

Titel der Drucksache:

Vorhabenbezogener Bebauungsplan ALT711
"Willy-Brandt-Höfe"- Einleitungs- und
Aufstellungsbeschluss, Billigung des
Vorentwurfs und frühzeitige Beteiligung der
Öffentlichkeit

Drucksache

1314/18

Stadtrat

Entscheidungsvorlage

öffentlich

Beratungsfolge	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Dienstberatung OB	09.08.2018	nicht öffentlich	Vorberatung
Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt	21.08.2018	nicht öffentlich	Vorberatung
Stadtrat	05.09.2018	öffentlich	Entscheidung

Beschlussvorschlag

01

Dem Antrag auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens nach § 12 Abs. 2 BauGB vom 06.06.2018 für das Vorhaben ALT711 "Willy-Brandt-Höfe" wird gemäß § 12 Abs. 2 Satz 1 BauGB nach pflichtgemäßem Ermessen zugestimmt. Das Bebauungsplanverfahren soll eingeleitet werden.

02

Für den Bereich Schmidtstedter Str. 38/39 und 43/44, Willy-Brandt-Platz 5 und Kurt-Schumacher Str. 1 soll gemäß § 12 Abs. 1 Satz 1 BauGB i. V. m. § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB der vorhabenbezogene Bebauungsplan ALT711 aufgestellt werden. Der Bereich wird entsprechend der zeichnerischen Festsetzung des Geltungsbereiches im Vorentwurf zum Bebauungsplan umgrenzt.

Mit dem Bebauungsplan werden folgende Planungsziele angestrebt:

- städtebauliche Neufassung der westlichen und nördlichen Kanten des Quartiers Willy-Brandt-Platz / Schmidtstedter Straße / Kurt-Schumacher-Straße
- Differenzierung zwischen der Einordnung einer neuen Platzfassade zum Willy-Brandt-Platz (Busbahnhof) und der Straßenfassade entlang der Schmidtstedter Straße
- Belebung der Erdgeschosszonen durch die Einordnung von Läden, Schank- und Speisewirtschaften, Dienstleistungseinrichtungen und weiteren gewerblichen Einrichtungen entlang des Willy-Brandt-Platzes und der Schmidtstedter Straße
- entlang des Willy-Brandt-Platzes sind der verkehrlichen Funktion entsprechende Gehwegbreiten und Aufenthaltsflächen vorzusehen
- der vorhandene Busbahnhof darf in seiner Funktion (24-Stunden-Betrieb) nicht

- beeinträchtigt werden
- die mögliche Verschiebung der Fernbushaltestelle ist bei der weiteren Planung zu berücksichtigen
- Unterbringung des ruhenden Verkehrs in entsprechenden Parkierungseinrichtungen im Quartier
- Der vorhandene und an den Geltungsbereich des Bauvorhabens angrenzende Baumbestand (insgesamt 21 Platanen) ist als wichtiges Gestaltungselement im Bereich des östlichen Willi-Brandt-Platzes/ZOB vollständig und langfristig zu erhalten

Mit dem Bebauungsplan sollen die Erhaltungs- und Sanierungsziele der Satzung über das förmlich festgesetzten Sanierungsgebiet "Bahnhofsquartier" ALT489 und die Erhaltungssatzung EH013 "Östliches Bahnhofsquartier" gebietsbezogen konkretisiert werden.

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 "Entwicklung des Areals Schmidtstedter Str. 38/39 & 43/44, Willy-Brandt-Platz 5 und Kurt-Schumacher-Str. 1" in seiner Fassung vom 04.12.2017 (Anlage 2) und die Vorhabenbeschreibung (Anlage 3) werden als Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ALT711 "Willy-Brandt-Höfe" 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 ALT711 "Willy-Brandt-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.

09.08.2018, gez. i. V. T. Thierbach

Datum, Unterschrift

Nachhaltigkeitscontrolling <input type="checkbox"/> Nein <input checked="" type="checkbox"/> Ja, siehe Anlage	Demografisches Controlling <input type="checkbox"/> Nein <input checked="" type="checkbox"/> Ja, siehe Anlage			
Finanzielle Auswirkungen <input checked="" type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja →	Nutzen/Einsparung <input checked="" type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja, siehe Sachverhalt			
↓	Personal- und Sachkosten (in EUR) / Personalkosteneinsparung (in VbE)			
Deckung im Haushalt <input type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja	Gesamtkosten EUR			
↓				
	2018	2019	2020	2021
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"/> Deckung siehe Entscheidungsvorschlag				

Fristwahrung

Ja Nein

Anlagenverzeichnis

Anlage 1 - Übersichtsskizze

Anlage 2 - Planzeichnung - Vorentwurf, Stand 04.12.2017

Anlage 3 – Begründung Vorhabenbeschreibung

Anlage 3.1 - Bebauungsplan ALT571 "Bahnhofsquartier"

Anlage 4 - Antrag auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens(nicht öffentlich)

Die Anlagen 2-4 liegen im Bereich OB und den Fraktionen zur Einsichtnahme aus.

Sachverhalt

Beschlusslage:

Satzung über das förmlich festgesetzten Sanierungsgebiet "Bahnhofsquartier" ALT489
(seit dem 22.06.01 rechtsverbindlich)

Satzungsbeschluss Beschl.Nr. 039/2001 vom 28.03.01

Erhaltungssatzung EH013 "Östliches Bahnhofsquartier"
(seit dem 11.04.2009 rechtsverbindlich)

Satzungsbeschluss Beschl.Nr. 000847/08 vom 28.01.09

Einfacher Bebauungsplan ALT571 "Bahnhofsquartier" (seit dem 26.02.10 rechtsverbindlich)-
Satzungsbeschluss (Beschl.Nr. 1673/09 vom 26.11.09)

Sachverhalt:

Der Vorhabenträger stellte mit Schreiben vom 12.12.2017, vollständig eingegangen am 06.06.2018, den Antrag auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens nach § 12 BauGB.

Er plant im Quartier Willy-Brandt-Platz / Schmidtstedter Straße / Kurt-Schumacher-Straße ein Wohn- und Geschäftshaus am Willy-Brandt-Platz sowie ein Wohnhaus mit gewerblicher Nutzung im Erdgeschoss zur Schmidtstedter Straße hin zu errichten. Das Bestandsgebäude an der Kurt-Schumacher-Straße 1 (ehemaliges Reichsbahndirektionsgebäude) soll weiterhin als Verwaltungsgebäude genutzt werden.

Da die Einfügekriterien des § 34 BauGB überschritten werden, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes als planungsrechtliche Grundlage notwendig.

Mit der Neufassung der östlichen Kanten des Willy-Brandt-Platzes und teilweise der südlichen Straßenrandbebauung der Schmidtstedter Straße sollen diese Bereiche städtebaulich aufgewertet werden.

Die städtebauliche Gesamtsituation an diesem innerstädtisch-zentralen Punkt zu ordnen und zu stärken ist das übergeordnete Ziel, um somit den Rahmen und Auftakt für künftige Planungen zu schaffen die die Erfurter Innenstadt weiter aufwerten.

Das Vorhaben wurde dem Gestaltungsbeirat bereits vorgestellt und in zwei Sitzungen beraten. Dieser hat den gewählten planerischen Ansatz des Vorhabens positiv beurteilt.

Mit dem Vorhaben soll ein gemischtes Quartier entstehen mit Wohnungen, Arbeitsstätten und dort wo möglich einer belebten Erdgeschosszone insbesondere entlang des Willy-Brandt-Platzes und der Schmidtstedter Straße.

Im Bereich der neuen westlichen Grundstücksgrenze sind jedoch der verkehrlichen Funktion entsprechende Gehwegbreiten und Aufenthaltsflächen vorzusehen. Das Vorhaben ist im weiteren Verfahren so zu planen, dass hier eine Vergrößerung der Gehwegbreite erfolgt. Eine Möglichkeit kann dabei z. B. die Ausbildung einer Arkade sein.

Der vorhandene Busbahnhof darf in seiner Funktion durch das Bauprojekt nicht beeinträchtigt werden, d.h. eine 24-Stunden-Betrieb ist auch bei der geplanten Wohnnutzung zu berücksichtigen. Eine künftige Nutzungsintensität des Busbahnhofes ist nur schwer prognostizierbar. Es muss aber mit einem weiteren Anwachsen der An- und Abfahrten im lärmschutztechnisch relevanten Nachtzeitraum gerechnet werden. Dies dürfte einschneidende Auswirkungen auf die Grundrissorientierung der geplanten Wohnungen haben.

Die bauliche Höhenentwicklung des Vorhabens und der Anschluss an den vorhandenen Gebäudebestand sind mit den Denkmalbehörden eingehend abzustimmen.

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 ALT711 wird ein Teilbereich des Geltungsbereichs des rechtsverbindlichen einfachen Bebauungsplanes ALT571 "Bahnhofsquartier – Teilbereich A" 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 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.