

Titel der Drucksache:

**Bebauungsplan STO600 "Walter-Rein-Straße" -
Billigung des Entwurfes und öffentliche
Auslegung**

Drucksache

1040/12

Stadtrat

Entscheidungsvorlage

öffentlich

Beratungsfolge	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Dienstberatung OB	16.08.2012	nicht öffentlich	Vorberatung
Ortsteilrat Stotternheim	05.09.2012	nicht öffentlich	Vorberatung
Bau- und Verkehrsausschuss	06.09.2012	nicht öffentlich	Vorberatung
Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt	11.09.2012	nicht öffentlich	Vorberatung
Stadtrat	26.09.2012	öffentlich	Entscheidung

Beschlussvorschlag

01

Der Geltungsbereich wird entsprechend der zeichnerischen Festsetzungen im Entwurf des Bebauungsplanes STO600 gegenüber dem Aufstellungsbeschluss DS 1123/10 vom 27.10.2010 geändert.

02

Der Entwurf des Bebauungsplanes STO600 "Walter-Rein-Straße" in seiner Fassung vom 30.07.2012 (Anlage 2) und die Begründung (Anlage 3) werden gebilligt.

Das Verfahren wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 13 Abs. 3 BauGB wird im beschleunigten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen.

Auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 13 Abs. 2 Satz 1, Nr. 1, § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB verzichtet.

03

Der Entwurf des Bebauungsplanes STO600 "Walter-Rein-Straße" und die Begründung sind 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 auszulegen.

04

Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden, sind gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 und § 4 Abs. 2 BauGB zu beteiligen.

05

Zeitpunkt, Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung sind gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 und § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB im Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt ortsüblich bekannt zu machen.

In der Bekanntmachung ist darauf hinzuweisen, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können.

06

Mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes STO600 "Walter-Rein-Straße" werden die Sanierungsziele des Sanierungsgebietes "Stotternheim" gebietsbezogen konkretisiert.

16.08.2012 gez. T. Thierbach

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			
↓				
	2012	2013	2014	2015
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 Übersichtsplan
- Anlage 2 Planzeichnung
- Anlage 3 Begründung
- Anlage 3.1 GOP
- Anlage 3.2 Prüfung der artenschutzrechtlichen Belange

Die Anlagen 2 - 3 liegen in den Fraktionen und im Bereich OB zur Einsichtnahme aus.

Beschlusslage

Aufstellungsbeschluss Nr. 1123/10 für den Bebauungsplan STO600 „Walter-Rein-Straße“ im beschleunigten Verfahren vom 27.10.2010.

Sachverhalt

Die zu beplanenden Flächen befinden sich im Ortsteil Stotternheim und zum überwiegenden Teil innerhalb des Sanierungsgebietes Stotternheim (STO360) und sind insofern Gegenstand des besonderen Städtebaurechts gemäß §§ 136 bis 191 BauGB. Die Umsetzung der städtebaulichen Planung ist nur mittels Bodenordnung möglich.

Da innerhalb des Plangebietes in Vorbereitung der Baulandumlegung eine Katastervermessung einschließlich Zerlegung und Neubildung von Grundstücken durchgeführt wurde, waren die Grenzen des Geltungsbereiches entsprechend anzupassen.

Mit dem Bebauungsplan werden die Sanierungsziele für Stotternheim gebietsbezogen konkretisiert und die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung innerhalb des Geltungsbereichs geschaffen.

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes befinden sich die Reithalle mit Ställen für Pensionspferdehaltung (Kapazitäten für 17 Pferde) sowie ein Vereinsraum für ca. 40 Personen, die derzeit durch den Reit- und Therapiehof Kinderleicht e.V. Stotternheim genutzt wird. Mit den ersten Recherchen im Rahmen der Erarbeitung des Bebauungsplanes wurde festgestellt, dass für die derzeit ausgeübte Nutzung keine Baugenehmigung vorliegt und dieses somit materiell nicht legal ist. Eine Entscheidung für den Verbleib der derzeitigen Nutzung am bisherigen Standort setzt jedoch grundsätzlich die nachträgliche Legalisierung der bisher ungenehmigten Reithalle voraus.

Der Erfurter Sportbetrieb als Eigentümer der Reithalle kann eine Antragstellung für eine nachträgliche Genehmigung am Standort nicht in Aussicht stellen, da nach überschlägiger Schätzung mind. 500 T€ Investitionskosten für die Ertüchtigung der Reithalle zu erwarten sind, die im Haushalt des Erfurter Sportbetriebes nicht vorhanden sind. Die Kosten resultieren aus einem erheblichen Sanierungsstau an dem Gebäude selbst, die Einhaltung von Brandschutz, Statik wären nachzuweisen. Der Abstand der Reithalle zum nächstgelegenen bestehenden Wohngebäude beträgt nur ca. 30m. Aufgrund der unmittelbaren Nachbarschaft von Wohnbebauung und Tierhaltung muss ein Geruchsausbreitungsgutachten erarbeitet werden, um die Einfügung dieser Nutzung in die von Wohnbebauung geprägte Umgebung fachlich einschätzen zu können.

Aus den dargestellten Gründen wurde durch den Erfurter Sportbetrieb das bestehende Pachtverhältnis mit dem Reit- und Therapiehof Kinderleicht e.V. Stotternheim ordentlich zum 31.12.2012 gekündigt. Da eine nachträgliche Legalisierung der derzeit ausgeübten Nutzung nicht möglich ist, droht unabhängig von der Laufzeit des privatrechtlichen Vertrags mit dem Sportbetrieb seitens der Bauaufsicht eine Nutzungsuntersagung.

Die Suche nach Alternativen, bezüglich für Pferdesport geeigneter städtischer Grundstücke in Stotternheim und umliegenden Ortschaften brachte keine Ergebnisse. Lediglich eine Kooperation mit bestehenden Pferdesportvereinen, - hier insbesondere in Waltersleben -, wird seitens der Verwaltung aus Kostengründen als realistisch betrachtet.

Da für die langfristige Entwicklung der Reithalle keine Entwicklungsperspektive besteht, wird im Rahmen des Bauleitplanverfahrens davon ausgegangen, dass die Nutzung am Standort aufgegeben wird. Somit erfolgt eine Überplanung dieser Fläche für eine Nutzung als WA.

Ziel des Bebauungsplanes ist die Revitalisierung einer teilweise brachgefallenen innerörtlichen Fläche durch bodenordnerische, städtebauliche und funktionelle Neuordnung, eine maßvolle bauliche Verdichtung sowie die Entsiegelung von Flächen. Das Bebauungsplanverfahren wird im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB durchgeführt.

Zur Fortentwicklung der bestehenden Wohnnutzung wird für alle Teilflächen des Bebauungsplanes ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Die damit vorrangig angestrebte Wohnnutzung schließt Störungen des Bestandes aus und entspricht der raumstrukturellen Eignung dieses Bereiches.

Die angestrebte Sicherung und Fortentwicklung des Wohnbestandes entspricht einem Bedarf nach Wohnformen mit teilweise sehr großzügigen Wohnflächen und zugehörigen Freiräumen im gewachsenen dörflichen Bestand. Das Raumkonzept geht von einer Ergänzung/ bzw. einen Ersatz von Bestandstrukturen aus. Dabei wird das Hofmotivs (sog. Hof 2) erhalten sowie ein räumlicher Abschluss der Sackgasse gebildet.

Der Grünzug angrenzend an den Verlauf der Lache wird erhalten und fortentwickelt. Im Bereich des Uferrandstreifens ist die Entwicklung eines Fließgewässerrandstreifens geplant. Diese Maßnahme ist als Ausgleichsfläche für Eingriffe in Natur und Landschaft anrechenbar, welche nicht im Zusammenhang mit dem Bebauungsplangebiet stehen (Ökokonto).

Um den besonderen Anforderungen des Gebietes an die Umgebung gerecht zu werden, wurde nach § 5 ThürNatG mit dem Bebauungsplan ein Grünordnungsplan erarbeitet.

Der hier vorliegende Bebauungsplanentwurf soll gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt und der Öffentlichkeit zur Stellungnahme zugänglich gemacht werden.

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 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.