

Titel der Drucksache:

Vorhabenbezogener Bebauungsplan ILV622
"Wohnquartier Ilversgehofener Platz";
Einleitungs- und Aufstellungsbeschluss

Drucksache

0310/16

Stadttrat

Entscheidungsvorlage

öffentlich

Beratungsfolge	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Dienstberatung OB	21.03.2016	nicht öffentlich	Vorberatung
Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt	19.04.2016	nicht öffentlich	Vorberatung
Stadttrat	27.04.2016	öffentlich	Entscheidung

Beschlussvorschlag

01

Dem Antrag auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens nach § 12 Abs. 2 BauGB vom 05.02.2016, für das Vorhaben „Wohnquartier Ilversgehofener Platz“ wird gemäß § 12 Abs. 2 Satz 1 BauGB nach pflichtgemäßem Ermessen zugestimmt. Das Bebauungsplanverfahren soll für den in der Anlage 1 dargestellten Bereich eingeleitet werden.

02

Für den Bereich in Ilversgehofen, nördlich der Stollbergstraße und östlich der Magdeburger Allee soll gemäß § 12 Abs. 1 Satz 1 BauGB i. V. m. § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB der vorhabenbezogene Bebauungsplan ILV622 „Wohnquartier Ilversgehofener Platz“ aufgestellt werden.

Mit dem Bebauungsplan werden folgende Planungsziele angestrebt:

- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung von Wohngebäuden mit gewerblichen und Dienstleistungsfunktionen im Erdgeschoss
- Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung
- Bewältigung möglicher Immissionskonflikte
- Vermeidung einer Beeinträchtigung des Wohnumfeldes im Blockinnenbereich insbesondere durch angemessene Freiraumgestaltung im rückwärtigen Bereich
- planungsrechtliche Umsetzung eines in einem Wettbewerbsverfahren zu entwickelnden Bebauungskonzeptes hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und der überbaubaren Grundstücksflächen
- Sicherung der Erschließung

03

Der Lageplan des Vorhabens (Anlage 2) und die Vorhabenbeschreibung (Anlage 3) als Grundzüge des Vorhabens werden als Grundlage der Wettbewerbsaufgabenstellung und des Bebauungsplanes ILV622 "Wohnquartier Ilversgehofener Platz" unter Maßgabe der vorgenannten im Weiteren zu beachtenden grundsätzlichen Planungsziele gebilligt.

04

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

Auf die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wird gemäß § 13a Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 i. V. m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 BauGB verzichtet.

05

Der Einleitungs- und Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB ortsüblich im Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt bekannt zu machen.

Gemäß § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB ist in der Bekanntmachung darauf hinzuweisen, wo sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten kann und dass sich die Öffentlichkeit innerhalb einer bestimmten Frist zur Planung äußern kann.

06

Der Oberbürgermeister wird beauftragt, mit dem Antragsteller (Vorhabenträger) den erforderlichen Durchführungsvertrag gemäß § 12 Abs. 1 Satz 1 BauGB zur Vorbereitung und Durchführung dieses Bebauungsplanverfahrens abzuschließen.

07

Der Oberbürgermeister wird beauftragt, mit dem Vorhabenträger einen städtebaulichen Vertrag (§ 11 Abs. 1 Satz 1 BauGB) abzuschließen, der die Durchführung eines Planungswettbewerbes gemäß RPW 2013 als Einladungswettbewerb durch den Vorhabenträger regelt und festzuschreibt, dass einer der Preisträger des Wettbewerbes vom Vorhabenträger auf dessen Kosten mit den vollständigen Planungsleistungen bis zur Ausführungsplanung (einschließlich Leistungsphase 4 HOAI) zu beauftragen ist.

21.03.2016 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			
↓				
	2016	2017	2018	2019
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 - Lageplan mit den Grundzügen des Vorhabens

Anlage 3 - Beschreibung der Grundzüge des Vorhabens

Anlage 4 - Antrag auf vorhabenbezogenen Bebauungsplan (nicht öffentlich)

Anlage 5 – Flurstücke im städtischen Eigentum (nicht öffentlich)

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

Sachverhalt

BESCHLUSSLAGE

Flächennutzungsplan

- wirksamer Flächennutzungsplan der Stadt Erfurt, veröffentlicht im Amtsblatt 11/2006; zuletzt geändert durch Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 24, wirksam mit Veröffentlichung im Amtsblatt Nr. 3 vom 25.02.2016

Bebauungsplan

-Aufstellungsbeschluss ILV645 "Magdeburger Allee/Stollbergstraße" DS1244/13; bekannt gemacht im Amtsblatt Nr. 16 vom 03.10.2013

weitere informelle Planungen

- Konzeptioneller Stadtteilplan Ilversgehofen

SACHVERHALT

Der Vorhabenträger beantragt über einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan die rechtlichen Voraussetzungen für eine Wohnbebauung östlich der Magdeburger Allee und nördlich der Stollbergstraße zu schaffen.

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan ILV622 ist beabsichtigt, ein seit vielen Jahren brachliegendes Grundstück eines ehemaligen Lichtspielhauses mit einer Größe von ca. 0,6 ha zu überplanen und die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung einer vorwiegend Wohnnutzung mit untergeordneten Gewerbe- und Dienstleistungsnutzungen zu schaffen.

Das Vorhaben befindet sich im zentralen Versorgungsbereich Ilversgehofen, Magdeburger Allee. Sollten in dem Vorhaben Einzelhandelsnutzungen im Erdgeschoss angesiedelt werden, entspricht das Vorhaben damit den Zielen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Landeshauptstadt Erfurt.

Durch das geplante Vorhaben kann ein städtebaulicher Missstand beseitigt werden. Mit der beabsichtigten Bebauung soll u. a. eine viergeschossige Blockrandbebauung an der Ecke Magdeburger Allee / Stollbergstraße realisiert und so unmittelbar der Blockrand zum Ilversgehofener Platz geschlossen werden.

Der neugestaltete Stadtplatz erfährt dadurch eine angemessene funktionale Aufwertung. Weiterhin ist eine Komplementierung des Vorhabens mit Baukörpern im Blockinnenbereich auf den hinteren Grundstücksteilen geplant.

Mit dem Vorhaben können die geplanten Nutzungen direkt an einer ÖPNV- Haltestelle am nördlichen Endpunkt der Magdeburger Allee angeboten werden.

Das Vorhaben kann einen Entwicklungsimpuls für die Entwicklung der Brachflächen nördlich des Ilversgehofener Platzes darstellen.

Im östlichen Bereich des Grundstücks, in der Stollbergstraße, ist die Erschließung geplant. Das Vorhaben bedarf u.a. einer entsprechender Anzahl Stellplätze, deren genaue Lage und Ausformung ebenfalls Inhalt des durchzuführenden Wettbewerbes ist.

Die Ausgestaltung des Vorhabens an der Nahtstelle zum Wohnen im rückwärtigen Bereich der Stollbergstraße bedarf der Vermeidung von Nachbarschaftskonflikten.

Für diesen Planungsprozess ist die grundsätzliche Billigung erforderlich, um dem Vorhabenträger eine hinreichend sichere Dispositionsgrundlage für die Durchführung des geplanten Einladungswettbewerbs zu geben.

Unter Maßgabe der vorgegebenen Planungsziele ist die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit mit dem derzeitigen Planungstand durchzuführen.

Die Finanzierung der Planungsleistungen (Gutachten) sowie die Herstellung der Erschließungsanlagen werden durch den Vorhaben- und Erschließungsträger übernommen. Hierzu soll ein Erschließungsdurchführungsvertrag gemäß § 12 BauGB abgeschlossen werden.

Durch die innerstädtische Lage des Vorhabens wird die Durchführung eines Wettbewerbsverfahrens zur Sicherung der Qualität hinsichtlich Städtebau, Architektur und Freiraum für angemessen erachtet. Nachdem sich der Vorhabenträger zur Durchführung eines Wettbewerbs

bereit erklärt hat, hat die Verwaltung den Antrag zur Beschlussfassung im Stadtrat aufbereitet. Der Vorhabenträger verpflichtet sich einen der Preisträger mit den weiteren Planungsleistungen mindestens bis zur Leistungsphase 4 HOAI zu beauftragen. Die Grundzüge der Aufgabenstellung werden in Anlage 2 und 3 dargestellt und für den Wettbewerb einvernehmlich zwischen Vorhabenträger und Verwaltung weiter konkretisiert.

Gegenstand des Bebauungsplanes ist die Herstellung der räumlichen Fassung des Blockrandes entlang der Magdeburger Allee und der Stollbergstraße und damit auch des Ilversgehofener Platzes durch Errichtung von Geschosswohnungsbau. Er stellt damit eine Maßnahme der Innenentwicklung dar und wird deshalb im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt. Eine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 13a Abs.1 Nr. 2 BauGB ist nicht erforderlich, da die Größe der zulässigen Grundflächen die Obergrenze von 20.000 m² nicht überschreiten wird. Von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB kann gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen werden. Gleichzeitig wird mit den vorliegenden Unterlagen die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung unterrichtet.

Im weiteren Verfahren sind jedoch die relevanten Umweltbelange zu berücksichtigen, dies betrifft insbesondere die Immissionsschutzproblematik.

Flurstücke im städtischen Eigentum:

Der Vorhabenträger hat derzeit noch keine Verfügungsbefugnis über die städtischen Grundstücke Gemarkung Ilversgehofen, Flur 6, Flurstücke 116/61 und 20/2 (siehe Anlage 5). Diese Flächen sind deutlich untergeordnet und dienen der Arrondierung. Sie sind aufgrund ihrer geringen Größe nicht eigenständig nutzbar bzw. bebaubar und können abhängig von der Konfiguration des Vorhabens ohne Ausschreibung veräußert werden. Die Herstellung der Verfügbarkeit ist absehbar und kann während der Aufstellung zum Bebauungsplan im Rahmen des abzuschließenden Durchführungsvertrages geregelt werden oder auch durch Abschluss eines normalen Kaufvertrages, so dass spätestens zum Satzungsbeschluss oder zur Erteilung einer Planreife gemäß § 33 BauGB die Verfügbarkeit hergestellt ist.

NACHHALTIGKEITSCONTROLLING UND DEMOGRAPHISCHES CONTROLLING

Gegenstand der Drucksache 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.