

**Titel der Drucksache:**

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan JOV734  
"Altonaer Höfe" - Einleitungs- und  
Aufstellungsbeschluss, Billigung des  
Vorentwurfs und frühzeitige Beteiligung der  
Öffentlichkeit**

**Drucksache**

**0648/20**

**Stadtrat**

Entscheidungsvorlage

öffentlich

Beratungsfolge	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Dienstberatung OB	28.05.2020	nicht öffentlich	Vorberatung
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau, Umwelt, Klimaschutz und Verkehr	09.06.2020	nicht öffentlich	Vorberatung
Stadtrat	01.07.2020	öffentlich	Entscheidung

**Beschlussvorschlag**

**01**

Dem Antrag auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens nach § 12 Abs. 2 BauGB vom 23.01.2020 für das Vorhaben JOV734 "Altonaer Höfe" wird gemäß § 12 Abs. 2 Satz 1 BauGB nach pflichtgemäßem Ermessen zugestimmt. Das Bebauungsplanverfahren soll eingeleitet werden.

**02**

Für den Bereich des Grundstücks Altonaer Straße 18 / Schlachthofstraße 80 soll gemäß § 12 Abs. 1 Satz 1 BauGB i. V. m. § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB der vorhabenbezogene Bebauungsplan JOV734 "Altonaer Höfe" aufgestellt werden. Der Bereich wird entsprechend der zeichnerischen Festsetzung des Geltungsbereiches im Vorentwurf zum Bebauungsplan umgrenzt.

Mit dem Bebauungsplan werden folgende Planungsziele angestrebt:

- Nachnutzung eines gewerblich genutzten Bereiches für Wohnungsbau
- Herstellung der planungsrechtlichen Zulässigkeit einer drei bis maximal fünfgeschossigen Bebauung
- Schaffung attraktiver durchgrünter Freiflächen im Quartiersinneren
- Sicherung notwendiger Flächen für den ruhenden Verkehr
- Festsetzung und Umsetzung notwendiger Umweltschutzmaßnahmen
- Bauliche Ergänzungen an bestehenden Gebäuden entlang der Schlachthofstraße und Altonaer Straße
- • Steuerung der Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben im Bereich Schlachthofstraße

**03**

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2

Abs. 4 BauGB aufgestellt.

**04**

Der Vorhaben- und Erschließungsplan "Altonaer Höfe" in seiner Fassung vom 28.01.2020 (Anlage 2) und die Vorhabenbeschreibung (Anlage 3) werden als Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und dessen Begründung gebilligt.

**05**

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wird durch öffentliche Auslegung des Vorentwurfes des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes JOV734 "Altonaer Höfe" und dessen Begründung durchgeführt.

Gemäß § 4 Abs. 1 Satz 1 BauGB werden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden, beteiligt.

**06**

Der Vorhabenträger bzw. seine jeweiligen Rechtsnachfolger sind im Rahmen des Durchführungsvertrages zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan zu verpflichten, mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnraum gemäß der im Entwurf vorliegenden städtischen Richtlinie zum Erfurter Wohnbaurandmodell (Stadtratsbeschluss vom 22.05.2019 - DS 0346/19) bzw. der zum Zeitpunkt des Beschlusses des Durchführungsvertrages geltenden Fassung der Richtlinie herzustellen.

28.05.2020 gez. A. Bausewein

Datum, Unterschrift

<b>Nachhaltigkeitscontrolling</b> <input checked="" type="checkbox"/> Nein <input 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>2020</b>	<b>2021</b>	<b>2022</b>	<b>2023</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: Vorhabenbezogener Bebauungsplan (Vorentwurf)

Anlage 3: Vorhabenbeschreibung

Anlage 4: Schalltechnische Untersuchung

Anlage 5: Artenschutzrechtliche Prüfung

Anlage 6: Antrag auf Einleitung eines Bauleitplanverfahrens nach § 12 BauGB (nicht öffentlich)

Anlage 7: Grundzustimmung zur Anwendung der Richtlinie zum Wohnbaulandmodell der Landeshauptstadt Erfurt (nicht öffentlich)

Anlage 8: Rechtswirksamer Bebauungsplan JOV573

Die Anlagen liegen im Bereich OB und den Fraktionen zur Einsichtnahme aus.

#### Beschlusslage

Flächennutzungsplan:

- Feststellungsbeschluss Nr. 128/05 vom 13.07.05
- Genehmigung (Az.: 300-4621.10-051000-Erfurt - mit Ausnahmen und Nebenbestimmungen) vom 16.02.06
- Beitrittsbeschluss Nr. 100/06 vom 26.04.06, wirksam mit Veröffentlichung im Amtsblatt Nr. 11 vom 27.05.06,

- zuletzt geändert durch Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 35 wirksam mit Veröffentlichung im Amtsblatt Nr. 3 vom 21.02.2020.

Rahmenplan:

Städtebaulicher Rahmenplans EFN052 "Eugen-Richter-Straße / Schlachthofstraße" (Stadtratsbeschluss vom 28.10.1992, Beschluss Nr. 185/92 – Bekanntmachung vom 09.12.1992).

Bebauungsplan:

Rechtswirksamer Bebauungsplan JOV573 "Eugen-Richter Straße / Hamburger Straße", Satzungsbeschluss vom 13.03.2014 (Drucksachen-Nr. 2290/13) veröffentlicht im Amtsblatt Nr. 9 / 2014 vom 16.05.2014

## Sachverhalt

Auf dem Grundstück Altonaer Straße 18 / Schlachthofstraße 80 befindet sich zurzeit ein Autohaus, bestehend aus Verkauf für Neu- und Gebrauchtwagen, Ausstellungs- und Freilagerflächen sowie umfangreichen Werkstattbereichen. Weiterhin sind in den Obergeschossen der Gebäude verschiedene Bürodienstleister vorhanden. Das Areal ist nahezu vollständig versiegelt.

Das heutige Autohaus wird den Standort mittelfristig verlassen. Daher hat der Grundstückseigentümer einen Antrag auf Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans für die Um- und Nachnutzung von Teilflächen des Autohauses als Wohnbauflächen gestellt. Weiterhin sollen verschiedene Bereiche der Gebäude, die im EG bzw. bis zum 1. OG aufgeständert sind, baulich geschlossen werden.

Das Bauleitplanverfahren wird u.a. erforderlich, da die betreffende Fläche sich innerhalb des Geltungsbereiches des rechtswirksamen einfachen Bebauungsplans JOV573 "Eugen-Richter Straße / Hamburger Straße" befindet, der für das gesamte Grundstück ein eingeschränktes Gewerbegebiet festsetzt.

Der Vorhabenträger hat das Projekt bereits im Gestaltungsbeirat vorgestellt, eine generelle Zustimmung mit Hinweisen liegt vor.

Der Flächennutzungsplan stellt für den Bereich eine gemischte Baufläche (M) dar, aus der u.a. eine Wohnbaufläche entwickelbar ist. Angrenzend, im Bereich an der Altonaer Straße und der Hamburger Straße, befindet sich bereits Wohnbebauung (straßenbegleitender Geschosswohnungsbau). Nördlich der Schlachthofstraße und westlich der Altonaer Straße befinden sich weiterhin gewerblich genutzte Flächen.

Der Vorhabenträger beabsichtigt gemäß vorliegendem Konzept, neben weiterhin gewerblich zu nutzenden Gebäudeflächen, etwa 100 Wohnungen zu errichten. Für das Wohnungsbauvorhaben JOV734 "Altonaer Höfe" ist das Erfurter Wohnbaulandmodell vollumfänglich anzuwenden. Die Grundzustimmung zur Anwendung der Richtlinie zum Wohnbaulandmodell der Landeshauptstadt Erfurt liegt mit Unterschrift vom 05.03.2020 vor. Gemäß Vorhabenbeschreibung beabsichtigt der Vorhabenträger ca. 20 % der Wohnfläche des Vorhabens als mietpreis- und belegungsgebundener Wohnungsbau zu errichten.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt.

Entsprechend § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, vom Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Stellungnahmen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB und dem Monitoring nach § 4c BauGB abgesehen.

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan JOV734 wird ein Teilbereich des Geltungsbereichs des rechtsverbindlichen einfachen Bebauungsplanes JOV573 "Eugen-Richter Straße / Hamburger Straße" überlagert.

#### Weitere Schritte nach Beschlussfassung

Der Einleitungs- und Aufstellungsbeschluss wird gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB ortsüblich im Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt bekanntgemacht.

Zeitpunkt, Ort und Dauer der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit werden ortsüblich im Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt bekanntgemacht.

Mit dem Antragsteller (Vorhabenträger) wird der erforderliche Durchführungsvertrag gemäß § 12 Abs. 1 Satz 1 BauGB zur Vorbereitung und Durchführung dieses Bebauungsplanverfahrens abgeschlossen.

#### Nachhaltigkeitscontrolling und Demographisches Controlling:

Gegenstand der Vorlage ist ein Bauleitplanverfahren 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.