

Titel der Drucksache:

**Bebauungsplan ILV093 "Ilversgehofener
Platz/Mittelhäuser Straße" - 1. Änderung;
Billigung des städtebaulichen Konzepts und
des Vorentwurfes und frühzeitige
Öffentlichkeitsbeteiligung**

Drucksache

1329/14

Stadtrat

Entscheidungsvorlage

öffentlich

Beratungsfolge	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Dienstberatung OB	06.11.2014	nicht öffentlich	Vorberatung
Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt	18.11.2014	nicht öffentlich	Vorberatung
Bau- und Verkehrsausschuss	04.12.2014	nicht öffentlich	Vorberatung
Stadtrat	17.12.2014	öffentlich	Entscheidung

Beschlussvorschlag

01

Das städtebauliche Konzept in Form der drei Varianten des Vorentwurfes des Bebauungsplanes ILV093 "Ilversgehofener Platz/Mittelhäuser Straße" - 1. Änderung in seiner Fassung vom 17.07.2014 (Anlage 2) wird gebilligt. Der Erläuterungsbericht zum städtebaulichen Konzept wird als Begründung (Anlage 3) gebilligt.

02

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist durch öffentliche Auslegung der drei Varianten des Vorentwurfes des Bebauungsplanes ILV093 "Ilversgehofener Platz/Mittelhäuser Straße" - 1. Änderung und dessen Begründung durchzuführen.

Zusätzlich wird eine Bürgerversammlung im Stadtteil Ilversgehofen durchgeführt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden, sind gemäß § 4 Abs. 1 Satz 1 BauGB zu beteiligen.

03

Zeitpunkt, Ort und Dauer der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sind ortsüblich im Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt bekannt zu machen.

04

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes ILV093 "Ilversgehofener Platz/Mittelhäuser Straße" wird eine Umlegung gemäß § 46 BauGB angeordnet.

06.11.2014 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 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			
↓				
	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 - Übersichtskarte
- Anlage 2.1 - Vorentwurf Bebauungsplan Variante 1
- Anlage 2.2 - Vorentwurf Bebauungsplan Variante 2
- Anlage 2.3 - Vorentwurf Bebauungsplan Variante 3
- Anlage 3 - städtebauliches Konzept Erläuterungsbericht/Begründung

(Die Anlagen 2 - 3 liegen in den Fraktionen und im Bereich OB zur Einsichtnahme aus.)

Beschlusslage

Flächennutzungsplan

- Feststellungsbeschluss Nr. 128/2005 vom 13.07.05
- 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 ILV093 "Ilversgehofener Platz/Mittelhäuser Straße"

- Satzungsbeschluss Nr.333/96 vom 18.12.96, wirksam mit Veröffentlichung im Amtsblatt Nr. 6/1997 vom 21.03.97
- Änderungsbeschluss Nr.0493/13 vom 11.09.13, veröffentlicht im Amtsblatt Nr. 16 vom 03.10.13
- konzeptioneller Stadtteilplan Ilversgehofen am 26.11.2008 im Stadtrat eingebracht

Planfeststellungsbeschluss für den Bau der Erfurter Stadtbahn- Trasse 7

- Gleisdreieck Warschauer Straße bis Salinenstraße Teilabschnitt 7.4 Rieth -Salinenstraße" vom 15.12.2004

Sachverhalt

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes werden folgende Planungsziele angestrebt:

- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Neuordnung in Teilbereichen mit Missständen bzw. Entwicklungspotentialen
- mittelfristige Mobilisierung von Potentialen für den innerstädtischen Geschosswohnungsbau
- Erhaltung des bestehenden Nebeneinanders von Gewerbe und Wohnnutzungen im Quartier
- Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Kernsortimenten, ausgenommen der bestehenden Einzelhandelsbetriebe und von Einzelhandelsbetrieben mit bis zu 200 m² Verkaufsfläche (Erfurter Laden gemäß Einzelhandels- und Zentrenkonzept vom 29.04.2009)
- Ausschluss von Vergnügungsstätten
- Sicherung des Bestandes an vorhandenen Einrichtungen des Gemeinbedarfes
- Aktualisierung der festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen
- Sicherung von erforderlichen neuen Durchwegungen und Erschließungsflächen

Für den Geltungsbereich wurde durch den Stadtrat in der Sitzung am 18.12.1996 der Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan ILV093 "Ilversgehofener Platz/Mittelhäuser Straße" (Beschluss Nr. 333/96) gefasst und im Amtsblatt Nr. 6 vom 21.03.1997 wurde die Satzung öffentlich bekannt gemacht.

Innerhalb des Plangebietes wurden einzelne öffentliche und nichtöffentliche Vorhaben, wie z.B. die Umgestaltung des Ilversgehofener Platzes, die Herstellung der Vollbrachtstraße sowie private Vorhaben in den Gewerbegebieten umgesetzt.

Aufgrund zwischenzeitlicher Entwicklungen im Plangebiet ist der Bebauungsplan in mehreren Teilbereichen nicht mehr aktuell bzw. entspricht nicht realen Entwicklungen. Im Zuge von Anfragen von Grundstückseigentümern, von Baugesuchen sowie von Abstimmungsgesprächen mit Dritten hat sich dies als besonders problematisch erwiesen. Eine Überarbeitung wurde daher aufgrund der nachgenannten Aspekte erforderlich.

In Teilbereichen ist der wirksame Bebauungsplan nicht vollzugsfähig. Dies betrifft insbesondere die Flächen nördlich der Salinenstraße und östlich der Mittelhäuser Straße. Da in diesem Bereich die Umsetzung der getroffenen Festsetzungen aufgrund der vorhandenen Grundstückssituation nicht möglich ist, wurde hierfür ein neues städtebauliches Konzept erstellt, welches als Grundlage für den Vorentwurf dient und einschließlich der Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligungsphase im Entwurf zur 1. Änderung des Bebauungsplanes planungsrechtlich festgesetzt werden soll. Durch die Änderung des Bebauungsplanes und das geplante Umlegungsverfahren sollen mittelfristig Reserven für den innerstädtischen Geschosswohnungsbau mobilisiert werden. Die Stadt ist in diesem Bereich Eigentümerin mehrerer Flurstücke.

Im Plangebiet sind öffentliche Nutzungen für den Gemeinbedarf in Form eines Jugendzentrums, eines Spielplatzes mit sozialer Betreuung, einer Kindertagesstätte sowie einer Schule vorhanden, die in ihrem Bestand gesichert werden sollen.

Im Rahmen der genannten Überplanung eines Teilbereiches mit einem geänderten Konzept und der Sicherung der bestehenden Gemeinbedarfseinrichtungen sollen notwendige fußläufige Durchwegungen gesichert werden.

Des Weiteren ist im weiteren Planverfahren zu prüfen, inwieweit mehrere festgesetzte öffentliche Verkehrsflächen nicht für den Straßenausbau benötigt werden. Dies betrifft Flächen nördlich der Vollbrachtstraße und Salinenstraße angrenzend sowie östlich der Mittelhäuser Straße angrenzend. Weiterhin betrifft dies die gesamte Verkehrsfläche östlich des Gewerbegebietes GE 3.2 (im wirksamen B-Plan) und die gesamte Verkehrsfläche zwischen den Gewerbegebieten GE 3.2 und GE 1.2/GE 1.4. Wesentliche umgesetzte verkehrliche Vorhaben innerhalb des Plangebietes waren der Stadtbahnbau und die Herstellung einer alternativen Erschließung der Malzwerke. Dieser Planfeststellungsbeschluss überlagert den Bebauungsplan ILV 093 in Teilbereichen und ist somit eine Grundlage für notwendig werdende Änderungen in der Festsetzung von Verkehrsflächen.

Im Rahmen der Änderung des Bebauungsplanes sollen Regelungen zur Umsetzung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Erfurt für den Geltungsbereich getroffen werden. Dies betrifft auch Regelungen zu kerngebiets- und gewerbegebietsrelevanten Vergnügungsstätten.

Die Änderung des Bebauungsplanes steht in Übereinstimmung mit den gemeindlichen Entwicklungszielen.

Die abwassertechnische Erschließung in der Mittelhäuser Straße ist nicht ausreichend dimensioniert, um die Neubebauung im zentralen Bereich des Plangebietes abzudecken. Eine Erschließungspflicht ergibt sich aus der Änderung des Bebauungsplanes jedoch nicht. Die Erneuerung der Abwassererschließung ist für die Jahre 2018/19 vorgesehen, kann jedoch bei der Realisierung größerer städtebaulicher Projekte auch vorgezogen werden.

Der Bebauungsplan soll im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB geändert werden, da die Grundzüge der Planung nicht berührt sind. Es handelt sich um untergeordnete Teilbereiche bzw. Festsetzungen, die innerhalb des Plangebietes geändert werden sollen.

Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB kann abgesehen werden, jedoch soll aufgrund des neuen städtebaulichen Konzepts die Öffentlichkeit und die Grundstückseigentümer frühzeitig in das Verfahren einbezogen werden. Aus diesem Grund ist eine Bürgerversammlung im Stadtteil Ilversgehofen im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung geplant.

Von der Umweltprüfung nach § 2 Abs.4, vom Umweltbericht nach § 2a und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, kann gemäß § 13 Abs.3 BauGB abgesehen werden.

Für das städtebauliche Konzept wurde ein externes Planungsbüro beauftragt, in dessen Ergebnis im intensiven Abstimmungsprozess 3 Varianten einer möglichen städtebaulichen Gestaltung des zentralen Bereiches nördlich der Salinenstraße entstanden. Davon ist die Variante 1 (Blockvariante) als eine präferierte Variante zu sehen.

Die konkreten städtebaulichen Belange sowie die erforderlichen Abwägungsmaterialien werden im weiteren Verfahren geprüft und entsprechend in den Entwurf des Bebauungsplanes aufgenommen.

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 das demographische Controlling sind somit integraler Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens und erfolgen nicht gesondert.