

Titel der Drucksache:

Vorhabenbezogener Bebauungsplan MEL555
"Wohngebiet Buchenberg - Silbergraben" -
Billigung Entwurf und öffentliche Auslegung

Drucksache

0606/17

Stadtrat

Entscheidungsvorlage

öffentlich

Beratungsfolge	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Dienstberatung OB	27.04.2017	nicht öffentlich	Vorberatung
Ortsteilrat Melchendorf	11.05.2017	nicht öffentlich	Vorberatung
Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt	16.05.2017	nicht öffentlich	Vorberatung
Stadtrat	14.06.2017	öffentlich	Entscheidung

Beschlussvorschlag

01

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß §13a BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach §2 Abs. 4 BauGB aufgestellt.

02

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes MEL555 "Wohngebiet Buchenberg - Silbergraben" in seiner Fassung vom 28.02.2017 (Anlage 2) mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan (Anlage 3) und die Begründung (Anlage 4) werden gebilligt.

03

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, der Vorhaben- und Erschließungsplan sowie die Begründung werden nach § 13a Abs. 2 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 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.

04

Zur Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird eine Umlegung gem. §46 Abs. 1 BauGB angeordnet.

27.04.2017gez. A. Bausewein

Datum, Unterschrift

Nachhaltigkeitscontrolling <input checked="" type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja, siehe Anlage	Demografisches Controlling <input checked="" type="checkbox"/> Nein <input 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			
↓				
	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
<input type="checkbox"/> Deckung siehe Entscheidungsvorschlag				

Fristwahrung

Ja Nein

Anlagenverzeichnis

- Anlage 1 - Übersichtsskizze
- Anlage 2 - vorhabenbezogener Bebauungsplan - Entwurf
- Anlage 3 - Vorhaben- und Erschließungsplan
- Anlage 4 - Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan - Entwurf
- Anlage 4.1a - Grünordnungsplan Planteil
- Anlage 4.1b - Grünordnungsplan Textteil
- Anlage 4.2a - Artenschutzgutachten
- Anlage 4.2b - Artenschutzgutachten Anlage 1
- Anlage 5 - Bebauungsplan MEL056

Die Anlagen liegen 2-5 im Bereich OB und den Fraktionen zur Einsichtnahme aus.

Sachverhalt

Beschlusslage

- Stadtratsbeschluss 133/91: Überleitung der Bebauungskonzeption als Bebauungsplan MEL 056 "Wohngeliet Buchenberg", rechtswirksam seit 12.12.1991
- Stadtratsbeschluss 160/08 vom 2008: Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes MEL555 "Wohngeliet Buchenberg - Silbergraben". Die Bekanntmachung des Beschlusses erfolgte im Amtsblatt Nr. 19 vom 24.10.2008.

Sachverhalt

Nach den Stadtteilen Herrenberg, Wiesenhügel und Drosselberg sollte das Wohngebiet Buchenberg den südlichen Abschluss der ab den 1970er begonnenen Entwicklung von Erfurt-Südost darstellen.

Geplant war ein Gebiet mit Geschoßwohnungsbau, Schulen, Kindergärten und eigener Nahversorgung, das über die Stadtbahnhaltestelle Buchenberg (heute Katholisches Krankenhaus) an den ÖPNV angeschlossen werden sollte. Die konkrete Bebauungskonzeption zum Wohngebiet Buchenberg wurde Ende der 1980er Jahre erstellt und 1988 weitgehend fertiggestellt. Jenseits des freizuhaltenden Schöntals griff sie die Entwurfsprinzipien des Wohngebiets Drosselberg auf und folgte mit abgewinkelten Zeilenbauten der ansteigenden Topographie Richtung Waldrand. Der Stadtteil umfasste die drei Abschnitte Ost, West und Süd.

Im Zusammenhang mit der politischen Wende 1989/90 wurde gemäß dieser Bebauungskonzeption nur noch der östliche Abschnitt in industrieller Bauweise bis 1991 fertiggestellt. Um eine weitere Entwicklung des Stadtteils unter den neuen bauwirtschaftlichen und finanziellen Rahmenbedingungen offenhalten zu können, wurde die 1988 erstellte Bebauungskonzeption für die geplante Großwohnsiedlung Buchenberg im Jahr 1991 -als eines der wenigen Beispiele bundesweit- als Bebauungsplan MEL056 "Wohngebiet Buchenberg" in bundesdeutsches Recht übergeleitet. Die Rechtswirksamkeit auf Grundlage des BauGB trat zum 12.12.1991 ein.

Unabhängig davon waren inzwischen sowohl die Fertigungskapazitäten, als auch die Nachfrage nach weiterem Wohnungsbau in industrieller Bauweise zum Erliegen gekommen. Daher wurde zunächst im westlichen Abschnitt in der Zeit nach 1990 die Aufsiedlung mit anderen Bauformen fortgesetzt. Mit dem Einbruch der Wohnungsnachfrage generell und insbesondere in den Großsiedlungen ab Ende der 1990er Jahre kam die weitere Entwicklung der zum Teil bereits erschlossenen Flächen zum Erliegen. Auch ein begonnenes Wohnungsbauvorhaben wurde infolge Insolvenz des damaligen Vorhabenträgers nicht erfolgreich zu Ende geführt, was über viele Jahre an den Bauruinen entlang der Stadtbahntrasse abzulesen war.

Der jetzige Vorhabenträger, der die Grundstücke aus der damaligen Insolvenzmasse herausgekauft hatte, hat in der Vergangenheit bereits einige Teilflächen weiterveräußert, die inzwischen, unmittelbar an das Plangebiet angrenzend, mit Eigenheimen bebaut sind. Aktuell beabsichtigt der Vorhabenträger die Komplettierung des westlichen Abschnitts, die mit dem beschlussgegenständlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplan MEL555 abgeschlossen werden kann.

Der südliche Abschnitt ist Gegenstand zukünftiger Planungen.

Das Wohngebiet Buchenberg ist mit einer Straßenbahnhaltestelle an den ÖPNV angebunden (Haltestelle Am Katholisches Krankenhaus) und für den Individualverkehr vom Knoten Urbicher Kreuz über die Sammelstraße Am Willroder Forst / Am Buchenberg erschlossen. Eine Schule (Schellrodaer Weg 4) und eine Kita (Unter der Warthe 4) befinden sich im Abschnitt Ost. Die im Abschnitt West errichteten Ladenflächen (Am Willroder Forst 1) werden mangels Nachfrage aktuell nicht für eine Nahversorgung genutzt. Diese ist heute fußläufig erreichbar im benachbarten Ortsteil Windischholzhausen (Haarbergstraße 107) sowie über die Stadtbahn erreichbar im Wohngebietszentrum Melchendorf (Am Drosselberg 45).

Der alte übergeleitete Bebauungsplan MEL056 setzt im Bereich des Vorhabens Wohngebäude mit fünf Geschossen als Mehrfamilienhäuser fest. Das beantragte Vorhaben umfasst hingegen dreigeschossige Wohngebäude als Einfamilienhäuser, was nicht den Festsetzungen im Bebauungsplan MEL056 entspricht. Daher sind mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan MEL555 die bauplanungsrechtlichen Zulässigkeits-voraussetzungen für das beantragte Vorhaben zu schaffen.

Der ca. 7.850qm große Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplan MEL555 umfasst Baugrund-stücke für etwa 20 Einfamilienhäuser als Einzel-, Ketten- und Reihenhäuser mit Kfz-Stellplätzen auf dem Baugrundstück. Die dreigeschossigen Gebäude sind in drei hangparallelen Zeilen südorientiert angeordnet. Sie werden mit Ringschluss an die vorhandenen Anliegerstraßen Zeisigberg und Silbergraben erschlossen. Zu den anderen Abschnitten des Städtebauprojekt Wohngebiet Buchenberg und zum Willrodaer Forst führen Fuß- und Radwege.

Das Bebauungsplanverfahren des vorhabenbezogenen Bebauungsplan MEL555 wird auf der Grundlage des §13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt.

Nach §13a Abs. 2 Nr.4 BauGB ist ein Ausgleich des Eingriffs nicht erforderlich, da das Vorhaben als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gilt. Hiernach ist gemäß § 13a) Abs. 3 letzter Satz BauGB ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Auf der Fläche im Geltungsbereich des Bebauungsplanes waren Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung auf Grund des bestehenden Baurechts zulässig. Durch den Bebauungsplan werden deshalb tatsächlich keine Eingriffe in Natur und Landschaft vorgenommen.

Unabhängig davon werden aus städtebaulichen Gründen das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern auf der nicht überbaubauten Grundstücksfläche festgesetzt. Es werden keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG hervorgerufen. Regelungen für den Artenschutz wie Abrissarbeiten gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG, der Außenbeleuchtung, Baufeldfreimachung gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG, Abfangen der Reptilien und Umsetzung der Maßnahme - Wiederherstellung und Optimierung eines Zauneidechsenbiotops und Umsetzung der Orchideen werden Inhalt des Durchführungsvertrages.

Der Vorhabenträger wird sich im Durchführungsvertrag zur Durchführung des Vorhabens verpflichten. Die Planungs- und Erschließungskosten der Planung und Herstellung trägt der Vorhabenträger.

Der Stadt Erfurt entstehen zukünftig Kosten für die Unterhaltung der neuen Erschließungsanlagen (Verkehrsflächen, Straßenbeleuchtung, Abwasserkanäle).

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 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.