

Titel der Drucksache:

Vorhabenbezogener Bebauungsplan BRV623  
"Erweiterung Lebensmittelmarkt  
Pestalozzistraße"; Abwägungs- und  
Satzungsbeschluss

Drucksache

**0231/12**

Stadtrat

Entscheidungsvorlage

öffentlich

Beratungsfolge	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Dienstberatung OB	02.04.2012	nicht öffentlich	Vorberatung
Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt	24.04.2012	nicht öffentlich	Vorberatung
Stadtrat	09.05.2012	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 in der 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) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I, S. 1509) i.V.m. § 83 Abs. 2 Thüringer Bauordnung (ThürBO) i.d.F. vom 16.03.2004 (GVBl. S. 349), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.05.2011 (GVBl. S. 85) und § 19 Abs. 1 Satz 1, § 2 Abs. 1 und 2 Thüringer Gemeinde- und Landkreisordnung (Thüringer Kommunalordnung - ThürKO) i.d.F. der Neubekanntmachung vom 28.01.2003 (GVBl. S. 41) zuletzt geändert durch Art. 2 des Haushaltsbegleitgesetzes 2012 vom 21.12.2011 (GVBl. S. 531, 532), beschließt der Stadtrat Erfurt den vorhabenbezogenen Bebauungsplan BRV623 „Erweiterung Lebensmittelmarkt Pestalozzistraße“, bestehend aus der Planzeichnung - M 1:500 - (Anlage 2) mit den textlichen Festsetzungen in seiner Fassung vom 19.03.2012, als Satzung.

##### 03

Die Begründung (Anlage 3) zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan BRV623 „Erweiterung Lebensmittelmarkt Pestalozzistraße“ wird gebilligt.

##### 04

Der Oberbürgermeister wird beauftragt, den vorhabenbezogenen 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.

---

02.04.2012, 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 checked="" 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>2012</b>	<b>2013</b>	<b>2014</b>	<b>2015</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

- 1- Übersichtsskizze
- 2- Planzeichnung
- 3 - Begründung
- 3a - Vorhabenplan
- 3b - UVP-Vorprüfung
- 4a - Abwägungsvorschlag
- 4b - Stellungnahmen Behörden/Öffentlichkeit (nicht öffentlich)
- 5 - Städtebauliche Verträglichkeitsanalyse
- 6- Schallimmissionsprognose
- 7 - Stellungnahme zum Verzicht GOP

Die Anlagen 2 - 7 liegen in den Fraktionen und im Bereich OB zur Einsichtnahme aus.

#### bestehende Rechtslage

**Flächennutzungsplan** - Stadtratsbeschluss Nr. 128/2005 vom 13.07.2005, rechtswirksam mit Veröffentlichung im Amtsblatt Nr. 11 vom 27.05.2006; zuletzt geändert durch Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 8, Genehmigung vom 30.11.10, wirksam mit Veröffentlichung im Amtsblatt Nr. 1 vom 14.01.2011

**Einzelhandels- und Zentrenkonzept** - Stadtratsbeschluss Nr. 0252/09 vom 29.04.2009, veröffentlicht im Amtsblatt Nr. 10 am 05.06.2009

**Bebauungsplan BRV623 "Erweiterung Lebensmittelmarkt Pestalozzistraße"** - Stadtratsbeschluss zur Einleitung und Aufstellung sowie zur Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung vom 07.09.2011 mit Beschluss Nr. 1394/10;

- Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom 01.11.2011 bis zum 02.12.2011, bekannt gemacht im Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt Nr. 16 vom 07.10.2011

- Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 10.10.2011

### Sachverhalt

Geplant ist die Erweiterung des bestehenden Lebensmittelmarktes am Standort Fröbel-/Pestalozzistraße um 561 qm. Diese erfolgt über eine bauliche Umstrukturierung des Bestandsgebäudes und einer Erweiterung auf dem südlich gelegenen Parkplatzgelände. Die Gesamtgröße des Supermarktes beträgt dann ca. 1500 qm und überschreitet damit die Grenze der Großflächigkeit nach § 11 Abs. 3 BauNVO. Die Durchführung eines Bebauungsplanverfahrens wurde damit notwendig.

Der Standort befindet sich in der nördlichen Brühler Vorstadt in einem überwiegend durch Wohnen geprägtem Gebiet. Der Flächennutzungsplan der Stadt Erfurt weist die Fläche als Wohnbaufläche aus. Ein rechtsverbindlicher oder in Aufstellung befindlicher Bebauungsplan existierte an dem Standort nicht.

Eine dem Antrag vorausgegangene Bauvoranfrage musste negativ beschieden werden, da die beabsichtigte Erweiterung nach § 34 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 3 BauNVO nicht genehmigungsfähig ist.

Der Antragsteller beantragte die Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens nach § 12 BauGB (Vorhaben- und Erschließungsplan). Die Kosten des Planverfahrens trug der Antragsteller. Er ist im Besitz der notwendigen Flurstücke.

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Erfurt weist diesen Standort nicht als zentralen Versorgungsbereich aus, der Standort liegt zwischen den zentralen Versorgungsbereichen Andreasvorstadt und Brühlervorstadt.

Nach den Grundsätzen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes sind Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche nur unter bestimmten Ausnahmeverhalten zulässig. Sie müssen der Nahversorgung dienen und dürfen keine negativen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche haben. Dabei wird davon ausgegangen, dass regelmäßig diese Voraussetzungen nur bei nichtgroßflächigen Einzelhandelsbetrieben erfüllt werden.

Das Vorhaben befindet sich jedoch idealtypisch im Zentrum eines Wohnquartiers und soll der Verbesserung eines etablierten Nahversorgungsstandortes dienen.

Auf Kosten des Vorhabenträgers wurde dazu im Auftrag der Stadtverwaltung die Einzelfallprüfung beauftragt und durchgeführt.

Im Fazit dieser Untersuchung konnte die Unschädlichkeit des Standortes für die umliegenden Zentralen Versorgungsbereiche und die Nahversorgungsfunktion des Marktes für das Quartier nachgewiesen werden.

Für den vorliegenden Bebauungsplan wurde das Bauleitplanverfahren mit der entsprechenden Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung durchgeführt. Der Bebauungsplan soll nach Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen als Satzung beschlossen 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.