

Titel der Drucksache:

**Bebauungsplan GIS532 "Kühnhäuser Straße -
Süd" - 1. Änderung; Billigung des Vorentwurfs
und frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung**

Drucksache

0764/23

Stadtrat

Entscheidungsvorlage

öffentlich

Beratungsfolge	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Dienstberatung OB	22.06.2023	nicht öffentlich	Vorberatung
Ortsteilrat Gispersleben	21.08.2023	öffentlich	Anhörung
Ortsteilrat Mittelhausen	22.08.2023	öffentlich	Anhörung
Ortsteilrat Kühnhausen	24.08.2023	öffentlich	Anhörung
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau, Umwelt, Klimaschutz und Verkehr	29.08.2023	nicht öffentlich	Vorberatung
Stadtrat	27.09.2023	öffentlich	Entscheidung

Beschlussvorschlag

01

Der 2. Vorentwurf des Bebauungsplanes GIS532 "Kühnhäuser Straße - Süd" - 1. Änderung in seiner Fassung vom 27.03.2023 (Anlage 2) und die Begründung (Anlage 3) werden gebilligt.

02

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wird durch öffentliche Auslegung des 2. Vorentwurfes des Bebauungsplanes und dessen Begründung durchgeführt.

Gemäß § 4 Abs. 1 Satz 1 BauGB werden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden, beteiligt.

22.06.2023, 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			
↓				
	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 - Übersichtsskizze

Anlage 2 - Bebauungsplan Vorentwurf

Anlage 3 - Begründung

Anlage 4.1 - rechtswirksamer Bebauungsplan GIS532 (2005)

Anlage 4.2.1 - 1. Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes GIS532 (2012) Teil 1

Anlage 4.2.1 - 1. Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes GIS532 (2012) Teil 2

Die Anlagen liegen im Bereich OB zur Einsichtnahme aus.

Beschlusslage

Flächennutzungsplan

- wirksamer Flächennutzungsplan der Stadt Erfurt, veröffentlicht im Amtsblatt 11/2006; neu bekannt gemacht im Amtsblatt 14.07.2017 und zuletzt geändert durch Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 33, wirksam mit Veröffentlichung im Amtsblatt Nr. 7 vom 20.04.2022

Bebauungsplan

- Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan GIS 532: 13.07.2005 mit Beschluss Nr. 129/05. Genehmigung des Bebauungsplans durch die Obere Verwaltungsbehörde: 19.09.2005. Rechtskraft durch ortsübliche Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 21 am 21.10.2005.
- Einleitung des 1. Änderungsverfahrens, Billigung des Vorentwurfes und der frühzeitigen

Beteiligung der Öffentlichkeit: Beschluss zur Drucksachen-Nr. 2183/11 vom 14.12.2011, bekanntgemacht im Amtsblatt der Stadt Erfurt Nr. 20 vom 30.12.2011.

- Billigung des Entwurfs und Öffentlichkeitsbeteiligung DS 0208/12 mit Beschluss vom 28.03.2012, bekannt gemacht im Amtsblatt Nr. 8/12 vom 13.04.2012.

Sachverhalt

Der Bebauungsplan GIS532 "Kühnhäuser Straße - Süd" soll geändert werden.

Der Bereich wird entsprechend der zeichnerischen Festsetzung des Geltungsbereiches im Vorentwurf zum Bebauungsplan umgrenzt.

Mit dem Bebauungsplan werden folgende ursprüngliche Planungsziele angestrebt:

- Nachfragegerechte Überarbeitung des bestehenden Bebauungsplans GIS532 "Kühnhäuser Straße - Süd";
- Ausweisung günstig geschnittener, zusammenhängender Baugebiete für gewerbliche und gartenbauliche Nutzungen durch Umstrukturierung der bestehenden und Festsetzung neuer Sondergebietsflächen;
- Einräumung einer Oberkante baulicher Anlagen von bis zu 40 m auf Teilflächen;
- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung von produzierenden und dienstleistungsorientierten Gewerbebetrieben durch Ausschluss von Vergnügungsstätten und Einzelhandelsbetrieben, Beschränkung der Zulässigkeit von Schank- und Speisewirtschaften auf solche, die der Versorgung des Gewerbegebietes dienen;
- Schutz der Ortslagen Mittelhausen und Kühnhausen vor störenden Emissionen.

Im weiteren Verfahren nach der Erarbeitung und öffentlichen Auslegung des Entwurfes bzw. nach Insolvenz und Eigentümer- und Betreiberwechsel des im westlichen Bereich mittlerweile angesiedelten Logistikunternehmens ergeben sich **weitere neu hinzukommende Planungsziele:**

- Umwandlung der im Süden des Plangebietes befindlichen Landwirtschaftsfläche in ein Sondergebiet für Photovoltaik und Landwirtschaft
- Umwandlung der beiden im Norden befindlichen Sondergebiete für Gartenbau (SO 3 und SO 4) in Gewerbegebiete
- sowie Umwandlung des bereits aufgegebenen Gartenbaubetriebes im SO 1 in ein Gewerbegebiet.
- Weiterhin eine Neuordnung der internen und externen Flächen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zu den einzelnen Gewerbegebieten.

Grund hierfür ist die beabsichtigte Erweiterung des im Westen des Plangebietes befindlichen Logistikunternehmens und die mögliche Neuansiedlung weiterer Unternehmen sowie die mögliche Errichtung von Photovoltaikanlagen im Süden zur Deckung des (Eigen)bedarfs an elektrischer Energie.

Die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen müssen neu zugeordnet werden, da das bisher geplante Konzept auf Grund der Nichtverfügbarkeit von Flächen nicht umsetzbar war.

Die Thüringer Landgesellschaft mbH als maßgeblicher Grundstückseigentümer hatte ursprünglich den Antrag an die Landeshauptstadt Erfurt gestellt, den rechtskräftigen Bebauungsplan GIS 532 "Kühnhäuser Straße - Süd" ändern zu lassen. Die vorhandenen gewerblichen Bauflächen ließen eine effiziente Nutzung insbesondere für flächenintensivere Unternehmen nicht zu.

Im Bereich südlich der Kühnhäuser Straße und nördlich der Autobahn A 71 bestand ein konkreter Ansiedlungswunsch eines großflächigen Gewerbebetriebs. Die Ansiedlung war auf eine Optimierung derFlächenzuschnitte angewiesen. Vorhabenunabhängig wurde diese Veränderung im Sinne der Interessen der Stadt als notwendig angesehen. Den allgemeinen Zielen des Bebauungsplanes entsprechend soll daher der überwiegende Anteil des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes als Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO entwickelt werden.

Darüber hinaus brachte die Mehrzahl der im Bebauungsplangebiet ansässigen Gartenbauunternehmen die Absicht und den Wunsch vor, den Produktionsgartenbau gegebenenfalls mittel- bis langfristig außerhalb des Bebauungsplangebietes fortzuführen und auf den vorhandenen Gartenbauflächen auch die Zulässigkeit von Gewerbebetrieben zu ermöglichen. Hierzu wurde im Bebauungsplan-Entwurf eine sogenannte bedingte Festsetzung vorgesehen, die nach definitiver Aufgabe der Gartenbaunutzung im Baugebiet SO1 die Zulässigkeit von Gewerbebetrieben nach Maßgabe der sonstigen Festsetzungen sichert.

Die Verschattung von Gartenbauflächen durch gewerbliche Hochbauten im Gewerbegebiet GE3 wurde durch entsprechende Regelungen weitestgehend ausgeschlossen.

Kosten für die Stadt entstehen durch die Planung und die Umstrukturierungsmaßnahmen nicht, da diese von den Ansiedlungsinteressenten getragen werden.

Im weiteren Verfahren sind die erforderlichen Gutachten insbesondere zum Immissionsschutz sowie der Grünordnungsplan mit Bilanzierung und Umweltbericht zu überarbeiten und in den neuen Entwurf einzuarbeiten.

Das Bebauungsplanverfahren zur 1. Änderung ist auf jeden Fall zum Abschluss zu bringen, da eine Planreife gem. § 33 BauGB, auf dessen Grundlage der o. g. Gewerbebetrieb angesiedelt wurde, nicht mehr besteht und auch für die übrigen Grundstückseigentümer wieder planungsrechtliche Rechtssicherheit geschaffen werden muss.

Weitere Schritte nach Beschlussfassung

Der Vorentwurf sowie Zeitpunkt, Ort und Dauer der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit werden ortsüblich im Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt bekanntgemacht.

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.