

Titel der Drucksache:

Einfacher Bebauungsplan BEP738  
"Einzelhandelssteuerung Wohngebiet Berliner  
Platz/Grenzweg"; Aufstellungsbeschluss

Drucksache

**0036/20**

Stadtrat

Entscheidungsvorlage

öffentlich

Beratungsfolge	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Dienstberatung OB	12.03.2020	nicht öffentlich	Vorberatung
Ortsteilrat Berliner Platz	25.03.2020	nicht öffentlich	Vorberatung
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau, Umwelt, Klimaschutz und Verkehr	24.03.2020	nicht öffentlich	Vorberatung
Stadtrat	22.04.2020	öffentlich	Entscheidung

#### Beschlussvorschlag

##### 01

Für den in der Übersichtsskizze (Anlage 1) umgrenzten Bereich

- südlich der Straße der Nationen und dem Grenzweg
- westlich der Hanoier Straße, der Grünflächen der nördlichen Gera-Aue und des Geltungsbereiches des rechtswirksamen Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ANV643 "Wohnen am Auenpark"
- nördlich der Augsburgs Straße und der Riethstraße, sowie
- östlich des Geltungsbereichs des rechtswirksamen Vorhaben- und Erschließungsplanes EFN158 „Baumarkt mit Bürohaus Grenzweg“ und der Nordhäuser Straße

soll gemäß § 2 Abs.1 Satz 1 BauGB der einfache Bebauungsplan BEP738 "Einzelhandelssteuerung Wohngebiet Berliner Platz/Grenzweg " aufgestellt werden.

Der Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan BEP722 Zentraler Versorgungsbereich Berliner Platz ist nicht Bestandteil des Geltungsbereichs.

##### 02

Mit dem Bebauungsplan werden folgende Planungsziele angestrebt:

- Erhaltung und Entwicklung des zentralen Versorgungsbereichs Berliner Platz
- Sicherung der wohnort- und somit der verbrauchernahen Versorgung.
- Ausschluss der Neuansiedlung oder Erweiterung von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungsrelevanten oder sonstigen zentrenrelevanten Kernsortimenten.

**03**

Das Verfahren wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 Abs. 3 BauGB 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.

12.03.2020 gez. A. Bausewein

Datum, Unterschrift

<b>Nachhaltigkeitscontrolling</b> <input checked="" type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja, siehe Anlage	<b>Demografisches Controlling</b> <input checked="" type="checkbox"/> Nein <input 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>2020</b>	<b>2021</b>	<b>2022</b>	<b>2023</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

**Sachverhalt**

Der einfache Bebauungsplan BEP738 "Einzelhandelssteuerung Wohngebiet Berliner Platz/Grenzweg" soll gemäß § 9 Abs. 2a BauGB aufgestellt werden. Hiernach können Bebauungspläne zur Erhaltung oder Entwicklung, sowie im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und der Innenentwicklung der Gemeinden für im Zusammenhang bebaute Ortsteile nach § 34 BauGB nur Festsetzungen zur Zulässigkeit bestimmter Arten der baulichen Nutzung nach § 34 Abs. 1 und 2 BauGB enthalten.

Voraussetzung ist der Bezug auf ein städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB. Da der Bebauungsplan Festsetzungen erhalten soll, die Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten innerhalb des Plangebiets nicht zulassen oder nur ausnahmsweise zulassen, beziehen sich die Festsetzungen auf das Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2017 der Landeshauptstadt Erfurt, bekannt gemacht in Amtsblatt Nr. 9 am 17.05.2019.

Der ZVB (Zentraler Versorgungsbereich) Berliner Platz liegt in der Fußgängerzone in der Mitte des gleichnamigen Ortsteils, einer Großwohnsiedlung im Norden der Landeshauptstadt Erfurt. Die Fußgängerzone wird momentan mit öffentlichen Mitteln aufwendig saniert. Die Sanierung dient der Verbesserung der Aufenthaltsqualität und Barrierefreiheit, aber auch der Aufwertung der Adresse Berliner Platz allgemein.

Der ZVB Berliner Platz beherbergt momentan einen Discounter und kleinere Geschäfte und Dienstleistungsbetriebe, unter anderem ein Buchladen, ein Kiosk mit Zeitschriften, Tabak sowie Lotto, eine Änderungsschneiderei, ein Restaurant und Imbiss-Angebote. Im Zuge der weiteren Aufwertung soll Platz für weitere Ansiedlungen aus den Bereichen Einzelhandel und Dienstleistung geschaffen werden.

Um die weitere bauliche und funktionelle Entwicklung der Fußgängerzone zu steuern und die Funktionen eines zentralen Versorgungsbereichs (ZVB) und seine Entwicklungsfähigkeit zu erhalten wird der Bebauungsplan BEP722 "ZVB Berliner Platz" aufgestellt. Die Aufstellung des Bebauungsplans wurde am 23.05.2019 im Stadtrat beschlossen und am 21.06.2019 im Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt bekannt gemacht.

Zu einer qualitativen Aufwertung des Versorgungsbereichs zählt auch die Steuerung weiterer Ansiedlungen mit Nahversorgungsfunktionen gemäß der Entwicklungsziele des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts der Landeshauptstadt Erfurt. Geplante Einzelhandelsansiedlungen außerhalb des ZVB könnten diese Aufwertung gefährden. Eine Bauvoranfrage für die Ansiedlung nahversorgungsrelevanter Kernsortimente im Bereich Augsburger Straße/Grenzweg soll gemäß § 15 BauGB zurückgestellt werden.

Gemäß dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Landeshauptstadt Erfurt 2017 zeichnen sich Zentrale Versorgungsbereiche durch städtebauliche und funktionale Kriterien aus. Sie liegen zentral im Wohnsiedlungsbereich einer Stadt bzw. eines Ortsteils und besitzen eine Versorgungsfunktion für ein über den unmittelbaren Nahbereich hinaus gehendes Einzugsgebiet. Kennzeichnend ist in der Regel eine Multifunktionalität, d. h. Mischung von unterschiedlichen Nutzungen wie Einzelhandel und Dienstleistungen, aber auch Gastronomie, Kultur und Freizeit sowie unterschiedlicher Betriebsformen und -größen. Zentrale Versorgungsbereiche sind schützenswert im Sinne der §§ 1 Abs. 6 Nr. 4, 2 Abs. 2, 9 Abs. 2a und 34 Abs. 3 BauGB und § 11 Abs. 3 BauNVO.

Der ZVB Berliner Platz ist in seiner kompakten Struktur innerhalb des Wohngebiets sehr gut fußläufig erreichbar, sowie an den öffentlichen Nahverkehr angeschlossen. Die durch die Sanierung gestärkte Aufenthaltsqualität der Fußgängerzone und die vorhandene soziale und kulturelle Nutzungen, wie die Stadtteilbibliothek, prägen das Wohngebietszentrum. Die oben genannten Kriterien eines ZVB treffen somit auf das ZVB Berliner Platz zu.

#### Weitere Schritte nach Beschlussfassung

Die Änderung des Aufstellungsbeschlusses wird gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB ortsüblich im Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt bekanntgemacht.

#### 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.