

**Titel der Drucksache:**

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan ALT580  
"Parkhaus Reglermauer" - Einleitungs- und  
Aufstellungsbeschluss**

**Drucksache**

**2427/12**

**Stadtrat**

Entscheidungsvorlage

öffentlich

Beratungsfolge	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Dienstberatung OB	21.01.2013	nicht öffentlich	Vorberatung
Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt	05.02.2013	nicht öffentlich	Vorberatung
Stadtrat	27.02.2013	öffentlich	Entscheidung

**Beschlussvorschlag**

**01**

Dem Antrag auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens nach § 12 Abs. 2 BauGB für das Vorhaben "Parkhaus Reglermauer" vom 21.09.2012 mit ca. 210 Stellplätzen wird gemäß § 12 Abs. 2 Satz 1 BauGB nach pflichtgemäßem Ermessen zugestimmt. Das Bebauungsplanverfahren soll eingeleitet werden.

**02**

Für einen Teilbereich von ca. 2000 qm des rechtsverbindlichen Bebauungsplan EFM123 "Anger / Trommsdorffstraße / Juri-Gagarin-Ring / Bahnhofstraße" soll gemäß § 12 Abs. 1 Satz 1 BauGB i. V. m. § 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB der vorhabenbezogener Bebauungsplan "Parkhaus Reglermauer" aufgestellt werden. Das Gebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ALT 580 wird entsprechend der zeichnerischen Festsetzungen begrenzt:

- im Nordwesten: durch die nordwestlich Grenzen der Flurstücks 3/5 der Flur 130 Gemarkung Erfurt-Süd in gerader Verlängerung zur Bahnhofstraße im Abstand von 5 m zur südöstlichen Grenze des Flurstücks 2/2
- im Nordosten: durch die nordöstliche Grenze des Flurstückes 3/5 der Flur 130, Gemarkung Erfurt-Süd
- im Südosten: durch die südöstliche Grenze des Flurstücks 3/5 der Flur 130, Gemarkung Erfurt-Süd
- im Südwesten: durch die nordwestliche und östliche Grenze des Flurstücks 4 und der südöstliche Grenze des Flurstücks 3/5 der Flur 130, Gemarkung Erfurt-Süd

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 0,2 ha.

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 3/5 und 2/2 (teilweise) der Flur 130 in der Gemarkung Erfurt-Süd.

Mit dem Bebauungsplan werden folgende Planungsziele angestrebt:

- Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan ALT 580 sollen die planungsrechtlichen

Voraussetzungen für die Umsetzung des Vorhabens Neubau eines Parkhauses geschaffen werden.

- Die Zufahrt soll über die Straße Reglermauer erfolgen.
- Die fußläufige Erreichbarkeit der Bahnhofstraße soll auf dem kurzen Weg über den vorhandenen Durchgang im Gebäude Bahnhofstraße 4a auf dem Flurstück 2/2 der Flur 130, Gemarkung Erfurt durch ein Gehrecht zugunsten der Öffentlichkeit gesichert werden.
- Mit der Errichtung des Parkhauses soll der Großteil der vorhandenen oberirdischen Stellplätze im Blockinnenbereich in das Parkhaus verlagert werden.
- Im Ergebnis der Realisierung des Parkhauses soll außerhalb des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes die Freifläche im rückwärtigen Bereich des Grundstücks Anger 11 neu gestaltet werden. Konkrete Vereinbarungen dazu werden im Durchführungsvertrag geschlossen.

Mit dem Bebauungsplan sollen die Erhaltungs- und Sanierungsziele der Satzung über die städtebauliche Sanierung in Erfurt, Altstadt (EFM101) und Erhaltungssatzung für die Altstadt von Erfurt jeweils vom 15. Juni 1992 gebietsbezogen konkretisiert werden.

### **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 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 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**

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.

---

21.01.2013 i.V. gez. T. Thierbach

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>2012</b>	<b>2013</b>	<b>2014</b>	<b>2015</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 - Planunterlagen zum Vorhaben

Anlage 3 - Antrag des Vorhabenträgers (nicht öffentlich)

Die Anlagen 2 und 3 liegen in den Fraktionen und im Bereich OB zur Einsichtnahme aus.

**Sachverhalt**

Durch einen Vorhabenträger wurde der Antrag auf Einleitung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes für ein öffentliches Parkhaus gestellt.

Gegenstand des Vorhabens ist ein öffentlich nutzbares Parkhaus (Besucher, Kurzzeitparker etc.). (Siehe Antrag in der Anlage)

Nach Prüfung durch die Stadtverwaltung kann das Vorhaben unter Maßgabe der Berücksichtigung der im Entscheidungsvorschlag genannten Prämissen befürwortet werden. Die damit im Zusammenhang stehenden Änderungen und Präzisierungen des beantragten Vorhabens können im weiteren Planverfahren in Abstimmung mit dem Vorhabenträger erfolgen.

Das Gesamtkonzept zum rechtskräftigen BP EFM123 "Anger / Trommsdorffstraße / Juri-Gagarin-Ring / Bahnhofstraße" schließt aus verkehrlichen und städtebaulichen Gründen die Herstellung von Besucherstellplätzen im Blockinnenbereich bislang aus.

Nach Abwägung der Fachbelange Verkehr, Städtebau und Immission dürfte die verträgliche

Anzahl der Stellplätze im Parkhaus um 200 liegen.

Eine Überführung eines Großteils der heutigen oberirdischen offenen Stellplätze im Blockinnenbereich in dieses Parkhaus wäre zu sichern, um die Gesamtanzahl aller Stellplätze im vertraglichen Rahmen zu halten.

Stadträumlich dürfte die östliche Ausdehnung des Baukörpers nicht die bestehende überbaubare Grundstücksfläche überschreiten.

Durch Festsetzung der Fassadengestaltung und Materialität kann auf das sensible Umfeld angemessen reagiert werden.

Als eine Unterart eines nicht wesentlich störenden Gewerbebetriebes ist ein Parkhaus im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes EFM123 nur ausnahmsweise zulässig.

Auf Grund der begrenzten Kapazität des Verkehrsnetzes wurde bereits die Herstellung von Stellplätzen und Garagen nach § 49 ThürBauO in Bezug auf Kunden und Besucher im Geltungsbereich des rechtskräftigen BP EFM 123 ausgeschlossen. Parkmöglichkeiten für Kunden und Besucher bestehen außerhalb des Geltungsbereiches in öffentlichen Parkhäusern. Daneben ist eine sehr gute Anbindung an den ÖPNV gegeben. Eine Ausnahmemöglichkeit für ein öffentliches Kunden- und Besucherparkhaus kann nach den Grundzügen der planerischen Konzeption nicht erteilt werden.

Neben der Art der Nutzung bestehen weitere Abweichungen vom BP EFM123 wie Überschreitungen der festgesetzten Baugrenze in Richtung Süden, der Baugrenze in Richtung Osten, der zulässigen Grund - und Geschossfläche und der überbaubaren Grundstücksfläche.

Die Herstellung des Parkhauses bedarf somit einer Änderung der planungsrechtlichen Situation. Im Rahmen des Verfahrens können zudem Konflikte planerisch bewältigt werden und konkretere Regelungen zur Gestaltung getroffen werden.

Die Kfz-Erschließung des Parkhauses erfolgt über die Zufahrt Reglermauer im Einmündungsbereich des Knoten Juri-Gagarin-Ring / Trommsdorffsstraße. Dieser Knotenpunkt weist eine akzeptable Verkehrsqualität auf. Er hat eine wichtige Bedeutung für die Stadtbuslinie und den Radverkehr.

Die Errichtung des Parkhauses Reglermauer wird zu einer Erhöhung der Gesamtverkehrsmenge führen. Die Überschneidung der Parkhaus-Zufahrt mit der zukünftigen Radverkehrsführung und dem Eingangsbereich der Edith-Stein-Schule erfordert ein Konfliktmanagement.

Mit Errichtung des öffentlichen Parkhauses erhöhen sich die Attraktivität der Stellplätze im Blockinnenbereich für die Nachfragegruppe Einkauf und Versorgung (Besucherstellplätze) und damit die gesamten Fahrbewegungen.

Der Knoten Juri-Gagarin-Ring / Trommsdorffsstraße ist in der Hauptverkehrszeit im ausgelasteten Zustand. Als Orientierungswert für eine verkehrstechnisch abwickelbare Größenordnung ist von ca. 450 Stellplätzen im Blockinnenbereich auszugehen, von denen maximal 180 - 200 als gebührenpflichtige Kurzzeitstellplätze genutzt werden sollen.

Ziel mit Errichtung des Parkhaus Reglermauer ist es einen Großteil der heutigen oberirdischen offenen Stellplätze in das Parkhaus zu verlagern und damit die Gesamtanzahl

dieser Stellplätze, insbesondere der bewirtschafteten Kurzzeitstellplätze, und damit die Fahrbewegungen pro Tag zu reduzieren.

Dieser aus dem Flächennutzungsplan entwickelte Bebauungsplan dient der Stabilisierung und Entwicklung eines Teilbereichs der Innenstadt und damit der Innenentwicklung. Er soll eine städtebaulich geordnete Entwicklung eines Blockinnenbereiches auf einer brach gefallenen Fläche bzw. leerstehenden Gebäuden gewährleisten und durch eine bewusste und detaillierte Steuerung der zulässigen Art und des Maßes der baulichen Nutzungen zur Umfeldverbesserung dieses Bereiches beitragen.

#### **Zum Bebauungsplanverfahren:**

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren entsprechend § 13a BauGB aufgestellt. Dieser Bebauungsplan dient der Wiedernutzbarmachung von Flächen im Innenbereich und damit der Innenentwicklung.

Der Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, da in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche von insgesamt weniger als 20.000 m<sup>2</sup> festgesetzt wird, keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet werden soll, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b genannten Schutzgüter bestehen.

In diesem beschleunigten Verfahren soll am Standort einem Bedarf an Investitionen zur Schaffung von Arbeitsplätzen und bzw. oder zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum in angemessener Weise Rechnung getragen werden.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren wird in der Bekanntmachung darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden soll, 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.

#### **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.