

Titel der Drucksache:

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan BRV631
"Westlich Puschkinstraße" - Änderung des
Aufstellungsbeschlusses, Billigung des 2.
Entwurfes und 2. öffentliche Auslegung**

Drucksache

0096/20

Stadtrat

Entscheidungsvorlage

öffentlich

Beratungsfolge	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Dienstberatung OB	18.06.2020	nicht öffentlich	Vorberatung
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau, Umwelt, Klimaschutz und Verkehr	01.09.2020	nicht öffentlich	Vorberatung
Stadtrat	23.09.2020	öffentlich	Entscheidung

Beschlussvorschlag

01

Dem Antrag auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens nach § 12 Abs. 2 BauGB vom 10.07.2019 für das Vorhaben BRV631 „Westlich Puschkinstraße“ wird gemäß § 12 Abs. 2 Satz 1 BauGB nach pflichtgemäßem Ermessen zugestimmt.

02

Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan BRV631 „Westlich Puschkinstraße“ beschlossen am 09.05.2012 (Beschluss Nr. 0288/12), geändert durch Beschluss Nr. 1679/12 vom 28.11.2012, wird um folgendes Planungsziel ergänzt:

- Flächensicherung für die Option einer Straßenbahntrasse im Verlauf der Puschkinstraße.

Der Geltungsbereich wird entsprechend der zeichnerischen Festsetzung im 2. Entwurf des Bebauungsplanes (Anlage 2) umgrenzt.

03

Der 2. Entwurf des Bebauungsplanes BRV631 „Westlich Puschkinstraße“ (Anlage 2) in seiner Fassung vom 02.04.2020 und dessen Begründung (Anlage 4) in ihrer Fassung vom 02.04.2020 werden gebilligt.

04

Der 2. Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung werden nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt.

Gemäß § 13a Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 und § 4 Abs. 2 BauGB werden die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden, beteiligt.

18.06.2020 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>2020</th> <th>2021</th> <th>2022</th> <th>2023</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>		2020	2021	2022	2023	Verwaltungshaushalt Einnahmen	EUR	EUR	EUR	EUR	Verwaltungshaushalt Ausgaben	EUR	EUR	EUR	EUR	Vermögenshaushalt Einnahmen	EUR	EUR	EUR	EUR	Vermögenshaushalt Ausgaben	EUR	EUR	EUR	EUR
	2020	2021	2022	2023																						
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 - Übersichtskizze
 Anlage 2 - vorhabenbezogener Bebauungsplan
 Anlage 3 - Vorhaben- und Erschließungsplan
 Anlage 4 - Begründung
 Anlage 4.1 - Standorthistorie
 Anlage 4.2 - Grünordnungsplan
 Anlage 4.3 - Artenschutzgutachten
 Anlage 4.4 - Schallgutachten
 Anlage 4.5 - Verschattungsstudie
 Anlage 5 - Antrag auf Bauleitplanverfahren (nicht öffentlich)

Die Anlagen 2 – 5 liegen im Bereich OB und den Fraktionen zur Einsichtnahme aus.

Sachverhalt

1. Beschlüsse

1.1 Bebauungsplanverfahren BRV631 "westlich Puschkinstraße"

- Stadtratsbeschluss Nr. 0288/12 vom 09.05.2012 zu Aufstellung und Billigung des Vorentwurfs, veröffentlicht im Amtsblatt Nr. 12 vom 08.06.2012, frühzeitige Beteiligung 18.06.2012 – 20.07.2012,

- Stadtratsbeschluss Nr. 1679/12 vom 28.11.12 zur Billigung des 1.Entwurfs, veröffentlicht im Amtsblatt Nr. 22 vom 14.12.2012, öffentliche Auslegung 02.01.2013 – 07.02.2013,
- Stadtratsbeschluss Nr. 1701/12 vom 28.11.12 zur Billigung des Durchführungsvertrags

1.2 Stadtbahnentlastungstrasse Puschkinstraße"

- Bau- und Verkehrsausschuss Beschluss Nr. 1056/16 vom 01.12.2016 "Ergebnisse der Vorplanung für eine Stadtbahnentlastungstrasse Puschkinstraße"

2.Sachverhalt und Vorgeschichte

Für die Nachnutzung der 2003 außer Betrieb gegangenen Flächen des ehemaligen Katholischen Krankenhauses an der Puschkinstraße zu einem Wohnstandort wurde in den Jahren 2004 bis 2005 ein städtebauliches Konzept entwickelt, welches die Umnutzung der Bestandsstruktur und auf dem Grundstückstreifen westlich der Puschkinstraße die Errichtung von Stadthäusern verfolgt

Dazu wurde 2004 das Bebauungsplanverfahren ALT551 "Puschkinstraße" gestartet, aber nicht abgeschlossen. Daher wird das Bebauungsplanverfahren ALT551 "Puschkinstraße" auch formal beendet. Hierzu erfolgt eine gesonderte Vorlage.

Nachdem die planungsrechtliche Zulässigkeit für die Umnutzung der Bestandsstruktur infolge einer Fortschreibung des Konzeptes mittels §34 BauGB hergestellt werden konnte, verblieb nach Fertigstellung dieses Areal die Notwendigkeit, für die Neubebauung der Flächen auf der Westseite der Puschkinstraße einen gesonderten Bebauungsplan aufzustellen.

Dazu wurde mit der Verlagerung der Rettungswache an den Standort des Gefahrenschutzzentrums Süd im Jahr 2012 das Bebauungsplanverfahren BRV631 "westlich Puschkinstraße" gestartet sowie die Geltungsbereiche der beiden Bebauungsplanverfahrens ALT551 und BRV631 angepasst, so dass sie sich nicht überlappen.

Das dem Bebauungsplan zugrunde gelegte Bauvorhaben "Sternhäuser" des Büros Expander! Osterwold Schmidt Architekten war 2011 aus einem Einladungswettbewerb hervorgegangen und im März 2012 vom Gestaltungsbeirat ausdrücklich zur Umsetzung empfohlen worden. Nach den oben genannten Stadtratsbeschlüssen aus dem November/Dezember 2012 (Billigung des B-Plan-Entwurfs sowie Billigung des Durchführungsvertrages) bestand Anfang 2013 eine Planreife nach §33BauGB.

Etwa zeitgleich entwickelte sich zwischen den damaligen Projektpartnern ein mehrjähriger Rechtsstreit, sodass nach der unglücklichen, vor Ausreichung der Genehmigungen erfolgten, aber den Beschlüssen entsprechenden Fällung des Altbaumbestandes und dem Aushub der Baugrube keine weiteren Aktivitäten erfolgen konnten.

Erst 2018 wandte sich der aktuelle Vorhabenträger wieder an die Verwaltung mit der Absicht, den damaligen Entwurf in weitgehend unveränderter Form, allerdings mit anderen Architekten und unter der neuen Bezeichnung "Drei Gleichen am Mariengarten" realisieren zu wollen. Hierzu erfolgte am 14.06. und 23.08. eine Beratung im Gestaltungsbeirat, die wesentlichen gestalterischen Forderungen wurden berücksichtigt.

Die 2013 erfüllten Voraussetzungen für die Planreife des Bebauungsplans sowie die Bindungswirkung des geschlossenen Durchführungsvertrages waren zu diesem Zeitpunkt durch Zeitablauf wieder verfallen, sodass das Verfahren formal von der Billigung des nunmehr 2.Bebauungsplan-Entwurfs an erneut durchgeführt werden muss.

Die städtebauliche Grundkonzeption mit Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubarer Grundstücksflächen und Erschließung sind gegenüber dem 1.Entwurf zu Grunde liegenden Vorhaben- und Erschließungsplan "Sternhäuser am Mariengarten" unverändert. Die Änderungen umfassen im Einzelnen:

- die Ansichten der drei Wohngebäude mit geänderten Fensterachsen, Balkonen und Verkleidungen der Außenwände,
- die inzwischen größeren erforderlichen Feuerwehrezufahrts- und aufstellflächen,
- die Erhöhung der Anzahl der Wohneinheiten von 36 auf 37,
- die Erhöhung der Anzahl der PKW-Stellplätze in der Tiefgarage von 51 auf 53,
- die Erhöhung der Anzahl der Fahrradstellplätze auf 90, davon 16 an den Hauseingängen und 74 in der Tiefgarage,
- die angepasste Gliederung des Freiraumes,
- sowie aufgrund der zwischenzeitlich veränderten Beschlusslage infolge der Untersuchungen zu optionalen Stadtbahn-Freihaltetrasse entlang der Puschkinstraße die kosten-, lasten- und pfandfreie Übertragung von Grundstücksflächen an die Stadt Erfurt (siehe unten)

Die an die Stadt Erfurt zu übertragenden Flächen entlang der Puschkinstraße werden bis zur Inanspruchnahme (zur Umsetzung einer Straßenbahntrasse) als Teil des Vorgartens (weiter) genutzt.

Die Anzahl der Fahrradstellplätze an den Hauseingängen kann auf Grund der Bedarfe von Erschließung, Müll, Feuerwehr, Freiraum und Pflanzflächen nicht vergrößert werden, jedoch in der Tiefgarage.

Die Unterlagen zum Grünordnungsplan sowie des Schall- und des Artenschutzgutachtens wurden für den 2.Entwurf fortgeschrieben. Dabei wurde u.a. die zwischenzeitliche Einwanderung von Zauneidechsen überprüft.

3. Zur Straßenbahn-Freihaltetrasse

Da das Erfurter Stadtbahnnetz im entscheidenden Abschnitt zwischen Angerkreuz und Hauptbahnhof seit vielen Jahren bis hart an die Kapazitätsgrenze belastet ist, hatte der Stadtrat bereits 2010 die Verwaltung beauftragt, mögliche Entlastungstrassen zu prüfen (DS 0679/10). Hierzu waren im Wesentlichen eine Trasse vom Hauptbahnhof über die ICE-City und die Krämpfervorstadt zur Stadtbahnstrecke Ringelberg sowie eine Verbindung zwischen Karl-Mary-Platz und Schillerstraße über die Puschkinstraße in Betracht gekommen.

Mit dem Beschluss zum Nahverkehrsplan 2012 (DS 0670/12) wurde die Verwaltung beauftragt, eine Machbarkeitsstudie hierfür zu erarbeiten. Mit dem Beschluss Nr. 1056/16 des Bau- und Verkehrsausschuss vom 01.12.2016 wurde die Vorplanung für diese Trasse grundsätzlich gebilligt und eine langfristige Flächenfreihaltung beauftragt. Weitergehende Planungsschritte waren danach nicht mehr erfolgt, da sich die weiteren Planungen auf die ICE-City und die Äußere Oststadt konzentrierten.

Dennoch muss diese Freihaltetrasse im vorliegenden Planverfahren berücksichtigt werden, um eine später evtl. notwendige Inanspruchnahme nicht zu verbauen. Hierzu ist u.a. eine geringfügige Erweiterung der Puschkinstraße im Bereich dieses Bebauungsplanverfahrens BRV631 "westlich Puschkinstraße" vorgesehen, die zur Flächensicherung eine öffentliche Verkehrsfläche festsetzt, die bis zur Inanspruchnahme zur Umsetzung einer Straßenbahntrasse jedoch als Teil des Vorgartens weiter nutzbar ist. Der Vorhabenträger ist bereit, der Stadt diese Grundstücksstreifen bei Inanspruchnahme kostenfrei zu überlassen.

Für die Realisierung der Straßenbahntrasse ist wäre ein eigenständiges Planverfahren als Planfeststellungsverfahren erforderlich.

4. Zum Baulandmodell

Für das Wohnungsbauvorhaben lag weit vor Erarbeitung der Richtlinie zum Baulandmodell und vor der Einführung der Erfurter Baulandmodell-Stichtagsregelung (Stichtag ab 27.06.18) bereits die bauplanungsrechtliche Zulässigkeitsvoraussetzung vor und es war bereits eine Baugenehmigung erteilt worden. Das Planverfahren muss nur aus rein formalen Gründen erneut durchgeführt werden

Nach der Logik des Erfurter Baulandmodells war die Übergangsregelung überall dort anzusetzen, wo bereits ein weitgehender Planungsfortschritt im Verfahren erreicht war, um aufwändige Umplanungen im Nachhinein zu vermeiden. Dies wäre hier in noch weit höherem Umfang der Fall.

In Anbetracht der geringen Anzahl von Wohnungen in dem insgesamt nur 37 Wohneinheiten umfassenden Vorhaben sowie durch die besondere Baukörperform mit großen Abhängigkeiten im Grundriss wäre eine Umplanung für Sozialwohnungen gemäß den Vorgaben des ISSP nicht sinnvoll möglich, ohne das Gesamtkonzept grundlegend umzukrempeln.

In Anbetracht dieses besonderen Falles und im Interesse einer zügigen Beseitigung des städtebaulichen Missstandes hält es die Verwaltung für vertretbar, an dieser Stelle von der Verpflichtung zur Erstellung von mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen gemäß dem Erfurter Baulandmodell abzusehen.

Weitere Schritte nach Beschlussfassung

Zeitpunkt, Ort und Dauer der 2. öffentlichen Auslegung werden gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 und § 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 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 sind somit integraler Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens und erfolgt nicht gesondert.