

Titel der Drucksache:

Bebauungsplan STO600 "Walter-Rein-Straße" -
Satzungsbeschluss

Drucksache

1293/15

Stadtrat

Entscheidungsvorlage

öffentlich

Beratungsfolge	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Dienstberatung OB	15.12.2016	nicht öffentlich	Vorberatung
Ortsteilrat Stotternheim	18.01.2017	nicht öffentlich	Vorberatung
Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt	21.02.2017	nicht öffentlich	Vorberatung
Stadtrat	08.03.2017	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 4a) 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 STO600 „Walter-Rein-Straße“ bestehend aus der Planzeichnung (Anlage 2 M 1:500) mit den textlichen Festsetzungen in seiner Fassung vom 01.12.2016, als Satzung.

03

Die Begründung (Anlage 3) zum Bebauungsplan STO600 „Walter-Rein-Straße“ wird gebilligt.

04

Der Flächennutzungsplan soll gemäß § 13a Abs.2 Nr.2 BauGB für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes STO600 "Walter-Rein-Straße" im Wege der 10. Berichtigung angepasst werden."

05

Die Flächennutzungsplan-Berichtigung Nr.10 - Bereich Stotternheim, Bebauungsplanes STO600 "Walter-Rein-Straße" wird gebilligt. Die 10. Berichtigung des Flächennutzungsplanes ist gemäß § 6 Abs. 6 BauGB zusammen mit dem Bebauungsplan STO600 "Walter-Rein-Straße" in der durch die Anpassung an den Bebauungsplan geänderten Form ortsüblich neu bekannt zu machen. Dabei ist anzugeben, wo der Plan während der Dienststunden eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft gegeben wird.

15.12.2016 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 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			
↓				
	2015	2016	2017	2018
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
- Anlage 4a - Abwägung (öffentlich)
- Anlage 4b - Abwägung (nichtöffentlich)
- Anlage 5a - FNP-Berichtigung Nr. - Planzeichnung
- Anlage 5b - FNP- Berichtigung Nr. - Begründung

Die Anlagen 2 – 5b liegen in den Fraktionen und im Bereich OB zur Einsichtnahme aus.

Beschlusslage

- Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan STO600 „Walter-Rein-Straße“ als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB - Stadtratsbeschluss Nr. 1123/10 vom 27.10.2010, bekannt gemacht im Amtsblatt Nr. 19 am 19. November 2010.
- Die Öffentlichkeit konnte sich nach § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung in der Zeit vom 29. November bis 10. Dezember 2010 unterrichten und zur Planung äußern.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes STO600 "Walter- Rein- Straße" in seiner Fassung vom 30.10.2014 und die Begründung wurden am 29.01.2015 mit Beschluss zur Drucksachen- Nr. 1040/12 durch den Stadtrat gebilligt. Im Amtsblatt Nr. 03 am 27.02.2015 wurde der

- Beschluss ortsüblich bekannt gemacht.
- Mit Schreiben vom 27.02.2015 erfolgte die Beteiligung von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB, die Beteiligung von anerkannten Naturschutzverbänden und Vereinen nach § 45 ThürNatG sowie die innergemeindliche Beteiligung von Ämtern der Stadtverwaltung Erfurt.
 - Der Entwurf des Bebauungsplanes STO600 "Walter- Rein- Straße" und dessen Begründung wurden in der Zeit vom 09. März bis 10. April 2015 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt.

Sachverhalt

Die zu beplanenden Flächen befinden sich im Ortsteil Stotternheim nördlich der Walter-Rein-Straße. 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 Hofmotiv (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.

Die im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen wurden der Abwägung unterzogen. Im Rahmen des Abwägungsprozesses sind Hinweise eingegangen, die in folgenden Punkten redaktionelle Änderungen gegenüber dem Bebauungsplanentwurf erforderlich machen:

- In der textlichen Festsetzungen 4.1 wurde die Ermächtigungsgrundlage § 23 Abs. 5 BauNVO ergänzt.
- Die textliche Festsetzung 8.2 wurde unter der Überschrift "Gestaltung der nichtüberbaubaren Grundstücksflächen" den örtlichen Bauvorschriften, Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 4 BauGB i. V. mit § 88 ThürBO, und dort dem Punkt 16 zugeordnet.
- Der Hinweis, dass Erdaufschlüsse und größere Baugruben der Thüringer Landesanstalt für Umwelt und Geologie anzuzeigen sind, wurde auf der Planzeichnung ergänzt.

Die Begründung wurde im Ergebnis der Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit angepasst und aktualisiert.

Da durch diese Änderungen/ Ergänzungen die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und keine neuen Betroffenheiten ausgelöst werden, kann eine Änderung ohne jegliches erneutes Beteiligungsverfahren erfolgen.

Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen, da dieser den in Rede stehenden Bereich noch als gemischte Baufläche darstellt.

Die Planungsleistungen für das Bauleitplanverfahren wurden durch die Stadtverwaltung Erfurt erbracht. Mit dem Antragsteller zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes wurde ein städtebaulicher Vertrag zur Übernahme der Kosten erforderlicher Gutachten abgeschlossen, durch ihn wurden die Kosten des Grünordnungsplanes und des Artenschutzgutachtens getragen.

Zur Übernahme der Kosten für die Herstellung der öffentlichen Erschließungsanlagen wurden Erörterungsgespräche mit den privaten Eigentümern innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans geführt. Im Ergebnis ist festzustellen dass eine einvernehmliche Lösung zur Übernahme der Kosten durch einen Erschließungsträger nicht gefunden werden konnte. Dies hat zur Folge, dass die Stadt Erfurt die Erschließung des Plangebietes selbst übernehmen muss. Die privaten Eigentümer sind im Rahmen von Erschließungsbeiträgen an den Kosten zu beteiligen.

Da die Stadt zu ca. 50 % Miteigentümerin von Grundstücken innerhalb des Plangebietes ist, war zunächst im Rahmen einer Wirtschaftlichkeitsrechnung zu prüfen, ob die Kosten zur Erschließung und Baufreimachung der ca. 10 bis 12 städtischen Baugrundstücke durch die erwarteten Einnahmen des Verkaufs der Grundstücke gedeckt werden können. Dabei sind neben den Kosten der Erschließung auch die Kosten des Abrisses von städtischen Gebäuden (z.B. ehemalige Reitanlagen, Gartenhäuser) zu berücksichtigen. Die Kosten für die Abrisse der städtischen Gebäude sowie für Gebäude auf städtischen Flächen in Höhe von ca. 200 T€ müssen als Voraussetzung für veräußerbare Bauplätze durch die Stadt geplant werden. Der Abriss der Garagen und die Umringvermessung des Gebietes sind bereits erfolgt.

Mit der Ermittlung der Erschließungskosten wurde ein Planungsbüro beauftragt. Die Kostenannahme in Höhe von ca. 362 T€ für die Erschließung des Gebietes bezieht sich auf die notwendigen Bauleistungen zur Erschließung des Plangebiets, dies beinhaltet die Teilbereiche Entwässerung, Straßenbau, Wasser- und Gasversorgung und Beleuchtung.

Die Umsetzung der städtischen Maßnahmen in den öffentlichen Verkehrsflächen ist Gegenstand gesonderter Planungen und Stadtratsbeschlüsse. Es ist vorgesehen, die Erschließungskosten für das Plangebiet in die städtische Haushaltsplanung 2017 und 2018 aufzunehmen.

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.