur 7 - Flurstück 643/10 wurde vom Vorhabenträger mit dem Ziel einer gewerblichen Entwicklung erworben, wobei hier eine Reduzierung der Lärmwerte und eine abschirmende Wirkung zu bestehenden Gewerbebetrieben beabsichtigt sind.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB 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.

Die entstehenden Kosten für die Durchführung des Wettbewerbsverfahrens für den nördlichen Bereich (Flurstücke 224 und 225) werden durch den Vorhabenträger getragen. Die Auslobung des Wettbewerbes gemäß § 3 Abs.2 RPW 2013 (Richtlinie für die Durchführung von Planungswettbewerben) ist bereits in Vorbereitung, die Jurysitzung ist für Ende September 2018 geplant.

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.

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.