

**Titel der Drucksache:**

**Einleitungs- und Aufstellungsbeschluss für  
den vorhabenbezogenen Bebauungsplan  
ALT646 "Wohnquartier Graphisches Viertel",  
Billigung des Vorhabenkonzeptes und  
frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit**

**Drucksache**

**0336/13**

**Stadtrat**

Entscheidungsvorlage

öffentlich

Beratungsfolge	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Dienstberatung OB	29.04.2013	nicht öffentlich	Vorberatung
Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt	21.05.2013	nicht öffentlich	Vorberatung
Stadtrat	12.06.2013	öffentlich	Entscheidung

**Beschlussvorschlag**

**01**

Dem Antrag auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens nach § 12 Abs.2 BauGB vom 19.12.2012 für das Vorhaben "Wohnen im Graphischen Viertel" wird gemäß § 12 Abs. 2 Satz 1 BauGB nach pflichtgemäßem Ermessen zugestimmt. Das Bebauungsplanverfahren soll eingeleitet werden.

**02**

Für das Antragsgrundstück Gemarkung Erfurt, Flur 127, Flurstück 5 soll gemäß § 12 Abs. 1 Satz 1 BauGB i. V. m. § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB der vorhabenbezogene Bebauungsplan ALT646 "Wohnquartier Graphisches Viertel" aufgestellt werden. Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes verläuft entlang der Flurstücksgrenzen des o.g. Flurstücks.

Mit dem Bebauungsplan werden folgende Planungsziele angestrebt:

- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine attraktive innenstadtnahe Wohnanlage mit Tiefgarage
- Weitestgehender Erhalt der Bestandsgebäude, insbesondere der denkmalgeschützten Bürgerhäuser Johannesstraße 162/163 sowie des ehemaligen Druckereigebäudes Johannesstraße 160

Mit dem Bebauungsplan sollen die Erhaltungs- und Sanierungsziele des Sanierungsgebietes "Altstadt" EFM003 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.

**04**

Der Einleitungs- und Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB ortsüblich im Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt bekannt zu machen.

**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.

**06**

Das Vorhabenkonzept in seiner Fassung von Januar 2013 (Anlage 2) wird in seinen Grundzügen als Vorentwurf gebilligt.

Die denkmalrechtlichen Anforderungen sind im weiteren Planverfahren zu prüfen.

**07**

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist durch öffentliche Auslegung des Vorhabenkonzeptes durchzuführen.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden, sind gemäß § 4 Abs. 1 Satz 1 BauGB zu beteiligen.

**08**

Zeitpunkt, Ort und Dauer der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sind ortsüblich im Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt bekannt zu machen.

---

29.04.2013 gez. i.V. 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 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>2013</b>	<b>2014</b>	<b>2015</b>	<b>2016</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

- 1 - Übersichtsskizze
- 2 - Vorhabenkonzept, Stand Januar
- 3 - 2013Kündigung des Durchführungsvertrags zum VBP ALT591 "Ehemalige Druckerei Fortschritt" vom 03.12.12 (nicht öffentlich)
- 4 - Antrag auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens vom 19.12.2012 (nicht öffentlich)

Die Anlagen 2 - 4 liegen im Bereich OB und den Fraktionen zur Einsichtnahme aus.

#### Sachverhalt

##### Beschlusslage

Feststellungsbeschluss über die FNP-Änderung Nr. 8 "Östlich der Johannesstraße" vom 25.08.2010  
Beschluss-Nr. 1196/10, rechtswirksam mit Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 1 vom 14.01.2011

Satzungsbeschluss über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan ALT591 vom 25.08.2010,  
Beschluss-Nr. 0538/10, rechtsverbindlich mit Bekanntmachung im Amtsblatt vom 11.03.2011

##### Sachverhalt

Der Stadtverwaltung liegt ein Antrag auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens nach § 12

BauGB für das Wohnprojekt "Wohnquartier Graphisches Viertel" am Standort der ehemaligen Druckerei Fortschritt vor.

Der Antragsteller hat das Grundstück vom Investor des ursprünglich geplanten Geschäftshauses "Altstadttor" (vorhabenbezogener Bebauungsplan ALT591) käuflich erworben und ist damit Eigentümer des Grundstücks der ehemalige Druckerei Fortschritt.

Der Vorhabenträger des Geschäftshauses "Altstadttor" hat gegenüber der Stadtverwaltung schriftlich erklärt, dass er nicht mehr gewillt und wirtschaftlich in der Lage ist, das Vorhaben "Altstadttor" umzusetzen und mit Schreiben vom 03.12.2012 den dazugehörigen Durchführungsvertrag 60 D 857/10 gekündigt. Der Aufwand, ein solches großflächiges Vorhaben am Standort zu implantieren, hat sich als konstruktiv aufwendig und wirtschaftlich unzumutbar herausgestellt.

Das Vorhaben "Altstadttor" mit Einkaufsmarkt (knapp 2000m<sup>2</sup> VKF für Lebensmittelmarkt, Drogerie- und Getränkemarkt), B&B Hotel (ca. 100 Betten), Wohnungen sowie einem Parkhaus mit ca. 360 Stellplätzen, kommt damit nicht mehr zur Umsetzung. Da auch ein Vorhabenträgerwechsel zur Realisierung eines ähnlich gearteten Vorhabens nicht in Frage kommt, ist die Gemeinde angehalten, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan ALT591 aufzuheben.

Der neue Vorhabenträger beabsichtigt, die bestehende Bausubstanz im Wesentlichen zu erhalten und für attraktive innenstadtnahe Wohnungen umzunutzen und zu sanieren. Nur ein kleiner Teil der Gebäude am Juri-Gagarin-Ring soll abgerissen werden zwecks Errichtung einer Anwohner Tiefgarage sowie eines Ersatzneubaus. Geplant sind ca. 95 Wohnungen mit Wohnflächen zwischen 50 - 180m<sup>2</sup>, 3 Gewerbeeinheiten im Erdgeschossbereich der Johannesstraße sowie ca. 100 Stellplätze. Der Innenhof soll als Freifläche für die Bewohner umgestaltet und von hochbaulichen Anlagen freigehalten werden.

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan der Stadt Erfurt als gemischte Baufläche dargestellt und befindet sich im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet "Altstadt" sowie innerhalb der Erhaltungssatzung für die Altstadt.

Das Vorhaben entspricht grundsätzlich den gemeindlichen Erhaltungs-, Sanierungs- und Entwicklungszielen, die auf den Erhalt der Bausubstanz sowie die Stärkung attraktiver Wohnnutzungen in der Innenstadt abzielen.

Weiterhin befindet sich das Vorhaben innerhalb der denkmalgeschützten Altstadt. Die Detailabstimmungen zu den denkmalrechtlichen Anforderungen, u.a. hinsichtlich der Dachform und Fassadengestaltung, erfolgen im Rahmen des weiteren Planverfahrens.

Der Verzicht auf den Einkaufsmarkt sowie das Parkhaus wird als städtebaulich und stadtstrukturell vertretbar eingeschätzt. Zur Abdeckung des Parkraumbedarfs für die Innenstadt stehen weitere potentielle Standorte, wie "Löbertor", Reglermauer" und "Huttenplatz" zur Verfügung. Derzeit wird ein Parkraumkonzept erarbeitet, in dem der Bedarf und die städtischen Standortpotentiale geprüft und konkretisiert werden sollen.

Die Etablierung eines Fachmarktzentrum am Standort "Druckerei Fortschritt" als Einkaufsmagnet für die Johannesstraße hat sich bereits beim Vorhaben "Altstadttor" als nicht tragfähig erwiesen.

Von den ursprünglich angedachten 5000m<sup>2</sup> VKF auf zwei Ebenen sind lediglich nahversorgungsrelevante Sortimente mit knapp 2000m<sup>2</sup> VKF übrig geblieben, deren Magnetfunktion für die Johannesstraße als Einkaufspassage fraglich ist.

Die Umnutzung des Standortes "Druckerei Fortschritt" zu Wohnzwecken stellt einen behutsamen Umgang mit der bestehenden Bausubstanz dar und dient der verträglichen Revitalisierung des Standortes.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ALT646 dient dabei als Steuerungsinstrument zur städtebaulich verträglichen Einordnung und Konfliktbewältigung sowie zur gebietsbezogenen Konkretisierung der Sanierungsziele. Die konkreten Festsetzungen, insbesondere zu Gebäudehöhen und Fassaden und Dachgestaltung werden im weiteren Planverfahren definiert.

Der Bebauungsplan ALT646 soll parallel zur Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ALT591 als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden. Die Voraussetzungen dafür sind gegeben.

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