

Titel der Drucksache:

**Bebauungsplan KER709 "Am Holzbiel" -  
Beschluss über die Billigung und öffentliche  
Auslegung des Entwurfs**

Drucksache

**1117/19**

Stadtrat

Entscheidungsvorlage

öffentlich

Beratungsfolge	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Dienstberatung OB	29.08.2019	nicht öffentlich	Vorberatung
Ortsteilrat Kerspleben	09.09.2019	nicht öffentlich	Vorberatung
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau, Umwelt, Klimaschutz und Verkehr	10.09.2019	nicht öffentlich	Vorberatung
Stadtrat	25.09.2019	öffentlich	Entscheidung

#### Beschlussvorschlag

##### 01

Der Geltungsbereich wird entsprechend der zeichnerischen Festsetzung im Entwurf des Bebauungsplanes KER709 "Am Holzbiel" gegenüber dem Aufstellungsbeschluss Nr. 2681/17 vom 17.10.2018 neu begrenzt (sowie).

Der Geltungsbereich wird begrenzt:

im Norden: durch die südlichen Grenzen der Flurstücke Gemarkung Töttleben, Flur 1 Nr. 88/1, 86/1, 89/1, 455/4

im Osten: durch die westlichen Grenzen der Flurstücke Gemarkung Töttleben, Flur 1 Nr. 102/2, Flur 2 Nr. 170

im Süden: durch die nördlichen Grenze des Flurstücks Gemarkung Töttleben Flur 2 Nr. 181

im Westen: durch die östlichen Grenzen der Flurstücke Gemarkung Töttleben Flur 2 Nr. 600, 598, 596, 595, 455/7

##### 02

Der Entwurf des Bebauungsplanes KER709 "Am Holzbiel" (Anlage 2) in seiner Fassung vom 13.08.2019 und dessen Begründung (Anlage 3) werden gebilligt.

##### 03

Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung werden auf Grund des § 13b BauGB 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.

Auf Grund des § 13b BauGB werden gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 und § 4 Abs. 2 BauGB die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange, deren

Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden, beteiligt.

**04**

Der Flächennutzungsplan soll gemäß § 13a Abs.2 Nr.2 BauGB i. V. m. 13b BauGB für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes KER709 "Am Holzbiel" im Wege der Berichtigung angepasst werden.

29.08.2019 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>2019</b>	<b>2020</b>	<b>2021</b>	<b>2022</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: Bebauungsplan Entwurf
- Anlage 3: Begründung zum Entwurf
- Anlage 3.1: Faunistische Einschätzung
- Anlage 3.2: Grünordnungsplan (GOP) – Bestandsplan
- Anlage 3.3: Grünordnungsplan (GOP) – Maßnahmenplan
- Anlage 3.4: Grünordnungsplan (GOP) - Text
- Anlage 3.5: Baugrunduntersuchung
- Anlage 3.6: Gutachterliche Stellungnahme - Schallimmissionen
- Anlage 4.1: Abwägung – öffentlich
- Anlage 4.2: Abwägung – nicht öffentlich

Die Anlagen 2 bis 4 liegen in den Fraktionen und im Bereich Oberbürgermeister zur Einsichtnahme aus.

#### Sachverhalt

Der Entwurf des Bebauungsplanes KER709 wurde auf der Grundlage des mit Stadtratsbeschluss Nr. 2681/17 vom 17.10.2018 beschlossenen Bebauungsplanvorentwurfs erarbeitet.

Ziel des Bebauungsplanes KER709 "Am Holzbiel" ist die Baurechtschaffung für ein allgemeines Wohngebiet. Mit dem Bebauungsplan werden somit folgende Planungsziele angestrebt:

- Entwicklung eines bauträgerfreien Wohngebiets mit ca. 17 Einfamilienhäusern

- Arrondierung einer bestehenden Siedlungserweiterung
- Ausbildung eines grünen Ortsrandes nach Osten und Süden

Mit dem Bebauungsplan KER709 "Am Holzbiel" ist beabsichtigt für eine im Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellte Fläche, die bisher auch landwirtschaftlich genutzt wurde, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung eines Wohngebiets für ca. 17 Einfamilienhäuser zu schaffen. Ergänzend hierzu soll ein grüner Ortsrand im Osten und Süden des Baugebietes entstehen.

Die Arrondierung der bestehenden Siedlungserweiterung erfolgt durch einen privaten Erschließungsträger. Die Veräußerung soll bauträgerfrei an private Bauherren erfolgen.

Der Erschließungsträger entwickelt gleichzeitig sowohl den Bebauungsplan KER709 "Am Holzbiel" also auch den Bebauungsplan KER687 "Hinter dem Anger" Insgesamt werden so ca. 57 Einfamilienhäuser entwickelt.

### Verfahren

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs.1 wurde in der Zeit vom 10.12.2018 bis 21.12.2018 und die frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 10.12.2018 bis 18.01.2019 durchgeführt. Die Beteiligungen wurden beide mit dem Vorentwurf durchgeführt.

### Änderung des Geltungsbereiches

Im Rahmen des weiteren Planungsprozesses wurde der Geltungsbereich des Vorentwurfes angepasst (Anlage 1). Hier wurde das Flurstück 102/2, Flur 1, Gemarkung Töttleben aus dem Geltungsbereich herausgelöst. Die Änderung des Geltungsbereiches ist erforderlich, da eine Abgrenzung zur östlich gelegenen Gartenanlage erforderlich ist, um eine sukzessive Ausbreitung der Wohnnutzung nach Osten zu vermeiden. Mit dem neuen Geltungsbereich wird eine Zäsur zwischen der Wohnbebauung und der kleingärtnerischen Nutzung beibehalten.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes KER709 "Am Holzbiel" umfasst daher zukünftig die Flurstücke der Gemarkung Töttleben, Flur 1, Flurstück 102/1, Flur 2 ein Teilstück der Wegparzelle 190/1 sowie die Flurstücke 182, 183 und 184 und wird entsprechend der zeichnerischen Festsetzung des Geltungsbereiches umgrenzt. Das Plangebiet selbst hat eine Größe von ca. 12.780 m<sup>2</sup>.

### Weitere Schritte nach Beschlussfassung

Zeitpunkt, Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung werden auf Grund des § 13b BauGB 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.

### Hinweis

Sobald die rechtlichen Voraussetzungen des § 33 Abs. 1 BauGB eingetreten sind, entsteht für den Antragsteller ein Rechtsanspruch auf Zulassung von Vorhaben auch vor dem Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan. Die Stadtverwaltung ist somit gehalten, nach dem Eintritt der entsprechenden Voraussetzungen die notwendigen Schritte zu unternehmen, die eine Zulassung von Vorhaben nach § 33 Abs. 1 BauGB ermöglichen.

## Nachhaltigkeitscontrolling und Demographisches Controlling

Gegenstand der Vorlage ist eine Entscheidung in Verbindung mit einem 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 gewichten und abzuwägen. Das Nachhaltigkeitscontrolling und demographische Controlling ist somit integraler Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens und erfolgt nicht gesondert.