

Titel der Drucksache:

Vorhabenbezogener Bebauungsplan ALT711  
"Willy-Brandt-Höfe"- Billigung des Entwurfs  
und öffentliche Auslegung

Drucksache

**0396/19**

Stadtrat

Entscheidungsvorlage

öffentlich

Beratungsfolge	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Dienstberatung OB	29.04.2019	nicht öffentlich	Vorberatung
Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt	14.05.2019	nicht öffentlich	Vorberatung
Stadtrat	22.05.2019	öffentlich	Entscheidung

#### Beschlussvorschlag

##### 01

Der Entwurf des vorhabenbezogener Bebauungsplan ALT711 "Willy-Brandt-Höfe" (Anlage 2) in seiner Fassung vom 23.04.2019 mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan vom 23.04.2019 (Anlage 3) und dessen Begründung (Anlage 4) werden gebilligt.

##### 02

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

Gemäß § 13a Abs. 2 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.

##### 03

Bis zum Abschluss des Durchführungsvertrags ist zu prüfen, inwieweit tatsächlich ein Bedarf einer Kindertagesstätte in diesem Planungsraum besteht und die Kindertagesstätte Aufnahme in das Programm zur Erhaltung und dem Ausbau von Betreuungsangeboten in Erfurt bzw. in den Kita-Bedarfsplan finden kann. In diesem Zusammenhang sind die finanziellen Modalitäten mit dem Vorhabenträger abzustimmen und dem Stadtrat vorzulegen.

29.04.2019 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 - Planzeichnung Entwurf
- Anlage 3.1 - Vorhaben- und Erschließungsplan
- Anlage 3.2 - Vorhabenbeschreibung
- Anlage 4 - Begründung
- Anlage 4.1 - Schallimmissionsprognose
- Anlage 4.2 - Artenschutz, Kurzugutachten
- Anlage 4.3 - Belichtungsgutachten
- Anlage 4.4 - Schreiben UNA - Verzicht auf GOP
- Anlage 5 - Bebauungsplan ALT571 "Bahnhofsquartier - Teilbereich A"

Die Anlagen 2-5 liegen im Bereich OB und den Fraktionen zur Einsichtnahme aus.

#### Beschlusslage

Satzung über das förmlich festgesetzte 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)

Der Stadtrat Erfurt hat am 05.09.2018 mit Beschluss Nr.1314/18 den Einleitungs- und Aufstellungsbeschluss gefasst, den Vorhaben- und Erschließungsplan „Entwicklung des Areals Schmidtstedter Straße38/39 & 43/44, Willy-Brandt-Platz 5 und Kurt-Schumacher-Straße 1“ in seiner Fassung vom 09.08.2018 und die Vorhabenbeschreibung als Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ALT711 „Willy-Brandt-Höfe“ und dessen Begründung gebilligt und die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit beschlossen. Der Beschluss wurde im Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt Nr. 18 vom 28.09.2018 ortsüblich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB, bekannt gemacht im Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt Nr. 18 vom 28.09.2018, ist vom 08.10.2018 bis 09.11.2018 durch öffentliche Auslegung des Vorentwurfes des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ALT711 „Willy-Brandt-Höfe“ und dessen Begründung durchgeführt worden.

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden, sind gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 und § 4 Abs. 1 Satz 1 BauGB mit Schreiben vom 28.09.2018 zur Äußerung aufgefordert worden.

### **Sachverhalt**

Die Vorhabenträgerin 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.

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.

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.

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.

Mit dem vorliegenden Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans soll die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden.

### **Errichtung sozialer Wohnungsbau**

Der Vorhabenträger wurde frühzeitig darüber informiert, dass die Landeshauptstadt Erfurt ein Baulandmodell mit einem Anteil an belegungs- und mietpreisgebundenen Wohnraum von 20% anstrebt. Das Vorhaben ALT 711 "Willy-Brandt-Höfe" befand sich gemäß Erfurter Baulandmodell-Stichtagsregelung zum Stichtag am 27.06.18 im Planverfahren zwischen Vorentwurf und Entwurf, sodass das vorliegende Vorhaben grundsätzlich unter die Anwendung des Erfurter Baulandmodell fällt.

Nach den uns vorliegenden Unterlagen liegt das Vorhaben zum aktuellen Zeitpunkt jedoch unter der absoluten Mindestgröße der Wohnfläche des Gesamtvorhabens (< 3.500 m<sup>2</sup>), sodass das Vorhaben von der Anwendung des Baulandmodells ausgenommen ist.

### **Errichtung einer Kindertagesstätte**

Die vom Vorhabenträger im Rahmen des Vorhabens angestrebte Schaffung einer Kindertagesstätte ist nicht Bestandteil der aktuellen Fortschreibung des Programms zur Erhaltung und zum Ausbau von Kindertageseinrichtungen ab 2017 lt. DS 1812/17 (Beschluss StR v. 20.12.2017) ist.

Das Vorhaben ist bisher in der derzeit gültigen Fassung der Bedarfsplanung der Tageseinrichtungen für Kinder/Tagespflege 2017-2019 nicht enthalten.

Ob der Betreuungsbedarf in diesem Planungsraum durch die im Bebauungsplan vorgesehene Kindertageseinrichtung gedeckt werden soll und deren Finanzierung, muss noch im Rahmen der Erarbeitung des Durchführungsvertrages geklärt werden.

### **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.

### **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.