

Titel der Drucksache:

**Bebauungsplan MIT686 "Mittelhausen -
Erfurter Straße" - Aufstellungsbeschluss,
Billigung des Entwurfs und öffentliche
Auslegung**

Drucksache

0620/15

Stadtrat

Entscheidungsvorlage

öffentlich

Beratungsfolge	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Dienstberatung OB	04.02.2016	nicht öffentlich	Vorberatung
Ortsteilrat Mittelhausen	16.02.2016	nicht öffentlich	Vorberatung
Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt	23.02.2016	nicht öffentlich	Vorberatung
Stadtrat	02.03.2016	öffentlich	Entscheidung

Beschlussvorschlag

01

Für Flächen des Geltungsbereiches des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes MIT296 "Mittelhausen" und Flächen zwischen der westlichen Geltungsbereichsgrenze und der August-Röbling-Straße nördlich der A71 soll gemäß § 2 Absatz 1 Satz 1 BauGB der Bebauungsplan MIT686 "Mittelhausen - Erfurter Straße" aufgestellt werden.

Der Geltungsbereich wird entsprechend der zeichnerischen Festsetzung des Entwurfes des Bebauungsplanes MIT686 "Mittelhausen - Erfurter Straße" in der Fassung vom 05.01.2016 (Anlage2) umgrenzt

Mit dem Bebauungsplan werden folgende Planungsziele angestrebt:

- Planungsrechtliche Sicherung des Bestandes an zulässigerweise errichteten Einzelhandelsbetrieben
- Keine Überschreitung der zulässigen Gesamtverkaufsfläche von 8000 m² im Sondergebiet Einzelhandel
- Veränderung der Sortimentsstruktur aufgrund einer städtebaulichen Verträglichkeitsanalyse im Einklang mit den Zielen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Landeshauptstadt Erfurt
- Sicherung von Gewerbeflächen für produzierende und dienstleistungsorientierte Gewerbebetriebe in den Gewerbegebieten durch:
 - Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben
 - Ausschluss von Vergnügungsstätten und Schank- und Speisewirtschaften
 - Zulassung von Schank- und Speisewirtschaften im räumlichen und funktionalen

- Zusammenhang mit Handwerks- oder Gewerbebetrieben
- Zulassung von Einzelhandel im räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit Handwerks- oder Gewerbebetrieben, dessen Verkaufsfläche der Betriebsfläche untergeordnet ist und der nur dem Verkauf selbst produzierter oder bearbeiteter Produkte dient

02

Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB ortsüblich im Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt bekannt zu machen.

03

Der Entwurf des Bebauungsplanes MIT686 "Mittelhausen - Erfurter Straße" in der Fassung vom 05.01.2016 (Anlage2) und die Begründung (Anlage 3) werden gebilligt.

04

Der Entwurf des Bebauungsplanes MIT686 "Mittelhausen - Erfurter Straße" und die Begründung sind nach § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen.

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

05

Das Verfahren wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 Abs. 3 BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt.

Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB wird gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 BauGB abgesehen.

06

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. 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.

04.02.2016 gez. A. Bausewein

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			
↓				
	2015	2016	2017	2018
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

Anlage 2 - Planzeichnung

Anlage 3 - Begründung

Anlage 4a - Planteil Grünordnungsplan

Anlage 4b - Textteil Grünordnungsplan

Anlage 5 - rechtsverbindlicher Bebauungsplan MIT296

Anlage 6 - Überlagerung der Geltungsbereiche MIT634 und MIT686

Anlage 7 - Städtebauliche Verträglichkeitsanalyse

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

Sachverhalt

Beschlusslage

Flächennutzungsplan

Stadtratsbeschluss Nr. 128/2005 vom 13.07.2005, wirksam mit Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Erfurt Nr. 11 vom 27.05.2006, geändert durch die Flächennutzungsplan-Änderung Nr.9, wirksam mit Veröffentlichung am 31.07.2015.

Bauleitplanung

- Bebauungsplan MIT296 "Mittelhausen" (Erfurter Straße), rechtsverbindlich seit dem

31.08.1992

- Vorentwurf Bebauungsplan GIV113 "Nördlich der Bernauer Straße", bekanntgemacht im Amtsblatt der Stadt Erfurt Nr. 15 vom 23.09.2011
- Aufstellungsbeschluss über den Bebauungsplan MIT634 "Gewerbegebiet Alte Mittelhäuser Straße/ Erfurter Straße" (Beschluss Nr. 0856/11) vom 06.07.2011, bekanntgemacht im Amtsblatt der Stadt Erfurt Nr. 12 vom 22.07.2011.

Veränderungssperre

- Satzungsbeschluss über die Veränderungssperre VS022 für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes MIT634 "Gewerbegebiet Alte Mittelhäuser Straße/ Erfurter Straße", (Beschluss Nr. 0325/12) vom 09.05.12, bekanntgemacht im Amtsblatt der Stadt Erfurt Nr. 14 vom 13.07.2012.
- Satzungsbeschluss über die 1. Verlängerung der Veränderungssperre VS022 für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes MIT634 "Gewerbegebiet Alte Mittelhäuser Straße/ Erfurter Straße", Beschluss Nr. 2445/13 beschlossen am 16.04.2014, bekanntgemacht im Amtsblatt der Stadt Erfurt Nr. 11 am 20.06.2014.
- Die 2. Verlängerung der VS022 wurde beschlossen mit DS 2483/14 am 04.03.2015, rechtsverbindlich mit Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Erfurt Nr.11 am 19.06.2015.

Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Landeshauptstadt Erfurt

- Stadtratsbeschluss 0252/09 vom 29.04.2009, öffentlich bekannt gemacht im Amtsblatt der Stadt Erfurt Nr. 10 am 05.06.2009; Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Landeshauptstadt Erfurt.
- Stadtratsbeschluss 0313/10 vom 05.05.2010 "Standardisiertes Verfahren für Einzelhandelsansiedlungen von Gewicht, die dem Einzelhandelskonzept widersprechen" öffentlich bekannt gemacht im Amtsblatt Nr. 8 am 04.06.2010.
- DS 0763/14 vom 16.07.2014 Standardisiertes Verfahren für Einzelhandelsansiedlungen von Gewicht gemäß Stadtratsbeschluss 0313/10 vom 05.05.2010; Umstrukturierung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes im Ortsteil Mittelhausen

Sachverhalt

Die "Globus GmbH" ist Eigentümerin der Flächen an der Erfurter Straße nördlich der A71 innerhalb des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes MIT296 "Mittelhausen", der durch den Bebauungsplan MIT686 "Mittelhausen - Erfurter Straße" nördlich der A 71 geändert werden soll.

Durch die "Globus GmbH", wurde im Rahmen der Abstimmungen mit der Stadtverwaltung die Absicht herangetragen, Veränderungen des großflächigen Einzelhandelsmarktes Globus-Mittelhausen zu prüfen und planungsrechtlich zu ermöglichen.

In der Beratung des Ausschusses für Stadtentwicklung und Umwelt am 13.05.2014 hat das Unternehmen seine Planungsabsichten nochmals grundsätzlich geändert und abweichend von den schriftlich vorliegenden Anträgen (Schreiben vom 26.03.2013) auf ein flächenmäßige Erweiterung des SB-Warenhauses "Globus" Mittelhausen und weitere Einzelhandelsansiedlungen östlich der Erfurter Straße verzichtet.

Die städtebauliche Verträglichkeitsanalyse konnte sich somit auf das SB-Warenhaus "Globus" Mittelhausen beschränken.

Ausgangsbasis der städtebaulichen Verträglichkeitsanalyse war:

	z.Z. zulässig gem. B-Plan und Befreiung*	Bestand lt. Globus	Bestand erhoben**
Lebensmittel und periodischer Bedarf	2.500 m	3.723 m ²	5.227 m ²
aperiodischer Bedarf ohne Sortiments- beschränkung	5.500 m ²	4.333 m ²	2.735 m ²

Gesamtverkaufsfläche 8.000 m² 8.056 m² 7.962 m²

*) Baugenehmigung der Kreisverwaltung Erfurt Land vom 21.12.93

***) Bestandserhebung im Auftrag der Landeshauptstadt Erfurt 2014

Im Jahr 2013 / 2014 konnte die Stadtverwaltung Erfurt eine flächendeckende Bestandserhebung des Erfurter Einzelhandels durchführen lassen und die tatsächlich vorhandene Sortimentsstruktur nach Art und Umfang erheben.

Die gutachterlich ermittelten Daten zeigen auf, dass im SB-Warenhaus "Globus" Mittelhausen erhebliche Veränderungen in der Sortimentsstruktur stattgefunden haben, die weder durch die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes noch durch Baugenehmigungen gedeckt sind.

Die Globus GmbH hat insoweit ein erhebliches Interesse, im Rahmen der Änderung des bestehenden Bebauungsplanes planungsrechtlich die Zulässigkeit der entstandenen bzw. geplanten Sortimentstruktur zu sichern.

Untersuchungsgegenstand war der ermittelte Bestand. Um Missverständnisse durch Definitionsunterschiede zu vermeiden, wurde die Globus GmbH in die Erarbeitung der Aufgabenstellung intensiv eingebunden und konnte ihre räumlich konkrete Regalierungs- und Sortimentsplanung einbringen.

Das SB-Warenhaus "Globus" Mittelhausen ist als Sonderstandort im Einzelhandels- und Zentrenkonzept vorgesehen und steht auch aus Sicht der Stadt nicht zur Disposition. Der Sonderstandort "Globus I" soll in seinem Bestand nicht gefährdet werden.

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept (DS 0252/09 vom 29.04.2009) formuliert für den Sonderstandort Globus I als Planungsziel: kein weiterer Ausbau von zentrenrelevanten Sortimenten.

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan schließt Lebensmittel und periodischen Bedarf über 2500 m² Verkaufsfläche (VKF) aus. Sowohl für die Herstellung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des weder materiell noch formell legalen Bestandes als auch zur Umsetzung der Planungsabsichten der Globus GmbH ist eine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.

Für die Aufstellung eines Bebauungsplanes, der die Sortimentsstruktur grundsätzlich verändert,

war unabhängig von den planerischen Zielsetzungen eines Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes nach der aktuellen Rechtslage eine städtebauliche Verträglichkeitsanalyse unabdingbar und wurde auf der Grundlage DS 0763/14 vom 16.07.2014 erarbeitet.

Die Verträglichkeitsstudie im Rahmen des standardisierten Verfahrens wird regelmäßig transparent und unter Einbindung des betroffenen Einzelhandelsunternehmens durchgeführt. Alle Abstimmungen mit dem Gutachter fanden unter Teilnahme der Globus GmbH statt.

Basierend auf den Empfehlungen der städtebaulichen Verträglichkeitsanalyse, wurden Festsetzungen für den Bebauungsplan erarbeitet, die von der Globus GmbH mitgetragen werden.

Aufgrund einer Änderung in der Rechtsprechung zur Zulässigkeit von gebietsbezogenen Verkaufsflächen für Einkaufszentren in 2015 würde die Festsetzung einer Verkaufsflächenzahl erforderlich, die auch im Falle einer Teilung des Sondergebietes Einzelhandel sicherstellt, dass keine unverträgliche Auswirkungen entstehen.

Flächennutzungsplan

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird gegenüber dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan MIT296 geringfügig erweitert. Für einen Teilbereich der bestehenden Stellplatzanlage des Einzelhandelsbetriebes Globus-Mittelhausen entspricht die im Bebauungsplan vorgesehene Art der Nutzung nicht den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes.

Daher bedarf es einer Änderung des Flächennutzungsplanes im vereinfachten Verfahren.

Der Bebauungsplan MIT686 "Mittelhausen - Erfurter Straße" überlagert einen Teilbereich des Bebauungsplan MIT634 "Gewerbegebiet Alte Mittelhäuser Straße/ Erfurter Straße". Das Verfahren des letztgenannte Bebauungsplanes wird gesondert weitergeführt 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 das demographische Controlling sind somit integraler Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens und erfolgen nicht gesondert.