

Titel der Drucksache:

**Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 36 für
den Bereich Ilversgehofen "Mittelhäuser
Straße / nördlich Nikolausstraße" - Billigung
des Entwurfes und öffentliche Auslegung**

Drucksache

0774/20

Stadtrat

Entscheidungsvorlage

öffentlich

| Beratungsfolge | Datum | Behandlung | Zuständigkeit |
|---|------------|------------------|---------------|
| Dienstberatung OB | 05.11.2020 | nicht öffentlich | Vorberatung |
| Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau, Umwelt, Klimaschutz und Verkehr | 24.11.2020 | nicht öffentlich | Vorberatung |
| Stadtrat | 16.12.2020 | öffentlich | Entscheidung |

Beschlussvorschlag

01

Der Stadtrat beschließt die Zwischenabwägung zu den bisher von der Öffentlichkeit und Behörden eingegangenen Stellungnahmen. Das Abwägungsergebnis mit Begründung (Anlage 4) ist Bestandteil des Beschlusses.

02

Der Entwurf der Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 36 für den Bereich Ilversgehofen "Mittelhäuser Straße / nördlich Nikolausstraße" in seiner Fassung vom 04.09.2020 (Anlage 2) und die Begründung (Anlage 3) werden gebilligt.

03

Der Entwurf der Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 36 für den Bereich Ilversgehofen "Mittelhäuser Straße / nördlich Nikolausstraße", dessen Begründung inklusive Umweltbericht sowie die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen sind nach § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen.

Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden, sind gemäß § 4 Abs. 2 Satz 1 BauGB zu beteiligen.

05.11.2020, gez. 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 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| ↓ | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>2020</th> <th>2021</th> <th>2022</th> <th>2023</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Verwaltungshaushalt Einnahmen</td> <td style="text-align: right;">EUR</td> <td style="text-align: right;">EUR</td> <td style="text-align: right;">EUR</td> <td style="text-align: right;">EUR</td> </tr> <tr> <td>Verwaltungshaushalt Ausgaben</td> <td style="text-align: right;">EUR</td> <td style="text-align: right;">EUR</td> <td style="text-align: right;">EUR</td> <td style="text-align: right;">EUR</td> </tr> <tr> <td>Vermögenshaushalt Einnahmen</td> <td style="text-align: right;">EUR</td> <td style="text-align: right;">EUR</td> <td style="text-align: right;">EUR</td> <td style="text-align: right;">EUR</td> </tr> <tr> <td>Vermögenshaushalt Ausgaben</td> <td style="text-align: right;">EUR</td> <td style="text-align: right;">EUR</td> <td style="text-align: right;">EUR</td> <td style="text-align: right;">EUR</td> </tr> </tbody> </table> | | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | Verwaltungshaushalt Einnahmen | EUR | EUR | EUR | EUR | Verwaltungshaushalt Ausgaben | EUR | EUR | EUR | EUR | Vermögenshaushalt Einnahmen | EUR | EUR | EUR | EUR | Vermögenshaushalt Ausgaben | EUR | EUR | EUR | EUR |
| | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 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 Planzeichnung - Entwurf, Stand 04.09.2020
- Anlage 3 Begründung - Entwurf, Stand 04.09.2020
- Anlage 3.1 Umweltbericht zur FNP-Änderung
- Anlage 4a Zwischenabwägung (öffentlich), Stand 04.09.2020
- Anlage 4b Zwischenabwägung (nicht öffentlich), Stand 04.09.2020

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

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
zuletzt geändert durch Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 38 und 40, wirksam mit Veröffentlichung vom 21.08.2020 im Amtsblatt Nr. 15/2020.

Sachverhalt

Das Plangebiet der FNP-Änderung befindet sich im nördlichen Bereich des kompakt bebauten Stadtgebietes von Erfurt im Ortsteil, Ilversgehofen. Umgrenzt wird der Änderungsbereich im

Wesentlichen durch:

- im Osten: die Mittelhäuser Straße
- im Süden: Gebäude und Hausgärten nördlich der Nikolausstraße und der Tiergartenstraße
- im Westen und Norden : die "Schmale Gera"

Maßgeblich für den Änderungsbereich ist die Planzeichnung zur Änderung.

Im Plangebiet befinden sich überwiegend brachliegende Flächen. Früher war hier eine Gärtnerei. Das Gebiet ist bisher insgesamt sehr unterversorgt bezüglich der Freiraumstruktur. An der Mittelhäuser Straße besteht bereits eine straßenbegleitende Wohnbebauung.

Die ungenutzten Brachflächen sind für die Bewohnerschaft im Quartier derzeit nicht zugänglich. Mit der vorgesehenen Entwicklung dieser Brachflächen wird daher ein großer Beitrag für die Quartiersentwicklung geleistet.

Vor diesem Hintergrund erfolgt eine geteilte Entwicklung des Bereiches. Zum einen soll eine bauliche Entwicklung für Wohnungsbau erfolgen. Zum anderen ist die Entwicklung eines öffentlichen Freiraumes beabsichtigt. Dies wird insgesamt zu einer erheblichen Qualitätssteigerung im Quartier beitragen.

Die vorgesehene Bebauung soll durch Geschosswohnungsbau mit hochwertigen Freiraumbezügen erfolgen. Der angrenzende öffentliche Freiraum soll als Parkanlage gestaltet werden. Dabei soll auch die Erlebbarkeit der "Schmalen Gera" verbessert werden. Hierfür soll u.a. eine den Gewässerlauf begleitende Wegeverbindung angelegt werden. Ziel ist eine überörtliche Wegeverbindung entlang der "Schmalen Gera" zu schaffen. An anderen Abschnitten des Flusslaufes sind bereits Wegestücke vorhanden. Diese sollen perspektivisch miteinander vernetzt werden. Die mit der Planung geschaffenen qualitativ nutzbaren Freiräume haben für die städtische Lebensqualität und für den Umweltschutz (z.B. klimatische Belange) dabei eine sehr hohe Bedeutung.

Der vorliegenden FNP-Änderung Nr. 36 ging bereits ein längerer Planungsprozess voraus:

- Flächennutzungsplan, wirksam mit Bekanntmachung vom 27.05.2006 im Amtsblatt Nr. 11/2006, neu bekannt gemacht am 14.07.2017:
Die im Plangebiet der 36. FNP-Änderung brachliegenden Flächen wurden als Grünfläche ohne Zweckbestimmung dargestellt.
- Bebauungsplan ILV674 "An der Schmalen Gera"; Aufstellungsbeschluss (Nr. 1131/15 vom 08.07.2015):
Die Planungsziele umfassten u.a. eine Erhaltung und Weiterentwicklung als Wohnstandort, die Sicherung einer öffentlichen Freiraum- und Grünstruktur mit einer Durchwegung und Aufenthaltsfunktionen an der Schmalen Gera, die Sicherung einer geordneten Umstrukturierung der Bebauung an der Mittelhäuser Straße, die Untersuchung der Möglichkeit einer baulichen Erweiterung von der Mittelhäuser Straße in westliche Richtung.
- Vorhabenbezogener Bebauungsplan ILV714 - "Wohnen an der Heiligen Mühle" - Einleitungs- und Aufstellungsbeschluss, Billigung des Vorentwurfs und frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (Nr. 1066/18 vom 25.09.2019):
Die v. g. Planungsziele des B-Planes ILV674 werden auch für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan ILV714 angestrebt.

Aktuell beabsichtigt ein Vorhabenträger ein konkretes Bauvorhaben für Geschosswohnungsbau im Plangebiet zu realisieren. In diesem Vorhaben ist auch ein Anteil an sozialem Wohnungsbau vorgesehen. Außerdem soll mit diesem Wohnbauprojekt eine öffentlich zugängliche Grünfläche

mit Parkcharakter an der "Schmalen Gera" geschaffen werden.

Mit der 36. FNP-Änderung sollen daher die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Umsetzung der folgenden Planungsziele im Einzelnen geschaffen werden:

- Vitalisierung untergenutzter innerstädtischer Flächen
- Entwicklung eines modernen Wohnquartieres mit hochwertigem Freiraumbezug
- Sicherung von Grünflächen als Parkanlage mit einer Durchwegungs- und Aufenthaltsfunktion im Bereich der "Schmalen Gera"
- Städtebauliche Weiterentwicklung von an der Mittelhäuser Straße bereits bestehenden Siedlungsstrukturen zu einem modernen und zeitgemäßen Stadtquartier
- Städtebauliche Vereinbarkeit mit dem an das Plangebiet angrenzenden Gastronomie – und Veranstaltungsort der denkmalgeschützten "Heiligen Mühle" unter besonderer Beachtung der relevanten immissionsrechtlichen Belange

Für die v. g. Entwicklung von Wohnungsbau ist auch die Aufstellung eines Bebauungsplanverfahrens erforderlich. Das Planungserfordernis ergibt sich somit u.a. aus dem Aufstellungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan ILV714 "Wohnen an der Heiligen Mühle". Die in diesem Bebauungsplan vorgesehene Art der Nutzung entspricht nicht den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes. Mit der FNP-Änderung Nr. 36 soll eine mit den gesamtstädtischen Entwicklungszielen übereinstimmende, geordnete städtebauliche Entwicklung des Änderungsbereiches gewährleistet werden.

Weitere Schritte nach Beschlussfassung

Zeitpunkt, Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung werden gemäß § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB im Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt ortsüblich bekanntgemacht.

In der Bekanntmachung ist darauf hinzuweisen, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die 36. Änderung des FNP unberücksichtigt bleiben können.

Nachhaltigkeitscontrolling und Demographisches Controlling :

Gegenstand der Vorlage ist ein Flächennutzungsplanverfahren nach dem BauGB. Im Rahmen des gesetzlich normierten Planverfahrens 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 Verfahrens und müssen nicht gesondert erfolgen.