

Titel der Drucksache:

Vorhabenbezogener Bebauungsplan ALT424  
"Löbertor" - Einleitungsbeschluss, Änderung  
des Aufstellungsbeschlusses, Billigung des  
Entwurfs und öffentliche Auslegung

Drucksache

**1360/19**

Stadtrat

Entscheidungsvorlage

öffentlich

Beratungsfolge	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Dienstberatung OB	10.10.2019	nicht öffentlich	Vorberatung
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau, Umwelt, Klimaschutz und Verkehr	22.10.2019	nicht öffentlich	Vorberatung
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau, Umwelt, Klimaschutz und Verkehr	14.01.2020	nicht öffentlich	Vorberatung
Stadtrat	20.11.2019	öffentlich	Entscheidung

#### Beschlussvorschlag

##### 01

Dem Antrag auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens nach § 12 Abs.2 BauGB vom 15.07.2019 für das Vorhaben "Löbertor" wird gemäß § 12 Abs.2 Satz 1 BauGB nach pflichtgemäßem Ermessen zugestimmt.

##### 02

Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan ALT424 „Löbertor“ beschlossen am 24.06.2015 (Beschluss Nr. 0198/15) wird wie folgt geändert:

Der Bebauungsplan wird als Vorhabenbezogener Bebauungsplan nach § 12 BauGB fortgeführt

Der Bereich wird entsprechend der zeichnerischen Festsetzung des Geltungsbereiches im Entwurf zum Bebauungsplan umgrenzt.

##### 03

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ALT424 „Löbertor“ in seiner Fassung vom 19.07.2019 (Anlage 2) mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan (Anlage 3) und die Begründung (Anlage 4) werden gebilligt.

##### 04

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, der Vorhaben- und Erschließungsplan, die Begründung sowie die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen (Anlage 5) werden nach § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt.

Gemäß § 4 Abs. 2 Satz 1 BauGB werden die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden, beteiligt.

---

10.10.2019 i.V. gez. A. Hilge

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>2019</b>	<b>2020</b>	<b>2021</b>	<b>2022</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 Übersichtsskizze
- Anlage 2 vorhabenbezogener Bebauungsplan
- Anlage 3 Vorhaben- und Erschließungsplan
- Anlage 3.1 Vorhabenbeschreibung
- Anlage 4 Begründung
- Anlage 4.1 Planungen im Umfeld
- Anlage 4.2 Umweltbericht
- Anlage 4.3 Grünordnungsplan
- Anlage 4.4 Verkehrstechnische Untersuchung
- Anlage 4.5 Anlieferung an der Neuwerkstraße
- Anlage 4.6 Schalltechnische Begutachtung
- Anlage 4.7 Luftschadstoffgutachten
- Anlage 4.8 Gutachten zur ständigen Querlüftung
- Anlage 4.9 Verschattungsstudie
- Anlage 4.10 Übersicht der Unternehmungen (Bodenverunreinigungen)
- Anlage 5 umweltbezogene Stellungnahmen
- Anlage 6 Antrag auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens (nicht öffentlich)

Die Anlagen 2 – 6 liegen im Bereich OB und den Fraktionen zur Einsichtnahme aus.

#### Sachverhalt

## Flächennutzungsplan

- wirksam mit Bekanntmachung vom 27.05.2006
- Neubekanntmachung im Amtsblatt vom 14.07.2017
- zuletzt geändert durch die FNP Änderungen Nr. 11, 25, 30 und 32, wirksam mit Veröffentlichung im Amtsblatt vom 01.03.2019

## Verkehrsentwicklungsplan

- Fortschreibung gemäß Stadtratsbeschluss Nr. 0160/12 vom 18.07.2012 und dazugehörig Teilkonzept Parkraumkonzeption mit Stadtratsbeschluss Nr. 0129/14 vom 28.01.2015

## Einzelhandels- und Zentrenkonzept

- Fortschreibung gemäß dem Stadtratsbeschluss 1772/17 vom 10.04.2019

## Sanierungsgebiet "Altstadt":

- Satzung über die städtebauliche Sanierung in Erfurt (SA EFM101) mit Stadtratsbeschluss vom 18.03.1992, rechtsverbindlich seit 24.06.1992

## Bebauungsplan ALT424 "Löbertor"

- Aufstellungsbeschluss mit Stadtratsbeschluss Nr. 0327/95 vom 20.12.1995
- Änderung des Aufstellungsbeschluss und Billigung des Vorentwurfes mit Stadtratsbeschluss Nr. 0198/15 vom 24.06.2015
- frühzeitige Bürgerbeteiligung zum Vorentwurf vom 31.08.2015 bis 02.10.2015
- Billigung des Exposee der Ausschreibung der Grundstücke der Stadt Erfurt zum Verkauf zur Bebauung mit Beschluss Nr. 1247/17 vom 05.07.2017 des Ausschuss für Finanzen, Liegenschaften, Rechnungsprüfung und Vergaben
- Zuschlag zum Verkauf der Grundstücke der Stadt Erfurt mit Stadtratsbeschluss Nr. 2786/17 vom 31.01.2018

## Sachverhalt

### 1

Gegenstand des Bebauungsplanverfahren ALT424 "Löbertor" ist die Entwicklung eines Verknüpfungs- und Schwerpunktes am westlichen Ende der City im Übergangsbereich zum südlichen Stadtring mit einer Stadtreparatur und städtebaulichen Neuordnung des Cityeinganges am früheren Löbertor.

Dazu soll an der Neuwerkstraße eine citytypische Nutzung und am Juri-Gagarin-Ring ein öffentliches Parkhaus entstehen.

Die Bebauung an der Neuwerkstraße soll dabei im Erdgeschoss einen großflächigen Lebensmitteleinzelhandelsbetrieb zur Stärkung des Zentralen Versorgungsbereichs "Altstadt" umfassen.

Die Bebauung am Juri-Gagarin-Ring soll gemäß dem Verkehrsentwicklungsplan und der Parkraumkonzeption Anwohnern und Besuchern der City dienen und dabei die in den 1990er Jahren nur zur Zwischennutzung provisorisch errichteten KFZ-Stellplätze an deren westlichen Ende mit aufnehmen.

Mit der Stadtreparatur und der städtebaulichen Neuordnung soll die heutige Führung von Fußgängern und Radfahrern zwischen Neuwerkstraße und Juri-Gagarin-Ring sowie am Knoten Löberstraße / Juri-Gagarin-Ring verbessert werden.

Das Bebauungsplanverfahren ALT424 "Löbertor" konkretisiert die Sanierungsziele eines Teilbereiches des Sanierungsgebietes EFM101 "Altstadt".

Gemäß dem geänderten Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanverfahren ALT424 "Löbortor" sollen die in den 1990er Jahren nur zur Zwischennutzung provisorisch errichteten KFZ-Stellplätze auf Brachflächen am westlichen Cityrand in das Parkhaus verlagert werden und diese Brachflächen wiederbebaut werden.

Für die Brachflächen westlich der Eichenstraße wird ein eigenständiges Bebauungsplanverfahren (EFM080 "Regierungsstraße/Neuwerkstraße") durchgeführt. Hierzu erfolgt eine gesonderte Vorlage.

## 2

Das Bebauungsplanverfahren ALT424 "Löbortor" wurde mit dem Stadtratsbeschluss Nr. 0198/15 vom 24.06.2015 mit der Änderung des Aufstellungsbeschlusses und der Billigung des Vorentwurfes fortgesetzt.

Der Vorentwurf umfasste dabei die städtebaulichen Grundzüge mit dem

- Baufeld 1 an der Neuwerkstraße mit u.a. einem Lebensmitteleinzelhandelsbetrieb mit 1.600 m<sup>2</sup> Verkaufsraumfläche als Betriebstyp Vollsortimenter und dessen eingehauste Anlieferung an der Neuwerkstraße,
- Baufeld 2 am Juri-Gagarin-Ring mit einem Parkhaus mit ca. 500 PKW-Stellplätzen und dessen Zu- und Abfahrt am Juri-Gagarin-Ring,
- unterirdischen Baufeld 3 zur Verbindung der Baufelder 1 und 2 für die Zu- und Abfahrt der PKW-Stellplätze im Untergeschoss des Baufeld 1,
- neugeordneten Altstadteingang zwischen Neuwerkstraße und Juri-Gagarin-Ring als begrünter Fuß- und Radweg.

Um das Bebauungsplanverfahren ALT424 "Löbortor" auf ein konkretes Vorhaben bezogen führen und abschließen zu können wurden gemäß dem Stadtratsbeschluss Nr. 0198/15 vom 24.06.2015 die Grundstücke der Stadt Erfurt zum Verkauf zur Bebauung ausgeschrieben. Hierzu wurde

- das Exposee der Ausschreibung mit Beschluss Nr. 1247/17 vom 05.07.2017 vom Ausschuss für Finanzen, Liegenschaften, Rechnungsprüfung und Vergaben gebilligt
- die Ausschreibung durchgeführt, dabei wurden die betroffenen Flächen des Grundstück Juri-Gagarin-Ring Nr. 9 (Kommunale Wohnungsgesellschaft mbH Erfurt) einbezogen und
- mit dem Stadtratsbeschluss Nr. 2786/17 vom 31.01.2018 der Zuschlag erteilt.

Das dem Zuschlag zu Grunde liegende Vorhaben umfasste gemäß den Bindungen der Ausschreibung

- ein Gebäude im Baufeld 1 an der Neuwerkstraße mit den Nutzungen Tiefgarage mit ca. 50 PKW-Stellplätzen im Untergeschoss, Lebensmitteleinzelhandelsbetrieb mit 1.600 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche als Betriebstyp Vollsortimenter und dessen eingehauste Anlieferung im Erdgeschoss an der Neuwerkstraße, Hotel mit ca. 160 Betten und sonstigem Geschäftsteil in den 4 Obergeschossen sowie 2 intensiv begrünte Dachgärten auf Teilen des Erdgeschosses,
- ein Gebäude im Baufeld 2 am Juri-Gagarin-Ring mit den Nutzungen Parkhaus mit maximal 580 PKW-Stellplätzen und davon mindestens 75 Dauerparkplätze, WC und ca. 50 Fahrradstellplätzen, sowie eine Zu- und Abfahrt des Parkhauses am Juri-Gagarin-Ring,
- eine unterirdische Verbindung der Baufelder 1 und 2 zur Erschließung der Tiefgarage im Baufeld 1 über die Zu- und Abfahrt des Parkhauses am Juri-Gagarin-Ring.

In Folge des Stadtratsbeschluss Nr. 2786/17 vom 31.01.2018 wurde

- die Zuschlagserteilung mit aufschiebender Bedingung bezüglich des Bebauungsplanverfahrens ALT424 "Löbortor" vertraglich umgesetzt, dabei werden die betroffenen Flächen des Grundstück Juri-Gagarin-Ring Nr. 9 (Kommunale Wohnungsgesellschaft mbH Erfurt) einbezogen,

- ein städtebaulicher Vertrag zur Übernahme der Planungsleistungen für das Bebauungsplanverfahren ALT424 "Löbertor" durch den Vorhabenträger abgeschlossen und
- das dem Zuschlag zu Grunde liegende Vorhaben präzisiert, mit der Einbeziehung des Gestaltungsbeirates für die äußere Gestaltung der Gebäude sowie mit der Erarbeitung umfangreicher Fachplanungen und Gutachten.

Der unterirdische Bauraum des gesamten Geltungsbereiches ist umfangreich mit Leitungen belegt. Für die Baufeldfreimachung sind daher Leitungen umzuverlegen. Gemäß den vorgenannten Fachplanungen sind geringfügige Anpassungen der Planung erforderlich. Demnach

- reduzieren sich die Tiefgarage im Baufeld 1 auf 45 PKW-Stellplätze und das Parkhaus im Baufeld 2 auf 553 PKW-Stellplätze und
- erhöht sich die Anzahl der Fahrradstellplätze auf 68.

### 3

Das Bebauungsplanverfahren ALT424 "Löbertor" soll gemäß den vorgenannten Beschlüssen Nr. 0198/15 vom 24.06.2015, Nr. 1247/17 vom 05.07.2017 und Nr. 2786/17 vom 31.01.2018 als vorhabenbezogener Bebauungsplan ALT424 "Löbertor" weitergeführt werden.

Durch die Vorbehalte, unter denen die Veräußerung der Flächen der Stadt Erfurt gemäß der vorgenannten Beschlüsse gestellt ist, ist gesichert, dass der Stadtrat Herr des Verfahrens bleibt, und in seiner Abwägungsentscheidung nicht gebunden ist.

#### **Weitere Schritte nach Beschlussfassung**

Der Beschluss wird gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB ortsüblich im Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt bekanntgemacht.

Zeitpunkt, Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung sowie Angaben zu den Arten verfügbarer umweltbezogener Informationen werden gemäß § 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.

Mit dem Antragsteller (Vorhabenträger) wird der erforderliche Durchführungsvertrag gemäß § 12 Abs. 1 Satz 1 BauGB abgeschlossen. Hierzu erfolgt eine gesonderte Vorlage.

Gemäß dem Stadtratsbeschluss 0198/15 vom 24.06.2015 wird über die Beteiligung nach dem BauGB hinausgehend eine Öffentlichkeitsveranstaltung anhand der nun konkreten Bauungskonzepte durchgeführt werden. Zeitpunkt und Ort werden im Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt bekanntgemacht.

#### **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.