

Titel der Drucksache:

**Entscheidung zu einem Antrag auf Einleitung
eines Bauleitplanverfahrens für die Errichtung
von 8 Einfamilienhäuser in Erfurt-Büßleben**

Drucksache

0184/15

Stadtrat

Entscheidungsvorlage

öffentlich

Beratungsfolge	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Dienstberatung OB	04.01.2016	nicht öffentlich	Vorberatung
Dienstberatung OB	07.01.2016	nicht öffentlich	Vorberatung
Ortsteilrat Büßleben	10.02.2016	nicht öffentlich	Vorberatung
Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt	23.02.2016	nicht öffentlich	Vorberatung
Stadtrat	02.03.2016	öffentlich	Entscheidung

Beschlussvorschlag

01

Der Antrag auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens nach § 12 BauGB vom 11.08.2014 für das Vorhaben Wohngebiet "Manstedtsgarten" in Erfurt-Büßleben wird gemäß § 12 Abs. 2 Satz 1 BauGB abgelehnt.

02

Die Stadtverwaltung wird beauftragt, dem Antragsteller die Entscheidung des Stadtrates einschließlich Begründung mitzuteilen.

07.01.2016 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			
↓				
	2015	2016	2017	2018
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 - städtebauliches Konzept

Anlage 3 - Beschreibung des Vorhabens

Anlage 4 - Antrag auf Einleitung eines Bauleitplanverfahrens (nicht öffentlich)

Anlage 5 - Stellungnahme SV Blau-Weiß Büßleben 04 e.V.

Die Anlagen 2-5 liegen im Bereich OB und den Fraktionen zur Einsichtnahme aus.

Sachverhalt

Der Stadtverwaltung Erfurt liegt der Antrag eines Vorhabenträgers auf Einleitung eines Bauleitplanverfahrens für die Entwicklung eines Wohngebietes westlich der Linderbacher Straße am nordwestlichen Ortsrand von Erfurt-Büßleben vor.

Das städtebauliche Konzept sieht für das genannte Gebiet folgendes vor:

Auf acht Grundstücken westlich angrenzend an die Linderbacher Straße soll eine Wohnbebauung entwickelt werden. Ziel der Planung ist es, die im Umfeld vorhandenen Baustrukturen fortzuführen und die Grundstücke mit Einfamilienhäusern in offener Bauweise zu bebauen. Die bereits vorhandene Gebäudestruktur auf der gegenüberliegenden Straßenseite sollen auf den Grundstücken durch eine maximal zweigeschossige, offene Bebauung weiter fortgeführt werden.

Die Fläche wird gegenwärtig landwirtschaftlich genutzt.

Gemäß § 12 Absatz 2 Satz 1 BauGB hat die Gemeinde auf Antrag des Vorhabenträgers über die

Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens nach pflichtgemäßem Ermessen zu entscheiden. Die Stadt darf das Instrumentarium der Bauleitplanung nur einsetzen, soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Im seit 27.05.2006 wirksamen Flächennutzungsplan ist die Fläche am nordwestlichen Ortsrand von Büßleben zum Teil als Wohnbaufläche dargestellt, zum Teil als Grünfläche mit Ausweisung des Peterbaches als Schutzgebiet.

Der Antrag wurde durch die Verwaltung geprüft und im Ergebnis ist folgendes festzustellen:

Der nordwestliche Ortsrand von Büßleben stellt sich derzeit intakt dar, es handelt sich um einen vernetzten Grünbereich, der in nördlicher Richtung weiter nach Linderbach verläuft. In dieser Grünzone ist die mit Bäumen geprägte Bachaue des Peterbaches eingebettet. Der Bereich stellt einen für ländliche Siedlungen typischen, vermittelnden Übergang von der bebauten Ortslage in die freie Feldflur und Landschaft dar.

Der vorhabensbezogene Bebauungsplan widerspricht dem Landschaftsplan der Landeshauptstadt Erfurt. Der Landschaftsplan sieht für den Bereich des geplanten Baugebietes den Erhalt der Bachaue inkl. der Entwicklung von Grünlandbereichen vor, welche Lebensraumfunktionen sowie begleitende Funktionen für die Schutzgüter Klima (Durchlüftungsbahn) und Wasser (Retentionsfläche) erfüllen sollen. Der Peterbach und seine Ufer sind gesetzlich geschützte Biotope und stehen unter entsprechendem Schutz.

Aus Sicht der unteren Wasserbehörde sind die Grundstücke nicht direkt von den im Hochwasserschutzkonzept berechneten Hochwässern betroffen. Bei der weiteren Planung ist aber darauf zu achten, dass sowohl ein Gewässerrandstreifen von fünf Metern ab Böschungsoberkante, gefolgt von einem Weg und daran anschließend ein Streifen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Bebauungsplan festgeschrieben werden. So kann gesichert werden, dass die Gewässerstruktur des Peterbachs gesichert und perspektivisch auch verbessert werden kann.

Es wäre sicherzustellen, dass Geländeaufhöhungen lediglich entlang der Linderbacher Straße auf einem maximal 25 m breiten Streifen stattfinden, ebenso sollten bauliche Anlagen und Nebengebäude ausschließlich in diesem Bereich eingeordnet werden.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wäre aus klimaökologischer Sicht problematisch, da das Plangebiet in der Klimaschutzzone 1. Ordnung liegt, welche die größte Bedeutung für die Sammlung und den Transport von Frisch- und Kaltluft hat. Diese Flächen sind freizuhalten und schließen eine Bebauung aus. Ziel ist es, die Frisch- und Kaltluftversorgung entlang des Peterbachs und des Steingrabens zu gewährleisten. Prinzipiell ist es das Ziel die Bebauungsdichte in der Klimaschutzzone 1. Ordnung zu verringern. Vor diesem Hintergrund wäre durch ein Klimagutachten zu klären, ob aufgrund der Umstände im Einzelfall abweichend die Bauung ungeachtet dessen vertretbar ist.

Die Planfläche liegt im Einwirkungsbereich einer Sportanlage. Letztere unterliegt den immissionsschutzrechtlichen Anforderungen der 18. BImSchV (Sportanlagenlärmschutzverordnung). Gemäß § 2 Abs. 2 der 18. BImSchV dürfen beim Betrieb der Sportanlage nachstehende rechtsverbindliche Immissionsrichtwerte für allgemeine Wohngebiete (WA) nicht überschritten werden:

tags außerhalb der Ruhezeiten 55 dB(A)
tags innerhalb der Ruhezeiten 50 dB(A)
nachts (22 bis 6 Uhr) 40 dB(A)

An Werktagen umfasst die Ruhezeit die Zeiträume 6 bis 8 Uhr sowie 20 bis 22 Uhr. Die Ruhezeit an Sonn- und Feiertagen bezieht sich auf die Zeiträume 7 bis 9 Uhr, 20 bis 22 Uhr sowie zusätzlich 13 bis 15 Uhr (wenn die Nutzungsdauer der Sportanlage in der Zeit von 9 bis 20 Uhr vier Stunden oder mehr beträgt). Der betroffene SV Blau-Weiß Büßleben 04 e.V. hat mit Schreiben vom 25.11.2015 über die bevollmächtigte Rechtsanwaltskanzlei gefordert, dass eine Einschränkung der Nutzung des Sportplatzes auszuschließen wäre (Schreiben in der Anlage). Aufgrund der Nähe der Planfläche zur Sportanlage und der beschriebenen intensiven Nutzung, insbesondere auch in den sensiblen Ruhezeiten, ist bei bereits überschlägiger Betrachtung im Falle einer Vorhabenrealisierung mit Nutzungseinschränkungen der Sportanlage und von einer Beeinträchtigung des Sportbetriebs auszugehen. Aus diesem Grunde wird die Ablehnung empfohlen.

Dem Stadtrat wird aufgrund der genannten Belange, die dem Vorhaben entgegenstehen, empfohlen, den Antrag auf Einleitung eines Bauleitplanverfahrens für die Errichtung von acht Einfamilienhäusern in Erfurt-Büßleben abzulehnen.

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