

Titel der Drucksache:

Bebauungsplan LIA286 "Überm Feldgarten/Auf dem Irrberg", 1. Änderung - Billigung des Entwurfes und öffentliche Auslegung

Drucksache

1132/12

Stadtrat

Entscheidungsvorlage

öffentlich

Beratungsfolge	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Dienstberatung OB	27.06.2013	nicht öffentlich	Vorberatung
Ortsteilrat Linderbach	29.08.2013	nicht öffentlich	Vorberatung
Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt	03.09.2013	nicht öffentlich	Vorberatung
Stadtrat	11.09.2013	öffentlich	Entscheidung

Beschlussvorschlag

01

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes LIA286 "Überm Feldgarten/Auf dem Irrberg" in Form eines Textbebauungsplan (Anlage 2) in seiner Fassung vom 15.06.2012 und die Begründung (Anlage 3) werden gebilligt.

Mit dem Entwurf werden die Planungsziele gegenüber dem Aufstellungsbeschluss präzisiert:

- Feinsteuerung des Einzelhandels gemäß dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept Erfurt in Verbindung mit der Erfurter Sortimentsliste in einem Teilbereich der Weimarerischen Straße.
- Festsetzung nicht zentrenrelevanten Einzelhandels gemäß Erfurter Sortimentsliste bis an die Schwelle der Großflächigkeit (800 m²).
- Ausnahmsweise Zulassung von Einzelhandel im räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit Handwerks- oder Gewerbebetrieben, dessen Verkaufsfläche der Betriebsfläche untergeordnet ist und der nur dem Verkauf selbst produzierter oder bearbeiteter Produkte dient.
- Ausnahmsweise Zulassung von Betrieben des Beherbergungsgewerbes.
- Ausschluss von Betrieben der Gastronomie (Schank- und Speisewirtschaften), die nicht der Gebietsversorgung dienen.
- Neuregelung von Fremd- und Eigenwerbung.
- Gewährleistung eines planungsrechtlichen Bestandsschutzes für Nutzungen, die durch die Änderung des Bebauungsplanes unzulässig oder eingeschränkt werden.

Das Änderungsverfahren wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 Abs. 3 BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt. Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB wird gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen.

02

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes LIA286 "Überm Feldgarten/Auf dem Irrberg" und die Begründung sind nach § 13 Abs. 2 Nr. 2 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden, sind gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB zu beteiligen.

03

Zeitpunkt, Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung sind gemäß § 13 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB im Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt ortsüblich bekannt zu machen.

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

27.06.2013 i.V. gez. T. Thierbach

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			
↓				
	2012	2013	2014	2015
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

- 1 - Übersichtsskizze
- 2 - Textbebauungsplan
- 3 - Begründung
- 4 - rechtskräftiger Bebauungsplan LIA286 "Überm Feldgarten/Auf dem Irrberg"

Die Anlagen 2-4 liegen im Bereich OB in den Fraktionen zur Einsichtnahme aus.

Sachverhalt

Beschlusslage

- Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan LIA286 "Überm Feldgarten/ Auf dem Irrberg" (Beschluss Nr. LIA 123-28-92) wurde am 28.04.1992 gefasst. Die Genehmigung der Satzung erfolgte am 26.05.1992 (Nr. 250.513-EF-L-26-GE). Mit der Bekanntmachung der Genehmigung am 11.06.1992 durch Aushang durch die Gemeinde Linderbach trat der Bebauungsplan in Kraft.
- Mit Beschluss vom 04.05.2011 (Beschluss Nr. 2426/10) wurde der Aufstellungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplanes LIA286 "Überm Feldgarten/Auf dem Irrberg" gefasst. Die öffentliche Bekanntmachung erfolgte am 10.06.2011 im Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt Nr. 10.
- Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept Erfurt wurde in Sitzung am 29.04.2009 beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte im Amtsblatt Nr. 10 am 05.06.2009.

Anlass

Der mit Bekanntmachung vom 11.06.1992 rechtskräftige Bebauungsplan LIA286 "Überm Feldgarten/ Auf dem Irrberg", der vor der Eingemeindung durch die Gemeinde Linderbach aufgestellt wurde, soll geändert werden.

Die Änderung ist eine Folge des am 29.04.2009 durch den Stadtrat beschlossenen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Landeshauptstadt Erfurt. Dieses Konzept strebt eine gut funktionierende Nahversorgung und den Schutz der zentralen Versorgungsbereiche an.

Der rechtskräftige Bebauungsplan lässt Einzelhandel nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO allgemein bis an die Schwelle der Großflächigkeit (800 m²) zu.

Die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes lassen Entwicklungen zu, die im Widerspruch zu den gesamtstädtischen Entwicklungszielen im Einzelhandelssektor stehen. Zentrenrelevanter Einzelhandel soll daher ausgeschlossen werden.

Der gefasste Aufstellungsbeschluss (Nr.: 2426/2010 vom 10.06.2011) zur 1. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes LIA286 "Überm Feldgarten/Auf dem Irrberg" formulierte folgende Planungsziele:

- Sicherung von Gewerbeflächen für produzierende und dienstleistungsorientierte Gewerbebetriebe.
- Ausschluss von zentrenrelevantem Einzelhandel und von Vergnügungsstätten.
- Ausschluss von Schank- und Speisewirtschaften, die nicht der Gebietsversorgung dienen.
- Ausnahmsweise Zulassung von Einzelhandel im räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit Handwerks- oder Gewerbebetrieben, dessen Verkaufsfläche der Betriebsfläche untergeordnet ist und der nur dem Verkauf selbst produzierter oder bearbeiteter Produkte dient.
- Gewährleistung eines planungsrechtlichen Bestandsschutzes für Nutzungen, die durch die Änderung des Bebauungsplanes unzulässig oder eingeschränkt werden.

Die Änderung einiger weniger Festsetzungen, die der Feinsteuerung dienen und die Planungsziele als solche nicht grundsätzlich berühren, erlaubt die Anwendung eines Textbebauungsplanes.

Durch die Änderung des Gesamtplanes im vereinfachten Verfahren nach §13 BauGB als Textbebauungsplan reduziert sich der Verwaltungsaufwand erheblich.

Mit dem Entwurf des Bebauungsplanes LIA286 "Überm Feldgarten/Auf dem Irrberg", 1. Änderung werden die Planungsziele gegenüber dem Aufstellungsbeschluss, wie im Beschlussvorschlag unter 02 formuliert, präzisiert:

Der Ausnahmeverbehalt von Betrieben des Beherbergungsgewerbes tritt als neuer Punkt hinzu. Betriebe des Beherbergungsgewerbes gehören wie auch Betriebe der Gastronomie in die gewachsene Innenstadt und sollen diese bereichern und stärken. Da sich bereits ein Beherbergungsbetrieb im Baugebiet befindet, soll die allgemeine Zulässigkeit in eine ausnahmsweise Zulässigkeit abgeschwächt werden, um weitere Nutzungsbegehrlichkeiten besser steuern zu können.

Das vorhandene Gastronomie- und Beherbergungsgewerbe, bestehend aus je einem Unternehmen, soll im Bestand gesichert werden.

Ebenso werden die Festsetzungen zu Werbeanlagen neu aufgenommen, um eine gesamtheitliche Regelung zu Werbeanlagen an der Weimarischen Straße zu erhalten. Die neu formulierten Festsetzungen orientieren sich an den Festsetzungen zu dem Anfang 2012 rechtskräftig gewordenen Bebauungsplan EFS033, 1. Änderung, der hierfür als Vorbild fungiert.

Verfahrensablauf

Da die Grundzüge der Planung durch die beabsichtigte Änderung nicht berührt werden, denn die Plankonzeption bleibt insgesamt erhalten, wird die 1. Änderung des Bebauungsplanes im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt. Gemäß §13 Abs. 3 BauGB wird im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen.

Eine frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs.1 und § 4 Abs.1 muss gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB ebenfalls nicht durchgeführt werden.

Kosten

Für die 1. Änderung des Bebauungsplanes entstehen neben der Erstellung des Bebauungsplanes selbst keine weiteren Kosten für die Gemeinde, also z.B. keine weiteren Unterhaltungsaufwendungen.

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.