

Titel der Drucksache:

**Bebauungsplan STO584 "Westlich Erfurter
Landstraße"; Satzungsbeschluss**

Drucksache

1841/12

Stadtrat

Entscheidungsvorlage

öffentlich

Beratungsfolge	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Dienstberatung OB	20.12.2012	nicht öffentlich	Vorberatung
Ortsteilrat Stotternheim	09.01.2013	nicht öffentlich	Vorberatung
Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt	15.01.2013	nicht öffentlich	Vorberatung
Stadtrat	23.01.2013	öffentlich	Entscheidung

Beschlussvorschlag

01

Der Stadtrat beschließt die Abwägung zu den im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen; das Abwägungsergebnis mit Begründung (Anlage 4a) ist Bestandteil des Beschlusses.

Die Stadtverwaltung wird beauftragt, den Einreichern von Stellungnahmen nach § 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB das Abwägungsergebnis mitzuteilen.

02

Gemäß § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) i.V.m. § 83 Abs. 2 Thüringer Bauordnung (ThürBO) und § 19 Abs. 1 Satz 1, § 2 Abs. 1 und 2 Thüringer Gemeinde- und Landkreisordnung (Thüringer Kommunalordnung - ThürKO) beschließt der Stadtrat Erfurt den Bebauungsplan STO584 „Westlich Erfurter Landstraße“, bestehend aus der Planzeichnung (M 1:2000 - Anlage 2) mit den textlichen Festsetzungen in seiner Fassung vom 06.11.2012, als Satzung.

03

Die Begründung (Anlage 3) zum Bebauungsplan STO584 „Westlich Erfurter Landstraße“ wird gebilligt.

04

Der Oberbürgermeister wird beauftragt, den Bebauungsplan gemäß § 21 Abs. 3 Satz 1 ThürKO der Rechtsaufsichtsbehörde vorzulegen.

Die Satzung ist gemäß § 21 Abs. 3 Satz 2 ThürKO frühestens nach Ablauf eines Monats ortsüblich bekanntzumachen, sofern die Rechtsaufsichtsbehörde die Satzung nicht beanstandet.

Dabei ist auch anzugeben, wo der Plan mit der Begründung während der Dienststunden eingesehen und über den Inhalt Auskunft verlangt werden kann.

05

Die Landeshauptstadt Erfurt wird die Umsetzung der erforderlichen artenschutzrechtliche Schutzmaßnahme zur Sicherung der Feldhamsterpopulation i.S. § 44 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG, Maßnahme Nr. M 12 des Grünordnungsplanes (hamstergerechte Feldebewirtschaftung) gewährleisten.

Die Verwaltung wird beauftragt

- durch vertragliche Vereinbarungen auf 35 ha landwirtschaftlich genutzter Fläche eine hamstergerechte Feldebewirtschaftung im Bereich zwischen der BAB A71, den Ortslagen Mittelhausen und Stotternheim, der Schmalen Gera und dem Feuchtgebiet Luisenhall zu sichern und
- die dazu erforderlichen Haushaltsmittel in den jeweiligen Haushaltsjahren vorzusehen

20.12.2012 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 type="checkbox"/> Nein <input checked="" type="checkbox"/> Ja → ↓	Nutzen/Einsparung <input checked="" 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 checked="" type="checkbox"/> Ja	Gesamtkosten EUR			
↓ HH Stelle 79120.50700				
	2012	2013	2014	2015
Verwaltungshaushalt Einnahmen	EUR	EUR	EUR	EUR
Verwaltungshaushalt Ausgaben	3100 EUR	3100 EUR	3100 EUR	3100 EUR
Vermögenshaushalt Einnahmen	EUR	EUR	EUR	EUR
Vermögenshaushalt Ausgaben	EUR	EUR	EUR	EUR
<input checked="" type="checkbox"/> Deckung siehe Entscheidungsvorschlag				

Fristwahrung

Ja Nein

Anlagenverzeichnis

- Anlage 1- Übersichtsskizze
- Anlage 2 - Bebauungsplan
- Anlage 3 - Begründung
- Anlage 3.1 - Umweltbericht
- Anlage 3.2 - Grünordnungsplan
- Anlage 3.3 - Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung
- Anlage 3.3.1 - Biotoptypenkartierung
- Anlage 3.4 - Schallimmissionsgutachten
- Anlage 3.5 - Gutachten Feldhamster
- Anlage 4a - Abwägungsvorschlag (öffentlich)
- Anlage 4b - Abwägungsvorschlag (nicht öffentlich)
- Information zur Entwässerungskonzeption (nicht Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens)
- Anlage 5a - Versickerungsgutachten Niederschlagswasser
- Anlage 5b - Maßnahmen Niederschlagswasserversickerung

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

Sachverhalt

Beschlusslage:

- Aufstellungsbeschluss Nr. 263/2007 vom 19.07.2007, bekannt gemacht im Amtsblatt der Stadt Erfurt Nr. 24 vom 31.12.2007
- Billigung des Vorentwurfes und frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit: Beschluss Nr. 263/2007 vom 19.12.2007, bekannt gemacht im Amtsblatt der Stadt Erfurt Nr. 24 vom 31.12.2007
- Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit vom 08.01.2008 bis 08.02.2008
- Billigung des Entwurfes und öffentliche Auslegung: Beschluss Nr. 000326/08 vom 29.10.2008, bekanntgemacht im Amtsblatt der Stadt Erfurt Nr. 20 vom 07.11.2008
- Öffentlichkeitsbeteiligung vom 17.11.2008 bis 19.12.2008

Sachverhalt:

Mit dem Bebauungsplan STO584 "westlich Erfurter Landstraße" soll das Baurecht für ein Gewerbegebiet geschaffen werden.

In der Stadtratssitzung am 19.12.2007 wurden der Aufstellungsbeschluss und der Vorentwurf für die Ansiedlung eines Logistikunternehmens südlich der Ortschaft Stotternheim beschlossen. Im Januar 2008 entschied sich ein Investor für den Standort an der Erfurter Landstraße zur Errichtung eines Europäischen Distributionszentrums.

Die öffentliche Auslegung des Entwurfes fand in dem Zeitraum vom 17.11.2008 bis 19.12.2008 statt.

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan STO327 "Erfurter Straße" wird zur Erweiterung und Umstrukturierung von dem rechtswirksam werdenden Bebauungsplan STO584 überlagert. Östlich der Erfurter Landstraße wird der Bebauungsplan STO327 durch den Bebauungsplan STO 594 "Östlich Erfurter Landstraße" überlagert.

Im Unterschied zum Vorentwurf, der die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung abbildete, wurde im weiteren Verfahren der Bebauungsplan detailliert auf Logistik-Vorhaben abgestimmt. Hierfür wird ein Gewerbegebiet (GE1) parallel zur Erfurter Landstraße festgesetzt. Um alle Bauabschnitte und Erweiterungsoptionen realisieren zu können führt eine Stichstraße in das Gelände und ermöglicht die Entwicklung weiterer Gewerbegebiete (GE2 und GE2a) im rückwärtigen Bereich.

Die Ergebnisse der Beteiligungsverfahren der Öffentlichkeit und der Behörden sind im Bebauungsplan eingearbeitet. Eine Flächennutzungsplanänderung erfolgte parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans und ist bereits rechtswirksam.

Außerhalb des Bebauungsplanverfahrens konnte im Rahmen der Entwicklung der Entwässerungskonzeption durch Gutachten nachgewiesen werden, dass auch bei einer vollständigen Belegung der Bebauungspläne STO 584 und STO594 über den erreichten Bestand hinaus durch geeignete technische Maßnahmen Bebauungsplanverursachte Aufhöhungen des Grundwasserspiegels und Gefährdungen von Bausubstanz ausgeschlossen werden können. Die Maßnahmen sind bezüglich Ihrer technischen und finanziellen Realisierbarkeit nachgewiesen .(siehe unten aufgeführte Information und Anlagen 5a und 5 b)

Der Abschluss des Planverfahrens und die Erlangung der Rechtsverbindlichkeit des

Bebauungsplanes durch Anzeige und Bekanntmachung ist aufgrund der erfolgten Förderung der Erschließungsanlagen bis zum 30.06.2013 erforderlich. Bei Terminverfehlung drohen Fördermittelrückzahlungen.

Die Zulässigkeit von einzelnen Bauvorhaben während der Planaufstellung wurde gemäß § 33 Abs. 1 BauGB geprüft und Baugenehmigungen vor dem Satzungsbeschluss erteilt.

Schutzmaßnahme zur Stützung der Feldhamsterpopulation

Wegen des starken Rückgangs in ganz West- und Mitteleuropa zählt der im Bebauungsplangebiet vorgefundene Feldhamster (*Cricetus cricetus*) gemäß Anhang IV der FFH-Richtlinie und nach dem Bundesnaturschutzgesetz zu den streng geschützten Tierarten.

Durch die Ausweisung der Flächen für Baumaßnahmen entsteht auf Grund des besonderen Schutzstatus der Feldhamsterlebensgemeinschaften ein Konflikt. Auch die Reduzierung des für das Vorkommen des Feldhamsters wertvollen Lebensraumes stellt einen Konflikt dar. Nach § 42 Abs 1 und 5 BNatSchG sind Eingriffe in den Lebensraum des Feldhamsters als besonders geschützte Tierart nach § 10 Abs 2 Nr. 10b BNatSchG i.V. mit Anhang IV der FFH-Richtlinie nur zulässig, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff / Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs-/ Ruhestätten weiterhin im räumlichen Zusammenhang erfüllt wird.

Die landwirtschaftlichen Flächen zwischen der BAB A71, den Ortslagen Mittelhausen und Stotternheim, der Schmalen Gera und dem Feuchtgebiet Luisenhall unterliegen derzeit noch zum Teil einer intensiven landwirtschaftlichen Nutzung, welche lediglich partiell hamstergerecht erfolgt.

Die Sicherung der notwendigen Maßnahmen kann nur außerhalb des Geltungsbereiches erfolgen. Eine Umsetzung auf eine von der Gemeinde bereitgestellte Fläche ist nicht möglich. Die Umsetzung ist nicht parzellenscharf lokalisiert sondern aus Zweckmäßigkeitsgründen auf einen größeren Bereich bezogen. Eine Festsetzung scheidet aufgrund fehlender Bestimmtheit somit aus. Aus diesen Gründen ist der formulierte gemeindliche Selbstbindungsbeschluss erforderlich, welcher die im Grünordnungsplan aufgeführte Maßnahme Nr. M 12 zur dauerhaften hamstergerechten Bewirtschaftung sicherstellt. Die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten wird im räumlichen Zusammenhang dadurch dauerhaft gesichert. Auf das faunistische Gutachten im Anhang des Bebauungsplanes wird verwiesen.

Die Deckung der jährlichen Kosten von ca. 3100 € erfolgt über die HH Stelle 79120.50700

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.

Information zur Entwässerungskonzeption (nicht Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens)

Mit der Erschließungsplanung des Gewerbegebietes wurden u. a. auch Untersuchungen zur Abwasserbeseitigung und insbesondere zur Niederschlagswasserversickerung durchgeführt. Die Ergebnisse der ersten Untersuchungen haben weitere umfangreichere Gutachten zu den Auswirkungen der Versickerung erforderlich gemacht. Mit dem Gutachten (Anlage 5a) wurde für eine mögliche Gefährdung der bestehenden Bebauung (Kellervernässungen) durch die Versickerung für Zeiträume mit bereits hohen natürlichen Grundwasserständen rechnerisch nachgewiesen. Potentiell betroffen wären Gebäude im Einflussbereich der Versickerungsanlage. Um diese Gefährdung der bestehenden Bebauung auszuschließen, wurde die Erarbeitung eines Konzeptes für technische Maßnahmen zur Kompensation des Grundwasseranstiegs infolge der Versickerung beauftragt (Anlage 5b). In Zeiten hoher natürlicher Grundwasserstände ist ein weiterer Anstieg des Grundwassers durch die Versickerung von Niederschlagswasser zu

verhindern. Dies soll durch die temporäre Entnahme des versickerten Niederschlagswassers mittels Entnahmehäuser im Bereich des Versickerungsbeckens erreicht werden. Das entnommene Wasser soll über eine Druckleitung in den Regenwasserkanal im Bereich des Sportplatzes abgeleitet werden. Das bestehende Versickerungsbecken wird insofern technisch so modifiziert, dass in Zeiten unkritischer Grundwasserstände eine Versickerung der Niederschlagswassers schadlos erfolgt. Beim Erreichen kritischer Grundwasserstände wird ein weiterer Anstieg des Grundwassers durch die Entnahme und Ableitung des Niederschlagswassers verhindert. Die Kosten für die technische Anpassung des Versickerungsbeckens belaufen sich nach vorliegender Schätzung auf maximal rund 116 T€ brutto. Die mittleren jährlichen Betriebskosten für diese Anlage wurden bei vollständiger Bebauung des Plangebietes auf rund 4 T€/Jahr brutto geschätzt.

Die Maßnahme ist einer Bebauungsplanfestsetzung nicht zugänglich, ist jedoch anderweitig rechtlich gesichert.

- Da die gesicherte Erschließung Voraussetzung für die Erteilung von Baugenehmigungen darstellt, stehen nach Maßgabe der Gutachten weitere Baugenehmigungen unter dem Vorbehalt der Umsetzung der Maßnahme.
- Aufgrund der Gutachten wird die wasserrechtliche Erlaubnis zur Versickerung in der öffentlichen Versickerungsanlage mit Maßgaben versehen werden, die eine entsprechende technische Maßnahme erfordert.