

Titel der Drucksache:

Entscheidung zum Antrag auf Einleitung eines  
vorhabenbezogener Bebauungsplan  
"Wohnpark An der Lache"

Drucksache

**2121/18**

Stadtrat

Entscheidungsvorlage

öffentlich

Beratungsfolge	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Dienstberatung OB	10.01.2019	nicht öffentlich	Vorberatung
Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt	26.02.2019	nicht öffentlich	Vorberatung
Stadtrat	20.03.2019	öffentlich	Entscheidung

**Beschlussvorschlag**

01

Der Antrag auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens nach § 12 BauGB vom 26.09.2018 für das Vorhaben "Wohnpark an der Lache" in Erfurt-Hohenwinden wird gemäß § 12 Abs. 2 Satz 1 BauGB abgelehnt.

10.01.2019 gez. A. Bausewein

Datum, Unterschrift

<b>Nachhaltigkeitscontrolling</b> <input type="checkbox"/> Nein <input checked="" type="checkbox"/> Ja, siehe Anlage	<b>Demografisches Controlling</b> <input type="checkbox"/> Nein <input checked="" type="checkbox"/> Ja, siehe Anlage			
<b>Finanzielle Auswirkungen</b> <input checked="" type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja →	<b>Nutzen/Einsparung</b> <input type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja, siehe Sachverhalt			
↓	Personal- und Sachkosten (in EUR) / Personalkosteneinsparung (in VbE)			
<b>Deckung im Haushalt</b> <input type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja	<b>Gesamtkosten</b> <b>EUR</b>			
↓				
	<b>2018</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>	<b>2021</b>
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"/> <b>Deckung siehe Entscheidungsvorschlag</b>				

#### Fristwahrung

Ja  Nein

#### Anlagenverzeichnis

Anlage 1- Übersichtsskizze

Anlage 2 - Vorhabenplan

Anlage 3 - Vorhabenbeschreibung

Anlage 4 - Antrag auf Einleitung eines Bauleitplanverfahrens (nicht öffentlich)

Anlage 4.1. – Anschreiben Anwaltsbüro

Die Anlagen 2 – 4.1 liegen im Bereich OB und den Fraktionen zur Einsichtnahme aus.

#### Sachverhalt

Der Stadtverwaltung Erfurt liegt der Antrag eines Vorhabenträgers auf Einleitung eines Bauleitplanverfahrens für die Entwicklung einer Wohnanlage südlich der Straße am Roten Berg östlich der Bahnstrecke nach Kühnhausen und nördlich der Straße An der Lache im gewerblich-industriell geprägten Teil von Hohenwinden-Sulza in Erfurt vor.

Das städtebauliche Konzept sieht für das genannte Gebiet folgendes vor:

Auf dem Grundstück sollen in Systembauweise ca. 28 Gebäude mit ca. 220 Wohnungen errichtet werden. Die Erschließung ist über die Straße An der Lache vorgesehen.

Ziel des Vorhabens ist es, die im eigenen Tätigkeitsfeld des Vorhabenträgers entwickelte Systembauweise auf einem eigenen Grundstück im Erfurter Stadtgebiet zu errichten.

Die Fläche ist ein gewerblicher Standort und liegt derzeit brach. Der Vorhabenträger hat das

Grundstück ursprünglich erworben, um hier eine Photovoltaikanlage zu errichten. Der Standort wäre dafür geeignet und ein solches Vorhaben wäre zulässig.

Gemäß § 12 Absatz 2 Satz 1 BauGB hat die Gemeinde auf Antrag des Vorhabenträgers über die Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens nach pflichtgemäßem Ermessen zu entscheiden. Die Stadt darf das Instrumentarium der Bauleitplanung nur einsetzen, soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Der Antrag wurde durch die Verwaltung geprüft und im Ergebnis ist folgendes festzustellen:

#### **Beschlusslage:**

- Im seit 27.05.2006 wirksamen Flächennutzungsplan ist die Fläche als gewerbliche Baufläche dargestellt.
- Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des wirksamen einfachen Bebauungsplanes HOS439 "Gewerbe an der Lache" und ist als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt; ausgeschlossen sind dabei Einzelhandelsnutzungen sowie Vergnügungsstätten. Im nordwestlichen Teil befinden sich Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind. Zum Teil handelt es sich um ein ehemaliges Kiesabbaugebiet und Wiederauffüllungsbereiche und es kann nicht ausgeschlossen werden, dass die Böden erheblich belastet sind. Auf dem Grundstück ist weiterhin ein Geh- und Fahrrecht festgesetzt.

#### **Einschätzung:**

Eine Entwicklung als Standort für Wohnungsbau und eine dementsprechende Änderung des Flächennutzungsplanes und des Bebauungsplanes ist aus den folgenden städtebaulichen, normativen und Stadtentwicklungsgründen nicht möglich. Es handelt sich bei dem Standort um eines der wenigen untergenutzten Grundstücke in der Stadt Erfurt auf denen noch eine großflächige Gewerbeansiedlung nach industrieller Art zulässig und möglich ist. Weitere mögliche Standorte sind im Stadtgebiet kaum vorhanden.

1. Eine Umplanung zu einem WA würde auch umliegende Gewerbe- und Industriebetriebe dauerhaft in ihrer möglichen Nutzungserweiterung bzw. ihrer künftigen Entwicklung einschränken, auch wenn sie derzeit ihre Emissionskontingente nicht ausschöpfen, hätten sie die rechtliche Möglichkeit, z. B. durch Nachtbetrieb, diese zu erweitern. In einer Entfernung von grob 300 m gibt es einen bestehenden Störfallbetrieb. Diese Art gewerblicher Betriebe wäre derzeit möglicherweise auch auf anderen Grundstücken im Plangebiet zulässig.
2. Es besteht zwischen dem Grundstück sowie sonstigen Wohnsiedlungen kein Siedlungszusammenhang, so dass von einer städtebaulichen Insellage eingeschlossen von Gewerbegebieten und hochfrequentierten Verkehrsstrassen auszugehen ist und damit keine geordnete städtebauliche Entwicklung stattfinden kann.
3. Eine direkte ÖPNV-Anbindung des Wohngebietes bestände nicht, so dass keine integrierte Lage gegeben ist. Die Stadtbahnhaltestelle befindet sich in der Großsiedlung Roter Berg, so dass die NQV gequert werden müsste.
4. Durch die massive Anzahl an Sozialwohnungen fixiert an einem Einzelstandort fände eine städtebaulich-soziale Segregation von einkommensschwachen Haushalten in einer Monostruktur statt, die soziale Problemlagen auch durch die städtebauliche Problematik des Standortes selbst vorprogrammiert. Städtebauliches Ziel sollte immer eine entsprechende Durchmischung der Bevölkerung im Stadtgebiet und am konkreten Standort sein. Es ist stadtsoziologisch nicht zielführend auf kleinstem Raum eine solche Konzentration einkommensschwacher Haushalte zu planen und als Entwicklung zu fördern.

5. Weitere normative Vorgaben sind durch Planungen und Stadtratsbeschlüsse gegeben:
  - Im integrierten Stadtentwicklungskonzept wird der Standort ebenfalls als Schwerpunkt der gewerblichen und industriellen Nutzung gesehen.
  - Am 04.06.2009 hat der Bau- und Verkehrsausschuss in seiner Sitzung für den Ausbau des Mittelhäuser Kreuzes den Beschluss gefasst, eine Mischung der Vorplanungsvarianten 1 und 3 als Grundlage der weiteren Planungen zu verwenden. Die Variante 3 ist eine langfristige Planungsvariante, die allerdings nicht verbaut werden darf. Der Standort wird demnach von möglichen Verkehrsstrassen tangiert.
6. Weiterhin wären die folgenden Umweltbelange zu berücksichtigen:
  - Auf dem Standort sind Altlasten im Boden und im Grundwasser vorhanden,
  - er befindet sich in der Klimaschutzzone II. Ordnung und
  - der Schienen-, Verkehrs- und Gewerbelärm wären adäquat zu beachten.

Zusammenfassend wäre es insgesamt nicht zielführend auf dem Vorhabengrundstück die beabsichtigte Nutzung in einem Bauleitplanverfahren, welches möglicherweise nicht erfolgreich zum Abschluss gebracht werden kann, umzusetzen.

#### **Weiter Schritte nach Beschlussfassung**

Dem Antragsteller wird die Entscheidung des Stadtrates einschließlich Begründung mitgeteilt.

#### **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 das demographische Controlling sind somit integraler Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens und erfolgen nicht gesondert.