

Titel der Drucksache:

Vorhabenbezogener Bebauungsplan ILV574
"An der Martinikirche"; Abwägungs- und
Satzungsbeschluss

Drucksache

0214/15

Stadtrat

Entscheidungsvorlage

öffentlich

| Beratungsfolge | Datum | Behandlung | Zuständigkeit |
|---|------------|------------------|---------------|
| Dienstberatung OB | 22.10.2015 | nicht öffentlich | Vorberatung |
| Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt | 10.11.2015 | nicht öffentlich | Vorberatung |
| Stadtrat | 18.11.2015 | öffentlich | Entscheidung |

Beschlussvorschlag

01

Der Stadtrat beschließt die Abwägung zu den im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen; das Abwägungsergebnis mit Begründung (Anlage 4) ist Bestandteil des Beschlusses.

Die Stadtverwaltung wird beauftragt, den Einreichern von Stellungnahmen nach § 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB das Abwägungsergebnis mitzuteilen.

02

Gemäß § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) i.V.m. § 88 Abs. 2 Thüringer Bauordnung (ThürBO) und § 19 Abs. 1 Satz 1, § 2 Abs. 1 und 2 Thüringer Gemeinde- und Landkreisordnung (Thüringer Kommunalordnung - ThürKO) beschließt der Stadtrat Erfurt den vorhabenbezogenen Bebauungsplan ILV574 „An der Martinikirche“ in der Fassung vom 21.01.2015, bestehend aus der Planzeichnung (Anlage 2) mit den textlichen Festsetzungen mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan in der Fassung vom 22.01.2015 (Anlage 2.1/Anlage 2.2) als Satzung.

03

Die Begründung (Anlage 3) zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan ILV574 „An der Martinikirche“ wird gebilligt.

04

Der Oberbürgermeister wird beauftragt, den Bebauungsplan gemäß § 21 Abs. 3 Satz 1 ThürKO der Rechtsaufsichtsbehörde vorzulegen.

Die Satzung ist gemäß § 21 Abs. 3 Satz 2 ThürKO frühestens nach Ablauf eines Monats ortsüblich bekanntzumachen, sofern die Rechtsaufsichtsbehörde die Satzung nicht beanstandet.

Dabei ist auch anzugeben, wo der Plan mit der Begründung während der Dienststunden eingesehen und über den Inhalt Auskunft verlangt werden kann.

22.10.2015, 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 | | | |
| ↓ | | | | |
| | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 |
| 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

- Anlage 1- Übersichtsskizze
- Anlage 2 - vorhabenbezogener Bebauungsplan
- Anlage 2.1 - Vorhaben- und Erschließungsplan Teil 1 Erschließungsplan
- Anlage 2.2 - Vorhaben- und Erschließungsplan Teil 2 Vorhabenplan
- Anlage 3 - Begründung
- Anlage 3.1 - Grünordnungsplan
- Anlage 3.1.1 - Artenschutzgutachten
- Anlage 3.1.2 - Fledermausgutachten
- Anlage 3.1.3 - Bienengutachten
- Anlage 3.2 - Schallschutzgutachten
- Anlage 3.3 - Altlasten-, Boden-, Grundwassergutachten
- Anlage 4.1 - Abwägungsvorschlag (öffentlich)
- Anlage 4.2 - Abwägungsvorschlag (nicht öffentlich)

Die Anlagen 2 bis 4 liegen in den Fraktionen und im Bereich OB zur Einsichtnahme aus.

Sachverhalt

Beschlusslage:

- rechtswirksamer Flächennutzungsplan der Stadt Erfurt, veröffentlicht im Amtsblatt 11/2006; zuletzt geändert durch Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 19, wirksam mit Veröffentlichung im Amtsblatt Nr. 1 vom 23.01.2015
- Einleitungs- und Aufstellungsbeschluss vom 24.04.2013 mit Beschluss Nr. 0009/13, bekannt gemacht im Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt Nr. 8 vom 24.05.2013
- Beschluss zur Billigung des Entwurfes und öffentliche Auslegung: Beschluss Nr. 1791/13 vom

- 13.02.2014, bekanntgemacht im Amtsblatt der Stadt Erfurt Nr. 4 am 07.03.2014
- Öffentlichkeitsbeteiligung vom 17.03.2014 bis 17.04.2014

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 Mischgebietes 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 wird 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 Mischgebietes ein und stellt aufgrund der Nutzung und der vorgesehenen Baustruktur eine erhebliche Verbesserung gegenüber der früheren Situation dar.

Mit den Wohngebäuden soll eine differenzierte Baustruktur mit dreigeschossiger 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 Öffentlichen Straße geplant. Des Weiteren soll eine Durchwegung östlich der Schmalen Gera in Nord-Süd-Richtung in Form einer öffentlichen Grünfläche gesichert werden. Stellplätze, Garagen und sonstige Nebenanlagen werden in den Festsetzungen des Bebauungsplanes geregelt, um die Einheitlichkeit zu wahren.

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurden unterschiedliche Gutachten erstellt, deren Erkenntnisse in den Planungsprozess eingeflossen sind.

Mit dem Satzungsbeschluss wird das Verfahren abgeschlossen und die dauerhafte Rechtssicherheit für das Plangebiet hergestellt.

Die Finanzierung der Planungsleistungen und Gutachten sowie die Herstellung der Erschließungsanlagen wurden durch den Vorhaben- und Erschließungsträger übernommen. Ein Durchführungsvertrag gemäß § 12 BauGB wurde mit dem Vorhabenträger abgeschlossen.

Auf der Grundlage des § 33 BauGB (Planreife) wurden bereits mehrere Baugenehmigungen erteilt und mit der Errichtung von EFH begonnen.

Mittlerweile sind die Rückbaumaßnahmen im Plangebiet abgeschlossen sowie die Erschließungsanlagen zum Teil hergestellt. Im Jahr 2015 soll mit der Errichtung der ersten Wohngebäude begonnen 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.