

Titel der Drucksache:

**Bebauungsplan MAR628 "Wohnbebauung
Marbacher Höhe" - Aufstellungsbeschluss,
Billigung des Entwurfs und öffentliche
Auslegung**

Drucksache

1166/13

Stadtrat

Entscheidungsvorlage

öffentlich

Beratungsfolge	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Dienstberatung OB	21.11.2013	nicht öffentlich	Vorberatung
Ortsteilrat Marbach	04.12.2013	nicht öffentlich	Vorberatung
Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt	10.12.2013	nicht öffentlich	Vorberatung
Stadtrat	18.12.2013	öffentlich	Entscheidung

Beschlussvorschlag

01

Der Beschlusspunkt 02 des Einleitungs- und Aufstellungsbeschlusses für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan MAR628 "Wohnbebauung nördlich der Rochlitzer Straße" (Beschluss-Nr.1342/11), beschlossen am 23.11.2011 und bekanntgemacht im Amtsblatt Nr. 20 am 30.12.2011, wird aufgehoben.

Der Titel des Bebauungsplanes MAR628 "Wohnbebauung nördlich der Rochlitzer Straße" wird in MAR628 „Wohnbebauung Marbacher Höhe“ geändert.

02

Für den Bereich in Marbach, nördlich der Rochlitzer Straße und westlich der Stendaler Straße soll gemäß § 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB der Bebauungsplan MAR628 „Wohnbebauung Marbacher Höhe“ aufgestellt werden. Der Bereich wird entsprechend der zeichnerischen Festsetzung des Geltungsbereiches im Entwurf zum Bebauungsplan umgrenzt.

Mit dem Bebauungsplan werden folgende Planungsziele angestrebt:

- Überplanung eines bislang gewerblich genutzten Grundstücks
- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung eines gestalterisch hochwertigen Wohngebietes entsprechend des städtebaulichen und architektonischen Gestaltungshandbuchs
- Zulässigkeit von einzelstehenden Einfamilienhäusern (Einzelhäuser) in ein- bis zweigeschossiger Bauweise
- Festsetzung von Erschließungsanlagen und Umweltschutzmaßnahmen

03

Der Entwurf des Bebauungsplanes MAR628 "Wohnbebauung Marbacher Höhe" in seiner Fassung vom 12.11.2013 (Anlage 2) und die Begründung (Anlage 3) werden gebilligt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes MAR628 "Wohnbebauung Marbacher Höhe" in seiner Fassung vom 12.11.2013 (Anlage 2) und die Begründung (Anlage 3) werden gebilligt.

04

Der Entwurf des Bebauungsplanes MAR628 "Wohnbebauung Marbacher Höhe" dessen Begründung sowie die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen (Anlage 12) sind nach § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB auf die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen.

Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden, sind gemäß § 4 Abs. 2 Satz 1 BauGB zu beteiligen.

05

Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB, der Zeitpunkt, Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung sowie Angaben zu den Arten verfügbarer umweltbezogener Informationen sind gemäß § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB im Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt ortsüblich bekannt zu machen.

Dabei ist darauf hinzuweisen, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können und dass ein Antrag nach § 47 VwGO unzulässig ist, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können.

06

Der Oberbürgermeister wird beauftragt, mit dem Vorhabenträger einen erforderlichen städtebaulichen Vertrag gem. § 11 BauGB zur Vorbereitung und Durchführung dieses Bebauungsplanverfahrens abzuschließen.

21.11.2013 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 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			
↓				
	2013	2014	2015	2016
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 MAR628

Anlage 2 - Bebauungsplanentwurf MAR628 Stand 12.11.2013

Anlage 3 - Begründung zum Bebauungsplanentwurf Stand 12.11.2013

Anlage 4 - Grünordnungsplan Stand 17.10.2013

Anlage 5 - Umweltbericht Stand 17.10.2013

Anlage 6 - Gestaltungshandbuch Stand 17.10.2013

Anlage 7 - Geotechnischer Bericht

Anlage 8 - Vorläufige Bewertung und Erwartungsprognose Fledermausarten

Anlage 9.1 - Abschlussbericht Artenschutz 27.09.2013

Anlage 9.2 - Ausgewählte Insekten 27.09.2013

Anlage 9.3 - Liste der Abschichtung 27.09.2013

Anlage 9.4 - Nachweise Fauna 27.09.2013

Anlage 9.5 - Bilddokumentation 27.09.2013

Anlage 10.1 - Untersuchung zur Vogelwelt

Anlage 10.2 - Niederschrift Vogelschutz

Anlage 11 - Übersichtsplan Erschließungsplan Stand 17.10.2013

Anlage 12 - Umweltbezogene Stellungnahmen

Die Anlagen 2 bis 11 liegen in den Fraktionen und im Bereich Oberbürgermeister zur Einsichtnahme aus.

Beschlusslage

Flächennutzungsplan

- Feststellungsbeschluss Nr. 128 /2005 vom 13.07.05
- Beitrittsbeschluss Nr. 100/2006 vom 26.04.06, wirksam mit Veröffentlichung im Amtsblatt Nr.11/06 vom 27.05.06

zuletzt geändert durch Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 6 und 6.1, Genehmigung vom 15.02.12, wirksam mit Veröffentlichung im Amtsblatt Nr.6/2012 vom 30.03.2012

Klarstellungssatzung KLS013

Stadtratsbeschluss Nr. 205/2007 vom 10.10.2007, rechtswirksam mit Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 10 vom 13.06.2008

Rahmenplan MAR053

Stadtratsbeschluss Nr. 211/93 vom 20.10.1993

Integriertes Stadtentwicklungskonzept Erfurt 2020

Stadtratsbeschluss Nr. 000230/08 vom 29.10.2008, bekannt gemacht im Amtsblatt Nr. 21 vom 21.11.2008

Bebauungsplan MAR013

Aufstellungsbeschluss für das Gebiet Marbach Nr. 113-4/90 vom 19.12.1990

Vorentwurf Marbach Süd für die Baugebiete MAR413, MAR414 und MAR415; Stadtratsbeschluss 043/95 vom 14.09.1995, bekanntgemacht im Amtsblatt Nr. 19 am 22.09.1995.

vorhabenbezogener Bebauungsplan MAR628

Einleitungs- und Aufstellungsbeschluss, Beschluss über die Billigung des Vorentwurfs und frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung DS 1342/11 vom 23.11.2011, bekanntgemacht im Amtsblatt Nr. 20 am 30.12.2011.

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung erfolgte vom 09.01.2012 bis 10.02.2012.

Sachverhalt

Die Landeshauptstadt Erfurt hat sich im integrierten Stadtentwicklungskonzept dazu bekannt, eine künftige Wohnbauentwicklung ausschließlich in integrierten innerstädtischen Lagen vorzunehmen, um dem Leitbild der "Europäischen Stadt" Folge zu leisten und eine nachhaltige, emissions- und verkehrsarme Stadtstruktur gewährleisten zu können.

Ausnahmen sind von Seiten der Verwaltung bislang immer nur dann befürwortet worden, wenn mit der beantragten Baugebietsentwicklung die Beseitigung störender Brachflächen mit häufig höherem Versiegelungsgrad erreicht werden kann und insofern die Planung zur Verbesserung der ökologisch-klimatischen Situation beiträgt. Dies gilt insbesondere da, wo es sich um ungeordnete Gewerbebrache in Ortsrandlage im Übergangsbereich zur offenen Landschaft bzw. zu Kleingartenanlagen handelt.

Dies ist auch bei dem vorliegenden Planverfahren der Fall. Hinzu treten hier noch einige weitere Gunstbedingungen, da

- der Standort in Marbach bereits Anfangs der 90er Jahre als Wohnbauschwerpunkt in der

Entwicklungsmaßnahme Marbach bzw. der Bereich in Marbach Süd zur Bebauung vorgesehen war und daher im ISEK als Wohnbaufläche dargestellt ist,

- das Grundstück eine besonders hohe Lagegunst (Südhang) aufweist,
- eine Teilfläche des Grundstücks sich im Geltungsbereich der Klarstellungssatzung für den Ortsteil Marbach befindet,

Mit dem Bebauungsplanverfahrens MAR628 "Wohnbebauung Marbacher Höhe" wird vor allem beabsichtigt, ein bestehendes ehemals gewerblich genutztes und weitgehend versiegeltes Grundstück durch ein hochwertiges Wohngebiet mit hohem Grünanteil zu über-planen.

Der Grundstückseigentümer und Erschließungsträger beabsichtigt bewusst, mit hohen gestalterischen Anforderungen und Maßnahmen ein Alleinstellungsmerkmal des Baugebietes Marbacher Höhe zu erzielen und sich hinsichtlich der Käuferklientel gegenüber anderen Baugebieten in dörflicher Lage ein stückweit abzugrenzen.

Hierzu wurde im Stadtratsbeschluss zur Einleitung- und Aufstellung des Bebauungsplans sowie zur Billigung Vorentwurf sowie der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung DS 1342/11 ein Beschluss für die Erarbeitung eines städtebaulichen und architektonischen Leitbildes gefasst.

Da es sich ausdrücklich nicht um ein Bauträgermodell handelt und die Gebäude durch separat von den Käufern zu beauftragende Architekten geplant werden sollen, schied zur Qualitätssicherung ein vorgeschaltetes Wettbewerbsverfahren aus. Um die beabsichtigte städtebauliche und architektonische Qualität auf anderem Wege zu sichern, wurde zur ein Gutachter (freier Stadtplaner) vom Erschließungsträger beauftragt, für den Standort ein entsprechendes städtebauliches und architektonisches Leitbild als Gestaltungshandbuch zu entwickeln.

Ziel dieses Gestaltungshandbuches ist es, einerseits hinsichtlich Kubatur, Dachform und Baukörperanordnung wesentlich größere Spielräume für Alternativen zu eröffnen, als dies bei konventionellen Einfamilienhaus-Bebauungsplänen der Fall ist. Im Gegenzug und um das Erscheinungsbild des Gebietes auf andere Weise zusammenzuhalten, werden vergleichsweise restriktive Gestaltungsregeln hinsichtlich prägnanter Baudetails, Farben, Materialien und hinsichtlich der Außenanlagen getroffen, um auf diesem Wege eine "Familienähnlichkeit" der späteren Gebäude herzustellen.

Das Gestaltungshandbuch wurde in enger Zusammenarbeit zwischen der Stadtverwaltung im Auftrag und auf Kosten des Eigentümers und Erschließungsträgers erstellt und dient der Illustration der Gestaltungsziele. Ein Teil der Gestaltungsregelungen aus dem Handbuch sind als verbindliche Festsetzung in den Bebauungsplan übernommen worden.

Das Gestaltungshandbuch selbst ist lediglich informeller Natur. Regelungen, die über die getroffenen Festsetzungen hinausgehen, kann der Erschließungsträger zur Sicherung der von ihm angestrebten Gestaltungsqualität darüber hinaus zum Gegenstand zivilrechtlicher Vereinbarungen machen bzw. haben für die Bauherrn nur empfehlenden Charakter.

Diese Möglichkeit zur Qualitätssicherung wird in dieser Form in Erfurt erstmals erprobt, wobei auf Erfahrungen anderer Städte (z.B. Weimar) zurückgegriffen werden kann. Nach entsprechender Auswertung und Anpassung an die jeweiligen planerischen und gestalterischen Zielsetzungen anderer Lagen kann über dieses Verfahren durchaus ein vernünftiges und handhabbares Instrument zur Gestaltverbesserung in Einfamilienhausgebieten erreicht werden.

Durch das Thüringer Landesverwaltungsamt wurde angeregt, die Verfahrensart von dem ursprünglich geplanten vorhabenbezogenen Bebauungsplan hin zu einem "Angebotsbebauungsplan" zu wechseln. Dies wurde begründet, da der Vorhabenträger

ausschließlich die Kosten für das Planverfahren nebst Herstellung der Erschließungsanlagen übernimmt, jedoch nicht die einzelnen Gebäude errichtet. Aus diesem Grund wird der ursprüngliche Einleitungs- und Aufstellungsbeschluss DS 1342/11 aufgehoben und ein neuer Aufstellungsbeschluss gefasst. In diesem Zusammenhang wird der Titel des Planverfahrens geändert.

Die Finanzierung der Planungsleistungen (Gutachten) sowie die Herstellung der Erschließungsanlagen werden durch den Erschließungsträger übernommen. Hierzu soll ein städtebaulicher Vertrag gemäß § 11 BauGB abgeschlossen werden.

Die Firma hat mittlerweile ihren Betriebsitz in ein Gewerbegebiet mit Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz verlagert.

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.