

Titel der Drucksache:

**Bebauungsplan KER687 "Hinter dem Anger" -
Einleitungs- und Aufstellungsbeschluss,
Billigung des Vorentwurfes und frühzeitige
Öffentlichkeitsbeteiligung**

Drucksache

2685/17

Stadtrat

Entscheidungsvorlage

öffentlich

Beratungsfolge	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Dienstberatung OB	13.09.2018	nicht öffentlich	Vorberatung
Ortsteilrat Kerspleben	24.09.2018	nicht öffentlich	Vorberatung
Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt	25.09.2018	nicht öffentlich	Vorberatung
Stadtrat	17.10.2018	öffentlich	Entscheidung

Beschlussvorschlag

01

Für den Bereich südlich der Straße "Am Mühlwege" und westlich der Straße "Hinter dem Anger" in Kerspleben soll gemäß § 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB der Bebauungsplan KER687 "Hinter dem Anger" aufgestellt werden.

Der Geltungsbereich wird entsprechend der zeichnerischen Festsetzung des Geltungsbereiches im Vorentwurf zum Bebauungsplan wie folgt umgrenzt.

Im Norden: durch die südliche Grenze des Flurstücks 656 der Straße „Am Mühlwege“.

Im Osten: durch die westliche Grenze des Flurstücks 206 der Straße „Hinter dem Anger“. Die hier bereits bebauten Flurstücke 1136, 649/3, 649/5, 1002/1, 648/7 und 1180 sind dabei nicht Bestandteil des Plangebietes.

Im Süden: durch die nördliche Grenze der Flurstücke 647/2, 647/4, 647/5 und 647/6.

Im Westen: durch den Verlauf der Fernwasserleitung der Thüringer Fernwasserversorgung. Die Grenze des Geltungsbereiches hält zu dieser einen Abstand von 2,50 m ein.

Im Nordwesten: durch die östliche Grenze des Flurstücks 645 der landwirtschaftlichen Wegeparzelle mit Entwässerungsgraben.

Mit dem Bebauungsplan werden folgende Planungsziele angestrebt:

- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung eines Wohngebietes für bauträgerfreie Grundstücke;
- Zulässigkeit von Einfamilienhäusern in ein- bis zweigeschossiger Bauweise vom Ortskern zum Ortsrand in der Höhe abnehmend;
- Schaffung eines grünen Ortsrandes im Westen des Baugebietes;

- Lösung der schalltechnischen Konflikte zwischen den emittierenden Verkehrsanlagen und gewerblichen Einrichtungen im nahen und weiteren Umfeld sowie den Sportanlagen südlich des Plangebietes und dem Schutzanspruch der Wohnbebauung.

02

Der Vorentwurf des Bebauungsplanes KER687 "Hinter dem Anger" in seiner Fassung vom 03.08.2018 (Anlage 2) und die Begründung (Anlage 3) werden gebilligt.

03

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wird durch öffentliche Auslegung des Vorentwurfes des Bebauungsplanes KER687 "Hinter dem Anger" und dessen Begründung durchgeführt.

Gemäß § 4 Abs. 1 Satz 1 BauGB werden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden, beteiligt.

04

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes "KER687 Hinter dem Anger" wird eine Umlegung gemäß § 46 Abs. 1 BauGB angeordnet.

13.09.2018, 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 checked="" type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja	Gesamtkosten EUR			
↓				
	2017	2018	2019	2020
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

Anlage 2 - Städtebaulicher Entwurf – Vorentwurf

Anlage 3 – Begründung zum Vorentwurf

Die Anlagen liegen im Bereich OB und den Fraktionen zur Einsichtnahme aus.

Sachverhalt

Beschlusslage

Mit dem Aufhebungsbeschluss Nr. 001103/08 vom 27.01.2010, veröffentlicht im Amtsblatt Nr. 3 am 26.02.2010 war das Planverfahren "Hinter dem Anger" vor dem Hintergrund einer erwarteten Stadtschrumpfung eingestellt worden.

Ausgehend von der aktuell hohen Nachfrage an Bauplätzen für Einfamilienhäuser, wird durch einen privaten Erschließungsträger das Wohngebiet entwickelt werden. Die Veräußerung soll bauträgerfrei an private Bauherren erfolgen.

Mit dem Bebauungsplan KER687 "Hinter dem Anger" ist beabsichtigt, für einen im Flächennutzungsplan überwiegend als Wohnbaufläche dargestellten Bereich, die bisher landwirtschaftlich genutzt wird, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung eines Wohngebietes für ca. 40 Einfamilienhäuser zu schaffen.

Ergänzend hierzu soll ein grüner Ortsrand im Westen des Baugebietes entstehen.

Planungsstand

Das als Vorentwurf beigefügte Konzept des Erschließungsträgers stellt lediglich eine erste schematische Machbarkeitsuntersuchung zum Umfang der realisierbaren Bauplätze dar. Aufgrund städtebaulicher, wasserrechtlicher und immissionsschutzrechtlicher Gründe werden sich im weiteren Planungsprozess Änderungen insbesondere bezüglich der dargestellten Anordnung der Hauptgebäude und der Garagen/Stellplätze ergeben. Diese können sich auch auf die Zahl der Bauplätze auswirken.

Finanzierung

Die Übernahme der Planungskosten des Bebauungsplanverfahrens wurde durch den städtebaulichen Vertrag Nr. 60 S B – 1076/16 mit dem Erschließungsträger, der mit den Eigentümern der Flurstücke entsprechende zivilrechtliche Verträge getroffen hat, für den Geltungsbereich geregelt.

Weitere Schritte nach Beschlussfassung

Der Einleitungs- und Aufstellungsbeschluss wird gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB ortsüblich im Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt bekanntgemacht.

Zeitpunkt, Ort und Dauer der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit werden ortsüblich im Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt bekanntgemacht.

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.