

Titel der Drucksache:

**Antrag auf Einleitung eines
Bauleitplanverfahrens; Einleitungs- und
Aufstellungsbeschluss über den
vorhabenbezogenen Bebauungsplan LIN641
"Azmannsdorfer Straße"**

Drucksache

0602/12

Stadtrat

Entscheidungsvorlage

öffentlich

Beratungsfolge	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Dienstberatung OB	21.06.2012	nicht öffentlich	Vorberatung
Ortsteilrat Linderbach	05.07.2012	nicht öffentlich	Vorberatung
Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt	10.07.2012	nicht öffentlich	Vorberatung
Stadtrat	18.07.2012	öffentlich	Entscheidung

Beschlussvorschlag

01

Dem Antrag auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens nach § 12 BauGB vom 15.02.2012 für einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Azmannsdorfer Straße", Erfurt Linderbach für 17 Einfamilienhäuser wird gemäß § 12 Abs. 2 Satz 1 BauGB zugestimmt.

02

Für den Ortsteil Linderbach, am nördlichen Ortsausgang Linderbach zu Azmannsdorf, östlich der Azmannsdorfer Straße soll gem. § 12 Abs. 1 Satz 1 i.V. m. § 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB der Vorhabenbezogene Bebauungsplan LIN641 "Azmannsdorfer Straße, Erfurt-Linderbach" aufgestellt werden.

Mit dem Bebauungsplan werden folgende Planungsziele angestrebt:

- ° Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung eines Wohngebietes
- ° Zulässigkeit von Einfamilienhäusern (Einzelhäuser) und zwei Mehrfamilienhäusern in ein- bis zweigeschossiger Bauweise und Schaffung eines grünen Ortsrandes durch Festsetzung von privaten Grünflächen im Norden des Baugebietes sowie Ausgleichsflächen
- ° Lösung des schalltechnischen Konflikts zwischen den emittierenden Bahnanlagen im Norden und dem Schutzanspruch der entstehenden heranrückenden Wohnbebauung
- Festsetzung von Erschließungsanlagen und Umweltschutzmaßnahmen

03

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

04

Der Oberbürgermeister wird beauftragt, mit dem Antragsteller (Vorhabenträger) den erforderlichen Durchführungsvertrag gemäß § 12 Abs. 1 Satz 1 BauGB in Vorbereitung und Durchführung dieses Bebauungsplanverfahrens abzuschließen.

21.06.2012 gez. A. Bausewein

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																									
↓																										
	<table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>2012</th> <th>2013</th> <th>2014</th> <th>2015</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Verwaltungshaushalt Einnahmen</td> <td>EUR</td> <td>EUR</td> <td>EUR</td> <td>EUR</td> </tr> <tr> <td>Verwaltungshaushalt Ausgaben</td> <td>EUR</td> <td>EUR</td> <td>EUR</td> <td>EUR</td> </tr> <tr> <td>Vermögenshaushalt Einnahmen</td> <td>EUR</td> <td>EUR</td> <td>EUR</td> <td>EUR</td> </tr> <tr> <td>Vermögenshaushalt Ausgaben</td> <td>EUR</td> <td>EUR</td> <td>EUR</td> <td>EUR</td> </tr> </tbody> </table>		2012	2013	2014	2015	Verwaltungshaushalt Einnahmen	EUR	EUR	EUR	EUR	Verwaltungshaushalt Ausgaben	EUR	EUR	EUR	EUR	Vermögenshaushalt Einnahmen	EUR	EUR	EUR	EUR	Vermögenshaushalt Ausgaben	EUR	EUR	EUR	EUR
	2012	2013	2014	2015																						
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

- 1 - Übersichtsskizze
- 2 - Vorhabenbeschreibung
- 3 - Vorhabenplan
- 4 - Bestandsplan
- 5 - rechtskräftiger Bebauungsplan LIA277 "Fuhrbetrieb mit Wohnhaus"
- 6 - Antrag (nicht öffentlich)

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

Beschlusslage

Flächennutzungsplan

Stadtratsbeschluss Nr. 128/2005 vom 13.07.2005, rechtswirksam mit Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 11 vom 27.05.2006

Integriertes Stadtentwicklungskonzept Erfurt 2020

Stadtratsbeschluss Nr. 000230/08 vom 29.10.2008, bekannt gemacht im Amtsblatt Nr. 21 vom 21.11.2008

Vorhabenbezogener Bebauungsplan LIA277 "Fuhrbetrieb mit Wohnhaus", Satzungsbeschluss (LIA146/33/92) am 28.09.1992, Genehmigung (AZ: 250.515-EF-L-26-MI) durch das Landesverwaltungsamt am 22.10.1992, Bekanntmachung durch Aushang in Linderbach am 23.10.1992; der Vorhaben- und Erschließungsvertrag ist wegen eines fehlenden Durchführungsvertrages rechtsunwirksam.

Sachverhalt

Sachverhalt

Der Eigentümer der Flurstücke 186/5, 187/3, 188/2, 188/3, 190/2, 189/2, Flur 4, Gemarkung Linderbach hat den Antrag auf Einleitung eines Bauleitplanverfahrens nach §12 BauGB gestellt, mit dem für die genannten Flurstücke die Schaffung planungsrechtlicher Voraussetzungen zur Errichtung von ca. 15 Einfamilienhäusern und 2 Mehrfamilienhäusern beantragt wird.

Auf den genannten Flurstücken befand sich bisher eine Transportfirma/ Logistikunternehmen, das sich an dieser Stelle nicht weiter entwickeln konnte und daher als neuen Betriebsstandort das Güterverkehrszentrum (GVZ) Erfurt gewählt hat.

Die Nutzung der Flächen durch die Transportfirma/ Logistikunternehmen, erfolgte zum einen auf Basis des Vorhabenbezogenen Bebauungsplan LIA277 "Führunternehmen mit Wohnhaus", zum anderen wurden landwirtschaftliche Flächen nachgenutzt.

Die beschriebene Fläche ist in großen Teilen versiegelt (s. Bestandsplan) und mit zwei Hallenbauten bebaut.

Der Antragsteller möchte nach Aufgabe seines Betriebes die Flächen durch die vorgeschlagene Wohnnutzung nachnutzen.

Der Ortsteil Linderbach wurde gem. Aussagen des Ortsteilrates durch den Ziel- und Quellverkehr des Transportunternehmens stark belastet. Mit Übersiedlung des Unternehmens in das GVZ soll sich die Situation erheblich verbessert haben. Aus dem Ortsteilrat Linderbach heraus gab es bereits Anfragen, welche planerischen Möglichkeiten einer erneuten Ansiedlung eines Logistikunternehmens vorbeugen zu könnten.

Das Flurstück Gemarkung Linderbach, Flur 4, 189/2 (schmale Wegeparzelle nördlich der Hausgärten) ist im Eigentum der Stadt. Die Verfügung über das Flurstück ist jedoch nach dem Vermögensgesetz noch nicht abschließend geklärt. Es könnten im Wege der Rückübertragung vermögensrechtliche Ansprüche durch einen Dritten geltend gemacht werden, dies muss seitens des Amtes für Grundstücks- und Gebäudeverwaltung noch abschließend geprüft werden. Eine Verfügungsberechtigung des Vorhabenträgers für diese Teilfläche besteht nicht.

Da das Vorhaben auch unter Aussparung dieser Fläche umgesetzt werden könnte, ist dies für den Antrag unschädlich.

Planungsrechtliche Situation

Der Vorhaben- und Erschließungsplan VEP LIA277 "Führunternehmen mit Wohnhaus", ist ohne Durchführungsvertrag abgeschlossen worden, es wurde lediglich ein Erschließungsvertrag geschlossen. Er ist damit als Satzung rechtsunwirksam. Er gilt nach Umsiedlung des bisherigen Unternehmens als Satzung nicht weiter fort.

Aus Sicht der Stadtplanung bietet sich eine Arrondierung des Ortsteil Linderbachs durch die vorgesehene Wohnbebauung an.

Ziele der Stadtentwicklung/ Flächennutzungsplan

Der Standort ist im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Erfurt (Veröffentlichung im Amtsblatt vom 27.05.2006) als gemischte Baufläche dargestellt.

Der vorliegende Standort wurde zum FNP, da im Bestand eine überwiegende Prägung durch nichtstörendes Gewerbe vorlag, im Beiplan 8 - Arbeiten erfasst.

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt steht eine weitere Wohnentwicklung am vorliegenden Standort

nicht in Einklang mit den Zielen der Stadtentwicklung, nachfolgend werden die Gründe benannt:

Im FNP sind für die Stadt Erfurt in der Darstellung von Wohnbauflächen und gemischten Bauflächen neben dem Bestand zur Deckung des voraussehbaren Bedarfes bereits ausreichend Potentiale für den Wohnungsneubau enthalten.

Das integrierte Stadtentwicklungskonzept Erfurt 2020 (vom Stadtrat am 29.10.2008 bestätigt) enthält als Ziele der Stadtentwicklung, dass Eigenheimstandorte konzentriert an ÖPNV-Achsen sowie das Flächenrecycling in innenstadtnahen Lagen unterstützt werden sollen. Beide Merkmale sind für den vorliegenden Standort nicht gegeben. Im räumlichen Leitbild "Wohn- und Lebensqualität" des integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (Karte 18) ist der Standort nicht als Wohnstandort vorgesehen.

Die u. a. dem FNP zu Grunde gelegte Sektorale Entwicklungskonzeption Wohnen 2020 - Teilbereich Neubau stuft den Standort als suburbane Siedlungsfläche im stadtnahen Siedlungsraum nur in der 4. Entwicklungspriorität (= letzte Priorität) ein.

In unmittelbarer Nachbarschaft zum Standort befindet sich der erschlossene und bereits langjährig in der Vermarktung und Realisierung befindliche Bebauungsplan LIA 285 "Am Steige". Für eine nachhaltige Stadtentwicklung ist einer vollständigen Bebauung des v. g. Bebauungsplangebietes, u. a. zur effektiven Auslastung bestehender Infrastrukturen, der Vorrang vor der Entwicklung eines neuen Wohnungsbaustandortes in unmittelbarer Nachbarschaft zu geben.

Beurteilung der Belange der Stadtentwicklung mit städtebaulichem Fazit:

Mit dem Bebauungsplan LIN641 ist beabsichtigt, ein brachgefallenes gewerbliches Grundstück zu überplanen und die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung eines Wohngebietes für 15 Einfamilienhäuser und 2 Mehrfamilienhäuser zu schaffen. Ergänzend hierzu soll ein grüner Ortsrand durch Festsetzung von privaten Grünflächen im Norden des Baugebietes sowie Ausgleichsflächen entstehen., der mit bestehenden Grünzügen entlang des Peterbachs und Wegeverbindungen vernetzt werden soll.

Obgleich sich die Landeshauptstadt Erfurt im integrierten Stadtentwicklungskonzept dazu bekannt hat, eine Wohnbauentwicklung ausschließlich in integrierten innerstädtischen Lagen vorzunehmen, soll mit dem vorliegenden Planverfahren von dieser Selbstbindung als besonderer Ausnahme aus u. g. Gründen Abstand genommen werden und dem Vorhaben aus städtebaulicher Sicht zugestimmt werden, da:

- ein nicht mehr benötigtes Grundstück einer sinnvollen Nachnutzung zugeführt werden soll,
- eine ungeordnete Brache in Ortsrandlage im Übergangsbereich zur offenen Landschaft vermieden werden soll,
- es zu einer wünschenswerten Entsiegelung von Flächen führen würde,
- eine für den Ortsteil Linderbach nachteilige emittierende Nutzung aufgehoben würde,
- es der Arrondierung des Ortsteils Linderbach durch 17 Wohnhäuser dienen würde,
- der Ortsrand von Linderbach durch einen grünen Abschluss definiert würde und bestehende Grünzüge aufgegriffen und fortgeführt würden
- eine planungsrechtlich ungeordnete Situation geordnet würde.

Die Entwicklung des in unmittelbarer Nähe befindlichen Wohngebietes LIA285 "Am Steige" wird voraussichtlich in 2012 ihren Abschluss finden, so dass dies der Entwicklung eines neuen Wohnstandortes im Ortsteil Linderbach nicht mehr entgegengehalten werden kann.

Immissionsschutzrechtliche Bedenken

Das Planvorhaben ist hinsichtlich der Immissionsschutzbelange nicht unkritisch. Aufgrund der Lage des Standorts sind Auswirkungen der Verkehrsgläusche der nördlich gelegenen Bahntrasse auf die Wohnnutzung zu erwarten, weshalb seitens der Immissionsschutzbehörde grundsätzliche Bedenken hinsichtlich der geplanten Nutzung für eine Wohnbebauung aus nachfolgenden Gründen bestehen:

"Ausgehend von den Verkehrsbelegungszahlen der planfestgestellten ICE-Bahnstrecke Erfurt – Leipzig/Halle liegen die Beurteilungspegel der hierdurch hervorgerufenen Geräuschemissionen im Plangebiet während des Nachtzeitraums (22.00 – 6.00 Uhr) zwischen 52 dB(A) und 54 dB(A). Der jeweils für ein allgemeines Wohngebiet zugrunde zu legende Orientierungswert nach DIN 18005-1 „Schallschutz im Städtebau“ wird hierbei um 7 bis 9 dB(A) und der Immissionsgrenzwert nach 16.BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) um 3 bis 5 dB(A) an den zur Bahntrasse zugewandten Gebäudefassaden überschritten. Die Qualitätsstandards für ein allgemeines Wohngebiet werden nicht eingehalten. Die Geräuscheinwirkungen entsprechen vielmehr der Zumutbarkeitsgrenze (hier: Nacht- Immissionswert nach 16. BImSchV von 54 dB (A)) für Mischgebiete. ... Zur Gewährleistung gesunder Wohnverhältnisse innerhalb der Gebäude sind Vorkehrungen zum passiven Schallschutz nach den Anforderungen der DIN 4109 "Schallschutz im Städtebau im Bebauungsplan verbindlich festzusetzen."

Rückwirkungen auf das Bauleitplanverfahren LIA284 GVZ Erfurt, 5. Änderung und die darin festgesetzte Emissionskontingentierung der freien Industrie- und Gewerbeflächen sind nicht zu erwarten. Bei der Kontingentierung wurde der als Wohngebiet (W) nach BauNVO eingestufte Immissionsort "Über den Teichen 36" als nächstgelegene schutzbedürftige Bebauung in Ausbreitungsrichtung Linderbach berücksichtigt. Da die geplanten Gebäude im Vergleich zum v. g. Immissionsort einen größeren Abstand zum GVZ Erfurt aufweisen, werden bezüglich der vom GVZ ausgehenden Lärmimmissionen auch an diesen Gebäuden die Immissionsrichtwerte nach Nr. 6.1 TA Lärm für ein WA-Gebiet unterschritten.

Da es sich um das Heranrücken von einer Wohnbebauung an einen bestehenden, planfestgestellten Verkehrsweg handelt, gibt es keine grundsätzlichen normativen Vorgaben, so dass die planungsrechtliche Zulässigkeit eines Wohngebietes im Ermessen bzw. der Abwägungsentscheidung durch den Plangeber obliegt. Andererseits können aufgrund der planfestgestellten Bahnstrecke aber auch keine Forderungen gegenüber der Deutschen Bahn zum Lärmschutz geltend gemacht werden. Erst mit Inbetriebnahme der ICE-Strecke wird sich die tatsächliche Lärmsituation für Grundstücksinteressenten darstellen.

Im Rahmen eines Bauleitplanverfahrens ist zur Gewährleistung gesunder Wohnverhältnisse die Einhaltung der Anforderungen an den Innenlärmpegel, also für die Innenräume der Häuser, zwingend durch entsprechende Festsetzungen zur Raumanordnung (passiver Lärmschutz) und zu den Außenbauteilen (aktiver Lärmschutz) zu treffen.

Geruchsemissionen durch die östlich angrenzende landwirtschaftliche Anlage (Silos), sind durch die gegenwärtige Nutzung, es wird derzeit Getreide dort zwischengelagert, nicht zu erwarten.

Es ist nicht auszuschließen, dass auf den Flurstücken aufgrund der vorherigen Nutzungen (Massentierhaltung) ggf. noch Rückstände im Boden sind, so dass das Abbruch- und Bodenaushubmaterial nicht uneingeschränkt wiederverwertet werden kann. Der unteren Abfallbehörde liegen hierzu keine Berichte vor. Daher sind mit Abbruch- und Rückbauarbeiten Proben zu nehmen und ein Kurzbericht zur Dokumentation vorzulegen.

Beurteilung der immissionsschutzrechtlichen Belange mit städtebaulichem Fazit:

Die Belange des Immissionsschutzes können zumindest teilweise überwunden werden durch:

- entsprechende Festsetzungen zur Minderung der Geräuschbelästigung an den Außenbauteilen (Wände und Fenster),
- teilweise durch Stellung und innerer Organisation der Gebäude, die Südseite ist die der Lärmquelle Bahn abgewandte Seite.

und angesichts der Tatsache, dass:

- es bereits in unmittelbarer Nähe ein Baugebiet für Einfamilienhäuser gibt, LIA 285 "Am Steige", rechtskräftig seit 1996, das derzeit entwickelt wird und nahezu gleichen Geräuschbeeinträchtigungen ausgesetzt ist.

Gesamtfazit:

Aus den vorgenannten Gründen wird dem Antrag auf Einleitung eines Bauleitplanverfahrens an diesem Standort trotz der Einwändungen von Seiten der Stadtentwicklung und der Immissionsschutzbehörde aus städtebaulicher Sicht zugestimmt.

Verfahren

Es ist beabsichtigt, das Bauleitplanverfahren als klassisches Verfahren nach § 2 ff. BauGB durchzuführen, wobei jedoch die Herstellung und Finanzierung der Erschließungsanlagen über einen Erschließungsdurchführungsvertrag geregelt werden soll.

Finanzierung

Die Finanzierung der Planungsleistungen (Gutachten) sowie die Herstellung der Erschließungsanlagen werden durch den Erschließungsträger übernommen. Hierzu soll ein Erschließungsdurchführungsvertrag gemäß § 12 BauGB abgeschlossen werden.

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.