

**Titel der Drucksache:**

**Bebauungsplan ALT614 "Am Hügel" - Billigung  
des Entwurfes und öffentliche Auslegung**

**Drucksache**

**1511/12**

**Stadtrat**

Entscheidungsvorlage

öffentlich

Beratungsfolge	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Dienstberatung OB	12.12.2013	nicht öffentlich	Vorberatung
Bau- und Verkehrsausschuss	16.01.2014	nicht öffentlich	Vorberatung
Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt	14.01.2014	nicht öffentlich	Vorberatung
Stadtrat	29.01.2014	öffentlich	Entscheidung

**Beschlussvorschlag**

01

Der Geltungsbereich wird entsprechend der zeichnerischen Festsetzung im Entwurf des Bebauungsplanes ALT614 (Anlage 2) gegenüber dem Aufstellungsbeschluss DS 1396/10 vom 24.11.2010 (Beschluss-Nr. 1396/10) geändert.

02

Der Entwurf des Bebauungsplanes ALT614 "Am Hügel" in seiner Fassung vom 21.10.2013 (Anlage 2) und die Begründung (Anlage 3) werden gebilligt.

Das Verfahren wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 13 Abs. 3 BauGB wird im beschleunigten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen.

Auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 1, § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB verzichtet.

03

Der Entwurf des Bebauungsplanes ALT614 "Am Hügel" und die Begründung sind nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen.

04

Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden, sind gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 und § 4 Abs. 2 BauGB zu beteiligen.

05

Zeitpunkt, Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung sind gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 und § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB im Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt ortsüblich bekannt zu machen.

In der Bekanntmachung ist darauf hinzuweisen, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können.

06

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes ALT614 "Am Hügel" konkretisieren die Sanierungsziele des Sanierungsgebietes "Altstadt" (EFM 101) und werden im Geltungsbereich die entsprechenden Regelungen der "Ortsgestaltungssatzung für die Altstadt von Erfurt" verdrängen.

07

Der Flächennutzungsplan soll gemäß § 13a Abs.2 Nr.2 BauGB für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes ALT614 "Am Hügel" im Wege der Berichtigung angepasst werden.

08

Das Baulandumlegungsverfahren wird gemäß § 46 BauGB für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes und darüber hinaus für folgende angrenzende Flurstücke 139/2, 139/3, 139/6 in der Gemarkung Erfurt-Mitte, Flur 123 und Teilfläche des Flurstückes 97/1 in der Flur 138 angeordnet. (Anlage 4)

09

Der Stadtrat überträgt sämtliche Entscheidungen im Umlegungsverfahren dem Umlegungsausschuss zur selbstständigen Erledigung."

---

12.12.2013 gez. A. Bausewein

Datum, Unterschrift

<b>Nachhaltigkeitscontrolling</b> <input type="checkbox"/> Nein <input checked="" type="checkbox"/> Ja, siehe Anlage	<b>Demografisches Controlling</b> <input type="checkbox"/> Nein <input checked="" type="checkbox"/> Ja, siehe Anlage			
<b>Finanzielle Auswirkungen</b> <input checked="" type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja →	<b>Nutzen/Einsparung</b> <input type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja, siehe Sachverhalt			
↓	Personal- und Sachkosten (in EUR) / Personalkosteneinsparung (in VbE)			
<b>Deckung im Haushalt</b> <input type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja	<b>Gesamtkosten</b> <b>EUR</b>			
↓				
	<b>2012</b>	<b>2013</b>	<b>2014</b>	<b>2015</b>
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"/> <b>Deckung siehe Entscheidungsvorschlag</b>				

#### Fristwahrung

Ja  Nein

#### Anlagenverzeichnis

- Anlage 1 Übersichtskizze
- Anlage 2 Planzeichnung
- Anlage 3 Begründung
- Anlage 3.1 Verkehrstechnisches Gutachten
- Anlage 3.2 Schalltechnische Untersuchung Parkhaus
- Anlage 3.3 GOP Verzicht, Schreiben des Umwelt - und Naturschutzamtes vom 23.09.2010
- Anlage 3.4 Kartierung Baumbestand
- Anlage 3.5 historischer Stadtgrundriss 1940
- Anlage 3.6 Fotodokumentation 1944/ 1976/ 2010
- Anlage 4 Anordnung der Umlegung- Umring

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

#### Beschlusslage

Aufstellungsbeschluss Nr. 1396/10 für den Bebauungsplan ALT614 "Am Hügel" im beschleunigten Verfahren vom 24.11.2010, bekannt gemacht am 31.12.2010 im Amtsblatt Nr. 21.

Die Öffentlichkeit konnte sich nach § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung in der Zeit vom 10. Januar 2011 bis 21. Januar 2011 unterrichten und zur Planung äußern.

## Sachverhalt

Der Bereich Huttenplatz/ Am Hügel zählt zu den wichtigsten Stadteingängen in die Altstadt und stellt zugleich einen den letzten flächenintensiven städtebaulichen Missstände der Erfurter Altstadt dar. Die zahlreichen, untereinander in verschiedensten wechselseitigen Abhängigkeiten stehenden Ursachen hierfür können nicht im Rahmen einzelner Bau- oder Ordnungsmaßnahmen behoben werden.

Um das Ziel einer umfassenden Stadtreparatur erreichen zu können, müssen die aus der begonnenen Flächensanierung der späten DDR-Zeit resultierenden, schwer wiegenden strukturellen Brüche des Gebiets einer praktikablen, schrittweise umsetzbaren Neuordnung zugeführt werden. Seit dem Abbruch der hier umfänglich begonnenen und erfolgten Innenstadtzerstörung in der Wendezeit zeigt sich bei näherer Betrachtung, dass dieser Übergangszustand mehr oder weniger unverändert erhalten ist und lediglich durch verschiedene Gebäudesanierungen verschliffen wurde.

Tatsächlich bestehen heute zwischen der heutigen verkehrlichen Funktion und den baulich vorhandenen Verkehrsanlagen, zwischen dem heutigen Zuschnitt der Brachflächen und der darunterliegenden Parzellenstruktur, zwischen den heutigen Straßenverläufen und der darunterliegenden technischen Infrastruktur, zwischen den heutigen Stadträumen und dem historisch angelegten, dem Ort immanenten Raumgefüge weiterhin extreme Divergenzen, die eine schlüssige Neuordnung im heutigen Zustand bislang rechtlich, technisch und wirtschaftlich unmöglich gemacht haben und ohne eine grundlegende strukturelle Korrektur aller Voraussicht nach auch weiter unmöglich machen werden.

Hinzu treten die massiven seit der Wendezeit noch hinzugekommenen planerischen Vorbelastungen der Flächen durch die baurechtliche Sicherung von Stellplätzen auf den heutigen Brachflächen, durch genehmigte und bestandsgeschützte Anlieferbeziehungen und einen insgesamt hohen Stellplatzbedarf aus den umgebenden Wohnquartieren und Bildungsnutzungen, der die vorhandenen, scheinbar herrenlosen Flächen ungefragt in Besitz genommen hat.

Ziel der vorliegenden Planung ist es daher, ausdrücklich losgelöst von konkreten Einzelvorhaben eine künftige städtebauliche Grundstruktur vorzugeben, die den baulich und planerisch begonnenen, dann in letzter Minute stecken gebliebenen historischen Irrtum der nördlichen Innentadtangente in leistbaren Teilschritten soweit wie möglich rückgängig macht und unter Würdigung vorhandener Nutzungen und historischer Raumstrukturen eine mittel- bis langfristige Heilung dieses Stadtbereichs ermöglicht.

Ein erster Schritt konnte bereits mit der Korrektur der Straßenräume im Zuge der Umgestaltung der nördlichen Johannesstraße erreicht werden; die hieraus resultierenden städtebaulichen Entwicklungsmöglichkeiten sind im vorliegenden Entwurf bereits berücksichtigt.

Die notwendigen Korrekturen des Stadtgrundrisses ermöglichen einerseits eine zeitnahe Auffüllung einzelner freiwerdender Baufelder, mit denen bereits ein wesentlicher Beitrag zur Stadtreparatur geleistet werden kann. Andererseits ermöglichen sie einen Fortbestand der im Verlauf der geplanten Innentadtangente bereits entstandenen Wohnbebauung bis zum Ende ihrer jeweiligen Nutzungszeit und geben die Strukturen für eine denkbare Nachfolgebebauung vor, mit der langfristig der Reparaturprozess abgeschlossen werden könnte.

Um den enormen, über die Jahre auf den Brachflächen aufgelaufenen Stellplatzbedarf im Gebiet bewältigen zu können und auf einem Teil der neugeordneten Flächen überhaupt eine innenstadttypische Wiederbebauung zu ermöglichen, ist der Bau einer Quartiersgarage unumgänglich. Dies ist ausdrücklich nicht das primäre Ziel des Planes, sondern eine zwangsläufige Voraussetzung, um die bezweckte Neuordnung noch ermöglichen zu können.

Mit dem Bebauungsplan werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung innerhalb des Geltungsbereichs geschaffen. Das Bebauungsplanverfahren wird im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB durchgeführt.

Das Raumkonzept geht von einer Ergänzung der Bestandstrukturen um wenige aber für die Veränderung der Raumwirkung wirksame Baukörper aus. Das städtebauliche Konzept weicht in Teilen, insbesondere hinsichtlich Dachform, Baukörperstellung und Gestaltung von den Regelungen der rechtskräftigen Ortsgestaltungssatzung ab. Die gestalterischen Festsetzungen des Bebauungsplanes ALT614 "Am Hügel" konkretisieren die Sanierungsziele des Sanierungsgebietes "Erfurt, Altstadt". Diese werden im Geltungsbereich die entsprechenden Regelungen der "Ortsgestaltungssatzung für die Altstadt von Erfurt" verdrängen und somit Grundlage für die sanierungsrechtlichen Genehmigungen nach §§ 144, 145 BauGB.

Aufgrund der oben erwähnten Straßenplanungen zur nördlichen Johannesstraße, welche die Umgestaltung des Knotenpunktes Johannesstraße / Am Hügel umfasst, war in deren Ergebnis eine Änderung der Grenzen des Geltungsbereiches erforderlich. Des Weiteren sind nunmehr in dem Geltungsbereich nur noch die erforderlichen Verkehrsflächen für die geplante Entwicklung enthalten. Die vorhandenen Verkehrsflächen werden soweit diese für die Planung nicht erforderlich sind, vom Geltungsbereich ausgenommen. Die Grenzen des Geltungsbereiches waren daher gegenüber dem Aufstellungsbeschluss entsprechend anzupassen.

Die vorhandene Baustruktur entlang der Haupteerschließungsachse der Johannesstraße, mit leerstehenden Ladengeschäften, noch vorhandenen gewerblichen Nutzungen und gewerblich genutzten Gebäudeteilen sowie einem großen Anteil Wohnen verdeutlichen den Gebietscharakter eines Mischgebietes. In Anbetracht der vorhandenen Nutzungs- und Baustrukturen sowie der Vorbelastung des Gebietes durch Verkehrslärm insbesondere durch den Juri- Gagarin- Ring wird für die Dreiecksfläche begrenzt durch die Straßen Johannesstraße, Am Hügel und Kronenburggasse ein Mischgebiet mit den Teilbereichen MI 1 und MI 2 festgesetzt.

Für die nördlich der Weidengasse gelegene Fläche wird ein sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung "Parkhaus" festgesetzt. Damit soll es möglich werden, neben den bereits baurechtlich dort gesicherten Stellplätzen zugunsten verschiedener kirchlicher und öffentlicher Einrichtungen auch den im Zuge der Neubebauung auf den übrigen Bauflächen hinzukommenden Stellplatzbedarf abzudecken und unter Umständen noch weitere Besucherstellplätze zur Stärkung des nordöstlichen Altstadtbereichs in einem standortangemessenen, wohngebietsverträglichen Parkhaus zu decken.

Zur Fortentwicklung der bestehenden Wohnnutzung wird für die südlich der Weidengasse gelegene Fläche die Art der Nutzung als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die angestrebte Sicherung und Fortentwicklung des Wohnbestandes entspricht einem vorhandenen Bedarf nach Wohnformen in Altstadtnähe in kleinteiligen Strukturen mit Freiraumbezug.

Der hier vorliegende Bebauungsplanentwurf soll gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt und der Öffentlichkeit zur Stellungnahme zugänglich gemacht werden.

Die zur Umsetzung des Bebauungsplanes erforderliche Baulandumlegung nach § 45 ff. BauGB führt auch zu Wertänderungen an Grundstücken außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans. Da umlegungsbedingte Wertänderungen gemäß § 57 BauGB zu berücksichtigen sind, muss das Umlegungsgebiet sich weiter ausdehnen als der Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Daher sind die über den Geltungsbereich des Bebauungsplans hinausgehenden Grundstücke in der Anordnung der Umlegung gemäß § 46 Abs. 1 BauGB gesondert aufzuführen.

Es besteht die Möglichkeit, dass zur Verwirklichung der planerischen Ziele im Rahmen der Bodenordnung Entschädigungen an private Eigentümer im Gebiet zu zahlen sind. Nach derzeitiger

Geschäftsordnung für den Stadtrat hat gemäß § 21 Abs. 3 e) der Bau- und Verkehrsausschuss bzw. ab 250.000 EUR der Stadtrat über Entschädigungsleistungen im Zusammenhang mit Bodenordnungsverfahren nach BauGB zu entscheiden. Die Befugnisse des Umlegungsausschusses sollen im konkreten Umlegungsverfahren vorab mit geregelt werden.

**Hinweis:**

Sobald die rechtlichen Voraussetzungen des § 33 Abs. 1 BauGB eingetreten sind, entsteht für den Antragsteller ein Rechtsanspruch auf Zulassung von Vorhaben auch vor dem Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan. Die Stadtverwaltung ist somit gehalten, nach dem Eintritt der entsprechenden Voraussetzungen die notwendigen Schritte zu unternehmen, die eine Zulassung von Vorhaben nach § 33 Abs. 1 BauGB ermöglichen.

**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.