

Titel der Drucksache:

Vorhabenbezogener Bebauungsplan BIN660  
"Neubau Druckzentrum Thüringen"-  
Einleitungs- und Aufstellungsbeschluss,  
Billigung des Vorentwurfes und frühzeitige  
Öffentlichkeitsbeteiligung

Drucksache

**0028/14**

Stadtrat

Entscheidungsvorlage

öffentlich

| Beratungsfolge                            | Datum      | Behandlung       | Zuständigkeit |
|---|------------|------------------|---------------|
| Dienstberatung OB                         | 30.01.2014 | nicht öffentlich | Vorberatung   |
| Ortsteilrat Bindersleben                  | 13.02.2014 | nicht öffentlich | Vorberatung   |
| Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt | 25.02.2014 | nicht öffentlich | Vorberatung   |
| Stadtrat                                  | 12.03.2014 | öffentlich       | Entscheidung  |

### Beschlussvorschlag

01

Dem Antrag auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens nach § 12 Abs. 2 BauGB vom 21.01.2014 für das Vorhaben "Neubau Druckzentrum Thüringen" wird gemäß § 12 Abs. 2 Satz 1 BauGB nach pflichtgemäßem Ermessen zugestimmt. Das Bebauungsplanverfahren soll eingeleitet werden.

02

Für den Bereich nördlich der Gottstedter Landstraße in Bindersleben soll gemäß § 12 Abs. 1 Satz 1 BauGB i. V. m. § 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB der vorhabenbezogene Bebauungsplan BIN660 "Neubau Druckzentrum Thüringen"- aufgestellt werden. Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke der Gemarkung Bindersleben, Flur 1, Flurstücke 563/114; 749/115; 130/2 (teilweise), 228/2; 273/3 sowie 368/2 und wird durch nachfolgende Flurstücke in der Flur 1, Gemarkung Bindersleben begrenzt:

Im Norden: durch die nördliche Grenze des Flurstückes 563/114,

im Osten: durch die östlichen Grenzen der Flurstücke 563/114, 749/115, 228/2, 273/3 und 368/2,

im Süden: durch die südlichen Grenzen der Flurstücke 273/3 und 368/2,

im Westen: durch die westlichen Grenzen der Flurstücke 368/2, 273/3, 228/2, 749/115 und 563/114.

Mit dem Bebauungsplan werden folgende Planungsziele angestrebt:

- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau des Druckzentrums Thüringen als Erweiterung des bestehenden Druckhauses am Standort.
- Einordnung des Druckhauses in das Landschaftsbild sowie Ausbildung eines Grünzuges am westlichen Ortsrand des Ortsteils Bindersleben.

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 zur Vorbereitung und Durchführung dieses Bebauungsplanverfahrens abzuschließen.

05

Die Planzeichnung "Neubau Druckzentrum Thüringen" in der Fassung vom 02.12.2013 (Anlage 2) und die Vorhabenbeschreibung (Anlage 3) werden als Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes BIN660 "Neubau Druckzentrum Thüringen" und dessen Begründung gebilligt.

06

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist durch öffentliche Auslegung des Vorentwurfes des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes BIN660 "Neubau Druckzentrum Thüringen" und dessen Begründung durchzuführen.

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

07

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

---

30.01.2014, gez. A. Bausewein

Datum, Unterschrift

|  |  |             |             |             |
|--|--|-------------|-------------|-------------|
| <b>Nachhaltigkeitscontrolling</b> <input type="checkbox"/> Nein <input checked="" type="checkbox"/> Ja, siehe Anlage | <b>Demografisches Controlling</b> <input type="checkbox"/> Nein <input checked="" type="checkbox"/> Ja, siehe Anlage |             |             |             |
| <b>Finanzielle Auswirkungen</b> <input checked="" type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja →               | <b>Nutzen/Einsparung</b> <input type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja, siehe Sachverhalt                |             |             |             |
| ↓  | Personal- und Sachkosten (in EUR) /<br>Personalkosteneinsparung (in VbE)   |             |             |             |
| <b>Deckung im Haushalt</b> <input type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja                                 | <b>Gesamtkosten</b> <b>EUR</b>   |             |             |             |
| ↓  |  |             |             |             |
|  | <b>2014</b>  | <b>2015</b> | <b>2016</b> | <b>2017</b> |
| 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"/> <b>Deckung siehe Entscheidungsvorschlag</b>   |  |             |             |             |

#### Fristwahrung

Ja  Nein

#### Anlagenverzeichnis

- Anlage 1 Übersichtsskizze
- Anlage 2 Planzeichnung, Vorentwurf
- Anlage 3 Vorhabenbeschreibung, Begründung
- Anlage 4 Auszug aus dem FNP
- Anlage 5 Antrag auf Einleitung Bauleitplanverfahren "Neubau Druckzentrum Thüringen" (nicht öffentlich)

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

#### Sachverhalt

Der Vorhabenträger plant den Neubau eines Druckzentrums nördlich des vorhandenen Druckhauses in Erfurt- Bindersleben. Für den Neubau des Druckzentrums wurde ein Antrag auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens gestellt.

Das Vorhaben wird aus städtebaulicher Sicht befürwortet. Da sich die, entsprechend des Flächennutzungsplanes, für eine Bebauung vorgesehenen Flächen im Außenbereich nach § 35 BauGB befinden, ist für die Zulassung des Neubaus zwingend die Schaffung von Bauplanungsrecht durch Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Für den Bereich im Ortsteil Bindersleben, nördlich der Gottstedter Landstraße soll der vorhabenbezogene Bebauungsplan BIN660 "Neubau Druckzentrum Thüringen" aufgestellt werden. Die betroffenen Grundstücksflächen befinden sich bis auf das Gewässergrundstück im Eigentum des Antragstellers.

Das Bebauungsplansverfahren wird im Normalverfahren mit frühzeitiger Öffentlichkeitsbeteiligung und Umweltbericht durchgeführt. Die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind im Flächennutzungsplan der Stadt Erfurt als gewerbliche Baufläche dargestellt. Der Bebauungsplan wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Der Druckereistandort in Erfurt soll erhalten werden, dazu ist der Neubau des Druckzentrums erforderlich. Seitens des Vorhabenträgers wird davon ausgegangen, dass es das gedruckte Produkt neben den Internetmedien weiterhin geben wird, daher wird neue Drucktechnik benötigt, die in einem neuen Gebäude unterzubringen ist. Der Neubau des Druckzentrums soll nördlich des vorhandenen Druckhauses realisiert werden, es wird von einer Investition in Höhe von 35 Mio. € ausgegangen. Die Gebäudehöhe soll maximal 15 m betragen und ist somit niedriger als das bestehende Druckhaus, welches eine Gebäudehöhe von 18 m aufweist.

Um den Neubau des Druckhauses zu ermöglichen, wird eine Umverlegung des zwischen den Grundstücken des Vorhabenträgers verlaufenden Gewässers 2. Ordnung (Vorfluter 1 BIN) erforderlich. Dabei soll der jetzige Zustand des Gewässers nicht verschlechtert werden. Die verkehrstechnische Erschließung soll von der Gottstedter Landstraße aus über die bestehende Zufahrt erfolgen.

Mit dem Bebauungsplan sind ein Grünordnungsplan inklusive Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung sowie ein Umweltbericht anzufertigen. Die Erarbeitung eines Artenschutzgutachtens zu Amphibien (Laichgewässer, Wanderroute) wird erforderlich. Bei Betroffenheit der ehemaligen Bahntrasse sind zudem Reptilien (Reproduktionsraum) sowie Fledermausarten (Flugleitbahn) zu untersuchen.

Im Einwirkungsbereich des Plangebiets befinden sich keine schutzbedürftigen Wohnnutzungen. Etwaige lärmschutztechnische Anforderungen ergeben sich aus der Büronutzung der nächstgelegenen Gewerbebetriebe.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes kann nur durchgeführt werden, wenn der Antragsteller (Vorhabenträger) den erforderlichen Durchführungsvertrag gemäß § 12 Abs. 1 Satz 1 BauGB zur Vorbereitung und Durchführung dieses Bebauungsplanverfahrens mit der Landeshauptstadt Erfurt 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.