

Titel der Drucksache:

LIN587 "Am Tonberg" - Änderung des
Aufstellungsbeschlusses, Billigung des
Entwurfs und öffentliche Auslegung

Drucksache

1043/14

Stadtrat

Entscheidungsvorlage

öffentlich

Beratungsfolge	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Dienstberatung OB	12.03.2015	nicht öffentlich	Vorberatung
Ortsteilrat Linderbach	19.03.2015	nicht öffentlich	Vorberatung
Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt	24.03.2015	nicht öffentlich	Vorberatung
Stadtrat	15.04.2015	öffentlich	Entscheidung

Beschlussvorschlag

01

Der Entwurf des Bebauungsplanes LIN587 "Am Tonberg" (Anlage 2) in seiner Fassung vom 05.03.2015 und die Begründung (Anlage 3) sowie die Abwägung der bereits vorliegenden Stellungnahmen (Anlage 9) werden gebilligt.

Mit dem Entwurf werden die Planungsziele gegenüber dem Aufstellungsbeschluss Nr. 000224/08 vom 17.09.2008, öffentlich bekannt gemacht am 24.10.2008 im Amtsblatt Nr. 19, präzisiert:

- geordnete städtebauliche Entwicklung des Gebietes als gewerblicher Standort
- Entwicklung von Gewerbeflächen für gering emittierendes Gewerbe
- Ausschluss von Einzelhandel, Gastronomie, Bordellen, Vergnügungsstätten sowie Betrieben des Beherbergungsgewerbes zur Sicherung eines Flächenpotentials für sonstige Gewerbenutzungen
- Ergänzung und Arrondierung des gewerblich geprägten Siedlungsbereiches bis an die Ostumfahrung "Konrad-Adenauer-Straße"
- Stärkung der Wettbewerbsfähigkeit und oberzentralen Funktion Erfurts
- Schaffung neuer Arbeitsplätze
- immissionsbeschränkende Festsetzungen im Hinblick auf die vorhandene Wohnbebauung "Am Tonberg"
- Schaffung von Grünzäsuren zur visuellen Abschirmung nach Norden zur Wohnbebauung "Am Tonberg" und in Richtung Osten zur Ostumfahrung "Konrad-Adenauer-Straße"
- Schutz der Frischluftzufuhr für die Kernstadt Erfurt
- Regelung des Umgangs mit Werbeanlagen

- Anbindung an das Haupterschließungsnetz vom Knotenpunkt Weimarische Strasse über einen Anschluss an die Straße "An der Henne"
- Erschließung der Gewerbeflächen ausschließlich über einen internen Erschließungsstich

02

Der Oberbürgermeister wird beauftragt, mit dem Eigentümer und Erschließungsträger der Flurstücke im Geltungsbereich einen städtebaulichen Vertrag über die Erschließung und die Umsetzung der notwendigen Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Ausgleichsmaßnahmen) abzuschließen.

03

Der Entwurf des Bebauungsplanes LIN587 "Am Tonberg" und dessen Begründung sowie die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen sind nach § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen.

Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden, sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zu beteiligen.

04

Zeitpunkt, Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung sowie Angaben zu den Arten verfügbarer umweltbezogener Informationen sind gemäß § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB im Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt ortsüblich bekannt zu machen.

12.03.2015 i.V. gez. T. Thierbach

Datum, Unterschrift

Nachhaltigkeitscontrolling <input checked="" type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja, siehe Anlage	Demografisches Controlling <input checked="" type="checkbox"/> Nein <input 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			
↓				
	2014	2015	2016	2017
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

- 1 - Übersichtsskizze
- 2 - Planzeichnung
- 3 - Begründung
- 4 - Grünordnungsplan, Planzeichnung und Erläuterungsbericht
- 5 - Umweltbericht
- 6 - Schalltechnische Untersuchung (Lärmschutz)
- 7 - Faunistischer Fachbeitrag (Artenschutz)
- 8 - Vorhabenbezogener Bebauungsplan LIN270 "Servicepark Linderbach"; Vorgängerplan
- 9 - Abwägungsvorschlag - Frühzeitige Beteiligung/Vorentwurf

Die Anlagen 2 bis 9 liegen im Bereich OB sowie in den Fraktionen zur Einsichtnahme aus.

Beschlusslage

- Vorhaben- und Erschließungsplan LIN270 "Servicepark Linderbach":
Satzungsbeschluss 24.11.1993; Genehmigung der Anzeige durch das Landesverwaltungsamt am 22.05.94 (210-4621.20-051000), Bekanntmachung durch Aushang in Linderbach am 01.03.94; schwebend rechtsunwirksam wegen fehlendem Erschließungsvertrag/
Durchführungsvertrag
- Bebauungsplan LIN587 „Am Tonberg“:
Aufstellungsbeschluss, Billigung des Vorentwurfes sowie Beschluss über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit am 17.09.2008 (Beschluss Nr. DS000224/08), bekanntgemacht im Amtsblatt Nr.19 der Stadt Erfurt am 24.10.2008; frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit durch Auslegung des Vorentwurfes in der Zeit vom 03.11.2008 bis zum 5.12.2008

Sachverhalt

Der Eigentümer und Vorhabenträger für die Flächen des Vorhaben- und Erschließungsplanes LIA 270, Weimarische Straße, Servicepark Linderbach, hat den Antrag auf Einleitung eines Bauleitplanverfahrens für die Errichtung eines Gewerbegebietes Linderbach gestellt.

Bei der Planung handelt es sich um die Überplanung des derzeit schwebend rechtsunwirksamen Vorhaben- und Erschließungsplans LIN 270, "Servicepark Linderbach" (Rechtskraft 01.03.1994) an der Weimarischen Straße in einen "normalen" Bebauungsplan gem. § 2 Abs. 1 BauGB.

Der Vorhabenträger sah keine Möglichkeit der Umsetzung des Vorhaben- und Erschließungsplanes mehr, der mehrfach multifunktionale Gebäude festsetzte mit Hauptakzent Dienstleistungsgewerbe. Die Vermarktung der Flächen ist seit Rechtskraft des Vorhaben- und Erschließungsplanes von 1994, also seit 20 Jahren, mit dem bestehenden Konzept und den sich aus einem Vorhaben und Erschließungsplan ergebenden Bindungen hinsichtlich der Bebauung nicht gelungen.

Daher soll nun durch Aufstellung eines Bebauungsplanes gem. § 2 Abs.1 BauGB verbindliches Planungsrecht für eine gewerbliche Nutzung für mittlere und kleinere Unternehmen hergestellt werden, in einer offenen Planung, die die Flächen weitestgehend ohne bauliche Bindungen bereitstellt. Es sollen ca. 4,5 ha überbaubare Gewerbefläche entwickelt werden.

Der Bebauungsplan hat den Zweck, einerseits die Möglichkeiten einer gewerblich baulichen Entwicklung zu definieren und damit den Umzug/ die Erweiterung vorhandener Betriebe und den Zuzug neuer Betriebe in Erfurt zu ermöglichen, andererseits aber die wünschenswerten Grenzen im Sinne einer Verträglichkeit mit der Verkehrs- und sonstigen Bauentwicklung zu sichern.

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind im Flächennutzungsplan als gewerbliche Bauflächen und Grünflächen dargestellt. Der Bebauungsplan ist gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Städtebaulich funktional gibt es aus Sicht des Amtes für Stadtentwicklung und Stadtplanung keine Gründe, die gegen die Überplanung des bisherigen Vorhaben- und Erschließungsplanes durch einen Bebauungsplan gem. § 2 Abs. 1 BauGB sprechen.

Städtebaulich und nutzungsstrukturell passt ein weiteres Gewerbegebiet kleinerer und mittlerer Unternehmen in die Entwicklungsachse Ost - Weimarische Strasse, die durch Kfz-Gewerbe und Baustoffgewerbe geprägt ist.

Die städtebauliche Lage an einer Ausfallstraße und Entwicklungsachse der Stadt Erfurt entspricht den Zielen der Stadtentwicklung.

Mit der Entwicklung dieses Gewerbebestandes werden die im Beschlussvorschlag genannten Planungsziele verfolgt.

Für Ausgleichsflächen werden außerhalb des bisherigen Geltungsbereichs des Vorhaben- und Erschließungsplanes LIN270 "Servicepark Linderbach" Flächen zwischen der östlichen Geltungsbereichsgrenze und der Ostumfahrung vorgeschlagen.

Materielle Planreife

Um den Fortgang des Planverfahrens nicht zu verzögern wird das Bebauungsplanverfahren von den erforderlichen vertraglichen Vereinbarungen entkoppelt. Vertragsverhandlungen und Öffentlichkeitsbeteiligung können so parallel erfolgen.

Die materielle Planreife nach § 33 Abs. 1 BauGB tritt erst mit Abschluss der erforderlichen Verträge zur Sicherung der Finanzierung und Umsetzung von Erschließungsanlagen und Ausgleichsmaßnahmen ein. Eine Genehmigung kann erst erteilt werden, wenn die Erschließung gesichert ist.

Finanzielle Auswirkungen:

Die Finanzierung notwendiger Gutachten (Grünordnungsplan, Umweltbericht, Lärm-, Klima-, Artenschutzgutachten etc.) sowie die Finanzierung der notwendigen Erschließungsmaßnahmen werden von Seiten des Eigentümers der Grundstücke auf eigene Kosten übernommen. Hierzu wurde der städtebauliche Vertrag 60 SB 100/08 abgeschlossen (Folgekostenvertrag gem. § 11 Abs. 1, Satz 2 BauGB, Nr.1). Zur Herstellung der Erschließung und Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen, auf vom Erschließungsträger bereitgestellten Flächen, soll mit dem Erschließungsträger ein Erschließungsvertrag gem. § 11 BauGB abgeschlossen werden (Erschließungsvorbehalt, Beschlusspunkt 02).

Durch den Bebauungsplan entstehen neben der Erstellung des Bebauungsplanes weitere Kosten für die Stadt mit Übernahme der Erschließungsstraße im Plangebiet durch Unterhaltungsaufwendungen.

Die Flächen für Ausgleich und Ersatz sollen in privatem Eigentum verbleiben und deren Pflege privatrechtlich sichergestellt werden.

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.