

Titel der Drucksache:

**Bebauungsplan BIN651 "An der Weinsteige -
nördlicher Teilbereich" -
Aufstellungsbeschluss, Billigung des
Vorentwurfes und frühzeitige Beteiligung der
Öffentlichkeit**

Drucksache

0293/13

Stadtrat

Entscheidungsvorlage

öffentlich

Beratungsfolge	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Dienstberatung OB	16.05.2013	nicht öffentlich	Vorberatung
Ortsteilrat Bindersleben	20.06.2013	nicht öffentlich	Vorberatung
Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt	25.06.2013	nicht öffentlich	Vorberatung
Stadtrat	03.07.2013	öffentlich	Entscheidung

Beschlussvorschlag

01

Für einen nördlichen Teilbereich des Bebauungsplanes BIN137 "An der Weinsteige" soll gemäß § 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB ein Bebauungsplan BIN651 „An der Weinsteige - nördlicher Teilbereich“ aufgestellt werden.

Das Gebiet des Bebauungsplanes BIN651 besteht aus zwei Teilbereichen.

Der Teilbereich 1 wird entsprechend der zeichnerischen Festsetzungen begrenzt:

im Nordwesten: durch die nordwestliche Grenze des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes BIN 137

im Nordosten: durch die südwestliche Grenze der Flurstücke 159/5 und 109/12 der Flur 3, Gemarkung Bindersleben (Orionstraße)

im Südosten: durch die nordwestliche Grenze des Flurstücks 202/83 (Andromedastraße), die gerade Verlängerung dieser Grenze bis zum Schnittpunkt dieser Linie mit der Verlängerung der westlichen Grenzlinie des Flurstücks 206/66, die westlichen Grenzen der Flurstücke 206/66 und 210/26, die nördliche Grenze des Flurstücks 276, die gerade Verlängerung dieser Linie bis zum Schnittpunkt mit der westlichen Grenze des Flurstücks 211/2 (Pegasusweg), die westliche Grenze des Flurstücks 211/2, die nördliche Grenze des Flurstücks 214/2, die nordwestliche Grenze der Flurstücke 228, 216, 203/17 (Siriusstraße), 381/2, 113/93 und 75/16, die südwestliche Grenze des Flurstücks 75/16 bis zum nördlichen Grenzpunkt des Flurstücks 75/158, die nordwestliche Grenze des Flurstücks 75/158 in gerader

Verlängerung bis zum Schnittpunkt mit der nordöstlichen Grenze des Flurstücks 75/125 (Antaresweg), die südwestliche Grenze des Flurstücks 75/125 bis zum nördlichen Eckpunkt des Flurstücks 75/91, die nordwestliche Grenze der Flurstücke 75/91 und 75/146, die südwestliche Grenze des Flurstücks 75/146 in einer Länge von 2m, danach rechtwinklig die Kastorstraße querend auf den nördlichen Eckpunkt des Flurstücks 75/130, die südwestliche Grenze der Flurstücke 75/130, 75/129, 75/95, 75/96, die nordwestliche Grenze des Flurstücks 75/72, die südwestliche Grenze des Flurstücks 75/72 bis zum südwestlichen Eckpunkt, dann eine gerade Linie vom südwestlichen Eckpunkt des Flurstücks 75/72 bis zum südöstlichen Eckpunkt des Flurstücks 75/73, die nordöstliche Grenze des Flurstücks 75/73, die nord-westliche Grenze des Flurstücks 74/73, die südwestliche Grenze des Flurstücks 75/73 bis zum Straßenradius, alle Flurstücke Flur 3, Gemarkung Bindersleben

im Südwesten: durch die nordöstliche Grenze des Flurstücks 71/7, die nordöstlichen Grenzen der Flurstücke 82/3, 81/3, 78/24, 78/23 und 78/51, durch die östliche Grenze des Flurstückes 78/51, durch die südöstliche Grenze der Flurstücke 78/52, 78/51 und 78/23, durch die nordöstliche Grenze des Flurstückes 78/26 verlängert bis zur Südostgrenze des Flurstücks 78/40, dem Straßenradius folgend die Südwestgrenzen der Flurstücke 78/60, 78/59, 77/25, 77/33, 77/19 und 75/156 (Taurusstraße) bis zum Straßenradius, alle Flurstücke Flur 3, Gemarkung Bindersleben

Der Teilbereich 2 wird entsprechend der zeichnerischen Festsetzungen begrenzt:

im Nordwesten: durch die südöstliche Grenze des Flurstücks 351/62, Flur 3, Gemarkung Bindersleben

im Nordosten: durch die südwestliche Grenze des Flurstücks 71/5, Flur 3, Gemarkung Bindersleben

im Südosten: durch die nordwestliche Grenze des Flurstücks 430/64, Flur 3, Gemarkung Bindersleben

im Südwesten: durch die nordöstliche Grenze des Flurstücks 62/3, Flur 3, Gemarkung Bindersleben

Folgende Planungsziele werden dabei angestrebt:

- Die bisher festgesetzte gewerbliche Nutzung (GE 2 und GE 3) soll zu Gunsten einer Wohnnutzung (WA) auf der Grundlage einer aktuellen Schallimmissionsprognose geändert werden.
- Im Bebauungsplanverfahren soll geprüft werden, inwieweit in untergeordneten Bereichen ein MI oder eingeschränktes GE (gegenüber Handelsfläche bzw. Bürogebäude) geeignet ist z.B. zur Errichtung eines Arzthauses.
- Der bisher am südwestlichen Randbereich geplante Spielbereich soll in den nördlichen Teilbereich verlagert werden.
- Die bisher für den Spielplatz vorgesehene Fläche soll wieder einer landwirtschaftlichen Nutzung zugeführt werden.

- Die bisher nicht gebaute „Andromedastraße“ soll komplett neu geordnet werden, um sowohl die Einordnung der Baufenster zu optimieren und die Verkehrserschließung, insbesondere Anbindung der bereits vorhandenen Straßen im Wohngebiet zu gewährleisten.
- An die vorhandenen Erschließungsanlagen soll angeknüpft und das Erschließungssystem vervollständigt werden.

02

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß §13a BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach §2 Abs. 4 BauGB aufgestellt.

03

Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB ortsüblich im Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt bekannt zu machen.

04

Der städtebauliche Vorentwurf vom 19.02.2013 und die Erläuterungsbericht werden als Vorentwurf des Bebauungsplanes BIN651 „An der Weinsteige - nördlicher Teilbereich“ (Anlage 2) und dessen Begründung (Anlage 3) gebilligt.

05

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist durch öffentliche Auslegung des städtebaulichen Vorentwurfes des Bebauungsplanes BIN651 "An der Weinsteige - nördlicher Teilbereich" und dessen Begründung durchzuführen.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt wird, sind gemäß § 4 Abs. 1 Satz 1 BauGB zu beteiligen.

06

Zeitpunkt, Ort und Dauer der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sind ortsüblich im Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt bekannt zu machen.

07

Der Flächennutzungsplan ist gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung anzupassen.

08

Der Oberbürgermeister wird beauftragt, mit dem Antragsteller einen städtebaulichen Vertrag insbesondere zur Übernahme der Kosten der Planung und die Herstellung der Erschließung abzuschließen.

16.05.2013 i.V. gez. Kathrin Hoyer

Datum, Unterschrift

Nachhaltigkeitscontrolling	Nein	☒	Ja, siehe Anlage	Demografisches Controlling	Nein	☒	Ja, siehe Anlage	
Finanzielle Auswirkungen	☒	Nein	Ja	→	Nutzen/Einsparung	☒	Nein	Ja, siehe Sachverhalt
↓				Personal- und Sachkosten (in EUR) / Personalkosteneinsparung (in VbE)				
Deckung im Haushalt	Nein		Ja	Gesamtkosten				EUR
↓								
	2013		2014		2015		2016	
Verwaltungshaushalt Einnahmen	EUR		EUR		EUR		EUR	
Verwaltungshaushalt Ausgaben	EUR		EUR		EUR		EUR	
Vermögenshaushalt Einnahmen	EUR		EUR		EUR		EUR	
Vermögenshaushalt Ausgaben	EUR		EUR		EUR		EUR	
Deckung siehe Entscheidungsvorschlag								

Fristwahrung

☒ Ja Nein

Anlagenverzeichnis

Anlagenverzeichnis

- 1 - Übersichtsskizze
- 2 - Städtebaulicher Vorentwurf
- 3 - Begründung
- 3.1 - Schallprognose
- 4 - Antrag des Vorhabenträgers (nicht öffentlich)

Die Anlagen 2 bis 4 liegen in den Fraktionen und im Bereich Oberbürgermeister zur Einsichtnahme aus.

Sachverhalt

Der Vorhabenträger hat am 26.10.12 einen Antrag auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens nach § 12 BauGB für das Vorhaben "An der Weinsteige" gemäß § 12 Abs. 2 Satz 1 BauGB gestellt.

Der Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens kann zugestimmt werden, jedoch fehlen für die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes bestimmte Voraussetzungen. Der Vorhabenträger beabsichtigt nicht die Durchführung des Vorhabens in Form der Errichtung der hochbaulichen Anlagen, sondern lediglich der Erschließung. So ist es derzeit so, dass zwar die Erschließung durch den Vorhabenträger hergestellt wird, die Baugrundstücke dann jedoch an Einzelbauherren veräußert werden.

Aus diesem Grund muss das Planungsrecht in Form eines Angebotsbebauungsplanes nach

§ 30 BauGB hergestellt werden.

Die Umsetzung der angestrebten Planungsziele muss dabei durch entsprechende Festsetzungen gesichert werden.

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan der Stadt Erfurt als Wohnbaufläche und teilweise als Gewerbefläche dargestellt. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes soll im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB erfolgen.

Die Anwendungsvoraussetzungen nach § 13a Abs. 1 BauGB sind wie folgt gegeben:

- Es handelt sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung.
- Die festgesetzte zulässige Grundfläche hat eine Größe von weniger als 20.000 qm.
- Es werden durch den Bebauungsplan nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.
- Des Weiteren bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB wird im beschleunigten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen.

Es ist dringend erforderlich, dass die Stadt mit dem Vorhabenträger einen städtebaulichen Vertrag insbesondere zur Übernahme der Kosten der Planung und die Herstellung der Erschließung abschließt.

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.