

Titel der Drucksache:

Vorhabenbezogener Bebauungsplan MEL555
"Wohngebiet Buchenberg - Silbergraben" -
Abwägungs- und Satzungsbeschluss

Drucksache

0538/19

Stadtrat

Entscheidungsvorlage

öffentlich

Beratungsfolge	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Dienstberatung OB	18.04.2019	nicht öffentlich	Vorberatung
Ortsteilrat Melchendorf	02.05.2019	nicht öffentlich	Vorberatung
Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt	14.05.2019	nicht öffentlich	Vorberatung
Stadtrat	22.05.2019	öffentlich	Entscheidung

Beschlussvorschlag

01

Die Abwägung zu den im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen wird beschlossen.

Das Abwägungsergebnis mit Begründung (Anlage 6) ist Bestandteil des Beschlusses.

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), wird der vorhabenbezogene Bebauungsplan MEL555 "Wohngebiet Buchenberg - Silbergraben", bestehend aus der Planzeichnung (Anlage 2, Maßstab 1:500) mit den textlichen Festsetzungen in seiner Fassung vom 08.04.2019 und dem Vorhaben- und Erschließungsplan (Anlage 3), als Satzung beschlossen.

18.04.2019 i.V. gez. 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 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			
↓				
	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- Übersichtskizze
- Anlage 2 - vorhabenbezogener Bebauungsplan
- Anlage 3 - Vorhaben und Erschließungsplan
- Anlage 4 - Begründung
- Anlage 4.1 - Grünordnungsplan
- Anlage 4.2 - Artenschutzgutachten
- Anlage 5 - Bebauungsplan MEL056
- Anlage 6 - Abwägungsvorschlag

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

Sachverhalt

Beschlüsse und Verfahrensschritte

- Stadtratsbeschluss 160/08 vom 17.09.2008 zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes MEL555 "Wohngebiet Buchenberg - Silbergraben" (Verfahren gemäß §13a BauGB), Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 19 vom 24.10.2008
- Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB über die allgemeinen

Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planungen vom 03.11.2008 bis 08.12.2008, Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 19 vom 24.10.2008

- Stadtratsbeschluss 0606/17 vom 15.06.2017 zur Billigung des Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes MEL555 "Wohngebiet Buchenberg - Silbergraben" (Stand 28.02.2017), Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 12 vom 14.07.2017
- öffentliche Auslegung des Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, des Vorhaben- und Erschließungsplan sowie der Begründung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB vom 24.07.2017 bis 25.08.2017, Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 12 vom 14.07.2017
- Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden, mit Schreiben vom 14.07.2017 gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 und § 4 Abs. 2 BauGB
- Stadtratsbeschluss 2721/17 vom 07.03.2018 zum Durchführungsvertrag Nr. 60 D - 1047/17
- erneute Beteiligung Betroffener gemäß § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB mit Schreiben vom 12.11.2018 zur geänderten Fassung des Entwurfes des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes MEL555 "Wohngebiet Buchenberg – Silbergraben" (Stand 02.11.2018), mit Auslegung der Unterlagen vom 21.11.2018 bis 21.12.2018 und einer informellen Versammlung am 23.11.2018

Sachverhalt

Das Städtebauprojekt Wohngebiet Buchenberg ist Teil des nach dem Jahr 1960 entwickelten Wohnungsbauprogramms mit komplexem Wohnungsbau aus Geschoßwohnungsbau, Schulen, Kindergärten und Nahversorgung. Es ist der südliche Abschluss dieses Wohnungsbauprogramms am Buchenberg. Dessen konkrete Bebauungskonzeption wurde im Jahr 1988 aufgestellt und im Jahr 1991 als Bebauungsplan MEL056 "Wohngebiet Buchenberg" übergeleitet.

Dieser rechtswirksame Bebauungsplan MEL056 "Wohngebiet Buchenberg" mit ca. 180.000 qm Fläche umfasst drei Abschnitte:

1. Der Abschnitt Ost mit ca. 52.000 qm Fläche wurde vollständig hergestellt.
2. Der Abschnitt West mit ca. 60.000 qm Fläche wurde bis auf eine kleine Fläche von 7.400 qm hergestellt.
3. Im Abschnitt Süd mit ca. 68.000 qm wurden nur Teile von Erschließungen errichtet.

Für die kleine Fläche zum Abschluss des Abschnitts West wird dieser vorhabenbezogene Bebauungsplan MEL555 "Wohngebiet Buchenberg - Silbergraben" aufgestellt.

Seine Aufstellung war erforderlich, da der Bebauungsplan MEL056 "Wohngebiet Buchenberg" Wohngebäude als Mehrfamilienhäuser mit 5 Geschossen festsetzt, hingegen aber der dem vorhabenbezogene Bebauungsplan MEL555 "Wohngebiet Buchenberg - Silbergraben" zu Grunde liegende Vorhaben- und Erschließungsplan "Wohnen am Silbergraben" 20 zwei- bis dreigeschossige in drei Zeilen angeordnete Einfamilienhäuser umfasst und diese nicht mit dem Bebauungsplan MEL056 "Wohngebiet Buchenberg" umsetzbar sind.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan MEL555 "Wohngebiet Buchenberg - Silbergraben" dient der Nutzbarmachung von 7.400 qm leerstehenden Flächen im Bereich des rechtswirksamen Bebauungsplan MEL056 "Wohngebiet Buchenberg". Als Bebauungsplan der Innenentwicklung

wurde er gemäß § 13a BauGB aufgestellt. Mit Rechtswirksamkeit verdrängt er den Bebauungsplan MEL056 "Wohngebiet Buchenberg" in diesem Bereich.

Der noch nicht weiter bebaute Abschnitt Süd des Wohngebiets Buchenberg ist Gegenstand zukünftiger Planungen.

Auf Grund der langen Unterbrechungen in der Herstellung der einzelnen Abschnitte des Städtebauprojektes Wohngebiet Buchenberg haben sich gemäß dem Monitoring des Umwelt- und Naturschutzamt auf den zur Erschließung und Bebauung bereits vorbereiteten und seit dem brach liegenden Flächen in den Abschnitten West und Süd gemäß der Dynamik der Biologie Halbtrockenrasen und Orchideen entwickelt und Zauneidechsen angesiedelt.

Die durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan MEL555 "Wohngebiet Buchenberg - Silbergraben" berührten Orchideen werden verpflanzt und die Zauneidechsen erhalten neue Flächen, die gleichzeitig als Ersatzmaßnahme für die Überbauung des Halbtrockenrasen angerechnet werden.

Negative Umweltauswirkungen wirken nicht auf den vorhabenbezogenen Bebauungsplan MEL555 "Wohngebiet Buchenberg - Silbergraben" und gehen auch nicht von ihm aus.

So kommt es zwar wegen der 20 Einfamilienhäuser zur Erhöhung des Verkehrs, aber auf Grund der geringen Belegung und Vorbelastung der Wohngebietsstraßen ist die Erstellung eines Schallgutachtens nicht erforderlich.

Der Vorhabenträger verpflichtet sich im Durchführungsvertrag Nr. 60 D - 1047/17 zur Durchführung des Vorhabens. Er trägt dabei die Planungs- und Erschließungskosten und errichtet die Gebäude.

Der Stadt Erfurt entstehen zukünftig Kosten für die Unterhaltung der neuen Erschließungsanlagen (Verkehrsflächen, Straßenbeleuchtung, Abwasserkanäle).

Auf Grund der Änderung im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen nach der öffentlichen Auslegung, mit der Folge einer geänderten Verkehrsführung erfolgte eine erneute Beteiligung der Betroffenen, sowohl der Grundstückseigentümer als auch der Anwohner an der Straße Silbergraben.

Die Änderung der Verkehrsführung umfasst die geringe Verschiebung des Straßenzugs Zeisigberg – Planstraße C nach Westen. Am östlichen Ende der Planstraße A befindet sich nun die Anbindung an die Straße Zeisigberg mit einer großen Ausrundung für LKW. Am östlichen Ende der Planstraße B wurde ein Wendehammer für LKW eingeordnet und die Planstraße C auf einen Fußweg reduziert.

Weitere Schritte nach Beschlussfassung

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird gemäß § 21 Abs. 3 Satz 1 ThürKO der Rechtsaufsichtsbehörde vorgelegt.

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

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

Den Einreichern von Stellungnahmen nach § 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB wird das Abwägungsergebnis mitgeteilt.

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.