

Titel der Drucksache:

Vorhabenbezogener Bebauungsplan KRV766
"Wohnquartier am Ostpark" - Einleitungs- und
Aufstellungsbeschluss, Billigung des
Vorentwurfs und frühzeitige Beteiligung der
Öffentlichkeit

Drucksache

1644/23

Stadtrat

Entscheidungsvorlage

öffentlich

Beratungsfolge	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Dienstberatung OB	04.01.2024	nicht öffentlich	Vorberatung
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau, Umwelt, Klimaschutz und Verkehr	16.01.2024	öffentlich	Vorberatung
Stadtrat	07.02.2024	öffentlich	Entscheidung

Beschlussvorschlag

01

Dem Antrag auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens nach § 12 Abs. 2 BauGB vom 01.11.2023 für das Vorhaben Wohnquartier SWE - Areal wird gemäß § 12 Abs. 2 Satz 1 BauGB nach pflichtgemäßem Ermessen zugestimmt. Das Bebauungsplanverfahren soll eingeleitet werden.

02

Für den Bereich Krämpfervorstadt, südlich der Iderhoffstraße Raiffeisenstraße soll gemäß § 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB der Bebauungsplan KRV766 „Wohnquartier am Ostpark“ aufgestellt werden. Der Bereich wird entsprechend der zeichnerischen Festsetzung des Geltungsbereiches im Vorhaben- und Erschließungsplan zum Bebauungsplan umgrenzt.

Mit dem Bebauungsplan werden folgende Planungsziele angestrebt:

- Schaffung der planungsrechtlichen Grundlage für eine geordnete städtebauliche Nachnutzung der Brachfläche zur Errichtung von Geschoßwohnungsbau auf Basis des Integrierten städtebaulichen Rahmenkonzepts Äußere Oststadt
- Sicherung der städtebaulichen und verkehrlichen Verknüpfung mit den angrenzenden Quartieren in der Inneren und Äußeren Oststadt.
- Als Nutzungsart des Plangebiets soll ein Allgemeines Wohngebiet (gemäß § 4 BauNVO) mit den allgemein zulässigen Nutzungen festgesetzt werden. In bestimmten Teilen des Gebiets sollen Wohngebäude mit Nutzungsunterlagerung im Erdgeschoss durch Läden, Kita, soziale und kulturelle Einrichtungen, Büros und einen nicht großflächigen Lebensmittelmarkt entstehen.
- Konfliktbewältigung hinsichtlich des Immissions-, Klima-, Boden- und Naturschutzes
- Sicherstellung der architektonisch-gestalterischen Qualität der Gebäude

- Sicherung einer öffentlichen Grünfläche zur Naherholung mit klimatischer Funktion
- qualitätsvolle Gestaltung und Begrünung der öffentlichen und privaten Freiflächen, der öffentlichen Straßenräume sowie Platzflächen einschließlich Maßnahmen zur Klimaanpassung
- Definition der Verkehrserschließung und Verknüpfung mit dem vorhandenen und geplanten Straßennetz
- Einordnung des ruhenden Verkehrs in Tiefgaragen bzw. in einer Quartiersgarage sowie Integration eines quartiersbezogenen Mobilitätskonzepts.

Mit dem Bebauungsplan sollen die Erhaltungs- und Sanierungsziele der Sanierungssatzung KRV421 "Äußere Oststadt" gebietsbezogen konkretisiert werden.

03

Der 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 „Wohnquartier am Ostpark“ in seiner Fassung vom Oktober 2023 (Anlagen 2.1-2.3) und die Begründung (Anlage 3) werden als Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes KRV766 „Wohnquartier am Ostpark“ gebilligt.

05

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wird durch öffentliche Auslegung des Vorentwurfes des Bebauungsplanes KRV766 „Wohnquartier am Ostpark“ 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

Bis zur Vorlage des Entwurfs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans KRV766 "Wohnquartier am Ostpark" ist zu prüfen, inwieweit tatsächlich ein Bedarf einer Kindertagesstätte in diesem Planungsraum besteht und die Kindertagesstätte Aufnahme in das Programm zur Erhaltung und dem Ausbau von Betreuungsangeboten in Erfurt bzw. in den Kita-Bedarfsplan finden kann. In diesem Zusammenhang sind die finanziellen Modalitäten mit dem Vorhabenträger abzustimmen und dem Stadtrat vorzulegen.

04.01.2024, gez. i.V. Hofmann-Domke

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			
↓				
	2023	2024	2025	2026
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
- Anlage 2.1 - VE-Plan-Lageplan
- Anlage 2.2 - VE-Plan-Rahmenplanung
- Anlage 2.3 - VE-Plan-Vorhabenbeschreibung
- Anlage 3 – Begründung
- Anlage 4 - Antrag auf Einleitung (nicht öffentlich)

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

Beschlusslage

Flächennutzungsplan

- Flächennutzungsplan (FNP), wirksam mit Bekanntmachung vom 27.05.2006 im Amtsblatt Nr. 11/2006, neu bekannt gemacht am 14.07.2017 im Amtsblatt Nr. 12/2017,
- zuletzt geändert durch die FNP-Änderung Nr. 37, wirksam mit Veröffentlichung vom 25.10.2023 im Amtsblatt Nr. 19/2023
- im Bereich des Plangebietes wurden zuletzt die Flächennutzungsplan-Änderungen Nr. 28 und 29 durchgeführt, wirksam mit Veröffentlichung vom 12.04.2023 im Amtsblatt Nr. 07/2023.

Sanierungsgebiet "Äußere Oststadt"

- Satzung SA KRV421 der Stadt Erfurt über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes Äußere Oststadt (Vollverfahren), rechtskräftig seit 02.11.1996

- Integriertes städtebauliches Rahmenkonzept Äußere Oststadt, Stadtratsbeschluss Nr. 2161/15 vom 20.01.2016,
- Bestätigung des Integrierten städtebaulichen Rahmenkonzeptes Äußere Oststadt - Fortschreibung 2022, Stadtratsbeschluss Nr. 0045/22 vom 24.05.2023

Sachverhalt

Plangebiet

Das Plangebiet befindet sich in der Krämpfervorstadt südlich der Iderhoffstraße und ist Teil des Sanierungsgebiets "Äußere Oststadt". Das Areal grenzt im Norden an die Iderhoffstraße bzw. Grundstücke der Stadtwerke sowie anderer Privateigentümer. In westlicher Richtung befinden sich Bestandsgebäude des gründerzeitlichen Quartiers „Innere Oststadt“ zwischen Iderhoffstraße und Ruhrstraße. Die südliche Grenze bilden der Bebauungsplan KRV706 "ICE-City Ost, Teil A" sowie ein unbebautes Privatgrundstück. Östlich wird das Plangebiet durch überwiegend brachliegende Bahngrundstücke begrenzt.

Die Vorhabengrundstücke mit einer Größe von ca. 5,8 ha waren historisch Standorte der Stadtwerke Erfurt mit dem ehemaligen Kraftwerk Iderhoffstraße bzw. Gaswerk Ruhrstraße. Die Nutzung ist seit Anfang der 1990 Jahre aufgegeben und seit Ende der 1990 Jahre von Bebauung beräumt.

Städtebauliches Konzept

Das Integrierte städtebauliche Rahmenkonzept Äußere Oststadt vom 20.01.2016 - Fortschreibung 2022 bildet die städtebauliche Grundlage für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Im Konzept sind die grundlegenden Baustrukturen als Weiterentwicklung der gründerzeitlichen Blockstrukturen, die verkehrliche Erschließung sowie für dieses Quartier die Einordnung eines Quartiersparks festgelegt. Nachdem mit dem Wohnquartier „Alter Posthof“ (VBP KRV684) der erste Baustein des Rahmenkonzeptes Äußere Oststadt fertiggestellt ist, bietet das „Quartier Stadtwerke“ nun die nächste größere Wohnungsbauentwicklung in der Äußeren Oststadt.

Die in ihrer Funktion und Nutzung aufgegebenen Flächen der Stadtwerke Erfurt wurden im Rahmen eines Bieterverfahrens an den Vorhabenträger veräußert. Außerhalb des Vorhabengrundstücks bleiben zu erhaltende Versorgungsanlagen der Stadtwerke auf angrenzenden Grundstücken bestehen (u.a. Heizkraftwerk, Umspannwerk, Gasregelstation).

Im Rahmen der durch die Stadtwerke Erfurt beauftragten „Städtebaulichen Studie Quartier Stadtwerke“ (Büro Quaas, Weimar) wurden verschiedene städtebauliche Entwicklungsvarianten für den Standort unter Beachtung umweltrelevanter Belange untersucht und mit einer Vorzugsvariante im August 2019 abgeschlossen. Diese wurde in die Fortschreibung des Rahmenkonzeptes Äußere Oststadt aufgenommen. Aufgrund der durch die Vornutzung verursachten Altlasten wurden parallel dazu im Auftrag der Stadtwerke umfangreiche Gutachten erarbeitet, die das Konzept berücksichtigt. Aktuell wurde durch den Vorhabenträger ein Sanierungsplan beim Thüringer Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz eingereicht, der ein detailliertes Konzept zur notwendigen Sanierung der Altlasten vorgelegt.

Auf Basis der Städtebaulichen Studie erfolgte im Auftrag des Vorhabenträgers 2023 eine Überarbeitung des städtebaulichen Konzepts. Im vorliegenden „Rahmenplan SWE-Areal Erfurt“ (Büro Machleidt, Berlin) wurde die städtebauliche Planung im Vergleich zum Vorgängerkonzept optimiert. Ein wichtiger Punkt war die aktuelle Flächenverfügbarkeit, da die östlich angrenzenden Bahnflächen gegenwärtig nicht für eine städtebauliche Entwicklung zur Verfügung stehen. Das

Konzept reagiert städtebaulich darauf und vertieft Themen wie Baukörperstellung und Höhenentwicklung, Nutzungskonzept, Verkehrserschließung und Freiraumnutzung.

Die vorliegende Rahmenplanung wird als Vorentwurf für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan ins Verfahren eingebracht, der jedoch noch Varianz und Spielräume im weiteren Planungsprozess zulässt. Die Planung beinhaltet Planungsvarianten zu verschiedenen Themen, die zu diskutieren und abzuwägen sind.

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geordnete städtebauliche Umnutzung der ehemaligen Stadtwerke-Flächen im Bereich Iderhoffstraße geschaffen werden. Aufgrund der Lage des Plangebietes im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet "Äußere Oststadt" (KRV421) werden durch den Bebauungsplan KRV766 die Sanierungsziele konkretisiert. Im nördlichen Teilbereich sind die Flurstücke 15/4, 15/5, 15/6 (Flur 44, EF-Mitte) bislang Teil des Geltungsbereichs des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans KRV690. Diese werden jedoch nun Teil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans KRV766.

Das Rahmenplankonzept knüpft an die Block- und Erschließungsstrukturen der Inneren Oststadt an und reagiert mit klaren städtebaulichen Kanten auf die nicht unproblematischen Gegebenheiten der Bestandsituation. Die überwiegend fünfgeschossigen Wohngebäude, die punktuell mit vier- bzw. sechsgeschossigen Sonderformen ergänzt werden, schaffen neue Blöcke mit grünen Freiräumen und bilden eine Raumkante zum neuen Quartierspark und östlich angrenzenden Brachflächen. Als adressbildendes Element ist der "Stadtspark Ost" als öffentliche Grünfläche mit Funktionen der Naherholung und als Frischluftschneise geplant.

Die Hauptanbindung des Wohnquartiers erfolgt über eine Sammelstraße in Nord-Süd Richtung, die auch der zukünftigen ÖPNV Anbindung mit einer Buslinie dienen soll. Die Unterbringung der notwendigen Stellplätze erfolgt in Tiefgaragen unter den Gebäuden sowie in einer Quartiersgarage, die auch zur Nutzung für die Anwohner des westlich angrenzenden Quartiers zur Verfügung stehen soll.

Der Vorhabenträger plant bis zu 780 Miet- und Eigentumswohnungen im Geschosswohnungsbau mit besonderen Wohnformen, einen Anteil von 20% sozialem Wohnraum (nach Verfügbarkeit von Fördermitteln), sowie eine Kindertagesstätte, einen Lebensmittelmarkt und weitere gewerbliche Erdgeschossnutzungen an der zentralen Erschließungsstraße. Die Kosten des Bebauungsplanverfahrens werden durch den Vorhabenträger getragen. Der Vorhabenträger hat die Grundzustimmung für das Wohnbauland erteilt. (siehe Anlage 4)

Weitere Details sind dem Vorhabenkonzept und der Vorhabenbeschreibung des Vorhabenträgers als Anlage zur Beschlussvorlage zu entnehmen.

Weitere Schritte nach Beschlussfassung

Der 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.