

Titel der Drucksache:

Vorhabenbezogener Bebauungsplan ALT646  
"Wohnquartier Graphisches Viertel" -  
Änderung des Aufstellungsbeschlusses,  
Zwischenabwägungsbeschluss, Billigung des  
Entwurfs und öffentliche Auslegung

Drucksache

**1386/14**

Stadtrat

Entscheidungsvorlage

öffentlich

Beratungsfolge	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Dienstberatung OB	08.09.2014	nicht öffentlich	Vorberatung
Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt	23.09.2014	nicht öffentlich	Vorberatung
Stadtrat	01.10.2014	öffentlich	Entscheidung

#### Beschlussvorschlag

##### 01

Der Aufstellungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan ALT646 "Wohnquartier Graphisches Viertel", beschlossen am 12.06.2014, Beschluss Nr. 0336/13 wird hinsichtlich des Geltungsbereiches entsprechend der zeichnerischen Festsetzung im Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (Anlage 2) geändert.

##### 02

Der Stadtrat beschließt die Zwischenabwägung zu den im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden eingegangenen Stellungnahmen. Das Abwägungsergebnis mit Begründung (Anlage 5) ist Bestandteil des Beschlusses.

##### 03

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ALT646 „Wohnquartier Graphisches Viertel“ in seiner Fassung vom 28.08.2014 (Anlage 2) und die Begründung (Anlage 3) werden gebilligt.

Das Verfahren wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 13 Abs. 3 BauGB wird im beschleunigten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen.

##### 04

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ALT646 „Wohnquartier Graphisches Viertel“ und die Begründung sind nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen.

## 05

Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden, sind gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 und § 4 Abs. 2 BauGB zu beteiligen.

## 06

Zeitpunkt, Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung sind gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB im Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt ortsüblich bekannt zu machen.

In der Bekanntmachung ist darauf hinzuweisen, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können.

08.09.2014 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 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 - Planzeichnung - Entwurf, Stand 28.08.2014

Anlage 3 - Begründung - Entwurf, Stand 28.08.2014

Anlage 3.1. - Bau- und Vorhabenbeschreibung

Anlage 3.2. - Befreiung von der Erstellung eines Grünordnungsplanes

Anlage 3.3. - Schallimmissionsprognose vom 04.08.2014

Anlage 3.4. - Begutachtung des Areals "Alte Druckerei Fortschritt" in Erfurt hinsichtlich der Vorkommen von Fledermäusen und Gebäudebrütenden Vogelarten vom 08.09.2009

Anlage 3.5. - Ornithologische Begutachtung vom 03.09.2013

Anlage 3.6. - Verkehrsuntersuchung vom 05.09.2013

Anlage 4 - Vorhaben- und Erschließungsplan

Anlage 5a - Zwischenabwägung (öffentlicher Teil)

Anlage 5b - Zwischenabwägung mit Stellungnahmen der Öffentlichkeit und Behörden (nicht öffentlicher Teil)

(Die Anlagen 2 bis 5b liegen in den Fraktionen und im Bereich Oberbürgermeister 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

Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ALT591 "Ehemalige Druckerei Fortschritt" - Einleitender Aufhebungsbeschluss vom 12.06.2013, Beschluss Nr. 0335/13

Einleitungs- und Aufstellungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan ALT646 "Wohnquartier Graphisches Viertel", Billigung des Vorhabenskonzeptes und frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit vom 12.06.2013, Beschluss Nr. 0336/13, bekannt gemacht im Amtsblatt Nr. 10 vom 28.06.2013

### Sachverhalt

Mit dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ergeben sich keine grundsätzlichen Änderungen der Planungsziele sowie des mit Stadtratsbeschluss Nr. 0336/13 vom 12.06.2013 beschlossenen Vorhabenskonzeptes. Der Vorhabenträger beabsichtigt, die ehemaligen Druckereigebäude für attraktive innenstadtnahe Wohnungen und Appartements umzunutzen und zu sanieren. Nur ein kleiner Teil der Gebäude am Juri-Gagarin-Ring/ Ecke Pflöckengasse soll abgerissen werden zwecks Errichtung einer Anwohner Tiefgarage sowie eines Ersatzneubaus. Geplant sind insgesamt ca. 95 Wohneinheiten und 98 Stellplätze. Der Innenhof soll als einheitlich gestaltete Freifläche für die Bewohner nutzbar sein. Die alten Nebengebäude im Hofbereich werden zu diesem Zweck abgerissen. Die denkmalrechtlichen Abrissgenehmigungen liegen vor.

Der Grundstücksteil Johannesstraße 162-163/ Ecke Pflöckengasse wurde aus dem Gesamtprojekt herausgelöst und anderweitig veräußert. Damit sind die Gebäude Johannesstraße 162-163 nicht mehr Bestandteil des Wohnprojektes "Graphisches Viertel". Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurde entsprechend angepasst.

Der neue Eigentümer des Grundstücks Johannesstraße 162/163 beabsichtigt ebenfalls die Sanierung und Umnutzung des denkmalgeschützten Gebäudebestands. Dies kann jedoch unabhängig vom Projekt "Graphisches Viertel" ohne Bebauungsplan auf der planungsrechtlichen Grundlage des § 34 BauGB (Einfügungsgebot) erfolgen.

Die Trennung der beiden Vorhaben beeinträchtigt die Gesamtentwicklung des Standortes nicht. Beide Vorhabenträger sind Willens und in der Lage die jeweiligen Vorhaben in beidseitiger Abstimmung durchzuführen.

Der bisher noch rechtskräftige vorhabenbezogene Bebauungsplan ALT591 "ehemalige Druckerei Fortschritt" (Fachmarktzentrum Altstadt) soll parallel zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ALT646 "Wohnquartier Graphisches Viertel" aufgehoben werden.

### Verfahrensablauf:

Mit dem vom Stadtrat am 12.06.2013 beschlossenen Vorhabenskonzeptes wurde die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung vom 08.07.2013 - 09.08.2013 durchgeführt. Die eingegangenen Stellungnahmen und Gutachten wurden im Rahmen der Erstellung des Bebauungsplan-Entwurfs gemäß Zwischenabwägung berücksichtigt.

In Anbetracht der Lage des Plangebietes innerhalb der denkmalgeschützten Erfurter Altstadt sowie des Sanierungsgebietes "Altstadt" erfolgten im Vorfeld der Entwurfsbearbeitung verschiedene Detailabstimmungen zu den denkmalrechtlichen, sanierungsrechtlichen und brandschutzrechtlichen Anforderungen. Unter Berücksichtigung dessen, sowie den Anforderungen des Vorhabenträgers entsprechend wurde das Vorhabenkonzept insbesondere hinsichtlich Fassadengestaltung, Freiflächenplanung und Erschließung konkretisiert.

Mit dem nunmehr vorliegenden Bebauungsplan-Entwurf soll die öffentliche Auslegung nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB (beschleunigtes Verfahren) durchgeführt werden.

Der Durchführungsvertrag ist gemäß § 12 Abs. 1 BauGB Gegenstand und Wirksamkeitsvoraussetzung für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan und wird dem Stadtrat nach Abschluss der öffentlichen Auslegung ebenfalls zur Beschlussfassung vorgelegt.

**Hinweis:**

Sobald die rechtlichen Voraussetzungen des § 33 Abs. 1 BauGB eingetreten sind, entsteht für den Antragsteller ein Rechtsanspruch auf Zulassung von Vorhaben auch vor dem Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan.

Die Stadtverwaltung ist somit gehalten, nach dem Eintritt der entsprechenden Voraussetzungen die notwendigen Schritte zu unternehmen, die eine Zulassung von Vorhaben nach § 33 Abs. 1 BauGB ermöglichen.

**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.