

Titel der Drucksache:

**Bebauungsplan KRV706 "ICE-City Ost, Teil A" -
Aufstellungsbeschluss, Billigung des
Vorentwurfs und frühzeitige Beteiligung der
Öffentlichkeit**

Drucksache

0117/19

Stadttrat

Entscheidungsvorlage

öffentlich

Beratungsfolge	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Dienstberatung OB	14.03.2019	nicht öffentlich	Vorberatung
Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt	26.03.2019	nicht öffentlich	Vorberatung
Stadttrat	10.04.2019	öffentlich	Entscheidung

Beschlussvorschlag

01

Für den Bereich Krämpfervorstadt, Zum Güterbahnhof / östlich der Raiffeisenstraße / südlich der Rathenaustraße soll gemäß § 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB der Bebauungsplan KRV706 "ICE-City Ost, Teil A" aufgestellt werden. Der Bereich des Bebauungsplanes wird entsprechend der zeichnerischen Festsetzung des Geltungsbereichs im Vorentwurf zum Bebauungsplan umgrenzt.

Mit dem Bebauungsplan werden folgende Planungsziele angestrebt:

- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung für eine geordnete städtebauliche Umnutzung nicht mehr für Bahnzwecke benötigter Flächen.
- Städtebauliche und verkehrliche Verknüpfung mit dem angrenzenden Stadtgefüge der Krämpfervorstadt unter Berücksichtigung des Integrierten städtebaulichen Rahmenkonzepts Äußere Oststadt.
- Entwicklung eines gemischt genutzten innerstädtischen Quartiers mit einem möglichen Nutzungsspektrum aus:
 - Büro- und Verwaltungsgebäude,
 - Tagungs-, Veranstaltungs- und Kongressräumlichkeiten,
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - Schank- und Speisewirtschaften,
 - sonstige (nicht wesentlich störende) Gewerbebetriebe,
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
 - Einzelhandelsnutzungen nur untergeordnet im funktionalen Zusammenhang mit sonstigen Nutzungen oder der Gebietsversorgung dienend,
 - Sicherung der Wohnnutzung im Bestand (Zum Güterbahnhof 2, 4, 6, 8, 10).
- Sicherung des Standortes "Zughafens" als Sondergebiet zur Nutzung für Kreativwirtschaft und Kulturveranstaltungen.
- Sicherung der für Bahnbetriebszwecke verbleibenden notwendigen Flächen, Funktionen und

Leitungsrechte.

- Definition der Verkehrserschließungsanlagen und deren Anbindung an das vorhandene Straßennetz.
- Einordnung des ruhenden Verkehrs in einem zentralen Parkhaus bzw. in gebäudebezogenen Tiefgaragen, Definition von Ein- und Ausfahrten.
- Konfliktbewältigung hinsichtlich des Immissions-, Klima- und Naturschutzes.
- Sicherstellung der qualitätsvollen Gestaltung der Gebäude, der öffentlichen und privaten Freiflächen sowie Straßenräume.

Mit dem Bebauungsplan sollen die Sanierungsziele des Sanierungsgebietes Äußere Oststadt "SA KRV421" gebietsbezogen konkretisiert und die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geordnete Bebauung geschaffen werden.

03

Der Vorentwurf des Bebauungsplanes KRV706 "ICE-City. Teilbereich Ost / Neues Schmidtstedter Tor", in seiner Fassung vom 11.02.2019 (Anlage 2) und dessen Begründung mit Anlage (Anlagen 3 und 4) werden gebilligt.

04

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wird durch öffentliche Auslegung des Vorentwurfes des Bebauungsplanes 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.

14.03.2019, 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			
↓				
	2019	2020	2021	2022
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 - Übersichtskizze, Geltungsbereich

Anlage 2 - Bebauungsplan KRV706 "ICE-City Ost, Teil A" Vorentwurf (Fassung vom 11.02.2019)

Anlage 3 - Begründung

Anlage 4 - Anlage zur Begründung (Erläuterung Fortschreibung Rahmenplanung)

Die Anlagen 2-4 liegen im Bereich OB und den Fraktionen zur Einsichtnahme aus.

BESCHLUSSLAGE

Flächennutzungsplan

- Beschluss der Neubekanntmachung des Flächennutzungsplanes Nr. 1765/16 vom 14.06.2017, Veröffentlichung im Amtsblatt Nr. 12/2017 vom 14.07.2017
- **Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 28** im Bereich Krämpfervorstadt "Zum Güterbahnhof / An der Kalkreiße / Am Alten Nordhäuser Bahnhof - ICE-City Ost" - Aufstellungsbeschluss, Billigung des Vorentwurfes und frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, Beschluss Nr. 1218/18 vom 19.12.2018, Veröffentlichung im Amtsblatt Nr. 02/2019 am 01.02.2019
- frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB vom 11.02.2019 bis zum 15.03.2019, Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 02/2019 am 01.02.2019 und Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 01.02.2019

Sanierungsgebiet

- **SA KRV421 "Äußere Oststadt"**, Satzung der Stadt Erfurt über die förmliche Festlegung des

Sanierungsgebietes Äußere Oststadt (Vollverfahren), rechtskräftig seit 14.12.1996

- städtebaulicher Rahmenplan EFN117 "Erfurt-Ost" vom 16.02.1994, Stadtratsbeschluss Nr. 026/94, Bekanntmachung am 11.03.1994
- **Integriertes städtebauliches Rahmenkonzept Äußere Oststadt** - Stadtratsbeschluss Nr. 2161/15 vom 20.01.2016 (Teilbereich Süd als Arbeitsgrundlage für die Verwaltung, beschlossen und bei der nachfolgenden Aufstellung formeller Planungen zu berücksichtigen)

Städtebaulicher Rahmenplan

- städtebaulicher Rahmenplan "ICE-City. Teilbereich Ost / Neues Schmidtstedter Tor", Stadtratsbeschluss Nr. 0070/13 vom 24.04.2013
- städtebaulicher Grundlagenvertrag zwischen Landeshauptstadt Erfurt und Landesentwicklungsgesellschaft Thüringen, Stadtratsbeschluss Nr. 0168/14 vom 12.03.2014
- Aktualisierung des städtebaulichen Rahmenplanes "ICE-City. Teilbereich Ost / Neues Schmidtstedter Tor" (Stand: 13.11.2015), Stadtratsbeschluss Nr. 2718/15 vom 03.03.2016

SACHVERHALT

Städtebauprojekt ICE-City

Mit der Fertigstellung des Verkehrsprojektes Deutsche Einheit Nr. 8 ist der Hauptbahnhof der Thüringer Landeshauptstadt Erfurt ein wichtiger Bahnknoten in der Mitte Deutschlands. Hier kreuzen sich die ICE-Linien Hamburg – Berlin – München und Dresden – Frankfurt mit Anschluss an die Region. Mit der dadurch geänderten Erreichbarkeit ändert sich auch die wirtschaftliche Wettbewerbssituation für das Land, die Region und die Landeshauptstadt Erfurt. Dies ist für die wirtschaftliche und städtebauliche Entwicklung als Premiumstandort für oberzentrale Ansiedlungen und Arbeitsstätten zu nutzen.

Das Städtebauprojekt ICE-City Teilbereich Ost umfasst Flächen östlich des Hauptbahnhofes der Landeshauptstadt Erfurt, die mehrheitlich nicht mehr bahnbetriebsnotwendig sind und in fußläufiger Entfernung zum Hauptbahnhof und zur Altstadt liegen. Die verkehrliche Anbindung an das überörtliche Straßennetz ist für den Kfz-Verkehr und den ÖPNV direkt am Schmidtstedter Knoten gegeben.

An die Flächen des Städtebauprojekts ICE-City Ost schließen im Sanierungsgebiet "Äußere Oststadt" nordöstlich weitere geplante Bauflächen für überwiegende Wohnnutzungen an - vgl. Integriertes städtebauliches Rahmenkonzept Äußere Oststadt, Drucksache 2161/15.

Städtebaulicher Rahmenplan

Aufgrund des wesentlich vorangeschrittenen Abstimmungsprozesses mit den Projektpartnern Landesentwicklungsgesellschaft Thüringen (LEG) sowie Deutsche Bahn AG (DB), neuer Kenntnisse und Planungsabsichten hat sich ein erheblicher Erkenntniszuwachs ergeben, der eine Fortschreibung des Rahmenplans erforderlich gemacht hat.

Die städtebauliche Grundkonzeption mit Nutzungsschwerpunkt oberzentraler bahnaffiner Ansiedlungen und Arbeitsstätten bleibt ebenso erhalten wie die städtebauliche Dominante des "Neuen Schmidtstedter Tors". Der vorliegende Vorentwurf des Bebauungsplans als Fortschreibung des Rahmenplanes umfasst folgende Punkte:

1. Die DB plant im Bereich Rathenastraße / Raiffeisenstraße / Zum Güterbahnhof den Neubau von Bürogebäuden zur Konzentration ihrer Konzernverwaltung am Standort Erfurt sowie ergänzend den Bau von Werkstattgebäuden östlich des ESTW-Gebäudes. Die

Vorstandsentscheidung für diese Investitionen ist gefallen. Dazu sind schnellstmöglich die planerischen Voraussetzungen zu schaffen.

2. Der durch die Landeshauptstadt Erfurt 2018 erworbene Kulturstandort "Zughafen" wird für eine langfristige Sicherung im Rahmenplan mit allen Bestandsgebäuden integriert sowie langfristige Erweiterungsoptionen vorgeschlagen.
3. Auf Grundlage des Hochhausverträglichkeitsgutachtens der Landeshauptstadt Erfurt und Abstimmungsgesprächen mit dem Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie (TLDA) wird der "Turm West" auf eine Höhe von 50 m über angrenzendem Straßenniveau beschränkt und in seiner Lage nach Süden verschoben, der "Turm Ost" auf 60 m über angrenzendem Straßenniveau beschränkt und nach Norden verschoben.
4. Durch die Erweiterung des Geltungsbereichs in östliche Richtung aufgrund der gemäß Punkt 1. geplanten Entwicklung wird die städtebauliche Verknüpfung des Rahmenplanes "ICE-City, Teilbereich Ost / Neues Schmidtstedter Tor" mit dem Integrierten städtebaulichen Rahmenkonzept Äußere Oststadt hergestellt. Weiterhin wird eine stufenweise Bauabschnittsentwicklung aufgezeigt, die auf Grundlage der voraussichtlichen Freistellung der Flächen und Gleisanlagen von Bahnbetriebszwecken basiert.
5. Die geplante ÖPNV-Erschließung des neuen Quartiers mit Verlauf Hauptbahnhof - Stauffenbergallee - Äußere Oststadt - Leipziger Straße ist in der Lage der Trasse nochmals präzisiert worden.

Bebauungsplan KRV706 "ICE-City Ost, Teil A"

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes auf dem Areal soll die planungsrechtliche Grundlage zur erforderlichen städtebaulichen Neuordnung und Bebauung geschaffen werden. Aufgrund der Lage des Plangebietes im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet "Äußere Oststadt" (KRV421) werden durch den Bebauungsplan KRV706 die Sanierungsziele konkretisiert.

Es handelt sich überwiegend um Flächen im Eigentum der DB, die nicht mehr für Bahnbetriebszwecke notwendig und daher für die städtebauliche Entwicklung geeignet sind. Die Abgrenzung des Geltungsbereichs erfolgt auf Grundlage der seitens der DB für einen sinnvollen ersten Entwicklungsabschnitt aktuell verfügbaren Flächen. Die im städtebaulichen Rahmenplan dargestellten Bauflächen östlich des festgelegten Geltungsbereichs können aufgrund bahnbetrieblicher Bindungen erst zu einem späteren Zeitpunkt beplant werden.

Die Deutsche Bahn plant, voraussichtlich im östlichen Teil des Geltungsbereichs mit dem Neubau von Bürogebäuden ihre Konzernbereiche in Erfurt zu konzentrieren. Das bestehende elektronische Stellwerk (ESTW) sowie Werkstätten der DB bleiben zur Nutzung für Bahnbetriebszwecke erhalten.

Zur langfristigen Sicherung des Kulturstandortes "Zughafen" sollen die durch die Landeshauptstadt Erfurt 2018 erworbenen Gebäude mit der angrenzenden Freifläche als Sondergebiet zur Nutzung für Kreativwirtschaft und Kultur festgesetzt werden.

Entlang der zentralen Haupterschließungsachse sind gemäß dem städtebaulichen Rahmenplan wie bisher das Hochhaus "Turm Ost" sowie Büro- und Geschäftsgebäude, Tagungs-, Veranstaltungs- und Kongressräumlichkeiten, Hotel, Gastronomie sowie in untergeordnetem Umfang Einzelhandel geplant. Für die städtebauliche Entwicklung des Hochhauses "Turm Ost" ist zu gegebenem Zeitpunkt ein separates vorhabenbezogenes Bebauungsplanverfahren vorgesehen.

Mit unmittelbarer Erschließung vom Schmidtstedter Knoten / Thälmannstraße / Zum Güterbahnhof wird ein zentrales Parkhauses eingeordnet, das mit Priorität die notwendigen Stellplätze für die beiden Hochhäuser bereitstellen soll.

Die Kosten des Bebauungsplanverfahrens werden durch Dritte getragen.

Weitere Schritte nach Beschlussfassung

Der Aufstellungsbeschluss wird gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB sowie 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 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.