

Titel der Drucksache:

Vorhabenbezogener Bebauungsplan WAL678
"Höffner - Waltersleben", Einleitungs- und
Aufstellungsbeschluss

Drucksache

1872/15

Stadtrat

Entscheidungsvorlage

öffentlich

Beratungsfolge	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Dienstberatung OB	02.11.2015	nicht öffentlich	Vorberatung
Ortsteilrat Waltersleben	03.12.2015	nicht öffentlich	Vorberatung
Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt	08.12.2015	nicht öffentlich	Vorberatung
Stadtrat	16.12.2015	öffentlich	Entscheidung

Beschlussvorschlag

01

Dem Antrag auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens nach § 12 Abs. 2 BauGB vom 10.09.2015, für das Vorhaben „Höffner - Waltersleben“ wird gemäß § 12 Abs. 2 Satz 1 BauGB nach pflichtgemäßem Ermessen zugestimmt. Das Bebauungsplanverfahren soll für den in der Anlage 1 dargestellten Bereich eingeleitet werden.

02

Für den Bereich im Ortsteil Waltersleben, nördlich der Bundesautobahn 4 (Kirchheimer Dreieck / Dresden), südöstlich der Arnstädter Chaussee und westlich, parallel zur östlichen Flurstücksgrenze des Flurstücks 192/12 der Flur 3 in der Gemarkung Waltersleben soll gemäß § 12 Abs. 1 Satz 1 BauGB i. V. m. § 13a Abs. 1 S. 1 BauGB der vorhabenbezogene Bebauungsplan WAL 678 "Höffner - Waltersleben" aufgestellt werden.

Mit dem Bebauungsplan werden folgende Planungsziele angestrebt:

- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Erweiterung der zulässigen Gesamtverkaufsfläche von 35.000 m² auf 49.000 m² Gesamtverkaufsfläche.
- Sicherung einer Gesamtobergrenze von 2.300 m² Verkaufsfläche für zentrenrelevante Randsortimente.

03

Der Einleitungs- und Änderungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB ortsüblich im Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt bekannt zu machen.

04

Der Oberbürgermeister wird beauftragt, mit dem Antragsteller (Vorhabenträger) den erforderlichen Durchführungsvertrag gemäß § 12 Abs. 1 Satz 1 BauGB und einen Städtebaulichen Vertrag zur Tragung der Kosten des Bebauungsplanverfahrens inklusive erforderlicher Gutachten und Wirkungsanalysen abzuschließen und das Vorhaben dem Moderationsverfahren nach dem Regionalen Einzelhandelskonzept Mittelthüringen unterziehen zu lassen.

02.11.2015 i.V. gez. T. Thierbach

Datum, Unterschrift

Nachhaltigkeitscontrolling ☐ Nein ☒ Ja, siehe Anlage	Demografisches Controlling ☐ Nein ☒ Ja, siehe Anlage																									
Finanzielle Auswirkungen ☒ Nein ☐ Ja → ↓	Nutzen/Einsparung ☐ Nein ☐ Ja, siehe Sachverhalt Personal- und Sachkosten (in EUR) / Personalkosteneinsparung (in VbE)																									
Deckung im Haushalt ☐ Nein ☐ Ja	Gesamtkosten EUR																									
↓																										
	<table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>2015</th> <th>2016</th> <th>2017</th> <th>2018</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Verwaltungshaushalt Einnahmen</td> <td>EUR</td> <td>EUR</td> <td>EUR</td> <td>EUR</td> </tr> <tr> <td>Verwaltungshaushalt Ausgaben</td> <td>EUR</td> <td>EUR</td> <td>EUR</td> <td>EUR</td> </tr> <tr> <td>Vermögenshaushalt Einnahmen</td> <td>EUR</td> <td>EUR</td> <td>EUR</td> <td>EUR</td> </tr> <tr> <td>Vermögenshaushalt Ausgaben</td> <td>EUR</td> <td>EUR</td> <td>EUR</td> <td>EUR</td> </tr> </tbody> </table>		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
	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																						
☐ Deckung siehe Entscheidungsvorschlag																										

Fristwahrung

☒ Ja ☐ Nein

Anlagenverzeichnis

- Anlage 1- Übersichtskarte
- Anlage 2 - Luftbild
- Anlage 3 - Vorhabenbeschreibung
- Anlage 3.1 - Lageplan Vorhaben
- Anlage 4 - Antrag auf Einleitung (nicht öffentlich)
- Anlage 5 - rechtswirksamer Bebauungsplan WAL 428
- Anlage 6 - Stellungnahme Regionale Planungsstelle
- Anlage 7 - Auszug aus dem REHK

(Die Anlagen 2 bis 7 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. 9, wirksam mit Veröffentlichung vom 31.07.2015 im Amtsblatt Nr. 13

Bebauungsplan WAL428 "Im Großen Felde"

- Satzungsbeschluss Nr.246/2001 vom 21.11.2001, wirksam mit Veröffentlichung im Amtsblatt Nr.5/2002 vom 15.03.2002.

Sachverhalt

Für das Plangebiet wurde durch den Stadtrat im Jahr 2001 der Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan WAL428 "Im Großen Felde" gefasst und im Amtsblatt Nr. 5 vom 15.03.2002 die Satzung öffentlich bekannt gemacht.

Die mit dem Bebauungsplan beabsichtigten Vorhaben wurden komplett umgesetzt. Im Geltungsbereich des Plangebietes wurde ein großes Möbel- und Einrichtungshaus, ein Möbel-Discounter und ein Küchen- und Bäderstudio nebst den erforderlichen Erschließungsanlagen errichtet.

Der Grundstücks- und Unternehmenseigentümer stellte nunmehr den Antrag, den Bebauungsplan bezüglich der zulässigen Verkaufsflächen zu ändern. Mit Verweis auf die Mitbewerber im Erfurter Umfeld ließen sich nach seiner Aussage die Betriebe an diesem Standort in der jetzigen Größenordnung auf Dauer nicht mehr wirtschaftlich betreiben.

Der Antragsteller möchte den Bebauungsplan so ändern, dass innerhalb des Geltungsbereichs die zulässigen Verkaufsflächen von jetzt 35.000 m² Gesamtverkaufsfläche auf 49.000 m² Gesamtverkaufsfläche erweitert werden.

Die zulässigen Flächen für zentrenrelevante Randsortimente sollen entsprechend von 1.900 m² auf 2.300 m² erhöht werden.

Der betroffene Änderungsbereich ist im Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Erfurt als Sonderbaufläche - Handel dargestellt. Die Änderung des Bebauungsplans stünde damit in Übereinstimmung mit den gemeindlichen Entwicklungszielen.

Laut Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Landeshauptstadt Erfurt gilt für nicht-zentrenrelevanten Einzelhandel der Grundsatz 3. Hiernach sind diese Betriebe in bestehenden Sondergebieten mit Einzelhandelsprägung anzusiedeln.

Der seit dem Jahr 2002 rechtswirksame Bebauungsplan setzt ein Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel - Zweckbestimmung: "Möbelhäuser" fest. Das Gebiet ist daher bereits durch großflächigen Einzelhandel geprägt.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan entspricht daher dem Zentren- und Einzelhandelskonzept der Landeshauptstadt Erfurt. Das Vorhaben entspricht damit grundsätzlich den städtebaulichen Zielstellungen.

Das sogenannte Standardisierte Verfahren der Landeshauptstadt Erfurt entsprechend DS 0313/10 muss insoweit nicht durchgeführt werden.

Daher wird dem vorliegenden Antrag gemäß § 12 BauGB aus städtebaulicher Sicht zugestimmt.

Davon unbenommen bleiben normative Anforderungen aus § 2 Abs. 2 und 3 BauGB im Rahmen des

Bebauungsplanverfahrens, nach denen zur Ermittlung des Abwägungsmaterials und der Abstimmung mit betroffenen Nachbargemeinden eine Wirkungsanalyse unverzichtbar ist.

Gemäß § 2 Absatz 2 BauGB sind die Bauleitpläne benachbarter Gemeinden aufeinander abzustimmen. Einer derartigen Abstimmung bedarf es bereits dann, wenn unmittelbare Auswirkungen gewichtiger Art auf die städtebauliche Ordnung und Entwicklung der Nachbargemeinde in Betracht kommen. Für den Nachbarbegriff ist nicht ausschlaggebend unmittelbares Angrenzen, sondern der Bereich der planungsrechtlichen Auswirkungen eines Vorhabens.

In der Anlage 6 ist die Stellungnahme der Regionalen Planungsstelle Mittelthüringen beim Thüringer Landesverwaltungsamt zur Frage der Wechselwirkungen mit den Regionalen Einzelhandelskonzept Mittelthüringen (REHK) beigefügt. Im Ergebnis wird festgestellt, dass die Schwellenwerte für das sogenannte Moderationsverfahren überschritten werden.

Das Moderationsverfahren soll eine geordnete Entwicklung der Einzelhandelslandschaft in der Planungsregion fördern. Als Oberzentrum hat die Landeshauptstadt ein hohes Interesse an der Vermeidung von Fehlentwicklungen in Orten ohne entsprechender zentralörtlicher Funktionszuweisung. Aus diesem Grunde wird zur Stärkung der Funktion des REHK und mit Vorbildfunktion für andere Kommunen empfohlen, sich dem Moderationsverfahren der Regionalen Planungsstelle zu unterziehen, auch wenn dieses derzeit nur auf Freiwilligkeit beruht. (in Auszug aus dem REHK ist in der Anlage 7 beigefügt)

Das Moderationsverfahren kann parallel mit dem Bebauungsplanverfahren stattfinden und sich auf die Wirkungsanalyse stützen, die ohnehin für das Bebauungsplanverfahren zu erarbeiten ist.

Die Finanzierung der Planungsleistungen (Bebauungsplan und erforderliche Gutachten) wird durch den Vorhabenträger übernommen. Hierzu soll ein Durchführungsvertrag gemäß § 12 BauGB abgeschlossen werden.

Weitere städtebauliche Belange, wie z.B. Anzahl und Lage der Stellplätze, überbaubare Grundstücksflächen, naturschutzrechtliche Belange etc. werden im weiteren Verfahren geprüft und entsprechend in den Entwurf des künftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes aufgenommen.

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.