

Titel der Drucksache:

**Bebauungsplan SCH718 "Am Knotenberg"
Einleitungs- und Aufstellungsbeschluss,
Billigung des Vorentwurfs und frühzeitige
Beteiligung der Öffentlichkeit**

Drucksache

0119/19

Stadtrat

Entscheidungsvorlage

öffentlich

Beratungsfolge	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Dienstberatung OB	25.03.2019	nicht öffentlich	Vorberatung
Ortsteilrat Schmira	29.04.2019	nicht öffentlich	Vorberatung
Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt	14.05.2019	nicht öffentlich	Vorberatung
Stadtrat	22.05.2019	öffentlich	Entscheidung

Beschlussvorschlag

01

Dem Antrag auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens nach § 12 Abs. 2 BauGB vom 16.01.2019 für das Vorhaben Bebauungsplan SCH718 "Am Knotenberg" wird gemäß § 12 Abs. 2 Satz 1 BauGB nach pflichtgemäßem Ermessen zugestimmt. Das Bebauungsplanverfahren soll eingeleitet werden.

02

Für den Bereich östlich und westlich der Straße Am Knotenberg im Ortsteil Schmira soll gemäß § 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB der Bebauungsplan SCH718 "Am Knotenberg" aufgestellt werden. Der Bereich wird entsprechend der zeichnerischen Festsetzung des Geltungsbereiches im Vorentwurf zum Bebauungsplan umgrenzt.

Mit dem Bebauungsplan werden folgende Planungsziele angestrebt:

- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Wohngebäuden, überwiegend als Einfamilienhäuser auch unter Berücksichtigung der speziellen abwassertechnischen Standortbedingungen hinsichtlich Vorflut und Topografie,
- Verknüpfung des neuen Baugebiets mit den bestehenden Grünstrukturen, Durchgrünung des Wohngebiets, Eingrünung der neuen Siedlungsflächen zur Verbesserung des Landschaftsbildes, Schaffung behutsamer Übergänge in die Agrarlandschaft durch breite Streifen Obstgehölze und Heckenstrukturen in den Hausgartenbereichen.
- Die öffentliche Verkehrserschließung aller Grundstücke im Geltungsbereich ist durch Anschluss an die öffentlichen Verkehrsflächen Am Knotenberg bzw. und Im Brühl zu sichern.
- Das städtebauliche Konzept des Bebauungsplans ist auf Grundlage der städtebaulichen Rahmenplanung Schmira zu entwickeln. Mit dem Vorentwurf des Bebauungsplans ist das bauliche Konzept der städtebaulichen Rahmenplanung Schmira aufzugreifen, es sind

Möglichkeiten für Erweiterungen der Baustrukturen entsprechend der Rahmenplanung offenzuhalten.

03

Der Vorentwurf des Bebauungsplanes Bebauungsplan SCH718 "Am Knotenberg" in seiner Fassung vom 12.03.2019 (Anlage 2) und die Begründung (Anlage 3) werden gebilligt.

04

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wird durch öffentliche Auslegung des Vorentwurfes des Bebauungsplanes 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.

25.03.2019, gez. i. V. A. Hofmann-Domke

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			
↓				
	2019	2020	2021	2022
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 Vorentwurf des Bebauungsplanes SCH718 "Am Knotenberg"
- Anlage 3 Begründung des Bebauungsplanes SCH718 "Am Knotenberg"
- Anlage 4 Antrag (nicht öffentlich)

Die Anlagen 2-4 liegen im Bereich OB und den Fraktionen zur Einsichtnahme aus.

Beschlusslage

- Mit Beschluss zur Drucksache 2297/18 "Billigung der Rahmenplanung für den Ortsteil Schmira (SCH014)" wurde die städtebauliche Rahmenplanung für den Ortsteil Schmira (SCH014) am 13.03.2019 als Arbeitsgrundlage für die Verwaltung durch den Stadtrat gebilligt.

Sachverhalt

Ein Vorhabenträger hat einen Antrag zur Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens für den Bereich östlich und westlich der Straße Am Knotenberg sowie nördlich der Straße Im Brühl im Ortsteil Schmira gestellt. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau von Wohngebäuden als Einzel- und Doppelhäuser auf den Flurstücken der Flur 1 und Flur 3, Gemarkung Schmira, geschaffen werden.

Am 17.05.2017 hat der Vorhabenträger bereits einen Antrag auf Einleitung eines Bauleitplanverfahrens gestellt. Mit der Drucksache 1232/17 wurde der Antrag dem Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt (StU) am 22.08.2017 vorgelegt. Im Ergebnis der Diskussion wurde dem Vorhabenträger durch den StU empfohlen, den Antrag zunächst zurückzuziehen. Zur Begründung wurde ausgeführt, dass im Kontext möglicher Gesamtentwicklung für Schmira entsprechend des Flächennutzungsplans die Vorprägung aus dem vorhandenen Umfeld so gering ist, dass durch eine isolierte Entwicklung der antragsgegenständlichen Grundstücke weitreichende Entwicklungsmöglichkeiten der angrenzenden Flächen verloren gehen würden. Deshalb konnte der Antrag ohne Vorliegen eines städtebaulichen Konzeptes für die bauliche Entwicklung von Schmira insgesamt, in das sich die beantragte Planung einfügt, zunächst aus städtebaulicher Sicht nicht befürwortet werden.

Wahl des Verfahrens

Da der Vorhabenträger zwar die Erschließung der Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans realisieren möchte, jedoch dann beabsichtigt, die erschlossenen Baugrundstücke weiter zu veräußern, wird zur Umsetzung ein Angebotsbebauungsplan aufgestellt. Der Bebauungsplan wird im Vollverfahren mit Durchführung der Umweltprüfung durchgeführt.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplanvorentwurf soll die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden, durchgeführt werden.

Inhalt und Planungsprämissen des Bebauungsplans

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes soll ein Allgemeines Wohngebiet (WA) entwickelt werden. Das der Planung zugrundeliegende städtebauliche Konzept wurde auf Grundlage des städtebaulichen Rahmenplans für Schmira und unter Berücksichtigung der tatsächlichen Grundstücksverfügbarkeiten entwickelt. Entsprechend eines, durch den Vorhabenträger eingereichten Bebauungsvorschlages wird auf diesen Grundstücken der Neubau von 47 Wohngebäuden vorgesehen.

Mit dem Bebauungsplan wird die Anfertigung folgender Gutachten notwendig:

- Umweltbericht,
- Grünordnungsplan einschl. Biotoptypenkartierung,
- Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung,
- schalltechnisches Gutachten
- Untersuchung der abwassertechnischen Erschließung (insb. Regenwasserableitung) und einer Regenwasserkonzeption
- Geruchsgutachten

Für die Aufstellung des Bebauungsplans sind folgende Planungsprämissen zu berücksichtigen:

Das Plangebiet wird im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche, Flächen für den Gemeinbedarf, mit der Zweckbestimmung "Schule" sowie als gemischte Baufläche dargestellt. Darüber hinaus wird der westliche Ortsrand als Grünfläche ohne Zweckbestimmung dargestellt. Die beabsichtigte Baurechtschaffung für ein Allgemeines Wohngebiet (WA) kann aus dieser Darstellung nicht entwickelt werden.

Da von der Planung auch Gemeinbedarfsflächen für einen geplanten Schulstandort im Ortsteil Schmira betroffen sind, ist die bestehende Planungskonzeption für den gesamten Ortsteil Schmira berührt. Deshalb mussten für den Ortsteil Schmira neue städtebauliche Planungsziele formuliert werden. Dazu wurde der Rahmenplan Schmira SCH014 erarbeitet, welcher am

13.03.2019 durch den Stadtrat beschlossen werden soll.

Im Ergebnis der neuen, bestätigten städtebaulichen Planungsziele des Rahmenplanes Schmira SCH014 wird ein Änderungsverfahren zum FNP für den gesamten Ortsteil Schmira durchgeführt werden. Der Bebauungsplan SCH718 „Am Knotenberg“ wird aus den dort neu aufzustellenden Planungszielen des FNP entwickelt werden können.

Die dem Geltungsbereich benachbarten Grundstücke werden landwirtschaftlich von einem ortsansässigen Landwirt genutzt. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans sind die Belange der Landwirtschaft, wie z.B. wie Erhalt des erforderlichen Wirtschaftsweges, Nachweis ausreichender Abstände der Wohngebäude zum Landwirtschaftsbetrieb im Rahmen eines Geruchsgutachtens, zu berücksichtigen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist das Vorkommen gesetzlich geschützter Arten (u.a. Vogel-/ Fledermausarten, Feldhamster, Zauneidechse) zu erwarten, zu deren Schutz im Zuge der weiteren Planverfahren entsprechende Vermeidungsstrategien zu entwickeln sind.

Die Flächen um Schmira besitzen teilweise aufgrund der topographischen und landschaftlichen Gegebenheiten besondere, klimarelevante Eigenschaften. Der südliche Teil des Plangebietes liegt in der Klimaschutzzone I. Ordnung, der nördliche Planungsteil befindet sich in der Klimaschutzzone II. Ordnung.

Das Plangebiet wird schalltechnisch von der Eisenacher Straße, die im Nordosten des Gebietes rund 40 m entfernt verläuft, beeinflusst. Des Weiteren können von den bestehenden Gewerben im Umfeld des Planungsgebietes einschließlich des angrenzenden, landwirtschaftlichen Betriebs Lärmbelästigungen ausgehen. Im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung ist die Einhaltung der schalltechnischen Orientierungswerte nachzuweisen.

Das Plangebiet ist über die von der Eisenacher Straße in südliche Richtung abzweigende Straße Am Knotenberg sowie die Straßen Im Brühl und Straße der Solidarität mit dem örtlichen und überörtlichen Straßennetz verbunden.

Das Plangebiet weist eine Topografie auf, die für Teilbereiche hinsichtlich der Regenwasserableitung und - zwischenspeicherung problematisch ist. Für das Plangebiet ist eine entsprechende Untersuchung unter Berücksichtigung der Topografie, der vorhandenen Vorflut sowie der abwassertechnischen und wasserrechtlichen Anforderungen zu erstellen, um die Umsetzbarkeit nachzuweisen.

Durch den Vorhabenträger ist eine Regenwasserkonzeption mit dem Ziel des Gewässer- und Hochwasserschutzes zu erarbeiten und dem Bebauungsplan als Gutachten beizufügen. Aus wasserwirtschaftlicher und - rechtlicher Sicht ist die ganzheitliche Lösung zur Bewirtschaftung des anfallenden Regenwassers von großer Bedeutung. Im Rahmen der Erarbeitung des Bebauungsplanentwurfs ist zu prüfen, inwieweit dezentrale Maßnahmen zum Regenwasserrückhalt (z.B. Gründächer, Mulden, offene Entwässerungsgräben mit Rückhaltefunktion) erforderlich werden. Dazu sind dann entsprechende Regelungen im Bebauungsplan bzw. im erforderlichen städtebaulichen Vertrag zur Erschließung zu treffen.

Im Ergebnis dieser Untersuchung der abwassertechnischen Erschließung einschließlich Regenwasserableitung und einer Regenwasserkonzeption kann es erforderlich werden, die städtebauliche Konzeption und die Erschließungsstruktur im Geltungsbereich des Bebauungsplans entsprechend anzupassen.

Der Vorhabenträger verpflichtet sich in einem städtebaulichen Vertrag, die Kosten der Planung- und erforderlichen Gutachten zu tragen. Im Rahmen eines Erschließungsvertrags verpflichtet

sich der Vorhabenträger zur Herstellung der Erschließungsanlagen und zur Tragung der Erschließungskosten.

Weitere Schritte nach Beschlussfassung

Der Aufstellungsbeschluss wird gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB sowie Zeitpunkt, Ort und Dauer der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit werden ortsüblich im Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt bekanntgemacht.

Nachhaltigkeitscontrolling und Demographisches Controlling

Gegenstand der Drucksache ist eine Entscheidung in Verbindung mit einem 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.