

Titel der Drucksache:

**Bebauungsplan MAR628 "Wohnbebauung
Marbacher Höhe" - Satzungsbeschluss**

Drucksache

0893/14

Stadtrat

Entscheidungsvorlage

öffentlich

Beratungsfolge	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Dienstberatung OB	08.09.2014	nicht öffentlich	Vorberatung
Ortsteilrat Marbach	17.09.2014	nicht öffentlich	Vorberatung
Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt	23.09.2014	nicht öffentlich	Vorberatung
Stadtrat	01.10.2014	öffentlich	Entscheidung

Beschlussvorschlag

01

Der Stadtrat beschließt die Abwägung zu den im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen; das Abwägungsergebnis mit Begründung (Anlage 12) ist Bestandteil des Beschlusses.

Die Stadtverwaltung wird beauftragt, den Einreichern von Stellungnahmen nach § 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB das Abwägungsergebnis mitzuteilen.

02

Gemäß § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) i.V.m. § 88 Abs. 2 Thüringer Bauordnung (ThürBO) und § 19 Abs. 1 Satz 1, § 2 Abs. 1 und 2 Thüringer Gemeinde- und Landkreisordnung (Thüringer Kommunalordnung - ThürKO) beschließt der Stadtrat Erfurt den Bebauungsplan MAR628 "Wohnbebauung Marbacher Höhe", bestehend aus der Planzeichnung (Anlage 2, M 1: 500) mit den textlichen Festsetzungen in seiner Fassung vom 28.08.2014 als Satzung.

03

Die Begründung (Anlage 3) zum Bebauungsplan MAR628 "Wohnbebauung Marbacher Höhe" wird gebilligt.

04

Der Oberbürgermeister wird beauftragt, den Bebauungsplan gemäß § 21 Abs. 3 Satz 1 ThürKO der Rechtsaufsichtsbehörde vorzulegen.

Die Satzung ist gemäß § 21 Abs. 3 Satz 2 ThürKO frühestens nach Ablauf eines Monats ortsüblich bekanntzumachen, sofern die Rechtsaufsichtsbehörde die Satzung nicht beanstandet.

Dabei ist auch anzugeben, wo der Plan mit der Begründung während der Dienststunden eingesehen und über den Inhalt Auskunft verlangt werden kann.

08.09.2014 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			
↓				
	2014	2015	2016	2017
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 - Bebauungsplan MAR628 Stand 28.08.2014
- Anlage 3 - Begründung zum Bebauungsplan Stand 28.08.2014
- Anlage 4.1 - Grünordnungsplan Textteil Stand 17.10.2013
- Anlage 4.2 - Grünordnungsplan Bestandskarte Biotoptypen Stand 17.10.2013
- Anlage 4.3 - Grünordnungsplan Bewertung Eingriff Stand 17.10.2013
- Anlage 4.4 - Grünordnungsplan Maßnahmen Stand 17.10.2013
- Anlage 5 - Umweltbericht Stand 17.10.2013
- Anlage 6 - Gestaltungshandbuch Stand 16.06.2014
- Anlage 7 - Geotechnischer Bericht
- Anlage 8 - Vorläufige Bewertung und Erwartungsprognose Fledermausarten
- Anlage 9.1 - Abschlussbericht Artenschutz Insekten Stand 27.09.2013
- Anlage 9.2 - Ausgewählte Insekten Stand 27.09.2013
- Anlage 9.3 - Liste der Abschichtung Stand 27.09.2013
- Anlage 9.4 - Nachweise Fauna Stand 27.09.2013
- Anlage 9.5 - Bilddokumentation Stand 27.09.2013
- Anlage 10.1 - Untersuchung zur Vogelwelt
- Anlage 10.2 - Niederschrift Artenschutz und Vogelschutz
- Anlage 11 - Übersichtsplan Erschließungsplan Stand 24.06.2014
- Anlage 12.1 - Abwägung öffentlich
- Anlage 12.2 - Abwägung nichtöffentlich
- Anlage 13 - Zusammenfassende Erklärung
- Anlage 14 - Information zu den redaktionellen Änderungen

Die Anlagen 2 bis 14 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. 21, Genehmigung vom 11.09.2013, wirksam mit Veröffentlichung im Amtsblatt Nr.16/2013 vom 03.10.2013

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.

Bebauungsplan MAR628

Beschluss zur Aufhebung des Einleitungs- und Aufstellungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplans MAR628, Aufstellungsbeschluss und Beschluss über die Billigung des Entwurfes und die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes MAR628 "Wohnbebauung Marbacher Höhe", DS 1166/13 vom 18.12.2013, bekanntgemacht im Amtsblatt Nr. 1 am 24.01.2014.

Die öffentliche Auslegung erfolgte vom 03.02.2014 bis 07.03.2014.

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 Gewerbebrachen 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 überplanen.

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 des Vorentwurfes 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 zudem 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 und

dem Eigentümer und Erschließungsträger erstellt und erfolgreich abgeschlossen. Ein Teil der Gestaltungsregelungen aus dem Handbuch ist nun als Festsetzung in den Bebauungsplan übernommen worden, während andere Regelungen privatrechtlich zwischen Verkäufer und Käufer zu vereinbaren sind.

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 natürlich nach 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.

Die Kosten für das Gestaltungshandbuch wurden vom Erschließungsträger übernommen.

Durch das Thüringer Landesverwaltungsamt wurde angeregt, die Verfahrensart von dem ursprünglich geplanten vorhabenbezogenen Bebauungsplan hin zu einem "Angebotsbebauungsplan" zu wechseln. Dies wurde damit begründet, dass der Vorhabenträger ausschließlich die Kosten für das Planverfahren nebst Herstellung der Erschließungsanlagen übernimmt, jedoch nicht die einzelnen Gebäude errichtet.

Aus diesem Grund wurde der ursprüngliche Einleitungs- und Aufstellungsbeschluss DS 1342/11 aufgehoben und ein neuer Aufstellungsbeschluss (Beschluss zur Drucksachennummer 1166/13) am 18.12.2013 durch den Stadtrat gefasst.

In diesem Zusammenhang wurde der Titel des Planverfahrens geändert. Am 18.12.2013 wurde mit gleicher Drucksache ebenfalls die Billigung des Entwurfes und die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes MAR628 "Wohnbebauung Marbacher Höhe" beschlossen (Amtsblatt Nr. 1 vom 24.01.2014). Die Auslegung fand vom 03.02. bis zum 07.03.2014 statt.

Auf Grund der Einarbeitung der Stellungnahmen aus der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange, Behörden, Naturschutzverbände und der innergemeindlichen Abstimmung ergaben sich Änderungen im Bebauungsplanentwurf. Gemäß § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB wurde der Erschließungsträger als der von den Änderungen Betroffener erneut beteiligt. Die Zustimmung des Erschließungsträgers zur geänderten Planung liegt vor.

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

Die im Plangebiet ursprünglich ansässige 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 demographische Controlling ist somit integraler Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens und erfolgt nicht gesondert.