

Titel der Drucksache:

Vorhabenbezogener Bebauungsplan ILV715
"Wohnquartier Hans-Sailer-Straße" -
Einleitungs- und Aufstellungsbeschluss,
Billigung des Vorentwurfs und frühzeitige
Beteiligung der Öffentlichkeit

Drucksache

1465/18

Stadtrat

Entscheidungsvorlage

öffentlich

Beratungsfolge	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Dienstberatung OB	15.10.2018	nicht öffentlich	Vorberatung
Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt	13.11.2018	nicht öffentlich	Vorberatung
Stadtrat	28.11.2018	öffentlich	Entscheidung

Beschlussvorschlag

01

Dem Antrag auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens nach § 12 Abs. 2 BauGB vom 14.08.2018 für das Vorhaben ILV715 "Wohnquartier Hans-Sailer-Straße" wird gemäß § 12 Abs. 2 Satz 1 BauGB nach pflichtgemäßem Ermessen zugestimmt. Das Bebauungsplanverfahren soll eingeleitet werden.

02

Für den Bereich zwischen Hans-Sailer-Straße, Braunstraße, Am Salpeterberg und dem Ilversgehofener Platz soll gemäß § 12 Abs. 1 Satz 1 BauGB i. V. m. § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB der vorhabenbezogene Bebauungsplan ILV715 "Wohnquartier Hans-Sailer-Straße" aufgestellt werden.

Der Bereich wird entsprechend der zeichnerischen Festsetzung des Geltungsbereiches im Vorentwurf zum Bebauungsplan umgrenzt.

Mit dem Bebauungsplan werden folgende Planungsziele angestrebt:

- Schaffen der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung der Wohngebäude als Geschosswohnungsbau
- städtebauliche und freiraumplanerische Neuordnung des Areals der ehemaligen Gewerbefläche innerhalb des Wohnquartiers
- Sicherung einer quartiersverträglichen Bebauung im Blockinnenbereich durch maßstäbliche Baustrukturen
- Sicherung der Wohn- und Aufenthaltsqualität für die geplante Wohnbebauung
- Sicherung einer hohen Freiraumqualität, möglichst Erhalt der großen Bestandsbäume an der Straße Am Salpeterberg
- Sicherung der erforderlichen Flächen für den ruhenden Verkehr in einer Tiefgarage

03

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

04

Der Vorhaben- und Erschließungsplan ILV715 "Wohnquartier Hans-Sailer-Straße" in seiner Fassung vom 25.09.2018 (Anlage 2) und die Begründung (Anlage 3) werden als Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und dessen Begründung gebilligt.

05

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs.1 Satz1 BauGB wird durch öffentliche Auslegung des Vorentwurfes des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ILV715 "Wohnquartier Hans-Sailer-Straße" 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.

15.10.2018, 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 - Übersichtskizze
- Anlage 2- Vorhaben- und Erschließungsplan
- Anlage 3 - Begründung
- Anlage 4 -städtebauliches Konzept
- Anlage 5 - Antrag auf Einleitung (nicht öffentlich)

Die Anlagen 2 bis 5 liegen in den Fraktionen sowie dem Bereich OB zur Einsichtnahme aus.

Beschlusslage

- Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Erfurt, wirksam mit Veröffentlichung im Amtsblatt am 27.05.2006, Beschluss der Neubekanntmachung des Flächennutzungsplanes im Amtsblatt Nr. 12/2017 vom 14.07.2017.
- Aufstellungsbeschluss Einfacher Bebauungsplan ILV696 "Regelung der Vergnügungsstätten Magdeburger Alle, Beschluss Nr. 0026/17, Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 6 vom 31.03.2017.
- Erhaltungssatzung EH014 "Magdeburger Allee", Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 15 vom 15.08.2014

Sachverhalt

Der Stadtverwaltung Erfurt liegt der Antrag eines Vorhabenträgers auf Einleitung eines Bauleitplanverfahrens vor.

Auf einer seit ca. 20 Jahren ungenutzten Brachfläche einer ehemaligen Schuhfabrik in Erfurt-Ilversgehofen soll ein Wohnquartier entstehen. Das knapp 10.000 m² große Grundstück liegt zentral im Stadtteil Ilversgehofen und wird im Westen durch die Hans-Sailer-Straße, im Süden durch die Straße Am Salpeterberg und im Osten durch die Magdeburger Allee, die an dieser Stelle in den Ilversgehofener Platz mündet, begrenzt.

Im Süden, Osten und Nordosten befinden sich gründerzeitliche Wohnbebauungen und im Norden und Nordwesten schließt sich eine kleinteiligere Bebauung an.

Im Westen grenzt das Plangebiet an die Hans-Sailer-Straße, deren westlich angrenzende Bebauung in diesem Straßenabschnitt ebenso wie die nordwestlich an das Plangebiet angrenzende Bebauung mehrheitlich gewerblich geprägt ist.

Neben dem Lückenschluss an der Magdeburger Allee ist eine zusammenhängende, durchgängig viergeschossige Wohnbebauung mit Satteldach geplant, die sich harmonisch in die angrenzende gründerzeitliche Blockstruktur einfügt und diese fortschreibt.

Von den benachbarten Wohnhäusern Am Salpeterberg durch eine kleine Platzaufweitung mit altem Baumbestand getrennt, führt die Neubebauung den Blockrand zunächst in die Hans-Sailer-Straße fort und knickt anschließend in den Blockinnenbereich ab.

Die mäanderförmige Großform des Baukörpers bildet dabei mehrere miteinander verbundene, individuell gestaltete Hofbereiche, die von allen drei angrenzenden Straßen aus zugänglich sind.

Nördlich der geplanten Bebauung ist eine fußläufige Durchwegung zwischen Hans-Sailer-Straße und Magdeburger Allee geplant. Diese Durchwegung dient sowohl der Erschließung der nördlichen Gebäudezeile als auch der Sicherung der Feuerwehrezufahrt.

Die nach Süden orientierten Höfe werden mit großzügigen Grünflächen als Gartenhöfe gestaltet. Durch das gegenüber der Straße erhöhte Hofniveau erhalten alle Häuser einen ebenen gleichen Zugang zu den Gartenhöfen; den Erdgeschosswohnungen sind mit Hecken abgetrennte Vorgärten vorgelagert.

Alle Wohnungen sind mindestens zweiseitig orientiert und verfügen über große Außenräume, hauptsächlich als Loggien.

Die unter Teilbereichen der Höfe liegende Tiefgarage mit ca. 100 Stellplätzen wird über ein separates Zufahrtsbauwerk an der Hans-Sailer-Straße erschlossen, dieses nimmt auch eine Trafostation der Stadtwerke Erfurt auf. Die Gestaltung der Einfahrt zur Tiefgarage wurde intensiv im Gestaltungsbeirat der Stadt Erfurt am 14.06.2018 diskutiert, die derzeitige Lösung wurde als "unglücklich" bewertet, da der niedrige Bau eine zu dominante Stellung in der Straße hat. Es sollen verschiedene Varianten seitens des Architekten im weiteren Verfahren geprüft werden. Aus abstandsrechtlichen Gründen wurde ein größerer bzw. höherer Baukörper verworfen. Auch eine bessere Überlagerung von Erschließung, Feuerwehraufstellflächen und Tiefgarage soll geprüft werden, um die versiegelten Flächen zu Gunsten bodenschlüssiges Großgrün zu minimieren und die angespannte Entwässerungssituation zugunsten einer höheren Regenwasserversickerung auf dem eigenen Grundstück zu ermöglichen.

Im Plangebiet sollen ca. 100 Wohneinheiten entstehen.

Aktuelles Planungsrecht

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Erfurt ist der benannte Bereich als Wohnbaufläche dargestellt. Der aufzustellende vorhabenbezogene Bebauungsplan nimmt die Ziele auf: Der Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet als Gemischte Baufläche „M“ dar und

stellt den großräumigen Zusammenhang um das Gebiet der Magdeburger Allee her. Der Bebauungsplan konkretisiert die Darstellung des Flächennutzungsplanes in der nachgelagerten Planungsebene und trifft differenzierte Festsetzungen.

Da der Geltungsbereich relativ klein ist und nur das Grundstück des ehemaligen Gewerbebetriebs umfasst, ist eine gemischte Nutzung zwischen Wohnen und nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben in der im Flächennutzungsplan über dem geplanten Wohnquartier hinausgreifenden umgebenden gemischten Baufläche weiterhin möglich. Eine Durchmischung des Gebietes insgesamt im Maßstab des Flächennutzungsplanes ist weiterhin vorhanden.

Im Plangebiet sollen ca. 100 Wohnungen entstehen. Diese werden dem Anteil Wohnen im gemischten Baugebiet zugeordnet. Das direkt westlich angrenzende Quartier Hans-Sailer-Straße/Bogenstraße ist dagegen eher gewerblich geprägt, die vorhandene Bebauung an der Magdeburger Allee ist von einer Durchmischung geprägt. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ILV715 „Wohnquartier Hans-Sailer-Straße“ kann somit als nach § 8 Abs. 2 BauGB entwickelt gelten. Die Festsetzung von Wohngebieten widerspricht nicht dem Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB.

Der Bebauungsplan ILV715 kann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, da in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche von insgesamt weniger als 20.000 m² festgesetzt wird, keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet werden soll, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b genannten Schutzgüter bestehen.

In diesem beschleunigten Verfahren soll am Standort einem Bedarf zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum in angemessener Weise Rechnung getragen werden.

Weitere Schritte nach Beschlussfassung

Der Einleitungs- und Aufstellungsbeschluss wird gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB ortsüblich im Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt bekanntgemacht.

Zeitpunkt, Ort und Dauer der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit werden ortsüblich im Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt bekanntgemacht.

Mit dem Antragsteller (Vorhabenträger) wird der erforderliche Durchführungsvertrag gemäß § 12 Abs. 1 Satz 1 BauGB zur Vorbereitung und Durchführung dieses Bebauungsplanverfahrens abgeschlossen.

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 das demographische Controlling sind somit integraler Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens und erfolgen nicht gesondert.