

Titel der Drucksache:

Vorhabenbezogener Bebauungsplan BRV731
"Ensemble am Gothaer Platz" - Billigung des
Vorentwurfs und frühzeitige Beteiligung der
Öffentlichkeit

Drucksache

2339/20

Stadtrat

Entscheidungsvorlage

öffentlich

Beratungsfolge	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Dienstberatung OB	22.03.2021	nicht öffentlich	Vorberatung
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau, Umwelt, Klimaschutz und Verkehr	20.04.2021	nicht öffentlich	Vorberatung
Stadtrat	05.05.2021	öffentlich	Entscheidung

Beschlussvorschlag

01

Der Aufstellungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan BRV731 "Hotel am Gothaer Platz", beschlossen am 05.03.2020 (Beschluss Nr. 1415/19) wird hinsichtlich:

a) des Geltungsbereiches wie folgt geändert:

Der Bereich wird entsprechend der zeichnerischen Festsetzung des Geltungsbereiches im Vorentwurf zum Bebauungsplan (Anlage 2) umgrenzt.

b) der Bezeichnung des Vorhabens wie folgt geändert:

BRV731 "Ensemble am Gothaer Platz".

02

Der Vorhaben- und Erschließungsplan BRV731 "Ensemble am Gothaer Platz" in seiner Fassung vom 18.01.2021 (Anlage 2) und der Erläuterungsbericht (Anlage 3) werden als Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und dessen Begründung gebilligt.

03

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wird durch öffentliche Auslegung des Vorentwurfes des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes BRV731 "Ensemble am Gothaer Platz" 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.

04

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt.

05

Bis zur Vorlage des Entwurfs des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans BRV731 "Ensemble am Gothaer Platz" ist zu prüfen, inwieweit tatsächlich ein Bedarf einer Kindertagesstätte in diesem Planungsraum besteht und diese Kindertagesstätte in die Bedarfsplanung Tageseinrichtungen für Kinder-/Tagespflege aufgenommen werden soll. In diesem Zusammenhang sind die finanziellen Modalitäten mit dem Vorhabenträger abzustimmen und dem Stadtrat vorzulegen.

22.03.2021 gez. A. Bausewein

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			
↓				
	2020	2021	2022	2023
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 – Vorhaben- und Erschließungsplan, Stand 18.01.2021

Anlage 3 – Erläuterungsbericht, Stand 18.01.2021

Die Anlagen 2 – 3 liegen im Bereich OB und den Fraktionen zur Einsichtnahme aus.

Beschlusslage

- Stadtratsbeschluss vom 05.03.2020, DS 1415/19 - Vorhabenbezogener Bebauungsplan BRV731 "Hotel am Gothaer Platz" - Einleitungs- und Aufstellungsbeschluss, Billigung der Grundzüge der Wettbewerbsauslobung, bekannt gemacht im Amtsblatt vom 03.04.2020.

Sachverhalt

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan BRV731 "Ensemble am Gothaer Platz" soll für den letzten Teilbereich des ursprünglichen Bebauungsplanvorentwurfs BRV493 "Brühl-Süd" aus dem Jahr 2013 das Planverfahren fortgeführt und die städtebauliche Revitalisierung des ehemaligen Gewerbestandortes Brühl-Süd abgeschlossen werden.

Mit dem Vorhaben erhält das Brühl ein markantes Entree im Sinne eines Stadteingangs und der Gothaer Platz eine adäquate Raumfassung.

Die Vorhabenträgerin beabsichtigt auf der ca. 0,7 ha großen Brache ein Gebäudeensemble,

bestehend aus einem Hotel, einem Supermarkt, sowie Arztpraxen und Büros zu errichten. Auf dem nördlichen Bauteil ist eine Kita avisiert.

Aufgrund der exponierten 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. Zur Findung eines architektonisch und wirtschaftlich überzeugenden Bebauungskonzeptes wurde ein nicht offener Planungswettbewerb gemäß RPW 2013 in Form eines Einladungswettbewerbs mit insgesamt 10 Teilnehmern durchgeführt werden.

Gemäß Auftragsversprechen hat die Vorhabenträgerin den 1. Preisträger mit der weiteren Bearbeitung der Planung mindestens bis zu Leistungsphase 5 nach HOAI beauftragt. Der Wettbewerbsentwurf des 1. Preisträgers stellt die Grundlage des vorhabenbezogenen Bebauungsplans BRV731 dar.

Die durch die o.g. DS 1415/19 bereits bestätigte Kubatur des Hochkörpers fußt auf umfangreichen Untersuchungen zur Nah- und Fernwirkung insbesondere auch der Sichtbeziehungen aus der Gothaer Straße auf den Dom und vom Petersberg auf die Cyriaksburg in Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege.

Hinsichtlich der Einbindung der Baustruktur in die Umgebung besteht aufgrund der bereits vorhandenen und geplanten öffentlichen Räume am Gothaer Platz ein Erfordernis für die Gestaltung der Übergangsbereiche. In diesem Zusammenhang soll auch die Freiflächengestaltung für die öffentliche Platzfläche zwischen Warsbergstraße und dem Baufeld in einer parallel zum B-Planverfahren geführten Freiflächenplanung betrachtet werden. Auch hier bestehen Abhängigkeiten bzw. Synergien zwischen den Einzelplanungen. Daher wurde der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans gegenüber dem Aufstellungsbeschluss geändert und um die betroffenen künftigen öffentlichen Flächen ergänzt.

Ausgehend vom Ziel eines vernetzten Freiraumsystems für den Stadtteil Brühl soll die Integration bestehender und neuer Freiraum- und Grünelemente im Quartier Bestandteil des Gesamtkonzepts sein. Mit der Entwicklung einer differenzierten und prägenden Freiflächengestaltung sollen die vielschichtigen Ansprüche an den Standort Berücksichtigung finden und eine ansprechende Aufenthaltsqualität geschaffen werden. Das Funktionieren für Passanten sowie Nutzer des Gebäudes soll ohne Beeinträchtigen gewährleistet und eine barrierefreie Wegeverbindung (Fuß- und Radweg) von der ega in Richtung Dom geschaffen werden. Die vorhandene Topographie des Höhensprungs wird dabei berücksichtigt.

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan 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 frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit werden ortsüblich im Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt bekanntgemacht.

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.