

Titel der Drucksache:

Vorhabenbezogener Bebauungsplan JOV734  
"Altonaer Höfe" - Abwägungs- und  
Satzungsbeschluss

Drucksache

**1 100/22**

Stadtrat

Entscheidungsvorlage

öffentlich

Beratungsfolge	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Dienstberatung OB	08.12.2022	nicht öffentlich	Vorberatung
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau, Umwelt, Klimaschutz und Verkehr	10.01.2023	nicht öffentlich	Vorberatung
Stadtrat	25.01.2023	öffentlich	Entscheidung

#### Beschlussvorschlag

01

Die Abwägung (Anlage 9) zu den im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen wird beschlossen.

Das Abwägungsergebnis mit Begründung 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 JOV734 "Altonaer Höfe", bestehend aus der Planzeichnung (Anlage 2, M 1: 500) mit den textlichen Festsetzungen in seiner Fassung vom 29.03.2022 und dem Vorhaben- und Erschließungsplan (Anlage 3), als Satzung beschlossen.

08.12.2022, 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 checked="" 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>2022</b>	<b>2023</b>	<b>2024</b>	<b>2025</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 JOV734
- Anlage 3.1 – Vorhaben- und Erschließungsplan JOV734
- Anlage 3.2 – Vorhabenbeschreibung
- Anlage 4 – Begründung 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
- Anlage 11 – Information zu den redaktionellen Änderungen

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

#### Beschlusslage

Flächennutzungsplan:

Wirksam mit Bekanntmachung vom 27.05.2006 im Amtsblatt Nr. 11/2006, neu bekannt gemacht

am 14.07.2017 im Amtsblatt Nr. 12/2017, zuletzt geändert durch die FNP-Änderung Nr. 33, wirksam mit Veröffentlichung vom 20.04.2022 im Amtsblatt Nr. 07/2022.

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 sowie

Billigung des Entwurfs und öffentliche Auslegung – Stadtratsbeschluss vom 06.10.2021 (Drucksachen-Nr. 0883/21), veröffentlicht im Amtsblatt Nr. 20 / 2021 vom 29.10.2021

### **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 und den Regelungen des Durchführungsvertrages entsprechend, sind ca. 20 % der Wohnfläche des Vorhabens als mietpreis- und belegungsgebundener Wohnungsbau zu errichten.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wurde als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Ungeachtet dessen wurden mehrere umfangreiche Gutachten u. a. zur Artenschutzrechtlichen Prüfung, zum Baumerhalt sowie zum Lärm erarbeitet, die Ergebnisse der Gutachten sind 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

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan 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.

#### 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.