

Titel der Drucksache:

Vorhabenbezogener Bebauungsplan BRV562  
"Beim Bunten Mantel" - Billigung Entwurf und  
öffentliche Auslegung

Drucksache

**1403/12**

Stadtrat

Entscheidungsvorlage

öffentlich

Beratungsfolge	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Dienstberatung OB	08.11.2012	nicht öffentlich	Vorberatung
Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt	20.11.2012	nicht öffentlich	Vorberatung
Stadtrat	28.11.2012	öffentlich	Entscheidung

#### Beschlussvorschlag

##### 01

Die Zwischenabwägung (Anlage 4) zu den im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden eingegangenen Stellungnahmen wird gebilligt.

##### 02

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes BRV562 "Beim bunten Mantel" in seiner Fassung vom 06.11.2012 (Anlage 2) und die Begründung (Anlage 3) werden gebilligt.

##### 03

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes BRV562 "Beim bunten Mantel", dessen Begründung sowie die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen sind nach § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB auf die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen.

Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden, sind gemäß § 4 Abs. 2 Satz 1 BauGB zu beteiligen.

##### 04

Zeitpunkt, Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung sowie Angaben zu den Arten verfügbarer umweltbezogener Informationen sind gemäß § 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..

08.11.2012 gez. A. Bausewein

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 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 - Übersichtsskizze
- Anlage 2 - Planzeichnung
- Anlage 3 - Begründung
  - Anlage 3.1 - Beiplan Lärmschutzmaßnahmebereich gemäß Hinweise
  - Anlage 3.2 - Umweltbericht
  - Anlage 3.3 - Grünordnungsplan
    - Anlage 3.4.1 - Orientierende Altlastenerkundung
    - Anlage 3.4.2 - Orientierende Altlastenerkundung\_SUE
  - Anlage 3.5 - Verkehrsgutachten
    - Anlage 3.6.1 - Schallimmissionsprognose
    - Anlage 3.6.2 - Schallimmissionsprognose Planung
  - Anlage 3.7 - Teilräumliches Klima- und immissionsökologisches Gutachten
  - Anlage 3.8 - Städtebauliche Wirkungsanalyse geplanter Einzelhandelsnutzungen
  - Anlage 3.9 - Vorhaben- und Erschließungsplan
  - Anlage 3.10 - Artenschutzgutachten
- Anlage 4a - Zwischenabwägung
- Anlage 4b - Zwischenabwägung - nicht öffentlicher Teil

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

## Sachverhalt

### >Planerfordernis

Der Erschließung von Baulücken, der Mobilisierung von geeigneten Brachflächen sowie die Nutzung von Baulandreserven in bereits erschlossenen Gebieten hat Vorrang vor der Erschließung neuer Siedlungsflächen. Diese 1993 stillgelegte Fläche einer ehemaligen Gärtnerei ist dafür eine sehr gut in die Stadt- und Infrastruktur integrierte von außen erschlossene Baulandreserve am Innenrand der Erfurter Kernstadt am Knoten zweier Hauptstraßen (Binderslebener Knie).

Mit diesem aufzustellenden Bebauungsplan werden die Planungsziele verfolgt:

1. Umnutzung der bisherigen Gartenbaufläche

- mit einem Sondergebiet Einzelhandel mit einer maximalen Verkaufsraumfläche (VKF) 2.650qm und nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten - davon ein Lebensmittelmarkt mit maximal 1.800qm VKF, ein Getränkemarkt mit maximal 600qm VKF, einer Bäckerei mit Bistro mit maximal 250qm Nutzfläche und davon maximal 80qm VKF für Backwarenverkauf,

- mit allgemeinen Wohngebieten für ca. 70 Einfamilienhäuser,

2. öffentlichen Grün- und Wegeverbindung entlang der Binderslebener Landstraße,

3. Schallschutz der allgemeinen Wohngebiete

- mit Wohnbebauung in geschlossener Bauweise entlang der Binderslebener Landstraße,

- durch Abstand zur Heinrichstraße,

- durch Betriebsauflagen für angrenzende Einzelhandelsbetriebe im Geltungsbereich.

### >Art des Verfahrens

Für das Vorhaben wird gemäß § 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB i. V. m. § 12 BauGB ein vorhabenbezogener Bebauungsplan im zweistufigen Normalverfahren aufgestellt.

### >Antrag

Der Vorhabenträger hat mit dem Schreiben vom 06.08.2010 einen Antrag auf Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens nach § 12 BauGB gestellt. Der Antrag umfasste ca. 60 Wohngebäude, einen großflächigen Lebensmitteleinzelhandelsbetrieb 1500 bis 2000qm VKF, und einen großflächigen Gartenmarkteinzelhandelsbetrieb 7.500 qm VKF.

### >Einleitung

Der Stadtrat fasste mit Beschluss 1864/10 (Entscheidung zum Antrag auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens "Bebauung Fläche 'Beim Bunten Mantel' am Binderslebener Knie") am 15.12.2010 gemäß § 12 Abs. 2 Satz 1 BauGB nach pflichtgemäßem Ermessen und unter dem Vorbehalt der Erfüllung der folgenden Bedingungen eine Entscheidung zum Antrag vom 06.08.2010 auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens "Bebauung Fläche 'Beim Bunten Mantel' am Binderslebener Knie" als Einleitungsbeschluss mit den Bedingungen:

- Das standardisierte Verfahren für Einzelhandelsansiedlungen von Gewicht, entsprechend dem Stadtratsbeschluss 0313/10 vom 05.05. 2010 wird durchgeführt. Der Vorhabenträger passt sein Vorhaben dem Ergebnis dieses Verfahrens an.

- Die Markt- und Nachfrageanalyse zur Solarenergetischen Siedlung " Marienhöhe" diagnostiziert keine unvermeidbaren Beeinträchtigung durch das Vorhaben.

- Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur Entwicklung eines Gestaltungsleitfadens und zur Finanzierung und Anerkennung informeller Qualitätssicherungsverfahren im Vollzug des Vorhabens.

### >Erfüllung der Bedingungen

Nach den gutachterlichen Untersuchungen zum Einzelhandel beträgt die gesamte VKF des

Vorhabens maximal 2.650 qm und davon für einen Lebensmittelmarkt maximal 1.800 qm VKF. Die Maßgaben des Einzelhandelskonzeptes, die Wahrung einer Nahversorgungsfunktion und Vermeidung der Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche, sind damit erfüllt.

Die Markt- und Nachfrageanalyse der Planung "Marienhöhe" (BRV606) beschreibt keine direkte Konkurrenz dieser Planung "Beim Bunten Mantel" (BRV562). Nachteile für BRV562 sind die Immissionen der Einzelhandelsbetriebe, deren Stellplätze und deren Erschließung auf die Wohnbebauung BRV562.

Es wurden ein Gestaltungsleitfaden und Musterentwürfe entwickelt, in den Vorhaben- und Erschließungsplan und in die Festsetzungen eingearbeitet. Die weitere Qualitätssicherung im Vollzug dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist im Durchführungsvertrag geregelt.

#### **>Erarbeitung Aufstellungsbeschluss und Vorentwurf**

Die Ergebnisse zu Erfüllung der Bedingungen sind in den nachfolgenden nächsten Schritt eingeflossen.

#### **>Aufstellungsbeschluss, Billigung des Vorentwurfes und frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit**

Folgende Verfahrensschritte erfolgten:

- Aufstellungsbeschluss, Billigung des Vorentwurfes und frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit Nr. 1947/11 vom 23.11.2011, veröffentlicht im Amtsblatt Nr. 20 vom 30.12.2011,
- frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB vom 09.01.2012-10.02.2012, veröffentlicht im Amtsblatt Nr. 20 vom 30.12.2011,
- Anschreiben der Träger öffentlicher Belange und Verbände am 30.12.2011.

#### **>Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP)**

Folgende Verfahrensschritte erfolgten:

- Beschluss zur Änderung des FNP Nr. 0987/12 vom 18.07.2012

#### **>Erarbeitung Entwurf**

Die mit der Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit eingegangenen Stellungnahmen sind in eine Zwischenabwägung eingestellt und in den vorgelegten Entwurf eingeflossen.

#### **> Durchführungsvertrag**

Der für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan erforderliche Durchführungsvertrag ist Gegenstand einer gesonderten Beschlussvorlage.

#### **> Zulässigkeit von Vorhaben während der Planaufstellung (§ 33 BauGB)**

Sobald die rechtlichen Voraussetzungen des § 33 BauGB eingetreten sind, entsteht für den Antragsteller ein Rechtsanspruch auf Zulassung von Vorhaben auch vor dem Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan. Die Stadtverwaltung ist somit gehalten, nach dem Eintritt der entsprechenden Voraussetzungen die notwendigen Schritte zu unternehmen, die eine Zulassung von Vorhaben nach § 33 BauGB ermöglichen.

#### **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.

