

Titel der Drucksache:

Vorhabenbezogener Bebauungsplan BRV731  
"Hotel am Gothaer Platz" - Einleitungs- und  
Aufstellungsbeschluss, Billigung der  
Grundzüge der Wettbewerbsauslobung

Drucksache

**1415/19**

Stadtrat

Entscheidungsvorlage

öffentlich

Beratungsfolge	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Dienstberatung OB	24.10.2019	nicht öffentlich	Vorberatung
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau, Umwelt, Klimaschutz und Verkehr	26.11.2019	nicht öffentlich	Vorberatung
Stadtrat	18.12.2019	öffentlich	Entscheidung

#### Beschlussvorschlag

##### 01

Dem Antrag auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens nach § 12 Abs. 2 BauGB vom 16.08.2019 für das Vorhaben "Hotel am Gothaer Platz" wird gemäß § 12 Abs. 2 Satz 1 BauGB nach pflichtgemäßem Ermessen zugestimmt. Das Bebauungsplanverfahren soll eingeleitet werden.

##### 02

Für den Bereich nordöstlich des Gothaer Platzes soll gemäß § 12 Abs. 1 Satz 1 BauGB i. V. m. § 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB der vorhabenbezogene Bebauungsplan BRV731 "Hotel am Gothaer Platz" aufgestellt werden. Der Bereich wird entsprechend der zeichnerischen Festsetzungen des Geltungsbereiches (Anlage 2) umgrenzt.

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden folgende Planungsziele angestrebt:

- Schaffen der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Hotelkomplexes mit ergänzenden Dienstleistungsangeboten,
- Schaffen der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Lebensmittelmarktes zur Stärkung der Nahversorgung im Quartier,
- Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung durch Festsetzung von Art und Maß der baulichen Nutzung,
- Festsetzung einer neuen Bauflucht zur Raumbildung entlang der neuen Erschließungsstraße,
- Sicherung der notwendigen Flächen für den ruhenden Verkehr,
- Architektonische Gestaltungsvorgaben für das Gebäudeensemble,
- Sicherung ausreichender begrünter, qualitätvoller Freiflächen.

Mit dem Bebauungsplan sollen die Sanierungsziele des förmlich festgelegten Sanierungsgebiets BRV468 "Brühl" gebietsbezogen konkretisiert werden.

### **03**

Die Grundzüge der Wettbewerbsauslobung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan BRV731 "Hotel am Gothaer Platz" gemäß Anlage 3 werden beschlossen.

24.10.2019 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>2019</b>	<b>2020</b>	<b>2021</b>	<b>2022</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 – Geltungsbereich BRV731

Anlage 3 – Grundzüge der Wettbewerbsauslobung

Anlage 4 – Rahmenplan "Brühl-Süd", Stand Juli 2015

Anlage 5 – Antrag auf Einleitung B-Planverfahren (nicht öffentlich)

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

#### Beschlusslage

- Stadtrat 15.11.2000, Beschluss-Nr. 227/2000: Bebauungsplan BRV493 „Brühl-Süd“; Aufstellung, Billigung des Vorentwurfs und frühzeitige Bürgerbeteiligung, bekannt gemacht im Amtsblatt Nr. 20 vom 01.12.2000
- Frühzeitige Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB vom 11.12.2000 – 12.01.2001
- Stadtrat 11.09.2013, Beschluss-Nr. 0843/13: Bebauungsplan BRV493 "Brühl-Süd", Änderung des Aufstellungsbeschlusses, Billigung des Vorentwurfs und frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, bekannt gemacht im Amtsblatt Nr. 17 vom 18.10.2013
- Frühzeitige Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB vom 28.10.2013 – 29.11.2013

#### Sachverhalt

Am 11.09.2013 wurde mit dem städtebaulichen Vorentwurf, welcher als Siegerentwurf aus einem Gutachterverfahren hervorgegangen ist, der Änderungsbeschluss des Aufstellungsbeschlusses für den Bebauungsplan BRV493 "Brühl-Süd" durch den Stadtrat gefasst. Zielsetzung dieses

Bebauungsplans ist die Entwicklung eines gemischt genutzten urbanen Stadtquartiers, welches neben Wohnnutzungen auch den Standort eines Hotels beinhaltet. Die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 Abs.1 und 4 Abs. 1 BauGB wurde mit dem Vorentwurf in der Zeit vom 28.10.2013 – 29.11.2013 durchgeführt.

Die unterschiedlichen Zeitschienen bezüglich der Entwicklung der geplanten Wohnstandorte und des Hotelkomplexes erforderten eine Trennung des Bebauungsplanverfahrens BRV493 "Brühl-Süd" in verschiedene Bereiche. Mit dem Bebauungsplan BRV493 "Brühl-Süd, Teil A" wurde der erste Teilabschnitt bereits zur Rechtskraft gebracht (rechtsverbindlich seit 12.10.2018). Für das nördlich an den Geltungsbereich angrenzende Grundstück wird derzeit der vorhabenbezogene Bebauungsplan BRV710 "Wohnen mit Service an der Warsbergstraße" erarbeitet (Verfahrensstand: Vorbereitung Beschluss Entwurf). Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan BRV731 "Hotel am Gothaer Platz" soll nun für den letzten Teilbereich des ursprünglichen Bebauungsplanvorentwurfs BRV493 "Brühl-Süd" das Planverfahren fortgeführt und die städtebauliche Revitalisierung des ehemaligen Gewerbestandortes Brühl-Süd abgeschlossen werden.

\*

Am 16.08.2019 stellte die Vorhabenträgerin für die Flurstücke 138/218 und 138/219 den Antrag auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens nach § 12 BauGB (Anlage 5). Die Bestätigung der Eigentümerin (LEG Thüringen mbH) über die Verfügungsberechtigung über die Grundstücke liegt der Stadtverwaltung mit Schreiben vom 14.08.2019 vor (Anlage 5).

Die Vorhabenträgerin beabsichtigt auf der ca. 0,6 ha großen Brache ein Gebäudeensemble, bestehend aus einem Hotel, einem Supermarkt, sowie Arztpraxen und Büros zu errichten. Städtebauliche Grundlage für dieses Vorhaben stellt der Rahmenplan "Brühl-Süd" dar (Anlage 4).

Aufgrund der markanten Lage des Quartiers "Brühl-Süd" im Spannungsfeld zwischen dem gründerzeitlich geprägten Bereich des Gothaer Platzes (welcher den westlichen Stadteingang markiert) und der Altstadt, kommt -neben der Gewährleistung einer hochwertigen städtebaulich-freiraumplanerischen Qualität- der architektonischen Ausformung der Gebäude eine besondere Bedeutung zu. Der Stadtrat beschloss daher, die architektonische Qualitätssicherung über die Pflicht zur Durchführung eines Wettbewerbs unter Berücksichtigung der Blickbeziehungen zum Dom zu gewährleisten (DS 0843/13).

Zur Findung eines architektonisch und wirtschaftlich überzeugenden Baukonzeptes soll ein nicht offener Planungswettbewerb gemäß RPW 2013 in Form eines Einladungswettbewerbs mit vorgeschaltetem Bewerbungsverfahren mit insgesamt 10 Teilnehmern durchgeführt werden. Auslober ist die Vorhabenträgerin, welche sich verpflichtet, einen der Preisträger mit der weiteren Bearbeitung der Planung mindestens bis zu Leistungsphase 5 nach HOAI zu beauftragen. Die Grundzüge der Wettbewerbsauslobung sind in der Anlage 3 dargestellt. Das Ergebnis des Wettbewerbs stellt die Grundlage des vorhabenbezogenen Bebauungsplans BRV731 dar.

Zur Sicherung der Planungsziele in der Umsetzung ist die Erstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans zwingend erforderlich. Er dient als rechtswirksames Handlungsinstrument zur Steuerung der baulichen Entwicklung und Veränderung in diesem Bereich. Mit ihm sollen die städtebaulichen Entwicklungsziele gebietsbezogen konkretisiert und die planungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung neu definiert werden.

### **Weitere Schritte nach Beschlussfassung**

Der Einleitungs- und Aufstellungsbeschluss wird gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB 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 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 gewichten und abzuwägen. Das Nachhaltigkeitscontrolling und demographische Controlling sind somit integraler Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens und erfolgen nicht gesondert.