

Titel der Drucksache:

**Bebauungsplan KER687 "Hinter dem Anger" -  
Abwägungs- und Satzungsbeschluss**

Drucksache

**1757/21**

Stadttrat

Entscheidungsvorlage

öffentlich

Beratungsfolge	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Dienstberatung OB	08.11.2021	nicht öffentlich	Vorberatung
Ortsteilrat Kerspleben	18.11.2021	nicht öffentlich	Vorberatung
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau, Umwelt, Klimaschutz und Verkehr	30.11.2021	nicht öffentlich	Vorberatung
Stadttrat	15.12.2021	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) in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses jeweils gültigen Fassung, wird der Bebauungsplan, gemäß § 13b BauGB, KER687 "Hinter dem Anger" bestehend aus der Planzeichnung (Anlage 2, M 1:500) mit den textlichen Festsetzungen in seiner Fassung vom 25.01.2021, als Satzung beschlossen.

08.11.2021 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>2021</b>	<b>2022</b>	<b>2023</b>	<b>2024</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) – Bestandsplan

Anlage 3.3 – Grünordnungsplan (GOP) – Maßnahmenplan

Anlage 3.4 – Grünordnungsplan (GOP) – Erläuterungstext

Anlage 3.5 – Baugrunduntersuchung

Anlage 3.6 – Schall-Immissions-Prognose

Anlage 3.7 – Koordinierter Leitungsplan

Anlage 3.8 – städtebaulicher Entwurf

Anlage 4.1 – Abwägung

Anlage 4.2 – Abwägung (nicht öffentlicher Teil)

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

#### Sachverhalt

Der Bebauungsplan KER687 wurde auf der Grundlage des Stadtratsbeschluss Nr. 1802/19 vom 27.05.2020 beschlossenen Bebauungsplanentwurf erarbeitet.

Mit dem Bebauungsplan wurden folgende Planungsziele angestrebt:

- Entwicklung eines bauträgerfreien Wohngebiets mit Einfamilienhäusern

- Zulässigkeit von Einfamilienhäusern in ein- bis zweigeschossiger Bauweise
- Schaffung eines grünen Ortsrandes im Westen des Baugebietes
- Lösung der schalltechnischen Konflikte zwischen den emittierenden Verkehrsanlagen und gewerblichen Einrichtungen im nahen und weiteren Umfeld sowie den Sportanlagen südlich des Plangebietes und dem Schutzanspruch der Wohnbebauung

Mit dem Bebauungsplan KER687 "Hinter dem Anger" wurde beabsichtigt für eine im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche sowie südlich in einem untergeordneten Teilbereich als Gemischte Baufläche dargestellte Fläche, die bisher auch landwirtschaftlich genutzt wurde, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung eines Wohngebiets für zu schaffen.

Ergänzend hierzu soll ein grüner Ortsrand im Westen des Baugebietes entstehen. Die Entwicklung erfolgt durch einen privaten Erschließungsträger. Die Veräußerung erfolgt bauträgerfrei an private Bauherren.

### Verfahren

Das Verfahren wurde auf Grundlage des § 13b BauGB durchgeführt. Der Satzungsbeschluss muss demnach bis zum 31.12.2021 gefasst werden.

Am 17. Oktober 2018 hat der Stadtrat der Stadt Erfurt mit Beschluss Nr. 2685/17 den Einleitungs- und Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 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 Bekanntmachung hierzu erfolgte im Amtsblatt Nr. 22 der Stadt Erfurt vom 30. November 2018. Die von der Planung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 30. November 2018 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Der Stadtrat Erfurt hat am 27. Mai 2020 mit Beschluss Nr. 1802/19 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. 11 der Stadt Erfurt vom 26. Juni 2020 bekannt gemacht. Der Entwurf wurde für die Dauer eines Monats vom 06. Juli 2020 bis 14. August 2020 öffentlich ausgelegt. Die von der Planung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 26. Juni 2020 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 25.01.2021 zum Stand Entwurf vom 02.04.2020 in folgenden Punkten geändert bzw. ergänzt:

### Änderungen gegenüber dem Bebauungsplanentwurf Beschluss Nr. 1802/19 vom 26.06.2020:

- Einfügen weiterer Höhenpunkte auf den Straßenverkehrsflächen der Planstraßen und der Straße "Am Mühlwege"
- Korrektur des Stellplatzbereiches an der Planstraße A unterhalb der Fläche für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

- Teilung des größten nordöstlichen Grundstücks: Schaffung eines weiteren Baugrundstücks
- Konkretisierung der planungsrechtlichen Festsetzung 2.2: Für die Baugebiete wird eine Traufhöhe von max. 7,50 m als Höchstmaß festgesetzt. Als Traufhöhe gilt die Schnittlinie von Dachhaut und Außenwand. Als Bezugspunkt gilt die Oberkante Fertigfußboden zur nächstliegenden festgesetzten Höhenlage der Verkehrsfläche. Gemessen wird in der Mitte der Verkehrsfläche zugewandten Außenfassade eines jeden Gebäudes.
- Wegfall der planungsrechtlichen Festsetzung 3.4
- Änderung der Baum- und Straucharten in der planungsrechtlichen Festsetzung 7.1 analog der Stellungnahme des Umwelt- und Naturschutzamtes vom 30.10.2020
- Konkretisierung der planungsrechtlichen Festsetzung 7.4: Je angefangene 200 m [...] Wegfall von *Betula pendula* (Sandbirke)
- Konkretisierung der planungsrechtlichen Festsetzung 7.5
- Korrektur der Nummerierung 9 → 8 und Aktualisierung der DIN-Norm
- Konkretisierung der bauordnungsrechtlichen Festsetzung 3.1: Die Vorgartenflächen die nicht für Stellplätze, Garagen und ihre Einfahrten sowie für Mülltonnenstandorte genutzt werden, sind zu gärtnerisch zu gestalten und vollständig zu begrünen
- Änderung der Einfriedungshöhe in der bauordnungsrechtlichen Festsetzung 3.2: 1,0 m → 1,2 m

Die Begründung wurde aktualisiert.

Mit dem Schreiben vom 10.02.2021 und der beigefügten geänderten /ergänzten Fassung des Bebauungsplans KER687 "Hinter dem Anger", Stand 25.01.2021 wurde der Erschließungsträger als von der Änderung/ Ergänzung des Bebauungsplanentwurfes Betroffener gem. § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB erneut beteiligt und um Stellungnahme bis zum 05.03.2021 gebeten. Der Erschließungsträger formulierte keine Einwände gegen die geänderte/ergänzte Fassung des Bebauungsplanes KER687.

#### 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