

Titel der Drucksache:

Vorhabenbezogener Bebauungsplan ILV622
"Wohnquartier Ilversgehofener Platz";
Billigung des Entwurfs und öffentliche
Auslegung

Drucksache

2140/17

Stadtrat

Entscheidungsvorlage

öffentlich

Beratungsfolge	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Dienstberatung OB	18.12.2017	nicht öffentlich	Vorberatung
Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt	16.01.2018	nicht öffentlich	Vorberatung
Stadtrat	31.01.2018	öffentlich	Entscheidung

Beschlussvorschlag

01

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ILV622 "Wohnquartier Ilversgehofener Platz" (Anlage 2) in seiner Fassung vom 03.11.2017 und dessen Begründung (Anlage 4) werden gebilligt.

02

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, der Vorhaben- und Erschließungsplan sowie die Begründung werden nach § 13a Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt.

Gemäß § 13a Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 und § 4 Abs. 2 BauGB werden die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden, beteiligt.

18.12.2017 gez. A. Bausewein

Datum, Unterschrift

Nachhaltigkeitscontrolling ☐ Nein ☒ Ja, siehe Anlage	Demografisches Controlling ☐ Nein ☒ Ja, siehe Anlage																									
Finanzielle Auswirkungen ☒ Nein ☐ Ja → ↓	Nutzen/Einsparung ☐ Nein ☐ Ja, siehe Sachverhalt Personal- und Sachkosten (in EUR) / Personalkosteneinsparung (in VbE)																									
Deckung im Haushalt ☐ Nein ☐ Ja	Gesamtkosten EUR																									
↓																										
	<table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>2017</th> <th>2018</th> <th>2019</th> <th>2020</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Verwaltungshaushalt Einnahmen</td> <td>EUR</td> <td>EUR</td> <td>EUR</td> <td>EUR</td> </tr> <tr> <td>Verwaltungshaushalt Ausgaben</td> <td>EUR</td> <td>EUR</td> <td>EUR</td> <td>EUR</td> </tr> <tr> <td>Vermögenshaushalt Einnahmen</td> <td>EUR</td> <td>EUR</td> <td>EUR</td> <td>EUR</td> </tr> <tr> <td>Vermögenshaushalt Ausgaben</td> <td>EUR</td> <td>EUR</td> <td>EUR</td> <td>EUR</td> </tr> </tbody> </table>		2017	2018	2019	2020	Verwaltungshaushalt Einnahmen	EUR	EUR	EUR	EUR	Verwaltungshaushalt Ausgaben	EUR	EUR	EUR	EUR	Vermögenshaushalt Einnahmen	EUR	EUR	EUR	EUR	Vermögenshaushalt Ausgaben	EUR	EUR	EUR	EUR
	2017	2018	2019	2020																						
Verwaltungshaushalt Einnahmen	EUR	EUR	EUR	EUR																						
Verwaltungshaushalt Ausgaben	EUR	EUR	EUR	EUR																						
Vermögenshaushalt Einnahmen	EUR	EUR	EUR	EUR																						
Vermögenshaushalt Ausgaben	EUR	EUR	EUR	EUR																						
☐ Deckung siehe Entscheidungsvorschlag																										

Fristwahrung

☒ Ja ☐ Nein

Anlagenverzeichnis

- Anlage 1 - Übersichtsskizze
- Anlage 2 - Entwurf vorhabenbezogener Bebauungsplan
- Anlage 3 - Vorhaben- und Erschließungsplan
- Anlage 3.1 - Vorhabenbeschreibung
- Anlage 4 - Begründung
- Anlage 4.1 - Schallgutachten
- Anlage 4.2 - Artenschutzgutachten

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

Sachverhalt

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

Bebauungsplan

- Einleitungs- und Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplanverfahrens mit Beschluss 0310/16

vom 27.04.2016

- Billigung der Grundzüge der Wettbewerbsauslobung mit Beschluss 0858/16 vom 15.06.2016
- Durchführung eines Einladungswettbewerbs zur Realisierung des Vorhabens

Sachverhalt

Der Vorhabenträger beantragte über einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan die rechtlichen Voraussetzungen für eine Wohnbebauung östlich der Magdeburger Allee und nördlich der Stollbergstraße zu schaffen.

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan ILV622 ist beabsichtigt, ein seit vielen Jahren brachliegendes Grundstück eines ehemaligen Lichtspielhauses mit einer Größe von ca. 0,6 ha zu überplanen und die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung einer vorwiegend Wohnnutzung mit untergeordneten Einzelhandelsnutzungen zu schaffen.

Das Vorhaben befindet sich im zentralen Versorgungsbereich Ilversgehofen, Magdeburger Allee. Sollten in dem Vorhaben Einzelhandelsnutzungen im Erdgeschoss angesiedelt werden, entspricht das Vorhaben damit den Zielen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Landeshauptstadt Erfurt.

Mit dem Bebauungsplan werden folgende Planungsziele umgesetzt:

- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung von Wohngebäuden mit gewerblichen und Dienstleistungsfunktionen im Erdgeschoss
- Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung
- Bewältigung möglicher Immissionskonflikte
- Vermeidung einer Beeinträchtigung des Wohnumfeldes im Blockinnenbereich insbesondere durch angemessene Freiraumgestaltung im rückwärtigen Bereich
- planungsrechtliche Umsetzung eines in einem Wettbewerbsverfahren entwickelten Baukonzeptes hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und der überbaubaren Grundstücksflächen
- Sicherung der Erschließung

Durch das geplante Vorhaben kann ein städtebaulicher Missstand beseitigt werden. Mit der beabsichtigten Bebauung soll u. a. eine mehrgeschossige Blockrandbebauung an der Ecke Magdeburger Allee / Stollbergstraße realisiert und so unmittelbar der Blockrand zum Ilversgehofener Platz geschlossen werden.

Der neugestaltete Stadtplatz erfährt dadurch eine angemessene funktionale Aufwertung.

Mit dem Vorhaben können die geplanten Nutzungen direkt an einer ÖPNV- Haltestelle am nördlichen Endpunkt der Magdeburger Allee angeboten werden.

Das Vorhaben kann einen Entwicklungsimpuls für die Entwicklung der Brachflächen nördlich des Ilversgehofener Platzes darstellen. Im östlichen Bereich des Grundstücks, in der Stollbergstraße, ist die Erschließung geplant.

Die Finanzierung der Planungsleistungen (Gutachten) sowie die Herstellung der Erschließungsanlagen und die Umsetzung des Vorhabens wird durch den Vorhaben- und Erschließungsträger übernommen. Hierzu muss ein Durchführungsvertrag gemäß § 12 BauGB abgeschlossen werden.

Durch die innerstädtische Lage des Vorhabens wurde die Durchführung eines Wettbewerbsverfahrens zur Sicherung der Qualität hinsichtlich Städtebau, Architektur und Freiraum für

angemessen erachtet und absolviert. Der Vorhabenträger hat sich verpflichtet den Preisträger des 1. Preises mit den weiteren Planungsleistungen sowie der Umsetzung zu beauftragen. Der vorliegende Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sowie des Vorhabenplanes ist das Ergebnis des 1. Preisträgers des Wettbewerbs

Gegenstand des Bebauungsplanes ist die Herstellung der räumlichen Fassung des Blockrandes entlang der Magdeburger Allee und der Stollbergstraße und damit auch des Ilversgehofener Platzes durch Errichtung von Geschosswohnungsbau. Er stellt damit eine Maßnahme der Innenentwicklung dar und wird deshalb im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt. Eine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 13a Abs.1 Nr. 2 BauGB ist nicht erforderlich, da die Größe der zulässigen Grundflächen die Obergrenze von 20.000 m² nicht überschreiten wird. Von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB kann gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen werden.

Im Verfahren zur Aufstellung wurden jedoch die relevanten Umweltbelange zu berücksichtigen, dies betrifft insbesondere die Immissionsschutzproblematik sowie den Artenschutz.

Im Rahmen des Durchführungsvertrages ist zu regeln, dass die geplante öffentliche Verkehrsfläche am Ilversgehofener Platz dementsprechend an die Stadt übergeht.

Weitere Schritte nach Beschlussfassung

Zeitpunkt, Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung werden gemäß § 13a Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 und § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB im Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt ortsüblich bekanntgemacht.

In der Bekanntmachung wird darauf hingewiesen, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können.

Nachhaltigkeitscontrolling und Demographisches Controlling

Gegenstand der Drucksache 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.