

Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung

Stellungnahme der Stadtverwaltung Erfurt zur Drucksache 0881/20

Titel der Drucksache

Antrag der Fraktion BÜNDNIS 90 / DIE GRÜNEN zur Drucksache 2009/19 - Vorhabenbezogener Bebauungsplan HOT729 "Wohnen am Klostergut" - Einleitungs- und Aufstellungsbeschluss, Billigung Vorentwurf und frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Öffentlichkeitsstatus der Stellungnahme

öffentlich

Zutreffendes bitte auswählen und im Feld Stellungnahme darauf Bezug nehmen:

- | | |
|---|-----|
| Ist die rechtliche Zulässigkeit des Antrages gegeben? | Ja. |
| Stehen personelle und sächliche Ressourcen zur Verfügung? | Ja. |
| Liegen die finanziellen Voraussetzungen vor? | Ja. |

Stellungnahme

Beschlusspunkt 02 wird wie folgt ergänzt:

(...)

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
- **Anordnung der Einfamilienhäuser unter Berücksichtigung der Baumstandorte zwecks Baumerhalt (Punkt 1.)**
- Schaffung von Gemeinschafts- und Freiflächen
- **Freihaltung eines mindestens 10 m breiten Streifens entlang des Vieselbaches als Grünfläche (Punkt 2.)**
- Umsetzung notwendiger Umweltschutzmaßnahmen (Grundlage mind. Grünordnungsplan und Artenschutzgutachten) (Punkt 3.)
- Die Einfamilienhäuser sind in Holzbauweise, die restlichen Sanierungs- und Baumaßnahmen nach den Prinzipien des ökologischen Bauens auszuführen (Punkt 4.)

Folgende Punkte sind auf ihre Umsetzbarkeit zu prüfen:

- Optimierung des Verlaufes der Erschließungsstraße unter Berücksichtigung der Baumstandorte (zwecks Baumerhalt), insbesondere durch Abrücken von der westlichen Fassade des Herrenhauses und des Wirtschaftsgebäudes (Punkt 5.1)
- keine Bebauung der im Exposé als Entwicklungsfläche 2 gekennzeichneten Fläche westlich des Vieselbaches (Punkt 5.2)

Hierzu nimmt die Verwaltung wie folgt Stellung

Zu Punkt 1:

Im Hinblick auf die Einordnung der geplanten Einfamilienhäuser sind u.a. eine Biotoptypenkartierung sowie ein Kartierung der Bestandsbäume mit der exakten Lage der

Bäume/ Gehölze vorgesehen. Im Rahmen der Biotoptypenkartierung und der Baumkartierung erfolgt auch eine Vitalitätsprüfung. Die Abstimmungen hierzu werden mit der zuständigen Naturschutzbehörde vorgenommen. Eine abschließende Aussage, ob alle Bäume erhalten werden können, ist derzeit nicht möglich. Ziel ist es jedoch die Anordnung der Einfamilienhäuser möglichst unter Berücksichtigung der Baumstandorte vorzunehmen.

Dem Ergänzungsantrag wird in diesem Punkt nicht zugestimmt, die Formulierung der Ergänzung sollte **geändert** werden:

"Anordnung der Einfamilienhäuser möglichst unter Berücksichtigung der Baumstandorte."

Zu Punkt 2:

Dem Ergänzungsantrag wird **in diesem Punkt zugestimmt**. Hierzu gibt es seitens der Verwaltung und auch des Vorhabenträgers keine Einwände oder Ergänzungen. Aufgrund der vorliegenden Stellungnahmen erfolgt eine Abstimmung diesbezüglich ohnehin z.B. mit der Naturschutzbehörde und dem Entwässerungsbetrieb.

Zu Punkt 3:

Entsprechend der Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde sind verschiedene Gutachten (u.a. saP, Biotoptypenkartierung, Baumkartierung, Grünordnungsplan, Umweltbericht etc.) für das Bauleitplanverfahren auf Grundlage des BNatSchG, des BauGB etc. notwendig. Nach erfolgtem positivem Grundsatzbeschluss des Stadtrates zur Einleitung und Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans können diese vom Vorhabenträger beauftragt werden.

Eine Ergänzung der Planungsziele wird in diesem **Punkt nicht zugestimmt**. Er ist nicht notwendig, da die vorgenannten Gutachten zum standardisierten Bauleitplanverfahren gehören.

Zu Punkt 4:

Gemäß der Stellungnahme des Vorhabenträgers bzw. Entwicklers, der die Gebäude auch vermarktet, sollen die Einfamilienhäuser (wie bereits in der Vorhabenbeschreibung als Teil des Antrags erläutert) sich in Form und Material in die ortstypische Struktur von Hochstedt einfügen. Die Architektursprache soll klar und zeitgemäß – das „Thüringer Landhaus“ sein. Eine Festlegung einer bestimmten Bauweise (Holzbauweise) für Trag-, Wand-, Dachsysteme ist aktuell nicht erforderlich und aus Vermarktungs- und Endkundensicht nicht akzeptabel. Die Sanierungsarbeiten und die Arbeiten zur Wiederherstellung des Gutshofes werden in Abstimmung mit der Denkmalbehörde erfolgen, ggfls. ergeben sich hieraus Auflagen für das Denkmal und / oder die Ergänzungsbauten im Umfeld.

Dem Ergänzungsantrag wird in diesem **Punkt nicht zugestimmt**.

Zu Punkt 5.1:

Nach erfolgtem positivem Grundsatzbeschluss des Stadtrates zur Einleitung und Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird u.a. auch die Erschließungsplanung in Auftrag gegeben werden. Hierzu gehören neben der Erschließungsstraße, als verkehrliche und fußläufige Erschließung und z.B. dem Abwasserkanal, auch die anderen Versorgungsmedien, gleichfalls ist die feuerwehrtechnische Erschließung zu beachten. Es sind unterschiedliche Belange bei der Erschließungsplanung zu berücksichtigen und daher ist noch keine abschließende Aussage zur exakten Lage der Erschließung und Erschließungsnebenflächen möglich bzw. ob und in wie weit

Baumstandorte hiervon betroffen sind.

Ob ein Abrücken von der westlichen Fassade des Herrenhauses und des Wirtschaftsgebäudes im Hinblick auf einen Baumerhalt möglich ist, wird sich erst im weiteren Verfahren ergeben.

Dem Ergänzungsantrag wird in diesem **Punkt nicht zugestimmt**.

Zu Punkt 5.2:

Der in einem Lageplan als „Entwicklungsfläche 2“ gekennzeichnete Bereich westlich des Vieselbachs ist nicht Gegenstand des Vorhabens und auch nicht innerhalb des geplanten Geltungsbereichs des Aufstellungsbeschlusses HOT 729. Im Zuge der Umsetzung des Vorhabens "Wohnen Am Klostergut" erfolgt hier keine Bebauung.

Eine Ergänzung der Planungsziele bzw. ein Prüfauftrag ist in diesem Punkt daher nicht notwendig, daher wird diesem **Punkt nicht zugestimmt**.

Zusammenfassend empfiehlt die Verwaltung dem Stadtrat :

Punkt 1 Änderung entsprechend dem nachfolgendem Vorschlag

Punkt 2: Zustimmung

Punkt 3: keine Zustimmung

Punkt 4: keine Zustimmung

Punkt 5.1.: keine Zustimmung

Punkt 5.2: keine Zustimmung

Änderung des/der Beschlusspunkte aus Sicht der Stadtverwaltung:

Beschlusspunkt 02 wird wie folgt ergänzt

Anordnung der Einfamilienhäuser möglichst unter Berücksichtigung der Baumstandorte

Anlagenverzeichnis

gez. Börsch

Unterschrift Amtsleitung

26.05.2020

Datum