

Titel der Drucksache:

**Antrag der Verwaltung zur DS 1040/12 -
Bebauungsplan STO600 "Walter-Rein-Straße" -
Billigung des Entwurfes und öffentliche
Auslegung**

Drucksache	2342/14
Ä./E.-Antrag zur DS-Nr.:	1040/12
Stadtrat	öffentlich

Beratungsfolge	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Dienstberatung OB	20.11.2014	nicht öffentlich	Vorberatung
Ortsteilrat Stotternheim	03.12.2014	nicht öffentlich	Vorberatung
Bau- und Verkehrsausschuss	04.12.2014	nicht öffentlich	Vorberatung
Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt	09.12.2014	nicht öffentlich	Vorberatung
Stadtrat	17.12.2014	öffentlich	Entscheidung

Änderungs/Ergänzungsantrag

Beschlussvorschlag

Der Beschlusspunkt 02 wird wie folgt geändert (Änderungen im Fettdruck).

02

Der Entwurf des Bebauungsplanes STO600 "Walter-Rein-Straße" in seiner Fassung vom **30.10.2014** (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.

Anlagenverzeichnis

Die Anlagen: Anlage 2 - Planzeichnung, Anlage 3 - Begründung, Anlage 3.1 - GOP werden durch diese der Drucksache beigefügten Anlagen ersetzt.

Anlage 2 - Planzeichnung
Anlage 3 - Begründung
Anlage 3.1 - GOP

Hinweise zu den Änderungen in den Anlagen zur DS 1040/12:

Die aktuellen Anlagen wurden dieser Drucksache angefügt und sind im Bereich Oberbürgermeister für innere Verwaltung und Ratsangelegenheiten sowie im Gremieninformationssystem zur Drucksache einsehbar. Die aktuelle Planzeichnung wird in den Sitzungsräumen ausgehangen.

Sachverhalt

Der Sachverhalt der Drucksache wird wie folgt geändert (Änderungen unterstrichen bzw. gestrichen).

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.

Die innerhalb des Geltungsbereichs gelegenen Grundstücke, die ehemals durch den Reit- und Therapiehof Kinderleicht e.V. Stotternheim genutzt wurden, sind nunmehr einer Überplanung durch einen Bebauungsplan für eine andere Nutzung zugänglich. Die Nutzung als Reithalle mit Ställen für Pensionspferdehaltung wurde am Standort aufgegeben.

~~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.

Erläuterungen zu den vorgenommenen Änderungen:

Die Entscheidung des Stadtrates zur DS 1040/12, welche die Billigung des Entwurfes und die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes STO600 "Walter-Rein-Straße" beinhaltete, wurde durch den Stadtrat bis zu einer Entscheidung zum Umgang mit der Reitanlage an dem Standort Sackgasse 19c ausgesetzt. Da der Reit- und Therapiehof eine andere Fläche im Ortsteil Stotternheim gefunden hat, auf der er sich jetzt entwickeln kann, ist die vom Stadtrat ursprünglich verfolgte planungsrechtliche Sicherung der an der Walter-Rein-Straße gelegenen Flächen für einen Reit- und Therapiehof entbehrlich. Somit kann dem Stadtrat die Drucksache zur Billigung des Entwurfes und der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes STO600 "Walter-Rein-Straße" in der ursprünglich durch die Verwaltung vorgelegten Fassung erneut vorgelegt werden. Eine redaktionelle Überarbeitung und Aktualisierung der Planzeichnung, der Begründung und des GOP wurden aufgrund der erforderlichen Anpassung an die geltenden Rechtsgrundlagen (BauGB, Thüringer Bauordnung) erforderlich. Des Weiteren wurde die der Planung zugrundeliegende Katasterkarte aktualisiert, da in Vorbereitung der Baulandumlegung eine Katastervermessung einschließlich Zerlegung und Neubildung von Grundstücken durchgeführt wurde.

, gez.

Datum, Unterschrift