

Titel der Drucksache:

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan STO726
"Erfurter Landstraße 30a" - Einleitungs- und
Aufstellungsbeschluss, Billigung des
Vorentwurfs und frühzeitige Beteiligung der
Öffentlichkeit**

Drucksache

0560/20

Stadtrat

Entscheidungsvorlage

öffentlich

Beratungsfolge	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Dienstberatung OB	02.07.2020	nicht öffentlich	Vorberatung
Ortsteilrat Stotternheim	02.09.2020	nicht öffentlich	Vorberatung
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau, Umwelt, Klimaschutz und Verkehr	01.09.2020	nicht öffentlich	Vorberatung
Stadtrat	23.09.2020	öffentlich	Entscheidung

Beschlussvorschlag

01

Dem Antrag auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens nach § 12 Abs. 2 BauGB vom 25.01.20219 für das Vorhaben "Vorhabenbezogener Bebauungsplan Erfurter Landstraße 30a" wird gemäß § 12 Abs. 2 Satz 1 BauGB nach pflichtgemäßem Ermessen zugestimmt. Das Bebauungsplanverfahren soll eingeleitet werden.

02

Für den Bereich Erfurter Landstraße 30a soll gemäß § 12 Abs. 1 Satz 1 BauGB i. V. m. § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB der vorhabenbezogene Bebauungsplan STO726 "Erfurter Landstraße 30a" aufgestellt werden. Der Bereich wird entsprechend der zeichnerischen Festsetzung des Geltungsbereiches im Vorentwurf zum Bebauungsplan umgrenzt.

Der Geltungsbereich wird begrenzt:

im Norden: durch die südlichen Grenzen der Flurstücke Gemarkung Stotternheim, Flur 18 Nr. 1243/17, 1243/33, 1243/32

im Osten: durch die westlichen Grenzen der Flurstücke Gemarkung Stotternheim, Flur 18 Nr. 1244/10, 1244/15, 1244/16, 1244/21, 1244/22, 1243/1, 1243/23

im Süden: durch die nördlichen Grenzen der Flurstücke Gemarkung Stotternheim, Flur 18 Nr. 1243/21, 1243/26, 1243/27

im Westen: durch die östlichen Grenzen der Flurstücke Gemarkung Stotternheim, Flur 18 Nr. 1242/1, 1242/2

Mit dem Bebauungsplan werden folgende Planungsziele angestrebt:

- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Wohngebäuden

als Einfamilienhäuser und Mehrfamilienhäuser.

- Die Verkehrserschließung aller Grundstücke im Geltungsbereich ist durch Anschluss an die öffentlichen Verkehrsflächen der Erfurter Landstraße zu sichern.
- Bewältigung der Immissionen die auf das Planungsgebiet einwirken beziehungsweise von diesem ausgehen.
- Sicherung gestalterischer Grundprinzipien für Haupt- und Nebengebäude sowie Freiflächen.
- Qualifizierung des schematischen Vorentwurfes bezüglich seiner städtebaulichen und freiraumplanerischen Qualität
- Prüfung der Festsetzung von Retentionsgründächern im Sinne der Klimaanpassung
- Sicherung der Erweiterungsmöglichkeiten in südliche und westliche Richtung.

03

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt.

04

Der städtebauliche Entwurf in Form des Lageplans mit Grundstücksparzellierung "Wohnanlage westlich Erfurter Landstraße" in seiner Fassung vom 11.06.2020 (Anlage 2) und die Begründung (Anlage 3) werden als Vorentwurf gebilligt.

05

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs.1 Satz 1 BauGB wird durch öffentliche Auslegung des Vorentwurfes des Bebauungsplanes STO726 "Erfurter Landstraße 30a" 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.

06

Der Flächennutzungsplan soll gemäß § 13a Abs.2 Nr.2 BauGB für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes STO726 "Erfurter Landstraße 30a" im Wege der Berichtigung angepasst werden.

02.07.2020 i.V. gez. Hofmann-Domke

Datum, Unterschrift

Nachhaltigkeitscontrolling ☐ Nein ☒ Ja, siehe Anlage	Demografisches Controlling ☐ Nein ☒ Ja, siehe Anlage																									
Finanzielle Auswirkungen ☒ Nein ☐ Ja → ↓	Nutzen/Einsparung ☐ Nein ☐ Ja, siehe Sachverhalt Personal- und Sachkosten (in EUR) / Personalkosteneinsparung (in VbE)																									
Deckung im Haushalt ☐ Nein ☐ Ja	Gesamtkosten EUR																									
↓																										
	<table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>2020</th> <th>2021</th> <th>2022</th> <th>2023</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Verwaltungshaushalt Einnahmen</td> <td>EUR</td> <td>EUR</td> <td>EUR</td> <td>EUR</td> </tr> <tr> <td>Verwaltungshaushalt Ausgaben</td> <td>EUR</td> <td>EUR</td> <td>EUR</td> <td>EUR</td> </tr> <tr> <td>Vermögenshaushalt Einnahmen</td> <td>EUR</td> <td>EUR</td> <td>EUR</td> <td>EUR</td> </tr> <tr> <td>Vermögenshaushalt Ausgaben</td> <td>EUR</td> <td>EUR</td> <td>EUR</td> <td>EUR</td> </tr> </tbody> </table>		2020	2021	2022	2023	Verwaltungshaushalt Einnahmen	EUR	EUR	EUR	EUR	Verwaltungshaushalt Ausgaben	EUR	EUR	EUR	EUR	Vermögenshaushalt Einnahmen	EUR	EUR	EUR	EUR	Vermögenshaushalt Ausgaben	EUR	EUR	EUR	EUR
	2020	2021	2022	2023																						
Verwaltungshaushalt Einnahmen	EUR	EUR	EUR	EUR																						
Verwaltungshaushalt Ausgaben	EUR	EUR	EUR	EUR																						
Vermögenshaushalt Einnahmen	EUR	EUR	EUR	EUR																						
Vermögenshaushalt Ausgaben	EUR	EUR	EUR	EUR																						
☐ Deckung siehe Entscheidungsvorschlag																										

Fristwahrung

☒ Ja ☐ Nein

Anlagenverzeichnis

Anlage 1 – Übersichtsskizze

Anlage 2 – Städtebaulicher Entwurf – Vorentwurf

Anlage 3 – Begründung zum Vorentwurf

Anlage 4 – Antrag auf Einleitung des Bebauungsplanverfahrens (nicht öffentlich)

Anlage 5 – Vorhabenbeschreibung des Vorhabenträgers

Die Anlagen 2 – 5 liegen im Bereich OB und den Fraktionen zur Einsichtnahme aus.

Sachverhalt

Mit der Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes STO726 "Erfurter Landstraße 30a" sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau von Wohngebäuden als Einzelhäuser auf den Flurstücken der Flur 18, Gemarkung Stotternheim, geschaffen werden. Insgesamt sollen 34 Wohneinheiten entstehen.

Wahl des Verfahrens

Ein Vorhabenträger hat für die Flächen westlich der Erfurter Allee in der Flur 18, Gemarkung Stotternheim (Flurstücke 1243/16 und 1243/29) einen Antrag auf Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans gestellt. Seitens des Vorhabenträgers wird die Errichtung von Einfamilienhäusern und Mehrfamilienhäusern angestrebt. Die Grundstücke sollen bebaut an neue Eigentümer verkauft werden.

Der Bebauungsplan soll im Verfahren nach § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung aufgestellt werden.

Mit dem Bebauungsplan sollen die Herstellung der Erschließung sowie die Herstellung der 8 Einfamilienhäuser, einem Doppelhaus und der 4 Mehrfamilienhäuser gesichert werden. Deshalb wird zur Umsetzung ein Bebauungsplan aufgestellt.

Das Vorhaben liegt außerhalb des räumlichen Anwendungsbereiches des Erfurter Wohnbaulandmodells.

Mit dem vorliegenden Lageplan mit Grundstücksparzellierung "Wohnanlage westlich Erfurter Landstraße" (Anlage 2) 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. Entsprechend eines, durch den Vorhabenträger eingereichten Bebauungsvorschlages wird auf diesen Grundstücken der Neubau von 14 Wohngebäuden vorgesehen. Es sollen somit ca. 34 Wohneinheiten geschaffen werden.

Das Grundstück wird derzeit als Gewerbefläche mit unterschiedlichen Betrieben genutzt. Die Fläche ist voll versiegelt und weitestgehend frei von Bewuchs. Die vorhandenen Gebäude sollen durch die Planung beseitigt werden. Die derzeit durch Gewerbe genutzte Fläche soll in eine Wohnbaufläche umgewandelt werden. Im Zuge der Beseitigung der vorhandenen Gewerbebetriebe kann Fläche entsiegelt werden. Der Eigentümer der Flächen ist auch Eigentümer der gewerblich genutzten Gebäude und Antragssteller. Die Nutzung soll aufgegeben werden.

Mit dem Bebauungsplan wird die Anfertigung folgender Gutachten notwendig:

- spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)
- schalltechnisches Gutachten

Für die Aufstellung des Bebauungsplans sind folgende Planungsprämissen zu berücksichtigen:

Das Plangebiet wird im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche dargestellt. Die beabsichtigte Baurechtschaffung für ein Allgemeines Wohngebiet (WA) kann aus dieser Darstellung nicht entwickelt werden.

Die dem Geltungsbereich benachbarten Grundstücke im Westen werden landwirtschaftlich genutzt. Die benachbarten Grundstücke im Osten werden als Wohnbauflächen mit einzelnen Gewerbebetrieben genutzt.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist das Vorkommen von Reptilien und Brutvögeln gutachterlich zu prüfen und gegebenenfalls sind, im Zuge der Baumaßnahmen, Ersatzhabitate auf dem Baugrundstück zu schaffen.

Das Plangebiet wird schalltechnisch in erster Linie durch den südlich gelegenen und kontingentierte Bebauungsplan ST0584 "Westlich Erfurter Landstraße" beeinflusst. Des Weiteren können von den bestehenden Gewerben im Umfeld des Planungsgebietes Lärmbelastungen ausgehen. Das Planungsgebiet selbst könnte durch den künftigen Zu- und Abfahrtsverkehr im vorhandenen Straßenabschnitt Erfurter Landstraße 28 – 32 Lärmbelastungen verursachen.

Im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung ist die Einhaltung der schalltechnischen Orientierungswerte nachzuweisen.

Das Plangebiet ist über die Erfurter Landstraße mit dem örtlichen und überörtlichen Straßennetz verbunden.

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.

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

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.