

Titel der Drucksache:

**Bebauungsplan MIT686 "Mittelhausen -  
Erfurter Straße" - Satzungsbeschluss**

Drucksache

**2249/16**

Stadtrat

Entscheidungsvorlage

öffentlich

Beratungsfolge	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Dienstberatung OB	27.04.2017	nicht öffentlich	Vorberatung
Ortsteilrat Mittelhausen	09.05.2017	nicht öffentlich	Vorberatung
Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt	16.05.2017	nicht öffentlich	Vorberatung
Stadtrat	14.06.2017	öffentlich	Entscheidung

**Beschlussvorschlag**

**01**

Die Abwägung zu den im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen wird beschlossen.

Das Abwägungsergebnis mit Begründung (Anlage 8) ist Bestandteil des Beschlusses.

**02**

Gemäß § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) i.V.m. § 88 Abs. 2 Thüringer Bauordnung (ThürBO) und § 19 Abs. 1 Satz 1, § 2 Abs. 1 und 2 Thüringer Gemeinde- und Landkreisordnung (Thüringer Kommunalordnung - ThürKO), wird der Bebauungsplan MIT686 "Mittelhausen - Erfurter Straße", bestehend aus der Planzeichnung (Anlage 2; M 1: 1000) mit den textlichen Festsetzungen in seiner Fassung vom 16.01.2017, als Satzung beschlossen.

27.04.2017, 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 type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja, siehe Sachverhalt			
↓	Personal- und Sachkosten (in EUR) / Personalkosteneinsparung (in VbE)			
<b>Deckung im Haushalt</b> <input checked="" type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja	<b>Gesamtkosten</b> <b>EUR</b>			
↓				
	<b>2016</b>	<b>2017</b>	<b>2018</b>	<b>2019</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 - Übersichtsskizze

Anlage 2 - Planzeichnung

Anlage 3 - Begründung

Anlage 4a - Grünordnungsplan - Planteil

Anlage 4b - Grünordnungsplan - Textteil

Anlage 5 - Rechtswirksamer Bebauungsplan MIT296

Anlage 6 - Überlagerung der Geltungsbereiche MIT634 und MIT686

Anlage 7 - Städtebauliche Verträglichkeitsanalyse

Anlage 8 - Abwägungsergebnis

Die Anlagen 2 - 8 liegen im Bereich OB und den Fraktionen zur Einsichtnahme aus.

#### Beschlusslage

##### Flächennutzungsplan

Stadtratsbeschluss Nr. 128/2005 vom 13.07.2005, wirksam mit Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Erfurt Nr. 11 vom 27.05.2006, zuletzt geändert durch die Flächennutzungsplan-Änderung Nr.22, wirksam mit Veröffentlichung am 19.08.2016.

##### Bauleitplanung

- Bebauungsplan MIT296 "Mittelhausen" (Erfurter Straße), rechtswirksam 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.
- Aufstellungsbeschluss über den Bebauungsplan MIT686 "Mittelhausen – Erfurter Straße" (Beschluss Nr. 0620/15) vom 03.03.2016, bekanntgemacht im Amtsblatt der Stadt Erfurt Nr. 4 vom 18.03.16.
- Entwurf Bebauungsplan MIT686 "Mittelhausen – Erfurter Straße" (Beschluss Nr. 0620/15) 03.03.16, bekanntgemacht im Amtsblatt der Stadt Erfurt Nr. 4 vom 18.03.16.
- Öffentliche Auslegung des Entwurfes des Bebauungsplanes MIT686 "Mittelhausen – Erfurter Straße" vom 29.03.2016 – 29.04.2016

### **Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Landeshauptstadt Erfurt**

- Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Landeshauptstadt Erfurt mit Stadtratsbeschluss 0252/09 vom 29.04.2009, öffentlich bekannt gemacht im Amtsblatt der Stadt Erfurt Nr. 10 am 05.06.2009.
- 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 rechtswirksamen 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 <sup>2</sup>	5.227 m <sup>2</sup>
aperiodischer Bedarf ohne Sortiments- beschränkung	5.500 m <sup>2</sup>	4.333 m <sup>2</sup>	2.735 m <sup>2</sup>
-----			
Gesamtverkaufsfläche	8.000 m <sup>2</sup>	8.056 m <sup>2</sup>	7.962 m <sup>2</sup>
*) Baugenehmigung der Kreisverwaltung Erfurt Land vom 21.12.93			
**) Bestandserhebung im Auftrag der Landeshauptstadt Erfurt 2014			
<p>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.</p> <p>Die gutachterlich ermittelten Daten zeigten 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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Der rechtsverbindliche Bebauungsplan schließt Lebensmittel und periodischen Bedarf über 2500 m<sup>2</sup> 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.</p>			

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 wurde die Festsetzung einer Verkaufsflächenzahl erforderlich, die auch im Falle einer Teilung des Sondergebietes Einzelhandel sicherstellt, dass keine unverträgliche Auswirkungen entstehen.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung erfolgte eine umfassende Stellungnahme des Landesverwaltungsamtes, die erneut Anpassungen der textlichen Festsetzungen zur Verkaufsflächengröße notwendig machten sowie weitere kleinere Änderungen der textlichen Festsetzungen, die redaktioneller Art waren.

Wegen der Festsetzungsänderungen fand eine erneute Betroffenen Beteiligung in der Zeit vom 28.09. bis 14.10.2016 statt. Im Ergebnis hatte die betroffene Globus GmbH keine Einwände.

### **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.

### **Änderungen von Entwurf zur Satzung**

Auf Anforderung des Katasteramtes war das Kataster vom Entwurf zum Satzungsbeschluss zu aktualisieren. Dies fällt unter redaktionelle Änderungen.

### **Bebauungsplan MIT634 "Gewerbegebiet Alte Mittelhäuser Straße/ Erfurter Straße"**

Der Bebauungsplan MIT686 "Mittelhausen - Erfurter Straße" überlagert einen Teilbereich des Bebauungsplan MIT634 "Gewerbegebiet Alte Mittelhäuser Straße/ Erfurter Straße". Das Verfahren des letztgenannten Bebauungsplanes wird gesondert weitergeführt werden.

### **Weitere Schritte nach Beschlussfassung**

Der Bebauungsplan wird gemäß § 21 Abs. 3 Satz 1 ThürKO der Rechtsaufsichtsbehörde vorgelegt. Die Satzung wird gemäß § 21 Abs. 3 Satz 2 ThürKO frühestens nach Ablauf eines Monats ortsüblich bekanntgemacht, sofern die Rechtsaufsichtsbehörde die Satzung nicht beanstandet.

Dabei wird auch angegeben, wo der Plan mit der Begründung während der Dienststunden eingesehen und über den Inhalt Auskunft verlangt werden kann.

Den Einreichern von Stellungnahmen nach § 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB wird das Abwägungsergebnis mitgeteilt.

## **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.

---