

Titel der Drucksache:

Vorhabenbezogener Bebauungsplan HOT729
"Wohnen am Kloostergut" - Billigung des
Entwurfs und öffentliche Auslegung

Drucksache

0653/23

Stadtrat

Entscheidungsvorlage

öffentlich

Beratungsfolge	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Dienstberatung OB	02.11.2023	nicht öffentlich	Vorberatung
Ortsteilrat Hochstedt	13.11.2023	öffentlich	Anhörung
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau, Umwelt, Klimaschutz und Verkehr	21.11.2023	öffentlich	Vorberatung
Stadtrat	13.12.2023	öffentlich	Entscheidung

Beschlussvorschlag

01

Der Einleitungs- und Aufstellungsbeschlusses zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan HOT729 "Wohnen am Kloostergut" (Beschluss des Stadtrates Nr. 2009/19 vom 27.05.2020), bekannt gemacht im Amtsblatt der Stadt Erfurt Nr. 11 am 26.06.2020 wird gemäß § 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB geändert.

02

Dem Antrag auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens nach § 12 Abs. 2 BauGB vom 30.01.2023 für das Vorhaben Hochstedt, Wohnen am Kloostergut wird gemäß § 12 Abs. 2 Satz 1 BauGB nach pflichtgemäßem Ermessen zugestimmt.

03

Der Beschlusspunkt 02 des Einleitungs- und Aufstellungsbeschlusses für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan HOT729 "Wohnen am Kloostergut" (Beschluss Nr. 2009/19 vom 27.05.2020) wird bezüglich des Geltungsbereichs wie folgt geändert:

Der Bereich wird entsprechend der zeichnerischen Festsetzung des Geltungsbereiches im Entwurf zum Bebauungsplan (Anlage 2) umgrenzt.

04

Die Zwischenabwägung (Anlage 6) zu den im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden eingegangenen Stellungnahmen wird beschlossen. Das Abwägungsergebnis mit Begründung ist Bestandteil des Beschlusses.

05

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes HOT729 "Wohnen am Kloostergut" in seiner Fassung vom 08.09.2023 (Anlage 2) mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan (Anlage 3) und die Begründung (Anlage 4) werden gebilligt.

06

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, der Vorhaben- und Erschließungsplan, die Begründung werden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Gemäß § 4 Abs. 2 Satz 1 BauGB werden die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden, beteiligt.

02.11.2023, 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			
↓				
	2023	2024	2025	2026
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 1.1 - Übersichtsskizze - Plangebiet
- Anlage 1.2 - Übersichtsskizze - Ausgleichsfläche
- Anlage 2 - Vorhabenbezogener Bebauungsplan HOT729 - Planzeichnung (Entwurf)
- Anlage 3.1 - Vorhabenbeschreibung
- Anlage 3.2 - Vorhaben- und Erschließungsplan Teil 1 von 3
- Anlage 3.3 - Vorhaben- und Erschließungsplan Teil 2 von 3
- Anlage 3.4 - Vorhaben- und Erschließungsplan Teil 3 von 3
- Anlage 4 - Begründung zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans HOT729
- Anlage 5.1.1 - Stellungnahme zur Ermittlung u. Beurteilung der Verkehrsgeräusche BPlan HOT729
- Anlage 5.1.2 – Beurteilung der Geräusche aus der Nutzung der Tiefgarage
- Anlage 5.2 - Verkehrsaufkommen
- Anlage 5.3 - Konzeptstudie Erschließung / Entwässerung
- Anlage 5.4.1 - GOP Textteil
- Anlage 5.4.2 - GOP Planteil 1 (Bestands- und Konfliktplan)
- Anlage 5.4.3 - GOP Planteil 2 (Maßnahmeplan)
- Anlage 5.5 - Umweltbericht
- Anlage 5.6.1 - saP – artenschutzrechtliche Beurteilung – Abschlussbericht
- Anlage 5.6.2 - saP – Anlage 1 – Fledermäuse
- Anlage 5.6.3 - saP – Anlage 2 – Vögel
- Anlage 5.6.4 - saP – Anlage 3 – Liste der saP-relevanten Tier- u. Pflanzenarten mit Abschichtung
- Anlage 6.1 - Zwischenabwägung - öffentlich
- Anlage 6.2.1 - Zwischenabwägung – nichtöffentlich – Teil 1
- Anlage 6.2.2 - Zwischenabwägung – nichtöffentlich – Teil 2
- Anlage 7 - Antrag auf Einleitung Bauleitplanverfahren (nicht öffentlich)

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

Beschlusslage

Flächennutzungsplan

FNÄnderung Nr. 46 Bereich 1 Hochstedt, "Östlich Flachsweg/nördl. Brunnenstraße", Bereich 2 Hochstedt "Talsperre Vieselbach" und Bereich 3 Hochstedt, Vieselbach "Ehem. Trinkwasserschutzzone Hochstedt" - Ausstellungsbeschluss, Billigung Entwurf - Beschluss des Stadtrates Nr. 2324/11 vom 08.03.2023, bekannt gemacht im Amtsblatt Nr. 6 am 29.03.2023

Bebauungsplan

Vorhabenbezogener Bebauungsplan HOT729 "Wohnen am Klostergut" - Einleitungs- und Aufstellungsbeschlusses, Billigung Vorentwurf und frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung - Beschluss des Stadtrates Nr. 2009/19 vom 27.05.2020, bekannt gemacht im Amtsblatt der Stadt Erfurt Nr. 11 am 26.06.2020

Sachverhalt

Der Ortskern von Hochstedt wurde über die Jahrhunderte von den Besitzungen des Erfurter Petersklosters geprägt - dem Wirtschaftshof, von dem aus die umfangreichen Ländereien des Gutes verwaltet und bewirtschaftet wurden, einem "Klostergarten", dem Petersteich und dem Weinberg, dessen noch heute ein Flurname gedenkt. Den "Hockestetter" Gütern des Petersklosters, deren Besitz den Mönchen im Jahre 1104 in einer Urkunde bestätigt wurde, verdankt der Ort seine erste schriftliche Erwähnung. Nach der Säkularisation, dem Verkauf des Gutshofes im Jahre 1840, der Nachnutzung durch LPG und der Restitution wurde der Landwirtschaftsbetrieb aufgegeben und die Gebäude verfallen zusehends.

Das Vorhaben umfasst in der Gemarkung Hochstedt Flur 1 die Flurstücke 4/1, 4/11, 4/13, 4/20, 76/14 sowie in der Gemarkung Erfurt-Süd Flur 22 eine Teilfläche des Flurstücks 68/43 (externe Ausgleichsfläche). Nordöstlich an das Vorhaben grenzt ein bestehendes Wohngrundstück an. Westlich erstreckt sich der Vieselbach, nordwestlich bzw. nördlich grenzen ein Weiher (Petersteich) sowie eine Anlage der städtischen Wasserversorgung an, südlich bzw. entlang der Brunnenstraße befinden sich Wohnhäuser der Ortslage sowie die Kirche.

Mit dem aktualisierten Antrag des Vorhabenträgers vom 30.01.2023 für eine denkmalgerechte und behutsame Nachnutzung des historischen Gutshofsgebäudes zu Wohnzwecken nebst Ergänzungsgebäuden mit insgesamt 29 Wohnungen und der Einordnung von 8 zweigeschossigen Einfamilienhäusern in dem Bereich der brachgefallenen Stallungen kann eine maßvolle bauliche Entwicklung im nördlichen Teil von Hochstedt vorgenommen und das prägende Gutshofsgebäude im Ortskern durch eine geeignete Nachnutzung erhalten werden.

Der historische Gutshof, insbesondere der östliche Teil, grenzt an Baumbestand bzw. Waldflächen. Einige Bäume, die sich im unmittelbaren Bereich der Bebauung befanden, wurden in Abstimmung mit den zuständigen Stellen sowie der Forstbehörde entfernt. Ebenso wurde bei der Einordnung der Einfamilienhäuser der Baumbestand weitestgehend berücksichtigt. Zum dennoch erforderlichen Ausgleich der Eingriffe in Natur- und Landschaft werden u. a. im WA1 41 Bäume und WA2 16 Bäume bzw. insgesamt 57 Bäume gepflanzt. Gleichfalls werden großzügige Grünflächen mit vorhandenen flächigen Gehölz- und Baumbeständen westlich und östlich der

Bebauung zur Erhaltung vorgesehen. Die Erhaltungsfläche E3 sichert somit die Freihaltung des Vieselbachs durch eine parallel verlaufende Grünfläche (gemittelte Breite ca. 10 m). Weiterhin wird eine externe Ausgleichsfläche vorgesehen. Hier soll in der Gemarkung Erfurt-Süd ein vorhandener Streuobstbestand gepflegt, nachgepflanzt und für 15 Jahre erhalten werden.

Die Erschließung wurde überwiegend mit dem vorhandenen Baumbestand in Einklang gebracht. Aufgrund der besonderen Herausforderungen insbesondere zum Umgang mit Oberflächen- bzw. Regenwasser wurde ein innovatives Entwässerungssystem mit Rigolen und Mulden sowie begrünten Dächern der Garagen vorgesehen.

Der Ortsteil Hochstedt verfügt über eine Busverbindung (Buslinie 52) von und zum Busbahnhof. Der Abstand des Plangebietes zum Bahnhof Vieselbach beträgt ca. 1,2 km.

Der Geltungsbereich bzw. der Bereich, der künftig für eine Bebauung vorgesehen ist, befindet sich gemäß Flächennutzungsplan im großräumlichen Zusammenhang der Gemeinde Hochstedt innerhalb einer gemischt genutzten Baufläche (M). Der Flächennutzungsplan soll geändert werden (Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 46 Bereich 1 – Hochstedt, östlich Flachsweg / nördlich Brunnenstraße; Bereich 2 - Vieselbach, Talsperre Vieselbach; Bereich 3 - Hochstedt, Vieselbach, ehemalige Trinkwasserschutzzone Hochstedt) - Beschluss des Stadtrates Nr. 2324/21 vom 08.03.2023. Im Bereich 1 nördlich der Brunnenstraße wird die bis dato dargestellte gemischt genutzte Baufläche (M) in eine Wohnbaufläche (W) geändert. Weiterhin erfolgt eine maßgebende Verringerung von Bauflächen hin zu Grünflächen. Der geänderte Flächennutzungsplan entspricht damit auch den örtlichen Entwicklungsgrundsätzen sowie den Planungszielen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

Der ursprünglich vom Stadtrat beschlossene Einleitungs- und Aufstellungsbeschluss, Beschlusspunkt 01 (Drucksachen Nr. 2009/19), öffentlich bekannt gemacht im Amtsblatt Nr. 11 am 26.06.2020 wird geändert, da sich im Rahmen des aktualisierten Antrages des Vorhabenträgers vom 30.01.2023 der Geltungsbereich des Bauleitplanverfahrens (u. a. durch Einbeziehung weiterer Flächen und einer externen Ausgleichsfläche) verändert hat. Die Zustimmungen der betroffenen Grundstückseigentümer liegen vor. Die Finanzierung der Planungsleistungen (Gutachten, Planungskosten etc.) sowie die Herstellung der Erschließungsanlagen und Kostenübernahme zu der externen Ausgleichsfläche usw. werden durch den Vorhabenträger übernommen.

Weitere Schritte nach Beschlussfassung

Der Beschluss wird entsprechend § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Zeitpunkt, Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung sowie Angaben zu den Arten verfügbarer umweltbezogener Informationen werden gemäß § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB im Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt ortsüblich bekanntgemacht.

In der Bekanntmachung wird darauf hingewiesen, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können.

Mit dem Antragsteller (Vorhabenträger) wird der erforderliche Durchführungsvertrag gemäß § 12 Abs. 1 Satz 1 BauGB zur Vorbereitung und Durchführung dieses Bebauungsplanverfahrens abgeschlossen.

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 Nachhaltigkeits-controlling und das demographische Controlling sind somit integraler Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens und erfolgen nicht gesondert.
