

Titel der Drucksache:

**Bebauungsplan HOH748 "Angerberg" -
Aufstellungsbeschluss, Billigung des
Vorentwurfs und frühzeitige Beteiligung der
Öffentlichkeit**

Drucksache

0456/22

Stadtrat

Entscheidungsvorlage

öffentlich

Beratungsfolge	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Dienstberatung OB	07.11.2022	nicht öffentlich	Vorberatung
Ortsteilrat Hochheim	14.11.2022	nicht öffentlich	Vorberatung
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau, Umwelt, Klimaschutz und Verkehr	22.11.2022	nicht öffentlich	Vorberatung
Stadtrat	14.12.2022	öffentlich	Entscheidung

Beschlussvorschlag

01

Für den Bereich südlich der Wartburgstraße und westlich der Straße Am Angerberg sowie westlich des Ortsteilfriedhofes in Hochheim soll gemäß § 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB der Bebauungsplan HOH748 "Angerberg" aufgestellt werden. Der Bereich wird entsprechend der zeichnerischen Festsetzung des Geltungsbereiches im Vorentwurf zum Bebauungsplan umgrenzt.

Mit dem Bebauungsplan werden folgende Planungsziele angestrebt:

- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Einfamilienhäusern als Einzelhäuser sowie Hausgruppen. Dabei ist eine gute Durchmischung der Bautypologien und Wohnformen bei einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden zu berücksichtigen.
- Des Weiteren ist vorgesehen, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Einordnung einer Zweifelder Sporthalle, zu schaffen.
- Das Plangebiet HOH748 "Angerberg" ist mit den bestehenden Strukturen Hochheims, u. a. eine Fortsetzung der Bauungsstrukturen des nördlich angrenzenden Bebauungsplans HOH400, und mit der umgebenden Landschaft sensibel zu verknüpfen.
- Die Erschließung soll durch neue Anbindungspunkte an der Wartburgstraße und der Straße Am Angerberg erfolgen. Bestehende Feldwege im Plangebiet sollen weitestgehend für die Trassierung der neuen Verkehrsflächen aufgegriffen werden, die Wege in die freie Feldflur sollen erhalten bleiben.
- Ein durchgrüntes Wohngebiet mit verkehrsberuhigten Straßenräumen soll Aufenthaltsbereiche für seine Bewohner schaffen, welche der Kommunikation und Identifikation dienen.
- Westlich angrenzend an den Ortsteilfriedhof ist auf der gesamten Länge ein ca. 15 m breiter

- Streifen als Erweiterungs- und Belegungsfläche vorzuhalten, diese Friedhofserweiterungsfläche liegt außerhalb des Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans.
- Die Verknüpfung des neuen Baugebiets soll mit den bestehenden Grünstrukturen, durch Eingrünung der neuen Siedlungsflächen zur Verbesserung des Landschaftsbildes und Schaffung behutsamer Übergänge in die Agrarlandschaft durch breite Streifen Obstgehölze und Heckenstrukturen erfolgen.
 - Im südlichen Teil des Plangebietes, angrenzend an die Fläche der Zweifelder Sporthalle, ist die Anlage einer öffentlichen Grünfläche mit Spielplatz vorgesehen, die auch der klimatischen Verbesserung in diesem Bereich dienen soll.
 - Die speziellen abwassertechnischen Standortbedingungen hinsichtlich Vorflut und Topografie sind zu beachten. Es sind Flächen und Maßnahmen für die Regenrückhaltung vorzusehen.

02

Der Vorentwurf des Bebauungsplanes HOH748 "Angerberg" in seiner Fassung vom 03.11.2022 (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.

04

Der Flächennutzungsplan ist im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB zu ändern.

05

Gemäß § 46 BauGB wird ein Umlegungsverfahren angeordnet.

07.11.2022, 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
- Anlage 2 Planzeichnung- Vorentwurf
- Anlage 3 Begründung

Die Anlagen 2 - 3 liegen im Bereich OB und den Fraktionen zur Einsichtnahme aus.

Sachverhalt

Nach der weitgehenden Aufsiedlung der großen Entwicklungsgebiete in Marbach und am Ringelberg besteht aktuell entsprechend der Wohnungsbedarfsprognose eine große Nachfrage nach Baugebieten für Ein- und Zweifamilienhäuser im Stadtgebiet.

- Die Stadt Erfurt verfügt über eine Wohnungsbedarfsprognose, welche in ihrer aktuellen Fassung dem Stadtrat am 01. Juni 2022 zur Kenntnis vorgelegt wurde. Im Ergebnis der Prognoseberechnungen zeigt sich, dass innerhalb der Landeshauptstadt Erfurt bis zum Jahr 2040 ein Bedarf an weiteren etwa 2.500 Wohneinheiten in Ein- und Zweifamilienhäusern besteht. Entsprechend der Wohnbedarfsprognose für Erfurt wäre eine Abnahme der Suburbanisierung, also der Abwanderung vor allem bauwilliger junger Familien in die Umlandgemeinden um Erfurt, möglich wenn im ausreichenden Umfang passende Wohnbauflächen für Ein- und Zweifamilienhäuser innerhalb der Stadt Erfurt zur Verfügung stehen würden. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes HOH748 wird die notwendige Bereitstellung eines Teils an nachgefragtem Wohnraum in der Stadt Erfurt ermöglicht.
- Die Suburbanisierung hat längere Alltagswege, wesentlich mehr Mobilität, steigende

Energieverbräuche, eine Zunahme der Einpendler, im Regelfall mehr Flächenverbrauch pro Kopf zur Folge. Nicht zuletzt gehen der Stadt einkommensstarke Haushalte verloren, die sich dauerhaft außerhalb der Stadt niederlassen, von ihren Angeboten profitieren, aber die Steuern nicht in der Stadt Erfurt bezahlen.

- Im Stadtgebiet gelegene Entwicklungsflächen können demgegenüber kompakter entwickelt werden, bieten die Chance auf eine ÖPNV- und Fahrradnutzung für die Alltagswege und können den künftigen Bewohnern im Regelfall auch eine viel bessere Versorgung bieten.
- Gemäß ISEK Erfurt 2030, beschlossen am 17. Oktober 2018 durch den Stadtrat, wird der Ortsteil Hochheim dem vorrangigen Entwicklungsbereich für den künftigen Wohnungsbau in der Landeshauptstadt Erfurt zugeordnet. Die Kategorisierung von Hochheim ergibt sich aufgrund der Lage des Ortsteils zur Kernstadt sowie durch bereits vorhandene Infrastrukturen. Hochheim besitzt aus diesem Grund aus stadtstruktureller Sicht die Fähigkeit, einen Teilraum der wesentlichen künftigen Wohnungsbauentwicklung zu bilden. Gemäß dem Leitbild der kompakten Stadt sind in den Ortsteilen innerhalb des vorrangigen Entwicklungsbereiches unter Beachtung der jeweiligen Siedlungsstrukturen sowie möglicher vorherrschender Restriktionen auch größere Siedlungsflächenerweiterungen denkbar.
- Für das Plangebiet HOH748 "Angerberg", für welches der Bebauungsplan gemäß § 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB aufgestellt werden soll, hat ein Erschließungsträger Interesse für die Entwicklung der Flächen gegenüber der Stadtverwaltung bekundet. Durch diesen wurden auch bereits erste Gespräche mit den Eigentümern der im Geltungsbereich gelegenen Grundstücke geführt. Die Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich im Eigentum einer Vielzahl von privaten Besitzern. Lediglich die Wegegrundstücke befinden sich im Eigentum der Stadt.
- Mit dem vorliegenden Vorentwurf für den Bebauungsplan HOH748 wird auch eine gewisse Mobilisierung der Flächen bezweckt, um die Entwicklung voranzutreiben.
- Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau von Einfamilienhäusern als Einzelhäuser und Hausgruppen im Geltungsbereich geschaffen werden.

Inhalt und Planungsprämissen des Bebauungsplans:

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes soll ein Allgemeines Wohngebiet (WA) entwickelt werden. In dem WA soll die Errichtung von Wohngebäuden als Einzelhäuser sowie Hausgruppen zugelassen werden. Entsprechend des städtebaulichen Konzeptes können 90 Baugrundstücke für die Errichtung von Wohngebäuden gebildet werden. Die durchschnittlichen Grundstücksgrößen bewegen sich zwischen ca. 190 m² für das Mittelhaus der Hausgruppe bis ca. 460 m² für Einzelhäuser.

Des Weiteren ist vorgesehen, auf einer Fläche südlich des Friedhofes die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Einordnung einer dringend benötigten Zweifelder Sporthalle, zu schaffen, die insbesondere den Schülern der östlich der Straße Am Angerberg gelegenen Gemeinschaftsschule dient. Südlich daran angrenzend ist die Entwicklung einer öffentlichen Grünfläche, u.a. zur Nutzung als Spielplatz vorgesehen. Dies soll auch der klimatischen Verbesserung der bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen dienen.

Um ein schlüssiges städtebauliches Konzept unter Berücksichtigung des Erfordernisses der Einordnung der Zweifelder- Sporthalle sowie einer südlichen Fortführung der Wohnbebauung

des Wohngebietes Hochheim/ Wachsenburgweg zu entwickeln, liegen ca. 25 % der geplanten Wohngebäude sowie die Zweifelder- Sporthalle im Bereich der Klimaschutzzone 1. Ordnung.

Die vorgesehene, größtenteils kleinteilige und zwei- oder dreigeschossige Bebauung wird in dem geplanten Umfang zu keinem relevanten klimatischen Funktionsverlust der Flächen führen, wenn umfassende, stadtklimatische Kompensationsmaßnahmen im Rahmen der Bauleitplanung festgesetzt werden (z. B. extensive und teils intensive Gründächer, geringe Flächenversiegelung, Begrenzung der Baumasse und -höhen, Gebäudeausrichtung). Des Weiteren ist die Entwicklung einer Grünfläche und Ausgleichsfläche in der Klimaschutzzone 1, angrenzend an die geplante Zweifelder- Sporthalle vorgesehen.

Die Gebäude sollen mit Flachdächern errichtet werden. Im Bebauungsplan ist ein hoher Anteil der Dachflächen mit mindestens extensiver, aber auch anteilig intensiver Begrünung festzusetzen. Um auch eine ausreichende Verdunstung und Versickerung (und damit Abkühlung) zu ermöglichen, sind auf den Grundstücken wasserdurchlässige Baumaterialien zu verwenden und ein geringer Versiegelungsgrad festzusetzen. Durch Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern (insbesondere entlang der Straßen) ist einer thermischen Aufheizung versiegelter Flächen vorzubeugen.

Mit dem Bebauungsplan wird die Anfertigung folgender Gutachten notwendig:

- Umweltbericht,
- Grünordnungsplan einschl. Biotoptypenkartierung,
- Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung,
- Artenschutzrechtliche Prüfung einschließlich vertiefender Gutachten zu Vogelarten und Feldhamstern
- schalltechnisches Gutachten
- lokales Klimagutachten
- Untersuchung der abwassertechnischen Erschließung und eines Fachbeitrages Regenwasser
- Bodenschutzfachliche Ausgleichsbilanzierung

Vor einer Erarbeitung des Entwurfs des Bebauungsplans sind zunächst eine ganzheitliche Regenwasserkonzeption und ein lokales Klimagutachten vorzulegen. Im Rahmen dessen sind die Möglichkeiten der sinnvollen (=wirtschaftlichen) Regenwasserbewirtschaftung sowie einer klimagerechten Bebauung und daraus ableitend Vorgaben für den Bebauungsplan aufzuzeigen. Im Ergebnis dieses Regenwassergutachtens und des lokalen Klimagutachtens wäre es möglich, dass Baustrukturen anzupassen sind, bzw. auch dass Bauflächen deutlich zu reduzieren sind. Gleichwohl umfasst der Vorentwurf des Bebauungsplans zunächst die aus städtebaulicher Sicht wünschenswerten Bauflächen und Baustrukturen.

Für das Plangebiet HOH748 "Angerberg", hat ein Erschließungsträger Interesse für die Entwicklung der Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans gegenüber der Stadtverwaltung bekundet. Dieser hat sich auch bereit erklärt, die erforderlichen Kosten für die Gutachten zu tragen. Voraussetzung für die Finanzierung der Gutachten durch den Erschließungsträger ist jedoch, dass der Stadtrat die bauliche Entwicklung der Flächen im Geltungsbereich grundsätzlich befürwortet und zunächst den Aufstellungsbeschluss und Vorentwurf für den Bebauungsplan HOH748 "Angerberg" bestätigt.

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes HOH748 vorwiegend als Fläche für die Landwirtschaft und in einem Bereich angrenzend an den Ortsteilfriedhof Hochheim als Grünfläche dargestellt. Die beabsichtigte Baurechtschaffung für ein Allgemeines Wohngebiet (WA) und eine Gemeinbedarfsfläche kann aus dieser Darstellung nicht entwickelt werden. Der Flächennutzungsplan ist im Parallelverfahren zu ändern.

Aufgrund der vorhandenen Eigentümerstruktur im Geltungsbereich besteht die Möglichkeit, dass sich die Neuordnung der Eigentumsverhältnisse nicht privatrechtlich einvernehmlich lösen lässt. Daher wird ein Umlegungsverfahren angeordnet.

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 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.