

Titel der Drucksache:

Bebauungsplan BRV606 "Klimagerechte  
Pilotsiedlung Marienhöhe -  
Zwischenabwägung

Drucksache

**0591/17**

Stadtrat

Entscheidungsvorlage

öffentlich

Beratungsfolge	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Dienstberatung OB	11.05.2017	nicht öffentlich	Vorberatung
Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt	30.05.2017	nicht öffentlich	Vorberatung
Stadtrat	14.06.2017	öffentlich	Entscheidung

#### Beschlussvorschlag

**01**

Die Zwischenabwägung zu den im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen wird beschlossen. Das Abwägungsergebnis mit Begründung (Anlage 2) ist Bestandteil des Beschlusses.

11.05.2017 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 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>2017</b>	<b>2018</b>	<b>2019</b>	<b>2020</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

Anlage 1 – Übersichtsskizze

Anlage 2(a) – Zwischenabwägung (öffentlich)

Anlage 2(b) – Zwischenabwägung mit Stellungnahmen der Öffentlichkeit und Behörden (nicht öffentlich)

Anlage 3 - Bebauungsplanentwurf, Stand 08.12.2015 (öffentliche Auslegung)

Anlage 4 – Begründung, Stand 30.11.2015 (öffentliche Auslegung)

(Die Anlagen 2 – 4 liegen in den Fraktionen und im Bereich OB zur Einsichtnahme aus)

#### Beschlusslage

DS 2245/09 - Bebauungsplan BRV606 "Marienhöhe" - Aufstellungsbeschluss vom 16.12.2009, bekannt gemacht im Amtsblatt Nr. 1 am 22.01.2010

DS 0414/12 - Bebauungsplan BRV606 neuer Titel "Klimagerechte Pilotsiedlung Marienhöhe" - Durchführung eines nicht offenen städtebaulichen Wettbewerbs, Änderung des Aufstellungsbeschlusses, Billigung des Vorentwurfs und frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung vom 09.05.2012, bekannt gemacht im Amtsblatt am 08.06.2012

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit vom 18.06.2012 - 20.07.2012.

DS 0051/13 - BRV606 "Klimagerechte Pilotsiedlung Marienhöhe" - Beauftragung des Wettbewerbssiegers für weitere Planungsleistungen vom 20.03.2013

DS 0403/14 - "Klimagerechte Pilotsiedlung Marienhöhe" - Städtebauliche Optimierung und Energiekonzept vom 26.11.2014

DS 2437/15 – Bebauungsplan BRV606 "Klimagerechte Pilotsiedlung Marienhöhe" – Billigung des Entwurfs und öffentliche Auslegung vom 16.12.2015

Öffentliche Auslegung vom 25.01.2016 bis 26.02.2016

### **Sachverhalt**

Nach Vorlage der DS 2437/15 – Bebauungsplan BRV606 "Klimagerechte Pilotsiedlung Marienhöhe" – Billigung des Entwurfs und öffentliche Auslegung vom 16.12.2015 konnte kein weiterer Planungsfortschritt durch die Stadtverwaltung erzielt werden.

Und dies obwohl im Ergebnis der Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung aus Sicht der Stadtverwaltung keine Belange vorgebracht worden, die im Ergebnis einer Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange die Umsetzung des Projektes grundsätzlich in Frage stellen.

Es wird lediglich erforderlich sein im Rahmen einer weiterführenden Erschließungsplanung Detailfragen zur Entwässerung des nördlichen Bereiches zu vertiefen.

Dazu gehört z.B. die Frage ob und wie mit dem derzeit auf privaten Grundstücken befindlichen Notwassergraben umgegangen wird. Für den konkreten Grabenverlauf gibt es verschiedene Optionen, die ggf. auch ohne Eingriffe in die Privatgrundstücke auskommen könnten.

Die Vergabe dieser weiterführenden Erschließungsplanung wurde durch die LEG in 2016 gestoppt, da eine vertragliche Vereinbarung über die Erschließungsträgerschaft bis zum heutigen Tag mit der Stadt nicht hergestellt werden konnte.

Mit dieser Zwischenabwägung soll nun gewährleistet werden, dass zumindest für Teilflächen d.h. den TB Süd, insbesondere für das WA 5.1 und WA 5.2., eine vorzeitige Teilplanreife bestätigt werden kann, um mit der abschnittswisen Gebietsentwicklung durch den dortigen Grundstückseigentümer beginnen zu können.

Soweit der Entscheidungsvorschlag bestätigt wird könnte die Stadtverwaltung davon ausgehen, dass die Vorhaben innerhalb des WA 5.1. und WA 5.2 den künftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes (Satzung) nicht entgegenstehen werden. Damit wäre für diesen Bereich eine wesentliche Planreifeforaussetzung gemäß § 33 Abs. 1 BauGB erfüllt.

Der Grundstückseigentümer des WA 5.1 sowie WA 5.2. (nach Baulandumlegung) ist bereit und in der Lage die für die Baulandentwicklung seiner Grundstücke erforderlichen Erschließungsverträge mit der Stadt abzuschließen und als Erschließungsträger in seinem Bereich zu fungieren. Die Entwässerung ist für diesen Bereich bereits gesichert und damit von der Frage des Notwassergrabens unabhängig. Die Erschließungsverträge zu den notwendigen Erschließungsleistungen werden derzeit verhandelt.

Die verkehrliche Erschließung des TB Süd ist entsprechend des bisherigen verkehrlichen Planungsgrundsatzes final erst gesichert, wenn eine neue Hauptanbindung an die Binderslebener Landstraße funktionsfähig realisiert wurde.

In Anbetracht des bis dato langwierigen Planungs- und Verhandlungsprozesses liegt es im städtischen Interesse, die vorzeitige Erschließung der Grundstücke im WA 5.1 und WA 5.2 als einen ersten Bauabschnitt zu ermöglichen, da ansonsten die Gefahr besteht, dass die Grundstücke an Erwerber abgestoßen werden, die die Flächen ohne bauliche Aktivitäten spekulativ vorgehalten und kurzfristig auch im TB Süd keine Bebauung erfolgen wird. Seitens des Grundstückseigentümers und Erschließungsträgers besteht die grundsätzliche Bereitschaft, den finanziellen Anteil an der Haupteerschließungstrasse der Stadt Erfurt zu übertragen. Für die Übergangszeit bis zur Herstellung der Haupttrasse sind verkehrsorganisatorische Interimsmaßnahmen vorgesehen, die auf eine verkehrliche Anbindung der 17 Baugrundstücke im WA 5.1 und WA 5.2 über den Brühler Herrenberg in Richtung Binderslebener Landstraße orientieren und eine weitere Konfliktverschärfung am Knoten Meinecke Straße/ Gothaer Straße vermeiden. Die für diese Interimslösung erforderlichen Erschließungsmaßnahmen sind ebenfalls vom Erschließungsträger TB Süd zu übernehmen und zu finanzieren.

Unter diesen Voraussetzungen würde seitens der Stadt die Erschließung als gegeben angesehen werden können.

### **Kleingartenanlage Marienhöhe Gruppe 3**

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung zum Bebauungsplanentwurf im Februar 2016 haben sich sowohl der Kleingartenverein und die Pächter als auch der Stadtverband der Kleingärtner erneut zu den getroffenen Festsetzungen und den damit verbundenen Handlungsoptionen geäußert. Die Stellungnahmen und deren Abwägung sind Bestandteil dieser Drucksache.

Alle Betroffenen votieren nach wie vor gegen die stufenweise Umwandlung und für den uneingeschränkten Erhalt aller Kleingärten. Das Votum der Kleingärtner ist – aus deren Sicht – nachvollziehbar und war aus der Interessenlage der Betroffenen naturgemäß zu erwarten. Die Argumente waren jedoch bereits zum Zeitpunkt der Beschlussfassung zum Bebauungsplan-Entwurf im Dezember 2015 bekannt. Grundsätzlich neue, bisher unbekannte Aspekte wurden im Rahmen der öffentlichen Auslegung nicht vorgetragen.

### **Finanzielle Auswirkungen**

Mit der Herstellung der Erschließung im TB Süd (Planstraße H) werden die westlich an diese neue Straße angrenzenden Teilflächen der KGA "Marienhöhe"/ Gruppe 3 miterschlossen. Der Erschließungsträger des TB Süd hat Interesse an einer zeitnahen Übernahme des Grundstücks der KGA, Gruppe 3. Dies setzt jedoch die positive Stadtratsentscheidung zum Zuteilungsverzicht (DS 0223/17) voraus, die dem Stadtrat am 10.05.2017 zur Beschlussfassung vorgelegt werden soll.

Soweit bezüglich der Fläche der KGA "Marienhöhe"/ Gruppe 3 ein Zuteilungsverzicht nicht erfolgt und die Stadt Eigentümer bleibt, ergeben sich Kosten aus der anteiligen Beteiligung an der Herstellung der Planstraße H, die aus dem Haushalt der Stadt zu decken wären.

### **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.

