

Titel der Drucksache:

**Bebauungsplan MOL463 "Am Zwetschenberg"
- Billigung des Entwurfs und öffentliche
Auslegung**

Drucksache

2300/23

Stadtrat

Entscheidungsvorlage

öffentlich

Beratungsfolge	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Dienstberatung OB	16.09.2024	nicht öffentlich	Vorberatung
Ortsteilrat Molsdorf	21.10.2024	öffentlich	Anhörung
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau, Umwelt, Klimaschutz und Verkehr	24.10.2024	öffentlich	Vorberatung
Stadtrat	06.11.2024	öffentlich	Entscheidung

Beschlussvorschlag

01

Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan MOL463 "Am Zwetschenberg" beschlossen am 02.06.1999 (Beschluss Nr. 100/99) wird hinsichtlich des Geltungsbereichs wie folgt geändert:

- Der Geltungsbereich wird entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen gegenüber dem 2. Vorentwurf, Beschluss Nr. 2183/19 vom 27.05.2020 gemäß Anlage 2 begrenzt.

02

Die Zwischenabwägung (Anlage 4) zu den im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen wird beschlossen.

03

Der Entwurf des Bebauungsplanes MOL463 "Am Zwetschenberg" (Anlage 2) in seiner Fassung vom 15.08.2024 und dessen Begründung (Anlage 3) werden gebilligt.

04

Der Entwurf des Bebauungsplanes, die Begründung sowie die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen werden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Gemäß § 4 Abs. 2 BauGB werden die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden, beteiligt.

16.09.2024, gez. A. Horn

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
- Anlage 1.2 Übersichtsskizze (externer Geltungsbereich)
- Anlage 2 Planzeichnung- Entwurf
- Anlage 3 Begründung- Entwurf
- Anlage 3.1 Grünordnungsplan (GOP)
- Anlage 3.2 Umweltbericht
- Anlage 3.3 Artenschutzrechtliche Beurteilung
- Anlage 3.4 Regenwasserkonzeption
- Anlage 3.5 Schallimmissionsprognose
- Anlage 3.6 Baugrundgutachten
- Anlage 4a Zwischenabwägung (öffentlich)
- Anlage 4b Zwischenabwägung (nicht öffentlich)

Sachverhalt

1. Beschlusslage/ Verfahrensablauf

- Beschluss Nr. 100/99 vom 02.06.1999, Aufstellungsbeschluss und frühzeitige Bürgerbeteiligung zum Bebauungsplan MOL463 "Am Zwetschenberg" Erfurt-Molsdorf, ortsüblich bekannt gemacht im Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt Nr. 11 vom 25.06.1999
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist durch die öffentliche Auslegung des Vorentwurfes des Bebauungsplans MOL463" Am Zwetschenberg" vom 05.07.1999 bis 06.08.1999 erfolgt.

- Aufgrund der fehlenden Rahmenbedingungen für eine abwassertechnische Erschließung des Plangebietes gab es mehrfache Wechsel der Erschließungsträger. Seit dem 03.11.2016 verfügt ein Erschließungsträger über die Grundstücksflächen im Geltungsbereich. Ab dem Jahr 2018 erfolgte eine Wiederaufnahme des Planverfahrens. Es wurde ein 2. Vorentwurf erstellt.
- Der Stadtrat Erfurt hat am 27.05.2020 mit Beschluss Nr. 2183/19 den 2. Vorentwurf des Bebauungsplanes MOL463 "Am Zwetschenberg" mit Begründung gebilligt und die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung beschlossen. Die erneute frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist durch die öffentliche Auslegung des 2. Vorentwurfes des Bebauungsplans MOL463 "Am Zwetschenberg" vom 06.07.2020 bis 14.08.2020 erfolgt.
- Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gem. § 4 Abs. 1 Satz 1 BauGB mit Schreiben vom 26.06.2020 erneut zur Stellungnahme aufgefordert worden.
- Die eingegangenen Stellungnahmen fanden gemäß Zwischenabwägung ihre Berücksichtigung im Rahmen der Erstellung des Bebauungsplanentwurfs. Es wurden keine Stellungnahmen vorgebracht sowie normativen Hindernisse aufgezeigt, die der Weiterführung des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans MOL463 "Am Zwetschenberg", entgegenstehen. Es wurde ein Abwägungsvorschlag erarbeitet, der als Zwischenabwägung bestätigt werden soll (Anlage 4). Die Gesamtabwägung erfolgt nach Durchführung der öffentlichen Auslegung.
- Im Jahr 2021 erfolgte im laufenden Bebauungsplanverfahren ein weiterer Erschließungsträgerwechsel.
- Mit dem vorliegenden Bebauungsplanentwurf soll die öffentliche Auslegung durchgeführt werden.

2. Inhalt und Ziele des Bebauungsplans/ Gutachten

Mit dem Bebauungsplan MOL463 "Am Zwetschenberg" sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Wohngebäuden, überwiegend als Einfamilienhäuser, geschaffen werden. Mit Erarbeitung des Entwurfs wurde der Geltungsbereich entsprechend der zeichnerischen Festsetzungen auf die Grundstücksflächen, für die der Erschließungsträger eine Verfügungsberechtigung besitzt gegenüber dem Aufstellungsbeschluss bzw. 2. Vorentwurf erweitert.

Im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplanes können in dem Allgemeinen Wohngebiet ca. 20 Wohngebäude als Einzel- und Doppelhäuser beidseitig der Straße Am Zwetschenberg errichtet werden. Ein harmonischer Übergang zum Landschaftsraum nach Westen und zu den angrenzenden Gartenbereichen der Bebauung der Marienthalstraße im Osten erfolgt durch die Festsetzung von Anpflanzflächen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans wurden ein Grünordnungsplan (Anlage 3.1) sowie ein Umweltbericht (Anlage 3.2) erstellt, in denen die fachlichen Belange des Umwelt-, Natur- und Artenschutzes dargestellt sowie erforderliche Gestaltungs- Schutz- Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ermittelt und beschrieben werden. Des Weiteren wird mit dem Bebauungsplan eine artenschutzrechtliche Prüfung inkl. der Kartierung von Vogel-/ Fledermausarten vorgelegt (Anlage 3.3).

Für die Gewährleistung einer geordneten Niederschlagsentwässerung wurde eine

Regenwasserkonzeption (Anlage 3.4) erarbeitet. Im Ergebnis wurden für die privaten Baugrundstücke und die öffentliche Verkehrsfläche Maßnahmen zum Regenwasserrückhalt festgesetzt bzw. werden vertraglich mit dem Erschließungsträger vereinbart, diese sind:

- Dezentrale Regenrückhaltung auf den Baugrundstücken durch Retentionszisternen zur Drosselung der Abflussspende Die Drosselmenge wird auf 0,2 l/s je Baugrundstück in den Regenwasserkanal begrenzt. Die Fläche muss die Realisierung einer Rückhalteeinrichtung mit einem Rückhaltevolumen von mindestens 1,8 m³ je Baugrundstück aufweisen.
- für die Dachausbildung von Haupt- und Nebengebäuden werden humusierte Gründächer > 10 cm Dachaufbau vorgegeben,
- westlich der Baugrundstücke wird ein Abfanggraben für Außengebietswasser angeordnet und an den Mückenborn angeschlossen. Der Abfanggraben wird auf den privaten Grundstücken mit Kaskaden hergestellt und darf nicht überbaut werden. Die Unterhaltungspflicht obliegt den Grundstückseigentümern.
- Für die Wohngebietsstraße (Abschnitt Nord- Süd, senkrecht zum Mückenborn) erfolgt die Regenwasserableitung über ein Mulden-Rigolen-System an der westlichen Seite der festgesetzten Straßenverkehrsfläche, dies dient neben der Regenrückhaltung der Verdunstung und der Versickerung von Niederschlagswasser.

Im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung (Anlage 3.5) wurden schalltechnische Berechnungen für den Bebauungsplan MOL463 "Am Zwetschenberg" für Straßen- und Schienenlärm (Verkehrslärm) durchgeführt. Im Ergebnis der Schallimmissionsprognose wurden im Bebauungsplan aktive und passive Schallschutzmaßnahmen zum Schutz gegen Außenlärm nach DIN 4109 zeichnerisch und textlich festgesetzt.

Hinweis:

Sobald die rechtlichen Voraussetzungen des § 33 Abs. 1 BauGB eingetreten sind, entsteht für den Antragsteller ein Rechtsanspruch auf Zulassung von Vorhaben auch vor dem Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan. Die Stadtverwaltung ist somit gehalten, nach dem Eintritt der entsprechenden Voraussetzungen die notwendigen Schritte zu unternehmen, die eine Zulassung von Vorhaben nach § 33 Abs. 1 BauGB ermöglichen.

Weitere Schritte nach Beschlussfassung

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.

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.
