

Titel der Drucksache:

Vorhabenbezogener Bebauungsplan ILV574  
"An der Martinikirche" - Billigung des Entwurfs  
und öffentliche Auslegung

Drucksache

**1791/13**

Stadtrat

Entscheidungsvorlage

öffentlich

Beratungsfolge	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Dienstberatung OB	28.11.2013	nicht öffentlich	Vorberatung
Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt	10.12.2013	nicht öffentlich	Vorberatung
Stadtrat	18.12.2013	öffentlich	Entscheidung

#### Beschlussvorschlag

##### 01

Der Entwurf des Bebauungsplanes ILV574 "An der Martinikirche" in seiner Fassung vom 08.11.2013 (Anlage 2) und die Begründung (Anlage 3) sowie die Zwischenabwägung (Anlage 4) werden gebilligt.

Das Verfahren wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB wird im beschleunigten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen.

##### 02

Der Entwurf des Bebauungsplanes ILV574 "An der Martinikirche" und die Begründung sind nach § 13a Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen.

##### 03

Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden, sind gemäß § 13a Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 und § 4 Abs. 2 BauGB zu beteiligen.

**04**

Zeitpunkt, Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung sind gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr.2 und § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB im Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt ortsüblich bekannt zu machen.

In der Bekanntmachung ist darauf hinzuweisen, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können.

28.11.2013 i.V. gez. Götze

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>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

- Anlage 1- Übersichtsskizze
- Anlage 2 - vorhabenbezogener Bebauungsplan
- Anlage 2.1 - Erschließungsplan
- Anlage 2.2 - Vorhabenplan
- Anlage 3 - Begründung
- Anlage 3.1 - Grünordnungsplan
- Anlage 3.1.1 - Artenschutzgutachten
- Anlage 3.1.2 - Fledermausgutachten
- Anlage 3.1.3 - Bienengutachten
- Anlage 3.2 - Schallschutzgutachten
- Anlage 3.3 - Altlasten-, Boden-, Grundwassergutachten
- Anlage 4a - Zwischenabwägung (öffentlich)
- Anlage 4b - Zwischenabwägung ( nicht öffentlich)

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

#### Sachverhalt

##### Bestehende Rechtslage

##### Flächennutzungsplan

- Feststellungsbeschluss Nr. 128 /2005 vom 13.07.05, wirksam mit Veröffentlichung im Amtsblatt Nr.11/06 vom 27.05.06
- zuletzt geändert durch Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 10, Genehmigung vom 28.09.12, wirksam mit Veröffentlichung im Amtsblatt Nr.21/2012 vom 23.11.2012

## Bebauungsplan ILV574

- Einleitungs- und Aufstellungsbeschluss vom 24.04.2013 mit Beschluss Nr. 0009/13, bekannt gemacht im Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt Nr. 8 vom 24.05.2013

### **Sachverhalt**

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan ILV574 ist beabsichtigt, ein seit vielen Jahren brachliegendes Grundstück, als ehemalige Teilfläche eines Gewerbebetriebes und Produktionsstandortes mit einer Größe von ca. 1 ha zu überplanen und die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung als Standort für Wohngebäude zur Eigennutzung zu schaffen.

Das Vorhaben befindet sich im Stadtteil Ilversgehofen unweit der Achse der Magdeburger Allee am Rand eines Mischgebietes und eines Gewerbegebietes.

Es handelt sich um die Wiedernutzbarmachung einer Brachfläche im Kernstadtbereich für Wohnnutzungen und das Vorhaben entspricht damit den Zielen des integrierten Stadtentwicklungskonzeptes der Landeshauptstadt Erfurt.

Durch das Vorhaben kann ein städtebaulicher Missstand beseitigt werden. Eine intensive gewerbliche Nutzung, wie ehemals vorhanden, wäre an dieser Stelle, aufgrund der Immissionskonflikte, nicht möglich. Die Wohnbebauung fügt sich nach der Art der Nutzung in die umgebenden Strukturen eines Mischgebietes ein und stellt aufgrund der Nutzung und der vorgesehenen Bebauungsstruktur eine erhebliche Verbesserung gegenüber der früheren Situation dar.

Mit den Wohngebäuden soll eine differenzierte Bebauungsstruktur mit dreigeschossiger Blockrandbebauung an der Tiergartenstraße und einer lockeren ein- bis zweigeschossigen Bebauung im Innenbereich des Grundstücks realisiert und so u. a. der Blockrand geschlossen werden.

Ehemals war im Blockinnenbereich eine dichtere Bebauung mit einer intensiveren gewerblichen Nutzung vorhanden. Im inneren Bereich des Grundstücks ist im Rahmen der Erschließung eine kleine gestaltete Freifläche für die Bewohner und Nutzer geplant.

Durch die Wohnsiedlung erfährt der Bereich des ehemaligen alten Ortskerns von Ilversgehofen eine angemessene funktionale Aufwertung. Mit dem Vorhaben kann die vorgesehene Nutzung unweit einer ÖPNV- Haltestelle am Ilversgehofener Platz angeboten werden.

Das Vorhaben kann einen Entwicklungsimpuls für die Entwicklung von Brachflächen in Ilversgehofen darstellen.

Die Erschließung ist von der Tiergartenstraße im östlichen Bereich in Form einer Öffentlichen Straße geplant. Des Weiteren soll eine Durchwegung östlich der Schmalen Gera in Nord-Süd-Richtung in Form einer öffentlichen Grünfläche gesichert werden. Stellplätze, Garagen und sonstige Nebenanlagen werden in den Festsetzungen des Bebauungsplanes geregelt, um die

Einheitlichkeit zu wahren.

Im Rahmen der Erarbeitung des Entwurfes wurden unterschiedliche Gutachten erstellt, deren Erkenntnisse in den Planungsprozess eingeflossen sind.

Mit dem Entwurf ist die Öffentlichkeit an der Planung zu beteiligen und kann sich innerhalb einer bestimmten Frist zur Planung äußern.

Die Finanzierung der Planungsleistungen und Gutachten sowie die Herstellung der Erschließungsanlagen werden durch den Vorhaben- und Erschließungsträger übernommen. Ein Durchführungsvertrag gemäß § 12 BauGB ist mit dem Vorhabenträger abzuschließen.

### **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.