04 Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung

Erfurt
LANDESHAUPTSTADT
THÜRINGEN
Der Oberbürgermeister

Titel der Drucksache:

Vorhabenbezogener Bebauungsplan ALT681 "Am Johannesufer" - Einleitungs- und Aufstellungsbeschluss

Drucksache	2439/15
Stadtrat	Entscheidungsvorlage öffentlich

Beratungsfolge	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Dienstberatung OB	11.01.2016	nicht öffentlich	Vorberatung
Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt	23.02.2016	nicht öffentlich	Vorberatung
Stadtrat	02.03.2016	öffentlich	Entscheidung

Beschlussvorschlag

01
Dem Antrag auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens nach § 12 Abs. 2 BauGB vom 20.10.2015 für das Vorhaben "smart living am Ring" wird gemäß § 12 Abs. 2 Satz 1 BauGB nach pflichtgemäßem Ermessen zugestimmt. Das Bebauungsplanverfahren soll eingeleitet werden.

02
Für den Bereich zwischen Juri-Gagarin-Ring, Wallstraße, Flutgraben und Johannesufer soll gemäß § 12 Abs. 1 Satz 1 BauGB i. V. m. § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB der vorhabenbezogener Bebauungsplan ALT681 "Am Johannesufer" aufgestellt werden.

Der Geltungsbereich liegt in der Gemarkung Erfurt, Flur 125 und umfasst die Flurstücke:
43/9, 43/11, 73/3, 73/5, 74/1, 74/2, 81/1 und 81/2

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan sollen die Sanierungsziele des Sanierungsgebietes "Altstadt" (Sanierungssatzung Altstadt EFM101) gebietsbezogen konkretisiert und die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung geschaffen werden. Dabei werden folgende Planungsziele angestrebt:

- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine attraktive, moderne innenstadtnahe Wohnanlage
- Sicherung und Abgrenzung des Grünraums des Flutgrabens unter Berücksichtigung einer öffentlichen Fuß- und Radwegeverbindung sowie der historischen Mauerreste der ehemaligen Stadtmauer am Johannesufer
- Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben, die über die Größenordnung des Anlagentyps des Erfurter Ladens mit maximal 200 m² Verkaufsfläche hinausgehen

© Stadt Erfurt

- Herstellung der notwendigen Kfz-Stellplätze, die durch die Bebauung nachzuweisen sind, in einer Tiefgarage ,

03
Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt.

Auf die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 BauGB verzichtet.

04
Der Einleitungs- und Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB ortsüblich im Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt bekannt zu machen.

Gemäß § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB ist in der Bekanntmachung darauf hinzuweisen, wo sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten kann und dass sich die Öffentlichkeit innerhalb einer bestimmten Frist zur Planung äußern kann.

05
Zur Ermittlung der Planungsinhalte des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ALT681 führt der Vorhabenträger ein Gutachterverfahren durch. Der Oberbürgermeister wird beauftragt, mit dem Vorhabenträger einen entsprechenden städtebaulichen Vertrag (§ 11 Abs. 1 Satz 1 BauGB) abzuschließen. Der Vorhabenträger trägt die Kosten des Verfahrens und der weiteren Planung seines Vorhabens.

06
Der Oberbürgermeister wird beauftragt, mit dem Antragsteller (Vorhabenträger) den erforderlichen Durchführungsvertrag gemäß § 12 Abs. 1 Satz 1 BauGB zur Vorbereitung und Durchführung dieses Bebauungsplanverfahrens abzuschließen.

11.01.2016 i.V. gez. T. Thierbach
Datum, Unterschrift

© Stadt Erfurt

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	
↓					
	2015	**2016**	**2017**	**2018**	
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

1 - Übersichtsskizze
2 - Flurkartenauszug
3 - Vorhabenbeschreibung
4 - Antrag auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens vom 20.10.2015 (nicht öffentlich)

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

Sachverhalt

Beschlusslage
DS 0534/15: Bebauungsplan ALT672 "Johannesufer" - Aufstellungsbeschluss vom 27.05.2015

Sachverhalt
Der Stadtverwaltung liegt ein Antrag auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens nach § 12 BauGB für das Wohnprojekt "smart living am Ring" am Standort des ehemaligen Jugendtouristhotels am Juri-Gagarin-Ring vor.

Der Vorhabenträger beabsichtigt gemäß Vorhabenbeschreibung (Anlage 3), die Neubebauung des Standortes mit einem attraktiven, modernen und unkonventionellen Wohnprojekt zur

© Stadt Erfurt

Komplettierung der städtebaulichen Strukturen am nördlichen Juri-Gagarin-Ring. Dazu soll über ein vom Vorhabenträger ausgelobtes Gutachterverfahren ein neuer architektonischer "Stadtbaustein" gefunden werden, der sowohl einer zukunftsweisenden modernen Wohnidee gerecht wird, als auch einen städtebaulich-räumlichen Akzent inmitten der eher schlichten Funktionsbauten des nördlichen Rings setzt.

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan der Stadt Erfurt als gemischte Baufläche dargestellt und befindet sich im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet "Altstadt" (Sanierungssatzung Altstadt EFM 101). Das Vorhaben entspricht grundsätzlich den gemeindlichen Sanierungs- und Entwicklungszielen, die auf die Stärkung attraktiver innenstadtnaher Wohnnutzungen abzielen.

Der Standort stellt sich als Baulücke zwischen dem Gebäudekomplex des "Thüringenhauses" und dem Bürogebäude Juri-Gagarin-Ring 152 dar. Die umgebende Bebauung ist sowohl hinsichtlich der Gebäudekubaturen als auch des Nutzungsspektrums inhomogen. Die straßenseitigen und rückwärtigen Baufluchten sowie die Bautiefen variieren sehr stark.

Das private Baugrundstück grenzt unmittelbar an die Böschungsoberkante des Flutgrabens. Die öffentliche Flächenverfügbarkeit für die Fortführung des Rad-Gehweges entlang des Johannesufers ist damit nicht vollständig gesichert.

Eine geordnete städtebauliche Entwicklung erfordert deshalb die Aufstellung eines Bebauungsplanes. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ALT681 dient dabei als Steuerungsinstrument zur städtebaulich-räumlichen und architektonischen Qualitätssicherung sowie zur Konfliktbewältigung hinsichtlich Lärmverträglichkeit und Freiraumsicherung.

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan ALT681 wird der Geltungsbereich des Aufstellungsbeschlusses des Bebauungsplanes ALT672 "Johannesufer" in einem Teilbereich überlagert.

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.

© Stadt Erfurt