

Titel der Drucksache:

**Bebauungsplan ILV625 "Magdeburger
Allee/Feldstraße" - Billigung des Entwurfes
und öffentliche Auslegung**

Drucksache

1317/14

Stadtrat

Entscheidungsvorlage

öffentlich

Beratungsfolge	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Dienstberatung OB	24.11.2014	nicht öffentlich	Vorberatung
Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt	09.12.2014	nicht öffentlich	Vorberatung
Stadtrat	17.12.2014	öffentlich	Entscheidung

Beschlussvorschlag

01

Der Bebauungsplan wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 Abs. 3 BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt.

02

Der Entwurf des Bebauungsplanes ILV625 "Magdeburger Allee/Feldstraße" (Anlage 2) in seiner Fassung vom 01.09.2014 und die Begründung (Anlage 3) werden gebilligt.

03

Der Entwurf des Bebauungsplanes ILV625 "Magdeburger Allee/Feldstraße" und die Begründung sind nach § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen. Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden, sind gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB zu beteiligen.

04

Zeitpunkt, Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung sind gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB im Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt ortsüblich bekannt zu machen. In der Bekanntmachung ist darauf hinzuweisen, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können.

24.11.2014 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			
↓				
	2014	2015	2016	2017
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 - Bebauungsplan

Anlage 3 - Begründung

Die Anlagen 2 und 3 liegen im Bereich OB und den Fraktionen zur Einsichtnahme aus.

Sachverhalt

Flächennutzungsplan

- Feststellungsbeschluss Nr. 128 /2005 vom 13.07.05
- 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. 17, wirksam mit Veröffentlichung im Amtsblatt Nr. 18 vom 08.11.2013

Bebauungsplan

- Aufstellungsbeschluss ILV625 "Magdeburger Allee/Feldstraße", beschlossen am 20.01.2011 (Beschluss Nr. 2455/10), bekannt gemacht im Amtsblatt Nr. 04/2011 vom 25.02.2011

Veränderungssperre

- Veränderungssperre VS 021 für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes ILV625 "Magdeburger Allee/Feldstraße", beschlossen am 28.03.2012 (Beschluss--Nr. 2501/11), bekannt gemacht im Amtsblatt Nr. 15/2012 vom 03.08.2012

- 1. Verlängerung der Veränderungssperre VS 021 für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes ILV625 "Magdeburger Allee/Feldstraße", beschlossen am 17.04.2014 (Beschluss--Nr. 2448/13), bekannt gemacht im Amtsblatt Nr. 14/2014 vom 25.07.2014

Erhaltungssatzung

- Erhaltungssatzung EH 014 "Magdeburger Allee", beschlossen am 21.05.2014 (Beschluss--Nr. 1560/13), bekannt gemacht im Amtsblatt Nr. 15/2014 vom 15.08.2014

Sachverhalt

Mit dem Bebauungsplan werden folgende Planungsziele angestrebt:

Schutz und Entwicklung der bestehenden gründerzeitlichen Blockstruktur in ihrer Nutzung und Raumstruktur durch

- Erhaltung und Sicherung der Wohnnutzung
- Sicherung der Nutzungsmischung mit nicht störenden gewerblichen Nutzungen
- Sicherung der Option einer Blockschließung entlang der Magdeburger Allee
- Ausschluss von offenen Stellplätzen für Einzelhandelsnutzungen oder andere hochfrequentierte Besucherstellplätze im Blockinnenbereich
- Sicherung eines adäquaten Freiraumanteils im Blockinnenbereich

Die Aufstellung eines Bebauungsplanes dient der zur Sicherung der beschriebenen städtebaulichen Zielstellung.

Der Geltungsbereich wird westlich durch die Magdeburger Allee, südlich durch den Ammertalweg, östlich durch die Feldstraße und nördlich durch die Stollbergstraße begrenzt. Die Fläche innerhalb des Geltungsbereiches ist durch zwei Baufelder in mehrgeschossiger Blockrandbebauung geprägt. Die Baufelder werden durch die Lagerstraße durchschnitten. Die Blockrandbebauung wird überwiegend durch Wohnnutzung und nicht störendes Gewerbe genutzt.

Der Blockinnenbereich ist durch Nebengebäude, vereinzelte Stellplatzunterbringung und begrünten Freiraum geprägt.

Planungsziele sind die Sicherung der gründerzeitlichen Blockrandstruktur und eines adäquaten Freiraumanteils im Blockinnenbereich. Damit soll eine weitere Versiegelung im Blockinnenbereich vermieden werden durch die die Wohn- und Aufenthaltsqualität in den Baufeldern beeinträchtigt wird. Des Weiteren soll das bestehende Nebeneinander von Wohnen und nicht störendem Gewerbe gesichert werden.

Das Mischgebiet entlang der Magdeburger Allee ist Bestandteil des zentralen Versorgungsbereiches gemäß Zentren- und Einzelhandelskonzept der Stadt Erfurt. Das heißt hier ist das ausdrückliche Ziel Einzelhandelserweiterungen zuzulassen und an anderer Stelle zu vermeiden. Das widerspricht jedoch nicht dem Ziel des Bebauungsplanes, die nachteilige Wirkung größerer hochfrequentierte Stellplatzanlagen z.B. größerer Einzelhandelseinrichtungen im Blockinnenbereich auszuschließen.

Anlass der Planung war u.a. die Neuordnung des Paganini-Center. Die Erweiterung der Verkaufsfläche auf 1500 m² im Zentralen Versorgungsbereich Magdeburger Allee wird ausdrücklich befürwortet. Die ursprüngliche Absicht dazu 47 hochfrequentierte Besucherstellplätze offen im Blockinnenbereich anzuordnen, würde jedoch den Fortbestand der Wohnnutzung und damit die Erhaltung des Quartiers erheblich gefährden. Aufgrund der bestehenden Störungen von der Magdeburger Allee kommt dem Schutz der Wohnruhe in den

Innenhöfen eine hohe Bedeutung zu. Mit der Anlage des Parkplatzes würde zudem die Option einer künftigen Lückenschließung an der Magdeburger Allee nachhaltig vereitelt werden.

Zwischenzeitlich wurde eine Einigung zwischen Verwaltung und Investor hinsichtlich der Umstrukturierung der Stellplatzanlage sowie der Zwischennutzung des Blockrandbereiches erzielt und die Baumaßnahme abgeschlossen.

Es gilt weiterhin eine Veränderungssperre (1.Verlängerung), da großflächige Werbeanlagen an den Brandwänden geplant sind, die auf die Stellplatzanlage im Blockinnenbereich verweisen. Diese Art von Werbeanlagen ist im künftigen Bebauungsplan ausgeschlossen.

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.