

Titel der Drucksache:

**Bebauungsplan KER687 "Hinter dem Anger" -
Beschluss über die Billigung und öffentliche
Auslegung des Entwurfs**

Drucksache

1802/19

Stadtrat

Entscheidungsvorlage

öffentlich

Beratungsfolge	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Dienstberatung OB	23.04.2020	nicht öffentlich	Vorberatung
Ortsteilrat Kerspleben	04.05.2020	nicht öffentlich	Vorberatung
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau, Umwelt, Klimaschutz und Verkehr	12.05.2020	nicht öffentlich	Vorberatung
Stadtrat	27.05.2020	öffentlich	Entscheidung

Beschlusspunkte

01

Die Abwägung zu den im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen wird beschlossen. Das Abwägungsergebnis mit Begründung (Anlage 4) ist Bestandteil des Beschlusses.

02

Der Entwurf des Bebauungsplanes KER687 "Hinter dem Anger" in seiner Fassung vom 02.04.2020 (Anlage 2) und die Begründung in ihrer Fassung vom 30.01.2020 (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 § 13b BauGB werden gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 und § 4 Abs. 2 Satz 1 BauGB werden die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden, beteiligt.

23.04.2020 gez. A. Bausewein

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
- 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: Schall-Immissions-Prognose
 - Anlage 3.7: Koordinierter Leitungsplan
 - Anlage 3.8: Städtebaulicher Entwurf
- Anlage 4: Abwägung

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

Sachverhalt

Der Entwurf des Bebauungsplanes KER687 wurde auf der Grundlage des mit Stadtratsbeschluss Nr. 2685/17 vom 17.10.2018 beschlossenen Bebauungsplanvorentwurfs erarbeitet.

Ziel des Bebauungsplanes KER687 "Hinter dem Anger" ist die Baurechtschaffung für ein allgemeines Wohngebiet. Mit dem Bebauungsplan werden somit folgende Planungsziele angestrebt:

- Entwicklung eines bauträgerfreien Wohngebiets mit Einfamilienhäusern
- Zulässigkeit von Einfamilienhäusern in ein- bis zweigeschossiger Bauweise
- Schaffung eines grünen Ortsrandes im Westen des Baugebietes
- Lösung der schalltechnischen Konflikte zwischen den emittierenden Verkehrsanlagen und gewerblichen Einrichtungen im nahen und weiteren Umfeld sowie den Sportanlagen südlich des Plangebietes und dem Schutzanspruch der Wohnbebauung

Mit dem Bebauungsplan KER687 "Hinter dem Anger" ist beabsichtigt für eine im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche sowie südlich in einem untergeordneten Teilbereich als Gemischte Baufläche dargestellte Fläche, die bisher auch landwirtschaftlich genutzt wurde, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung eines Wohngebiets für zu schaffen. Ergänzend hierzu soll ein grüner Ortsrand im Westen des Baugebietes entstehen.

Die Entwicklung 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.

Die Änderungsanträge zum Bebauungsplan KER687 aus dem Stadtratsbeschluss Nr. 2685/17 vom 17.10.2018 wurden wie folgt umgesetzt:

1. Das Vorsehen von 2 Parkplätzen pro Wohnung auf dem Grundstück:
In den zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans sind Stellplatzbereiche pro Grundstück festgesetzt. Durch diese Festsetzung wird ein offener Stellplatz auf dem Grundstück mit einer Tiefe von 6,5 m ermöglicht. Zusätzlich zu dem offenen Stellplatz auf dem Grundstück, ist es möglich, innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche eine Garage oder ein Carport mit einem weiteren Stellplatz zu realisieren. In der bauordnungsrechtlichen Festsetzung nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 ThürBO werden pro Wohneinheit maximal 2 Stellplätze ermöglicht.
2. Das Vorsehen von hochstämmigen Obstbäumen, Busch- und Baumpflanzung als Abgrenzung zur Ackerfläche (Verbesserung Kleinklima im Wohngebiet) am nordwestlichen Rand des Plangebietes statt des Wiesenstreifens:
In den zeichnerischen Festsetzungen wird am westlichen Rand des Planungsgebietes ein 5 m breiter Streifen als Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ausgewiesen. In der planungsrechtlichen Festsetzung 7.1 wird ein Pflanzraster von 1,5 m x 1,5 m vorgegeben welches mit ebenfalls in der Festsetzung genannten Baum- und Straucharten zu bepflanzen ist.
3. Die Prüfung der Notwendigkeit des Lärmschutzgutachtens zum Gewerbegebiet:
In der Schall-Immissionsprognose Nr. LG 134/2016-A vom 12.06.2019 vom Büro Frank & Apfel wurden eventuelle Lärmemissionen durch Gewerbelärm ebenfalls untersucht, da nicht auszuschließen war, ob sich das Gewerbegebiet südwestlich des Planungsgebietes nachteilig auf die geplante Wohnbebauung auswirken könnte. Die Untersuchung kam zu dem Ergebnis, dass von den gewerblich genutzten Flächen der B.-Plangebiete KER246 und KER249 (Unterm Fichtenweg I und II) keine Überschreitungen durch Gewerbelärm zu erwarten sind.

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.

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.