

Titel der Drucksache:

Vorhabenbezogener Bebauungsplan ALT424  
"Löbertor" - Abwägungs- und  
Satzungsbeschluss

Drucksache

**2530/20**

Stadtrat

Entscheidungsvorlage

öffentlich

Beratungsfolge	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Dienstberatung OB	08.04.2021	nicht öffentlich	Vorberatung
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau, Umwelt, Klimaschutz und Verkehr	20.04.2021	nicht öffentlich	Vorberatung
Stadtrat	05.05.2021	öffentlich	Entscheidung

#### Beschlussvorschlag

01

Die Abwägung zu den im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen wird beschlossen.

Das Abwägungsergebnis mit Begründung (Anlage 5) ist Bestandteil des Beschlusses.

02

Gemäß § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) i.V.m. § 88 Abs. 2 Thüringer Bauordnung (ThürBO) und § 19 Abs. 1 Satz 1, § 2 Abs. 1 und 2 Thüringer Gemeinde- und Landkreisordnung (Thüringer Kommunalordnung - ThürKO) in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses jeweils gültigen Fassung, wird der vorhabenbezogene Bebauungsplan ALT424 "Löbertor", bestehend aus der Planzeichnung (Anlage 2, M 1:500) mit den textlichen Festsetzungen in seiner Fassung vom 10.02.2021 und dem Vorhaben- und Erschließungsplan (Anlage 3), als Satzung beschlossen.

08.04.2021 i.V. gez. Hofmann-Domke

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>			
↓				
	2020	2021	2022	2023
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 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 a Abwägung
- Anlage 5 b Abwägung (nicht öffentlich)
- Anlage 6 Zusammenfassende Erklärung

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

## Sachverhalt

Der Bebauungsplan ALT424 "Löbertor" umfasst das Gebiet zwischen der Neuwerkstraße und dem Juri-Gagarin-Ring. Es ist geprägt durch die Beseitigung der vormaligen Bebauung, der Errichtung von 11-geschossigen langen Gebäuden und deren Umfeldes, der Flächenvorhaltung für eine breite Hauptverkehrsstraße und der Zwischennutzung von PKW-Stellplätzen.

Der Bebauungsplan ALT424 "Löbertor" umfasst u.a. folgende Ziele:

- In der Innenstadt auf Brachen und innerhalb von öffentlichen Verkehrsflächen verstreute PKW-Stellplätze sollen aufgelöst und deren Ersatz in einem Parkhaus am Juri-Gagarin-Ring untergebracht werden, so dass Brachen wiederbebaut und öffentliche Verkehrsflächen von PKW-Verkehr entlastet, begrünt und vorrangig von Fußgängern und Radfahrern genutzt werden können.
- Zwischen der Neuwerkstraße und dem Juri-Gagarin-Ring soll ein begrünter Fuß-Radweg errichtet und die Querung des Knotens Juri-Gagarin-Ring / Löberstraße für Fußgänger und Radfahrer verbessert werden.
- Das westliche Ende der "Fußgängerzone Anger" soll mit einer kerngebietstypischen Bebauung an der Neuwerkstraße abgeschlossen werden, die u.a. einen der Nahversorgung dienenden Lebensmitteleinzelhandelsbetrieb umfasst.

Der Stadtrat fasste hierzu u.a. diese Beschlüsse:

- Verkehrsentwicklungsplan Innenstadt gemäß Stadtratsbeschluss 0160/12 vom 18.07.2012, Verkehrsentwicklungsplan Teilkonzept Radverkehr gemäß Stadtratsbeschluss Nr. 1509/14 vom 26.11.2014 sowie Parkraumkonzeption Innenstadt gemäß Stadtratsbeschluss Nr. 0129/14 vom 29.01.2015,
- Weiterführung des Bebauungsplanverfahrens ALT 424 "Löbertor", Stadtratsbeschluss Nr. 0198/15 vom 24.06.2015.

Der Stadtratsbeschluss Nr. 0198/15 vom 24.06.2015 umfasste u.a.:

- Änderung des Aufstellungsbeschlusses,
- Billigung des Vorentwurfes,
- Durchführung der frühzeitigen Beteiligung von Trägern, Verbänden und Öffentlichkeit,
- Ausschreibung der Grundstücksflächen der Stadt Erfurt zum Verkauf zur Bebauung, um das Bebauungsplanverfahren anhand eines konkreten Vorhabens weiterzuführen.

Die frühzeitige Beteiligung zum Vorentwurf wurde vom 31.08.2015 bis 02.10.2015 durchgeführt. Dazu waren die Unterlagen im Bauinformationszentrum und unter Erfurt.de einsehbar.

Der Ausschreibung der Grundstücksflächen lag das vom Ausschuss für Finanzen, Liegenschaften, Rechnungsprüfung und Vergaben mit Beschluss Nr. 1247/17 vom 05.07.2017 gebilligte Exposee zu Grunde. Die auf dem Vorentwurf basierenden Vorgaben waren u.a.:

- ein Geschäftsgebäude an der Neuwerkstraße; im Erdgeschoss mit einem Lebensmitteleinzelhandelsbetrieb als Betriebstyp Vollsortimenter und dazu mindestens 1.600 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche und eingehauste Anlieferung an der Neuwerkstraße,
- ein Parkhaus am Juri-Gagarin-Ring mit ca. 500 PKW-Stellplätzen und davon mindestens 75 PKW-Stellplätze preisreduziert sowie ein öffentliches WC; das Parkhaus konnte um ein

weiteres Tiefgeschoss erweitert werden,

- Erschließung aller PKW-Stellplätze vom Juri-Gagarin-Ring und dazu Verbindung der Tiefgeschosse von Geschäftsgebäude und Parkhaus.

Mit dem Stadtratsbeschluss Nr. 2786/17 vom 31.01.2018 wurde für ein Gebot ein Zuschlag erteilt und in Folge ein Kaufvertrag für die Grundstücksflächen und ein städtebaulicher Vertrag zur Übernahme der Planungsleistungen durch den Käufer abgeschlossen. Das dem zu Grunde liegende Gebot umfasste u.a.:

- die zuvor genannten Vorgaben mit ca. 53 PKW-Stellplätzen im Tiefgeschoss des Geschäftsgebäudes und ca. 577 PKW-Stellplätzen im Parkhaus,
- im Geschäftshaus an der Neuwerkstraße außerdem ein Hotel sowie einen kleineren noch zu präzisierenden Geschäftsteil,
- die Unterbringung der bauordnungsrechtlich erforderlichen PKW-Stellplätze des Geschäftsgebäudes in dessen Tiefgeschoss und im Parkhaus.

Der Käufer erbrachte die umfangreichen Planungsleistungen, für die äußere Gestaltung der Gebäude mit Einbeziehung des Gestaltungsbeirates. In Folge stellte der Käufer am 15.07.2019 den Antrag zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und legte hierzu Unterlagen für den Entwurf des Bebauungsplanes vor.

Mit dem Stadtratsbeschluss Nr. 1360/19 vom 04.03.2020 wurde der Entwurf des Bebauungsplanes gebilligt. Die öffentliche Auslegung wurde vom 14.04.2020 bis 12.06.2020 durchgeführt. Dazu waren die Unterlagen im Bauinformationszentrum und unter Erfurt.de einsehbar.

Der Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan ALT424 "Löbertor" wurde dem Stadtrat mit der Drucksache 2251/20 vorgelegt. Das dem zu Grunde liegende Vorhaben umfasst:

- ein Geschäftsgebäude an der Neuwerkstraße mit ca. 49 PKW-Stellplätzen im Tiefgeschoss, einem Lebensmitteleinzelhandelsbetrieb Betriebstyp Vollsortimenter mit 1.600 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche und dessen Stellplätze für Einkaufswagen sowie Ablieferungszone an der Neuwerkstraße im Erdgeschoss, einem Hotel mit zugehörigem gastronomischen Angebot und einem kleinen Geschäftsteil mit wahlweise Hotel / Boarding / Arztpraxen / Pflegeeinrichtungen / Büro in den Obergeschossen,
- ein Parkhaus am Juri-Gagarin-Ring mit ca. 548 PKW-Stellplätzen, ca. 68 Fahrradstellplätzen, elektrische Lademöglichkeiten für PKW und Fahrräder sowie einem öffentlichen WC.

Die zuvor genannten insgesamt ca. 597 PKW-Stellplätze gliedern sich in:

- ca. 394 gebührenpflichtige PKW-Stellplätze als Ersatz für in der Innenstadt wegfallende PKW-Stellplätze, die davon mindestens 75 preisreduzierte PKW-Stellplätze umfassen,
- ca. 203 bauordnungsrechtlich erforderliche PKW-Stellplätze für das Geschäftsgebäude an der Neuwerkstraße.

Die Aufträge gemäß der Beschlusspunkte 05 und 06 des Stadtratsbeschlusses Nr. 1360/19 vom 04.03.2020 sind wie folgt gelöst:

- Zu den bereits im Entwurf enthaltenen ca. 68 baulich-dauerhaften Fahrradstellplätzen im Parkhaus kommen innerhalb der angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen ca. 50 baulich-dauerhafte Fahrradstellplätze an Baumschutz- und an Anlehnbügel hinzu.

Außerdem befinden sich heute ca. 30 baulich-dauerhafte Fahrradstellplätze an Anlehnbügel im weiteren Umfeld. Darüber hinaus gibt es mit Beachtung von Feuerwehr und Rettung weitere Möglichkeiten zum Kurzzeitparken für Fahrräder.

- Wie bereits im Entwurf enthalten umfasst das Erdgeschoss des Geschäftshauses Schaufenster des Lebensmitteleinzelhandelsbetriebes und der Hotellobby und die Erdgeschosszone des Parkhauses eine beleuchtete Schaufensterschicht für Information und Kunst.

Die Haupttrouten des Fuß-Radverkehrs werden mit diesen Maßnahmen verbessert:

- Der Parkplatz, die über ihn erfolgende Radführung sowie die mit PKW- und Fuß-Radverkehr gemischte Ein- und Ausfahrt am Knoten Juri-Gagarin-Ring / Löberstraße wird aufgelöst.
- Die Ein- und Ausfahrt des Parkhauses am Knoten Juri-Gagarin-Ring / Löberstraße wird nach Westen versetzt angeordnet, so dass PKW- und Fuß-Radverkehr besser voneinander getrennt sind.
- Die Fuß-Radwegführung zwischen der Neuwerkstraße und dem Juri-Gagarin-Ring erfolgt innerhalb eines breiten und begrünten Fuß-Radweges.
- Auf der Nordseite der Neuwerkstraße werden einige Pflanzenkübel versetzt und einige Fahrradlehnenbügel umgebaut, so dass der Fuß-Radverkehr mehr Bewegungsfläche hat.

Mit dem Vollzug des Bebauungsplanes ALT 424 "Löbertor" ist die Fällung von 27 der 35 vorhandenen nach Baumschutzsatzung der Stadt Erfurt geschützten Bäume verbunden. Diese Fällung erfordert die Ersatzpflanzung von 36 Laubbäumen (Hochstamm, 12/14 cm Stammumfang). Davon befinden sich innerhalb des Geltungsbereiches sieben Ersatzpflanzungen. Die verbleibenden 29 Ersatzpflanzungen erfolgen außerhalb des Geltungsbereiches. Die Innerhalb des Geltungsbereiches befindlichen weiteren 17 Baumpflanzungen sowie die Begrünung von Flächen und Gebäuden dienen der Kompensation für sonstige Eingriffe im Geltungsbereich.

Gemäß dem Durchführungsvertrag setzt der Käufer und Vorhabenträger das Vorhaben und die unmittelbaren Umfeldmaßnahmen um. Die weiteren Umfeldmaßnahmen setzt die Stadt Erfurt um, hierzu sind bereits Haushalts- und Städtebaufördermittel eingeplant.

#### Weitere Schritte nach Beschlussfassung

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ALT424 "Löbertor" wird gemäß § 21 Abs. 3 Satz 1 ThürKO der Rechtsaufsichtsbehörde vorgelegt.

Die Satzung wird gemäß § 21 Abs. 3 Satz 2 ThürKO frühestens nach Ablauf eines Monats ortsüblich bekanntgemacht, sofern die Rechtsaufsichtsbehörde die Satzung nicht beanstandet.

Dabei wird auch angegeben, wo der Plan mit der Begründung während der Dienststunden eingesehen und über den Inhalt Auskunft verlangt werden kann.

Den Einreichern von Stellungnahmen nach § 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB wird das Abwägungsergebnis mitgeteilt.