

Titel der Drucksache:

Bebauungsplan LIA278 "Auf der Grossen Mühle/ Hinter den Wänden/ Hinterm Gasthofe", 1. Änderung - Änderung des Aufstellungsbeschlusses zum Änderungsverfahren

Drucksache

1418/14

Stadtrat

Entscheidungsvorlage

öffentlich

Beratungsfolge	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Dienstberatung OB	05.03.2015	nicht öffentlich	Vorberatung
Ortsteilrat Linderbach	19.03.2015	nicht öffentlich	Vorberatung
Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt	24.03.2015	nicht öffentlich	Vorberatung
Stadtrat	15.04.2015	öffentlich	Entscheidung

Beschlussvorschlag

01

Der Aufstellungsbeschluss für das Änderungsverfahren für den Bebauungsplan LIA278 "Auf der großen Mühle/ Hinter den Wänden/ Hinterm Gasthofe" (Beschluss Nr.1941/10 vom 15.12.2010) wird durch folgenden Wortlaut ersetzt:

Der rechtswirksame Bebauungsplan LIA278 "Auf der großen Mühle/ Hinter den Wänden/ Hinterm Gasthofe" an der Weimarischen Straße / B7 in Linderbach soll geändert werden.

Mit der Änderung wird der Geltungsbereich vergrößert, er wird begrenzt:

- im Norden: die südliche Straßenbegrenzungslinie der Straße Elsterweg und nördliche Begrenzung der Kleingartenanlage "Hinter den Wänden"
- im Osten: östliche Grenze der Straße "Am Weiherweg", südliche Straßenbegrenzungslinie Weimarische Straße, Flurstück 272, Flur 4, Gemarkung Linderbach; die östliche Begrenzung der Flurstücke (Linderbach) 278/17, 278/19 und 278/21/5, 87/2, Gem. Linderbach, Flur 5
- im Süden: die nördliche Begrenzung des Bachflurstücks (Peterbach)277/3, Gemarkung Linderbach, Flur 5 und des Bachflurstücks (Linderbach) 328, Gemarkung Linderbach, Flur 5; sowie der Flurstücke 179/1, 85, 81/5, Gemarkung Büßleben, Flur 3.
- im Westen: die östliche Begrenzung der Bachflurstücke des Linderbachs 328, Gemarkung Linderbach, Flur 5 und des Bachflurstücks 87/2, Gemarkung Linderbach, Flur 3.

Mit der Änderung des Bebauungsplanes werden folgende Planungsziele angestrebt:

- Sicherung von Gewerbeflächen für kleine und mittelständige produzierende oder dienstleistende Gewerbebetriebe
- Erhaltung und Entwicklung des Kfz-Handels
- Ausschluss von weiterem sonstigen Einzelhandel und Vergnügungsstätten
- Ausschluss von Schank- und Speisewirtschaften, die nicht der Gebietsversorgung dienen
- Ausnahmsweise Zulässigkeit von Betrieben des Beherbergungsgewerbes
- Gewährleistung eines planungsrechtlichen Bestandschutzes für bestehende Nutzungen, die durch die Änderung unzulässig oder eingeschränkt werden
- Neuregelung von Fremd- und Eigenwerbung

02

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

05.03.2015, gez. A. Bausewein

Datum, Unterschrift

Nachhaltigkeitscontrolling <input checked="" type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja, siehe Anlage	Demografisches Controlling <input checked="" type="checkbox"/> Nein <input 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 checked="" type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja	Gesamtkosten EUR			
↓				
	2014	2015	2016	2017
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 - rechtskräftiger Bebauungsplan LIA278
- Anlage 3 - DS 1941/10 vom 15.12.2010
- Anlage 4 - DS 1941/10 vom 15.12.2010 Übersichtsplan

Die Anlagen 2 – 4 liegen im Bereich Oberbürgermeister und den Fraktionen zur Einsichtnahme aus.

Beschlusslage

- Bebauungsplan LIA278 "Auf der großen Mühle/ Hinter den Wänden/ Hinterm Gasthofe" - rechtskräftig mit Bekanntmachung des Beschlusses der Gemeinde Linderbach Nr. 134-32-92 vom 02.09.92 durch Aushang am 23.10.1992
- Beschluss über die 1. Änderung am 15.12.2010, Beschluss Nr.: 1941/10; Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Erfurt Nr.2 am 28.01.2011

Sachverhalt

Mit der Änderung des Aufstellungsbeschlusses erfolgt eine Erweiterung des Geltungsbereiches in Richtung Osten um Fehlentwicklungen im angrenzenden unbeplanten Innenbereich ausschließen

zu können.

Die Planungsziele wurden bezüglich der Steuerung von weiteren Beherbergungsstätten und von Gastronomiebetrieben mit großem Einzugsbereich erweitert.

Planungsanlass für das Änderungsverfahren war ursprünglich der Leerstand eines Autohauses an der Weimarischen Straße für das verschiedene Ersuchen auf Einzelhandel u.a. für zentrenrelevante Sortimente nachgefragt wurde.

Der rechtskräftige Bebauungsplan lässt Einzelhandel nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO allgemein zu, daher war die Änderung erforderlich, um eine geordnete Einzelhandelsentwicklung im Sinne des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Landeshauptstadt Erfurt für diesen Bereich zu gewährleisten und ggf. nicht erwünschte Entwicklungen durch Zurückstellung nach §15 BauGB abwenden zu können.

Gleichzeitig war es das Ziel Gewerbeflächen für produzierende oder dienstleistende Gewerbebetriebe im engeren Sinne zu sichern. Gewerbeflächen sind in der Stadt Erfurt beschränkt verfügbar bzw. vermehrbar. Um klassischen Gewerbebetrieben die entsprechenden Entfaltungsmöglichkeiten zu sichern, sollen solche Nutzungen ausgeschlossen werden, die aufgrund ihrer höheren Wertschöpfung derartige Gewerbebetriebe verdrängen oder die allein aufgrund ihrer Zulässigkeit Bodenwertsteigerungen provozieren können, die eine Ansiedlung der beabsichtigten Gewerbebetriebe erschweren.

Neben Einzelhandelsnutzungen und Vergnügungsstätten gehören zu diesen konkurrierenden Nutzungen auch Beherbergungsstätten und Gastronomiebetriebe mit einem Einzugsbereich, der über die eigentliche Gebietsversorgung hinausreicht.

Diese sollen im Rahmen des Änderungsverfahrens nunmehr ebenfalls ausgeschlossen werden.

Im Rahmen des Planverfahrens wird eine qualifizierte Erhebung und Abwägung der Belange aller Betroffenen erfolgen, aus der heraus die tatsächlichen Festsetzungen entwickelt werden. Insoweit wird im weiteren Verfahren eine Überprüfung und ggf. Präzisierung der Ziele der Planung erfolgen.

Das Änderungsverfahren hat sich aufgrund der Bindung der personellen Ressourcen durch andere nicht aufschiebbare Projekte verzögert, wird jedoch weiter verfolgt.

Mit dem geänderten Aufstellungsbeschluss können die künftigen Ziele des Bebauungsplanes gesichert werden.

Zur Sicherung der Entwicklung integrierter Lagen und zentraler Versorgungsbereiche soll der Häufung von Gastronomiebetrieben an der Weimarischen Straße, die über die Gebietsversorgung hinausgehen entgegengewirkt werden.

An der Weimarischen Straße haben sich bereits einige Betriebe der Systemgastronomie entwickelt:

- Burger King
- Mc Donald's

- Café del Sol
- Espitas
- Subway
- Elmi Drive In Café

Darüber hinaus gibt es noch traditionelle Schank- und Speisewirtschaften:

- An der Henne
- Ramada Inn

sowie

- Speisengebote im Globus-Markt Linderbach
- und im T.E. C.

Diese werden in den jeweiligen Bebauungsplänen EFS033, EFS034 und EFS035 im Bestand gesichert, ansonsten aber durch Festsetzungen ausgeschlossen.

In gleicher Weise soll für den o. g. Bebauungsplan verfahren werden.

Nunmehr liegt eine Voranfrage vor für einen Lebensmitteleinzelhandel vor, der teils im Geltungsbereich liegt, teils außerhalb des Plangebietes im Innenbereich nach § 34 BauGB, und gegen vorgenannte Ziele verstößt. Da sich Teilflächen dieses Vorhabens außerhalb des Geltungsbereichs befinden, soll der Geltungsbereich in Richtung Osten erweitert werden.

Direkt neben dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich der Globusstandort Linderbach mit z. Zt. ca. 14.700 m² Verkaufsfläche. (Vergleich: das Karstadt Kaufhaus hat lediglich eine Verkaufsfläche von ca. 11.000 m²)

Die Nahversorgung und sonstige Einzelhandelssituation des Ortsteils Linderbach mit ca. 784 Einwohnern ist somit mehr als gesichert. Weitere Konzentrationsprozesse in Linderbach wären nicht sinnvoll und gingen zu Lasten der Versorgung anderer Ortsteile.

Am 29.04.09 wurde durch den Stadtrat das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Landeshauptstadt Erfurt beschlossen. Dieses Konzept strebt eine gut funktionierende Nahversorgung und den Schutz der zentralen Versorgungsbereiche an.

Weitere Einzelhandelsentwicklungen, über die in diesem Bereich bestehenden Einzelhandelsbetriebe der Fahrzeugbranche hinaus, widersprechen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung.

Die Erhaltung und Weiterentwicklung des bestehenden Kfz-Einzelhandels soll im Sinne einer Profilierung des Standortes hingegen planungsrechtlich gesichert werden.

Darüber hinaus soll auch eine Steuerung von Werbeanlagen ermöglicht werden.

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.
