

Titel der Drucksache:

**Bebauungsplan KER709 "Am Holzbiel" -  
Abwägungs- und Satzungsbeschluss**

Drucksache

**0718/20**

Stadtrat

Entscheidungsvorlage

öffentlich

Beratungsfolge	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Dienstberatung OB	26.11.2020	nicht öffentlich	Vorberatung
Ortsteilrat Kerspleben	11.01.2021	nicht öffentlich	Vorberatung
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau, Umwelt, Klimaschutz und Verkehr	20.01.2021	nicht öffentlich	Vorberatung
Stadtrat	03.02.2021	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 4) 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 Bebauungsplan der Innenentwicklung, gemäß § 13b BauGB, bestehend aus der Planzeichnung (Anlage 2; M 1:500 ) mit den textlichen Festsetzungen in seiner Fassung vom 05.05.2020, als Satzung beschlossen.

##### 03

Die Flächennutzungsplan-Berichtigung Nr. 14 Bereich Kerspleben Bebauungsplan KER709 "Am Holzbiel" (Anlage 5) wird gebilligt.

Die 14. Berichtigung des Flächennutzungsplanes ist gemäß § 6 Abs. 6 BauGB zusammen mit dem Bebauungsplan KER709 "Am Holzbiel" in der durch die Anpassung an den Bebauungsplan geänderten Form ortsüblich neu bekannt zu machen. Dabei ist anzugeben, wo der Plan während der Dienststunden eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft gegeben wird.

26.11.2020 gez. A. Bausewein

Datum, Unterschrift

<b>Nachhaltigkeitscontrolling</b> <input type="checkbox"/> Nein <input checked="" type="checkbox"/> Ja, siehe Anlage	<b>Demografisches Controlling</b> <input type="checkbox"/> Nein <input checked="" type="checkbox"/> Ja, siehe Anlage			
<b>Finanzielle Auswirkungen</b> <input checked="" type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja →	<b>Nutzen/Einsparung</b> <input type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja, siehe Sachverhalt			
↓	Personal- und Sachkosten (in EUR) / Personalkosteneinsparung (in VbE)			
<b>Deckung im Haushalt</b> <input type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja	<b>Gesamtkosten</b> <b>EUR</b>			
↓				
	<b>2020</b>	<b>2021</b>	<b>2022</b>	<b>2023</b>
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"/> <b>Deckung siehe Entscheidungsvorschlag</b>				

**Fristwahrung**

Ja  Nein

**Anlagenverzeichnis**

Anlage 1 – Übersichtsskizze

Anlage 2 – Bebauungsplan

Anlage 3 – Begründung

Anlage 3.1 – Faunistische Einschätzung

Anlage 3.2 – Grünordnungsplan (GOP) Bestand

Anlage 3.3 – Grünordnungsplan (GOP) Maßnahmen

Anlage 3.4 – Grünordnungsplan (GOP) Erläuterungstext

Anlage 3.5 – Baugrunduntersuchung

Anlage 3.6 – Gutachterliche Stellungnahme Schallimmissionen

Anlage 3.7 – Städtebaulicher Entwurf

Anlage 4 – Abwägung

Anlage 5.1 – Planzeichnung FNP-Berichtigung Nr. 14

Anlage 5.2 – Begründung FNP-Berichtigung Nr. 14

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

**Sachverhalt**

Der Bebauungsplan KER709 wurde auf der Grundlage des mit Stadtratsbeschluss Nr. 1117/19 vom 25.09.2019 beschlossenen Bebauungsplanentwurf erarbeitet.

Ziel des Bebauungsplanes KER709 "Am Holzbiel" ist die Baurechtschaffung für ein allgemeines Wohngebiet. Mit dem Bebauungsplan werden somit folgende Planungsziele angestrebt:

- Entwicklung eines bauträgerfreien Wohngebiets mit ca. 18 Einfamilienhäusern
- Arrondierung einer bestehenden Siedlungserweiterung
- Ausbildung eines grünen Ortsrandes nach Osten und Süden

Mit dem Bebauungsplan KER709 "Am Holzbiel" ist beabsichtigt für eine im Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellte Fläche, die bisher auch landwirtschaftlich genutzt wurde, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung eines Wohngebiets für ca. 18 Einfamilienhäuser zu schaffen. Ergänzend hierzu soll ein grüner Ortsrand im Osten und Süden des Baugebietes entstehen.

Die Arrondierung der bestehenden Siedlungserweiterung erfolgt durch einen privaten Erschließungsträger. Die Veräußerung soll bauträgerfrei an private Bauherren erfolgen.

Der Erschließungsträger entwickelt gleichzeitig sowohl den Bebauungsplan KER709 "Am Holzbiel" also auch den Bebauungsplan KER687 "Hinter dem Anger". Insgesamt werden so ca. 57 Einfamilienhäuser entwickelt.

### Verfahren

Am 17. Oktober 2018 hat der Stadtrat der Stadt Erfurt mit Beschluss Nr. 2681/17 den Einleitungs- und Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 (1) BauGB gefasst. Dabei wurde auch beschlossen, dass der Bebauungsplan gemäß § 13b BauGB i.V. mit § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung aufgestellt wird. Der Beschluss wurde im Amtsblatt Nr. 22 der Stadt Erfurt vom 30. November 2018 bekannt gemacht.

Ungeachtet der Bestimmungen des § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB wurde der Vorentwurf der Bauleitplanung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 10. Dezember bis zum 21. Dezember 2018 öffentlich ausgelegt. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung wurde ebenfalls im Amtsblatt Nr. 22 der Stadt Erfurt vom 30. November 2018 bekannt gemacht. Die von der Planung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 30. November 2018 zur Äußerung aufgefordert.

Der Stadtrat Erfurt hat am 25. September 2019 mit Beschluss Nr. 1117/19 den Entwurf des Bebauungsplans und dessen Begründung gebilligt und die öffentliche Auslegung aufgrund des § 13b BauGB gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB und § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der Auslegung wurden im Amtsblatt Nr. 19 der Stadt Erfurt vom 18. Oktober 2019 bekannt gemacht. Der Entwurf wurde für die Dauer eines Monats vom 28. Oktober 2019 bis 29. November 2019 öffentlich ausgelegt. Die von der Planung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 18. Oktober 2019 zur Stellungnahme aufgefordert.

Die im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (TÖB), der Behörden, der anerkannten Naturschutzverbände, der innergemeindlichen Abstimmung sowie der Beteiligung der Öffentlichkeit eingegangenen Stellungnahmen zum Entwurf des Bebauungsplanes wurden der Abwägung unterzogen. Entsprechend des Abwägungsergebnisses wird die Satzung des Bebauungsplanes Stand 05.05.2020 zum Stand Entwurf vom 13.08.2019 in folgenden Punkten geändert bzw. ergänzt:

### Änderungen gegenüber dem Bebauungsplanentwurf Beschluss Nr. 1117/19 vom 25.09.2019:

- Die planungsrechtliche Festsetzung 4 Nebenanlagen wurde konkretisiert: Festsetzungen zu Einfriedungen und Mülltonnenstandorten wurden ergänzt.

- Die ehemalige planungsrechtliche Festsetzung 7.2 wurde zur bauordnungsrechtlichen Festsetzung 3.2. Diese Festsetzung blieb somit erhalten. Sie soll eine noch bessere Durchgrünung des Gebietes gewährleisten.
- Die planungsrechtliche Festsetzung 7.4 wurde zur planungsrechtlichen Festsetzung 7.3. Begründet durch die Verschiebung der ehemaligen planungsrechtlichen Festsetzung 7.2.
- Der Wortlaut der planungsrechtlichen Festsetzung 7.3 wurde von "Pro 200 m<sup>2</sup>..." zu "je angefangener 200 m<sup>2</sup>..." geändert.
- Die bauordnungsrechtliche Festsetzung 2 Staffelgeschosse entfällt. Aufgrund der Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung war diese Festsetzung nicht notwendig.
- Begründet durch den Entfall der Festsetzung 2 Staffelgeschosse, ändert sich die Nummerierung der bauordnungsrechtlichen Festsetzung 4 zur bauordnungsrechtlichen Festsetzung 3.
- Die bauordnungsrechtliche Festsetzung 3.1 (ehemals 4.1) wurde ergänzt. Die Vorgartenflächen die nicht für Stellplätze, Garagen und Einfahrten genutzt werden sind zu gestalten und zu begrünen.
- Die bauordnungsrechtliche Festsetzung 4.3 zu Stützmauern entfällt. Diese ist aufgrund der Höhenverhältnisse vor Ort nicht notwendig.
- Ergänzung der Festsetzungen 7.1 und 7.3 mit *Carpinus petulus* (Hainbuche) und *Quercus petraea* (Traubeneiche) und Streichung von *Betula pendula* (Sandbirke) aufgrund der besseren Anpassung an klimatische Verhältnisse

Die Begründung und der Erläuterungstext zum GOP wurden aktualisiert.

Da durch diese Änderungen/ Ergänzungen die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und keine neuen Betroffenheiten ausgelöst werden, kann eine Änderung ohne jegliches erneutes Beteiligungsverfahren erfolgen.

#### Weitere Schritte nach Beschlussfassung

Der 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 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 gewichten und abzuwägen. Das Nachhaltigkeitscontrolling und demographische Controlling ist somit integraler Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens und erfolgt nicht gesondert.