

Titel der Drucksache:

Vorhabenbezogener Bebauungsplan KER663
"Zum Kornfeld" - Abwägungs- und
Satzungsbeschluss

Drucksache

1492/22

Stadtrat

Entscheidungsvorlage

öffentlich

Beratungsfolge	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Dienstberatung OB	13.02.2023	nicht öffentlich	Vorberatung
Ortsteilrat Kerspleben	27.02.2023	öffentlich	Anhörung
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau, Umwelt, Klimaschutz und Verkehr	14.03.2023	nicht öffentlich	Vorberatung
Stadtrat	19.04.2023	öffentlich	Entscheidung

Beschlussvorschlag

01

Die Abwägung (Anlage 5) zu den im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen wird beschlossen.
Das Abwägungsergebnis mit Begründung 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 vorhabenbezogene Bebauungsplan KER663 „Zum Kornfeld“, bestehend aus der Planzeichnung (Anlage 2 M 1:500) mit den textlichen Festsetzungen in seiner Fassung vom 10.01.2023 und dem Vorhaben- und Erschließungsplan (Anlage 3), als Satzung beschlossen.

13.02.2023, 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 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			
↓				
	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 – vorhabenbezogener Bebauungsplan
- Anlage 3.1 – Vorhaben- und Erschließungsplan
- Anlage 3.2 – Vorhabenbeschreibung
- Anlage 4 – Begründung
- Anlage 4.1 – Grünordnungsplan (GOP) Text
- Anlage 4.1.1 – GOP Karte Bestand
- Anlage 4.1.2 – GOP Karte Planung Bebauung
- Anlage 4.1.3 – GOP Karte Eingriff
- Anlage 4.1.4 – GOP Karte Kompensationsmaßnahmen
- Anlage 4.1.5 – GOP Karte Festsetzungen
- Anlage 4.2 – Umweltbericht
- Anlage 4.3 – Schallimmissionsprognose
- Anlage 4.4 – Begutachtung der klimatischen Auswirkungen
- Anlage 4.5 – Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (SaP)
- Anlage 4.6 – Untersuchung Vorkommen Zauneidechse
- Anlage 5.1 – Abwägung (öffentlich)
- Anlage 5.2 – Abwägung (nichtöffentlich)

(Die Anlagen liegen in den Fraktionen bzw. im Bereich des Oberbürgermeisters zur Einsichtnahme aus)

Sachverhalt

Ein Vorhabenträger beabsichtigt, auf einer ehemals landwirtschaftlich genutzten Fläche nördlich seines bestehenden Gewerbebetriebes 3 Mehrgenerationenwohnhäuser mit ergänzenden Arzt- und Physiotherapiepraxen bzw. einem Pflegedienst sowie ein Einfamilienhaus und südlich seines Gewerbebetriebes, auf einer derzeitigen Brachfläche, ein Gebäude für einen Hausmeisterdienst zu errichten.

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan KER663 "Zum Kornfeld" sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung des Vorhabens geschaffen werden.

Die Landeshauptstadt Erfurt hat in ihrem integrierten Stadtentwicklungskonzept den Ortsteil Kerspleben der dritten Entwicklungskategorie "Ortsteile innerhalb des vorrangigen Entwicklungsbereiches" zugeordnet. Diese Zuordnung macht diese zu Bestandteilen des Teilraumes der wesentlichen künftigen Wohnungsbauentwicklung. Unter Berücksichtigung des Leitbildes der Stadt der kompakten Wege sowie der jeweiligen Siedlungsstrukturen und eventueller vorherrschender Restriktionen sind in den Ortsteilen dieser Kategorie auch größere Siedlungsflächenerweiterungen über das Maß der Eigenentwicklung hinaus denkbar.

Der nördliche Planbereich war nicht erschlossen. Eine Genehmigungsfähigkeit des geplanten Vorhabens war gemäß § 34 BauGB nicht gegeben. Damit war die Umsetzung des geplanten Vorhabens ohne ein Bebauungsplanverfahren nicht möglich.

Nach Rechtswirksamkeit des Durchführungsvertrages wurden die Gebäude Haus 1 und Haus 2 (Mehrgenerationenwohnhäuser) aufgrund der erteilten Planreife bereits umgesetzt. Für das Haus 3 liegt derzeit ein Antrag auf Erteilung einer Baugenehmigung bei der zuständigen Bauaufsichtsbehörde. Um alle Vorhaben umsetzen zu können ist ein Satzungsbeschluss notwendig.

Beschlusslage

- Antrag auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens nach § 12 BauGB mit Schreiben vom 01.08.2013.
- Beschluss über den Antrag auf Einleitung eines Bauleitplanverfahrens nach §12 BauGB mit Drucksache 1704/13 vom 16.04.2014, bekanntgemacht im Amtsblatt der Stadt Erfurt Nr. 9 am 16.05.2014.
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit fand in der Zeit vom 26.05.2014 - 27.06.2014 statt.
- Beschluss über den Entwurf mit Drucksache 0607/15 vom 08.07.2015, bekanntgemacht im Amtsblatt der Stadt Erfurt Nr. 12 am 31.07.2015
- Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 10.08.2015 – 12.09.2015 statt.
- Die Erteilung der Planreife erfolgte am 03.11.2015
- Der Vorhabenträger hat mit dem Durchführungsvertrag 60D – 1021/15 vom 23.11.2015 die Festsetzungen des Bebauungsplans in der genannten Fassung für sich und seine Rechtsnachfolger anerkannt.

Aufgrund der bestehenden Sach- und Rechtslage wurde zum damaligen Zeitpunkt durch das Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung folgendes festgestellt:

- Die Voraussetzungen der formellen Planreife nach § 33 Abs. 1 Nr. 1 BauGB waren und sind gegeben.
- Die Planung war zum damaligen Zeitpunkt so weit fortgeschritten, dass mit hinreichender Sicherheit erwartet werden konnte, dass der Bebauungsplanentwurf mit den Festsetzungen in Kraft treten wird. Die diesbezüglichen Voraussetzungen der materiellen Planreife nach § 33 Abs. 1 Nr. 2 BauGB waren erfüllt.
- Der Vorhabenträger hat mit dem Durchführungsvertrag 60D – 1021/15 vom 23.11.2015 die Festsetzungen des Bebauungsplans in der genannten Fassung für sich und seine Rechtsnachfolger anerkannt
- Mit dem Durchführungsvertrag 60D – 1021/15 wurde die Erschließung gesichert. Die formelle Planreife nach § 33 Abs. 1 Nr. 3 und 4 BauGB ist mit dem Durchführungsvertrag gegeben.

Aufgrund dieser Voraussetzungen wurde die Planreife nach § 33 Abs. 1 BauGB erteilt. Der Vorhabenträger konnte ohne abschließenden Satzungsbeschluss mit dem Vorhaben beginnen. Bisher konnte der Satzungsbeschluss noch nicht gefasst werden. Dies soll nun größtenteils auf Grundlage der damals erarbeiteten Unterlagen geschehen. Der Bebauungsplan und dessen Begründung wurden aktualisiert.

Der Vorhabenträger setzte zum damaligen Zeitpunkt, nach Erteilung der Planreife, nicht alle Bauvorhaben sofort um. Um die geplanten aber noch nicht bestehenden Vorhaben umsetzen zu können ist nunmehr der Abschluss des Planungsverfahrens notwendig. So wird eine klare Sach- und Rechtslage für den Abschluss des Vorhabens und der Umsetzung des Bebauungsplanes geschaffen.

Zu diesem Zweck soll der Satzungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan KER663 "Zum Kornfeld" gefasst werden.

Vorhabenbeschreibung

Für die etwa 2,5 ha große Grundstücksfläche, auf der sich im zentralen Bereich der Gewerbebetrieb und das Wohnhaus des Vorhabenträgers befinden, wurde durch den Vorhabenträger, für den nördlichen, ehemals landwirtschaftlich genutzten, Teil angrenzend an der Straße Zum Kornfeld ein Konzept zur Realisierung von 3 barrierefreien bzw. barrierearmen Mehrgenerationenhäusern mit 38 Wohnungen entwickelt.

Die Mehrgenerationenhäuser sollen dreigeschossig errichtet werden, wobei das oberste Geschoss als Staffelgeschoss ausgeführt wird. Die Höhe der Gebäude orientiert sich an der Höhe der vorhandenen Gebäude Zum Kornfeld 19, 21 und 23.

Unter den beiden nördlichen Mehrgenerationenhäusern (Haus 1 und 2) befindet sich eine Tiefgarage mit 42 PKW-Stellplätzen und 56 Fahrrad-Stellplätzen

Zusätzlich soll ein Einfamilienhaus für die Familie des Vorhabenträgers entstehen.

Das südlich gelegene Mehrgenerationenhaus (Haus 3) soll als Haus „Wohnen und Gesundheit“ im Erdgeschoss eine Arztpraxis und eine Physiotherapiepraxis bzw. eine Pflegestation erhalten.

Um die Häuser 1 und 2, die Tiefgarage und das Einfamilienhaus zu erschließen, wurde die bereits vorhandene private Straße zwischen den vorhandenen Wohnhäusern Zum Kornfeld 21 und 23 weiter geführt.

Die gewerblichen Einrichtungen im Erdgeschoss des südlich gelegenen Hauses 3 „Wohnen und Gesundheit“ sollen über die vorhandene Nebenzufahrt des Gewerbebetriebes südlich des

vorhandenen Wohnhauses Zum Kornfeld 23 erschlossen werden, die Wohnungen über die gemeinsame Zufahrt für die Mehrgenerationenhäuser 1 und 2 und das Einfamilienhaus.

Die Hauptzufahrt zum vorhandenen Gewerbebetrieb für Mitarbeiter und Kunden wird beibehalten. Über diese Zufahrt soll auch das südlich an den vorhandenen Gewerbebetrieb angrenzende Gebäude für den Hausmeisterservice erschlossen werden.

Der Hausmeisterdienst soll der Bewirtschaftung sowohl der geplanten Mehrgenerationenhäuser als auch der bereits vorhandenen angrenzenden Mehrfamilienhäuser in der Straße Zum Kornfeld dienen. Die planungsrechtliche Umsetzung des Bebauungskonzeptes erfolgt hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der überbaubaren Grundstücksflächen. Die Sicherung der Erschließung sowie eines adäquaten gestalteten Freiraumanteils wird durch den Vorhabenträger gewährleistet. Das Vorhaben dient der Bewältigung von Konflikten mit benachbarten gewerblichen und landwirtschaftlichen Nutzungen sowie dem Artenschutz. Eingriffe in die ausgeübte Nutzung des östlich angrenzenden landwirtschaftlichen Betriebsgebäudes werden ausgeschlossen. Der Grundstückseigentümer und Erschließungsträger schafft mit diesem Vorhaben Voraussetzungen, welche ein selbstbestimmtes Leben im Alter und das Handeln bei Pflegebedürftigkeit nach dem Leitprinzip "ambulant vor stationär" ermöglichen.

Mit der Umsetzung des Vorhabens konnte auf Basis des abgeschlossenen Durchführungsvertrages und einer Planreife gem. §33 BauGB bereits vor Satzungsbeschluss begonnen werden.

Im Zuge der Umsetzung weiterer Bauvorhaben soll nunmehr der Satzungsbeschluss zur abschließenden Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes durch Bekanntmachung gefasst werden.

Grünordnungsplan

Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan KER663 „Zum Kornfeld“ werden Eingriffe in den Naturhaushalt vorgenommen, über deren Unterlassung, Minderung oder Ausgleich bzw. Ersatz nach § 1a BauGB im Verfahren abschließend entschieden wird.

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurden eine Bewertung des Eingriffs und eine Eingriffsausgleichsbilanz erstellt sowie der Kompensationsbedarf erarbeitet.

Die Bewertung der Biotoptypen und die Ermittlung des Kompensationsumfanges erfolgten im Rahmen der Erarbeitung des Grünordnungsplanes.

Im Ergebnis der Eingriffsausgleichsbilanz ergab sich ein Bilanzdefizit, welches im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes KER 663 „Zum Kornfeld“ nicht vollständig ausgeglichen werden konnte. Es sind externe Kompensationsmaßnahmen im direkten Umfeld sowie am Linderbach erforderlich, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger mit dem Durchführungsvertrag 60D – 1021/15 vom 23.11.2015 verpflichtet hat.

Finanzielle Auswirkungen

Die Finanzierung notwendiger Gutachten (Grünordnungsplan, Umweltbericht, Lärm-, Artenschutzgutachten etc.) sowie die Finanzierung der notwendigen Erschließungsmaßnahmen wurden von Seiten des Eigentümers der Grundstücke auf eigene Kosten übernommen. Hierzu wurde der städtebauliche Vertrag abgeschlossen (Folgekostenvertrag gem. § 11 Abs. 1, Satz 2 BauGB, Nr.1). Zur Herstellung und Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen, auf vom Vorhabenträger bereitgestellten Flächen, wurde der Durchführungsvertrag 60D – 1021/15 vom 23.11.2015 geschlossen.

Durch den Bebauungsplan entstanden neben der begleitenden Erstellung des Bebauungsplanes und des Verfahrens keine weiteren Kosten für die Stadt. Die Erschließungsstraße im Plangebiet bleibt privat, so dass auch keine Unterhaltungsaufwendungen entstehen.

Die Flächen für Ausgleich und Ersatz verbleiben in privatem Eigentum und deren Pflege wird privatrechtlich sichergestellt.

Weitere Schritte nach Beschlussfassung

Der vorhabenbezogene 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 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.