

Titel der Drucksache:

**Bebauungsplan ALT672 "Johannesufer" -  
Aufstellungsbeschluss**

Drucksache

**0534/15**

Stadtrat

Entscheidungsvorlage

öffentlich

Beratungsfolge	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Dienstberatung OB	16.04.2015	nicht öffentlich	Vorberatung
Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt	05.05.2015	nicht öffentlich	Vorberatung
Stadtrat	27.05.2015	öffentlich	Entscheidung

#### Beschlussvorschlag

##### 01

Für den Bereich des Johannesufers zwischen Juri-Gagarin-Ring/ Wallstraße und Flutgraben soll gemäß § 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB der Bebauungsplan ALT672 "Johannesufer" aufgestellt werden.

Der Geltungsbereich liegt in der Gemarkung Erfurt, Flur 124 und 125 und wird begrenzt:

im Nordosten: durch die Böschungsoberkante des Flutgrabens

im Südosten: durch die südöstliche Begrenzung der Flurstücke 81/2, 74/2 und 43/9

im Südwesten: durch die nordöstliche Straßenbegrenzung des Juri-Gagarin-Rings und der Wallstraße

im Nordwesten: durch die Verlängerung der nordwestlichen Flurstücksgrenze des Flurstücks 126

Mit dem Bebauungsplan werden folgende Planungsziele angestrebt, die der gebietsbezogenen Konkretisierung der Sanierungsziele dienen:

- Sicherung einer geordneten und standortverträglichen städtebaulichen Entwicklung durch Definition von Art und Maß der baulichen Nutzung
- Sicherung und Abgrenzung des Grünraums des Flutgrabens unter Berücksichtigung einer öffentlichen Fuß- und Radwegeverbindung sowie der historischen Mauerreste der ehemaligen Stadtmauer am Johannesufer
- Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben, die über die Größenordnung des Anlagentyps des Erfurter Ladens mit maximal 200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche hinausgehen
- Ausschluss von Wohnnutzungen im Erdgeschossbereich am Juri-Gagarin-Ring
- Festsetzung einer Bauflucht entlang des Juri-Gagarin-Rings und der Wallstraße
- Festsetzung der rückwärtigen Bauflucht zum Flutgraben, die die Bestandsbebauung Johannesflur 1-4 nicht überschreitet und eine öffentliche Fuß- und Radwegeverbindung

entlang des Flutgrabens ermöglicht

- Festsetzung der GRZ auf maximal 0,6 und Sicherung eines ausreichenden Anteils wohnnaher Freiflächen
- Begrüzungsvorgaben für die Freiflächengestaltung
- Ausschluss oberirdischer Stellplätze
- Sicherung des Lärmschutzes

## 02

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

16.04.2015, gez. i.V. Hoyer

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

**Sachverhalt**

Der Eigentümer der brachliegenden Grundstücke des ehemaligen Jugendhotels am Juri-Gagarin-Ring beabsichtigt den Standort einer baulichen Nutzung zuzuführen und das Grundstück an einen Vorhabenträger zu veräußern. Eine Bauvoranfrage zur Errichtung einer Wohnanlage mit ca. 200 WE liegt der Stadtverwaltung derzeit vor. Diese Entwicklungsabsicht wird vom Grundsatz her absolut befürwortet.

Der Standort stellt sich als Baulücke zwischen dem Gebäudekomplex des "Thüringenhauses" und dem Bürogebäude Juri-Gagarin-Ring 152 dar. Die umgebende Bebauung ist sowohl hinsichtlich der Gebäudekubaturen als auch des Nutzungsspektrums inhomogen. Die straßenseitigen und rückwärtigen Baufluchten sowie die Bautiefen variieren sehr stark.

Das private Baugrundstück grenzt darüber hinaus unmittelbar an die Böschungsoberkante des Flutgrabens. Die öffentliche Flächenverfügbarkeit für die Fortführung des Rad-Gehweges entlang des Johannesufers ist damit nicht vollständig gesichert.

Eine geordnete städtebauliche Entwicklung erfordert deshalb die Aufstellung eines Bebauungsplanes, in welchem sowohl Art und Maß der baulichen Nutzung als auch die Abgrenzung öffentlicher und privater Flächen definiert werden sollen.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Erfurt ist der südöstliche Teil des Plangebietes als Gemischte Baufläche (M) und der nordwestliche Teil als Wohnbaufläche (W) dargestellt.

Das Plangebiet befindet sich im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet "Altstadt" (Sanierungssatzung Altstadt EFM 101).

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst neben dem o.g. Baugrundstück auch den nordwestlich angrenzenden derzeit ungeordneten Bereich zwischen Wallstraße und Flutgraben. Im Rahmen einer Gesamtbetrachtung soll auch für diesen Bereich der städtebaulichen Entwicklungsrahmen, insbesondere hinsichtlich Bautiefe und Gebäudehöhe, festgesetzt und die Sanierungsziele gebietsbezogen konkretisiert werden.

Der Bebauungsplan ALT672 dient dabei auch als Steuerungsinstrument zur städtebaulich- räumlichen und architektonischen Gestaltung der derzeitigen Brachflächen in exponierter Lage am Ende des Juri-Gagarin-Rings sowie zur Konfliktbewältigung hinsichtlich Lärmverträglichkeit und Freiraumsicherung.

Mit dem Bebauungsplan ALT672 wird der Geltungsbereich des Aufstellungsbeschlusses EFM063 "Gebiet der Erfurter Malzwerke" von 1993 in einem Teilbereich der Wallstraße überlagert. Der Bebauungsplan EFM063 wurde nach Herauslösung des Vorhaben- und Erschließungsplanes EFM125 für das "Thüringenhaus" bisher nicht weiterbearbeitet.

#### **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.