

Titel der Drucksache:

Vorhabenbezogener Bebauungsplan ALT645  
"Johanniterzentrum- Andreasgärten" -  
Einleitungs- und Aufstellungsbeschluss,  
Billigung des Vorentwurfes und frühzeitige  
Öffentlichkeitsbeteiligung

Drucksache

**1274/14**

Stadtrat

Entscheidungsvorlage

öffentlich

Beratungsfolge	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Dienstberatung OB	27.11.2014	nicht öffentlich	Vorberatung
Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt	09.12.2014	nicht öffentlich	Vorberatung
Stadtrat	17.12.2014	öffentlich	Entscheidung

#### Beschlussvorschlag

##### 01

Dem Antrag auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens nach § 12 Abs. 2 BauGB vom 17.06.2014 für das Vorhaben Johanniterzentrum-Andreasgärten wird gemäß § 12 Abs. 2 Satz 1 BauGB nach pflicht-gemäßigem Ermessen zugestimmt. Das Bebauungsplanverfahren soll eingeleitet werden.

##### 02

Für den Bereich südlich der Blumenstraße und westlich der Andreasstraße soll gemäß § 12 Abs. 1 Satz 1 BauGB i. V. m. § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB der vorhabenbezogene Bebauungsplan ALT645 "Johanniter-zentrum- Andreasgärten" aufgestellt werden. Der Geltungsbereich wird von den nachfolgenden, in der Gemarkung Erfurt gelegenen Flurstücken begrenzt:

- im Norden: die nördlichen Grenzen der Flurstücke 39/25, 40/2 und 40/1 der Flur 2, die südliche Grenze der auf dem Flurstück 181/8 der Flur 10 verlaufenden Böschung, die westliche und nördliche Grenze des Flurstückes 162/1, die nördliche Grenze des Flurstückes 261/163 der Flur 10,
- im Osten: die östlichen Grenzen der Flurstücke 261/163, 162/1, 181/8 der Flur 10, die östlichen Grenzen der Flurstücke 1/64, 21/7 der Flur 156, die östlichen und südlichen Grenzen der Flurstücke 179/11, 179/12 der Flur 10, die östlichen Grenzen der Flurstücke 21/9, 13/5, 13/2 der Flur 156
- im Süden: die südliche Grenze des Flurstückes 13/2 der Flur 156,
- im Westen: die westlichen Grenzen der Flurstücke 13/2, 13/8 der Flur 156, die südlichen Grenzen der Flurstücke 40/2, 39/25 und die westliche Grenze des Flurstückes 39/25 der Flur 2

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan ALT645 sollen die Erhaltungs- und Sanierungsziele der Sanierungssatzung EFM101 „Altstadt“ gebietsbezogen konkretisiert und folgende Planungsziele angestrebt werden:

- Städtebauliche Neuordnung des nördlichen Festungsvorfeldes des Petersberges, insbesondere Rückbau der umfangreichen LKW-Garagenkomplexe und großflächige Entsiegelung der befestigten Flächen, Beseitigung der umfangreichen oberirdischen Kfz-Stellplätze, Neugestaltung der Erschließung.
- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geordnete Entwicklung des Vorhabens "Johanniterzentrum-Andreasgärten" mit folgenden Nutzungen: Dienstleistungszentrum für soziale und medizinische Dienste, (wie z. B. Sozialstation, ärztliche Praxen, Spartenapotheke), Kindertages-stätte, Verwaltung, verschiedene Wohnformen (wie z. B. Integratives und intergenerationelles Wohnprojekt, betreutes Wohnen, Wohnen für Familien).
- Neben den für das Vorhaben erforderlichen Stellplätzen sind weitere 250 Stellplätze zur Nutzung durch Beschäftigte des Freistaates Thüringen (Polizei) ausschließlich in Tiefgaragen zu errichten.
- Sicherung einer qualitätvollen Begrünung des neuen Quartiersinnenbereiches und Erhöhung des Anteils städtischer Grün- und Freiflächen.
- Die neu zu errichtenden Gebäude dürfen im Kontext mit der Umgebung und insbesondere unter Berücksichtigung der Prämissen des städtebaulichen Denkmalschutzes die Oberkante der Festungsmauern des Petersberges nicht überschreiten.

### **03**

Der vorhabenbezogenen Bebauungsplan ALT 645 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**

Die Vorhabenbeschreibung und die Grundzüge der Auslobung des Planungswettbewerbes in ihrer Fassung vom 09.10.2014 (Anlage 2) werden als Vorentwurf und Begründung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ALT645 "Johanniterzentrum- Andreasgärten" gebilligt.

### **07**

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs.1 Satz 1 BauGB ist durch öffentliche Auslegung des Vorentwurfes des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ALT645 "Johanniterzentrum- Andreasgärten" 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.

### **08**

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

### **09**

Der Flächennutzungsplan ist gemäß § 13a Abs.2 Nr.2 BauGB im Wege der Berichtigung anzupassen.

10

Der Oberbürgermeister wird beauftragt, mit dem Vorhabenträger einen städtebaulichen Vertrag (§ 11 Abs. 1 Satz 1 BauGB) abzuschließen. Der Vorhabenträger führt einen Planungswettbewerb gemäß Richtlinien für Planungswettbewerbe (RPW 2013) als Realisierungswettbewerb zur Ermittlung der Planungsinhalte des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ALT 645 durch. Gemäß Richtlinien für Planungswettbewerbs (RPW 2013) beauftragt der Vorhabenträger einen der Preisträger mit der weiteren Planung seines Vorhabens. Der Vorhabenträger trägt die Kosten des Planungswettbewerbs und der weiteren Planung seines Vorhabens.

27.11.2014, 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 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>2014</b>	<b>2015</b>	<b>2016</b>	<b>2017</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 Vorhabenbeschreibung und Grundzüge der Auslobung des Planungswettbewerbes vom 09.10.2014
- Anlage 3 Antrag – nicht öffentlich -
- Anlage 4 Eigentumsverhältnisse – nicht öffentlich -

Die Anlagen 2 bis 4 liegen im BOB und den Fraktionen zur Einsichtnahme aus.

#### Sachverhalt

Nachdem große Teile des nördlichen Petersberges in den Jahren 2005 bis 2007 unter Einsatz von Städtebaufördermitteln als öffentliche Freiflächen hergestellt worden sind, stellt das Plangebiet heute den letzten umfassenden städtebaulichen Missstand im nördlichen Festungsbereich dar. Eine wesentliche Ursache hierfür liegt in dem umfangreichen Stellplatzbedarf der Polizei, der aktuell auf den weitläufigen, seit der Wende unveränderten und zu 100% versiegelten Flächen und LKW-Garagen im Bestand abgedeckt wird.

Um diesen Missstand zu beheben, der das Erscheinungsbild des nördlichen Zitadellenbereichs schwerwiegend beeinträchtigt, sah bereits der Rahmenplan Petersberg vor, nach Maßgabe eines aufzustellenden Bebauungsplans in einem großzügigen Abstand zu den Zitadellenmauern eine zurückhaltende Neubebauung zu errichten, die zugleich den wirtschaftlichen Handlungsspielraum für eine Unterbringung dieser erheblichen Stellplatzbedarfe (ca. 250 Plätze!)

eröffnen würde.

Zwingend einhergehen sollte, damit eine umfangreiche Entsiegelung der vorhandenen Flächen und Garagen sowie eine erhebliche Vergrößerung der öffentlichen Grün- und Freiflächen. Dies ist mangels einer Investitionsbereitschaft des Freistaats jedoch bislang nicht gelungen, umzusetzen.

Nun hat der Landesverband Sachsen-Anhalt/Thüringen der Johanniter-Unfallhilfe e.V. das Grundstück vom Freistaat erworben unter der Maßgabe, dass auf dem Grundstück der erforderliche Stellplatzbedarf für die Polizeidienstkräfte in Tiefgaragen erstellt und den Mitarbeitern zur Nutzung angeboten wird. Der Landesverband Sachsen-Anhalt/Thüringen der Johanniter-Unfallhilfe e.V. beabsichtigt, auf dem Grundstück Wohnungsbau für verschiedene Wohnformen sowie eine Kindertagesstätte und eine Kapelle mit Räumen für soziale Kontakte zu errichten.

Damit besteht erstmals die Chance zu einer durchgreifenden Neuordnung des Areals und zur Beseitigung der vorhandenen Missstände.

Am 17.06.2014 hat der Vorhabenträger einen Antrag auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens nach § 12 BauGB auf dem Flurstück Gemarkung Erfurt, Flur 156, Flurstück 13/5 für das Vorhaben "Johanniterzentrum-Andreasgärten" gestellt. Der Vorhabenträger kann eine Verfügungsberechtigung für das Grundstück vorlegen. Das Grundstück befindet sich westlich der Andreasstraße und südlich der Blumenstraße im Bereich des ehemaligen nördlichen Festungsvorfeldes des Petersberges. Das städtebauliche Konzept sieht eine Bebauung zwischen der Andreasstraße, Blumenstraße und der Festung vor. Neben den für das Vorhaben erforderlichen Stellplätzen sind weitere 250 Stellplätze zur Nutzung durch Beschäftigte des Freistaates Thüringen in einer Tiefgarage zu errichten.

Aufgrund der sensiblen räumlichen Situation zwischen den imposanten, denkmalgeschützten Zitadellenmauern, der Rückseite der gründerzeitlichen Bebauung im Auslauf der Andreasstraße, der exponierten Bastionspitze der Bastion Franz und der intensiv genutzten, von teils sehr wertvollem Baumbestand geprägten Freiflächen entlang der Blumenstraße ist eine eingehende, sorgsame Auseinandersetzung mit diesem besonderen Ort unumgänglich.

Der Vorhabenträger hat sich insofern bereits bereit erklärt, für das Vorhaben einen Planungswettbewerb nach der Richtlinie zur Durchführung von Planungswettbewerben (RPW 2013) auf seine Kosten durchzuführen und einen der Preisträger mit der Planung und Realisierung des Bauvorhabens zu beauftragen.

Aufgrund der städtebaulich-räumlichen Rahmenbedingungen ist es geboten, die Einordnung der Baukörper in einem weiteren Kontext zu betrachten. Damit können nicht nur die Abstände zwischen Zitadelle bzw. Grünflächen und Bebauung besser und qualitätvoller gelöst werden, sondern auch die heute sehr unbefriedigende Erschließungssituation in den nordöstlichen Bereichen neu geordnet werden.

Daher war der Vorhabenträger bereit, den Bearbeitungsbereich für den Wettbewerb und das Bauvorhaben größer zu fassen als sein Grundstück bisher ist (siehe Lageplan), wobei sich hierdurch ausdrücklich die überbaubare Fläche und das Bauvolumen keinesfalls vergrößern dürfen. Lediglich die Fragestellung, an *welcher Stelle* das Vorhaben realisiert werden kann, soll dadurch ausschließlich aus fachlich-architektonischer Sicht beurteilt werden und nicht von mehr oder weniger zufällig entstanden-en Grundstücksgrenzen bestimmt sein.

Selbstverständlich sind hierbei die Grünanlage direkt an der Blumenstraße sowie die wertvollen Gehölzbestände zu erhalten und auch hinsichtlich ihrer Höhenlage zu

berücksichtigen. Für die Stadt besteht hierdurch die Chance, den umlaufenden großzügigen Grünbereich rund um die Zitadellenmauern auch an dieser Stelle zu schließen. Insgesamt soll bei gleicher überbaubarer Grundfläche der Anteil der städtischen Grün- und Freiflächen deutlich erhöht werden. Im Ergebnis des Wettbewerbs und des aufzustellenden Bebauungsplans wird es zu einer entsprechenden Flurstücksneuordnung kommen.

Der Rahmenplan Petersberg (Stand November 2002) wurde mit Beschluss Nr. 059/2003 vom 26. März 2003 als Sanierungsziel bestätigt. Mit der Rahmenplanung wurde eine teilweise Bebauung der Flächen innerhalb des Geltungsbereichs des noch aufzustellenden Bebauungsplanes ALT645 "Johanniterzentrum- Andreasgärten" definiert. Mit dem aufzustellenden Bebauungsplan für das Vorhaben "Johanniter-zentrum- Andreasgärten" werden die Sanierungsziele für den Petersberg gemäß des Rahmenplanes Petersberg konkretisiert.

### **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.