

Titel der Drucksache:

**Bebauungsplan LIN587 "Am Tonberg" -
Billigung des 2. Entwurfs und erneute
öffentliche Auslegung**

Drucksache

0671/21

Stadtrat

Entscheidungsvorlage

öffentlich

Beratungsfolge	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Dienstberatung OB	19.08.2021	nicht öffentlich	Vorberatung
Ortsteilrat Linderbach	02.09.2021	nicht öffentlich	Vorberatung
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau, Umwelt, Klimaschutz und Verkehr	21.09.2021	nicht öffentlich	Vorberatung
Stadtrat	06.10.2021	öffentlich	Entscheidung

Beschlussvorschlag

01

Die Abwägung zu den im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen wird beschlossen. Das Abwägungsergebnis mit Begründung (Anlage 4) ist Bestandteil des Beschlusses.

02

Der 2. Entwurf des Bebauungsplanes LIN587 "Am Tonberg" in seiner Fassung vom 12.08.2021 (Anlage 2) und die Begründung (Anlage 3) werden gebilligt.

03

Der 2. Entwurf des Bebauungsplanes und dessen Begründung sowie die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen werden nach § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB öffentlich ausgelegt.

Gemäß § 4 Abs. 2 Satz 1 BauGB werden die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden, beteiligt.

04

Die Planungsziele werden gegenüber der Änderung des Aufstellungsbeschlusses (DS 1306/17 vom 16.11.2017) geändert. 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

- Ausschluss von zentrenrelevantem 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"

05

Eine Zulässigkeit von Vorhaben während der Planaufstellung nach § 33 Abs. 1 BauGB, ist erst nach Wirksamkeit des Städtebaulichen Vertrages mit dem Erschließungsträger nach § 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB über die Herstellung der Erschließung und die Herstellung des Ausgleichs für Eingriffe in Natur und Landschaft anzunehmen.

19.08.2021 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			
↓				
	2021	2022	2023	2024
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

- Anlage 1 - Übersichtsskizze
- Anlage 2 - Bebauungsplan
- Anlage 3 - Begründung
 - Anlage 3.1 - Faunistischer Fachbeitrag (Avifauna, Feldhamster)
 - Anlage 3.2 - Kurzgutachten zum Vorkommen des Feldhamsters
 - Anlage 3.3 Grünordnungsplan (GOP) Bestand
 - Anlage 3.4 - Grünordnungsplan (GOP) Maßnahmen
 - Anlage 3.5 - Grünordnungsplan (GOP) Erläuterungstext
 - Anlage 3.6 - Bemessung Regenrückhaltevolumen
 - Anlage 3.7 - Umweltbericht
 - Anlage 3.8 - Schallimmissionsprognose
 - Anlage 3.9 - Städtebauliche Verträglichkeitsstudie (Bau- und Gartenmarkt)
 - Anlage 3.10 - Verkehrsuntersuchung
- Anlage 4a – Zwischenabwägung öffentlicher Teil
- Anlage 4b – Zwischenabwägung nicht öffentlicher Teil

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

Sachverhalt

Beschlusslage:

Flächennutzungsplan:

- Beschluss der Neubekanntmachung des Flächennutzungsplanes Nr. 1765/16 vom 14.06.2017, Veröffentlichung im Amtsblatt Nr. 12/2017 vom 14.07.2017;
- zuletzt geändert durch die Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 38 und 40, wirksam mit Veröffentlichung vom 21.08.2020 im Amtsblatt Nr. 15/2020.

Bebauungsplan LIN587:

- Aufstellungsbeschluss, Billigung des Vorentwurfs und öffentliche Auslegung mit Beschluss Nr.: 00024/08 vom 17.09.2008, bekannt gemacht im Amtsblatt der Stadt Erfurt Nr. 19 am 24.10.2008
- Öffentliche Auslegung des Vorentwurfs vom 03.11.2008 – 05.12.2008
- Änderung des Aufstellungsbeschlusses, Billigung des Entwurfs und öffentliche Auslegung mit Beschluss Nr.: 1043/14 vom 15.04.2015, bekannt gemacht im Amtsblatt der Stadt Erfurt Nr. 8 am 08.05.2015
- Öffentliche Auslegung des Entwurfes vom 18.05.2015 – 19.06.2015
- Änderung des Aufstellungsbeschlusses, Billigung des 2. Vorentwurfs und öffentliche Auslegung mit Beschluss Nr.: 1306/17 vom 16.11.2017, bekannt gemacht im Amtsblatt der Stadt Erfurt Nr. 22 am 15.12.2017
- 2. Auslegung des Vorentwurfes vom 02.01.2018 – 02.02.2018

Sachverhalt:

Mit dem Bebauungsplan LIN587 "Am Tonberg" soll Baurecht für Gewerbebetriebe und einen Bau- und Gartenmarkt geschaffen werden.

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.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans LIN587 umfasst in weiten Teilen die Flächen des Vorhaben- und Erschließungsplan LIN 270 "Servicepark Linderbach", der wegen des fehlenden Durchführungsvertrages schwebend rechtsunwirksam ist.

Die Aufstellung des Bebauungsplans LIN587 wird durch einen Grünordnungsplan (Anlagen 3.3 - 3.5) und einen Umweltbericht (Anlage 3.6) begleitet. Ziel des GOP ist die Integration der geplanten Bebauung in die vorhandenen Strukturen unter ökologischen, gestalterischen und funktionalen Aspekten. Grundlage der Grünordnung bilden die Artenschutzgutachten (Anlagen 3.1 und 3.2) zur Untersuchung der Beeinträchtigung von Vögeln und Feldhamstern.

Zur Untersuchung und Vermeidung möglicher Lärmbeeinträchtigungen auf die nördlichen Wohngebäude wurde eine Schallimmissionsprognose (Anlage 3.8) erstellt. Die Ergebnisse mündeten in Festsetzungen zum Lärmschutz.

Aufgrund bestehender Entwicklungspotentiale im Bau- und Gartenmarktsortiment in der Landeshauptstadt Erfurt wurde von einer 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. Die

übrigen Flächen sollen weiterhin als Gewerbegebiete entwickelt werden.

Für die Festsetzung des sonstigen Sondergebiets Bau- und Gartenmarkt wurde eine städtebauliche Verträglichkeitsstudie (Anlage 3.8) in Zusammenarbeit mit den zukünftigen Betreibern erstellt. Die Studie untersucht mögliche Auswirkungen des Bau- und Gartenmarktes auf Zentrale Versorgungsbereiche der Landeshauptstadt Erfurt und der benachbarten Gebietskörperschaften und die Berührung raumwirksamer Belange. Im Ergebnis ist der Bau- und Gartenmarkt als verträglich anzusehen, es werden Festsetzungsvorschläge für das sonstige Sondergebiet nach § 11 BauNVO definiert.

Änderungen der Planungsziele gegenüber dem Aufstellungsbeschlusses (DS 1306/17)

Ausschluss von Einzelhandel in den Gewerbegebieten

Gegenüber dem Aufstellungsbeschluss in dem ein Planungsziel den vollständigen Ausschluss von Einzelhandel in den Gewerbegebieten forderte, wird in vorliegendem Entwurf nur zentrenrelevanter Einzelhandel ausgeschlossen.

Das Plangebiet liegt an der Weimarischen Straße, die durch die Ansiedlung von Gewerbebetrieben und nicht-zentrenrelevanten Einzelhandelsbetrieben, in Vielzahl für Autoteile, -zubehör, aber auch Fahrzeuge und deren Serviceeinrichtungen vorgeprägt ist. Im Zuge von Betriebserweiterungen werden von, im Stadtgebiet ansässigen Firmen, vermehrt Flächen für Servicebetriebe in Verbindung mit Einzelhandel mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten gesucht. Dieser Nachfrage soll im Plangebiet Rechnung getragen werden.

Der Ausschluss von zentrenrelevanten Einzelhandelsbetrieben dient dem Schutz der Innenstadt und der zentralen Versorgungsbereiche in den Wohngebieten zur wohnungsnahen Versorgung der Bevölkerung. Die Festsetzungen zum Einzelhandel begründen sich im Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Landeshauptstadt Erfurt in der Fassung der Fortschreibung aus 2017.

Kontingentierung der Fläche für Büronutzungen

Das vom Stadtrat in der DS 1306/17 geforderte Planungsziel, die Büronutzung im Geltungsbereich des Bebauungsplans auf 10 % zu beschränken ist planungsrechtlich nicht umsetzbar.

Büronutzungen zählen zu den in Gewerbegebieten gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO, allgemein zulässigen Nutzungen "Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude". Die Beschränkung der möglichen Nutzung auf maximal 10 % der Flächen für Büronutzungen in den festgesetzten Gewerbegebieten würde zu einem sog. "Windhundrennen" potenzieller Nutzer führen. Damit würden spätere Ansiedlungen benachteiligt, sollten die Kontingente von einem bereits angesiedelten Betrieb ausgefüllt sein. Dies widerspricht zudem dem Grundsatz der Bauleitplanung, dass jedes Grundstück in einem Baugebiet gemäß dem festgesetzten Nutzungskatalog nutzbar sein muss.

Städtebaulicher Vertrag zur Erschließung

Die Aufstellung des Bebauungsplans LIN 587 "Am Tonberg" erfolgt in Zusammenarbeit mit einem Erschließungsträger, der sich mittels eines städtebaulichen Vertrags gemäß § 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB mit der Landeshauptstadt Erfurt zur Finanzierung der Planung, inklusive erforderlicher Gutachten, verpflichtet hat.

Der Vertragspartner beabsichtigt die erforderlichen Erschließungsmaßnahmen zu planen, zu

realisieren und zu finanzieren und verpflichtet sich zur Herstellung der Flächen für den Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft. Die Einzelheiten werden in einem städtebaulichen Vertrag zur Erschließung geregelt, zu dessen Abschluss sich der Vertragspartner bereits verpflichtet hat, vereinbart. Mit Beschlusspunkt 05 wird durch den Stadtrat angeordnet, dass eine Planreife erst angenommen werden kann, wenn dieser Vertrag wirksam geworden ist.

Weitere Schritte nach Beschlussfassung

Zeitpunkt, Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung sowie Angaben zu den Arten verfügbarer umweltbezogener Informationen werden gemäß § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB im Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt ortsüblich bekanntgemacht.

In der Bekanntmachung wird darauf hingewiesen, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können.

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.