04 Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung

Erfurt
LANDESHAUPTSTADT
THÜRINGEN
Der Oberbürgermeister

Titel der Drucksache:

Vorhabenbezogener Bebauungsplan ILV714 - "Wohnen an der Heiligen Mühle" - Einleitungs- und Aufstellungsbeschluss, Billigung des Vorentwurfs und frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Drucksache	1066/18
Stadtrat	Entscheidungsvorlage öffentlich

Beratungsfolge	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Dienstberatung OB	18.07.2019	nicht öffentlich	Vorberatung
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau, Umwelt, Klimaschutz und Verkehr	10.09.2019	nicht öffentlich	Vorberatung
Stadtrat	25.09.2019	öffentlich	Entscheidung

Beschlussvorschlag

01

Dem Antrag auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens nach § 12 Abs. 2 BauGB vom 22.02.2018 für das Vorhaben "Wohnen an der Heiligen Mühle" wird gemäß § 12 Abs. 2 Satz 1 BauGB nach pflichtgemäßem Ermessen zugestimmt. Das Bebauungsplanverfahren soll eingeleitet werden.

Für das Vorhabengebiet zwischen Mittelhäuser Straße im Osten, der Heiligen Mühle im Norden, der Schmalen Gera im Westen und der Flurstücke 16 und 12/9 der Flur 15, Gemarkung Ilversgehofen im Süden soll gemäß § 12 Abs. 1 Satz 1 BauGB i. V. m. § 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB der vorhabenbezogene Bebauungsplan ILV714 "Wohnen an der Heiligen Mühle" aufgestellt werden. Der Geltungsbereich wird entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen des Vorentwurfs des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ILV714 gemäß Anlage 2.1 begrenzt.

Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten, werden folgende Flächen gem. § 12 Abs. 4 BauGB in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan einbezogen: Gemarkung Ilversgehofen, Flur 15, Flurstücke 1 - 4, 6-10, 16, 24 teilweise.

Die Planziele des Bebauungsplanes ILV674 werden auch für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan ILV714 angestrebt:

- Erhaltung und Weiterentwicklung als Wohnstandort
- Sicherung einer öffentlichen Freiraum- und Grünstruktur mit einer Durchwegung und Aufenthaltsfunktionen an der Schmalen Gera
- Sicherung einer geordneten Umstrukturierung der Bebauung an der Mittelhäuser Straße
- Untersuchung der Möglichkeit einer baulichen Erweiterung von der Mittelhäuser Straße in

© Stadt Erfurt

westliche Richtung

- Schutz ortsbildprägender Baustrukturen wie die Heiligen Mühle

03
Der Vorhaben- und Erschließungsplan ILV714 "Wohnen an der Heiligen Mühle" in seiner Fassung vom 04.07.2019 (Anlage 2.1) und die Begründung (Anlage 4) werden als Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und dessen Begründung gebilligt.

04
Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wird durch öffentliche Auslegung des Vorentwurfes des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ILV714 "Wohnen an der Heiligen Mühle" 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.

05
Der Flächennutzungsplan ist im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB zu ändern.

06
Der Vorhabenträger ist im Rahmen des Durchführungsvertrages zu verpflichten, mietpreis- und belegungsgebunden Wohnraum nach der städtischen Richtlinie zum Erfurter Wohnbaulandmodell in der Fassung des bestätigten Entwurfes (Stadtratsbeschluss DS 0346/19 vom 22.05.2019) bzw. in der zum Zeitpunkt des Beschlusses des Durchführungsvertrages geltenden Fassung herzustellen.

07
Der Vorentwurf wird dem Bürgerbeirat Ilversgehofen vorgestellt.

18.07.2019 gez. A. Bausewein
Datum, Unterschrift

© Stadt Erfurt

Nachhaltigkeitscontrolling ☐ Nein ☒ Ja, siehe Anlage				**Demografisches Controlling** ☐ Nein ☒ Ja, siehe Anlage	
Finanzielle Auswirkungen ☒ Nein ☐ Ja → ↓				**Nutzen/Einsparung** ☒ Nein ☐ Ja, siehe Sachverhalt Personal- und Sachkosten (in EUR) / Personalkosteneinsparung (in VbE)	
Deckung im Haushalt ☐ Nein ☐ 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	
☐ **Deckung siehe Entscheidungsvorschlag**					

Fristwahrung

☒ Ja ☐ Nein

Anlagenverzeichnis

Anlage 1 – Übersichtsskizze
Anlage 2.1 – Vorhaben- und Erschließungsplan – Vorentwurf
Anlage 2.2 – Vorhabenbeschreibung
Anlage 3.1 – Arbeitsstand Gestaltungsbeirat – 15.03.2018 (nicht öffentlich)
Anlage 3.2 - Auszug Protokoll Gestaltungsbeirat, 15.03.2018, Ergänzung Anl. 3.1 (nicht öffentlich)
Anlage 4 – Begründung Vorentwurf
Anlage 5 - Antrag auf Einleitung des Bauleitplanverfahrens (nicht öffentlich)

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

Beschlusslage

- Flächennutzungsplan
  - Feststellungsbeschluss Nr. 128/2005 vom 13. Juli 2005
  - Beitrittsbeschluss Nr. 100/2006 vom 26. April 2006, wirksam mit Veröffentlichung im Amtsblatt Nr. 11/2006 vom 27. Mai 2006
    Beschluss der Neubekanntmachung des Flächennutzungsplanes Nr. 1765/16 vom 14. Juni 2017, Veröffentlichung im Amtsblatt Nr. 12/2017 vom 14. Juli 2017
- Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanverfahrens ILV674 "An der Schmalen Gera", DS 1131/15 mit Beschluss vom 08.07.2015
- Satzungsbeschluss über die Veränderungssperre VS026 für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes ILV674 "An der schmalen Gera", DS 2880/15 mit Beschluss vom 03.03.2016
- Satzungsbeschluss über die 1. Verlängerung der Veränderungssperre für den

© Stadt Erfurt

Geltungsbereich des Bebauungsplanes ILV674 "An der Schmalen Gera", DS 2552/17 mit Beschluss vom 31.01.2018

Sachverhalt:

Geplant ist die Einleitung eines Verfahrens zur Aufstellung eines Bebauungsplanes zur Sicherung der beschriebenen städtebaulichen Zielstellung. Die unter dem Beschlusspunkt 2 genannten Planziele werden aus dem Bebauungsplan ILV674 übergeleitet und gelten für den Bebauungsplan ILV714 fort. Dazu wird ergänzend auf die DS 1131/15 verwiesen.

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 1 bis 11, 16 und 24 teilweise der Flur 15 in der Gemarkung Ilversgehofen und beträgt ca. 2,34 ha. Dabei geht der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes über den des Vorhaben- und Erschließungsplanes hinaus. Gemäß § 12 Abs. 4 BauGB wurden diese Flächen aufgenommen, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten. Der Bereich des Geltungsbereiches ist im Vorentwurf zum Bebauungsplan umgrenzt (Anlage 2.1).

Das Gebiet ist derzeit geprägt durch eine straßenbegleitende Bebauung entlang der Mittelhäuser Straße, die nicht zugängliche Freifläche innerhalb des Gebietes sowie die Schmale Gera als räumliche Grenze im Westen. Im Rahmen des Bebauungsplanes ILV674 sollte untersucht werden wie eine Bebauung, insbesondere an der Mittelhäuser Straße, die durch eine hohe Verkehrsbelastung und damit verbundenen hohen Immissionen und wenig Aufenthaltsqualität geprägt ist, angemessen weiterentwickelt und neugeordnet werden kann. Ferner sollte untersucht werden in wie weit die derzeit nicht zugängliche Freifläche für eine dem Gebietscharakter angemessene Bebauung mit Wohngebäuden geeignet ist. Auch die Möglichkeiten einer Erschließung des Quartiers waren zu untersuchen.
Der Vorentwurf (Anlage 2.1 bis 4) hat sich mit den Anforderungen des Gebietes auseinandergesetzt. Das Areal soll mit fünf Wohngebäuden im Bereich des mittleren Mietsegments bebaut werden. Dabei werden ca. 120 Mietwohnungen entstehen. Das städtebauliche Konzept sieht einen kompakten, geschlossenen Baukörper entlang der Mittelhäuser Straße vor. Dieser Bebauung folgt eine gebogene Nord-Süd-Wegverbindung (Promenade). Daran schließen sich drei einzeln stehende, lockere Gebäudekubaturen an. Ein breiter Grünstreifen am Uferbereich der Schmalen Gera bleibt naturbelassen und dient der Öffentlichkeit als Erholungsfläche, in der auch eine Spielzone vorgesehen ist. Entlang des Uferbereiches ist eine Wegeverbindung beabsichtigt, die an die im Bebauungsplan ILV574 bereits vorhandene Wegeverbindung entlang der Schmalen Gera anknüpft. Die geplante Bebauung variiert in ihren Gebäudehöhen. Im Bereich der Mittelhäuser Straße ist eine 4- geschossige Bebauung vorgesehen, die durch ihre abschirmende Wirkung zur Mittelhäuser Straße als städtebauliche Gewichtung verstanden werden kann. In der weiteren Bearbeitung des städtebaulichen Konzeptes als auch zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist zu prüfen wie der Bestandsschutz der Gebäude entlang der Mittelhäuser Straße gesichert werden kann.
In Richtung Schmale Gera und Heilige Mühle reduzieren sich die Gebäudehöhen auf 2 bis 3 Geschosse und bilden einen angemessenen Abschluss an die vorhandene Bebauung sowie den Uferbereich.
Erschlossen wird das zukünftige Gebiet über die Mittelhäuser Straße im Süden des Gebietes. Der südliche Querriegel des Geschosswohnungsbaus ist zugleich Zufahrt zu einer Tiefgarage. Weitere, einzelne, oberirdische Stellplätzen sind an der südlichen Mauer zum Nachbargrundstück vorgesehen. In der Tiefgarage sowie im Einfahrtsbereich des Quartiers ist der gesamte ruhende Verkehr untergebracht, so dass weiterer Verkehr aus dem Gebiet fern gehalten werden kann. Über das städtische Grundstück, Ilversgehofen, Flur 15, Flurstück 7 soll zukünftig eine Fuß- und Radwegeverbindung in das Gebiet angeboten werden. Über einen Anger, begleitet von 4-geschossigen Gebäuden stößt dieser Weg auf die Nord-Süd-Promenade.

© Stadt Erfurt

Im Spätsommer 2016 wurden die Eigentümer, deren Grundstücke sich im Geltungsbereich des sich in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes ILV674 liegen, zu einem Gespräch eingeladen. Im Gespräch wurden sie über eine geplante Bebauung und deren Umfang informiert. Im April 2018 fand mit dem Vorhabenkonzept erneut ein informelles Vorab-Informationsgespräch mit den einigen Grundstückseigentümern der Mittelhäuser Straße statt.

Am 15.03.2018 wurde das Vorhaben den Mitgliedern des Gestaltungsbeirates vorgestellt. Die gewählte städtebauliche Struktur des Vorhabens (Anlage 3.1) ist gut nachvollziehbar; so die Aussage des Gestaltungsbeirates. Er empfiehlt, das wichtige städtebauliche Ziel der Entwicklung eines öffentlichen Weges von der Martinikirche durch das Plangebiet bis zur Tiergartensiedlung sowie eine öffentlich gesicherte Nutzbarkeit der Grünbereiche zwischen der Bebauung und den Uferbereichen für die Allgemeinheit entlang der Schmalen Gera weiter zu verfolgen. Die derzeit zur Straße hin offenen "Höfe" zeigen die Möglichkeit auf, dass sie perspektivisch entlang der Mittelhäuser Straße geschlossen werden können. Zugleich wird dringend empfohlen, die Bebauung entlang der Mittelhäuser Straße im Planverfahren zu berücksichtigen und deren Realisierbarkeit nachzuweisen.

In Bezug auf die Förderung von bezahlbarem Wohnraum für niedrige Haushaltseinkommen strebt die Verwaltung die Entwicklung eines Erfurter Baulandmodells an. Dieses Baulandmodell ist zwingende Voraussetzung, um künftig in allen planbedürftigen Wohnungsbauprojekten einen bindenden Mindestanteil an sozialem Wohnungsbau vorzusehen. Die Voraussetzung hierfür ist, dass das Baulandmodell den Anforderungen der Angemessenheit genügen kann. Der Vorhabenträger wird, im Vorgriff auf das noch ausstehende Ergebnis des Baulandmodells, in der weiteren, konkreten Bearbeitungsphase des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ILV714 berücksichtigen, dass ein mit der Verwaltung abzustimmender Anteil an Wohnungen (max. ca. 20%) in einem nach den Wohnungsbauförderbestimmungen des Freistaats Thüringen förderfähigen Standard zu errichten ist. Die Bereitstellung des Anteils wird vertraglich gesichert.

Gegenwärtig befinden sich die Flächen des Vorhabenträgers im Außenbereich gem. § 35 BauGB und sind im Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Erfurt als gemischte Baufläche und Grünfläche dargestellt. Im Bereich der Schmalen Gera befinden sich zwei nachrichtlich in den FNP übernommene Biotope.
Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ILV714 wird im Vollverfahren gemäß § 2 Abs. 1 BauGB aufgestellt. Im weiteren Verfahren sind die relevanten Umweltbelange zu berücksichtigen und die entsprechenden Gutachten zu erstellen. Dies betrifft neben den naturschutzrechtlichen Belangen auch immissionsschutzrechtliche Themen, wie z.B. zur Mittelhäuser Straße, Malzwerke, Kulturstandort Heilige Mühle, umliegende Nutzungen).

<u>Weitere Schritte nach Beschlussfassung</u>
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 wird ein städtebaulicher Vertrag (§ 11 BauGB) insbesondere zur Übernahme der Kosten erforderlicher Gutachten, über die Herstellung der Ausgleichsmaßnahmen und der Erschließung einschließlich der Herstellung der Spielzone an der Schmalen Gera sowie über ein Vertrag einen Anteil an sozialem Wohnungsbau in dem Quartier abgeschlossen.

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

© Stadt Erfurt

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.

© Stadt Erfurt