

Titel der Drucksache:

Vorhabenbezogener Bebauungsplan ILV622
"Wohnquartier Ilversgehofener Platz";
Satzungsbeschluss

Drucksache

1327/18

Stadtrat

Entscheidungsvorlage

öffentlich

Beratungsfolge	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Dienstberatung OB	13.09.2018	nicht öffentlich	Vorberatung
Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt	25.09.2018	nicht öffentlich	Vorberatung
Stadtrat	17.10.2018	öffentlich	Entscheidung

Beschlussvorschlag

01

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) beschließt der Stadtrat Erfurt den vorhabenbezogenen Bebauungsplan ILV622 „Wohnquartier Ilversgehofener Platz“, bestehend aus der Planzeichnung (Anlage 2) mit den textlichen Festsetzungen in der Fassung vom 03.09.2018 und mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan in der Fassung vom 25.06.2018 (Anlage 3) als Satzung.

13.09.2018, 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 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			
↓				
	2018	2019	2020	2021
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 - Entwurf vorhabenbezogener Bebauungsplan
- Anlage 3 - Vorhaben- und Erschließungsplan
- Anlage 3.1 - Vorhabenbeschreibung
- Anlage 4 - Begründung
- Anlage 4.1 - Schallgutachten
- Anlage 4.2 - Artenschutzgutachten

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

Sachverhalt

Beschlusslage

Flächennutzungsplan

- Feststellungsbeschluss Nr. 128/2005 vom 13.07.2005
- Beitrittsbeschluss Nr. 100/2006 vom 26.04.2006, wirksam mit Veröffentlichung im Amtsblatt Nr.11/2006 vom 27.05.2006
- Beschluss der Neubekanntmachung des Flächennutzungsplanes Nr. 1765/16 vom 14.06.2017, Veröffentlichung im Amtsblatt Nr. 12/2017 vom 14.07.2017

Bebauungsplan

- Einleitungs- und Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplanverfahrens mit Beschluss 0310/16

vom 27.04.2016

- Billigung der Grundzüge der Wettbewerbsauslobung mit Beschluss 0858/16 vom 15.06.2016
- Durchführung eines Einladungswettbewerbs zur Realisierung des Vorhabens
- Billigung des Entwurfes und öffentliche Auslegung mit Beschluss 2140/17 vom 31.01.2018
- Abwägungsbeschluss 0772/18 vom 05.09.2018

Sachverhalt

Der Vorhabenträger beantragte 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 Einzelhandelsnutzungen zu schaffen.

Das Vorhaben befindet sich im zentralen Versorgungsbereich Ilversgehofen, Magdeburger Allee. Die bei dem Vorhaben geplanten Einzelhandelsnutzungen im Erdgeschoss, entsprechen damit den Zielen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Landeshauptstadt Erfurt.

Mit dem Bebauungsplan werden folgende Planungsziele umgesetzt:

- 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 entwickelten Baukonzeptes hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und der überbaubaren Grundstücksflächen
- Sicherung der Erschließung

Durch das geplante Vorhaben kann ein städtebaulicher Missstand beseitigt werden. Mit der beabsichtigten Bebauung soll u. a. eine mehrgeschossige 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.

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.

Die Finanzierung der Planungsleistungen (Gutachten) sowie die Herstellung der Erschließungsanlagen und die Umsetzung des Vorhabens werden durch den Vorhaben- und Erschließungsträger übernommen. Hierzu wurde ein Durchführungsvertrag gemäß § 12 BauGB abgeschlossen.

Durch die innerstädtische Lage des Vorhabens wurde die Durchführung eines Wettbewerbs-

verfahrens zur Sicherung der Qualität hinsichtlich Städtebau, Architektur und Freiraum für angemessen erachtet und absolviert. Der Vorhabenträger hat sich verpflichtet den Preisträger des 1. Preises mit den weiteren Planungsleistungen sowie der Umsetzung zu beauftragen. Der vorliegende vorhabenbezogene Bebauungsplan sowie der Vorhabenplan ist das Ergebnis des 1. Preisträgers des Wettbewerbs

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 wurde deshalb im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt. Eine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 13a Abs.1 Nr. 2 BauGB war nicht erforderlich, da die Größe der zulässigen Grundflächen die Obergrenze von 20.000 m² nicht überschritten wurde. Von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB wurde gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen.

Im Verfahren zur Aufstellung waren jedoch die relevanten Umweltbelange zu berücksichtigen, dies betrifft insbesondere die Immissionsschutzproblematik sowie den Artenschutz.

Im Rahmen des Durchführungsvertrages wurde geregelt, dass die geplante öffentliche Verkehrsfläche am Ilversgehofener Platz dementsprechend an die Stadt übergeht.

Als letzter Schritt der Planaufstellung erfolgt hier die Beschlussfassung für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan ILV622 "Wohnquartier Ilversgehofener Platz" mit einem Vorhabenträger.

Mit dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurden die Öffentlichkeit und die Behörden sowie sonstigen Träger öffentlicher Belange beteiligt. Die konkreten städtebaulichen Belange sowie die erforderlichen Abwägungsmaterialien wurden im Verfahren für den Entwurf des Bebauungsplanes geprüft und entsprechend aufgenommen.

Mit dem Satzungsbeschluss wird das Verfahren abgeschlossen und die dauerhafte Rechtssicherheit für das Plangebiet hergestellt.

Weitere Schritte nach Beschlussfassung

Der Bebauungsplan wird gemäß § 21 Abs. 3 Satz 1 ThürKO der Rechtsaufsichtsbehörde vorgelegt. Die Satzung wird gemäß § 21 Abs. 3 Satz 2 ThürKO frühestens nach Ablauf eines Monats ortsüblich bekanntgemacht, sofern die Rechtsaufsichtsbehörde die Satzung nicht beanstandet. Dabei wird auch angegeben, wo der Plan mit der Begründung während der Dienststunden eingesehen und über den Inhalt Auskunft verlangt werden kann.

Den Einreichern von Stellungnahmen nach § 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB wird das Abwägungsergebnis mitgeteilt.

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.
