

Titel der Drucksache:

Bebauungsplan ILV625 "Magdeburger
Allee/Feldstraße" - Abwägungs- und
Satzungsbeschluss

Drucksache

2275/18

Stadtrat

Entscheidungsvorlage

öffentlich

Beratungsfolge	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Dienstberatung OB	04.01.2021	nicht öffentlich	Vorberatung
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau, Umwelt, Klimaschutz und Verkehr	20.01.2021	nicht öffentlich	Vorberatung
Stadtrat	03.02.2021	öffentlich	Entscheidung

Beschlussvorschlag

01

Die Abwägung zu den im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen wird beschlossen.

Das Abwägungsergebnis mit Begründung (Anlage 4) ist Bestandteil des Beschlusses.

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) in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses jeweils gültigen Fassung, wird der Bebauungsplan ILV625 „Magdeburger Allee“, bestehend aus der Planzeichnung (Anlage 2, M 1 : 500) mit den textlichen Festsetzungen in seiner Fassung vom 26.06.2020 als Satzung beschlossen.

04.01.2021 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			
↓				
	2018	2019	2020	2021
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
- Anlage 4.1 - Abwägungsvorschlag (öffentlich)
- Anlage 4.2 - Abwägungsvorschlag (nicht öffentlich)

(Die Anlagen 2-4 liegen in den Fraktionen und im Bereich OB 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

- Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplanverfahren mit Beschluss 2455/10 vom 20.01.2011
- Billigung des Entwurfs und öffentliche Auslegung mit Beschluss DS 1317/14 vom 17.12.2014

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

Der Bebauungsplan im Bestand wurde mit folgenden Planungszielen aufgestellt:

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

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

Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient 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, vereinzelt Stellplatzunterbringung und begrüntem 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 der Ilvers-Passage. Die Erweiterung der Verkaufsfläche auf 1500 m² im Zentralen Versorgungsbereich Magdeburger Allee wurde 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.

Großflächige Werbeanlagen waren an den Brandwänden geplant, die auf die Stellplatzanlage im Blockinnenbereich verweisen. Diese Art von Werbeanlagen ist im Bebauungsplan ausgeschlossen.

Der Bebauungsplan wurde im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufgestellt, da die Voraussetzungen hierfür gegeben waren und der Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert wurde.

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

Weitere Schritte nach Beschlussfassung

Der Bebauungsplan wird gemäß § 21 Abs. 3 Satz 1 ThürKO der Rechtsaufsichtsbehörde vorgelegt. Die Satzung wird gemäß § 21 Abs. 3 Satz 2 ThürKO frühestens nach Ablauf eines Monats ortsüblich bekanntgemacht, sofern die Rechtsaufsichtsbehörde die Satzung nicht beanstandet. Dabei wird auch angegeben, wo der Plan mit der Begründung während der Dienststunden eingesehen und über den Inhalt Auskunft verlangt werden kann.

Den Einreichern von Stellungnahmen nach § 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB wird das Abwägungsergebnis mitgeteilt.

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.