

Vorhabenbezogener Bebauungsplan ILV714

„Wohnen an der Heiligen Mühle“

Begründung Vorentwurf

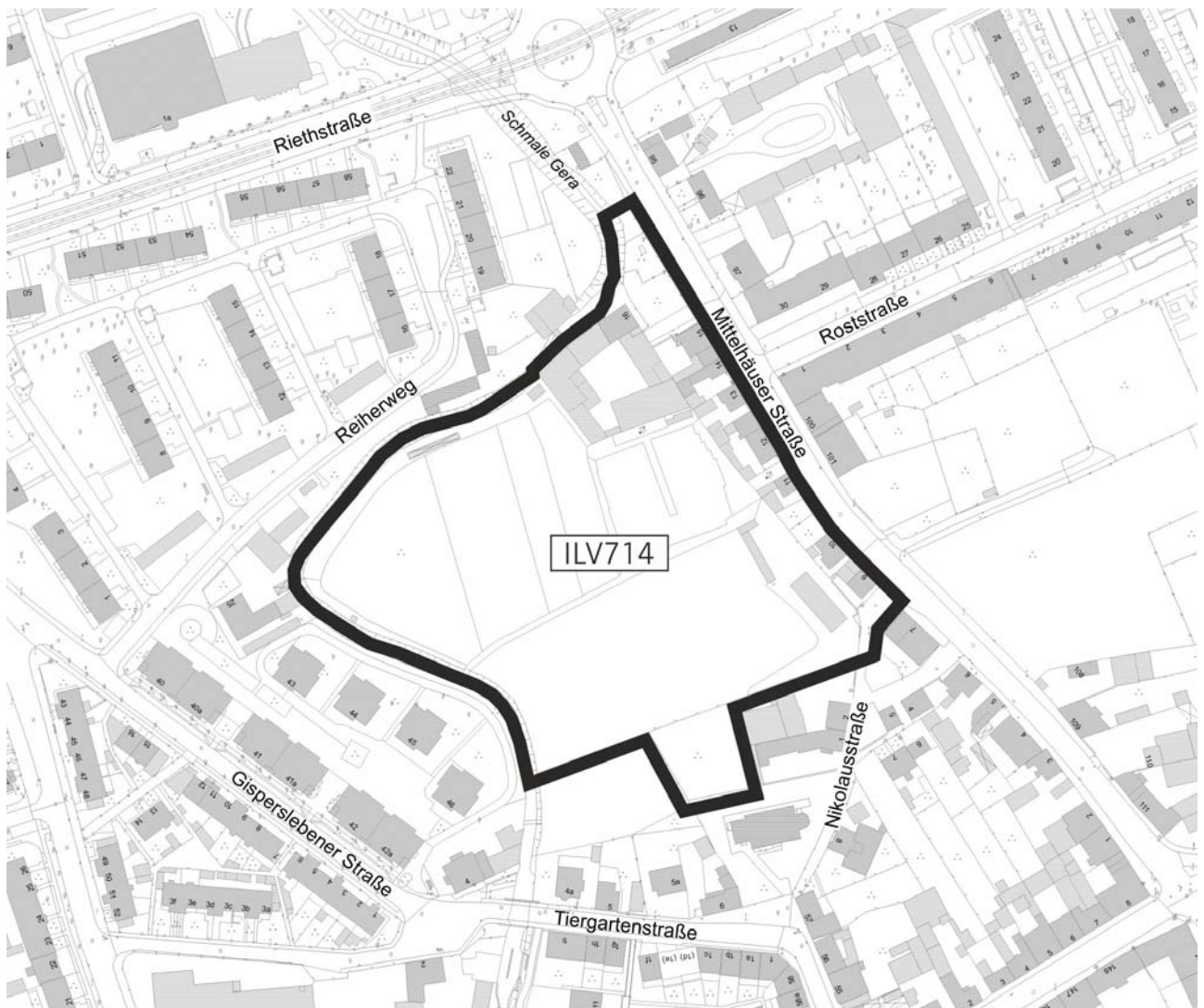


Abb. 1 Übersichtsplan, Quelle Foto: Stadtverwaltung Erfurt

Impressum



Amt für Stadtentwicklung
und Stadtplanung

Datum
25.09.2019

Inhaltsverzeichnis

1.	Allgemeine Angaben	
1.1	Planungsanlass und -erfordernis	3
1.2	Planziele	3
1.3	Verfahrensablauf	3
1.4	Geltungsbereich	4
2.	Bestandsdarstellung	4
3.	Beschreibung des geplanten Vorhabens	8
4.	Verkehrliche Erschließung	9
5.	Ver- und Entsorgungsmedien	9

1. Allgemeine Angaben

1.1 Plananlass und -erfordernis

Ein privater Vorhabenträger beabsichtigt im Stadtteil und in der Gemarkung Ilversgehofen, auf der Flur 15, Flurstück 5 und 11, eine Wohnbebauung mit ca. 120 Wohnungen zu errichten. Der Bereich der geplanten Bebauung befindet sich westlich der bestehenden Bebauung an der Mittelhäuser Straße, südlich der Heiligen Mühle sowie östlich und südlich der Schmalen Gera und nördlich der Bebauung an der Tiergarten- und Nikolausstraße. Die Zufahrt in das Quartier soll zukünftig über die Nikolausstraße sowie über das Flurstück 5 erfolgen.

Auf dieser Fläche befand sich ehemals eine Gärtnerei. Die Fläche liegt derzeit brach und ist ungenutzt. Der Planbereich ist derzeit nicht erschlossen. Eine Genehmigungsfähigkeit des geplanten Vorhabens ist gemäß § 34 BauGB nicht gegeben.

Die Umsetzung des geplanten Vorhabens ist ohne die Aufstellung eines Bebauungsplanverfahrens nicht möglich. Der Vorhabenträger beantragte somit die Einleitung und die Durchführung eines Bauleitplanverfahrens.

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan ILV714 „Wohnen an der Heiligen Mühle“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung des Vorhabens geschaffen werden.

1.2 Planziele

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 westliche Richtung
- Schutz ortsbildprägender Baustrukturen wie die Heiligen Mühle

1.3 Verfahrensablauf und bestehende Bauleitplanung

Der Vorhabenträger hat mit Schreiben vom 22.02.2018 den Antrag auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens nach § 12 Abs. 2 BauGB für die Errichtung einer Wohnbebauung auf den Flurstücken 5 und 11 der Flur 15, Gemarkung Ilversgehofen gestellt.

Am 15.03.2018 wurde das Vorhaben dem Gestaltungsbeirat der Stadt Erfurt vorgestellt. 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 wurde vom Gestaltungsbeirat dringend empfohlen, die Bebauung entlang der Mittelhäuser Straße im Planverfahren zu berücksichtigen und deren Realisierbarkeit nachzuweisen.

Das Bauleitplanverfahren wird im Vollverfahren nach den §§ 2 bis 4 BauGB durchgeführt.

Das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ILV714 ist im Flächennutzungsplan, Beschluss der Neubekanntmachung vom 14.06.2017 entlang der Mittelhäuser Straße im Osten sowie im Südosten als gemischte Baufläche gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und im Norden und Westen als Grünfläche gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB dargestellt. Im Bereich der Schmalen Gera befinden sich zwei nachrichtlich in den FNP übernommene Biotope.

Damit der vorhabenbezogene Bebauungsplan ILV714 aus der übergeordneten Planung (FNP) entwickelt ist, erfolgt eine Änderung dessen im Parallelverfahren. Im Verfahren soll daher die für den Bereich dargestellte Fläche „gemischte Baufläche“ entsprechend der zukünftigen Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ILV714 geändert werden.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ILV714 „Wohnen an der Heiligen Mühle“ überlagert den Geltungsbereich des sich in Bebauungsplanes ILV674 „An der Schmalen Gera“.

1.4 Geltungsbereich

Das Gebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ILV714 „Wohnen an der Heiligen Mühle“ wird entsprechend der zeichnerischen Festsetzungen des Vorentwurfes begrenzt. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 2,34 ha.

Der zukünftige Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ILV714 soll die Flurstücke 1 bis 11, 16 und 24 teilweise der Flur 15 in der Gemarkung Ilversgehofen umfassen.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ILV714 ist größer als der Vorhaben- und Erschließungsplan „Wohnen an der Heiligen Mühle“. Es wurden unter Bezugnahme des § 12 Abs. 4 BauGB einzelne Flächen außerhalb des Vorhaben- und Erschließungsplanes in den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ILV714 einbezogen, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung insbesondere im Bereich der östlich an den Vorhaben- und Erschließungsplan angrenzenden vorhandenen Bebauung an der Mittelhäuser Straße zu gewährleisten.

Im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes befinden sich die Flurstücke 5 und 11 der Flur 15, Gemarkung Ilversgehofen.

In den vorhabenbezogenen Bebauungsplan einbezogene Flurstücke sind die Flurstücke 1 bis 4, 6 bis 10, 16 und 24 teilweise der Flur 15, Gemarkung Ilversgehofen.

2. Bestandsdarstellung

Lage

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ILV714 „Wohnen an der Heiligen Mühle“ befindet sich auf einer aufgelassenen ehemaligen Gärtnerfläche zwischen der Bebauung südwestlich der Mittelhäuser Straße und dem westlich und nördlich angrenzenden

Flusslauf der Schmalen Gera. Der Geltungsbereich ist auf annähernd gleichem Höhenniveau wie die angrenzende Mittelhäuser Straße gelegen.

Das Plangebiet erstreckt sich mit einer mittleren Tiefe von je ca. 140 m von Nordosten nach Südwesten bzw. von Südosten nach Nordwesten. Es befindet sich auf der Flur 15, Gemarkung Ilversgehofen.

Nordöstlich grenzt die Bebauung der südwestlichen Seite der Mittelhäuser Straße, südöstlich die Bebauung der Nikolausstraße und als private Gärten genutzte Grünflächen und Süd- und nordwestlich der Flusslauf der Schmalen Gera an.

Erschließung

Die Fläche ist derzeit von der Mittelhäuser Straße über eine Zufahrt auf der Nikolausstraße erreichbar.

Das Plangebiet ist gegenwärtig nicht an die in der Mittelhäuser Straße liegenden Medien angebunden.

Derzeitige Nutzung

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ILV714 „Wohnen an der Heiligen Mühle“ befinden sich seit der Aufgabe der Nutzung durch eine Gärtnerei Anlagen von Frühbeeten.

Die übrigen Flächen waren als private Erholungs- und Gartenflächen verpachtet.

Die Flächen sind derzeit brach liegend.

Abb. 2 und 3: Quelle Foto: Vorhabenträger



Abb. 2: Westteil des Plangebiets von Nord aus betrachtet



Abb. 3: Bewuchs an der Schmalen Gera im Südwesten

Nachfolgende Abb. 4 bis 11: Quelle Foto: Stadtverwaltung Erfurt)



Abb. 4: Nordostteil des Plangebiets mit vorhandenen Resten der Frühbeete



Abb. 5: Südostteil des Plangebiets mit angrenzender Bebauung an der Mittelhäuser Straße



Abb. 6: Vorhandene Zufahrt auf das Plangebiet von der Nikolausstraße



Abb. 7: Zufahrt über die Nikolausstraße auf die Mittelhäuser Straße



Abb. 8: Heilige Mühle im Norden von Südwest aus betrachtet



Abb. 9: Heilige Mühle im Norden von Südost aus betrachtet



Abb. 10 Im Süden angrenzende Grünfläche, im Hintergrund Martinikirche



Abb. 11: Im Südosten angrenzende Bebauung an der Nikolausstraße

Artenschutz



Abb. 12. Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ILV714 „Wohnen an der Heiligen Mühle“

(Quelle: Stadtverwaltung Erfurt)

Wie auf dem Luftbild (Abb. 12) erkennbar ist, bietet der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes potentielle Lebensräume für heimische Tier- und Pflanzenarten.

Durch den Vorhabenträger wurde deshalb eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) beauftragt. Das Ergebnis wird in die Erarbeitung des Entwurfs des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes einfließen.

Des Weiteren werden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens eine Bestandserfassung, eine Eingriffsausgleichsbilanz und ein Grünordnungsplan erstellt, deren Ergebnisse ebenfalls der Erarbeitung des Entwurfs des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes eingehen. Zum Bebauungsplanentwurf wird auch ein Umweltbericht erstellt.

3. Beschreibung des geplanten Vorhabens

Der Vorhabenträger plant die Errichtung von 5 Wohngebäuden, in denen ca. 120 Mietwohnungen mit insgesamt ca. 10.000 m² Wohnfläche entstehen sollen. Das städtebauliche Konzept sieht einen kompakten, geschlossenen Baukörper entlang der Mittelhäuser Straße vor. Dieser Bebauung folgt eine leicht gebogene Nord-Süd-Wegeverbindung (Fußgängerpromenade). Im Rahmen des Planverfahrens soll eine Weiterführung der Fußgängerpromenade nach Norden z.B. über eine Brücke und nach Süden geprüft werden. Westlich der Promenade sollen drei einzeln stehende, lockere Gebäudekubaturen mit mühlenartigem Grundriss entstehen.

Die geplante Bebauung variiert in ihren Gebäudehöhen. Im Bereich der Mittelhäuser Straße soll die L-förmige Bebauung maximal 4-geschossig ausgebildet werden, die durch ihre abschirmende Wirkung zur Mittelhäuser Straße als städtebauliche Gewichtung verstanden werden soll.

den kann. Zugleich reduziert sich dabei die Bebauung in Richtung Heilige Mühle jedoch auf 3 Geschosse.

Westlich der Fußgängerpromenade, in Richtung Schmale Gera, reduzieren sich die Gebäudehöhen auf 2 bis 3 Geschosse und bilden den harmonischen Übergang zur vorhandenen Bebauung und den Uferbereich.

Zwischen den beiden kompakten Gebäuden an der Mittelhäuser Straße entsteht eine Freifläche, die als Anger gestaltet werden kann. Zugleich ist über den Anger auch die östlich liegende Mittelhäuser Straße fußläufig erreichbar.

Der Bereich zwischen dem Ufer der Schmalen Gera und den Wohnsolitären soll als breiter Grünstreifen naturbelassen gestaltet werden und den Anwohnern als Erholungsfläche dienen, in der auch eine Spielzone vorgesehen ist. Über die Wiesenflächen bleibt der Uferbereich fußläufig erlebbar. Alle Plätze und Wegebeziehungen sind in wasserdurchlässiger Qualität einzurichten. Dort wo ein fester Untergrund nötig ist (Feuerwehruzufahrt), soll wasserdurchlässiges Pflaster zum Einsatz kommen.

In der weiteren Bearbeitung sowohl des städtebaulichen Konzeptes als auch des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist zu prüfen, wie der Bestandsschutz der Gebäude entlang der Mittelhäuser Straße gesichert werden kann.

4. Verkehrliche Erschließung

Die Zufahrt auf das Grundstück soll über die Nikolausstraße mit direkter Anbindung an die Mittelhäuser Straße erfolgen.

Der Querriegel des drei- bis viergeschossigen U-förmigen Gebäudes an diesem Einfahrtsbereich des Grundstücks schafft eine Strukturierung der Einfahrt und bündelt den Verkehr in diesem Bereich mit der Zufahrt zur.

In der Tiefgarage ist der gesamte ruhende Verkehr untergebracht, so dass weiterer Verkehr aus dem Gebiet fern gehalten werden kann.

Es sollen ca. 80 Stellplätze werden in der Tiefgarage. Daneben sind mindestens 2 Carsharingplätze vorzuhalten. Das entspricht einem Stellplatzschlüssel von 0,7 Stellplätze/Wohnung. Ein weiter gehendes, alternatives Mobilitätskonzept ist vorzulegen.

5. Ver- und Entsorgungsmedien

Das Plangebiet soll an die in der Mittelhäuser Straße anliegenden Medien angebunden werden. Erforderlich sind die Anschlüsse an die Trinkwasser- und Elektroleitungen sowie an den Abwasserkanal.

Die Machbarkeit und die Anschlussbedingungen werden seitens des Vorhabenträgers in Abstimmung mit den Versorgungsträgern im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens abgeklärt.