

Titel der Drucksache:

**Bebauungsplan TIE630 "Wohnen am
Weißbach"; Änderung des
Aufstellungsbeschlusses**

Drucksache

1946/19

Stadtrat

Entscheidungsvorlage

öffentlich

Beratungsfolge	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Dienstberatung OB	10.10.2019	nicht öffentlich	Vorberatung
Ortsteilrat Tiefthal	17.10.2019	nicht öffentlich	Vorberatung
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau, Umwelt, Klimaschutz und Verkehr	22.10.2019	nicht öffentlich	Vorberatung
Stadtrat	20.11.2019	öffentlich	Entscheidung

Beschlussvorschlag

01

Der Einleitungs- und Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan TIE630 "Wohnen Am Weißbach", beschlossen am 09.03.2017 (Beschluss-Nr. 1172/16) und bekanntgemacht im Amtsblatt Nr. 7 am 21.04.2017, wird geändert.

Mit dem Bebauungsplan werden analog zum Aufstellungsbeschluss vom 09.03.2017 folgende Planungsziele angestrebt:

- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung eines Wohngebietes für familienfreundliche Wohnformen auf großzügigen Grundstücken,
- Zulässigkeit von Einfamilienhäusern (Einzelhäuser) in zweigeschossiger Bauweise auf großzügig dimensionierten Grundstücken und Schaffung eines grünen Ortsrandes durch Festsetzung von privaten Grünflächen im Norden des Baugebietes als Abgrenzung zu angrenzenden Nutzungen,
- Erhaltung bzw. fachgerechte Wiederherstellung und Ergänzung der ortsbildprägenden bestehenden Natursteinmauer zur Straße Am Weißbach,
- Festsetzung von Erschließungsanlagen und Umweltschutzmaßnahmen,
- Sicherung einer Erweiterungsfläche für den Friedhof durch Einbeziehung der Fläche in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes und Festsetzung als öffentliche Grünfläche entsprechender Zweckbestimmung und
- Sicherung der bestehenden Kindertagesstätte vor Umnutzung durch Einbeziehung der bisher genutzten Flächen in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes und Festsetzung einer entsprechenden Gemeinbedarfsfläche.

02

Der Bebauungsplan wird gemäß § 13b BauGB i. V. m. § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt.

03

Der Flächennutzungsplan soll gemäß § 13a Abs.2 Nr.2 BauGB i.V.m. § 13b BauGB für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes TIE630 im Wege der Berichtigung angepasst werden.

10.10.2019 i.V. gez. A. Hilge

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			
↓				
	2019	2020	2021	2022
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

Sachverhalt

Der Aufstellungsbeschluss und die Billigung des Vorentwurfs für den Bebauungsplan TIE630 "Wohnen Am Weißbach" (Beschluss-Nr. 1172/16) wurde am 09.03.2017 gebilligt und im Amtsblatt Nr. 7 am 21.04.2017 bekanntgemacht. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung und die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden, fand vom 2. Mai bis 2. Juni 2017 statt. Die Abwägung der dort eingegangenen Stellungnahmen folgt in einem nächsten Schritt zum Entwurfs- und Auslegungsbeschluss.

Mit vorliegender Drucksache soll nur die Verfahrensart zur Aufstellung des Bebauungsplans angepasst werden. Durch die Regelung des § 13b BauGB gilt bis zum 31. Dezember 2019 der § 13a entsprechend für Bebauungspläne, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile („siedlungsnaher Außenbereich“) anschließen.

Ein Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren nach § 13b aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche von insgesamt weniger als 10.000 m² festgesetzt wird. Der Geltungsbereich Bebauungsplan TIE630 umfasst 8048 m², die maximal zulässige Grundfläche wird somit unterschritten.

Mit dem Bebauungsplan TIE630 ist beabsichtigt, ein in den Jahren nach der Wende brachgefallenes Grundstück eines ehemaligen Gutshofes zu überplanen und die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung eines Wohngebietes zu schaffen. Der Bebauungsplan dient damit der Wiedernutzbarmachung von Flächen und der Nachverdichtung in Tiefthal. Gemäß § 13a Abs. 3 kann auf eine Umweltverträglichkeitsprüfung nach § 2 Abs. 4 verzichtet werden. Eine spezielle artenschutzrechtliche Untersuchung wurde bereits durchgeführt und war Bestandteil des Vorentwurfs (DS 1172/16).

Der Flächennutzungsplan stellt den Geltungsbereich gegenwärtig als gemischte Baufläche und Grünfläche "Friedhof" dar. Gemäß §13a Abs. 2 Nr. 2 BauG kann ein Bebauungsplan von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweichen, wenn die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets nicht beeinträchtigt wird. Der Flächennutzungsplan wird zum Satzungsbeschluss des vorliegenden Bebauungsplans im Wege der Berichtigung angepasst.

Weiterhin ist beabsichtigt, gemäß der Darstellung im Flächennutzungsplan, eine Erweiterungsfläche für den Friedhof auszuweisen. Hierzu wurden bereits Abstimmungen zwischen dem Vorhabenträger und der Verwaltung getroffen.

Auf Grund der Anlage einer neuen Erschließungsstraße (öffentliche Straßenverkehrsfläche) und einer Bebauung im bisherigen Außenbereich mit Einfamilienwohnhäusern wird ein Bauleitplanverfahren nach BauGB notwendig.

Die Bebauung der Baugrundstücke im Bereich der Straße "Am Weißbach", u. a. auch des als Kindergartens genutzten Grundstücks, befindet sich innerhalb der Klarstellungssatzung KLS017. In Anbetracht der Sicherung der vom Kindergarten genutzten Flächen als Fläche für den Gemeinbedarf und der erwünschten homogenen städtebaulichen Gestaltung des neuen Baugebietes sowie des notwendigen Ausbaus der Erschließungsanlagen, werden diese Grundstücke Bestandteil des Geltungsbereiches des Bebauungsplans.

Mit der Wohnentwicklung und dem großen Bedarf an Wohnbaugrundstücken entsteht ein Umnutzungsdruck auf die Kindertagesstättennutzung, sodass die Einbeziehung zur Bewältigung der vom Bauleitplanverfahren verursachten Wirkungen notwendig und rechtlich gerechtfertigt ist.

Die Finanzierung der Planungsleistungen (Bebauungsplan, Gutachten etc.) sowie die Herstellung der Erschließungsanlagen werden durch den Erschließungsträger übernommen. Hierzu soll der ursprüngliche städtebauliche Vertrag gemäß § 11 BauGB angepasst werden.

Weitere Schritte nach Beschlussfassung

Der Beschluss über die Einleitung des Änderungsverfahrens wird gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB ortsüblich im Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt bekanntgemacht.

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 das

demographische Controlling sind somit integraler Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens und erfolgen nicht gesondert.
