

Titel der Drucksache:

Vorhabenbezogener Bebauungsplan BRV731  
"Ensemble am Gothaer Platz" - Billigung des  
Entwurfs und öffentliche Auslegung

Drucksache

**0670/23**

Stadtrat

Entscheidungsvorlage

öffentlich

Beratungsfolge	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Dienstberatung OB	10.05.2023	nicht öffentlich	Vorberatung
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau, Umwelt, Klimaschutz und Verkehr	30.05.2023	nicht öffentlich	Vorberatung
Stadtrat	28.06.2023	öffentlich	Entscheidung

#### Beschlussvorschlag

##### 01

Der Geltungsbereich wird gegenüber dem Vorentwurf zum Bebauungsplan (Beschluss-Nr. 2339/20 vom 05.05.2021) geändert und entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen gemäß Anlage 2 begrenzt.

##### 02

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes BRV731 „Ensemble am Gothaer Platz“ in seiner Fassung vom 03.05.2023 (Anlage 2) mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan vom 03.05.2023 (Anlage 3) und die Begründung (Anlage 4) werden gebilligt.

##### 03

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, der Vorhaben- und Erschließungsplan und die Begründung werden nach § 13a Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Gemäß § 13a Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 und § 4 Abs. 2 BauGB werden die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden, beteiligt.

10.05.2023, gez. i.V. Hofmann-Domke

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 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>2023</b>	<b>2024</b>	<b>2025</b>	<b>2026</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 – Entwurf
- Anlage 3.1 Vorhaben- und Erschließungsplan
- Anlage 3.2 Vorhabenbeschreibung
- Anlage 4 Begründung – Entwurf
- Anlage 4.1 Grünordnungsplan
- Anlage 4.2 Schallimmissionsprognose
- Anlage 4.3 Erschütterungsprognose
- Anlage 4.4 Verkehrsgutachten mit Nachtrag
- Anlage 4.5 Stellungnahme zum Lokalklima mit Nachtrag
- Anlage 4.6 Luftschadstoffgutachten
- Anlage 4.7 Verschattungsgutachten
- Anlage 4.8 Allgemeine Vorprüfung zur Feststellung der UVP-Pflicht
- Anlage 4.9 Wirkungsanalyse einschl. Aktualisierung
- Anlage 4.10 Faunistische Erfassung Zauneidechse

Die Anlagen liegen in den Fraktionen und im Bereich Oberbürgermeister zur Einsicht aus.

#### Sachverhalt

Der Vorhabenträger hat mit Schreiben vom 16.08.2019 den Antrag auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens nach § 12 BauGB gestellt. Der Stadtrat der Stadt Erfurt stimmte dem Antrag gemäß § 12 Abs. 2 Satz 1 BauGB nach pflichtgemäßem Ermessen am 05.03.2020 zu. Im

Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurden bereits folgende Verfahrensschritte durchgeführt:

Der Stadtrat hat mit Beschluss-Nr. 1415/19 am 05.03.2020, bekannt gemacht im Amtsblatt Nr. 6 vom 03.04.2020, den Einleitungs- und Aufstellungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan BRV731 „Hotel am Gothaer Platz“ gefasst und die Grundzüge der Wettbewerbsauslobung beschlossen.

Von Juni bis September 2020 wurde für das Vorhaben ein hochbaulicher Realisierungswettbewerb nach RPW2013 durchgeführt. Das Preisgericht empfahl in seiner Sitzung am 23.09.2020 den Siegerentwurf der weiteren Bearbeitung zugrunde zu legen. Der Vorhabenträger folgte der Empfehlung, so dass der Wettbewerbsentwurf des 1. Preisträgers die Grundlage des vorhabenbezogenen Bebauungsplans BRV731 darstellt.

Mit Beschluss-Nr. 2339/20 hat der Stadtrat am 05.05.2021 den Wettbewerbsentwurf in seiner Fassung vom 18.01.2021 als Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans BRV731 „Ensemble am Gothaer Platz“ gebilligt und die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit beschlossen. Gegenüber dem Aufstellungsbeschluss wurden der Geltungsbereich und die Vorhabenbezeichnung geändert. Der Stadtrat beschloss weiterhin, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufzustellen. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte im Amtsblatt Nr. 10 am 04.06.2021.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung fand vom 14.06.2021 bis 16.07.2021 durch öffentliche Auslegung des Vorentwurfs und dessen Begründung statt. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden, sind gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 und § 4 Abs. 1 Satz 1 BauGB mit Schreiben vom 31.05.2021 zur Stellungnahme aufgefordert worden.

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans BRV731 wurde auf der Grundlage des beschlossenen Vorentwurfs erarbeitet. Dabei wurde das Nutzungskonzept leicht modifiziert. Im Ergebnis der Prüfung durch das Jugendamt wurde der Bedarf einer Kindertagesstätte an diesem Standort nicht gesehen. Das Nutzungsprogramm sieht daher neben einem Hotel mit ca. 199 Zimmern und einem Supermarkt, welcher der Versorgung des Stadtgebiets dient, nun ergänzende Büronutzungen vor.

Das Baukonzept wurde in seinen Grundzügen nicht verändert. Die städtebauliche Kubatur entspricht dem Vorentwurf und wurde mit dem vorliegenden Entwurf konkretisiert. Dabei wurden, im Hinblick auf die Qualitätssicherung, insbesondere Festsetzungen zur architektonischen Gestaltung des Gebäudeensembles und zur Gestaltung der Freiflächen getroffen.

Die für das Vorhaben erforderlichen Kfz- und Fahrradstellplätze werden auf Grundlage der „Handlungsrichtlinie der Landeshauptstadt Erfurt für die Herstellung von Fahrradabstellplätzen und Kfz-Stellplätzen zur Anwendung des § 49 Thüringer Bauordnung (ThürBO)“ ermittelt und sind auf dem Vorhabengrundstück nachzuweisen. Das Vorhaben berücksichtigt dabei auch anteilig E-Ladeplätze für PKW.

Da für die Umsetzung der Planung die Einbeziehung des südöstlich angrenzenden Weges (Bergstromweg) und die Einbeziehung der Stellplätze des Technischen Rathauses nicht

erforderlich sind, wurde der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans um diese Flächen reduziert.

Mit dem vorliegenden Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sollen die städtebaulichen Entwicklungsziele gebietsbezogen konkretisiert und die planungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung neu definiert werden. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan dient darüber hinaus der Qualitätssicherung hinsichtlich Architektur und Freiraumgestaltung.

#### Weitere Schritte nach Beschlussfassung

Zeitpunkt, Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung werden gemäß § 13a Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 und § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB im Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt ortsüblich bekanntgemacht. In der Bekanntmachung wird darauf hingewiesen, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können.

Mit dem Antragsteller (Vorhabenträger) wird nach der Öffentlichen Auslegung 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.