

Titel der Drucksache:

**Bebauungsplan GIS740 "Wohnungsbau und
Neubau eines Einzelhandelsmarktes an der
Sondershäuser Straße" -
Aufstellungsbeschluss, Billigung des
Vorentwurfs und frühzeitige Beteiligung der
Öffentlichkeit**

Drucksache

0896/20

Stadtrat

Entscheidungsvorlage

öffentlich

Beratungsfolge	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Dienstberatung OB	06.08.2020	nicht öffentlich	Vorberatung
Ortsteilrat Gispersleben	31.08.2020	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

Für den Bereich an der Sondershäuser Straße und am Scheidemantelweg in Gispersleben soll gemäß § 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB der Bebauungsplan GIS740 "Wohnungsbau und Neubau eines Einzelhandelsmarktes an der Sondershäuser Straße" aufgestellt werden. Der Bereich wird entsprechend der zeichnerischen Festsetzung des Geltungsbereiches im Vorentwurf zum Bebauungsplan umgrenzt.

Mit dem Bebauungsplan werden folgende Planungsziele angestrebt:

- Nachnutzung eines gewerblich genutzten Bereiches am Scheidemantelweg zum Bau von Einfamilienwohnhäusern
- Errichtung von Einfamilienwohnhäusern, von zwei Wohn- und Geschäftshäusern sowie eines Einzelhandelsmarktes nördlich des Scheidemantelweges an der Sondershäuser Straße
- Herstellung von notwendigen Erschließungsanlagen sowie einer Fußwegevernetzung des Altortes mit der Siedlungserweiterung
- Schaffung attraktiver durchgrünter wohnungsnaher Freiflächen
- Sicherung notwendiger Flächen für den ruhenden Verkehr
- Festsetzung und Umsetzung notwendiger Natur- und Umweltschutzmaßnahmen, insbesondere Lärmschutz

02

Der Vorentwurf des Bebauungsplanes GIS740 "Wohnungsbau und Neubau eines Einzelhandelsmarktes an der Sondershäuser Straße" in seiner Fassung vom 29.07.2020 (Anlage 2) und die Begründung (Anlage 3) werden gebilligt.

03

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.

06.08.2020 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			
↓				
	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
<input type="checkbox"/> Deckung siehe Entscheidungsvorschlag				

Fristwahrung

Ja Nein

Anlagenverzeichnis

Anlage 1 – Übersichtsskizze

Anlage 2 – Bebauungsplanvorentwurf

Anlage 3 – Begründung zum Bebauungsplanvorentwurf

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

Beschlusslage:

Flurbereinigungsverfahren Tiefthal:

Flurbereinigungsverfahren Tiefthal, Az. 1-3-0322.

Dieses Verfahren wurde vom Thüringer Ministerium für Landwirtschaft, Naturschutz und Umwelt am 21.12.2000 angeordnet, aktuell zuständig:

Thüringer Landesamt für Bodenmanagement
und Geoinformation
Flurbereinigungsgebiet Gotha

siehe auch Amtsblatt Nr. 18/2019 vom 05.10.2019 sowie Amtsblatt Nr. 19/2019 vom 18.10.2019

Flächennutzungsplan:

- Feststellungsbeschluss Nr. 128/05 vom 13.07.2005
- Genehmigung (Az.: 300-4621.10-051000-Erfurt - mit Ausnahmen und Nebenbestimmungen) vom 16.02.2006
- Beitrittsbeschluss Nr. 100/06 vom 26.04.2006, wirksam mit Veröffentlichung im Amtsblatt

- Nr. 11 vom 27.05.2006, zuletzt geändert durch Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 35 wirksam mit Veröffentlichung im Amtsblatt Nr. 3 vom 21.02.2020.

Bauleitplanverfahren:

Beschluss über die "Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans GIK682 „Verlagerung und Neubau eines Einzelhandelsmarktes an der Sondershäuser Straße“, Drucksachennummer 2546/15 in der Sitzung des Stadtrates vom 15.06.2016, Bekannt gemacht im Amtsblatt Nr. 11 vom 22.07.2016

Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Landeshauptstadt Erfurt:

Stadtratsbeschluss über die Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts für die Landeshauptstadt Erfurt vom 10.04.2019 (Beschluss Nr. 1772/17), Bekannt gemacht im Amtsblatt Nr. 9 vom 17.05.2019

ISEK Erfurt 2030:

Stadtratsbeschluss vom 17. Oktober 2018

Erweiterungsflächen Wohnungsbau:

Aussagen zum Ortsteil Gispersleben gemäß "Leitbild Wohnen und Städtebau!" im ISEK 2030:
Ortsteil im vorrangigen Entwicklungsbereich

Sachverhalt:

Im Zuge des Baus der BAB A71 wurde im Jahr 2000 das Flurbereinigungsverfahren Tiefthal angeordnet. Die in dem städtebaulichen Konzept zur Bebauung vorgesehenen Flächen liegen teilweise innerhalb des Geltungsbereiches des Flurbereinigungsverfahrens Tiefthal.

Die Flächen beiderseitig der Sondershäuser Straße sind verkehrlich gut erschlossen, verfügen u.a. über eine Stadtbusanbindung und eignen sich daher für eine potentielle Erweiterung und Arrondierung des nordwestlichen Ortsrandes von Gispersleben. Bereits im ISEK 2030 wurde im "Leitbild Wohnen und Städtebau!" für den Ortsteil Gispersleben daher ein vorrangiger Entwicklungsbereich festgestellt.

In der Sitzung des Stadtrates vom 15.06.2016 (Drucksachennummer 2546/15) wurde der Einleitungsbeschluss zur „Verlagerung und Neubau eines Einzelhandelsmarktes an der Sondershäuser Straße“ gefasst. Zielstellung war seinerzeit die Verlagerung eines Einzelhandelsbetriebes (Discounter) von dem Standort Scheidemantelweg und Neubau im Bereich der Sondershäuser Straße. Im Rahmen der weiteren Bearbeitung der Planung hat sich die Chance für die Umsetzung der Planungsziele des ISEK ergeben.

Die Stadtverwaltung hat einen städtebaulichen Rahmenplan bzw. ein städtebauliches Konzept für die Erweiterung von Wohnbauflächen unter Einbindung des geplanten Einzelhandelsmarktes in Auftrag gegeben. Die Ergebnisse des städtebaulichen Konzeptes liegen vor und dienen als Bebauungsplanvorentwurf zur weiteren Abstimmung mit angrenzenden Grundstückseigentümern sowie der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und Behörden – insbesondere mit dem Thüringer Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation Flurbereinigungsbereich Gotha – sowie anderer Stellen (z.B. untere staatliche Behörden, Versorgungsunternehmen, Naturschutzverbände etc.).

Die maximale Bebauungsmöglichkeit wären demnach 55 Einfamilienhäuser, 2 Wohn- und Geschäftshäuser sowie der Einzelhandelsmarkt.

Das Konzept sieht kompakte und effizient ausgenutzte Grundstücke mit kleinen Einzelhäusern sowie Doppelhäusern, Hausgruppen und Reihenhäusern vor. Ziel ist der sparsame Umgang mit der Ressource Boden und einem gleichfalls effizienten Erschließungssystem. Zur Anbindung der

neuen Wohn- bzw. Bauflächen mit dem Altort ist am westlichen Rand des Gebietes eine (Fuß-) Wegeverbindung mit Vernetzung in die einzelnen Quartiere geplant.

In der Sondershäuser Straße soll zur optimalen Anbindung der Wohnbauflächen und des Einkaufsmarktes eine Bushaltestelle eingeordnet werden. Im Zuge der Planungsvorbereitungen wurde seitens der Bewohner angrenzender Ortsteile - die nicht über eine Nahversorgung verfügen - angeregt, diese Bushaltestelle barrierefrei im Bereich des Einzelhandelsmarktes einzuordnen.

In diesem Planbereich ergeben sich u.a. besondere Anforderungen an die Erschließung sowie die gutachterliche Betrachtung hinsichtlich der erforderlichen Arten- und Umweltschutzmaßnahmen. Da hier die privaten Grundstücke von einer Aufwertung in Wohnbauland (Ziel: Schaffung eines WA bzw. Allgemeinen Wohngebietes gemäß § 4 BauNVO) bzw. von der Entwicklung von Einzelhandels- bzw. Verkaufsflächen profitieren, sollen Verträge mit den begünstigten Grundstückseigentümern abgeschlossen werden, die eine anteilige Kostenbeteiligung u.a. für die erforderlichen Erschließungsanlagen, Ausgleichsmaßnahmen etc. sicherstellen.

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 Vorlage ist ein Bauleitplanverfahren 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.