

Titel der Drucksache:

Vorhabenbezogener Bebauungsplan ALT711
"Willy-Brandt-Höfe"- Abwägungs- und
Satzungsbeschluss

Drucksache

0431/23

Stadtrat

Entscheidungsvorlage

öffentlich

Beratungsfolge	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Dienstberatung OB	06.04.2023	nicht öffentlich	Vorberatung
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau, Umwelt, Klimaschutz und Verkehr	25.04.2023	nicht öffentlich	Vorberatung
Stadtrat	24.05.2023	öffentlich	Entscheidung

Beschlussvorschlag

01

Die Abwägung zu den im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen wird beschlossen.
Das Abwägungsergebnis mit Begründung (Anlage 5) ist Bestandteil des Beschlusses.

02

Gemäß § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) i.V.m. § 88 Abs. 2 Thüringer Bauordnung (ThürBO) und § 19 Abs. 1 Satz 1, § 2 Abs. 1 und 2 Thüringer Gemeinde- und Landkreisordnung (Thüringer Kommunalordnung - ThürKO), wird der vorhabenbezogene Bebauungsplan der Innenentwicklung, gemäß § 13a BauGB, ALT711 "Willy-Brandt-Höfe", bestehend aus der Planzeichnung (Anlage 2 M 1: 500) mit den textlichen Festsetzungen in seiner Fassung vom 16.01.2023 und dem Vorhaben- und Erschließungsplan (Anlage 3), als Satzung beschlossen.

06.04.2023, gez. i.V. Dr. Knoblich

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			
↓				
	2023	2024	2025	2026
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
- Anlage 3.1 - Vorhaben- und Erschließungsplan
- Anlage 3.2 - Vorhabenbeschreibung
- Anlage 4 - Begründung
- Anlage 4.1 - Schallimmissionsprognose
- Anlage 4.2 - Artenschutz, Gesamtgutachten
- Anlage 4.3 - Belichtungsgutachten
- Anlage 4.4 - Schreiben UNA - Verzicht auf GOP
- Anlage 5.a) - Abwägung öffentlich
- Anlage 5.b) - Abwägung nicht öffentlich
- Anlage 6 - Bebauungsplan ALT571 "Bahnhofsquartier - Teilbereich A"

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

Sachverhalt

Beschlusslage

Satzung über das förmlich festgesetzte Sanierungsgebiet ALT489 - "Bahnhofsquartier" -
Satzungsbeschluss Beschl.Nr. 039/2001 vom 28.03.01 - rechtsverbindlich seit dem 22.06.01

Erhaltungssatzung EH013 "Östliches Bahnhofquartier" - Satzungsbeschluss Beschl.Nr. 000847/08 vom 28.01.09 - seit dem 11.04.2009 rechtsverbindlich

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

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 Straße 38/39 & 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.

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und dessen Begründung sowie Anlagen wurden am 22.05.2019, Beschluss-Nr. 0396/19 vom Stadtrat beschlossen und haben gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 und § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB in der Zeit vom 01.07.2019 bis zum 02.08.2019 (Monatsfrist) öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Offenlage sind unter der Bezeichnung ALT711 "Willy-Brandt-Höfe" im Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt Nr. 11 vom 21.06.2019 ortsüblich bekannt gemacht worden. Es wurden keine Stellungnahmen von direkten Anliegern bzw. aus dem erweiterten Umfeld der Planung abgegeben.

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 21.06.2019 zur Stellungnahme 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 wurde als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt.

Entsprechend § 13a Abs. 2 Nr. 1 i. V. m § 13 Abs. 3 BauGB wurde 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 Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wurde die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Es wurden keine Stellungnahmen vorgebracht sowie normative Hinderungsgründe aufgezeigt, die der Weiterführung des Bebauungsplanverfahrens und dem Satzungsbeschluss entgegenstehen. Die erfassten Hinweise und Anregungen wurden in der Abwägung der privaten und öffentlichen Belange geprüft.

Änderungen nach Offenlage

Nach der öffentlichen Auslegung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wurden entsprechend der Abwägung und auf Wunsch des Vorhabenträgers folgende Änderungen in den Bebauungsplan und in den Vorhaben- und Erschließungsplan eingearbeitet:

Bebauungsplan

- Aktualisierung der Plangrundlage entsprechend dem aktuellen Kataster (Stand 15.11.2022)
- Zur Klarstellung der Bezugnahme der Festsetzung der Höhenlage des geplanten Geländes auf die nicht überbaubare Grundstücksfläche wurde in der Planzeichenerklärung sowie in der Begründung (Pkt. 2.9) der Passus „im Bereich der nicht überbaubaren Grundstücksfläche“ ergänzt.
- Ergänzung des Ausnahmetatbestandes in den textlichen Festsetzungen 2.3 und 2.4
- neue Festsetzung 3.1 für die Zulässigkeit eines Erkers im Bereich des Baufeldes 3 vom 1. bis zum 3. Obergeschoss mit einer Breite von max. 2,9 m und einer Tiefe von max. 1,1 m (Überschreiten der Baulinie)
- Ergänzung in der Festsetzung 3.2 (vorher 3.1): Zulässigkeit von Dachterrassen im 5. OG im Bereich der Baufelder 2.1 (2 Stück) und 4.1 (1 Stück) mit einer maximalen Größe von jeweils 12 m² sowie einer max. 35 m² großen Dachterrasse auf dem Baufeld 5.2 (Überschreiten von Baugrenzen).
- Entsprechende Korrektur der Festsetzung 9.3 über die Zulässigkeit von Dachterrassen in bestimmten Baufeldern
- Konkretisierung des „berechtigten Personenkreises“ für die Nutzung der (Tief-) Garage in Festsetzung 7.1
- Präzisierung der Festsetzung 8.1, so dass klar daraus hervorgeht, dass sich die Strauchpflanzungen auf die Baufelder 5.5 und 6.2 beziehen

- geringfügige Änderungen in den Abmessungen der Baufelder 5.2 bis 5.4
- Die unter Hinweise, Punkt 7 genannten Artenschutzmaßnahmen wurden entsprechend der zwischenzeitlich abgeschlossenen Kartierung präzisiert.
- Aktualisierung der Ansichten gemäß Stand der Planungen

Vorhaben- und Erschließungsplan (Blatt 1)

- Darstellung Grenze Geltungsbereich
- geringfügige Änderungen in den Abmessungen der Baufelder 5.2 bis 5.4
- Aktualisierung der Ansichten gemäß Stand der Planungen

Begründung:

- Ergänzung Stellplatznachweis und Angaben zu Fahrradstellplätzen
- Korrektur 2.2: „Orientierungswerte“ statt „Obergrenzen“ für GRZ u. GFZ gem. Novellierung BauGB
- Kapitel 2.3: neue Begründung der Festsetzung 3.1 und Ergänzung der Begründung der Festsetzung 3.2 (ehem. 3.1)

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 ALT711 "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 m²), sodass das Vorhaben von der Anwendung des Baulandmodells ausgenommen ist.

Errichtung einer Kindertagesstätte

Die Etablierung einer Kindertageseinrichtung am Standort Schmidtstedter Straße/Willy-Brandt-Platz ist grundsätzlich möglich (vgl. § 4 Abs. 1.2, 2. BA). Die Entscheidung über diese Nutzungsmöglichkeit obliegt dem Vorhabenträger.

Die mögliche Einordnung einer Kindertagesstätte im Erdgeschoss und 1. Obergeschoss der Schmidtstedter Straße 38/39 übernimmt der Vorhabenträger mit der Realisierung des 2. BA auf eigene Kosten.

Wenn die Kindertageseinrichtung die Anforderungen des ThürKitaG erfüllt, kann diese im Bedarfsplan der Stadt Berücksichtigung finden, sofern zum Zeitpunkt der möglichen Nutzungsaufnahme ein Bedarf durch die Stadt prognostiziert wird. Die Bedarfsplanung für 2028 steht noch aus. Die Entscheidung zur Aufnahme in den Bedarfsplan obliegt ausschließlich der Stadt.

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.