

Titel der Drucksache:

Einfacher Bebauungsplan LIN736 "Am
Weiherweg" - Aufstellungsbeschluss

Drucksache

1368/20

Stadtrat

Entscheidungsvorlage

öffentlich

Beratungsfolge	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Dienstberatung OB	21.06.2021	nicht öffentlich	Vorberatung
Ortsteilrat Linderbach	29.06.2021	nicht öffentlich	Vorberatung
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau, Umwelt, Klimaschutz und Verkehr	06.07.2021	nicht öffentlich	Vorberatung
Stadtrat	21.07.2021	öffentlich	Entscheidung

Beschlussvorschlag

01

Der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan LIN602 für das Gebiet " Linderbach Süd-Ost " (Beschluss des Stadtrates Nr. 1422/09 vom 23.09.2009), bekannt gemacht im Amtsblatt der Stadt Erfurt Nr. 19 am 09.10.2009 wird gemäß § 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB aufgehoben.

02

Der Aufstellungsbeschluss, sowie der Beschluss über die Billigung des Entwurfes zum Vorhaben- und Erschließungsplan LIA276 "Am Weiher" beschlossen vom Gemeinderat Linderbach am 06.12.1990, bekannt gemacht durch Aushang am 07.12.1990 wird gemäß § 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB aufgehoben.

03

Der Abwägungs- und Satzungsbeschluss zum Vorhaben- und Erschließungsplan LIA276 "Am Weiher" (Beschluss- Nr. 56-12-91, beschlossen vom Gemeinderat Linderbach am 05.02.1991) wird gemäß § 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB aufgehoben.

04

Für den Bereich des einfachen Bebauungsplans LIN736 "Am Weiherweg" soll gemäß § 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB i.V.m. § 13 BauGB ein einfacher Bebauungsplan LIN736 aufgestellt werden.

Der Geltungsbereich wird begrenzt:

im Norden: durch die südliche Straßenbegrenzungslinie der Straße Elsterweg, der nördlichen Begrenzungslinie des Flurstücks 83/3, Flur 4, Gemarkung Linderbach und von der

nördlichen Straßenbegrenzungslinie der Straße "Hinter den Wänden" sowie der nördlichen Grenze der Flurstücke 252/5, 265/2, Flur 4, Gemarkung Linderbach

im Osten: von der östlichen Grenze des Flurstücks 249/3, Flur 4, Gemarkung Linderbach, der Zufahrt zum ehemaligen Baumarkt auf dem Flurstück 253/3, Flur , Gemarkung Linderbach und der östlichen Grenze des Flurstücks 261/10, Flur 4, Gemarkung Linderbach

im Süden: Von der südlichen Straßenbegrenzungslinie der Straße "Weimarische Straße", die nördliche Begrenzung des Bachflurstücks (Linderbach) 328, Flur5, Gemarkung Linderbach; und des Bachflurstücks (Peterbach)277/3, Flur 5, Gemarkung Linderbach, sowie der südlichen Begrenzungslinie der Flurstücke 278/21 und 278/9, Flur 5,Gemarkung Linderbach

im Westen: von der östlichen Grenze des Flurstücks 271, Flur 4 Gemarkung Linderbach

Mit dem Bebauungsplan werden folgende Planungsziele angestrebt:

- Sicherung der bestehenden baulichen Nutzung
- Schutz der zentralen Versorgungsbereiche
- Ermöglichung von Entwicklungen im Sinne des Grundsatzes 8 des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes
- Regelung zur Zulässigkeit von zentrenrelevantem und nicht zentrenrelevantem Einzelhandel im Umgriff des Bebauungsplans
- Sicherung zentrenrelevanter Sortimente im Bereich des bestehenden Globus II in Linderbach
- Ausschluss von Vergnügungsstätten

05

Das Verfahren wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 Abs. 3 BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt.

Auf die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wird gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 BauGB verzichtet.

21.06.2021 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			
↓				
	2020	2021	2022	2023
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 – Übersichtsskizze Darstellung der vorhandenen Aufstellungsbeschlüsse und Bebauungspläne

Die Anlage 2 liegt in den Fraktionen und im Bereich OB zur Einsichtnahme aus.

Sachverhalt

Beschlusslage:

Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Landeshauptstadt Erfurt

Die Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts wurde am 10.04.2019 vom Stadtrat beschlossen (Beschluss Nr. 1772/17) und im Amtsblatt Nr. 9/2019 vom 17.05.2019 bekannt gemacht.

Flächennutzungsplan

Die Stadt Erfurt verfügt über einen Flächennutzungsplan (FNP), wirksam mit Bekanntmachung vom 27.05.2006 im Amtsblatt Nr. 11/2006, neu bekannt gemacht am 14.07.2017 im Amtsblatt Nr. 12/2017, zuletzt geändert durch die Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 38 und 40, wirksam mit Veröffentlichung im Amtsblatt Nr. 15 vom 21.08.2020.

Bebauungspläne in Aufstellung

Vorhaben- und Erschließungsplan LIA276 "Am Weiher" (Beschluss des Gemeinderats Linderbach am 06.12.1990)

Mit der Aufstellung des Vorhaben- und Erschließungsplans LIA276 "Am Weiher" sollten die planungsrechtlichen Grundlagen für den Bau eines Einkaufszentrums mit 6500 m²

Bruttogeschossfläche (BGF), eines Baumarktes mit 6000 m² BGF und eines Elektromarktes mit 5000 m² BGF geschaffen werden. Die Versorgungsfunktion des Ortsteils Linderbach sollte durch die Möglichkeit verschiedener Märkte gestärkt werden. Gleichzeitig sollten 300 bis ca. 400 neue Arbeitsplätze entstehen.

Die bauliche Nutzung wurde als Sondergebiet mit einer max. möglichen Verkaufsfläche von 6500 m² je Vorhaben festgesetzt. Weiterhin wurde eine offene Bauweise festgesetzt.

Gemäß § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB muss ein Bebauungsplan öffentlich bekannt gemacht werden, um Rechtswirksamkeit zu erhalten. Diese notwendige Bekanntmachung ist jedoch nicht nachweisbar. Somit ist der Bebauungsplan nie in Kraft getreten, wenngleich die Vorhaben und damit die Planungsziele realisiert wurden. Er kann deshalb ohne gesondertes Aufhebungsverfahren aufgehoben werden.

LIN602 "Linderbach Süd-Ost" (Beschluss des Stadtrates Nr. 1422/09 vom 23.09.2009)

Mit dem in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan LIN602 wurden folgende Planungsziele angestrebt:

- Klarstellung der planungsrechtlichen Situation für Anwohner und Gewerbetreibende
- Sicherung des Bestandes an Einzelhandelsbetrieben. Ausschluss eines weiteren Verkaufsflächenzuwachses.
- Verhinderung des weiteren Heranrückens störender Nutzungen an die Wohnbereiche
- Sicherung eines Puffers aus landwirtschaftlichen Flächen oder Grünflächen zwischen der Wohnanlage und angrenzenden Sonder- bzw. Gewerbegebieten

Planungsanlass war eine angestrebte Erweiterung von GLOBUS in Linderbach über den Bestand hinaus. Diese Erweiterung hätte Konfliktsituationen zur angrenzenden Wohnnutzung herbeigeführt und stand damals schon im Widerspruch zu den gesamtstädtischen Entwicklungszielen, die im damaligen Einzelhandels- und Zentrenkonzept (Beschluss 29.04.2009) bereits festgeschrieben wurden.

Der Aufstellungsbeschluss wurde nicht weiter verfolgt und kann ohne gesondertes Verfahren aufgehoben werden.

Bebauungsplan

LIA278 "Auf der großen Mühle/ Hinter den Wänden/ Hinterm Gasthofe" (Beschluss des Ortsteils Linderbach als Satzung am 02.10.1992 und als Aushang bekannt gemacht am 23.10.1992)

Mit dem Bebauungsplan wurde das Ziel verfolgt, aus dem ehemaligen Sondergebiet sowie den unbebauten Bereichen entlang der Weimarischen Straße ein Mischgebiet bzw. ein Gewerbegebiet zu machen. Folgende weitere Planungsziele wurden angestrebt:

- Die Gewerbeflächen sollen in Abstimmung mit dem Landschaftsplan durch umfangreiches privates Grün aufgelockert werden
- Schaffung einer geordneten städtebaulichen Struktur innerhalb der einzelnen Nutzungsgebiete, abgestimmt auf die nachbarliche Nutzung und den in Bearbeitung befindlichen Flächennutzungsplan
- Vermeidung einseitiger Gewerbestrukturen
- Berücksichtigung der Belange des Umwelt- und Naturschutzes

Der Bebauungsplan ist rechtswirksam. Der Bebauungsplan soll in einem gesonderten Verfahren (DS2056/20) aufgehoben werden.

LIA278 1. Änderung "Auf der großen Mühle/ Hinter den Wänden/ Hinterm Gasthofe" (Beschluss des Stadtrates Nr. 1418/14)

Planungsanlass war die Reglementierung der Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben gemäß des Erfurter Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes. Ansiedlungsbegehren an der Weimarischen Straße für nicht zentrenrelevanten Einzelhandel erzeugten einen Druck für ein städtebauliches Eingreifen. Die Planung sollte eine "Außensicherung" der bestehenden Versorgungsbereiche und insbesondere der Innenstadt bezwecken.

Der Aufstellungsbeschluss wurde nicht weiter verfolgt. Der Aufstellungsbeschluss soll in einem

gesonderten Verfahren (DS2056/20) aufgehoben werden.

Sachverhalt

Mit dem Aufstellungsbeschluss des einfachen Bebauungsplans LIN736 "Am Weiherweg" werden folgende Planungsziele verfolgt:

- Sicherung der bestehenden baulichen Nutzung
- Schutz der zentralen Versorgungsbereiche
- Ermöglichung von Entwicklungen im Sinne des Grundsatzes 8 des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes
- Regelung zur Zulässigkeit von zentrenrelevantem und nicht zentrenrelevantem Einzelhandel
- Sicherung zentrenrelevanter Sortimente im Bereich des bestehenden Globus II in Linderbach
- Ausschluss von Vergnügungsstätten

Die Erforderlichkeit zur Aufstellung des Bebauungsplanes mit Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 2a und 2b BauGB, mit der Verfolgung der genannten Planungsziele ist durch die Notwendigkeit der Regulierung von Sonderstandorten, gemäß Einzelhandelskonzept der Stadt Erfurt, gegeben. Der Standort Globus II in Linderbach wird als ein Sonderstandort betrachtet, da hier ein verkehrsgünstig gelegener, großflächiger Verbrauchermarkt mit zentrenrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimenten vorzufinden ist. Dieser hat teilweise eine Grundversorgungsfunktion für die dörflichen Ortsteile. Es ist erforderlich die bestehenden Verkaufsflächen für zentren- oder nahversorgungsrelevanten Einzelhandel zu sichern und neu zu regeln, um negative Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche, bspw. Innenstadt und die Nahversorgungszentren, zu verhindern.

Die Erforderlichkeit zur Aufstellung des Bebauungsplanes ist unter anderem begründet in konkreten Erweiterungsabsichten seitens des Globus SB-Warenhauses. Der bestehende Globusstandort soll um ca. 350 m² erweitert werden. Gemäß des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Erfurt, ist eine Erweiterung der bestandsgeschützten Verkaufsflächenobergrenzen zentrenrelevanter Sortimente an diesem Standort auszuschließen. Derzeit existieren jedoch keine planungsrechtlichen Elemente die eine Erweiterung ausschließen würden. Mit dem einfachen Bebauungsplan LIN736 soll ein solches Instrument geschaffen werden. Mit den Regelungen zur Zulässigkeit von nicht zentrenrelevanten, zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Sortimenten soll Rechtssicherheit geschaffen werden.

Eine Wirkungsanalyse soll zeigen, ob das geplante Vorhaben umsetzbar und im Sinne des Erfurter Einzelhandelskonzeptes verträglich ist. Eine darüber hinausgehende Erweiterung soll nach Rechtswirksamkeit des Bebauungsplanes aber ausgeschlossen werden. Die derzeit bestehenden Verkaufsflächen sollen nicht reglementiert werden.

Der ehemalige Baumarkt innerhalb des Planungsumgriffs steht seit 2013 leer. Aufgrund des Leerstands und fehlender planungsrechtlicher Reglementierungen ist zu befürchten, dass sich dort, ohne die notwendige Rahmensetzung, weiterer Einzelhandel mit zentren- oder nahversorgungsrelevanten Sortimenten ansiedelt.

Weiterhin sollen an diesem Standort, so wie in der gesamten Weimarischen Straße, solche Nutzungen ausgeschlossen werden, die die Wohnnutzungen oder andere schutzbedürftige Anlagen oder die städtebauliche Funktion des Gebietes beeinträchtigen. Vergnügungsstätten können aufgrund ihrer höheren Wertschöpfung andere Gewerbe verdrängen oder aufgrund ihrer Zulässigkeit zu Bodenwertsteigerungen führen, die eine Ansiedlung anderer Gewerbebetriebe erschweren. Die in § 9 Abs. 2b Nr. 1 und 2 genannten städtebaulichen Gründe und Auswirkungen müssen dabei nicht bereits vorliegen (vgl. Mitschang/Reidt in Battis/Krautzberger/Löhr, a.a.O., § 9 Rn. 191, 194). Diese sollen durch die aktive Planung des derzeit noch nicht reglementierten Abschnitts der Weimarischen Straße verhindert werden. Im Planungsgebiet sollen somit Nutzungskonflikte mit bestehenden Gewerbebetrieben zukünftig vermieden und

Wohnnutzungen und schutzbedürftige Anlagen geschützt werden.

Das VG Ansbach hat in seinem Urteil vom 02.07.2019 (AN 3 K 17.00971) folgendes entschieden: "Im Hinblick darauf, dass sich eine solche Konfliktlage auch bereits aus der erstmaligen Ansiedlung einer Vergnügungsstätte ergeben kann (vgl. BVerwG, Beschluss vom 4. September 2008 - 4 B N 9.98 - juris Rn. 8; Gierke in Brügelmann, BauGB, Stand November 2016, § 9 Rn. 515 bq), ist auch die Prognose gerechtfertigt, dass durch die Planungsentscheidung die entsprechende Gebietsfunktion wahrscheinlich gewahrt bzw. das eine nicht unerhebliche Beeinträchtigung vermieden werden kann (vgl. Spannowsky in Spannowsky/Uechtritz, BauGB, 2. Auflage 2014, § 9 Rn. 137; Gierke in Brügelmann, a.a.O., § 9 Rn. 515 bo.“

Ein solcher Bebauungsplan nach § 9 Abs. 2b BauGB stellt gerade einen ausdrücklich zulässigen Ausschlussbepbauungsplan für spezielle Nutzungsarten dar (BayVGH, Beschluss vom 18. April 2017 - 9 Z B 15.1846 - juris Rn. 12).

Der Ausschluss soll sich dabei im Wesentlichen auf kerngebietstypische Vergnügungsstätten beschränken. Kerngebietstypische Vergnügungsstätten sind zentrale Dienstleistungsbetriebe mit Publikum aus einem übergemeindlichen Einzugsgebiet. Durch sie können aufgrund der Öffnungszeiten und des Besucherverkehrs z. B. erhebliche Beeinträchtigungen auf benachbarte Wohnnutzungen entstehen.

Der Planumgriff umfasst einen großen Teil Linderbachs, in welchem bereits verschiedene Gewerbebetriebe, auch mit Einzelhandelsnutzungen, ansässig sind. Die Einzelhandelsnutzungen bestehen überwiegend aus nicht zentrenrelevanten Sortimenten, beispielsweise mehrere Autohändler, ein Fachgeschäft für Garten- und Forstgeräte, eine Zoohandlung und ein Fachhändler für Bodenbeläge. Die Gewerbetreibenden werden durch den neuen Bebauungsplan im Bestand geschützt. Durch den einfachen Bebauungsplan werden keine Bauflächenreglementierungen oder Beschränkungen geschaffen und die vorhandene Eigenart der Umgebung wird nicht verändert. Für die vorhandenen Gewerbebetriebe entstehen aus der Planung keine Nachteile.

Die ursprünglichen Planungen in den Bebauungsplänen LIA278 1. Änderung sowie LIA276 und LIN602 werden aufgehoben, da die ursprünglichen Planungsziele mit dem neuen Bebauungsplan verfolgt werden.

Der qualifizierte Bebauungsplan LIA278 "Auf der großen Mühle/ Hinter den Wänden/ Hinterm Gasthof", wird durch den Bebauungsplan LIN736 teilweise überlagert, und wird deshalb aufgehoben. Dies erfolgt in einem gesonderten Aufhebungsverfahren.

Dieser Bebauungsplan muss aufgehoben werden, da ein Bebauungsplan mit Regelungen nach § 9 Abs. 2a und Abs. 2b BauGB nur in einem Gebiet nach § 34 BauGB, nicht aber in einem Gebiet nach § 30 BauGB in dem ein rechtswirksamer Bebauungsplan existiert, aufgestellt werden kann. Durch die Aufhebung des Plans entstehen keine negativen Auswirkungen auf die vorhandenen Gewerbebetriebe und sonstigen Nutzungen. Alle Bauvorhaben und Bestandgebäude werden dann auf Grundlage des §34 BauGB beurteilt. Die Kleingartenanlage befindet sich nach Aufhebung im planungsrechtlichen Außenbereich gem. § 35 BauGB und wird in der Drucksache 2068/20 durch einen neuen Aufstellungsbeschluss geschützt.

In Anbetracht der vorhandenen baulichen Situation, ist eine weitergehende Regelung, die über die Planungsziele zur Steuerung von Einzelhandelsbetrieben und Vergnügungsstätten hinausgeht, städtebaulich nicht erforderlich. Eine zukünftige Beurteilung des Planungsgebietes erfolgt auf Grundlage des § 34 BauGB.

Die Drucksachen 1368/20, 2056/20 und 2068/20 dienen der planungsrechtlichen Neuordnung des Ortsteils Linderbach entlang der Weimarerischen Straße.

Verfahren

Der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan LIN602 für das Gebiet "Linderbach Süd-Ost", der Aufstellungsbeschluss, sowie der Beschluss über die Billigung des Entwurfes zum Vorhaben- und Erschließungsplan LIA276 "Am Weiher" und der Abwägungs- und Satzungsbeschluss zum Vorhaben- und Erschließungsplan LIA276 "Am Weiher" sollen aufgehoben werden. Hierfür ist kein spezielles Aufhebungsverfahren notwendig, da die Bekanntmachung und damit die Rechtswirksamkeit des Vorhaben- und Erschließungsplanes LIA276 "Am Weiher" nicht nachweisbar sind. Der Plan hat somit nie Rechtswirksamkeit erhalten. Die Situation vor Ort wird nach § 34 BauGB beurteilt.

Das Verfahren wird gemäß § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren durchgeführt, da lediglich Festsetzungen nach § 9 Abs. 2a und 2b BauGB (Regelungen zum Einzelhandel und zu Vergnügungsstätten) getroffen werden sollen.

Weitere Schritte nach Beschlussfassung

Der Beschluss wird gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB ortsüblich im Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt bekanntgemacht.

Nachhaltigkeitscontrolling und Demographisches Controlling

Gegenstand der Vorlage ist eine Entscheidung in Verbindung mit einem 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 gewichten und abzuwägen. Das Nachhaltigkeitscontrolling und demographische Controlling ist somit integraler Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens und erfolgt nicht gesondert.