

**Titel der Drucksache:**

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan KER663  
"Zum Kornfeld" - Billigung des Entwurfes und  
öffentliche Auslegung**

**Drucksache**

**0607/15**

**Stadtrat**

Entscheidungsvorlage

öffentlich

Beratungsfolge	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Dienstberatung OB	28.05.2015	nicht öffentlich	Vorberatung
Ortsteilrat Kerspleben	22.06.2015	nicht öffentlich	Vorberatung
Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt	30.06.2015	nicht öffentlich	Vorberatung
Stadtrat	08.07.2015	öffentlich	Entscheidung

**Beschlussvorschlag**

01

Der Geltungsbereich wird entsprechend der zeichnerischen Festsetzungen im Entwurf des Bebauungsplanes KER663 gegenüber dem Vorentwurf Beschluss Nr. 1704/13 vom 16.04.2014 geändert.

02

Die Zwischenabwägung zu den im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden eingegangenen Stellungnahmen wird gebilligt.

03

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes KER663 "Zum Kornfeld" seiner Fassung vom 08.05.2015 in (Anlage 2) mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan (Anlage 9) und die Begründung (Anlage 3) werden gebilligt.

Mit dem Entwurf werden die Planungsziele gegenüber dem Aufstellungsbeschluss Nr. 1704/13 vom 16.04.2014, öffentlich bekannt gemacht am 16.05.2014 im Amtsblatt Nr. 9, präzisiert:

- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung von 3 barrierearmen bzw. barrierefreien Mehrgenerationenhäuser mit ca. 30 Wohnungen
- Sicherung des Erdgeschosses des südlichen Mehrgenerationenhauses als Haus „Wohnen und Gesundheit“ mit Arztpraxis und Physiotherapie bzw. Pflegedienst
- planungsrechtliche Umsetzung des Baukonzeptes hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und der überbaubaren Grundstücksflächen
- Sicherung der Erschließung
- Sicherung eines adäquaten gestalteten Freiraumanteils

- Bewältigung von Konflikten mit benachbarten gewerblichen und landwirtschaftlichen Nutzungen und Artenschutz
- Ausschluss von Eingriffen in die ausgeübte Nutzung des östlich angrenzenden landwirtschaftlichen Betriebsgebäudes

04

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Zum Kornfeld", der Vorhaben- und Erschließungsplan, die Begründung sowie die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen sind nach § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB auf die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen.

Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden, sind gemäß § 4 Abs. 2 Satz 1 BauGB zu beteiligen.

05

Zeitpunkt, Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung sowie Angaben zu den Arten verfügbarer umweltbezogener Informationen sind gemäß § 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.

28.05.2015 gez. A. Bausewein

Datum, Unterschrift

<b>Nachhaltigkeitscontrolling</b> <input type="checkbox"/> Nein <input checked="" type="checkbox"/> Ja, siehe Anlage	<b>Demografisches Controlling</b> <input type="checkbox"/> Nein <input checked="" type="checkbox"/> Ja, siehe Anlage			
<b>Finanzielle Auswirkungen</b> <input checked="" type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja →	<b>Nutzen/Einsparung</b> <input checked="" type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja, siehe Sachverhalt			
↓	Personal- und Sachkosten (in EUR) / Personalkosteneinsparung (in VbE)			
<b>Deckung im Haushalt</b> <input type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja	<b>Gesamtkosten</b> <b>EUR</b>			
↓				
	<b>2015</b>	<b>2016</b>	<b>2017</b>	<b>2018</b>
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"/> <b>Deckung siehe Entscheidungsvorschlag</b>				

#### Fristwahrung

Ja  Nein

#### Anlagenverzeichnis

- 1 - Übersichtsskizze
- 2 Planzeichnung
- 3 - Begründung
- 4 - Grünordnungsplan
- 5 - Umweltbericht
- 6 - Artenschutzgutachten (Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (SaP))
  - 6.1 - Zauneidechsenuntersuchung
- 7 - Lärmgutachten
- 8 - Klimagutachten
- 9.1 - Vorhaben- und Erschließungsplan
- 9.2 - Erläuterung Vorhaben
- 10 - Zwischenabwägung

Die Anlagen 2-10 liegen im Bereich OB und den Fraktionen zur Einsichtnahme aus.

#### Beschlusslage

- Mit Schreiben vom 01.08.2013 wurde der Antrag auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens nach § 12 BauGB gestellt.
- Beschluss über den Antrag auf Einleitung eines Bauleitplanverfahrens nach §12 BauGB mit Drucksache 1704/13 vom 16.05.2014, bekanntgemacht im Amtsblatt der Stadt Erfurt Nr. 9 am 16.05.2014.

- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit fand in der Zeit vom 26.05.2014 - 27.06.2014 statt.

### **Sachverhalt**

Der Vorhabenträger beabsichtigt, auf einer derzeit landwirtschaftlich genutzten Fläche nördlich seines bestehenden Gewerbebetriebes 3 Mehrgenerationenwohnhäuser mit ergänzenden Arzt- und Physiotherapiepraxen bzw. einem Pflegedienst sowie ein Einfamilienhaus und südlich seines Gewerbebetriebes auf einer derzeitigen Brachfläche ein Gebäude für einen Hausmeisterdienst zu errichten. Der Hausmeisterdienst soll der Bewirtschaftung sowohl der geplanten Mehrgenerationenhäuser als auch der bereits vorhandenen angrenzenden Mehrfamilienhäuser in der Straße Zum Kornfeld dienen.

Der nördliche Planbereich ist derzeit nicht erschlossen. Eine Genehmigungsfähigkeit des geplanten Vorhabens ist gemäß § 34 BauGB nicht gegeben. Damit ist die Umsetzung des geplanten Vorhabens ohne ein Bebauungsplanverfahren nicht möglich.

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan KER663 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung des Vorhabens geschaffen werden.

### **Vorhabenbeschreibung**

Für die etwa 2,5 ha große Grundstücksfläche, auf der sich im zentralen Bereich der Gewerbebetrieb und das Wohnhaus des Vorhabenträgers befinden, wurde durch den Vorhabenträger für den nördlichen Teil angrenzend an 3 vorhandene Mehrparteienmiethäuser an der Straße Zum Kornfeld ein Konzept zur Realisierung von 3 barrierefreien bzw. barrierearmen Mehrgenerationenhäusern entwickelt.

Die Mehrgenerationenhäuser sollen dreigeschossig errichtet werden, wobei das oberste Geschoss als Staffelgeschoss ausgeführt wird. Die Höhe der Gebäude orientiert sich an der Höhe der vorhandenen Gebäude Zum Kornfeld 19, 21 und 23.

Unter den beiden nördlichen Mehrgenerationenhäusern (Haus 1 und 2) befindet sich eine Tiefgarage mit 42 PKW-Stellplätzen und 56 Fahrrad-Stellplätzen

Zusätzlich soll ein Einfamilienhaus für die Familie des Vorhabenträgers entstehen.

Das südlich gelegene Mehrgenerationenhaus (Haus 3) soll als Haus „Wohnen und Gesundheit“ im Erdgeschoss eine Arztpraxis und eine Physiotherapiepraxis bzw. eine Pflegestation erhalten.

Um die Häuser 1 und 2, die Tiefgarage und das Einfamilienhaus zu erschließen, soll die bereits vorhandene private Straße zwischen den vorhandenen Wohnhäusern Zum Kornfeld 21 und 23 weiter geführt werden.

Die gewerblichen Einrichtungen im Erdgeschoss des südlich gelegenen Hauses 3 „Wohnen und Gesundheit“ soll über die vorhandene Nebenzufahrt des Gewerbebetriebes südlich des vorhandenen Wohnhauses Zum Kornfeld 23 erschlossen werden, die Wohnungen über die gemeinsame Zufahrt für die Mehrgenerationenhäuser 1 und 2 und das Einfamilienhaus.

Die Hauptzufahrt zum vorhandenen Gewerbebetrieb für Mitarbeiter und Kunden wird beibehalten. Über diese Zufahrt soll auch das südlich an den vorhandenen Gewerbebetrieb angrenzende Gebäude für den Hausmeisterservice erschlossen werden.

### **Änderung des Geltungsbereichs**

Der Geltungsbereich wird nach Westen gegenüber dem Vorentwurf erweitert. Die Flächen wurden notwendig, weil aufgrund der Ausgleichsbilanzierung zusätzliche Flächen für Ausgleich und Ersatz benötigt wurden.

Aus Gründen des Ausgleichs und Ersatz werden Stellplatzflächen, die zu den Mehrfamilienhäusern an der Straße Zum Kornfeld gehören sowie weitere Flächen, die zu Zwecken des Ausgleichs und Ersatz mit Heckenstrukturen aufgewertet werden sollen mit in den Geltungsbereich hineingenommen.

Die zusätzlichen Flächen des Geltungsbereiches sind ebenfalls im Eigentum des Vorhabenträgers.

## **Grünordnungsplan**

Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan KER663 „Zum Kornfeld“ werden Eingriffe in den Naturhaushalt vorgenommen, über deren Unterlassung, Minderung oder Ausgleich bzw. Ersatz nach § 1a BauGB im Verfahren abschließend entschieden wird.

Mit dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes werden eine Bewertung des Eingriffs und eine Eingriffsausgleichsbilanz erstellt sowie der Kompensationsbedarf erarbeitet.

Die Bewertung der Biotoptypen und die Ermittlung des Kompensationsumfanges erfolgten im Rahmen der Erarbeitung des Grünordnungsplanes.

Im Ergebnis der Eingriffsausgleichsbilanz ergibt sich ein Bilanzdefizit, welches im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes KER 663 „Zum Kornfeld“ nicht vollständig ausgeglichen werden kann. Es sind externe Kompensationsmaßnahmen im direkten Umfeld sowie am Linderbach erforderlich, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger mit dem Erschließungsvertrag verpflichtet.

### **Finanzielle Auswirkungen:**

Die Finanzierung notwendiger Gutachten (Grünordnungsplan, Umweltbericht, Lärm-, Artenschutzgutachten etc.) sowie die Finanzierung der notwendigen Erschließungsmaßnahmen werden von Seiten des Eigentümers der Grundstücke auf eigene Kosten übernommen. Hierzu wurde der städtebauliche Vertrag abgeschlossen (Folgekostenvertrag gem. § 11 Abs. 1, Satz 2 BauGB, Nr.1). Zur Herstellung und Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen, auf vom Erschließungsträger bereitgestellten Flächen, soll mit dem Erschließungsträger ein Erschließungsvertrag gem. § 11 BauGB abgeschlossen werden.

Durch den Bebauungsplan entstehen neben der begleitenden Erstellung und des Bebauungsplanes und des Verfahrens keine weiteren Kosten für die Stadt. Die Erschließungsstraße im Plangebiet bleibt privat, so dass auch keine Unterhaltungsaufwendungen entstehen.

Die Flächen für Ausgleich und Ersatz sollen in privatem Eigentum verbleiben und deren Pflege privatrechtlich sichergestellt 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.