

Titel der Drucksache:

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan HOT729
"Wohnen am Klostergut" - Einleitungs- und
Aufstellungsbeschluss, Billigung Vorentwurf
und frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung**

Drucksache

2009/19

Stadtrat

Entscheidungsvorlage

öffentlich

Beratungsfolge	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Dienstberatung OB	30.01.2020	nicht öffentlich	Vorberatung
Ortsteilrat Hochstedt	17.02.2020	nicht öffentlich	Vorberatung
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau, Umwelt, Klimaschutz und Verkehr	18.02.2020	nicht öffentlich	Vorberatung
Stadtrat	11.03.2020	öffentlich	Entscheidung

Beschlussvorschlag

01

Dem Antrag auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens nach § 12 Abs.2 BauGB vom 24.09.2019 für das Vorhaben Hochstedt, Wohnen am Klostergut wird gemäß § 12 Abs.2 Satz 1 BauGB nach pflichtgemäßem Ermessen zugestimmt. Das Bebauungsplanverfahren soll eingeleitet werden.

02

Für den Bereich Hochstedt, nördlich und östlich der Brunnenstraße soll gemäß § 12 Abs. 1 Satz 1 BauGB i. V. m. § 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB der vorhabenbezogene Bebauungsplan HOT729 "Wohnen am Klostergut" aufgestellt werden. Der Bereich wird entsprechend der zeichnerischen Festsetzung des Geltungsbereiches im Vorentwurf zum Bebauungsplan umgrenzt.

Mit dem Bebauungsplan werden folgende Planungsziele angestrebt:

- Nachnutzung einer Brachfläche im Siedlungszusammenhang
- Umnutzung der ehemaligen brachgefallenen Flächen des historischen Gutshofes zu Wohnzwecken
- Erhaltung des denkmalgeschützten Gutshofes und behutsame Nachnutzung zu Wohnzwecken
- Beseitigung der Ruinen der ehemaligen Stallungen und Errichtung von 8 Einfamilienwohnhäusern
- Schaffung von Gemeinschafts- und Freiflächen
- Umsetzung notwendiger Umweltschutzmaßnahmen

03

Der Vorhaben- und Erschließungsplan HOT729 "Wohnen am Klostergut" in seiner Fassung vom

25.09.2019 (Anlage 2) und die Vorhabenbeschreibung (Anlage 3) werden als Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und dessen Begründung gebilligt.

04

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs.1 Satz 1 BauGB wird durch öffentliche Auslegung des Vorentwurfes des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes HOT729 "Wohnen am Klostergut" 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.

30.01.2020 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			
↓				
	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: Vorhaben- und Erschließungsplan

Anlage 3: Vorhabenbeschreibung

Anlage 4: Antrag auf Einleitung Bebauungsplanverfahren (nicht öffentlich)

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

Beschlusslage

Flächennutzungsplan

Wirksamer Flächennutzungsplan der Stadt Erfurt, veröffentlicht im Amtsblatt 11/2006 vom 27.05.2006; neu bekannt gemacht im Amtsblatt 12/2017 vom 14.07.2017 und zuletzt geändert durch die Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 15 wirksam mit Veröffentlichung im Amtsblatt Nr. 17/2009 vom 21.09.2019.

Sachverhalt

Der Ortskern von Hochstedt wurde über die Jahrhunderte von den Besitzungen des Erfurter Petersklosters geprägt - dem Wirtschaftshof, von dem aus die umfangreichen Ländereien des Gutes verwaltet und bewirtschaftet wurden, einem "Klostergarten", dem Petersteich und dem Weinberg, dessen noch heute ein Flurname gedenkt. Den "Hockestetter" Gütern des Petersklosters, deren Besitz den Mönchen im Jahre 1104 in einer Urkunde bestätigt wurde, verdankt der Ort seine erste schriftliche Erwähnung. Nach der Säkularisation, dem Verkauf des Gutshofes im Jahre 1840, der Nachnutzung durch LPG und der Restitution wurde der Landwirtschaftsbetrieb aufgegeben

und die Gebäude verfallen zusehens.

Das Vorhaben umfasst in der Gemarkung Hochstedt Flur 1 die Flurstücke 4/3 und 4/6 sowie Teilflächen des Flurstücks 4/16. Nordöstlich grenzt eine Kleingartenanlage an, die ebenfalls auf Teilflächen des Flurstücks 4/16 gelegen ist. Westlich erstreckt sich der Vieselbach, nordwestlich bzw. nördlich grenzen ein Weiher (Petersteich) sowie eine Anlage der städtischen Wasserversorgung an, südlich bzw. entlang der Brunnenstraße befinden sich Wohnhäuser der Ortslage sowie die Kirche.

Mit dem vorliegenden Antrag des Vorhabenträgers vom 24.09.2019 für eine denkmalgerechte und behutsame Nachnutzung des historischen Gutshofsgebäudes zu Wohnzwecken nebst Ergänzungsgebäuden mit insgesamt 24 Wohnungen und der Einordnung von 8 ein- bis zweigeschossigen Einfamilienwohnhäusern in dem Bereich der brachgefallenen Stallungen kann eine maßvolle bauliche Entwicklung im nördlichen Teil von Hochstedt vorgenommen und das prägende Gutshofsgebäude im Ortskern durch eine geeignete Nachnutzung erhalten werden.

Der Ortsteil Hochstedt verfügt über eine Busverbindung (Buslinie 52) von und zum Busbahnhof. Der Abstand des Plangebietes zum Bahnhof Vieselbach beträgt ca. 1,2 km.

Der Geltungsbereich bzw. der Bereich, der künftig für eine Bebauung vorgesehen ist, befindet sich gemäß Flächennutzungsplan im großräumlichen Zusammenhang der Gemeinde Hochstedt innerhalb einer gemischt genutzten Baufläche (M). Das Vorhaben (Allgemeines Wohngebiet – WA) wird aufgrund seines Umfangs als untergeordnet eingeschätzt, so dass das Vorhaben aus dem Flächennutzungsplan grundsätzlich entwickelt werden kann.

Bei einer entsprechenden positiven Beschlussfassung, werden weiterhin die Finanzierung der Planungsleistungen (Gutachten, Planungskosten etc.) sowie die Herstellung der Erschließungsanlagen usw. durch den Vorhabenträger übernommen.

Weitere Schritte nach Beschlussfassung

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

Mit dem Antragsteller (Vorhabenträger) wird der erforderliche Durchführungsvertrag gemäß § 12 Abs. 1 Satz 1 BauGB zur Vorbereitung und Durchführung dieses Bebauungsplanverfahrens abgeschlossen.

Zeitpunkt, Ort und Dauer der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit werdend 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.