

Titel der Drucksache:

**Bebauungsplan STO594 "Östlich Erfurter
Landstraße"; Abwägungs- und
Satzungsbeschluss**

Drucksache

2368/12

Stadtrat

Entscheidungsvorlage

öffentlich

Beratungsfolge	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Dienstberatung OB	24.01.2013	nicht öffentlich	Vorberatung
Ortsteilrat Stotternheim	30.01.2013	nicht öffentlich	Vorberatung
Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt	05.02.2013	nicht öffentlich	Vorberatung
Stadtrat	27.02.2013	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 4) 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 STO594 „Östlich Erfurter Landstraße“, bestehend aus der Planzeichnung (M 1:2000 - Anlage 2) mit den textlichen Festsetzungen in seiner Fassung vom 28.11.2012, als Satzung.

03

Die Begründung (Anlage 3) zum Bebauungsplan STO594 „Östlich 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.

29.01.2013 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 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 type="checkbox"/> Ja	Gesamtkosten 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
<input 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 - Amphibiengutachten

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 im BOB und den Fraktionen zur Einsichtnahme aus.

Sachverhalt

Beschlusslage:

- Aufstellungsbeschluss, Billigung des Vorentwurfes und der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit: Beschluss Nr. 000891/08 vom 25.03.2009, bekanntgemacht im Amtsblatt der

- Stadt Erfurt Nr. 7 vom 24.04.2009
- Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit vom 04.05.2009 bis 05.06.2009
 - Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 28.04.2009
 - Beschluss des Entwurfes und der Öffentlichkeitsbeteiligung: Beschluss Nr. 1569/09 vom 23.09.2009, bekannt gemacht im Amtsblatt der Stadt Erfurt Nr. 19 vom 09.10.2009
 - Öffentlichkeitsbeteiligung vom 19.10. bis 20.11.2009

Sachverhalt:

Mit dem Bebauungsplan STO 594 "Östlich Erfurter Landstraße" soll das Baurecht für ein Gewerbegebiet geschaffen werden.

Anfang 2009 entschied sich ein Investor für den Standort an der Erfurter Landstraße zur Errichtung eines Distributionszentrums. In der Stadtratssitzung am 25.03.2009 wurden der Aufstellungsbeschluss und der Vorentwurf für die Ansiedlung eines Logistikunternehmens südlich der Ortschaft Stotternheim beschlossen.

Die öffentliche Auslegung des Entwurfes fand in dem Zeitraum vom 19.10.2009 bis 20.11.2009 statt.

Der bislang rechtsverbindliche Bebauungsplan STO327 "Erfurter Straße" wird zur Erweiterung und Umstrukturierung von dem in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan STO 594 überlagert.

Gegenüber der Entwurfsfassung wurde der Satzungsplan nur in redaktionellen Teilen geändert bzw. die Hinweise aktualisiert.

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

Für die Sicherung der Erschließung im Bereich der südlichen Zufahrt ist eine freihändige Bodenordnung vorgesehen. Für den Fall eines Scheiterns, soll die Voraussetzung für die Einleitung einer öffentlichen rechtlichen Bodenordnung eröffnet werden.

Außerhalb des Bebauungsplanverfahrens konnte im Rahmen der Entwicklung der Entwässerungskonzeption durch Gutachten nachgewiesen werden, dass auch bei einer vollständigen Belegung der Bebauungspläne STO584 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.

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 Entnahmebrunnen 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.