

Titel der Drucksache:

Teilaufhebung für den Geltungsbereich des
Bebauungsplanes LIA278 "Auf der Großen
Mühle, Hinter den Wänden, Hinterm
Gasthofe" (TAS007) - Abwägungs- und
Satzungsbeschluss

Drucksache

0605/23

Stadtrat

Entscheidungsvorlage

öffentlich

Beratungsfolge	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Dienstberatung OB	01.06.2023	nicht öffentlich	Vorberatung
Ortsteilrat Linderbach	29.06.2023	öffentlich	Anhörung
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau, Umwelt, Klimaschutz und Verkehr	29.08.2023	nicht öffentlich	Vorberatung
Stadtrat	27.09.2023	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 4) ist Bestandteil des Beschlusses.

02

Gemäß § 1 Abs. 8 und § 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 die Teilaufhebung des Bebauungsplanes LIA278 "Auf der Großen Mühle, Hinter den Wänden, Hinterm Gasthofe" (TAS007) bestehend aus der Planzeichnung (Anlage 2, M 1:1000) mit den textlichen Festsetzungen in seiner Fassung vom 24.02.2023, als Satzung beschlossen.

01.06.2023, gez. i.V. Linnert

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 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			
↓				
	2023	2024	2025	2026
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 – Planzeichnung Teilaufhebungssatzung TAS007
- Anlage 3 – Begründung Teilaufhebungssatzung TAS007
- Anlage 3.1 – Bebauungsplan LIA278
- Anlage 3.2 – Übersichtsskizze Bebauungspläne im Gebiet
- Anlage 4.1 – Abwägung (öffentlich)
- Anlage 4.2 – Abwägung (nicht öffentlich)

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

Sachverhalt

Aus städtebaulichen und rechtlichen Gründen muss der Bereich in Linderbach entlang der Weimarischen Straße planungsrechtlich geordnet werden. Im Bereich nördlich und südlich der Weimarischen Straße in Linderbach befanden sich nicht rechtswirksame Bebauungspläne die, über viele Jahre und aus unterschiedlichen Gründen, nicht weiterverfolgt wurden. Dabei handelte es sich um den Vorhaben- und Erschließungsplan LIA276 "Am Weiher" und den in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan LIN602 "Linderbach Süd-Ost". Diese Bebauungspläne wurden in der Drucksache 1368/20 durch den Stadtrat der Stadt Erfurt am 21.07.2021 separat aufgehoben. Da beide nie eine Rechtswirksamkeit erlangt haben, war dies ohne gesondertes Aufhebungsverfahren möglich.

Der Bebauungsplan LIA278 muss im Zuge der Aufstellung des einfachen Bebauungsplans LIN736

"Am Weiherweg" teilweise aufgehoben werden. Die Erforderlichkeit zur Aufstellung des Plans LIN736 ergibt sich aus der Notwendigkeit zur Steuerung des Einzelhandels im Stadtgebiet gemäß des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts und konkreten Erweiterungsabsichten eines dort ansässigen Sonderstandortes. Weiter steht der ehemalige Baumarkt, der sich außerhalb des Planungsumgriffs von LIA278 befindet, seit 2013 leer. Aufgrund des Leerstands und der fehlenden planungsrechtlichen Reglementierung, ist zu befürchten, dass sich dort, ohne die notwendige Rahmensetzung, weiterer Einzelhandel mit zentren- oder nahversorgungsrelevanten Sortimenten ansiedelt. Der Bebauungsplan LIA278 enthält entsprechende Regelungsinhalte nicht und umfasst in seinem Planungsumgriff das Gebiet nicht in Gänze.

Der einfache Bebauungsplan LIN736 soll nur Festsetzungen gem. § 9 Abs. 2a und 2b BauGB enthalten. Ein solcher Plan kann nur in einem unbeplanten Innenbereich gem. § 34 BauGB aufgestellt werden, siehe auch § 9 Abs. 2a Satz 1 BauGB. Dies bedeutet, dass alle rechtswirksamen Bebauungspläne im Umgriff von LIN736 aufgehoben werden müssen. Durch die Aufhebung von LIA278 entstehen keine negativen Auswirkungen auf die vorhandenen Nutzungen und Gewerbebetriebe.

Aufgrund der fehlenden Regulierungen im Bebauungsplan LIA278 ist es dringend notwendig, den Bereich entlang der Weimarischen Straße in Linderbach planungsrechtlich zu ordnen. Der planbedürftige Bereich Linderbach geht über die Grenzen des Bebauungsplans LIA278 hinaus und umfasst annähernd den gesamten Bereich Linderbachs entlang der Weimarischen Straße. Es ist nicht sinnvoll für die übrigen Teilbereiche außerhalb des Geltungsbereichs von LIA278 eigenständige Planverfahren mit identischen planungsrechtlichen Festsetzungen anzustreben. Grundsätzliche Neuordnungen der Baugrundstücke können zukünftig nicht ausgeschlossen werden. Deshalb ist es sinnvoll, aufgrund der vorhandenen städtebaulichen Eigenart des Gebietes, dies über ein gemeinsames Planverfahren zu betrachten und nicht über unterschiedliche Bebauungspläne. Somit soll die Umsetzung des neuen städtebaulichen Ziels, der Umsetzung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes, konsequent verfolgt werden.

Weiter 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). Dies soll durch eine aktive Planung im derzeit noch nicht reglementierten Abschnitt der Weimarischen Straße verhindert werden. Im neuen Plangebiet von LIN736 sollen so Nutzungskonflikte mit bestehenden oder Gewerbebetrieben mit Ansiedlungsabsichten vermieden werden.

Diese übergeordneten städtebaulichen und strukturellen Ziele können nur mit der Aufhebung von LIA278 sowie allen nicht rechtswirksamen Planungen und einer zeitgleichen Neuaufstellung des einfachen Bebauungsplans LIN736 erreicht werden. Städtebaulich ist das Gebiet bereits nahezu vollständig verwirklicht, weshalb über die Regelungen der Art der Nutzung hinaus, keine weiteren planungsrechtlichen Festsetzungen erforderlich sind.

Durch die Aufhebung des Bebauungsplans soll für die Eigentümer Planungssicherheit geschaffen werden. Als Folge der Aufhebung des Bebauungsplans LIA278 werden neue Bauvorhaben

planungsrechtlich nach § 34 BauGB beurteilt und müssen sich dann nach § 34 BauGB in die nähere Umgebung einfügen (nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll). Es bleiben lediglich jene Nutzungen (Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten und Vergnügungsstätten) ausgeschlossen die im neuen Bebauungsplan LIN736 geregelt werden.

In Anbetracht der vorhandenen baulichen Situation, ist eine weitergehende Regelung, die über die Planungsziele zur Steuerung von Einzelhandelsbetrieben und Vergnügungsstätten hinausgeht, städtebaulich nicht erforderlich. Es entspricht nicht der städtebaulichen Zielstellung beide Pläne, LIA278 und LIN736 nebeneinander fortbestehen zu lassen.

Das Aufhebungsverfahren verfolgt damit das Ziel, eine über Jahre entstandene Unübersichtlichkeit diverser überlagerter Bebauungsplanverfahren zu entflechten und die planungsrechtliche Situation zu vereinfachen sowie die Grundlage für die Aufstellung des einfachen Bebauungsplans LIN736 "Am Weiherweg" zu schaffen.

Verfahren

Die Aufhebung erfolgt gemäß § 1 Abs. 8 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung. Im Vereinfachten Verfahren kann gemäß § 13 Abs. 2 BauGB von der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.1 BauGB abgesehen werden. Eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und ein Umweltbericht gemäß § 2a BauGB ist nicht erforderlich.

Das vereinfachte Verfahren kann angewendet werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und der Zulässigkeitsmaßstab in einem Gebiet nach § 34 BauGB nicht oder nicht wesentlich verändert wird. Diese Voraussetzungen liegen vor. Durch die Teilaufhebung des Bebauungsplanes werden keine erheblichen Umweltauswirkungen erwartet.

Verfahrensstand LIN736 und LIN742

Der Aufstellungsbeschluss zum neuen einfachen Bebauungsplan LIN736 wurde in der Drucksache 1368/20 am 21.07.2021 durch den Stadtrat gefasst. Mit der Drucksache 0914/22 vom 08.03.2023 wurde der Bebauungsplan LIN736 gebilligt und die öffentliche Auslegung beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss für die Kleingartenanlage LIN742 wurde in der Drucksache 2068/20 am 21.07.2021 durch den Stadtrat gefasst. Der bestehende Teilbereich von LIA278 wird somit durch eine neue Planung vollständig überlagert.

Weiter Schritte nach Beschlussfassung

Die Aufhebungssatzung 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 wird gemäß § 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB das Abwägungsergebnis mitgeteilt.

Nachhaltigkeitscontrolling und Demographisches Controlling

Gegenstand der Drucksache 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 wichten und abzuwägen.