

Titel der Drucksache:

**Bebauungsplan LIN587 "Am Tonberg" -
Änderung des Aufstellungsbeschlusses,
Billigung des 2. Vorentwurfes und erneute
frühzeitige Bürgerbeteiligung**

Drucksache

1306/17

Stadtrat

Entscheidungsvorlage

öffentlich

Beratungsfolge	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Dienstberatung OB	04.09.2017	nicht öffentlich	Vorberatung
Ortsteilrat Linderbach	14.09.2017	nicht öffentlich	Vorberatung
Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt	26.09.2017	nicht öffentlich	Vorberatung
Stadtrat	18.10.2017	öffentlich	Entscheidung

Beschlussvorschlag

01

Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan LIN587 "Am Tonberg", beschlossen am 17.09.2008 (Beschluss Nr. 000224/08) sowie die Änderung des Aufstellungsbeschlusses vom 15.04.2015 (Beschluss-Nr. 1043/14) werden durch folgenden Wortlaut ersetzt:

Für den Bereich zwischen der Straße Am Tonberg, der Konrad-Adenauer-Straße, der Weimarischen Straße und An der Henne soll gemäß § 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB der Bebauungsplan LIN587 "Am Tonberg" aufgestellt werden.

Der Bereich wird entsprechend der zeichnerischen Festsetzung in der Anlage 2.1 zum Bebauungsplan umgrenzt.

Mit dem Bebauungsplan werden folgende Planungsziele angestrebt:

- Festsetzung eines Sondergebietes Einzelhandel für einen Bau- und Gartenmarkt mit einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 17.500 m² und einem Anteil von zentrenrelevanten Sortimenten von maximal 680 m² Verkaufsfläche
- Festsetzung von Gewerbegebietsflächen ausschließlich für dienstleistende und produzierende Gewerbebetriebe auf den verbleibenden Bauflächen
- Ausschluss von jeglichem Einzelhandel, Vergnügungsstätten, Schank- und Speisewirtschaften, Beherbergungsstätten in den Gewerbegebieten
- Bewältigung der Konflikte mit der benachbarten Wohnbebauung Am Tonberg
- Schaffung von Grünzäsuren zur visuellen Abschirmung nach Norden zur Wohnbebauung Am Tonberg und in Richtung Osten zur Ostumfahrung Konrad-Adenauer-Straße
- Anbindung an das HAUPTerschließungsnetz vom Knotenpunkt Weimarische Straße über einen Anschluss an die Straße "An der Henne"

02

Die Planzeichnungen und die Projektbeschreibung (Anlagen 3.1 bis 3.3) werden als 2. Vorentwurf des Bebauungsplanes LIN587 "Am Tonberg" gebilligt.

03

Die erneute frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wird durch öffentliche Auslegung der Planzeichnungen und der Projektbeschreibung (Anlagen 3.1 bis 3.3) durchgeführt.

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

04

Der Flächennutzungsplan ist im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB zu ändern.

05

Es ist eine Wirkungsanalyse für das Sondergebiet Bau- und Gartenmarkt durchzuführen.

06

Mit dem Vorhabenträger des Baumarcktes ist ein städtebaulicher Vertrag zur Übernahme der Planungs-, Erschließungs- und Eingriff/Ausgleichskosten für den Bebauungsplan LIN587 "Am Tonberg" inklusive der Übernahme der Kosten für eine Wirkungsanalyse abzuschließen.

04.09.2017 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>2017</th> <th>2018</th> <th>2019</th> <th>2020</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>		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
	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																						
☐ Deckung siehe Entscheidungsvorschlag																										

Fristwahrung

☒ Ja ☐ Nein

Anlagenverzeichnis

- 1 - Übersichtsskizze
- 2.1 - Planzeichnung / Flächenaufteilung
- 2.2 - Planzeichnung / Vorhaben Bau- und Gartenmarkt
- 2.3 - Projektbeschreibung
- 3 - Variantenuntersuchung des Antragstellers
- 4 - Vorhabenbezogener Bebauungsplan LIN270 "Servicepark Linderbach"; Vorgängerplan
- 5 - Bisheriger Bebauungsplanentwurf LIN587 "Am Tonberg"
- 6 - Antrag auf Einleitung (nicht öffentlich)

Die Anlagen 2 bis 6 liegen im Bereich OB sowie in den Fraktionen zur Einsichtnahme aus.

Bisherige Beschlusslage

- Vorhaben- und Erschließungsplan LIN270 "Servicepark Linderbach":
Satzungsbeschluss 24.11.1993; Genehmigung der Anzeige durch das
Landesverwaltungsamt am 22.05.94 (210-4621.20-051000), Bekanntmachung durch
Aushang in Linderbach am 01.03.94; schwebend rechtsunwirksam wegen fehlendem
Erschließungsvertrag/ Durchführungsvertrag
- Bebauungsplan LIN587 „Am Tonberg“:
Aufstellungsbeschluss, Billigung des Vorentwurfes sowie Beschluss über die frühzeitige
Beteiligung der Öffentlichkeit am 17.09.2008 (Beschluss Nr. DS000224/08),
bekanntgemacht im Amtsblatt Nr.19 der Stadt Erfurt am 24.10.2008; frühzeitige
Beteiligung der Öffentlichkeit durch Auslegung des Vorentwurfs in der Zeit vom

03.11.2008 bis zum 5.12.2008

- Billigung des Entwurfs und öffentliche Auslegung DS 1043714; bekanntgemacht im Amtsblatt Nr.8 am 16.05.2015; Beteiligung der Öffentlichkeit durch Auslegung des Entwurfs in der Zeit vom 18.05.2015 bis zum 5.19.06.2015

Sachverhalt

Mit dem Bebauungsplan war in Übereinstimmung mit dem bisherigen Eigentümer bislang beabsichtigt, im Geltungsbereich Gewerbeflächen ausschließlich für produzierende und dienstleistende Gewerbeflächen bereit zu stellen.

Dazu sollten konkurrierende Nutzungen mit höherer Wertschöpfung konsequent ausgeschlossen werden.

Aus Sicht des Voreigentümers hat sich eine private Gewerbegebietsentwicklung für das vorgesehene Nutzungsprofil aufgrund der geringen Ertragslage als wirtschaftlich nicht umsetzbar herausgestellt.

Aus diesem Grunde sind die erforderlichen städtebaulichen Verträge ungeachtet des fortgeschrittenen Planungsstandes nicht zu Stande gekommen.

Zeitgleich hat aufgrund bestehender Entwicklungspotentiale im Bau- und Gartenmarktsortiment in der Stadt Erfurt eine Bau- und Gartenmarktkette eine Standortuntersuchung zur Ansiedlung durchgeführt. Aus Sicht des Unternehmens wurde im Ergebnis einer vergleichenden Untersuchung von Alternativstandorten der Standort Am Tonberg favorisiert.

Das Unternehmen hat angeboten auf Teilflächen Ansiedlungsmöglichkeiten für die bislang angestrebte gewerbliche Nutzung zu sichern. Es sollen ca. 5 ha Sondergebietsfläche und ca. 2,2 ha Gewerbefläche entwickelt werden.

Als neuer Verfügungsberechtigter über die relevanten Grundstücke und Vorhabenträger hat das Unternehmen für die Flächen des bereits vorliegenden Bebauungsplanentwurfes den Antrag auf Einleitung eines entsprechenden Bauleitplanverfahrens gestellt.

Vor dem Hintergrund, dass die gewerbliche Nutzung durch Dritte erfolgen wird, scheidet ein Vorhabenbezogener Bebauungsplan nach § 12 BauGB aus. Gegenstand der Drucksache kann deshalb abweichend vom Antrag nur eine klassische Angebotsplanung sein.

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind im Flächennutzungsplan als gewerbliche Bauflächen und Grünflächen dargestellt. Der Bebauungsplan ist gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan wegen der Festsetzung eines Sondergebietes für nicht zentrenrelevanten Einzelhandel für einen Baumarkt nicht entwickelt und muss parallel zum Bebauungsplan geändert werden.

Im Zuge der Entscheidung über den Antrag sind auf der einen Seite die Minderung von Flächenangeboten für produzierende und dienstleistende Gewerbebetriebe im Geltungsbereich abzuwägen.

Auf der anderen Seite ist zu konstatieren, dass eine Gewerbeflächenentwicklung ausschließlich für produzierende und dienstleistende Gewerbebetriebe offensichtlich nur durch die öffentliche Hand z.B. Stadt oder LEG unter Einsatz von Fördermitteln möglich zu sein scheint.

Stadtstrukturell fügt sich das Vorhaben eines Bau- und Gartenmarktes in die bestehende Prägung der Weimarischen Straße durch insbesondere nicht zentrenrelevante Einzelhandelsangebote ein.

Eine Beeinträchtigung der zentralen Versorgungsbereiche ist durch das Vorhaben nicht zu erwarten.

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 Abs. 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.

Verkehrliche Anbindung

Vorrangiges Planungsziel ist eine Anbindung an das Hapterschließungsnetz vom Knotenpunkt Weimarische Straße über einen Anschluss an die Straße "An der Henne", um den Verkehrsfluss in der Weimarischen Straße und den Verkehrsabfluss von der Ostumfahrung möglichst störungsfrei zu halten und die Anzahl der Konfliktstellen in der Weimarischen Straße möglichst gering zu halten. Geplante weitere Zufahrten von der Weimarischen Straße (rechts rein, rechts raus) stehen diesem Ziel entgegen und müssen durch eine verkehrstechnische Untersuchung abschließend überprüft werden.

Finanzielle Auswirkungen:

Der Vorhabenträger ist bereit und in der Lage die Planungskosten wie Gutachten (Grünordnungsplan, Umweltbericht, Lärm-, Klima-, Artenschutzgutachten, verkehrstechnische Untersuchung etc.) sowie die Finanzierung der notwendigen Erschließungsmaßnahmen zu übernehmen. Vor Weiterführung des Planverfahrens werden entsprechende städtebauliche Verträge abgeschlossen.

Durch den Bebauungsplan entstehen im Zuge der Realisierung mit Übernahme der Erschließungsstraße im Plangebiet Unterhaltungskosten.

Die Flächen für Ausgleich- und Ersatzmaßnahmen sollen in privatem Eigentum verbleiben.

Weiter Schritte nach Beschlussfassung

Die Änderung des Aufstellungsbeschlusses wird gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB sowie Zeitpunkt, Ort und Dauer der erneuten frühzeitigen Bürgerbeteiligung 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 demographische Controlling ist somit integraler Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens und erfolgt nicht gesondert.