

Titel der Drucksache:

Vorhabenbezogener Bebauungsplan WAL678
"Höffner-Waltersleben" - Änderung des
Aufstellungsbeschlusses, Billigung des
Vorentwurfs und frühzeitige
Öffentlichkeitsbeteiligung

Drucksache

0358/17

Stadtrat

Entscheidungsvorlage

öffentlich

Beratungsfolge	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Dienstberatung OB	03.08.2017	nicht öffentlich	Vorberatung
Ortsteilrat Waltersleben	17.08.2017	nicht öffentlich	Vorberatung
Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt	22.08.2017	nicht öffentlich	Vorberatung
Stadtrat	06.09.2017	öffentlich	Entscheidung

Beschlussvorschlag

01

Der Aufstellungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan WAL678 „Höffner-Waltersleben“ vom 16.12.2015 (Beschluss Nr. 1872/15) wird geändert. Der Beschlusspunkt 02 wird durch folgenden Wortlaut ersetzt:

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. § 2 Abs. 1 Satz 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 3.050 m² Verkaufsfläche für zentrenrelevante Randsortimente.

02

Der Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes WAL678 „Höffner-Waltersleben“ in seiner Fassung vom 23.06.2017 (Anlage 2) mit dem Vorentwurf des Vorhaben- und Erschließungsplan (Anlage 3) und die Begründung (Anlage 4) werden gebilligt.

03

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs.1 Satz 1 BauGB wird durch öffentliche Auslegung des Vorentwurfes des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und dessen Begründung durchgeführt.

Gemäß § 4 Abs. 1 Satz 1 BauGB werden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden, beteiligt.

03.08.2017, 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			
↓				
	2017	2018	2019	2020
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 vorhabenbezogener Bebauungsplan - Vorentwurf
- Anlage 3 Vorhaben- und Erschließungsplan Teil - Vorentwurf
- Anlage 4 Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan - Vorentwurf
- Anlage 4.1 Wirkungsanalyse Einzelhandel
- Anlage 4.2 Grünordnungsplan
- Anlage 5 rechtsverbindlicher Bebauungsplan WAL428 „Im großen Felde“

Die Anlagen liegen im Bereich OB und den Fraktionen 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. 22, wirksam mit Veröffentlichung vom 19.08.2016 im Amtsblatt Nr. 3
- Neubekanntmachung des Flächennutzungsplanes Beschluss Nr. 1765/16 vom 14.06.2017

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

Vorhabenbezogener Bebauungsplan WAL678 „Waltersleben – Höffner“

- Einleitungs- und Aufstellungsbeschluss Nr.1872/15 vom 16.12.2015, veröffentlicht im Amtsblatt der Stadt Erfurt am 15.01.16.

Sachverhalt

Bestand

Die mit dem rechtswirksamen Bebauungsplan WAL428 zulässigen Möbel- und Einrichtungshäuser (Höffner und Sconto) mit deren Stellplätzen sowie Erschließung wurden umgesetzt. Dabei wurden gemäß den Regelungen des Bebauungsplanes WAL428 eine maximal zulässige Gesamtverkaufsfläche von 35.000 m² und davon ein maximaler Anteil zentrenrelevanter Sortimente von 1.900 m² hergestellt.

Antrag

Der Grundstücks- und Betriebseigentümer stellte einen Antrag zur Vergrößerung der Gesamtverkaufsfläche um 14.000 m² und dabei des Anteil zentrenrelevanter Sortimente um 400 m², um die Möbel- und Einrichtungshäuser zu erweitern und umzustrukturieren, um damit die Wettbewerbsfähigkeit des Betriebes zu verbessern, und den Einzelhandelsstandort langfristig zu sichern.

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen dieses Vorhabens soll der vorhabenbezogene Bebauungsplan WAL678 „Waltersleben - Höffner“ aufgestellt werden, der mit in Krafttreten den Bebauungsplan WAL428 "Im Großen Felde" ersetzen soll.

Einleitungs- und Aufstellungsbeschluss

Der Stadtrat fasste dazu einen Einleitungs- und Aufstellungsbeschluss Nr.1872/15 vom 16.12.2015, Veröffentlichung im Amtsblatt Nr.1/2016 vom 15.01.2016.

Gemäß Beschlusspunkt 02 waren die Planungsziele die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Erweiterung der zulässigen Gesamtverkaufsfläche von 35.000 m² auf 49.000 m² Gesamtverkaufsfläche sowie Sicherung einer Gesamtobergrenze von 2.300 m² Verkaufsfläche für zentrenrelevante Randsortimente.

Gemäß Beschlusspunkt 04 war ein städtebaulicher Vertrag zur Tragung der Kosten des Bebauungsplanverfahrens inklusive erforderlicher Gutachten und Wirkungsanalysen abzuschließen, und soll das Vorhaben dem Moderationsverfahren nach dem Regionalen Einzelhandelskonzept Mittelthüringen unterzogen werden.

Wirkungsanalyse Einzelhandel

Die gemäß Beschlusspunkt 04 durchgeführte Wirkungsanalyse zum Einzelhandel ergab, dass dem Bebauungsplan WAL428 eine andere Definition für zentrenrelevante Sortimente zu Grunde lag als dem aktuell geltenden (und in Überarbeitung befindlichen) Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Erfurt. So sind gemäß dem Bebauungsplan WAL428 die Sortimente Glas, Porzellan, Bilder, Haushaltwaren, Geschenkartikel und Elektrokleingeräte als zentrenrelevante Sortimente definiert; diese sind mit maximal 1.900 m² Verkaufsfläche festgesetzt und wurden in diesem Umfang realisiert. Für die Bebauungsplanänderung muss die Sortimentsregelung des Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Erfurt zu Grunde gelegt werden. Die als Bestand ermittelten 750 m² Heimtextilien (Haus-, Tisch-, Bettwäsche, Gardinen) sind danach ebenfalls als zentrenrelevant anzusehen. Im Ergebnis wächst dadurch ohne Veränderung der bestehenden Sortimentsstruktur der Bestand an zentrenrelevanten Sortimenten auf 2.650 m² Verkaufsfläche.

Dem bisherigen Antrag des Vorhabenträgers, die zentrenrelevanten Randsortimente auf maximal 2.300 m² zu erweitern, lag die Intension zu Grunde eine Erweiterung von 400 m² über den Bestand hinaus zu erzielen. Unter Zugrundelegung des nach der Erfurter Sortimentsliste ermittelten Bestandes von 2.650 m² ergibt sich eine vom Vorhabenträger angestrebte Zielgröße von 3.050 m² zentrenrelevanter Verkaufsflächen.

Im Ergebnis der Wirkungsanalyse zum Einzelhandel wurde festgestellt, dass das Vorhaben keine negativen Auswirkungen auf andere Möbelanbieter im Einzugsbereich haben wird. Eine Beeinträchtigung der innerstädtischen zentralen Versorgungsbereiche in den einzelnen Orten im Einzugsbereich, durch die Vergrößerung der zentrenrelevanten Verkaufsfläche, wird ebenso ausgeschlossen.

Es besteht eine weitgehende Kompatibilität mit den Zielen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Erfurt, da z.B. der Flächenanteil der zentrenrelevanten Sortimente die Maximalgrenze von 10 % der Verkaufsfläche deutlich unterschritten wird.

Das geltende Einzelhandels- und Zentrenkonzept sieht derzeit für zentrenrelevante Randsortimente neben der Obergrenze von max. 10 % der gesamten Verkaufsfläche zusätzlich eine Obergrenze von absolut maximal 2.500 m² vor. Letztere Obergrenze wird verletzt. Die Stadtverwaltung empfiehlt ungeachtet dessen, den nunmehr angestrebten 3.050 m² zentrenrelevanter Randsortimente zu folgen, da nach den aktuellen Überlegungen zur Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzept seitens Junker+Kruse vorhabenunabhängig ohnehin eine generelle Modifikation dieser Regelung vorgesehen ist. Im Ergebnis der beabsichtigten Modifikation steht das Vorhaben nicht mehr im Widerspruch zum Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes. Die Stadtverwaltung geht davon aus, dass bis zum Satzungsbeschluss die Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes vorliegt. Sollte dies nicht der Fall sein oder sollte der Stadtrat der Empfehlung der Modifikation dieser Regelung nicht folgen, wäre in den weiteren Planungsschritten der Umfang der zentrenrelevanten Randsortimente entsprechend zu reduzieren.

Die Erweiterung der Gesamtverkaufsfläche von 35.000 m², um 14.000 m², auf dann 49.000 m² bleibt unverändert.

Änderung des Aufstellungsbeschlusses

Wie oben beschrieben soll der Anteil zentrenrelevanter Randsortimente auf maximal 3.050 m² erweitert werden.

Die Aufstellung dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes WAL678 soll entgegen dem Einleitungs- und Aufstellungsbeschluss Nr.1872/15 vom 16.12.2015 nicht im beschleunigten sondern im Normalverfahren erfolgen. Mit dem vorliegenden Arbeitstand soll die frühzeitige Träger- und Öffentlichkeitsbeteiligung sowie das Moderationsverfahren nach dem Regionalen Einzelhandelskonzept Mittelthüringen durchgeführt werden.

Mit der Erweiterung und Umstrukturierung der vorhandenen Möbel- und Einrichtungshäuser anfallende Ausgleichmaßnahmen erfolgen auf dem Grundstück; dabei wird die Be- und Eingrünung des Vorhabens verstärkt. Die bislang zur Versiegelung zulässigen Flächen werden verringert. Der Anteil der Dachbegrünung wird erhöht. Niederschlagswasser wird weiterhin in Teiche auf dem Grundstück gesammelt.

Bebauungsplanverfahren

Weitere Schritte nach Beschlussfassung:

Die Änderung des Aufstellungsbeschlusses wird gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB ortsüblich im Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt bekanntgemacht.

Zeitpunkt, Ort und Dauer der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit werden ortsüblich im Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt bekanntgemacht.

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.