

**Titel der Drucksache:**

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan GIK160  
"Möbelhaus, Sport- und Freizeiteinrichtung  
Teichmannshof" - 1.Änderung  
(Textbebauungsplan); Billigung des Entwurfs  
und öffentliche Auslegung**

**Drucksache**

**2261/13**

**Stadtrat**

Entscheidungsvorlage

öffentlich

Beratungsfolge	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Dienstberatung OB	03.03.2014	nicht öffentlich	Vorberatung
Ortsteilrat Gispersleben	17.03.2014	nicht öffentlich	Vorberatung
Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt	01.04.2014	nicht öffentlich	Vorberatung
Stadtrat	16.04.2014	öffentlich	Entscheidung

**Beschlussvorschlag**

**01**

Der Entwurf der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes GIK160 "Möbelhaus, Sport- und Freizeiteinrichtung Teichmannshof" in seiner Fassung vom 08.01.2014 (Anlage 2) und die Begründung (Anlage 4) werden gebilligt.

**02**

Der Entwurf der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes GIK160 "Möbelhaus, Sport- und Freizeiteinrichtung Teichmannshof" und die Begründung sind nach § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen.

**03**

Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden, sind gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 und § 4 Abs. 2 BauGB zu beteiligen.

**04**

Zeitpunkt, Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung sind gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr.2 und § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB im Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt ortsüblich bekannt zu machen. In der Bekanntmachung ist darauf hinzuweisen, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können.

03.03.2014 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>2013</b>	<b>2014</b>	<b>2015</b>	<b>2016</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- Übersichtskarte
- Anlage 2 - Textbebauungsplan
- Anlage 3.1 - Vorhabenplan
- Anlage 3.2 - Vorhabenbeschreibung
- Anlage 4 - Begründung
- Anlage 5 - rechtskräftiger Bebauungsplan GIK160

(Die Anlagen 2 bis 5 liegen in den Fraktionen und im Bereich OB zur Einsichtnahme aus.)

#### Sachverhalt

##### Beschlusslage

##### Flächennutzungsplan

- Feststellungsbeschluss Nr. 128 /2005 vom 13.07.05
- Genehmigung (Az. 300-4621.10-051000-Erfurt - mit Ausnahmen und Nebenbestimmungen) vom 16.02.06
- Beitrittsbeschluss Nr. 100/2006 vom 26.04.06, wirksam mit Veröffentlichung im Amtsblatt Nr.11/06 vom 27.05.06

zuletzt geändert durch Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 17, wirksam mit Veröffentlichung im Amtsblatt Nr.18/2013 vom 08.11.2013

## **Vorhabenbezogener Bebauungsplan GIK160 "Sondergebiet Möbelhaus - Sport- und Freizeiteinrichtung Teichmannshof"**

- Satzungsbeschluss Nr.175/95 vom 30.08.95, wirksam mit Veröffentlichung im Amtsblatt Nr.26/1995 vom 29.12.95

- Einleitungs- und Aufstellungsbeschluss 1. Änderung vom 27.09.2012, bekannt gemacht im Amtsblatt Nr. 21/2012 vom 23.11.2012

### **Sachverhalt**

Für das Plangebiet wurde durch den Stadtrat in der Sitzung am 30.08.1995 der Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan GIK160 "Sondergebiet - Sport- und Freizeiteinrichtung Teichmannshof" (Drucksachen-Nr. 175/95) gefasst und im Amtsblatt Nr. 26 vom 29.12.1995 wurde die Satzung öffentlich bekannt gemacht.

Das vorgesehene Vorhaben wurde komplett umgesetzt. Im östlichen Teilbereich des Plangebietes wurde ein Möbelhaus errichtet und im westlichen Teilbereich wurden Sportanlagen teilweise in einem Gebäude und teilweise im Freibereich errichtet.

Im Laufe der Jahre fanden Eigentümerwechsel in einzelnen Bereichen statt. Im Gebäude des Möbelhauses gab es ebenfalls mehrere Betreiberwechsel.

Ein Teilbereich des Gebäudes der Sport- und Freizeiteinrichtung von ca. 900 m<sup>2</sup> wurde an einen Betreiber einer Diskothek vermietet. Nach Aussage des Eigentümers fanden hier ebenfalls mehrere Betreiberwechsel statt. Mittlerweile steht dieser Bereich des Gebäudes leer.

Der Eigentümer des westlichen Teilbereiches im Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit der Sport- und Freizeiteinrichtung stellte den Antrag den vorhabenbezogenen Bebauungsplan für diesen Bereich zu ändern. Nach seiner Aussage ist eine Wiedervermietung an eine Diskothek an diesem Standort auf Dauer nicht wirtschaftlich zu betreiben. Für weitere Sport- und Freizeiteinrichtungen gibt es ebenfalls keinen Bedarf bzw. keine Betreiber. Da diese Fläche nicht weiter vermarktet werden kann, besteht somit eine Gefahr, den gesamten Sport- und Freizeitpark nicht mehr wirtschaftlich führen zu können.

Der Antragsteller möchte den vorhabenbezogenen Bebauungsplan so ändern, dass innerhalb des vorhandenen Gebäudes, in den Flächen der Diskothek, nichtzentrenrelevanter Einzelhandel mit einer Verkaufsfläche von 800 m<sup>2</sup> zulässig sein soll.

Der Antragsteller hat einen potentiellen Mieter für diese Fläche, welcher seinen Standort verlagern möchte.

Die einzelnen Sortimente sind im Entwurf des Bebauungsplanes beschrieben. Demnach würde ein geringer Anteil von unter 10 % der Waren als zentrenrelevante Sortimente angeboten werden.

Bei der beantragten Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes handelt sich bei der Art der Nutzung um nicht-zentrenrelevanten Einzelhandel gemäß Erfurter Sortimentsliste (Tabelle 8 des Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Erfurt vom 29. April 2009), der mit 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche unter der Schwelle der Großflächigkeit bleibt.

Laut Einzelhandels- und Zentrenkonzept gilt für nicht-zentrenrelevanten Einzelhandel der Grundsatz 3 und für nicht großflächige Betriebe die Nr. b. Hiernach sind diese Betriebe in Sondergebieten mit Einzelhandelsprägung anzusiedeln.

Der rechtskräftige Bebauungsplan setzt für einen größeren Teilbereich ein Sondergebiet für ein Möbelhaus fest. Das Gebiet ist daher bereits durch großflächigen Einzelhandel geprägt.

Es handelt sich lediglich um eine untergeordnete Erweiterung des Sondergebietes von 800 m<sup>2</sup>

Verkaufsfläche.

Die Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes entspricht daher dem Zentren- und Einzelhandelskonzept der Stadt Erfurt und das Vorhaben den städtebaulichen Zielstellungen.

Der betroffene Änderungsbereich ist im Flächennutzungsplan der Stadt Erfurt als Sonderbaufläche - Sportanlagen dargestellt. Aufgrund der geringen Flächengröße des geplanten Vorhabens ist dieses für die Aussagen des FNP nicht relevant und liegt unter dem Darstellungsminimum des FNP.

Die Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes steht in Übereinstimmung mit den gemeindlichen Entwicklungszielen.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB geändert, da die Grundzüge der Planung nicht berührt sind. Es handelt sich um einen untergeordneten Teilbereich mit geringer Fläche und einer Nutzung, die bereits im Plangebiet vorhanden ist.

Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB kann abgesehen werden; von der Umweltprüfung nach § 2 Abs.4, vom Umweltbericht nach § 2a und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, kann gemäß § 13 Abs.3 BauGB abgesehen werden.

Die Finanzierung der Planungsleistungen wird durch den Vorhabenträger übernommen. Ein Durchführungsvertrag gemäß § 12 BauGB ist noch abzuschließen.

Weitere städtebauliche Belange, wie z.B. Anzahl und Lage der Stellplätze, wurde im Verfahren geprüft und entsprechend in den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes aufgenommen.

Bei Vorliegen der entsprechenden Voraussetzungen für die Planreife ist es geplant, einen Bauantrag gemäß § 33 BauGB zu beurteilen und zu bescheiden.

#### **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.