

Titel der Drucksache:

**Bebauungsplan STO657 "Schwanseer Straße -
Süd" - Aufstellungsbeschluss, Billigung des
Vorentwurfes und frühzeitige
Öffentlichkeitsbeteiligung**

Drucksache

2227/13

Stadtrat

Entscheidungsvorlage

öffentlich

Beratungsfolge	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Dienstberatung OB	16.06.2014	nicht öffentlich	Vorberatung
Ortsteilrat Stotternheim	02.07.2014	nicht öffentlich	Vorberatung
Hauptausschuss	10.07.2014	nicht öffentlich	Vorberatung
Stadtrat	16.07.2014	öffentlich	Entscheidung

Beschlussvorschlag

01

Für den Bereich südlich der Schwanseer Straße im Ortsteil Stotternheim soll gemäß § 2 Abs.1 Satz 1 BauGB der Bebauungsplan STO657 "Schwanseer Straße - Süd" aufgestellt werden.

Der Geltungsbereich wird begrenzt:

- im Norden: durch die Schwanseer Straße,
- im Osten: durch das Bahngelände und das Flurstück 2043, Flur 9, Gemarkung Stotternheim,
- im Süden: durch das Flurstück 767/40 (tlw.), Flur 9, Gemarkung Stotternheim,
- im Westen: durch das Flurstück 767/59, Flur 9, Gemarkung Stotternheim

Mit dem Bebauungsplan werden folgende Planungsziele angestrebt:

Durch Aufstellung eines Bebauungsplanes sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau eines Lebensmittelmarktes mit maximal 800 qm Verkaufsfläche geschaffen werden.

02

Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB ortsüblich im Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt bekannt zu machen.

03

Der Vorentwurf des Bebauungsplans STO657 "Schwanseer Straße - Süd" in seiner Fassung vom 26.11.2013 (Anlage 2) und dessen Begründung (Anlage 3) werden gebilligt.

04

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs.1 Satz 1 BauGB ist durch die öffentliche Auslegung des Vorentwurfs des Bebauungsplans ST0657 "Schwanseer Straße - Süd" und dessen Begründung durchzuführen.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt wird, sind gemäß § 4 Abs. 1 Satz 1 BauGB zu beteiligen.

05

Zeitpunkt, Ort und Dauer der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sind ortsüblich im Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt bekannt zu machen.

06

Der Oberbürgermeister wird beauftragt, mit dem künftigen Erwerber und Bauherren des Baugrundstücks einen städtebaulichen Vertrag zur Übernahme der Erschließungskosten abzuschließen.

16.06.2014 gez. A. Bausewein

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			
↓				
	2013	2014	2015	2016
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 - Vorentwurf, Stand 16.12.2013
- Anlage 3 - Begründung, Stand 22.05.2014
- Anlage 4 - Städtebauliche Verträglichkeitsstudie

Anlagen 2 – 4 liegen in den Fraktionen und im Bereich OB zur Einsichtnahme aus

Beschlusslage:

Flächennutzungsplan

- zuletzt geändert durch Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 17
- Feststellungsbeschluss Nr. 0354/2013 vom 04.07.2013
- Genehmigung vom 23.09.2013, wirksam mit Veröffentlichung im Amtsblatt Nr.18/2013 vom 08.11.2013

Sachverhalt

In Erfurt-Stotternheim soll südlich der "Schwanseer Straße" Planungs- und Baurecht für einen Lebensmittelmarkt mit maximal 800 qm Verkaufsfläche geschaffen werden. Im Geltungsbereich des nördlich angrenzenden, rechtskräftigen Bebauungsplanes ST0328 "Bereich Schwanseer Straße" ist bereits ein vergleichbarer Betrieb vorhanden (Baugenehmigung aus dem Jahr 1991). In der Vergangenheit gab es Bestrebungen des Betreibers dieses Marktes, den Standort unmittelbar auf die gegenüberliegende Seite der Schwanseer Straße zu verlagern.

Da sich der beabsichtigte Standort (Gemarkung Stotternheim, Flur 9, Flurstück 767/60) planungsrechtlich im Außenbereich befindet, setzt der Neubau eines Lebensmittelmarktes an dieser Stelle die Aufstellung eines Bebauungsplanverfahrens voraus.

Das Vorhaben entspricht den Grundsätzen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes.

Nach Grundsatz 1 sind Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten in den dörflichen Ortsteilen auch außerhalb von Kern-, Misch-, Dorf- oder Wohngebieten ausnahmsweise zulässig, soweit das Vorhaben im Siedlungszusammenhang liegt.

Der Begriff des Siedlungszusammenhangs bezieht auch an die Siedlung unmittelbar angrenzende Außenbereichsflächen in Randlage der Ortsteile ein.

Diese Sonderregelung wurde gezielt für die dörflichen Ortsteile formuliert, da im Gegensatz zum sonstigen Stadtgebiet innerhalb der kleinstrukturierten Dorfkerne häufig keine geeigneten Grundstücke zur Verfügung stehen, die den Betreiberanforderungen für Lebensmittelmärkte gerecht werden.

Die vorangegangenen Versuche, in Stotternheim innerörtliche Flächenreserven zu mobilisieren waren bislang gescheitert. Zur Sicherung der Versorgung des Ortsteiles wird der Standort deshalb mangels Alternativen in der städtebaulich ungünstigeren Randlage befürwortet.

Die Ausnahme wird hier des Weiteren befürwortet, weil vor dem Hintergrund der Einwohnerzahl von Stotternheim und dem daraus resultierenden einzelhandelsrelevanten Kaufkraftpotential davon ausgegangen werden kann, dass ein derartiges Vorhaben vorrangig der Nahversorgung von Stotternheim dienen können wird.

Aufgrund dieser Tatsache und der Distanz zu zentralen Versorgungsbereichen wären negative Auswirkungen auf derartige Bereiche nicht zu erwarten.

Die Darstellung des Flächennutzungsplanes als gemischte Baufläche steht dem Bebauungsplan nicht entgegen.

Zur Erschließung des Standorts mit der angestrebten Nutzung ist die Herstellung von Rechts- und Linksabbiegestreifen erforderlich. Die dabei anfallenden Kosten müssen durch den Planungsbegünstigten übernommen werden. Hierzu bedarf es gesonderter vertraglicher Regelungen.

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.