06 Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung

Erfurt
LANDESHAUPTSTADT
THÜRINGEN
Der Oberbürgermeister

Titel der Drucksache:

Vorhabenbezogener Bebauungsplan JOV734 "Altonaer Höfe" - Billigung des Entwurfes und öffentliche Auslegung

Drucksache	0883/21
	Entscheidungsvorlage
Stadtrat	
	öffentlich

Beratungsfolge	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Dienstberatung OB	09.09.2021	nicht öffentlich	Vorberatung
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau, Umwelt, Klimaschutz und Verkehr	21.09.2021	nicht öffentlich	Vorberatung
Stadtrat	06.10.2021	öffentlich	Entscheidung

Beschlussvorschlag

01
Die Zwischenabwägung zu den im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen wird beschlossen.
Das Abwägungsergebnis mit Begründung (Anlage 9) ist Bestandteil des Beschlusses.

02
Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes JOV734 "Altonaer Höfe" in seiner Fassung vom 18.08.2021 (Anlage 2) mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan (Anlage 3) und die Begründung (Anlage 4) werden gebilligt.

03
Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, der Vorhaben- und Erschließungsplan und die Begründung werden nach § 13a Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.
Gemäß § 13a Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 und § 4 Abs. 2 BauGB werden die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden, beteiligt.

09.09.2021 gez. A. Bausewein
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
↓			

	2021	2022	2023	2024
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

Anlage 1 – Übersichtsskizze
Anlage 2 – Vorhabenbezogener Bebauungsplan Entwurf JOV734
Anlage 3.1 – Vorhaben- und Erschließungsplan zum Entwurf JOV734
Anlage 3.2 – Vorhabenbeschreibung
Anlage 4 – Begründung zum Entwurf JOV734
Anlage 5 – Schallgutachten
Anlage 6 – Artenschutzrechtliche Prüfung
Anlage 7.1 – Baumgutachten
Anlage 7.2 – Bestands- und Konfliktplan
Anlage 8 – Bestandsaufnahme
Anlage 9.1 – Abwägung öffentlich
Anlage 9.2 – Abwägung nicht öffentlich
Anlage 10.1 – rechtswirksamer einfacher Bebauungsplan JOV573
Anlage 10.2 – Begründung zum rechtswirksamen einfachen Bebauungsplan JOV573

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

Beschlusslage

Flächennutzungsplan:

- Feststellungsbeschluss Nr. 128/05 vom 13.07.05
- Genehmigung (Az.: 300-4621.10-051000-Erfurt - mit Ausnahmen und Nebenbestimmungen) vom 16.02.06
- Beitrittsbeschluss Nr. 100/06 vom 26.04.06, wirksam mit Veröffentlichung im Amtsblatt Nr. 11

© Stadt Erfurt

vom 27.05.06,
- zuletzt geändert durch Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 38 und 40 wirksam mit Veröffentlichung im Amtsblatt Nr. 15 vom 21.08.2020.

Rahmenplan:
Städtebaulicher Rahmenplan EFN052 "Eugen-Richter-Straße / Schlachthofstraße" (Stadtratsbeschluss vom 28.10.1992, Beschluss Nr. 185/92 – Bekanntmachung vom 09.12.1992).

Bebauungsplanung:
Rechtswirksamer Bebauungsplan JOV573 "Eugen-Richter Straße / Hamburger Straße", Satzungsbeschluss vom 13.03.2014 (Drucksachen-Nr. 2290/13) veröffentlicht im Amtsblatt Nr. 9 / 2014 vom 16.05.2014

Vorhabenbezogener Bebauungsplan JOV734 "Altonaer Höfe" - Einleitungs- und Aufstellungsbeschluss, Billigung des Vorentwurfs und frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit – Stadtratsbeschluss vom 01.07.2020 (Drucksachen-Nr. 0648/20), veröffentlicht im Amtsblatt Nr. 14 / 2020 vom 07.08.2020

Sachverhalt

Auf dem Grundstück Altonaer Straße 18 / Schlachthofstraße 80 befindet sich zurzeit noch ein Autohaus, bestehend aus Verkauf für Neu- und Gebrauchtwagen, Ausstellungs- und Freilagerflächen sowie umfangreichen Werkstattbereichen. Weiterhin sind in den Obergeschossen der Gebäude verschiedene Bürodienstleister vorhanden.
Das ansässige Autohaus wird seinen Standort verlegen. Büro- und Dienstleistungsnutzungen werden weiterhin in den straßenbegleitenden Gebäuden bestehen bleiben bzw. in einem Neubau ergänzt. Die rückwärtigen Flächen werden revitalisiert und im Kontext der angrenzenden Wohnbebauung der Bremer und Hamburger Straße mit einer Wohnbebauung nachgenutzt.

Die Planung für die Umnutzung des Areals wurde im Vorfeld im Gestaltungsbeirat der Landeshauptstadt Erfurt am 23.08.2018 sowie in der Überarbeitung am 28.03.2019 besprochen.
Der Vorhabenträger beabsichtigt etwa 100 Wohnungen in 4 Gebäuden sowie einen Ergänzungsbau mit gewerblicher Nutzung zu errichten. Der ruhende Verkehr wird überwiegend in einer Tiefgarage untergebracht, Fahrradstellplätze sind vorgesehen.

Das Baugrundstück ist aktuell nahezu vollständig versiegelt. Die vorgesehenen Innenhofflächen zwischen den Wohngebäuden sollen großzügig begrünt werden und auch im Bereich der nichtüberbauten Teile der Tiefgarage sind Begrünungen und Baumanpflanzungen vorgesehen.
Weiterhin sind begrünte Flachdächer für die Neubauten und in Teilbereichen Fassadenbegrünungen geplant. Die Festsetzungen berücksichtigen eine Installation von Solar- bzw. Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen durch entsprechende Ausnahmeregelungen.

Für das Vorhaben wurden mehrere Gutachten, u. a. ein Baumschutzgutachten und eine artenschutzrechtliche Prüfung, erarbeitet. Für erforderliche Baumfällungen erfolgen umfangreiche Neuanpflanzungen, teilweise sind Baumumpflanzungen möglich sowie bezüglich des Artenschutzes sind entsprechende Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen vorgesehen.

Für das Wohnungsbauvorhaben JOV734 "Altonaer Höfe" ist das Erfurter Wohnbaulandmodell vollumfänglich anzuwenden. Die Grundzustimmung zur Anwendung der Richtlinie zum Wohnbaulandmodell der Landeshauptstadt Erfurt liegt vor. Gemäß Vorhabenbeschreibung beabsichtigt der Vorhabenträger ca. 20 % der Wohnfläche des Vorhabens als mietpreis- und belegungsgebundener Wohnungsbau zu errichten.

© Stadt Erfurt

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Ungeachtet dessen sind mehrere umfangreiche Gutachten u. a. zur Artenschutzrechtlichen Prüfung, zum Baumerhalt sowie zum Lärm erarbeitet und die Ergebnisse der Gutachten in das Bauleitplanverfahren eingestellt worden. Dies umfasst auch entsprechende Artenschutz-, Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen.

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan JOV734 wird ein Teilbereich des Geltungsbereichs des rechtsverbindlichen einfachen Bebauungsplanes JOV573 "Eugen-Richter Straße / Hamburger Straße" überlagert.

Weitere Schritte nach Beschlussfassung

Zeitpunkt, Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung werden gemäß § 13a Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 und § 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 zur Vorbereitung und Durchführung dieses Bebauungsplanverfahrens vor Satzungsbeschluss abgeschlossen.

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 Bauleitplanverfahren 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 das demographische Controlling sind somit integraler Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens und erfolgen nicht gesondert.

© Stadt Erfurt