

Titel der Drucksache:

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

Drucksache

**0198/15**

Stadtrat

Entscheidungsvorlage

öffentlich

Beratungsfolge	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Dienstberatung OB	21.05.2015	nicht öffentlich	Vorberatung
Bau- und Verkehrsausschuss	04.06.2015	nicht öffentlich	Vorberatung
Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt	09.06.2015	nicht öffentlich	Vorberatung
Ausschuss für Finanzen, Liegenschaften, Rechnungsprüfung und Vergaben	10.06.2015	nicht öffentlich	Vorberatung
Stadtrat	08.07.2015	öffentlich	Entscheidung

#### Beschlussvorschlag

##### 01

Der Stadtratsbeschluss Nr. 2145/13 vom 13.03.2014 über die Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses des Bebauungsplanes ALT424 "Löbertor" (Stadtratsbeschluss Nr. 0327/95 vom 20.12.1995), sowie Aufstellungsbeschluss und Billigung des Vorentwurfes und frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung zum Bebauungsplan ALT424 "Löbertor" wird aufgehoben.

##### 02

Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan BP ALT 424 "Löbertor" gemäß Stadtratsbeschluss Nr. 0327/95 vom 20.12.1995 wird hinsichtlich des Geltungsbereiches entsprechend der zeichnerischen Festsetzungen im Vorentwurf des Bebauungsplanes in seiner Fassung vom 16.04.2015 (Anlage 2) und der Planungsziele wie folgt geändert:

Mit dem Bebauungsplan werden folgende Planungsziele angestrebt:

- Schaffung der Voraussetzung für eine Freilegung der städtischen Liegenschaften westlich der Eichenstraße zugunsten familienfreundlicher innerstädtischer Wohnnutzungen inklusive Baugruppenkonzepten
- städtebauliche Neuordnung des Gebietes südlich der Neuwerkstraße / Löbertor
- Wiederherstellung des Stadtraumes südlich der Neuwerkstraße mit einer Wohn- und Geschäftshausbebauung im Erdgeschoß mit Einzelhandel
- Verbesserung der Nahversorgung des Wohnstandortes innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches Altstadt durch Einordnung eines großflächigen Lebensmitteleinzelhandelsbetrieb als Vollsortimenter mit mindestens 1.600 qm

Verkaufsfläche südlich der Neuwerkstraße

- Sicherung einer transparenten Schaufensterfront des Einzelhandels zur Neuwerkstraße
- Verlagerung der ungeordneten provisorischen Pkw-Stellplätze westlich der Eichen- und südlich der Neuwerkstraße in ein direkt vom Juri-Gagarin-Ring anfahrbares Parkhaus mit 420 bis maximal 505 Pkw-Stellplätzen am Juri-Gagarin-Ring
- Ausschluss von Störungen auf die angrenzenden Wohnnutzungen durch geeignete Hüllkonstruktionen insbesondere bzgl. Licht- und Lärmschutz
- Anlage eines Gründaches
- Schaffung eines qualitätvollen Altstadteinganges als Fuß- und Radweg mit Baumpflanzungen
- Sicherung von dem Altstadteingang angemessenen Fassaden

### **03**

Der geänderte 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 16.04.2015 (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.

Darüber hinausgehende informelle Bürgerbeteiligungsformate, wie Bürgerversammlungen sind anhand der konkreten Bebauungskonzepte 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 ALT424 „Löbertor“ werden die Sanierungsziele der Satzung über die städtebauliche Sanierung in Erfurt, Altstadt (EFM101) gebietsbezogen konkretisiert.

### **08**

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes ALT424 "Löbertor" wird eine Umlegung gemäß § 45 BauGB angeordnet.

### **09**

Der Stadtrat beschließt die Veräußerung der in der Anlage 5 genannten Grundstücke nach öffentlicher Ausschreibung mindestens zum Verkehrswert und erklärt die Belastungsvollmacht sowie den Rangrücktritt für den Kaufpreis nebst Investitionssumme. Die Ausschreibung ist gebunden an die Umsetzung der genannten Sanierungsziele, deren Einhaltung nachzuweisen ist. Bei der Umsetzung der Veräußerung ist in einem ersten Schritt zum Zwecke der Entwicklung eines konkreten Vorhabens durch einen Vorhabenträger eine Kaufoption zu vereinbaren.

Die Veräußerung ist unter den Vorbehalt zu stellen, dass nach Durchführung der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB der Stadtrat eine Abwägung zugunsten des Festsetzungsvorschlages billigt, das vorgelegte konkrete Bebauungskonzept des Vorhabenträgers bestätigt hat und die planungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens nach § 33 Abs. 1 oder § 30 Abs. 1 BauGB eingetreten ist.

---

21.05.2015 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 checked="" 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>2015</b>	<b>2016</b>	<b>2017</b>	<b>2018</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

Anlage 3 - Begründung

Anlage 4 - Stadtratsbeschluss Nr. 2145/13 vom 13.03.2014

Anlage 5 - zu veräußernde Grundstücke

Die Anlagen 2-5 liegen in den Fraktionen und im Bereich OB zur Einsichtnahme aus.

#### Sachverhalt

##### 1. Beschlusslage

##### Flächennutzungsplan

- Feststellung mit Stadtratsbeschluss Nr. 0128/05 vom 13.07.2005, Veröffentlichung im Amtsblatt Nr. 11 am 27.05.2006

##### 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 1994

- Verkehrsentwicklungsplan Erfurt 2012, Teil Innenstadt einschließlich Wirtschaftsverkehr, Billigung mit Stadtratsbeschluss Nr. 0160/12 vom 18.07.2012

- Verkehrsentwicklungsplan 2012, Teilkonzept Radverkehr, Billigung mit Stadtratsbeschluss Nr. 1509714 am 26.11.2014
- Verkehrsentwicklungsplan 2012, Parkraumkonzeption für die Innenstadt von Erfurt, Billigung mit Stadtratsbeschluss Nr. 0129/14 vom 28.01.2015

### **Sanierungsgebiet Altstadt**

- 1992; Satzung über die städtebauliche Sanierung in Erfurt (SA EFM101), Stadtratsbeschluss 1992

### **Bebauungsplan ALT424 "Löbertor"**

- Stadtratsbeschluss Nr. 0327/95 vom 20.12.1995 mit Veröffentlichung im Amtsblatt Nr. 4 am 23.02.1996, Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan ALT424
- Stadtratsbeschluss Nr. 2145/13 vom 13.03.2014 bisher nicht im Amtsblatt bekanntgemacht: Aufhebung des o.g. Aufstellungsbeschlusses Bebauungsplan ALT424 vom 20.12.1995, sowie Aufstellungsbeschluss, Billigung des Vorentwurf und frühzeitige Bürgerbeteiligung zum Bebauungsplan ALT424 "Löbertor"

## **2. Sachverhalt**

In der westlichen Altstadt am westlichen Ende der Fußgängerzone im Anschluss an den 2009 erweiterten Freiraum Hirschgarten sind Flächen im Quartier westlich der Eichenstraße sowie im Quartier südlich der Neuwerkstraße / Löbertor bis heute nicht wiederbebaut. Sie sind mehrheitlich im Eigentum der Stadt Erfurt.

Diese ursprünglich bebauten Flächen werden seit Anfang der 1990er Jahre durch Pkw-Stellplatzanlagen zwischengenutzt, da am westlichen Ende der Fußgängerzone eine kompakte Pkw-Stellplatzanlage fehlt.

Der Stadtraum ist ungeordnet und wird insbesondere durch die Pkw-Stellplätze und Ihre Zu- und Abfahrten zum Teil quer durch die Altstadt gestört. Ein stadträumlich angemessener Eingang in die Altstadt aus Richtung Löberstraße ist nicht vorhanden. Der 2009 erweiterte Freiraum Hirschgarten hat keine angemessene Raumfassung. Die angrenzenden Gebäude haben kein qualitätsvolles Umfeld.

Diese Stadtbrache in der westlichen Altstadt in prominenter Lage stellt einen erheblichen städtebaulichen Missstand dar. Da die Stadt nicht nur Träger der kommunalen Planungshoheit sondern Haupteigentümer der Flächen ist, liegt die Beseitigung dieser Missstände in der Hand der Stadt.

Zur Wiedergewinnung städtischer Strukturen westlich der Eichenstraße sowie im Quartier südlich der Neuwerkstraße / Löbertor, ist es erforderlich, die ungeordneten Stellplätze in ein kompaktes Parkhaus mit Zu- und Abfahrt direkt am Juri-Gagarin-Ring, zu verlagern.

Der Stadtraum in diesem Bereich der Altstadt ist stark durch fragmentarische Planungen und Bauvorhaben vor 1990 geprägt. Südlich der Neuwerkstraße / Löbertor wurde die vormalige Raumkante zur Neuwerkstraße abgetragen, der breite Juri-Gagarin-Ring und die große Straßenkreuzung Löberknoten sowie die 33m hohen Gebäude entlang des Juri-Gagarin-Ring errichtet. Im Quartier östlich der Eichenstraße und in Teilen des Quartiers westlich der Eichenstraße wurde die vormalige Bebauung abgetragen, die dann bis 1990 dort errichteten Baulichkeiten des Hauses der Kultur wurden nach 1990 ebenfalls beseitigt.

Die Stadt Erfurt verfolgte seit 1990 die Beseitigung des städtebaulichen Missstandes.

Dazu gab es mehrere geplante jedoch nicht umgesetzte Bauvorhaben auf den Flächen der Stadt Erfurt. Die 1995-1998 geplante Oper am Hirschgarten wurde dann im Brühl errichtet und 2003 eröffnet. Die aus den Ausschreibungen der Flächen der Stadt Erfurt 1998/9 und 2004 gewonnenen Bauvorhaben wurden nicht umgesetzt. Integraler Bestandteil dieser Vorhaben war jeweils eine direkt vom Juri-Gagarin-Ring erschlossene kompakte Pkw-Stellplatzanlage.

Gemäß Stadtratsentscheidung 2006 sind die Flächen des ehemaligen Quartieres östlich der Eichenstraße Bestandteil des dann 2009 erweiterten Freiraums Hirschgarten geworden.

Im vom Stadtrat gebilligten Verkehrsentwicklungsplan 1994 und Neufassung 2012 sind entlang des Juri-Gagarin-Rings mehrere der Innenstadt dienende direkt vom Juri-Gagarin-Ring erschlossene kompakte Stellplatzanlagen enthalten. Diese sind im Bereich Thomasstraße, Lachsgasse sowie Hirschlachufer in Verbindung mit anderen Bauvorhaben errichtet worden, jedoch bisher nicht im Bereich südlich der Neuwerkstraße / Löbertor. Auf Grund des Fehlens dieser kompakten Stellplatzanlage sind die bis heute nicht wiederbebauten Flächen mit Pkw-Stellplätzen zwischengenutzt. Zur Freilegung dieser Flächen und die Schaffung eines attraktiven Stellplatzangebotes für Besucher und Anlieger der Innenstadt und die Stärkung der westlichen Altstadt ist dieser Parkhausstandort sinnvoll. Die vom Stadtrat 2015 gebilligte Parkraumkonzeption als Handlungsgrundlage des Verkehrsentwicklungsplanes hat darauf noch einmal ausdrücklich verwiesen.

Diese Drucksache ist ein wichtiger Schritt zur Beseitigung des beschriebenen des städtebaulichen Missstandes.

Mit der Errichtung eines Parkhauses am Juri-Gagarin-Ring stehen die heute mit Pkw-Stellplätzen zwischengenutzten Flächen dann einer Wiederbebauung zur Verfügung. Mit der Wiederbebauung werden heute fehlende Raumkanten hergestellt, sowie der Stadtraum geordnet und aufgewertet. Es wird ein Eingang in die Altstadt und ein angemessenes Umfeld der angrenzenden Wohnnutzungen hergestellt.

Für das Quartier westlich der Eichenstraße werden die Voraussetzungen für die Planung und Realisierung insbesondere innerstädtischer familienfreundliche Wohnnutzungen inklusive Baugruppenkonzepte geschaffen. Im Bereich südlich der Neuwerkstraße können innerstädtische Wohn- und Geschäftsnutzungen mit Einzelhandel im Erdgeschoss errichtet werden.

Die städtebauliche Lösung im Vorentwurf dieses Bebauungsplanes sieht 2 Baufelder vor.

Das Baufeld an der Neuwerkstraße umfasst innerstädtische Wohn- und Geschäftsnutzung, sowie im Erdgeschoss Einzelhandel. Damit werden die Neuwerkstraße und der Hirschgarten angemessen gefasst.

Die Integration eines Einzelhandelsbetriebes im Erdgeschoß stärkt gemäß Einzelhandel- und Zentrenkonzept den zentralen Versorgungsbereich Altstadt, fördert die Versorgung der wachsenden Wohnnutzung, und ist für die Neuwerkstraße ein funktional und stadträumlicher wichtiger Lückenschluss. Dabei wird entlang der Neuwerkstraße und Löberstraße eine durchgehend transparente Schaufenstersituation gewährleistet. Die tagsüber erfolgende Anlieferung des Einzelhandels ist mit einem abschließbaren Tor an der Neuwerkstraße im Gebäude integriert.

Die Bebauung soll eine maximale Oberkante baulicher Anlagen von 215,00m NHN haben. Das ist an der Neuwerkstraße (Geländehöhe:196,15mNHN) eine Höhe von maximal 18,85m. Zum Vergleich: Die nördlich gegenüberliegende Bebauung (Pub Dubliner) hat an der Neuwerkstraße eine Traufhöhe von 15,60m und eine Firsthöhe von 23,45m. Die östlich gegenüberliegende Bebauung (ehemals Kaufhaus Germania) hat an der Neuwerkstraße eine Traufhöhe von 16,60 bis

20,80m und eine Firsthöhe von 23,00 bis 25,40m.

Die Bebauung kann dabei oberhalb des Einzelhandels im Erdgeschoss bis zu vier weitere Geschosse umfassen. Zum Vergleich: Die westlich und östlich angrenzende Bebauung hat ebenfalls ein Erdgeschoss und vier weitere Geschosse. Die südlich angrenzende Bebauung, das 1972 errichtete Wohngebäude, hat eine Oberkante von 35,70m. Dessen Eingang liegt bei einer Geländehöhe von 198,10m NHN, und damit 1,80-2,00m über der Geländehöhe der Neuwerkstraße. Zwischen der neuen Bebauung und dem 1972 errichteten Wohngebäude soll ein gemeinsamer barrierefreier Zugang entstehen. Das 1972 errichtete Wohngebäude erhält damit einen barrierefreien Zugang von Osten.

Das Baufeld am Juri-Gagarin-Ring umfasst die bis heute fehlende kompakte Stellplatzanlage am westlichen Ende der Fußgängerzone als Parkhaus mit 420 und maximal 505 Pkw-Stellplätzen (abhängig von der Zahl der Parkdecks). Die Zu- und Abfahrt der Pkw erfolgt direkt am Juri-Gagarin-Ring.

Die Bebauung soll eine maximale Oberkante baulicher Anlagen von 212,65 bis maximal 215,40mNHN haben. Das ist in Bezug zum Juri-Gagarin-Ring eine Höhe von 15,15m bis maximal 17,90m, entlang der nach Norden abfallenden Löberstraße eine Höhe 16,50 bis maximal 19,25m, und am fensterlosen Giebel des 1972 errichteten 35,70m hohen Wohngebäude eine Höhe von 13,15 bis 15,90m.

Mit den Bebauungen entfallen die Störungen der heutigen offenen Pkw-Stellplätze. Die Lärmwirkung von der großen Straßenkreuzung Löberknoten wird reduziert.

Die hochwertigen Hüllkonstruktionen der Bebauungen, die Lage der Zu- und Abfahrt des Parkhaus sowie die nur tagsüber erfolgende im Gebäude eingehauste Anlieferung des Einzelhandel schließen Störungen auf die angrenzenden Wohnnutzungen aus.

Mit den Bebauungen wird der Eingang in die Altstadt als Raum für Fußgänger und Radfahrer inklusive Baumpflanzungen geordnet und aufgewertet. Die angrenzenden Wohnnutzungen erhalten ein geordnetes Umfeld. Die Bebauungen sollen eine Dachbegrünung erhalten.

Die für das Bauvorhaben erforderlichen Grundstücke der Stadt Erfurt sollen gebunden an die Planungsziele öffentlich ausgeschrieben und gemäß Beschlusspunkt 09 mindestens zum Verkehrswert veräußert werden. Der Beschlusstext stellt sicher, dass dem Ausgang des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes ALT424 "Löbertor" und insbesondere der Abwägungsentscheidung des Stadtrates vorgehend kein Eigentumsübergang stattfindet. Eine irreversible Vorwegbindung ist durch Beschlusspunkt 09 ausgeschlossen.

Der vorliegende Bebauungsplanvorentwurf stellt eine sogenannte Angebotsplanung dar, in der vorerst nur Grundparameter zu Art und Maß der Nutzung geregelt werden, aber kein konkretes Bauvorhaben Regelungsgegenstand ist.

Die Lage und Bedeutung der Bebauung erfordern hingegen eine hohe architektonische Qualität. Um insbesondere auf die Gestaltung der Bebauung Einfluss zu nehmen stehen der Stadt neben öffentlich-rechtlichen Steuerungsinstrumenten zivilrechtliche Mittel im Zuge der Veräußerung zur Seite.

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.

Die Entwicklung eines bewertbaren konkreten Vorhabens setzt eine hinreichende Dispositionsgrundlage für Akteure voraus, die erst durch eine Kaufoption / Zuschlag gewährleistet werden kann.

Durch die Vorbehalte, unter denen die Veräußerung gestellt wird, kann gesichert werden, dass der Stadtrat ungeachtet dessen jederzeit Herr des Verfahrens bleibt, und in seiner freien

Abwägungsentscheidung nicht gebunden ist.

Da die Wirkung der geplanten Bebauung in hohem Maße von der konkreten architektonischen Ausformung abhängt, ist es sinnvoll, die über die formale frühzeitige Bürgerbeteiligung nach dem BauGB hinausgehende Beteiligung der Bürgerschaft anhand eines tatsächlich nachvollziehbaren und bewertbaren konkreten Bebauungskonzeptes durchzuführen.

### **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.