

Titel der Drucksache:

Vorhabenbezogener Bebauungsplan ILV574
"An der Martinikirche"; Einleitungs- und
Aufstellungsbeschluss

Drucksache

0009/13

Stadtrat

Entscheidungsvorlage

öffentlich

Beratungsfolge	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Dienstberatung OB	04.04.2013	nicht öffentlich	Vorberatung
Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt	16.04.2013	nicht öffentlich	Vorberatung
Stadtrat	24.04.2013	öffentlich	Entscheidung

Beschlussvorschlag

01

Dem Antrag auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens nach § 12 Abs. 2 BauGB vom 07.01.2013, für das Vorhaben „An der Martinikirche“ wird gemäß § 12 Abs. 2 Satz 1 BauGB nach pflichtgemäßem Ermessen zugestimmt. Das Bebauungsplanverfahren soll für den in der Anlage 1 dargestellten Bereich eingeleitet werden.

02

Für den Bereich in Ilversgehofen, südlich der Tiergartenstraße, westlich der Hans-Sailer-Straße und östlich der schmalen Gera soll gemäß § 12 Abs. 1 Satz 1 BauGB i. V. m. § 13a Abs. 1 S. 1 BauGB der vorhabenbezogene Bebauungsplan ILV574 „An der Martinikirche“ aufgestellt werden.

Mit dem Bebauungsplan werden folgende Planungsziele angestrebt:

- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung einer Wohnsiedlung mit einer straßenbegleitenden Bebauung und einer Bebauung im Grundstücks-/Blockinnenbereich
- planungsrechtliche Umsetzung des Bebauungskonzeptes hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und der überbaubaren Grundstücksflächen
- Sicherung der Erschließung
- Sicherung eines adäquaten gestalteten Freiraumanteils
- Bewältigung möglicher Konflikte hinsichtlich Immissions- und Artenschutz
- Sicherung gestalterischer Grundprinzipien für Hauptgebäude, Nebenanlagen und Freiräume
- Sicherung einer Nord-Süd-Durchwegung an der Schmalen Gera

03

Der Vorhabenplan (Anlage 2) und die Vorhabenbeschreibung (Anlage 3) in der Fassung vom 07.01.2013 werden als Grundlage des Bebauungsplanes ILV574 "An der Martinikirche" unter

Maßgabe der vorgenannten im Weiteren zu beachtenden Planungsziele grundsätzlich gebilligt.

04

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

Auf die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wird gemäß § 13a Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 i. V. m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 BauGB verzichtet.

05

Der Einleitungs- und Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB ortsüblich im Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt bekannt zu machen.

Gemäß § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB ist in der Bekanntmachung darauf hinzuweisen, wo sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten kann und dass sich die Öffentlichkeit innerhalb einer bestimmten Frist zur Planung äußern kann.

06

Der Oberbürgermeister wird beauftragt, mit dem Antragsteller (Vorhabenträger) den erforderlichen Durchführungsvertrag gemäß § 12 Abs. 1 Satz 1 BauGB zur Vorbereitung und Durchführung dieses Bebauungsplanverfahrens abzuschließen.

04.04.2013 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 checked="" 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			
↓				
	2012	2013	2014	2015
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 - Vorhabenplan
- Anlage 3 - Vorhabensbeschreibung
- Anlage 4 - Ansichten
- Anlage 5 - Antrag auf Einleitung eines Bauleitplanverfahrens (nicht öffentlich)

Die Anlagen 2 bis 5 liegen in den Fraktionen und im Bereich OB zur Einsichtnahme aus.

Sachverhalt

bestehende Rechtslage

Flächennutzungsplan

- Feststellungsbeschluss Nr. 128 /2005 vom 13.07.05
- Genehmigung (Az. 300-4621.10-051000-Erfurt - mit Ausnahmen und Nebenbestimmungen) vom 16.02.06
- Beitrittsbeschluss Nr. 100/2006 vom 26.04.06, wirksam mit Veröffentlichung im Amtsblatt Nr.11/06 vom 27.05.06
- zuletzt geändert durch Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 10, Genehmigung vom 28.09.12, wirksam mit Veröffentlichung im Amtsblatt Nr.21/2012 vom 23.11.2012

Sachverhalt

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan ILV574 ist beabsichtigt, ein seit vielen Jahren brachliegendes Grundstück als ehemalige Teilfläche eines Gewerbebetriebes und Produktionsstandortes mit einer Größe von ca. 1 ha zu überplanen und die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung als Standort für Wohngebäude zur Eigennutzung zu schaffen.

Das Vorhaben befindet sich im Stadtteil Ilversgehofen unweit der Achse der Magdeburger Allee am Rand eines Allgemeinen Wohngebietes und eines Gewerbegebietes.

Es handelt sich um die Wiedernutzbarmachung einer Brachfläche im Kernstadtbereich für Wohnnutzungen und das Vorhaben entspricht damit den Zielen des integrierten Stadtentwicklungskonzeptes der Landeshauptstadt Erfurt.

Durch das Vorhaben kann ein städtebaulicher Missstand beseitigt werden. Eine intensive gewerbliche Nutzung, wie ehemals vorhanden, wäre an dieser Stelle, aufgrund der Immissionskonflikte, nicht möglich. Die Wohnbebauung fügt sich nach der Art der Nutzung in die umgebenden Strukturen eines Allgemeinen Wohngebietes ein und stellt aufgrund der Nutzung und der vorgesehenen Bebauungsstruktur eine erhebliche Verbesserung gegenüber der früheren Situation dar.

Mit den Wohngebäuden soll eine differenzierte Bebauungsstruktur mit drei- bis viergeschossiger Blockrandbebauung an der Tiergartenstraße und einer lockeren ein- bis zweigeschossigen Bebauung im Innenbereich des Grundstücks realisiert und so u. a. der Blockrand geschlossen werden.

Ehemals war im Blockinnenbereich eine dichtere Bebauung mit einer intensiveren gewerblichen Nutzung vorhanden. Im inneren Bereich des Grundstücks ist im Rahmen der Erschließung eine kleine gestaltete Freifläche für die Bewohner und Nutzer geplant.

Durch die Wohnsiedlung erfährt der Bereich des ehemaligen alten Ortskerns von Ilversgehofen eine angemessene funktionale Aufwertung. Mit dem Vorhaben kann die vorgesehene Nutzung unweit einer ÖPNV- Haltestelle am Ilversgehofener Platz angeboten werden.

Das Vorhaben kann einen Entwicklungsimpuls für die Entwicklung von Brachflächen in Ilversgehofen darstellen.

Die Erschließung ist von der Tiergartenstraße im östlichen Bereich in Form einer Privatstraße geplant. Des weiteren soll eine Durchwegung östlich der Schmalen Gera in Nord-Süd-Richtung gesichert werden. Stellplätze, Garagen und sonstige Nebenanlagen werden in den Festsetzungen des Bebauungsplanes geregelt, um die Einheitlichkeit zu wahren.

Unter Maßgabe der vorgegebenen Planungsziele ist die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung zu unterrichten und kann sich innerhalb einer bestimmten Frist zur Planung äußern.

Die Finanzierung der Planungsleistungen (Gutachten) sowie die Herstellung der Erschließungsanlagen werden durch den Vorhaben- und Erschließungsträger übernommen. Hierzu soll ein Erschließungsdurchführungsvertrag gemäß § 12 BauGB abgeschlossen werden.

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.