

Titel der Drucksache:

Einfacher Bebauungsplan LOV758
"Wohnquartier Kantstraße - Parkstraße" -
Aufstellungsbeschluss

Drucksache

0329/22

Stadtrat

Entscheidungsvorlage

öffentlich

Beratungsfolge	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Dienstberatung OB	18.08.2022	nicht öffentlich	Vorberatung
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau, Umwelt, Klimaschutz und Verkehr	06.09.2022	nicht öffentlich	Vorberatung
Stadtrat	28.09.2022	öffentlich	Entscheidung

Beschlussvorschlag

01

Für das Wohnquartier zwischen Kantstraße, Gustav-Freytag-Straße, Parkstraße und Freiligrathstraße soll gemäß § 2 Abs.1 Satz 1 BauGB i.V.m. § 13 BauGB ein einfacher Bebauungsplan LOV758 "Wohnquartier Kantstraße – Parkstraße" aufgestellt werden.

Der Geltungsbereich befindet sich in der Gemarkung Erfurt-Süd wird begrenzt:

im Norden: durch die südliche Grundstücksgrenze des Flurstücks 42, Flur 110 (Kantstraße)

im Osten: durch die westliche Grundstücksgrenze des Flurstücks 21/1, Flur 116
(Freiligrathstraße)

im Süden: durch die nördlichen Grundstücksgrenzen der Flurstücke 45/1, Flur 110 (Parkstraße)

im Westen: durch die östlichen Grundstücksgrenzen der Flurstücke 39 und 40, Flur 110 (Gustav-Freytag-Straße)

Mit dem einfachen Bebauungsplan soll insbesondere der Überbauungsgrad der Grundstücke durch Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen sowie der Grundflächenzahl planungsrechtlich gesteuert werden.

Dabei werden folgende Planungsziele angestrebt:

- Weitestgehender Erhalt der vorhandenen Baudichte. Eine substantielle Nachverdichtung im Quartierinnenbereich soll dabei ausgeschlossen werden, um zusammenhängende rückwärtige Grün- und Ruhebereiche zu sichern.
- Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen unter Berücksichtigung der prägenden Baufluchten, Bautiefen und seitlichen Gebäudeabstände.
- Steuerung des ruhenden Verkehrs durch vertragliche Einordnung von Garagen und Stellplätzen
- Sicherung begrünter Vorgartenbereiche im Sinne der Vorgartensatzung

- Sicherung des prägenden Baumbestandes
- Sicherung der Wohnnutzung durch gebietsverträgliche Reglementierung der Zulässigkeit von Ferienwohnungen und sonstigen gewerblichen Nutzungen

02

Das Verfahren wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 Abs. 3 BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt.

Auf die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wird gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 BauGB verzichtet.

18.08.2022, gez. A. Bausewein

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 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			
↓				
	2022	2023	2024	2025
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

Sachverhalt

Es handelt sich um ein bebautes Stadtquartier innerhalb des Dichterviertels, das sich im planungsrechtlichen Innenbereich befindet. Für die Zulässigkeit von Bauvorhaben gilt derzeit das Einfügungsgebot nach § 34 BauGB. Mit dem Bebauungsplan soll der sich aus der Eigenart des Wohnquartiers zwischen Kantstraße und Parkstraße ergebende Zulässigkeitsmaßstab nach § 34 BauGB nicht wesentlich verändert werden, so dass der Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufgestellt werden kann.

Das Planungsziel besteht vorrangig darin, den Überbauungsgrad der Grundstücke durch Festsetzung der GRZ und der überbaubaren Grundstücksflächen unter Berücksichtigung der prägenden Baufluchten sowie des prägenden Baumbestandes planungsrechtlich zu definieren. Dies gilt insbesondere für die Bebauung im Quartiersinneren. In Anbetracht der bereits vereinzelt vorhandenen Bebauung in 2. Baureihe besteht die Gefahr einer weiteren Nachverdichtung der rückwärtigen Grundstücksbereiche. Ein Großteil der Freiflächen sind geprägt durch einen alten schutzwürdigen Baumbestand, der z.T. sehr umfangreich ist, wie u.a. auf dem Grundstück Parkstraße 3 sowie Kantstraße 36. Durch verschiedenen Grundstücksverkäufe und steigende Bodenpreise sind derzeit Bauwünsche mit einer hohen Grundstücksauslastung zu erkennen. In Anbetracht der damit verbundenen massiven Verdichtung und Vorbildwirkung sind städtebauliche Spannungen und nachbarliche Störwirkungen zu erwarten, die auf der

planungsrechtlichen Grundlage des § 34 BauGB nicht mehr steuerbar sind. Zur Sicherung der Quartierscharakteristik eines ruhigen, durchgrüntes Wohnquartiers im Übergang des Steigerwaldes sowie zur Sicherung des vorhandenen Baumbestandes ist deshalb die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Weiterhin sind Aktivitäten zur Umnutzung von Wohnungen für Ferienwohnungen zu verzeichnen. Der Bebauungsplan soll diesbezüglich Regelungen treffen.

Nachhaltigkeitscontrolling und Demographisches Controlling:

Gegenstand der Vorlage ist ein 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.

Weitere Schritte nach Beschlussfassung

Der Aufstellungsbeschluss wird gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB ortsüblich im Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt bekanntgemacht.