

Satzung

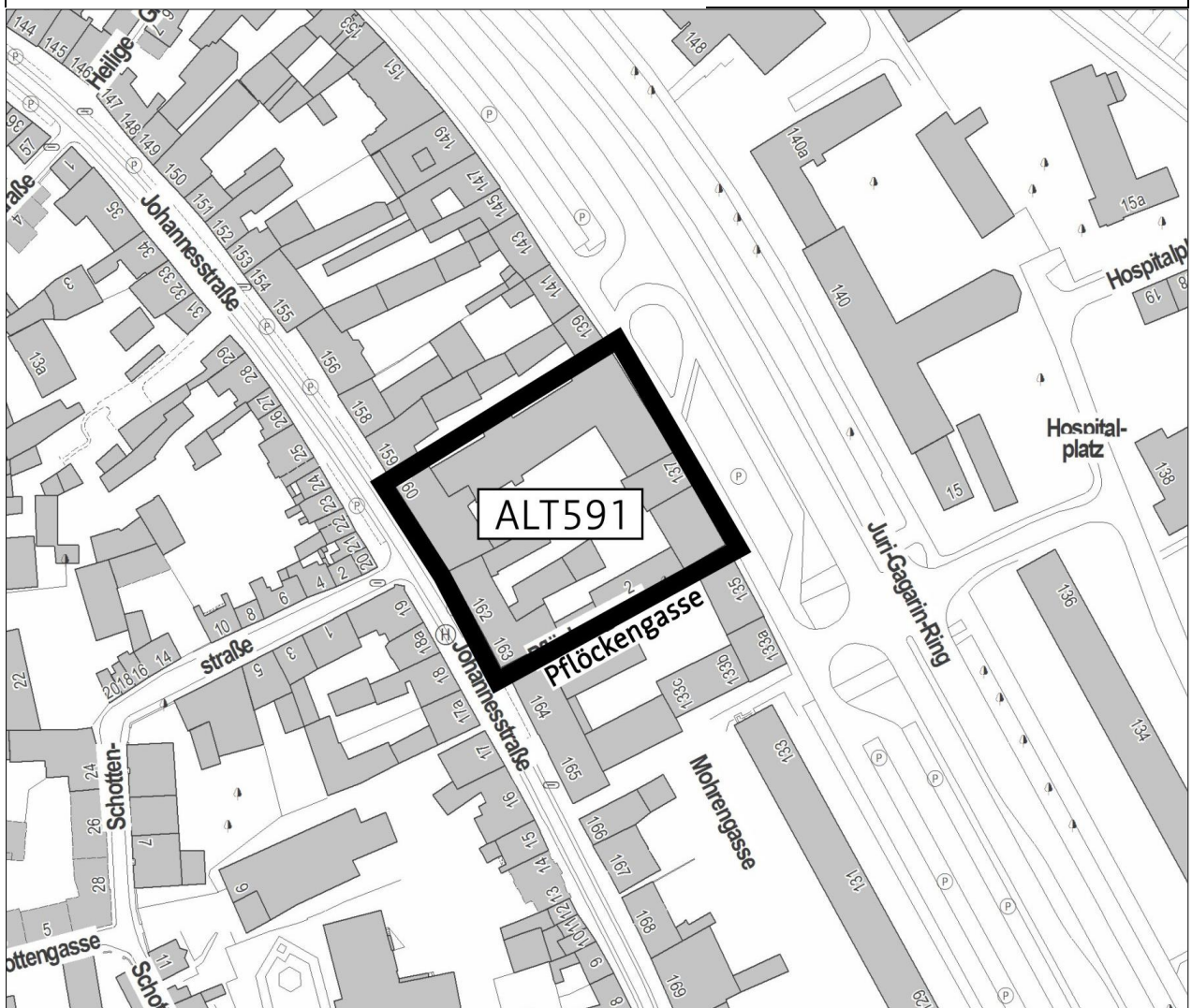
über die Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes
ALT591 "Ehemalige Druckerei Fortschritt"

(Aufhebungssatzung)



LANDESHAUPTSTADT
THÜRINGEN
Stadtverwaltung

Begründung



Impressum



Amt für Stadtentwicklung
und Stadtplanung

Datum
04.08.2014

Inhaltsverzeichnis

1. Derzeitige städtebauliche und planungsrechtliche Situation
2. Anlass und Erfordernis der Planaufhebung
3. Verfahrensablauf
4. Geltungsbereich
5. Ziel der Planaufhebung
6. Auswirkungen der Planaufhebung
7. Kosten

Anlagen

Anlage 1 - rechtsverbindlicher vorhabenbezogener Bebauungsplan ALT591 "Ehemalige Druckerei Fortschritt"

Anlage 2 - Begründung des rechtsverbindlichen Rechtsplan ALT591 "Ehemalige Druckerei Fortschritt"

1. Derzeitige städtebauliche und planungsrechtliche Situation

Die Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan ALT591 "Ehemalige Druckerei Fortschritt" wurde am 11.03.2011 rechtsverbindlich. Damit ist der vorhabenbezogenen Bebauungsplan ALT591 zusammen mit dem dazugehörigen Durchführungsvertrag die planungsrechtliche Grundlage für die Zulässigkeit von Bauvorhaben.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ALT591 setzt für den Geltungsbereich des Plangebietes ein Kerngebiet mit besonderem Nutzungszweck "Geschäftshaus mit Fachmarktzentrum" (MK 1) und "Parkhaus" (MK2) fest. Grundlage dafür ist das Vorhaben "Geschäftshaus Altstadttor" mit Einkaufsmarkt, B&B Hotel, Wohnungen und Parkhaus. Daran anknüpfend wurden im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Festsetzungen zu den zulässigen Nutzungen, zur max. Verkaufsraumfläche und Stellplatzanzahl, zur Gebäudekubatur (Grundfläche, Gebäudehöhe) sowie zur Gestaltung der baulichen Anlagen, z.T. abweichend von der Ortsgestaltungssatzung getroffen.

Das Vorhaben wurde bisher nicht realisiert.

Das Plangebiet mit einer Größe von 5573 m² befindet sich am östlichen Rand der denkmalgeschützten Erfurter Altstadt zwischen Johannesstraße im Südwesten und Juri-Gagarin-Ring im Nordosten. Im Süden wird der Geltungsbereich von der schmale Pflöckengasse mit angrenzendem sanierten Wohn- und Geschäftshaus begrenzt. Im Norden grenzt eine weitere derzeit noch unsanierte Gewerbebrache an.

Das Plangebiet selbst ist derzeit vollständig mit dem Gebäudekomplex der ehemaligen Druckerei Fortschritt sowie zwei Einzeldenkmalen, deren Baualter für das 12. Jahrhundert nachgewiesen ist, bebaut. Die Druckereigebäude wurden Ende des 19. Jahrhunderts/ Anfang des 20. Jahrhunderts errichtet und sind ein stadtbildprägendes Zeugnis gründerzeitlicher Industriearchitektur.

Die wirtschaftlichen Umbrüche mit Beginn der deutschen Einheit im Jahr 1989 haben dazu geführt, dass die ursprüngliche Nutzung seit 1994 aufgegeben wurde. Seit dem stehen die Gebäude leer und bedürfen für ihren langfristigen Substanzerhalt einer Umnutzung und Sanierung.

Der Geltungsbereich ist Bestandteil des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes "Altstadt" EFM101 und befindet sich gleichfalls innerhalb der Erhaltungssatzung "Altstadt" nach § 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB sowie innerhalb der Ortsgestaltungssatzung "Altstadt".

2. Anlass und Erfordernis der Planaufhebung

Der Investor des geplanten "Geschäftshauses Altstadttor" hat gegenüber der Stadtverwaltung schriftlich erklärt, dass er nicht mehr gewillt und wirtschaftlich in der Lage ist, dieses Vorhaben umzusetzen und mit Schreiben vom 03.12.2012 den dazugehörigen Durchführungsvertrag 60 D 857/10 gekündigt.

Damit kommt der Vorhabenträger seinen Bau- und Erschließungsverpflichtungen aus dem Durchführungsvertrag zum Vorhaben- und Erschließungsplan nicht nach. Eine Regelung über

einen Vorhabenträgerwechsel bei Beibehaltung der Planungsziele konnte nicht erzielt werden.

Da der Vorhaben- und Erschließungsplan auf Umsetzung angelegt ist, entfällt damit die Geschäftsgrundlage für Plan und Satzung. Insofern ist von einer Zweckverfehlung im Sinne des § 12 Abs. 6 Satz 1 BauGB auszugehen mit der Folge, dass der vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzuheben ist.

Das Aufhebungsverfahren wird hier im Einvernehmen mit dem Vorhabenträger durchgeführt, da dieser selbst erklärt hat, das Vorhaben nicht verwirklichen zu können.

Das Grundstück der ehemaligen Druckerei Fortschritt nebst Gebäudebestand wurde mittlerweile veräußert.

3. Verfahrensablauf

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 12.06.2013 das Verfahren zur Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ALT591 "Ehemalige Druckerei Fortschritt" eingeleitet und den einleitenden Aufhebungsbeschluss, Beschluss - Nr. 0335/13 gefasst.

Die Aufhebung erfolgt entsprechend § 12 Abs. 6 BauGB im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB ohne frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden. 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 wird gemäß § 13 Abs. 3 BauGB abgesehen.

Der nächste formelle Verfahrensschritt im vereinfachten Verfahren ist die öffentliche Auslegung des Entwurfs der Aufhebungssatzung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB.

4. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des aufzuhebenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ALT 591 "Ehemalige Druckerei Fortschritt" umfasst das Flurstück Nr. 5 in der Gemarkung Erfurt, Flur 125 und wird wie folgt umgrenzt:

- im Nordwesten: durch die südöstliche Grenze des Flurstücks 4
- im Nordosten: durch die südwestliche Grenze des Flurstücks 80 (Juri-Gagarin-Ring)
- im Südosten: durch die nordwestliche Grenze des Flurstücks 6 (Pflöckengasse)
- im Südwesten: durch die nordöstliche Grenzung des Flurstücks 1 (Johannesstraße)

3. Ziel der Planaufhebung

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan ALT951 wurde das Ziel verfolgt, das städtebauliche Grundgerüst sowie die stadtbildprägende Bausubstanz, insbesondere entlang der Johannesstraße, weitestgehend zu erhalten und die Johannesstraße als Einkaufsstraße durch Ansiedlung eines "Einkaufsmagneten" zu stärken.

Die Rahmenbedingungen für dieses Vorhaben haben sich geändert. Der Vorhabenträger des "Geschäftshauses Altstadtort" hat schriftlich erklärt, dass er wirtschaftlich nicht in der Lage ist diese Vorhaben zu realisieren und das Grundstück bereits veräußert.

Der neue Eigentümer hat die Absicht, die bestehende Bausubstanz zu Wohnzwecken umzunutzen und zu sanieren. Ein entsprechender Antrag auf Einleitung eines neuen Bebauungsplanverfahrens zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für das Wohnungsbauvorhaben liegt der Stadt vor.

Die Stadt hält weiterhin an der Zielstellung fest, die stadtbildprägende Baustruktur der ehemaligen Druckerei zu erhalten und einer substanziellen verträglichen Nachnutzung zuzuführen. Deshalb wurde vom Stadtrat in seiner Sitzung am 12.06.2013 der Antrag des neuen Vorhabenträgers positiv entschieden und gleichermaßen die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ALT646 "Wohnquartier Graphisches Viertel" für den Geltungsbereich des Grundstücks der ehemaligen Druckerei Fortschritt beschlossen.

Ziel der Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ALT591 ist deshalb die Herstellung einer planungsrechtlich eindeutigen Situation im Sinne des neuen Bauvorhabens.

6. Auswirkungen der Planaufhebung

Mit Rechtsverbindlichkeit der Aufhebungssatzung tritt der vorhabenbezogenen Bebauungsplan ALT591 außer Kraft. Damit sind sowohl der Vorhaben- und Erschließungsplan als auch die Bau- und Erschließungspflichten aus dem Durchführungsvertrag gegenstandslos, und es ändert sich die Rechtslage. Solange kein neuer Bebauungsplan aufgestellt und zur Rechtsverbindlichkeit gebracht wird, gilt die Rechtslage nach § 34 BauGB. Daraus können sich im vorliegenden Fall keine Schadenersatzansprüche des Vorhabenträgers gegen die Gemeinde ergeben, da dieser selbst erklärt hat, das Vorhaben nicht realisieren zu können.

Das Verfahren zur Aufhebung eines Bebauungsplanes ist identisch mit einem Aufstellungsverfahren. Im Zuge des Aufhebungsverfahrens ist zu prüfen, welche Auswirkungen sich durch die Aufhebung der Festsetzungen ergeben. Dies sind die Auswirkungen auf die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke, sowohl im Geltungsbereich des Bebauungsplanes als auch in seinem Umfeld.

Das Plangebiet ist derzeit vollständig bebaut. Die vorhandenen baulichen Anlagen genießen Bestandsschutz. Da die Fläche bereits vor der planerischen Entscheidung weitestgehend versiegelt war, werden durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan grundsätzlich keine Eingriffe in Natur- und Landschaft vorbereitet, die eines planerischen Ausgleichs bedürfen. Die Nichtdurchführung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes hat deshalb diesbezüglich keine Auswirkungen.

Die durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffe in die Lebensräume von Fledermäusen und Mauerseglern entfallen bei Nichtdurchführung des Vorhabens, so dass die festgesetzten Artenschutzmaßnahmen entbehrlich sind.

Die Nichtdurchführung des Vorhabens bewirkt weiterhin, dass die mit dem Vorhaben verbundenen Schallquellen entfallen. Die festgesetzten Lärmschutzmaßnahmen bedürfen deshalb keiner Umsetzung.

Durch die Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes werden keine negativen Umweltauswirkungen auf den zu beurteilenden Planbereich hervorgerufen.

Das Vorhaben "Geschäftshaus Altstadt" hat den Abriss großer Teile der bestehenden Bausubstanz am Juri-Gagarin-Ring und deren Neubebauung sowie gestalterische Veränderungen der Bestandsgebäude zur Folge. Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurden entsprechende gestalterische Festsetzungen zum Teil abweichend von der Ortsgestaltungssatzung getroffen. Diese Festsetzungen entfallen bei Nichtdurchführung der Planung, so dass die Rechtslage der Ortsgestaltungssatzung "Altstadt" auch für das Plangebiet wieder durchgreift.

7. Kosten

Es entstehen der Stadt durch die Aufhebung des Bebauungsplanes ALT 591 „Ehemalige Druckerei Fortschritt“ keine Kosten.

Erfurt, den 04.08.2014