

Stellungnahme der Stadtverwaltung Erfurt zur Drucksache 0242/15

Titel

Antrag der SPD-Fraktion zur DS 1274/14 - Vorhabenbezogener Bebauungsplan ALT645 "Johanniterzentrum- Andreasgärten" - Einleitungs- und Aufstellungsbeschluss, Billigung des Vorentwurfes und frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Öffentlichkeitsstatus

öffentlich

Stellungnahme

Die neu zu errichtenden Gebäude dürfen durch ihre Nutzung keine Beeinträchtigungen der öffentlichen Nutzung des Petersbergs herbeiführen. Im Bebauungsplan ist eine Klausel aufzunehmen, mit der die Berufung auf nachbarschützende Vorschriften, insbesondere wegen Lärmbelästigung infolge der öffentlichen Nutzung des räumlich angrenzenden Plateaus des Petersberges und der Festwiese westlich des beplanten Areals ausgeschlossen wird.

Bereits heute befinden sich in unmittelbarer Nähe des Petersberges schutzwürdige Nutzungen, die als faktisches Allgemeines Wohngebiet (WA) einzuschätzen sind, so die Bebauung südlich der Gutenbergstraße und die Gebäude Andreasstraße Nr.39 bis 45 sowie Blumenstraße 1. Die vorhandenen schutzwürdigen Nutzungen haben bereits jetzt eine Beschränkung von Veranstaltungen auf dem Petersberg und Domplatz zur Folge. Die Belange des Lärmschutzes werden im dem durchzuführenden Planungswettbewerb berücksichtigt, es ist beabsichtigt, bereits im Vorfeld zur Auslobung einen Schallgutachter zu beauftragen. Im Rahmen des aufzustellenden Bebauungsplanes wird der Belang des Lärmschutzes ebenfalls gewürdigt. Die Ergebnisse des Lärmschutzgutachtens werden in Form von geeigneten Festsetzungen oder Hinweisen in den Bebauungsplan Eingang finden. Vor diesem Hintergrund ist nicht davon auszugehen, dass durch die geplante Bebauung "Johanniterzentrum- Andreasgärten" die Nutzungsmöglichkeiten auf dem Petersberg gegenüber der heutigen Situation noch zusätzlich weiter eingeschränkt werden. Dennoch kann im Rahmen der zulässigen Möglichkeiten vorsorglich eine entsprechende Regelung im Planverfahren Berücksichtigung finden.

Die Nutzflächenzahl ist auf 5.000 qm- 7.000 qm zu begrenzen.

Das Anliegen, die mögliche Baumasse im Plangebiet von vornherein auf ein vorgegebenes, als verträglich eingestuftes Maß zu begrenzen, ist in Anbetracht des besonderen Standorts grundsätzlich nachvollziehbar, zumal der Planungsansatz für den Wettbewerb davon ausgeht, diesem maximal möglichen Volumen ein größeres optional zu beplanendes Areal zuzuweisen, um einen stadträumlich und denkmalpflegerisch möglichst optimalen Entwurf zu erhalten.

Eine "Nutzflächenzahl" in diesem Sinne ist nicht definiert. Da die einzigen bislang konkreten Zahlen in der DS die Hauptnutzflächen betreffen, wird unterstellt, dass sich die vorgeschlagene Begrenzung auf eben diese Hauptnutzflächen bezieht. Das vorgelegte Nutzungskonzept der Johanniter geht bislang von 7 965 m² Hauptnutzfläche aus. Nach kurzfristiger telefonischer Rücksprache mit dem Auslober am 28.01.2015 entsprechen diese Kennziffern den Angaben, die im Kaufvertrag zwischen dem Bauherrn und dem früheren Grundstückseigentümer, dem Freistaat Thüringen, zusammen mit dem Nutzungskonzept detailliert vereinbart worden waren und die auch der wirtschaftlichen Kalkulation des Kaufpreises zu Grunde liegen.

Hierbei sind die schwerwiegenden und risikoreichen Verpflichtungen des Bauherrn hinsichtlich der Altlastensanierung sowie der Erstellung der Tiefgaragenplätze für die Polizei-

bediensteten bereits entsprechend berücksichtigt worden. Diese Risiken und Belastungen führen bei einer über 10 %igen Nutzflächenreduzierung dazu, dass das Vorhaben so wirtschaftlich nicht mehr darstellbar ist.

Die nun im Antrag vorgesehene **Reduzierung der Hauptnutzfläche um mindestens 965 m²** führt folglich dazu, dass das Konzept des Bauherrn, die Nutzungsstruktur und der im Haushaltsausschuss des Freistaats beschlossene Kaufvertrag mit dem Freistaat wieder grundlegend neu verhandelt werden müssen, und zwar aus heutiger Sicht mit offenem Ausgang. Der derzeit geschlossene Kaufvertrag sieht überdies eine Rückfalloption für den Bauherrn zum 31.12.2015 vor. Nach Aussage des Bauherrn besteht damit ein sehr großes Risiko, dass der Vorhabenträger gezwungen ist, das Grundstück wieder an den Freistaat zurück zu geben.

Unabhängig davon handelt es sich bei dem beschlussgegenständlichen Planverfahren um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach § 12 BauGB, der ein vom Vorhabenträger beabsichtigtes Bauvorhaben zum Inhalt hat. Dieses kann nicht auf dem Weg der Beschlussfassung einseitig vom Stadtrat wesentlich geändert werden. Es geht vielmehr darum, ob der Stadtrat zustimmt, für das vom Vorhabenträger beabsichtigte Vorhaben ein entsprechendes Bauleitplanverfahren einzuleiten oder ob er dies ablehnt. Dabei kann auch definiert werden, unter welchen Bedingungen der Stadtrat bereit ist, das Verfahren einzuleiten. Da diese Bedingungen das Vorhaben jedoch grundlegend in Frage stellt, kann die Verwaltung nicht empfehlen, den Antrag anzunehmen.

Die Wegebeziehung ist aufrecht zu erhalten, insbesondere die Durchlässigkeit für die Öffentlichkeit.

Aus dem Antrag geht nicht konkret hervor, welcher Weg hier gemeint ist. Es wird jedoch angenommen, dass es sich um den sogenannten "Unteren Festungsumweg" handelt, der am Festungsfuß den Aufgang aus dem Andreasviertel bei Bastion Franz mit der Bauhütte und der Blumenstraße verbindet. Dieser Weg muss selbstverständlich als öffentlicher Weg in einer öffentlichen Grünfläche erhalten bleiben.

Weiterhin ist eine Dachflächenbegrünung vorzugeben.

Die aufgrund der oben angegebenen städtebaulichen und denkmalpflegerischen Restriktionen notwendig werdenden Flachdächer sollen möglichst durchgängig eine Dachbegrünung erhalten. Da es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, können die entsprechenden Begrünungen aus dem Wettbewerbsentwurf bindend und justiziabel im Durchführungsvertrag durchgesetzt werden, der der Beschlussfassung durch den Stadtrat bedarf. Insofern kann auch die Umsetzung später verlässlich abgesichert werden.

Fazit:

Die DS kann in den Punkten zur Annahme empfohlen werden. **Der Beschlusspunkt 2 ist in dieser Form nicht möglich.** Würde der Vorhabenträger beauftragt, den Antrag nutzungsseitig entsprechend zu reduzieren, kann dies wie oben dargestellt das Vorhaben insgesamt zu Fall bringen.

Anlagen

gez. Börsch
Unterschrift Amtsleiter

28.01.2015
Datum