

Fraktion SPD;
Fraktion DIE LINKE;
Fraktion BÜNDNIS 90/ DIE GRÜNEN;
Fraktion Mehrwertstadt Erfurt

Titel der Drucksache: Antrag der Fraktionen SPD, DIE LINKE., BÜNDNIS 90/ DIE GRÜNEN und Mehrwertstadt Erfurt zur Drucksache 0764/23 - Bebauungsplan GIS532 "Kühnhäuser Straße - Süd" - 1. Änderung; Billigung des Vorentwurfs und frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung	Drucksache	2155/23
	Ä./E.-Antrag zur DS-Nr.:	0764/23
	Stadtrat	öffentlich

Beratungsfolge	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Stadtrat	27.09.2023	öffentlich	Entscheidung

Änderungs/Ergänzungsantrag

1. Der **Beschlusspunkt 01** wird wie folgt geändert (Änderung durch **Fettdruck** hervorgehoben):

01

Der 2. Vorentwurf des Bebauungsplanes GIS532 "Kühnhäuser Straße - Süd" - 1. Änderung in seiner Fassung vom **05.09.2023** (Anlage 2) und die Begründung (Anlage 3) werden gebilligt.

2. **Beschlusspunkt 03** wird neu eingefügt:

03 (neu)

Für den Bebauungsplan GIS532 „Kühnhäuser Straße – Süd“ – 1. Änderung werden folgende Planungsziele beschlossen:

1. Flachdächer und flach geneigte Dächer (0-20°) sind vollständig mit einer Begrünung zu versehen, soweit nicht baurechtliche Belange entgegenstehen. Die durchwurzelbare Substrathöhe muss mindestens 15 cm betragen.
2. Fensterlose Fassaden sowie großflächige Fassadenteile ab einer Wandgröße von 25 m² sind zu begrünen. Für bodengebundene Begrünungen ist dafür ein mindestens 50 cm breiter Pflanzstreifen wasserdurchlässig zu belassen oder herzustellen.
3. Auf den Dächern von Gebäuden sowie Stellplatzanlagen sind Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie herzustellen.
4. Die erforderlichen internen und externen Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden neu zugeordnet und auf den Baugrundstücken nach dem Maß der baulichen Nutzung eine ausreichende Begrünung gesichert. Das Anlegen eines Teiches zur Aufnahme von Niederschlagswasser wird geprüft.
5. Auf der Fläche des Sondergebietes für Photovoltaik und Landwirtschaft ist im Sinne der Multicodierung von Flächen die Anlage einer Agri-Photovoltaikanlagen auf ihre Machbarkeit zu prüfen.

6. Umwandlung der beiden im Norden befindlichen Sondergebiete für Gartenbau (SO 3 und SO 4) in Gewerbegebiete.
7. sowie Umwandlung des bereits aufgegebenen Gartenbaubetriebes im SO 1 in ein Gewerbegebiet.
8. Erstellung eines Verschattungsgutachtens für die Fläche SO 2.
9. Sicherung des Lärmschutzes für die angrenzenden Ortsteile.

3. Änderungen in den Anlagen zur Drucksache:

Die Anlage 2 - Bebauungsplan Vorentwurf und die Anlage 3 – Begründung der Drucksache 0764/23 werden durch die Anlagen dieser Drucksache ersetzt.

Der Sachverhalt der Drucksache 0764/23 wird wie folgt redaktionell geändert (Änderung durch Unterstreichung und Fettdruck hervorgehoben):

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

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

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 **die o. g. weiteren neu hinzukommenden Planungsziele,**

Durch die neuen Planungsziele soll sichergestellt werden, dass für neue Gebäude eine Nutzung der Dächer sowohl als Gründach als auch für solare Strahlungsenergie verpflichtend ist. Für die Dächer neuer Stellplatzanlagen ist eine Nutzung solarer Strahlungsenergie verpflichtend. Entsprechende Festsetzungen werden dann im Entwurf des Bebauungsplanes, als nächster Verfahrensschritt, festgeschrieben.

Grund **für die neu hinzukommenden Gewerbeflächen** ist die beabsichtigte Erweiterung des im Westen des Plangebietes befindlichen Logistikunternehmens und die mögliche Neuansiedlung weiterer Unternehmen sowie die mögliche Errichtung von Photovoltaikanlagen **auf weiter für die Landwirtschaft zu nutzenden Flächen** 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. **Dabei wird eine ausreichende Begrünung der Baugrundstücke sichergestellt.**

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 der Flächenzuschnitte 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.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligungsphase werden neben der Öffentlichkeitsbeteiligung der Stadtgesellschaft auch die Stellungnahmen mit den Hinweisen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange eingeholt, um diese in die erforderlichen Gutachten und damit in den Entwurf des Bebauungsplanes einfließen zu lassen.

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.

(Hinweis: Bestehende Gebäude und Anlagen besitzen Bestandsschutz)

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.

Begründung:

In der Erörterung im SBUKV wurde deutlich, dass bereits im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung Nachhaltigkeitsaspekte durch Planungsziele fixiert werden sollten. Entsprechende Planungsziele wurden durch die Stadtverwaltung aufgenommen.

Ziel der frühzeitigen Beteiligung ist die Klärung von Grundsatzfragen. Vor diesem Hintergrund wurden die Anlage 2 - Bebauungsplan Vorentwurf und die Anlage 3 – Begründung der Drucksache 0764/23 durch die Anlagen dieser Drucksache ersetzt.

Die erforderlichen Gutachten zum Bebauungsplan werden erst zum Entwurf erarbeitet werden. Mit den teilweise bereits ausgewiesenen Festsetzungen der ursprünglichen Drucksache wurde eine Scheindurchdringungstiefe erzeugt, die im SBUKV Anlass zu Missverständnissen bezüglich des Planungsfortschritts gaben. Aus diesem Grund wurden diese Passagen entfernt.

Die Planzeichnung (Anlage 2 der Drucksache 0764/23) und die Begründung (Anlage 3 der Drucksache 0764/23) wurden ausgetauscht und tragen nun das Datum vom 05.09.2023.

Da die erforderlichen Gutachten zum Bebauungsplan erst zum Entwurf erarbeitet werden, ergeben sich notwendige Anpassungen in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes und damit Änderungen in der Drucksache 0764/23.

Anlagenverzeichnis

- geänderte Anlage 2 zur DS 0764/23 – Bebauungsplan Vorentwurf GIS532 1. Änderung
- geänderte Anlage 3 zur DS 0764/23 – Begründung Vorentwurf GIS532 1. Änderung

Hinweise zu den Änderungen in den Anlagen zur DS 0764/23:

Die aktuellen Anlagen wurden dieser Drucksache angefügt und sind im Bereich OB sowie im Gremieninformationssystem zur Drucksache einsehbar. Die aktuelle Planzeichnung wird in den Sitzungsräumen ausgehängen.

21.09.2023, gez. i. A. [REDACTED]

Datum, Unterschrift Fraktion SPD

21.09.2023, gez. i. A. [REDACTED]

Datum, Unterschrift Fraktion DIE LINKE.

21.09.2023, gez. i. A. [REDACTED]

Datum, Unterschrift Fraktion BÜNDNIS 90/ DIE GRÜNEN

21.09.2023, gez. i. A. [REDACTED]

Datum, Unterschrift Fraktion Mehrwertstadt Erfurt