

Titel der Drucksache:

Entscheidung zum Antrag auf Änderung des  
vorhabenbezogenen Bebauungsplanes GIK160  
"Möbelhaus, Sport- und Freizeiteinrichtung  
Teichmannshof"

Drucksache

**1030/12**

Stadtrat

Entscheidungsvorlage

öffentlich

Beratungsfolge	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Dienstberatung OB	09.08.2012	nicht öffentlich	Vorberatung
Ortsteilrat Gispersleben	03.09.2012	nicht öffentlich	Vorberatung
Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt	11.09.2012	nicht öffentlich	Vorberatung
Stadtrat	26.09.2012	öffentlich	Entscheidung

#### Beschlussvorschlag

##### 01

Dem Antrag auf Änderung eines Bebauungsplanverfahrens nach § 12 Abs. 2 BauGB vom 15.03.2012 für das Vorhaben „Möbelhaus, Sport- und Freizeiteinrichtung Teichmannshof" wird gemäß § 12 Abs. 2 Satz 1 BauGB nach pflichtgemäßem Ermessen zugestimmt. Das Verfahren zur Änderung des Bebauungsplanes soll eingeleitet werden.

##### 02

Für den Ortsteil Gispersleben-Kiliani, nördlich der Straße der Nationen, östlich der Lobensteiner Straße und westlich der Apoldaer Straße soll gem. § 12 Abs. 1 Satz 1 i. V. m. § 2 Abs.1 Satz 1 BauGB der Vorhabenbezogene Bebauungsplan GIK160 "Möbelhaus, Sport- und Freizeiteinrichtung Teichmannshof" geändert werden.

Mit dem Bebauungsplan werden folgende Planungsziele angestrebt:

- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Umnutzung des bestehenden Sport- und Freizeitparks in einem Teilbereich von 930 m<sup>2</sup> in einen nichtzentrenrelevanten Raumaustatter-Fachmarkt mit 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche

##### 03

Die Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird gemäß § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren 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.

**04**

Der Einleitungs- und Änderungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB ortsüblich im Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt bekannt zu machen.

**05**

Der Oberbürgermeister wird beauftragt, mit dem Antragsteller (Vorhabenträger) den erforderlichen Durchführungsvertrag gemäß § 12 Abs. 1 Satz 1 BauGB zur Vorbereitung und Durchführung dieses Bebauungsplanverfahrens abzuschließen.

09.08.2012, gez. i. V. T. Thierbach

Datum, Unterschrift

<b>Nachhaltigkeitscontrolling</b> <input type="checkbox"/> Nein <input checked="" type="checkbox"/> Ja, siehe Anlage	<b>Demografisches Controlling</b> <input type="checkbox"/> Nein <input checked="" type="checkbox"/> Ja, siehe Anlage			
<b>Finanzielle Auswirkungen</b> <input checked="" type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja →	<b>Nutzen/Einsparung</b> <input checked="" type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja, siehe Sachverhalt			
↓	Personal- und Sachkosten (in EUR) / Personalkosteneinsparung (in VbE)			
<b>Deckung im Haushalt</b> <input type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja	<b>Gesamtkosten</b> <b>EUR</b>			
↓				
	<b>2012</b>	<b>2013</b>	<b>2014</b>	<b>2015</b>
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"/> <b>Deckung siehe Entscheidungsvorschlag</b>				

#### Fristwahrung

Ja  Nein

#### Anlagenverzeichnis

- Anlage 1- Übersichtskarte
- Anlage 2 - Luftbild
- Anlage 3 - Vorhabenbeschreibung (nicht öffentlich)
- Anlage 4.1 - Vorhabenplan
- Anlage 4.2 - Bestand und Auszug aus dem Bebauungsplan
- Anlage 5.1- Antrag (nicht öffentlich)
- Anlage 5.2 - Eigentumsnachweis (nicht öffentlich)

(Die Anlagen 2 bis 5 liegen in den Fraktionen und im Bereich OB zur Einsichtnahme aus.)

#### Sachverhalt

##### Beschlusslage

##### Flächennutzungsplan

- Feststellungsbeschluss Nr. 128 /2005 vom 13.07.05
  - Genehmigung (Az. 300-4621.10-051000-Erfurt - mit Ausnahmen und Nebenbestimmungen) vom 16.02.06
  - Beitrittsbeschluss Nr. 100/2006 vom 26.04.06, wirksam mit Veröffentlichung im Amtsblatt Nr.11/06 vom 27.05.06
- zuletzt geändert durch Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 6 und 6.1, wirksam mit Veröffentlichung im Amtsblatt Nr.6/2012 vom 30.03.2012

## **vorhabenbezogener Bebauungsplan GIK160 "Sondergebiet Möbelhaus - Sport- und Freizeiteinrichtung Teichmannshof"**

- Satzungsbeschluss Nr.175/95 vom 30.08.95, wirksam mit Veröffentlichung im Amtsblatt Nr.26/1995 vom 29.12.95

### **Sachverhalt**

Für das Plangebiet wurde durch den Stadtrat in der Sitzung am 30.08.1995 der Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan GIK160 "Sondergebiet - Sport- und Freizeiteinrichtung Teichmannshof" (Drucksachen-Nr. 175/95) gefasst und im Amtsblatt Nr. 26 vom 29.12.1995 wurde die Satzung öffentlich bekannt gemacht.

Das vorgesehene Vorhaben wurde komplett umgesetzt. Im östlichen Teilbereich des Plangebietes wurde ein Möbelhaus errichtet und im westlichen Teilbereich wurden Sportanlagen teilweise in einem Gebäude und teilweise im Freibereich errichtet.

Im Laufe der Jahre fanden Eigentümerwechsel in einzelnen Bereichen statt. Im Gebäude des Möbelhauses gab es ebenfalls mehrere Betreiberwechsel.

Ein Teilbereich des Gebäudes der Sport- und Freizeiteinrichtung von ca. 900 m<sup>2</sup> wurde an einen Betreiber einer Diskothek vermietet. Nach Aussage des Eigentümers fanden hier ebenfalls mehrerer Betreiberwechsel statt.

Der Eigentümer des westlichen Teilbereiches im Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit der Sport- und Freizeiteinrichtung stellt den Antrag den vorhabenbezogenen Bebauungsplan für diesen Bereich zu ändern. Nach seiner Aussage ist eine Diskothek an diesem Standort auf Dauer nicht mehr wirtschaftlich zu betreiben. Für weitere Sport- und Freizeiteinrichtungen gibt es ebenfalls keinen Bedarf bzw. keine Betreiber. Da diese Fläche nicht weiter vermarktet werden kann, besteht somit eine Gefahr, den gesamten Sport- und Freizeitpark nicht mehr wirtschaftlich führen zu können.

Der Antragsteller möchte den vorhabenbezogenen Bebauungsplan so ändern, dass innerhalb des vorhandenen Gebäudes, in den Flächen der Diskothek, nichtzentrenrelevanter Einzelhandel mit einer Verkaufsfläche von 800 m<sup>2</sup> zulässig sein soll.

Der Antragsteller hat einen potentiellen Mieter für diese Fläche, welcher seinen Standort verlagern möchte.

Die einzelnen Sortimente sind in der Anlage 3 beschrieben. Demnach würde ein geringer Anteil von unter 10 % der Waren als zentrenrelevante Sortimente angeboten werden.

Bei der beantragten Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes handelt sich bei der Art der Nutzung um nicht-zentrenrelevanten Einzelhandel gemäß Erfurter Sortimentsliste (Tabelle 8 des Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Erfurt vom 29. April 2009), der mit 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche unter der Schwelle der Großflächigkeit bleibt.

Laut Einzelhandels- und Zentrenkonzept gilt für nicht-zentrenrelevanten Einzelhandel der Grundsatz 3 und für nicht großflächige Betriebe die Nr. b. Hiernach sind diese Betriebe in Sondergebieten mit Einzelhandelsprägung anzusiedeln.

Der rechtskräftige Bebauungsplan setzt für einen größeren Teilbereich ein Sondergebiet für ein Möbelhaus fest. Das Gebiet ist daher bereits durch großflächigen Einzelhandel geprägt.

Es handelt sich lediglich um eine untergeordnete Erweiterung des Sondergebietes von 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche. Im Gegenzug wird der alte Standort des Betreibers aufgegeben.

Die Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes entspricht daher dem Zentren- und Einzelhandelskonzept der Stadt Erfurt.

Das Vorhaben entspricht den städtebaulichen Zielstellungen. Daher wird dem vorliegenden Antrag gemäß § 12 BauGB aus städtebaulicher Sicht zugestimmt.

Der betroffene Änderungsbereich ist im Flächennutzungsplan der Stadt Erfurt als Sonderbaufläche - Sportanlagen dargestellt. Aufgrund der geringen Flächengröße des geplanten Vorhabens ist dieses für die Aussagen des FNP nicht relevant und liegt unter dem Darstellungsminimum des FNP.

Die Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes steht in Übereinstimmung mit den gemeindlichen Entwicklungszielen.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan soll im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB geändert werden, da die Grundzüge der Planung nicht berührt sind. Es handelt sich um einen untergeordneten Teilbereich mit geringer Fläche und einer Nutzung, die bereits im Plangebiet vorhanden ist.

Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB kann abgesehen werden; von der Umweltprüfung nach § 2 Abs.4, vom Umweltbericht nach § 2a und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, kann gemäß § 13 Abs.3 BauGB abgesehen werden.

Die Finanzierung der Planungsleistungen (Bebauungsplan und eventuell erforderliche Gutachten) wird durch den Vorhabenträger übernommen. Hierzu soll ein Durchführungsvertrag gemäß § 12 BauGB abgeschlossen werden.

Weitere städtebauliche Belange, wie z.B. Anzahl und Lage der Stellplätze, werden im weiteren Verfahren geprüft und entsprechend in den Entwurf der vorhabenbezogenen Bebauungsplanes aufgenommen.

#### **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 das demographische Controlling sind somit integraler Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens und erfolgen nicht gesondert.