

Titel der Drucksache:

**Antrag auf Einleitung eines
vorhabenbezogenen Bebauungsplans GIK682
"Verlagerung und Neubau eines
Einzelhandelsmarktes an der Sondershäuser
Straße"**

Drucksache

2546/15

Stadtrat

Entscheidungsvorlage

öffentlich

Beratungsfolge	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Dienstberatung OB	19.05.2016	nicht öffentlich	Vorberatung
Ortsteilrat Gispersleben	06.06.2016	nicht öffentlich	Vorberatung
Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt	07.06.2016	nicht öffentlich	Vorberatung
Stadtrat	15.06.2016	öffentlich	Entscheidung

Beschlussvorschlag

01

Dem Antrag auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens nach § 12 Abs. 2 BauGB vom 30.10.2015 für das Vorhaben „Verlagerung und Neubau eines Einzelhandelsmarktes an der Sondershäuser Straße“, im Bereich Gispersleben-Kiliani Flur 7 auf dem Flurstück 432/1, wird gemäß § 12 Abs. 2 Satz 1 BauGB nach pflichtgemäßen Ermessen zugestimmt. Das Bauleitplanverfahren soll eingeleitet werden.

02

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

03

Das Bebauungsplanverfahren GIK682 setzt voraus, dass der Antragsteller in geeigneter Weise eine Nachnutzung des Altstandortes Scheidemantelweg 9 in Erfurt-Gispersleben für Nahversorgungs- bzw. Zentren relevanten Einzelhandel künftig ausschließt und der Rückbau, die Entsiegelung und Renaturierung des Altstandortes zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft erfolgt. Zu diesem Zweck wird die Landeshauptstadt Erfurt einen städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 Abs. 4 BauGB mit dem Vorhabenträger abschließen.

04

Der Oberbürgermeister wird beauftragt, die gutachterliche Wirkungsanalyse im Namen und auf Rechnung der Landeshauptstadt Erfurt zu beauftragen, sobald die Kostenübernahme durch den Vorhabenträger durch Abschluss eines städtebaulichen Vertrages gemäß § 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 3 BauGB gesichert ist.

Gutachterlich ist vom Vorhabenträger der Nachweis zu erbringen, dass die Ausnahmevoraussetzung nach dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Landeshauptstadt Erfurt für die Ansiedlung eines nicht großflächigen Einzelhandelsbetriebes mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten gegeben ist. Eine standortangemessene Stellplatzanzahl ist zu definieren.

19.05.2016 gez. A. Bausewein

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

- 1 - Übersichtsskizze
- 2a - Vorhabenbeschreibung
- 2b - Pläne
- 2c - Antrag (nicht öffentlich)

Die Anlagen 2a – 2c liegen in den Fraktionen sowie im Bereich Oberbürgermeister zur Einsichtnahme aus.

Sachverhalt

Der Vorhabenträger hat mit Datum 30.10.2015 (PE 06.11.2015) den Antrag auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens nach § 12 Baugesetzbuch (BauGB) für den Neubau eines Einzelhandelsbetriebes mit zentrenrelevanten Sortimenten (nahversorgungsrelevante Kernsortimente) in Erfurt Gispersleben-Kiliani gestellt.

Mit Schreiben vom 04.09.2015 hat der Grundstückseigentümer einer Überplanung seines Grundstücks zugestimmt und dem Vorhabenträger eine Verfügungsbefugnis für das antragsgegenständige Grundstück (Gispersleben-Kiliani - Flur 7 - Flurstück 432/1) erteilt.

Aktuell wird die in Rede stehende Fläche am nördlichen Ortsausgang des Ortsteils Gispersleben-Kiliani und westlich der Sondershäuser Straße landwirtschaftlich genutzt und ist mit einer Scheune bebaut.

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt das antragsgegenständige Grundstück als Mischbaufläche (M) dar. Da sich das geplante Vorhaben planungsrechtlich im Außenbereich nach § 35 BauGB befindet, setzt der Neubau des Lebensmittelmarktes die Aufstellung eines Bebauungsplanverfahrens voraus.

Nach erfolgter zustimmender Grundsatzentscheidung für den Einleitungsbeschluss würde der Antragsteller das Planverfahren auf eigene Kosten durchführen. Hierzu ist nach positiver Beschlussfassung zur Einleitung eines Bauleitplanverfahrens ein städtebaulicher Vertrag zur Kostenübernahme gemäß § 11 BauGB mit der Stadtverwaltung abzuschließen.

Das Bauleitplanverfahren soll zur Planrechtschaffung für den Neubau eines Einzelhandelsbetriebes (geplant: Lebensmitteldiscounter mit einem nahversorgungsrelevantem Kernsortiment) und einer Verkaufsfläche von max. 800 qm dienen.

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Landeshauptstadt Erfurt dient als Steuerungsinstrument zur Bewertung von Einzelhandelsvorhaben. So führt das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Landeshauptstadt Erfurt bezüglich der Steuerung der Einordnung von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten eine Ausnahmeregelung (vgl. Seite 93) auf.

"In ...und im Siedlungszusammenhang von dörflichen Ortsteilen können nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten, die eine Größenordnung des Anlagetyps des Erfurter Ladens überschreiten (> 200 qm Verkaufsfläche) **ausnahmsweise** angesiedelt werden (**Nachweis erforderlich**), wenn

- sie der Nahversorgung und / oder der Gebietsversorgung dienen und
- negative Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereich (Hauptzentrum, Nebenzentrum und Nahversorgungszentren) ausgeschlossen werden können."

Nach Grundsatz 1 sind Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten in den dörflichen Ortsteilen auch außerhalb von Kern-, Misch-, Dorf- oder Wohngebieten ausnahmsweise zulässig, soweit das Vorhaben im Siedlungszusammenhang liegt.

Der Begriff des Siedlungszusammenhangs bezieht auch an die Siedlung unmittelbar angrenzende Außenbereichsflächen in Randlage der Ortsteile ein. Diese Sonderregelung wurde gezielt für die dörflichen Ortsteile formuliert, da im Gegensatz zum sonstigen Stadtgebiet innerhalb der kleinstrukturierten Dorfkerne häufig keine geeignete Grundstücke zur Verfügung stehen, die den Betreiberanforderungen für Lebensmittelmärkte gerecht werden.

Nach erfolgter Beschlussfassung zur Einleitung und Aufstellung des Bauleitplanverfahrens müsste der Vorhabenträger den vorgenannten Nachweis zur Nahversorgungsfunktion des Einzelhandelsbetriebes erbringen.

Durch die direkte Lage an der Sondershäuser Straße in Verbindung mit der beantragten Anzahl von 180 Stellplätzen erfolgt jedoch eine weitgehende Fokussierung auf Kfz-orientierte Kunden.

Die beantragte Anzahl von 180 Stellplätzen entspricht vom Grundsatz her nicht dem für einen Nahversorger erforderlichen Stellplatzangebot, sondern der Stellplatzanzahl für ein Einkaufszentrum. Der Stellplatzbedarf für Lebensmittelmärkte liegt nach Thüringer Bauordnung bei 1 Stellplatz je 10 bis 20 qm Verkaufsfläche.

Der Antragssteller betreibt bereits einen Markt mit 700 qm Verkaufsfläche in unmittelbarer Nähe. Dieser Einzelhandelsbetrieb verfügt über ca. 70 Stellplätze. Hierzu wurde am 14.12.1992 (Erstgenehmigung) bzw. für die Erweiterung am 19.09.2001 eine Baugenehmigung erteilt.

Eine Nachnutzung der Immobilie am Scheidemantelweg 9 im genehmigten Umfang für zentrenrelevanten Einzelhandel durch Dritte wäre im Rahmen der Zulässigkeit des § 34 BauGB aber auch nach Änderung der planungsrechtlichen Zulässigkeit durch Überplanung aufgrund des bestehenden Bestandschutzes möglich. Die Immobilie befindet sich nicht im Eigentum des Vorhabenträgers. Der Antragsteller verpflichtet sich deshalb, durch geeignete Maßnahmen (Grundstückskauf o.ä.) eine Nachnutzung für nahversorgungs- bzw. zentrenrelevanten Einzelhandel am Altstandort wirksam auszuschließen. Diese Sicherung ist die Voraussetzung für die Durchführung des Planverfahrens.

Aufgrund des Mangels an verfügbaren Ausgleichsflächen in der Landeshauptstadt Erfurt ist es zudem erforderlich, dass der Rückbau, die Entsiegelung und Renaturierung des Altstandortes zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft erfolgt.

Die vom Vorhabenträger beabsichtigte qualitative Verbesserung der Warenpräsentation sowie Um- und Ausbauten (z.B. für Sozialräume, Entsorgung, Leergutrücknahme etc.), wären durch Restrukturierungsmaßnahmen bzw. einem Um- bzw. Neubau am bestehenden Standort aus Sicht des Unternehmens nicht möglich.

Aus städtebaulichen Gründen wäre die Verlagerung nicht erforderlich. Ob die Verlagerung im Gegenteil negative städtebauliche Auswirkungen nach sich ziehen könnte, soll im Rahmen der Wirkungsanalyse und weiterer Gutachten (schalltechnisches Gutachten etc.) abgeklärt werden.

Seit geraumer Zeit besteht ein positiver Einleitungsbeschluss für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan zur Realisierung eines Einzelhandelsmarktes im benachbarten Ortsteil Kühnhausen, der für Kühnhausen und Tiefthal eine dringend benötigte Versorgungsfunktion für Waren des täglichen Bedarfs übernehmen soll. Hierzu liegt eine umfangreiche und positive Wirkungsanalyse für den Einzelhandelsmarkt mit ebenfalls 800 qm Verkaufsfläche vor.

Es ist nicht auszuschließen, dass eine Verlagerung des Marktes in Gispersleben-Kiliani mit 180 Stellplätzen direkt an die Sonderhäuser Straße eine Realisierung der Nahversorgung in der Ortsmitte von Kühnhausen weiter erschweren würde.

Aufgrund dieser Zusammenhänge soll ergänzend zum Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Landeshauptstadt Erfurt eine städtebauliche Verträglichkeitsanalyse erstellt werden. Im Rahmen des Gutachtens ist eine verträgliche standortangemessene Stellplatzzahl zu definieren.

Aus städtebaulichen Gründen gemäß § 1 BauGB und § 1 a BauGB (Minimierung Flächenverbrauch und Versiegelung, Vermeidung einzelhandelsschädlicher Fernwirkungen, Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes insbesondere am Ortseingang von Gispersleben) erscheint die Begrenzung der Größe der Stellplatzanlage auf maximal 80 Stellplätze sinnvoll.

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.