

Titel der Drucksache:

**Bebauungsplan URB638 "Technologie- und
Gewerbepark nördlich der Straße Am
Herrenberg" - Billigung des Entwurfes und
öffentliche Auslegung**

Drucksache

0025/19

Stadtrat

Entscheidungsvorlage

öffentlich

Beratungsfolge	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Dienstberatung OB	11.03.2019	nicht öffentlich	Vorberatung
Ortsteilrat Dittelstedt	18.03.2019	nicht öffentlich	Vorberatung
Ortsteilrat Urbich	26.03.2019	nicht öffentlich	Vorberatung
Ortsteilrat Herrenberg	19.03.2019	nicht öffentlich	Vorberatung
Ortsteilrat Linderbach	21.03.2019	nicht öffentlich	Vorberatung
Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt	26.03.2019	nicht öffentlich	Vorberatung
Stadtrat	10.04.2019	öffentlich	Entscheidung

Beschlussvorschlag

01

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes URB638 "Technologie- und Gewerbepark nördlich der Straße Am Herrenberg" wird entsprechend der zeichnerischen Festsetzung im Entwurf des Bebauungsplanes (Anlage 2) in seiner Fassung vom 07.03.2019 gegenüber dem Aufstellungsbeschluss Nr. 2042/12 vom 23.01.2013 neu begrenzt.

02

Der Entwurf des Bebauungsplanes URB638 "Technologie- und Gewerbepark nördlich der Straße Am Herrenberg" (Anlage 2) in seiner Fassung vom 07.03.2019 und dessen Begründung (Anlage 3) werden gebilligt.

03

Auf den festgesetzten Grünflächen der Zweckbestimmung "Naturerfahrungsraum" ist die vertiefende Freiflächenplanung unter Beteiligung der Bürger des Ortsteiles Urbich in einem mit dem Ortsteilrat abzustimmenden Beteiligungsformat durchzuführen.

04

Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung sowie die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen (Anlage 4) werden nach § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt.

Gemäß § 4 Abs. 2 BauGB werden die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange, deren

Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden, beteiligt.

11.03.2018, gez. i.V. Hofmann-Domke

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 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			
↓				
	2019	2020	2021	2022
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, neue Abgrenzung
- Anlage 1.1 – Übersichtsskizze überlagernde Geltungsbereiche URB638, MEL036 und MEL038
- Anlage 1.2 – Übersichtsskizze, externe Maßnahme - Vorflut Dittelstedt
- Anlage 1.3 – Übersichtsskizze, externe Maßnahme - Urbich
- Anlage 1.4 – Varianten für den Bebauungsplanentwurf URB638
- Anlage 2 – Planzeichnung – Entwurf, Stand 07.03.2019
- Anlage 3 – Begründung, Entwurf, Stand 07.03.2019
- Anlage 3.1 – Schnittdarstellungen, Entwurf, Stand 07.03.2019
- Anlage 3.2 – Umweltbericht, Entwurf, Stand 07.03.2019
- Anlage 3.2.1 – Umweltbericht, Bestands- und Konfliktplan, Entwurf, Stand 07.03.2019
- Anlage 3.3 – Grünordnungsplan, Textteil, Entwurf, Stand 07.03.2019
- Anlage 3.3.1 – Grünordnungsplan, Pläne, Entwurf, Stand 07.03.2019
- Anlage 3.4 – Artenschutzrechtliche Prüfung vom Dezember 2018
- Anlage 3.5 – Faunistisches Gutachten aus Juni-August 2012
- Anlage 3.5.1 – Faunistisches Gutachten (Aktualisierung) vom November 2018
- Anlage 3.6 – Übersichtskartierung des Feldhamsters im Bereich Melchendorf und Urbicher Kreuz –
Thüringen vom September 2011
- Anlage 3.6.1 – Feinkartierung Feldhamstervorkommen aus 2015
- Anlage 3.7 – Klimagutachten und lufthygienische Untersuchungen vom 19.04.2014
- Anlage 3.7.1. – ergänzende Stellungnahme zum Klimagutachten und lufthygienische
Untersuchungen vom 19.04.2014
- Anlage 3.7.2 - ergänzende Stellungnahme (04.03.2019) zum Klimagutachten und
lufthygienische Untersuchung vom 19.04.2014
- Anlage 3.8 – Baugrundgutachten vom 26.09.2011
- Anlage 3.9 – Erschließungs- und Entwässerungskonzept, Stand 19.10.2017

Anlage 3.9.1 – Lagepläne und Schnitte zum Erschließungs- und Entwässerungskonzept, Anlage 3.10, Stand 19.10.2017
Anlage 3.10 – Schallimmissionsprognose Straßenverkehrslärm vom Dezember 2018
Anlage 3.11 – Schallimmissionsprognose und Geräuschkontingentierung vom 18.01.2018
Anlage 3.11.1 – ergänzende Stellungnahme zur Schallimmissionsprognose und Geräuschkontingentierung vom 18.01.2018
Anlage 3.11.2 - ergänzende Stellungnahme zur Schallimmissionsprognose und Geräuschkontingentierung vom 07.03.2019
Anlage 3.12 – Schalltechnische Untersuchung Städtische Flächen Sport und Spiel vom 05.10.2018
Anlage 3.13 – Verkehrstechnische Untersuchung (VTU) vom Oktober 2018
Anlage 3.14 – Variantenuntersuchung für Gewerbeflächen in Erfurt vom 04.09.2018
Anlage 3.15 – Gewerbeflächenentwicklungskonzept 2030 vom 08.12.2015
Anlage 4 – rechtsverbindlicher Bebauungsplan MEL036 -Teilgebiet ERMIC GmbH, Am Urbicher Kreuz – 1. Änderung
Anlage 5 – rechtsverbindlicher Bebauungsplan MEL038 Erfurt-Südost - Teilgebiet nördlich des Autobahnzubringers
Anlage 6 – umweltbezogene Stellungnahmen
Anlage 7.1 – Protokoll der Bürgerversammlung vom 16.03.2017 (nicht öffentlich)
Anlage 7.2 – Protokoll der Bürgerversammlung vom 08.09.2015 (nicht öffentlich)
Anlage 8.1 – Stellungnahmen der frühzeitigen Beteiligungen Teil A -TöB's- (nicht öffentlich)
Anlage 8.2 – Stellungnahmen der frühzeitigen Beteiligungen Teil B -Naturschutzverbände und Verwaltungsintern- (nicht öffentlich)
Anlage 8.3 – Stellungnahmen der frühzeitigen Beteiligungen Teil C.1 -Öffentlichkeit- (nicht öffentlich)
Anlage 8.4 – Stellungnahmen der frühzeitigen Beteiligungen Teil C.2 -Öffentlichkeit- (nicht öffentlich)
Anlage 8.5 – Stellungnahmen der frühzeitigen Beteiligungen Teil C.3 -Öffentlichkeit- (nicht öffentlich)
Anlage 8.6 – Stellungnahmen der frühzeitigen Beteiligungen Teil C.4 -Öffentlichkeit- (nicht öffentlich)
Anlage 8.7 – Stellungnahmen der frühzeitigen Beteiligungen Teil C.5 -Öffentlichkeit- (nicht öffentlich)
Anlage 8.8 – Stellungnahmen der frühzeitigen Beteiligungen Teil C.6 -Öffentlichkeit- (nicht öffentlich)

Die Anlagen 1 – 8 liegen im Bereich OB und den Fraktionen zur Einsichtnahme aus.

Sachverhalt

Beschlusslage und Verfahrensstand in chronologischer Reihenfolge

- Einwohnerantrag nach § 16 ThürKO i. V. m. §§ 1 ff. ThürEBBG - Erfurt braucht Naturerfahrungsräume - Flächen für Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen sollen dazu genutzt werden!, DS 1471/17
- Bebauungsplan URB638 "Technologie- und Gewerbepark nördlich der Straße Am Herrenberg" – Sachstandsinformation, DS 1016/17
- Bürgerversammlung zum Thema "Variantenvorstellung" am 16.03.2017
- Vorstellung der Varianten in einer öffentlichen Bürgerversammlung im Rahmen des

Bebauungsplanverfahrens URB638 "Technologie- und Gewerbepark nördlich der Straße Am Herrenberg", DS 1043/16

- Bürgerversammlung zum Thema "Fachgutachten" am 08.09.2015
- Vorstellung der Fachgutachten in einer öffentlichen Bürgerversammlung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens URB638 "Technologie- und Gewerbepark nördlich der Straße Am Herrenberg", DS 0699/15
- Bürgerversammlung zum Thema "Vorentwurf" am 05.02.2013
- Bebauungsplan URB638 "Technologie- und Gewerbepark nördlich der Straße Am Herrenberg" - Aufstellungsbeschluss, Billigung des Vorentwurfes und frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, DS 2042/12
- Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 20 für den Bereich Urbich, Herrenberg „Östlich Konrad-Adenauer-/ Wilhelm-Wolff-Straße“, DS2042/12

Sachverhalt

Das durch den Stadtrat gebilligte Gewerbeflächenentwicklungskonzept 2030 (DS 2716/15 vom 06.04.2016) hat einen Bedarf an städtebaulich und nutzungsstrukturell hochwertigen Gewerbeflächen diagnostiziert und dem Standort Urbich eine besondere Eignung attestiert. Die vorliegende Dokumentation der Untersuchung von Standortalternativen stützt diese Einschätzung.

Mit dem Gewerbegebiet soll die Voraussetzung geschaffen werden, im interkommunalen Wettbewerb zeitnah, bedarfsgerecht und zu wettbewerbsfähigen Konditionen Flächen Ansiedlungsinteressenten offerieren zu können.

Um für die Herstellung der Erschließungs- und Ausgleichsmaßnahmen die zeitlich befristeten Förderkulissen in Anspruch nehmen zu können, ist es erforderlich, als Voraussetzungen für die Beantragung der Fördermittel kurzfristig eine Entscheidung zum Bebauungsplanentwurf zu treffen.

Das Planverfahren hat einen Planungstand erreicht, der eine Entscheidung rechtfertigt und erfordert. Es liegen alle relevanten Fakten auf dem Tisch. Die Befürchtungen klimatischer, immissionschutzrechtlicher und wasserrechtlicher Art konnten durch Fachgutachten widerlegt werden.

Es verbleibt der nicht kompensierbare Eingriff in hochwertige Böden und die Veränderung des Ort- und Landschaftsbildes.

Der von der Ansiedlung betroffene Ortsteil hat deshalb in mehreren Bürgerversammlungen und entsprechenden schriftliche Stellungnahmen seine klare Ablehnung dieses Vorhabens dokumentiert.

Dem aus gesamtstädtischer Allgemeinwohlperspektive wichtigen Vorhaben stehen die nachvollziehbaren privaten Belange der Urbicher auf Erhaltung der bestehenden Situation unauflösbar entgegen. Insoweit ist die Abwägungsentscheidung des Stadtrates in dieser Angelegenheit gefragt.

In Reaktion auf die Bedenken der Bürger wurden Änderungen in der Planung vorgenommen, die im Weiteren beschrieben sind. Insbesondere hat sich die Stadtverwaltung die aus dem Ortsteil herangetragende Idee, den grünen Puffer zwischen Ortslage und Gewerbegebiet als diversen Naturerfahrungsraum auszubilden, zu eigen gemacht.

Mit dem Beschlusspunkt 03 wird gesichert, dass im Sinne einer Aneignung dieses Raumes durch die Urbicher Bürger die Ausbildung dieser Ausgleichsflächen unter Einbeziehung der Urbicher erfolgt. Mit den im Bebauungsplanentwurf auf den Flächen festgesetzten Maßnahmen wird vorerst lediglich die Ausgleichsleistung der Fläche fixiert, die im Weiteren einer konkreten Ausformung zugänglich ist. Die Beteiligung wird in der Phase der aktiven Freiraumplanung nach Bindung des Landschaftsplaners erfolgen.

Mit dem Bebauungsplan werden folgende Planungsziele angestrebt:

- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung von hochtechnologieorientierten Gewerbebetrieben in Erweiterung des Forschungs- und Gewerbegebietes „Erfurt Südost“ MEL036.
- Ausschluss u.a. von Vergnügungsstätten, Einzelhandelsbetrieben, Betriebe des Beherbergungsgewerbes.
- Ausweisung großer zusammenhängender Baugebiete für die Möglichkeit der Ansiedlung von flächenintensiven Betrieben aus dem Wirtschaftsbereich der Hochtechnologie.
- Nachfragegerechte Erweiterung und Überarbeitung des rechtskräftigen Bebauungsplanes MEL038.
- Insbesondere zum Schutz der angrenzenden Wohnnutzungen in den Ortsteilen Urbich und Herrenberg werden Schallemissionskontingente festgesetzt.
- Berücksichtigung von klimatologischen und lufthygienischen Bedingungen.
- Schutz des Urbaches mit dem umgebenden Grünbestand.
- Mit Bäumen und Sträuchern bepflanzter Übergang des Gewerbegebietes zum Ortsrand Urbich.
- Ausbildung des Grünpuffers als Naturerfahrungsraum unter Einbeziehung der Urbicher Bürger.
- Fußläufige und radverkehrliche Anbindung des Gebietes in Richtung Urbich.
- Flächensicherung für Sport- und Spielanlagen.
- Schaffung planungsrechtlicher Voraussetzungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung im unbeplanten Innenbereich zwischen Wilhelm-Wolff-Straße / Konrad-Zuse-Straße und Straße Am Herrenberg.

Verfahren

Die **frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung** gemäß § 3 Abs.1 und 4 Abs. 1 BauGB wurde mit dem Vorentwurf in der Zeit vom 04.03.2013 bis 05.04.2013 durchgeführt. Im Laufe des Planungsprozesses wurden bis zum Jahr 2017 weiterhin Stellungnahmen zum Bauleitplanverfahren eingereicht, welche ebenso in die Zwischenabwägung mit aufgenommen wurden und Bestandteil des Beschlusses sind.

Im Anschluss der Beschlussfassung über den Vorentwurf erfolgte im **Februar 2013 eine Bürgerversammlung**, deren Anregungen in den Bebauungsplanentwurf URB638 berücksichtigt und eingearbeitet worden sind.

In zahlreichen Stellungnahmen von Bürgern wurden umweltrelevante Belange geäußert, so zum Beispiel: Lärmbeeinträchtigung durch heranrückendes Gewerbe an die Ortslage, Inanspruchnahme von wertvollen Ackerböden obwohl andernorts in der Stadt alternative Flächen zur Verfügung stünden, Überschwemmungen durch großflächige Versiegelung des Bodens, Beeinträchtigung der Kaltluftschneise von und nach Erfurt durch die geplante Bebauung,

Belastung der Ortslage durch zusätzlichen Verkehr sowie Kritikpunkte hinsichtlich artenschutzrechtlicher Aspekte (insbesondere Vorkommen von Feldhamstern). Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zu URB638 wurden verschiedene Fachgutachten erstellt, in welchen die genannten Belange berücksichtigt wurden (siehe Anlage 3 bis 3.16 der Drucksache). Die Ergebnisse der Fachgutachten wurden in dem vorliegenden Bebauungsplanentwurf sowie in die Abwägung eingearbeitet bzw. eingestellt.

Auf Grund der umfassenden Stellungnahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 Abs.1 und 4 Abs. 1 BauGB wurde über das Standardverfahren der Bürgerbeteiligung im Bebauungsplanverfahren (§ 3 Baugesetzbuch) hinausgehend, eine Bürgerbeteiligung im Sinne einer **Bürgerversammlung am 08. September 2015** (DS 1043/16) im Ortsteil Urbich durchgeführt. In dieser Versammlung wurden der Öffentlichkeit der vom Stadtrat beschlossene Vorentwurf sowie die erstellten Fachgutachten vorgestellt, erläutert und diskutiert. Alle von der Öffentlichkeit gestellten Fragen konnten beantwortet und können dem Protokoll der Bürgerversammlung entnommen werden (Anlage 5b). Normative Hindernisse, die der Planung in der Fassung des Vorentwurfes entgegenstünden, konnten dabei nicht ermittelt werden. Weitere zusätzliche Anregungen der Öffentlichkeit wurden in dem Bebauungsplanentwurf URB638 berücksichtigt und sind eingearbeitet worden.

Auf Grundlage der Stellungnahmen und der Ergebnisse der Fachgutachten im weiteren Planungsprozess wurde geprüft, inwieweit unter Wahrung des Ziels einer Gewerbeentwicklung Varianten möglich sind. Im Mittelpunkt stand eine größere Distanz der Gewerbeflächen zur Ortslage bzw. die Anlage von Pufferflächen. Diese Varianten wurden der Öffentlichkeit in einer weiteren **Bürgerversammlung am 16.03.2017** (DS1043/16) vorgestellt und diskutiert. Die Ortsteile Urbich und Herrenberg waren in die Bürgerversammlung mit eingebunden. In der Bürgerversammlung wurden die Varianten (Anlage 1.5):

- Variante Vorentwurf ,
 - Variante A (Rücknahme von Flächen im Norden),
 - Variante B (Rücknahme von Flächen im östlichen Bereich),
 - Variante C (ähnlich der Variante Vorentwurf in Ergänzung einer Sport und Spielfläche im Norden und einer größeren Fläche für das Regenrückhaltebecken bzw. Naturraum),
 - Variante Ortsteilrat (Rücknahme von Flächen im nordwestlichen Bereich zugunsten für Grünflächen, Sport und Spielfläche im Norden, Flächen für einen Naturerfahrungsraum um den Bereich des Regenrückhaltbeckens),
 - 0-Variante (kein Gewerbegebiet)
- vorgestellt und diskutiert.

Alle von der Öffentlichkeit gestellten Fragen konnten beantwortet und können dem Protokoll der Bürgerversammlung entnommen werden (Anlage 7.1). Normative Hindernisse, die der Planung in der Fassung des Vorentwurfes sowie der Varianten entgegenstünden, konnten dabei nicht ermittelt werden. Neben dem Vorzug der Bürger für die Null-Variante, stand an 2. Stelle die Variante C, welche eine Kombination aus Variante Vorentwurf und Variante Ortsteilrat darstellt. Im Interesse einer gesamtstädtischen Entwicklung für ein Gewerbegebiet in der Stadt Erfurt wurde in den Bebauungsplanentwurf URB638 die nördlich liegende Sport und Spielfläche aufgenommen, der Anteil der gewerblichen Bauflächen reduziert sowie ein Grüngürtel im Entwurf festgesetzt, der eine Ausgestaltung als Naturerfahrungsraum (siehe dazu DS 1471/17) ermöglicht. Mit dem Bebauungsplanentwurf URB638 "Technologie- und Gewerbepark nördlich der Straße Am Herrenberg" reduziert sich demnach der Geltungsbereich des Plangebietes von ca. 47,6 ha auf nunmehr ca. 43,3 ha (ohne externe Ausgleichsflächen und südlich festgesetzte MI-Flächen). Dabei

wurde der Anteil der gewerblichen Bauflächen von ca. 37,4 ha auf ca. 31,0 ha zurück genommen. Der Anteil der Grünflächen wurde gegenüber dem Vorentwurf 2013/2013 von 6,1 ha auf 8,4 ha erhöht. Der **Flächenbedarf** der Straßenverkehrsflächen bleibt in etwa bei 2,5 ha unverändert. Angepasst wurden auch die Flächen für Versorgungsanlagen, die sich von 1,8 ha auf 1,4 ha reduzieren.

Des Weiteren wurde im Planungsprozess die **Flächenverfügbarkeit** untersucht. Es stellte sich heraus, dass zukünftig nicht für alle Flächen ein Zugriff gewährleistet werden konnte. So wurde der Geltungsbereich im nordwestlichen Bereich zurückgenommen, sodass dieser Bereich der landwirtschaftlichen Nutzung weiter zur Verfügung steht.

Für die bauliche Entwicklung des Gewerbegebietes URB638 sind **Ausgleichsmaßnahmen** erforderlich, die zu 80 % im Plangebiet selbst durch die Festsetzung von Flächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15, 20, 25 a und b BauGB, durch Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der Verkehrsflächen verortet werden können. Der darüber hinaus verbleibende Ausgleichsbedarf wird durch die beiden externen Ausgleichsmaßnahmen A 6 „Retentionsraum Urbach“ und A 7 „Dittelstedter Vorflut“ gedeckt.

Darüber hinaus wurden für den Bebauungsplanentwurf folgende **Gutachten und Fachbeiträge** erarbeitet, dessen Ergebnisse in die Entwurfsfassung eingearbeitet und in die Zwischenabwägung eingestellt worden sind: Artenschutzprüfung, Hamsterkartierung, Faunistisches Gutachten, Baugrundgutachten, Verkehrstechnische Untersuchung (VTU), Schallgutachten Straßenverkehrslärm, Schallprognose Plangebiet/Kontingente, Variantenuntersuchung für Gewerbeflächen in Erfurt, Entwässerungskonzept, Grünordnungsplan (GOP), Umweltbericht, Klimagutachten / Lufthygiene. Die Fachgutachten sind der Drucksache als Anlage 3 bis 3.16 beigelegt. Im Ergebnis aller Gutachten und Fachbeiträge kann der Standort URB638 in der Summe der abzuwägenden Belange als verträglich, realisierbar und wirtschaftlich tragfähig charakterisiert werden.

Änderung des Geltungsbereiches und überlagernde Bauleitpläne

Im Rahmen des weiteren Planungsprozesses wurde der Geltungsbereich des Vorentwurfes angepasst (Anlage 1). Hier wurde der südliche Bereich der Straße "Am Herrenberg" aufgenommen, sodass der Bebauungsplanentwurf URB638 Teile des Geltungsbereiches MEL 036 „Teilgebiet ERMIC GmbH, Am Urbicher Kreuz – 1. Änderung“ überlagert. Ebenso überlagert der Bebauungsplanentwurf URB638 den gesamten Geltungsbereich MEL038 Erfurt-Südost "Teilgebiet nördlich des Autobahnzubringers" (Anlage 1.2). Bis zur Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes URB638 bleiben als Rechtsgrundlage die Bebauungspläne MEL036 und MEL038 weiterhin anwendbar. Wird der Bebauungsplan URB638 rechtsverbindlich, verdrängt er die ältere Norm (Bebauungspläne MEL036 und MEL038) lediglich im Umfang des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes URB638. Die Festsetzungen der Bebauungspläne MEL036 und MEL038 außerhalb der neuen Satzung bleiben weiterhin die rechtsverbindliche Grundlage für das Planungsrecht.

Die Änderung des Geltungsbereiches war erforderlich, um im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung eine schleichende Entwicklung der bestehenden gemischt genutzten Flächen südlich der Straße Am Herrenberg zu einem Wohngebiet auszuschließen. Die vollständige Überplanung des Bebauungsplanes MEL038 ist erforderlich, da der Bebauungsplan seit seiner Rechtswirksamkeit 1994 nicht umgesetzt wurde sowie die festgesetzte hohe Erschließungsanlagendichte und die sehr kleinteilig detaillierte Festsetzungsstruktur nicht den Erfordernissen eines technologieorientierten Gewerbebestandes entsprechen.

Hinzu kommen Maßnahmen zum externen Ausgleich, welche sich außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanentwurf URB638 befinden. Die Geltungsbereiche der Flächen für Ausgleichsmaßnahmen können der Anlage 1 entnommen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes URB638 "Technologie- und Gewerbepark nördlich der Straße Am Herrenberg" umfasst zukünftig Flurstücke in der Gemarkung Urbich sowie Flurstücke in der Gemarkung Melchendorf. Das Plangebiet selbst hat eine Größe von ca. 52,3 ha. Weiterhin umfasst der Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes URB638 Flächen für den externen Ausgleich, Flurstücke in der Gemarkung Linderbach, Urbich, Dittelstedt sowie in der Gemarkung Dittelstedt. Der Geltungsbereich beider externer Ausgleichsmaßnahmen beträgt ca. 11,7 ha.

Hinweis:

Sobald die rechtlichen Voraussetzungen des § 33 Abs. 1 BauGB eingetreten sind, entsteht für den Antragsteller ein Rechtsanspruch auf Zulassung von Vorhaben auch vor dem Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan.

Die Stadtverwaltung ist somit gehalten, nach dem Eintritt der entsprechenden Voraussetzungen die notwendigen Schritte zu unternehmen, die eine Zulassung von Vorhaben nach § 33 Abs. 1 BauGB ermöglichen.

Weitere Schritte nach Beschlussfassung

Zeitpunkt, Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung sowie Angaben zu den Arten verfügbarer umweltbezogener Informationen werden gemäß § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB im Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt ortsüblich bekanntgemacht. In der Bekanntmachung wird darauf hingewiesen, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können.

Nachhaltigkeitscontrolling und Demographisches Controlling

Gegenstand der Vorlage ist eine Entscheidung in Verbindung mit einem 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 gewichten und abzuwägen. Das Nachhaltigkeitscontrolling und demographische Controlling ist somit integraler Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens und erfolgt nicht gesondert.