

Titel der Drucksache:

**Bebauungsplan SCH741 "Schmira Nord" -
Aufstellungsbeschluss, Billigung des
Vorentwurfs und frühzeitige Beteiligung der
Öffentlichkeit**

Drucksache

1564/20

Stadtrat

Entscheidungsvorlage

öffentlich

Beratungsfolge	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Dienstberatung OB	22.10.2020	nicht öffentlich	Vorberatung
Ortsteilrat Schmira	04.11.2020	nicht öffentlich	Vorberatung
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau, Umwelt, Klimaschutz und Verkehr	24.11.2020	nicht öffentlich	Vorberatung
Stadtrat	16.12.2020	öffentlich	Entscheidung

Beschlussvorschlag

01

Der Beschluss über die Billigung des Entwurfes für den Vorhaben- und Erschließungsplan SCH171 zum Bau eines Autohauses bei Schmira (Stadtratsbeschluss Nr. 83/94 vom 20.04.1994, bekannt gemacht im Amtsblatt der Stadt Erfurt Nr. 09 am 06.05.1994) wird gemäß § 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB aufgehoben.

02

Der Satzungsbeschluss für den Vorhaben- und Erschließungsplan SCH171 zum Bau eines Autohauses bei Schmira (Stadtratsbeschluss Nr. 141/94 vom 01.06.1994) wird gemäß § 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB aufgehoben.

03

Für den Bereich östlich der Eisenacher Straße und nördlich der Straße Sandweg sowie westlich der Fienstedter Straße im Ortsteil Schmira soll gemäß § 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB der Bebauungsplan SCH741 "Schmira Nord" aufgestellt werden. Der Bereich wird entsprechend der zeichnerischen Festsetzung des Geltungsbereiches im Vorentwurf zum Bebauungsplan umgrenzt.

Mit dem Bebauungsplan werden folgende Planungsziele angestrebt:

- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Wohngebäuden, als Einzel- und Doppelhäuser, Reihenhäuser und Hausgruppen sowie wenige Mehrfamilienhäuser. Dabei ist eine gute Durchmischung der Bautypologien und

Wohnformen zu berücksichtigen.

- Das Plangebiet Schmira – Nord ist mit den bestehenden Strukturen Schmiras und mit der umgebenden Landschaft sensibel zu verknüpfen. Ortsspezifische Besonderheiten, wie z.B. der „Domblick“ sind zur Bildung eines unverwechselbaren Quartierscharakters zu nutzen.
- Die Erschließung soll durch neue Anbindungspunkte direkt an die Eisenacher Straße erfolgen. Bestehende Wohnstraßen (Frienstedter Str., Nordweg, Sandweg, Str. d. LPG 8. März) sind mit dem neuen Erschließungsnetz zu verknüpfen, zusätzliche Verkehrsbelastungen jedoch zu vermeiden.
- Ein durchgrüntes Wohngebiet mit verkehrsberuhigten Straßenräumen soll Aufenthaltsbereiche für seine Bewohner schaffen, welche der Kommunikation und Identifikation dienen.
- Die Verknüpfung des neuen Baugebiets soll mit den bestehenden Grünstrukturen, Eingrünung der neuen Siedlungsflächen zur Verbesserung des Landschaftsbildes und Schaffung behutsamer Übergänge in die Agrarlandschaft durch breite Streifen Obstgehölze und Heckenstrukturen in den Hausgartenbereichen erfolgen.
- Die speziellen abwassertechnischen Standortbedingungen hinsichtlich Vorflut und Topografie sind zu beachten. Es sind Flächen und Maßnahmen für die Regenrückhaltung vorzusehen. Der notwendige Abstand von der Eisenacher Straße für den Lärmschutz soll als Grünfläche genutzt werden.

04

Der Vorentwurf des Bebauungsplanes SCH741 "Schmira Nord" in seiner Fassung vom 03.09.2020 (Anlage 2) und die Begründung (Anlage 3) werden gebilligt.

05

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wird durch öffentliche Auslegung des Vorentwurfes des Bebauungsplanes und dessen Begründung durchgeführt.

Gemäß § 4 Abs. 1 Satz 1 BauGB werden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden, beteiligt.

06

Der Flächennutzungsplan ist im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB zu ändern.

07

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans SCH741 "Schmira Nord" wird eine Umlegung gemäß § 46 BauGB angeordnet.

22.10.2020 i.V. gez. 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 checked="" 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			
↓				
	2020	2021	2022	2023
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 Planzeichnung- Vorentwurf
- Anlage 3 Begründung
- Anlage 4.1 Vorhaben- und Erschließungsplan SCH171 zum Bau eines Autohauses bei Schmira
- Anlage 4.2 Begründung zum Vorhaben- und Erschließungsplan SCH171

Die Anlagen 2- 4 liegen im Bereich OB und den Fraktionen zur Einsichtnahme aus.

Beschlusslage

- Mit Beschluss zur Drucksache 2297/18 "Billigung der Rahmenplanung für den Ortsteil Schmira (SCH014)" wurde die städtebauliche Rahmenplanung für den Ortsteil Schmira (SCH014) am 13.03.2019 als Arbeitsgrundlage für die Verwaltung durch den Stadtrat gebilligt.

Sachverhalt

- Nach der weitgehenden Aufsiedlung der großen Entwicklungsgebiete in Marbach und am Ringelberg besteht aktuell eine große Nachfrage nach Baugebieten für Ein- und Zweifamilienhäuser im Stadtgebiet, die aktuell nicht ansatzweise bedient werden kann. Auch wenn es derzeit einige kleinere Gebietsentwicklungen gibt, ist es offenkundig, dass die Stadt hier dringenden Handlungsbedarf hat. Die noch in Erarbeitung befindliche Wohnbedarfsprognose hat in einer ersten Auswertung gezeigt, dass die Suburbanisierung, also die

Abwanderung vor allem bauwilliger junger Familien in die Umlandgemeinden um Erfurt derzeit wieder kräftig zunimmt.

- Das bedeutet längere Alltagswege, wesentlich mehr Mobilität, steigende Energieverbräuche, eine Zunahme der Einpendler, im Regelfall mehr Flächenverbrauch pro Kopf. Nicht zuletzt gehen der Stadt einkommensstarke Haushalte verloren, die sich dauerhaft außerhalb der Stadt niederlassen, von ihren Angeboten profitieren, aber die Steuern woanders bezahlen.
- Im Stadtgebiet gelegene Entwicklungsflächen können demgegenüber kompakter entwickelt werden, verkürzen die Alltagswege, bieten die Chance auf eine ÖPNV- und Fahrradnutzung für die Alltagswege und können den künftigen Bewohnern im Regelfall auch eine viel bessere Versorgung bieten.
- Die Ortslage Schmira stellt eine der wenigen noch vorhandenen Flächenreserven für den Wohnungsbau im Flächennutzungsplan dar. Aus diesem Grund hatte die Verwaltung im Jahr 2018 die o.g. Rahmenplanung beauftragt, um zu überprüfen, wo in Schmira unter Beachtung der klimatischen, naturschutz- und umweltrechtlichen Restriktionen die Entwicklung einer kompakten, in der Größe moderaten Eigenheimentwicklung möglich wäre. Hierbei haben sich bereits einige größere Flächen vor allem aus stadtklimatischen Gründen für eine weitere Entwicklung als nicht mehr geeignet erwiesen.
- Ein wichtiger Teilbereich hierfür ist jedoch das Gebiet "Schmira Nord" im Bereich östlich der Eisenacher Straße und nördlich der Straße Sandweg sowie westlich der Fienstedter Straße, für das gemäß § 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB der Bebauungsplan SCH741 "Schmira - Nord" aufgestellt werden soll.
- Anders als in bisherigen Planungen größerer Eigenheimgebiete gibt es bis dato noch keine Entwickler, Bauträger oder Erschließungsträger, die konkrete Investitionsabsichten hegen. Die Flächen gehören sehr unterschiedlichen Eigentümern, die jedoch durch die Rahmenplanung und zuvor bereits den FNP seit langem über die Eignung ihrer Flächen für Wohnnutzungen informiert sind. Kürzlich konnte die Landeshauptstadt selbst eine kleinere Teilfläche erwerben, um an der Entwicklung zu partizipieren.
- Insofern ist aus heutiger Sicht nicht mit einer großflächigen Entwicklung der Gesamtfläche "aus einer Hand" zu rechnen. Vielmehr ist anzunehmen, dass die tatsächliche Entwicklung nach Maßgabe der Erschließungskosten und -aufwendungen bzw. der Erschließungsträgerschaft über einen längeren Zeitraum in Etappen erfolgt. Die Zielstellung besteht darin, zu einem größeren Anteil auch bauträgerfreie Grundstücke anbieten zu können.
- Mit dem vorliegenden Vorentwurf für das Gesamtareal wird daher auch eine gewisse Mobilisierung der Flächen bezweckt, um die Entwicklung voranzutreiben. Es ist durchaus denkbar, dass die weiteren Planungsschritte dann in mehreren Einzelplänen erfolgt.
- Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau von Wohngebäuden als Einzel und Doppelhäuser, Reihenhäuser und Hausgruppen sowie wenige Mehrfamilienhäuser im Geltungsbereich geschaffen werden. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans können bis zu etwa 210 Wohneinheiten hergestellt werden, nach Maßgabe der konkreten Planungen aber ggf. auch deutlich weniger.

Des Weiteren sollen die ehemaligen Stallanlagen westlich der Fienstedter Straße in den Geltungsbereich des Bebauungsplans einbezogen und für Ausgleichsmaßnahmen genutzt werden.

- Die betrachteten Flächen sind Teil des nördlichen und westlichen Ortsrandes Schmiras. Die Grundstücke im Geltungsbereich liegen im Außenbereich nach § 35 BauGB. Eine Entwicklung der Bauflächen kann daher nur durch Schaffung von Bauplanungsrecht über eine verbindliche Bauleitplanung erfolgen.
- Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans SCH741 "Schmira Nord", angrenzend an die Eisenacher Straße, befindet sich auf den Grundstücken Gemarkung Schmira, Flur 3, Flurstücke 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 3 (z. T.), 59/6 (z. T.), 4 (z. T.), 36 (z. T.) der Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes SCH171 zum Bau eines Autohauses, der nach § 7 Maßnahmengesetz zum BauGB in der Fassung des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I, S. 466) SCH171 zur Rechtsverbindlichkeit gebracht wurde. Die Stadtratsbeschlüsse über die Billigung des Entwurfes (Beschluss Nr. 83/94 vom 20.04.1994) sowie der Satzungsbeschluss (Beschluss Nr. 141/94 vom 01.06.1994) für den Vorhaben- und Erschließungsplan SCH171 zum Bau eines Autohauses bei Schmira werden aufgehoben. Der Erschließungsdurchführungsvertrag zur Vorhaben- und Erschließungsplanung Neubau Peugeot- Autohaus Erfurt Schmira, Eisenacher Straße - SCH171 (Vertrags-Nr.: 60 E 3 - 76/94) wurde erst am wirksam 12.08.1994 unterzeichnet, ca. 2 Monate später als der Satzungsbeschluss gefasst wurde. Damit ist der Vorhaben- und Erschließungsplan SCH171 schwebend unwirksam. Der Vorhabenträger hat sich vertraglich zur Durchführung der Erschließungs- und Bauvorhaben bis zum 30.06.1995 verpflichtet. Diese Frist ist seit 25 Jahren abgelaufen, das Vorhaben wurde nicht realisiert. Des Weiteren wurde vertraglich vereinbart, dass bei einer Überschreitung der Fristen die Stadt für übertragene Grundstücke ein Rücktrittsrecht geltend machen kann. Die Stadt hat das Rücktrittsrecht in Anspruch genommen, die Flurstücke 37, 38, 39, 40, 41, 42, 3 (z. T.), 59/6 (z. T.), 4 (z. T.), 36 (z. T.) der Flur 3 befinden sich wieder im Eigentum der Stadt. Dementsprechend gibt es durch Aufhebung des Vorhaben und Erschließungsplans SCH171 keine Betroffenheiten.

Inhalt und Planungsprämissen des Bebauungsplans:

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes soll ein Allgemeines Wohngebiet (WA) entwickelt werden. Das der Planung zugrundeliegende städtebauliche Konzept wurde auf Grundlage des städtebaulichen Rahmenplans für Schmira entwickelt. Um ein schlüssiges Gesamtkonzept zu erhalten, ist begleitend zum Bebauungsplan die Erschließungsplanung zu erarbeiten.

Mit dem Bebauungsplan wird die Anfertigung folgender Gutachten notwendig:

- Umweltbericht,
- Grünordnungsplan einschl. Biotoptypenkartierung,
- Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung,
- Artenschutzrechtliche Prüfung einschließlich vertiefender Gutachten zu Vogelarten, Fledermausarten Reptilien und Feldhamstern
- schalltechnisches Gutachten
- Untersuchung der abwassertechnischen Erschließung (insb. Regenwasserableitung) und einer Regenwasserkonzeption

Im wirksamen FNP wird das Plangebiet nördlich des Sandweges überwiegend als Wohnbaufläche, der Bereich östlich der Eisenacher Straße als gemischte Baufläche dargestellt. Die Flächen der ehemaligen Stallanlagen westlich der Fienstedter Straße angrenzend an den Nordweg sind in einem größeren Abstand zu diesem als Wohnbaufläche (W), die nördlich angrenzenden Bereiche als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Die beabsichtigte Baurechtschaffung für ein Allgemeines Wohngebiet (WA) kann aus dieser Darstellung nicht entwickelt werden.

Im Ergebnis der bestätigten städtebaulichen Planungsziele des Rahmenplanes Schmira SCH014 wird ein Änderungsverfahren zum FNP für den gesamten Ortsteil Schmira durchgeführt. Dazu

hat der Stadtrat in seiner Sitzung vom 01.07.2020 mit Beschluss zur Drucksache Nr. 2109/19 die 41. Änderung des FNP im Bereich Schmira zur Aufstellung beschlossen sowie den Vorentwurf gebilligt. Der Bebauungsplan SCH741 „Schmira- Nord“ entspricht diesen in Aufstellung befindlichen Planungszielen des FNP und kann daraus entwickelt werden.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist das Vorkommen gesetzlich geschützter Arten (u.a. Vogel-/ Fledermausarten, Feldhamster, Zauneidechse) zu erwarten, zu deren Schutz im Zuge der weiteren Planverfahren entsprechende Vermeidungsstrategien zu entwickeln sind.

Die Flächen um Schmira besitzen teilweise aufgrund der topographischen und landschaftlichen Gegebenheiten besondere, klimarelevante Eigenschaften. Das Plangebiet "Schmira-Nord" liegt nach gesamtstädtischem Klimagutachten (2016) vollständig in der Klimaschutzzone 2. Ordnung. Die Flächen sind hoch aktive Kalt- und Frischluftentstehungsgebiete mit hoher bioklimatischer Ausgleichswirkung für die überwärmten Innenstadtbereiche.

Das Plangebiet wird schalltechnisch von den Straßenverkehrsgeräuschen der Eisenacher Straße, die südwestlich des Plangebietes verläuft, beeinflusst. Des Weiteren können von dem südlich der Eisenacher Straße gelegenen landwirtschaftlichen Betrieb Lärmbelästigungen ausgehen. Im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung ist die Einhaltung der schalltechnischen Orientierungswerte nachzuweisen.

Durch neue Anbindungspunkte direkt von der Eisenacher Straße wird das Plangebiet erschlossen. Bestehende Wohnstraßen (Frienstedter Str., Nordweg, Sandweg, Str. d. LPG 8. März) sind mit dem neuen Erschließungsnetz zu verknüpfen. Die innere Erschließung des Plangebietes erfolgt durch neu herzustellende Wohnstraßen und Wohnwege.

Die weiteren Planungen bedingen aus wasserwirtschaftlicher und rechtlicher Sicht eine ganzheitliche Lösung zur Regenwasserbewirtschaftung (Minimierung der abflusswirksamen versiegelten Flächen, lokale Rückhaltung/ Speicherung sowie Versickerung). Das Plangebiet weist eine Topografie auf, die für Teilbereiche hinsichtlich der Regenwasserableitung und Regenwasserzwischenspeicherung problematisch ist. Daher ist eine entsprechende Untersuchung unter Berücksichtigung der Topografie, der vorhandenen Vorflut sowie der abwassertechnischen und wasserrechtlichen Anforderungen zu erstellen, um die Umsetzbarkeit der Planung nachzuweisen.

Im Ergebnis dieser Untersuchung der abwassertechnischen Erschließung einschließlich Regenwasserableitung und einer Regenwasserkonzeption kann es erforderlich werden, die städtebauliche Konzeption und die Erschließungsstruktur im Geltungsbereich des Bebauungsplans entsprechend anzupassen.

Weitere Schritte nach Beschlussfassung

Die Beschlüsse über die Aufhebung des Vorhaben- und Erschließungsplan SCH171 zum Bau eines Autohauses bei Schmira, der Aufstellungsbeschluss und Zeitpunkt, Ort und Dauer der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit werden gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB ortsüblich im Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt bekanntgemacht.

Nachhaltigkeitscontrolling und Demographisches Controlling

Gegenstand der Drucksache 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 wichten und abzuwägen. Das Nachhaltigkeitscontrolling und demographische Controlling ist somit integraler Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens und erfolgt nicht gesondert.

