

Titel der Drucksache:

**Bebauungsplan ALT424 "Löbertor" - Aufhebung
des Aufstellungsbeschlusses,
Aufstellungsbeschluss, Billigung des
Vorentwurfs und frühzeitige
Öffentlichkeitsbeteiligung**

Drucksache

2145/13

Stadtrat

Entscheidungsvorlage

öffentlich

Beratungsfolge	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Dienstberatung OB	13.02.2014	nicht öffentlich	Vorberatung
Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt	25.02.2014	nicht öffentlich	Vorberatung
Ausschuss für Finanzen, Liegenschaften, Rechnungsprüfung und Vergaben	05.03.2014	nicht öffentlich	Vorberatung
Stadtrat	12.03.2014	öffentlich	Entscheidung

Beschlussvorschlag

01

Der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan BP ALT 424 für das Gebiet "Löbertor", Stadtratsbeschluss Nr. 0327/95 vom 20.12.1995 wird aufgehoben.

02

Für den Bereich des ehemaligen Löbertores, südlich des erweiterten Hirschgartens soll gemäß § 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB der Bebauungsplan ALT424 „Löbertor“ aufgestellt werden. Der Bereich wird entsprechend der zeichnerischen Festsetzung des Geltungsbereiches im Vorentwurf des Bebauungsplanes ALT424 „Löbertor“ in seiner Fassung vom 04.02.2014 (Anlage 2) umgrenzt.

Mit dem Bebauungsplan werden folgende Planungsziele angestrebt:

- Schaffung der Voraussetzung für eine Freilegung der städtischen Liegenschaften zwischen Eichenstraße und Lilienstraße zugunsten familienfreundlicher innerstädtischer Wohnnutzungen und Baugruppenkonzepte
- städtebauliche Neuordnung des Gebietes Löbertor
- Errichtung eines Gebäudes aus
 - a) Parkhaus mit mindestens 700 Kfz-Stellplätzen als Stellplatzschwerpunkt gemäß Verkehrsentwicklungsplan und
 - b) großflächigem Lebensmitteleinzelhandelsbetrieb als Vollsortimenter mit mindestens 1.800 qm Verkaufsfläche
 an der Neuwerkstraße zur Verbesserung der Nahversorgung des Wohnstandortes im Zentralen Versorgungsbereiches Altstadt
- Kfz-Erschließung des Gebäudeteiles Parkhaus vom Juri-Gagarin-Ring

- Ausschluss von Störungen durch geeignete Hüllkonstruktionen (Licht- und Lärmschutz) des Gebäudes
- Anlage eines Gründaches auf dem Gebäude
- Sicherung einer transparenten Schaufensterfront zur Neuwerkstraße
- Schaffung eines qualitätvollen Altstadteinganges mit Fuß- und Radwegverbindung zwischen Neuwerkstraße und Juri-Gagarin-Ring / Löberknoten

03

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

04

Der Vorentwurf des Bebauungsplanes ALT424 „Löbertor“ in seiner Fassung vom 04.02.2014 (Anlage 2) und die Begründung (Anlage 3) werden gebilligt.

05

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist durch öffentliche Auslegung des Vorentwurfes des Bebauungsplanes ALT424 „Löbertor“ und dessen Begründung 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.

06

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

07

Mit dem Bebauungsplan werden die Sanierungsziele der Satzung über die städtebauliche Sanierung in Erfurt, Altstadt (EFM101) im Gebiet Löbertor gebietsbezogen konkretisiert.

08

Die Stadtverwaltung wird beauftragt, die durch das Bauvorhaben in Anspruch genommenen Grundstücksflächen an einen Vorhabenträger zum Zwecke der Umsetzung des Bauvorhaben unter dem Vorbehalt zu veräußern, dass nach der Abwägungsentscheidung des Stadtrates über die im Bebauungsplanverfahren vorgebrachten Belange die planungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens nach § 33 Abs. 1 oder § 30 Abs. 1 BauGB eingetreten ist.

Dazu beschließt der Stadtrat die Veräußerung der in der Anlage 5 aufgeführten Grundstücke

- a) gebunden an die Umsetzung der im Beschlusspunkt 02 genannten Sanierungsziele,
- b) mindestens zum Verkehrswert,
- c) nach vorheriger öffentlicher Ausschreibung, und erklärt die Belastungsvollmacht für noch aufzunehmende Grundschulden zur Finanzierung der Kaufpreise und der Investitionen für diese Grundstücke.

Alternativ zur Veräußerung soll auch die Bestellung von Erbbaurechten mit einer Laufzeit von maximal 90 Jahren zu mindestens 6 % Erbbauzins möglich sein.

09

Der Oberbürgermeister wird ermächtigt, die im Beschlusspunkt 08 genannten Festlegungen umzusetzen.

13.02.2014 gez. A. Bausewein

Datum, Unterschrift

Nachhaltigkeitscontrolling <input checked="" type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja, siehe Anlage	Demografisches Controlling <input checked="" type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja, siehe Anlage			
Finanzielle Auswirkungen <input checked="" type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja → ↓	Nutzen/Einsparung <input type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja, siehe Sachverhalt Personal- und Sachkosten (in EUR) / Personalkosteneinsparung (in VbE)			
Deckung im Haushalt <input type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja	Gesamtkosten EUR			
↓				
	2013	2014	2015	2016
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"/> Deckung siehe Entscheidungsvorschlag				

Fristwahrung

Ja Nein

Anlagenverzeichnis

Anlagenverzeichnis

- Anlage 1 - Übersichtsskizze
- Anlage 2 - Planzeichnung
- Anlage 3 - Begründung
- Anlage 4 - Stadtratsbeschluss (BP ALT424) Nr. 0327/95 vom 20.12.1995
- Anlage 5 - zu veräußernde Grundstücke

Sachverhalt

Beschlusslage

- Flächennutzungsplan
- Feststellung mit Stadtratsbeschluss Nr. 0128/05 vom 13.07.2005, Veröffentlichung im Amtsblatt Nr. 11 am 27.05.2006
- Stadtentwicklungskonzept
- Billigung mit Stadtratsbeschluss vom 29.10.2008
- Einzelhandels- und Zentrenkonzept
- Billigung mit Stadtratsbeschluss Nr. 0252/09 vom 29.04.2009, Veröffentlichung im Amtsblatt Nr. 10 am 05.06.2009

Verkehrsentwicklungsplan

- Verkehrsentwicklungsplan Erfurt 1994, Billigung mit Stadtratsbeschluss
- Verkehrsentwicklungsplan Erfurt 2012 Teil Innenstadt einschließlich Wirtschaftsverkehr, Billigung mit Stadtratsbeschluss Nr. 0160/12 vom 18.07.2012, Veröffentlichung im Amtsblatt Nr. 15 am 03.08.2012

Sanierungsgebiet Altstadt

- SA EFM101, Satzung über die städtebauliche Sanierung in Erfurt, Stadtratsbeschluss 1992
- RP EFM047, Städtebaulicher Rahmenplan für die erweiterte Altstadt von Erfurt - Sanierungskonzept zur Satzung über die städtebauliche Sanierung in Erfurt Altstadt, Stadtratsbeschluss 1994
- Teilräumliches Entwicklungskonzept Erweiterte Altstadt "Erfurter Altstadt 2020", Expertenworkshop 2007, Zwischenbericht 2009

Sanierungsgebiet Altstadt, Teilbereich südlicher Juri-Gagarin-Ring

- städtebaulich-freiraumplanerische Konzeption 2001, im Bereich Lachsgasse / Forum am Anger umgesetzt

Sanierungsgebiet Altstadt, Teilbereich Löbertor

- BP ALT424, Bebauungsplan für das Gebiet Löbertor, Aufstellungsbeschluss mit Stadtratsbeschluss Nr. 0327/95 vom 20.12.1995, Veröffentlichung im Amtsblatt Nr. 4 am 23.02.1996
- verkehrstechnische Untersuchung zur Erschließung von Kfz-Stellplatzanlagen am südlichen Juri-Gagarin-Ring 1996
- BP EFM182, aufgehobener Bebauungsplan mit wechselndem Geltungsbereich - im Kern für ein Gebiet beidseitig der Eichenstraße und zeitweilig mit Teilen des Gebiet Löbertor, Aufstellungsbeschluss mit Stadtratsbeschluss Nr. 053/95 vom 22.03.1995, Veröffentlichung im Amtsblatt Nr. 7 am 07.04.1995, Billigung von 5 Entwürfen 1995 bis 2005, Aufhebung mit Stadtratsbeschluss Nr. 002/2008 vom 23.01.2008, Veröffentlichung im Amtsblatt Nr. 3 am 15.02.2008

Das Bauvorhaben am "Löbertor" steht in mehrfacher Weise in unmittelbarem funktionalen und räumlichen Zusammenhang mit dem umliegenden Stadtquartier, das weiterhin noch von umfassenden städtebaulichen Missständen geprägt ist. Wie nachstehend erläutert wird, ist die Verwaltung der Überzeugung, dass sich mit dem Bauvorhaben gleich eine ganze Reihe von strukturellen Problemstellungen des Quartiers lösen lassen, ja dass eine umfassende Neuordnung unter den aktuellen Rahmenbedingungen kaum ohne einen neuen, möglichst außerhalb der historischen Innenstadtbereiche anfahrbaren Parkierungsschwerpunkt möglich sein wird.

Zunächst ist festzustellen, dass infolge der großflächigen Abrissmaßnahmen der 1980er Jahre zugunsten des nie verwirklichten Bauvorhabens "Haus der Kultur" die westliche Altstadt zwischen Hirschgarten und Lilienstraße nach wie vor von einem erheblichen Strukturverlust geprägt ist. Diese Stadtbrache stellt inzwischen einer der ganz wenigen verbliebenen, dafür umso prominenteren städtebaulichen Missstände der Erfurter Altstadt dar.

Es sei allerdings daran erinnert, dass noch vor etwa zehn Jahren mehr oder weniger das gesamte erweiterte Umfeld vom westlichen Anger ab der Lachsgasse bis zur Gorkistraße im Westen, von der Regierungsstraße im Norden bis an die Bahn im Süden durch massive Leerstände und Nutzungsaufgaben geprägt war.

Ursache dessen war neben den oben beschriebenen unsinnigen Abrissen vor allem der Umstand, dass die ab Mitte des 19. Jahrhunderts in diesem Gebiet entstandenen großen Stadtbausteine mit

Nutzungen wie Katholisches Krankenhaus, Alte Oper, Ressource-Club (später Schauspielhaus), Frauenklinik, Presseclub, Stadtgarten, Kreisverwaltung und andere mehr nach der Wendezeit in kurzer Abfolge fast vollständig an andere Standorte verlagert oder aufgegeben wurden.

Diesbezüglich kann heute festgestellt werden, dass der infolge dessen anstehende Umstrukturierungsprozess in weiten Teilen gelungen ist. Zeitlich parallel zur Neugestaltung des erweiterten Hirschgartens als Bürgerpark wurden die Frauenklinik, das katholische Krankenhaus der Presseclub, die Kreisverwaltung neuen attraktiven, stabilen Nutzungen zugeführt. Zur Problematik Schauspielhaus und Stadtgarten ist eine Entscheidungsvorlage parallel in Erarbeitung. Bei genauerer Betrachtung sind die darüber hinaus verbliebenen Problemlagen inzwischen weitaus überschaubarer als zunächst angenommen.

Für eine angemessene innerstädtische Entwicklung der verbliebenen Brachen entlang der Regierungsstraße, die als Zielstellung wohl unstrittig sein wird, ist es jedoch unumgänglich, die dort befindlichen, sehr gut angenommenen und für die Geschäftslagen der westlichen Innenstadt absolut unverzichtbaren Parkierungsnutzungen an einen geeigneten Ersatzstandort zu verlagern und nach Möglichkeit flächenmäßig zu kompaktieren.

Dies sollte auf alle Fälle in Übereinstimmung mit dem Verkehrsentwicklungsplan Innenstadt stehen. Daher ist eine externe Erschließung dieser Ersatzflächen unmittelbar aus dem übergeordneten Straßennetz wünschenswert, um den starken Parksuch- und anfahrtsverkehr von vornherein aus dem Quartier herauszuhalten.

Zugleich ist festzustellen, dass der Stadteingang von Süden in Verlängerung der Löberstraße heute weiterhin ungeordnet und unattraktiv wirkt. Insbesondere für Fußgänger und Radfahrer fehlt eine attraktive, komfortabel begehbare und befahrbare Verbindung von der Löberstraße bis zum Hirschgarten bzw. zum westlichen Anger und in die Lange Brücke.

Der Stadtrat hatte bereits in Verbindung mit den Vorhaben Theater am Hirschgarten und der Zentrumserweiterung Südring am 20.12.1995 den Beschluss Nr. 327/95 über die Aufstellung des Bebauungsplanes ALT 424 für das Gebiet Löbertor gefasst. Planungsziel war schon damals die Schaffung eines Innenstadteinganges am Löbertor und die Abdeckung des Stellplatzbedarfes in der westlichen Altstadt.

Die Integration eines Parkhauses am "Scharnier" zwischen dem westlichen Anger und der Langen Brücke war in den zurückliegenden 20 Jahren in unterschiedlichsten Zusammenhängen bereits Gegenstand von verschiedenen nicht immer glücklichen Planungen und Bauvorhaben. Zuletzt hat auch der mit breiter Mehrheit beschlossene Verkehrsentwicklungsplan Altstadt die Abdeckung des Stellplatzbedarfes in der westlichen Altstadt im Gebiet Löbertor vorgeschlagen.

Das Parkhaus kann die gebührenpflichtigen öffentlichen Stellplätze auf den Brachflächen zwischen Lilienstraße und Eichenstraße aufnehmen und analog zum Parkhaus "Anger 1" auch am westlichen Ende der Fußgängerzone ein attraktives, maßgebliches Stellplatzangebot als Einstieg in die westliche Altstadt und in die Lange Brücke darstellen. Aufgrund seiner Lage ist es für Nutzer attraktiv und ohne Verkehrsbelastungen für die Altstadt erreichbar. Das in der Nähe befindliche Parkhaus Hirschlachufer ist hingegen schwer auffindbar und hat für viele Ortsfremde eher den Charakter einer Anwohnergarage.

Damit kann auf den städtischen Grundstücken im Herzen der Altstadt ein Wohnquartier für familienfreundliches Wohnen entstehen, das in einem parallelen Schritt bereits städtebaulich weiter in Alternativen untersucht wird.

Hierbei bietet es sich an, dieses attraktive Areal zumindest anteilig auch für entsprechende Baugruppenmodelle zu entwickeln.

Die Integration eines Einzelhandelsbetriebes im Erdgeschoß der Neuwerkstraße stärkt gemäß Einzelhandel- und Zentrenkonzept den zentralen Versorgungsbereich Altstadt, fördert die Versorgung der zunehmenden Wohnnutzung, und ist für die Neuwerkstraße ein funktional und stadträumlicher wichtiger Lückenschluss. Dabei ist entlang der Neuwerkstraße eine durchgehend transparente Schaufenstersituation zu gewährleisten.

Als bauplanungsrechtliche Zulässigkeitsvoraussetzung des Bauvorhabens ist das Bebauungsplanverfahren ALT424 Löbertor weiter zu führen. Die für diese Bauvorhaben erforderlichen Grundstücke der Stadt Erfurt sind mit öffentlicher Ausschreibung gebunden an die Umsetzung des Bauvorhabens gemäß dem Beschlusspunkt 08 und mindestens zum Verkehrswert zu veräußern. Um insbesondere auf die architektonische Gestaltung des Bauvorhabens konkret Einfluss zu nehmen, stehen der Stadt neben öffentlich rechtlichen Steuerungsinstrumenten (z.B. Fortsetzung des Bebauungsplanverfahrens nach erfolgter Ausschreibung als vorhabenbezogener Bebauungsplan) zivilrechtliche Mittel im Zuge der Veräußerung zur Seite.

Durch Höhenbeschränkungen, einem Gründach und eine hochwertige Hülle mit wirksamem Lärm- und Lichtschutz kann gewährleistet werden, dass für die angrenzenden Wohngebäude Störungen ausgeschlossen werden und ein geordnetes Wohnumfeld entsteht.

In Fortsetzung der Löberstraße entsteht ein für den Altstadteingang angemessener Raum für Fußgänger und Radfahrer, der durch Beseitigung der heute ungeordneten Situation und zusätzliche Baumpflanzungen eine Aufwertung erfährt.

Mit der Errichtung des Bauvorhabens und dazu erforderlicher Umfeld- und Erschließungsmaßnahmen im Gebiet Löbertor sind standortspezifische Sonderaufwendungen zu berücksichtigen, u.a.:

- Freilegung der überbaubaren Grundstücksfläche, Verlegung diverser Versorgungsleitungen,
- Anforderungen des Immissionsschutzes (Licht, Luft, Lärm),
- stadträumlich hochwertige Gestaltung der Hülle,
- begrüntes Dach.

Mit städtebaulichen Verträgen oder Durchführungsverträgen kann der durch öffentliche Ausschreibung ermittelte Vorhabenträger zur Umsetzung des Vorhabens und erforderlicher Erschließungsmaßnahmen innerhalb einer Frist und zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten verpflichtet werden.

Der Beschlusstext stellt sicher, dass dem Ausgang des Planverfahrens und insbesondere der Abwägungsentscheidung des Stadtrates vorgehend kein Eigentumsübergang stattfindet. Eine irreversible Vorwegbindung durch Beschluss punkt 08 ist somit ausgeschlossen.