

Titel der Drucksache:

**Bebauungsplan BRV493 "Brühl-Süd", Änderung  
des Aufstellungsbeschlusses, Billigung des  
Vorentwurfs und frühzeitige Beteiligung der  
Öffentlichkeit**

Drucksache

**0843/13**

Stadttrat

Entscheidungsvorlage

öffentlich

Beratungsfolge	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Dienstberatung OB	08.08.2013	nicht öffentlich	Vorberatung
Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt	03.09.2013	nicht öffentlich	Vorberatung
Stadttrat	11.09.2013	öffentlich	Entscheidung

#### Beschlussvorschlag

##### 01

Der Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans BRV 493 "Brühl-Süd" (Beschluss Nr. 227/2000 vom 15.11.2000, bekannt gemacht im Amtsblatt Nr. 20 vom 01.12.2000), geändert durch den Aufstellungsbeschluss über den Bebauungsplan BRV 549 "Brühl - Benaryplatz" (Beschluss Nr. 042/2004 vom 24.03.2004, bekannt gemacht im Amtsblatt Nr. 7 vom 23.04.2004) wird wie folgt geändert:

- Änderung des Geltungsbereichs
- Änderung der Planungsziele

Der Geltungsbereich umfasst nunmehr die Flurstücke 138/145; 138/81 und 82; 138/200; 177/5 (tw.); 178/8; 180/5; 184/6 sowie teilweise 138/74 (Warsbergstraße). Er wird begrenzt:

im Norden: durch die Flurstücke 138/36, 37, 193, 199

im Osten: durch die Flurstücke 138/74 (tw.), 69 (Bonemilchstraße)

im Süden: durch die Flurstücke 138/144 (Bergstrom), 171/9; 183/1; 184/5, 7, 9 (Gothaer Platz)

im Westen: 138/23 teilweise (Henning-Goede-Straße); 138/74 teilweise (Warsbergstraße); 172/5; 173/2; 174/4; 175/4; 176/4; 177/5; 178/5; 179/5; 180/6

Alle genannten Flurstücke befinden sich in der Gemarkung Erfurt-Mitte, Flur 147.

Mit dem künftigen Bebauungsplan sollen für einen Teilbereich des Bebauungsplanentwurfs BRV 493 "Brühl-Süd" die Planungsziele angepasst und die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung geschaffen werden. Folgende primären Zielsetzungen werden dabei angestrebt:

- Städtebauliche Neuordnung des Gebietes zwischen dem Gothaer Platz und der Bonemilchstraße

- Entwicklung von Einzelhandels- und Dienstleistungsangeboten zur Nahversorgung der Brühler Vorstadt
- Schaffen der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Hotels am Gothaer Platz
- Schaffen der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Wohngebäuden als Geschosswohnungsbau und Reihenhäuser
- Sicherung einer hohen Wohn- und Freiraumqualität
- Sicherung der öffentlichen Erschließung des Quartiers
- Sicherung notwendiger Flächen für den ruhenden Verkehr

## 02

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

## 03

Der städtebauliche Vorentwurf (Anlage 2) und der Erläuterungsbericht (Anlage 3) vom 14.05.2013 werden als Vorentwurf des Bebauungsplans und dessen Begründung gebilligt.

## 04

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß §3 Abs.1 Satz 1 BauGB ist durch die öffentliche Auslegung des städtebaulichen Vorentwurfs des Bebauungsplans BRV 493 "Brühl-Süd" und dessen Begründung durchzuführen.

Der Öffentlichkeit ist im Rahmen der Auslegung Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gemäß §3 Abs. 1 Satz 1 BauGB zu geben.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt wird, sind gemäß §4 Abs. 1 Satz 1 BauGB zu beteiligen.

## 05

Zeitpunkt, Ort und Dauer der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sind ortsüblich im Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt bekannt zu machen.

## 06

Der Stadtrat beauftragt die Verwaltung die Erstellung einer Wirkungsanalyse zur Prüfung der Erweiterung des zentralen Versorgungsbereichs Brühler Vorstadt um den Standort Gothaer Platz (2.000 - 3.000 m<sup>2</sup>) zu vergeben. Die Übernahme der Kosten durch den Grundstückseigentümer ist vertraglich zu vereinbaren.

## 07

Der Stadtrat beauftragt die Verwaltung zur Sicherung der architektonischen Qualität für das Baufeld 1 einen Wettbewerb nach RPW (Einladungswettbewerb) vorzubereiten und die Übernahme der Kosten mit dem Grundstückseigentümer vertraglich zu vereinbaren.

## 08

Der Stadtrat beauftragt die Verwaltung mit dem Eigentümer vertraglich zu vereinbaren, dass die Vergabe der Grundstücke im Baufeld 4 vorrangig an Baugemeinschaften oder private Bauherren zur Eigennutzung erfolgen soll.

08.08.2013 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> EUR			
↓				
	<b>2013</b>	<b>2014</b>	<b>2015</b>	<b>2016</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**

- 1 - Übersichtsskizze
- 2 - Vorentwurf
- 3 - Begründung

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

**Sachverhalt**

Die Rückgewinnung des seit Jahrhunderten als nicht zugängliche "Stadt in der Stadt" isolierten Sonderterritoriums Brühl zu einem gemischten und belebten innerstädtischen Quartier ist in den zurückliegenden fünfzehn Jahren zu einem Großteil gelungen. Als letzter verbliebener Teil dieses Sonderterritoriums sind die mit den zwei Bürohausscheiben bebauten, ansonsten überwiegend zum Parken zwischengenutzten oder brachliegenden Flächen im Bereich Brühl-Süd anzusehen. Die mit der Brühlentwicklung greifbar gewordene stadtstrukturelle Verbindung zwischen der Altstadt und den westlichen Stadtteilen kommt aufgrund dessen in zunehmend störenden Maß weiterhin nicht zum Tragen.

Die vorangegangenen Planentwürfe für Brühl-Süd und den Gothaer Platz waren von der Vorstellung geprägt, hier am Stadtring und in unmittelbarer Nähe zur Messe erneut große Sonderfunktionen wie z.B. Dienstleistungsunternehmen anzusiedeln, die ähnlich der historischen Nutzung weiterhin große Sonderflächen dargestellt hätten. Das städtebauliche Grundgerüst ging analog zu der Erschließung für den Individualverkehr von einer rückwärtigen Anbindung aus dem inneren des Brühlgebiets aus. Anders gesagt ist das Plangebiet entsprechend seiner Entwicklungsrichtung immer von innen nach außen gedacht worden, der Gothaer Platz stellte den Endpunkt des Planens an begrenzenden Verkehrsanlage dar.

Diese Entwicklungen sind aus unterschiedlichen Gründen nicht zum Tragen gekommen. Vielmehr ist heute erfreulicherweise eine stark angestiegene Nachfrage nach attraktiven innerstädtischen und durchaus urbanen Wohnformen in gehobenen Marktsegmenten zu verzeichnen, was derzeit eindrucksvoll am Baugeschehen im Brühl festzustellen ist. Außerdem besteht eine erhebliche Nachfrage nach neuen innerstädtischen Hotelstandorten, und die Messe ihrerseits benötigt ebenfalls zusätzliche Übernachtungskapazitäten.

Mit einer solchen Nutzungsmischung lässt sich gut ein normales neues Innenstadtquartier im Sinne der "europäischen Stadt" entwickeln, was zugleich die Chance eröffnet, bei unveränderter verkehrstechnischer Erschließung den Gothaer Platz städtebaulich und stadtstrukturell als repräsentativen Städteingang von Westen her zu definieren und damit die fehlende strukturelle Verbindung zwischen der Altstadt und den westlichen Stadtteilen wiederherzustellen. Zugleich kann damit für den Fußgänger und Radfahrer eine direkte, prägnante Verbindung zur Altstadt in der Blickachse von Dom und Severikirche geschaffen werden.

Vor diesem Hintergrund hat die LEG als Eigentümerin gemeinsam mit der Stadt im Sommer 2012 einen städtebaulichen Wettbewerb als Einladungsverfahren mit vier renommierten Thüringer Planungsbüros und einer aus Mitgliedern des Gestaltungsbeirats zusammengesetzten Fachjury durchgeführt. Aus diesem Verfahren ist der Beitrag des Büros UmbauStadt aus Weimar als Siegerentwurf hervorgegangen. Nach einer entsprechenden Überarbeitung liegt dieser nunmehr als Vorentwurf vor. *(Auf die ausführliche Erläuterung des Konzepts in Anlage 3 wird verwiesen.)*

Die Stadtverwaltung beabsichtigt daher, den Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans "Brühl-Süd" (Aufstellungsbeschluss 15.11.2000, Frühzeitige Bürgerbeteiligung: 11.12.2000 bis 12.01.2001) entsprechend der Anlage 1 zu ändern. Das neue Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 2,8 ha.

Im Flächennutzungsplan der Stadt Erfurt ist das Plangebiet als gemischte Baufläche dargestellt. Der Bebauungsplan steht in Übereinstimmung mit den gemeindlichen Entwicklungszielen.

Mit dem Bebauungsplan soll für einen Teilbereich des ursprünglichen Bebauungsplanvorentwurfs BRV493 "Brühl-Süd" das Planverfahren fortgesetzt werden. Die städtebaulichen Entwicklungsziele sollen gebietsbezogen konkretisiert und die planungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung definiert werden.

### **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 ist somit integraler Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens und erfolgt nicht gesondert.