

Titel der Drucksache:

HOS536 "Gewerbegebiet Hugo-John-Straße /  
Paul-Schäfer-Straße", 1. Änderung - Einleitung  
des Änderungsverfahrens, Billigung des  
Entwurfs und öffentliche Auslegung

Drucksache

**0681/20**

Stadtrat

Entscheidungsvorlage

öffentlich

Beratungsfolge	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Dienstberatung OB	23.07.2020	nicht öffentlich	Vorberatung
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau, Umwelt, Klimaschutz und Verkehr	01.09.2020	nicht öffentlich	Vorberatung
Stadtrat	23.09.2020	öffentlich	Entscheidung

#### Beschlussvorschlag

##### 01

Der Antrag auf Einleitung eines lediglich Vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens nach § 12 BauGB vom 22.03.2020 zur Änderung des rechtswirksamen Bebauungsplans HOS536 "Gewerbegebiet Hugo-John-Straße / Paul-Schäfer-Straße" wird gemäß § 12 Abs. 2 Satz 1 BauGB abgelehnt.

##### 02

Aufgrund eines Planerfordernisses für den gesamten Bebauungsplan soll die Änderung des rechtswirksamen einfachen Bebauungsplans HOS536 "Gewerbegebiet Hugo-John-Straße / Paul-Schäfer-Straße" eingeleitet werden, ausgenommen der Fläche des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ILV708 "Kreativ-Kontor", der durch Bekanntmachung im Amtsblatt vom 17.05.2019 in Kraft getreten ist und damit teilräumlich den Bebauungsplan HOS536 "Gewerbegebiet Hugo-John-Straße / Paul-Schäfer-Straße" verdrängt hat.

Der Bereich wird entsprechend der zeichnerischen Festsetzung des Geltungsbereiches gemäß Anlage 2 umgrenzt.

Mit dem Bebauungsplan werden folgende Planungsziele angestrebt:

- Neuregelung der Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment aufgrund der spezifischen Bestandssituation

##### 03

Das Verfahren wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 Abs. 3 BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt. Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 wird gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen.

**04**

Der Entwurf des einfachen Bebauungsplanes HOS536 - 1. Änderung (Anlage 3) in seiner Fassung vom 19.06.2020 und die Begründung (Anlage 4) werden gebilligt.

**05**

Der Entwurf des einfachen Bebauungsplanes HOS536 - 1. Änderung und dessen Begründung werden nach § 13 Abs. 2 Nr. 2 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt.

Gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB werden die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden, beteiligt.

23.07.2020 i.V. gez. Hofmann-Domke

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>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

Anlage 2 – Lageplan M 1:2000

Anlage 3 - Textbebauungsplan HOS536 1. Änderung - Entwurf

Anlage 4 – Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplans HOS536 - Entwurf

Anlage 5.1.1 - rechtswirksamer einfacher Bebauungsplan HOS536 "Gewerbegebiet Hugo-John-Straße / Paul-Schäfer-Straße"

Anlage 5.1.2 - rechtswirksamer einfacher Bebauungsplan HOS536 "Gewerbegebiet Hugo-John-Straße / Paul-Schäfer-Straße" – Begründung

Anlage 5.2.1 – rechtswirksamer vorhabenbezogener Bebauungsplan ILV708 "Kreativ-Kontor"

Anlage 5.2.2 – rechtswirksamer vorhabenbezogener Bebauungsplan ILV708 "Kreativ-Kontor" - Begründung

Anlage 5.3 – Bestandsaufnahme

Anlage 6 – Antrag auf Einleitung Bauleitplanverfahren (nicht öffentlich)

Die Anlagen 2 – 6 liegen im Bereich OB und den Fraktionen zur Einsichtnahme aus.

#### Beschlusslage

Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Landeshauptstadt Erfurt:

Die Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes wurde am 10.04.2019 vom Stadtrat beschlossen (Beschluss Nr. 1772/17) und der Beschluss im Amtsblatt Nr. 9 vom 17.05.2019 veröffentlicht.

#### Flächennutzungsplan:

- Feststellungsbeschluss Nr. 128/05 vom 13.07.05
- Genehmigung (Az.: 300-4621.10-051000-Erfurt - mit Ausnahmen und Nebenbestimmungen) vom 16.02.06
- Beitrittsbeschluss Nr. 100/06 vom 26.04.06, wirksam mit Veröffentlichung im Amtsblatt Nr. 11 vom 27.05.06,
- zuletzt geändert durch Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 35 wirksam mit Veröffentlichung im Amtsblatt Nr. 3 vom 21.02.2020.

#### Bebauungsplan:

Rechtswirksamer Bebauungsplan HOS536 "Gewerbegebiet Hugo-John-Straße / Paul-Schäfer-Straße", Satzungsbeschluss vom 17.12.2008 (Beschlussnummer 000022/08), veröffentlicht im Amtsblatt Nr. 5 / 2009 vom 20.03.2009.

Rechtswirksamer vorhabenbezogener Bebauungsplan ILV708 "Kreativ-Kontor", Satzungsbeschluss vom 06.02.2019, (Beschluss zur Drucksachen-Nr. 2428/18), veröffentlicht im Amtsblatt 9 / 2019 vom 17.05.2019.

#### Sachverhalt

Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan HOS536 "Gewerbegebiet Hugo-John-Straße / Paul-Schäfer-Straße", in der Fassung 14. November 2008 ist gemäß Festsetzung "1.1.1 Art der baulichen Nutzung" Einzelhandel generell unzulässig bis auf den sogenannten "Annexeinzelhandel" bzw. untergeordneten "Werksverkauf", der unter Ausnahmeverbehalt steht. Im 2. Absatz der textlichen Festsetzung 1.1.1 wird dazu festgesetzt: "Einzelhandel im räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit Handwerks- oder Gewerbebetrieben, dessen Verkaufsfläche der Betriebsfläche untergeordnet ist und der nur dem Verkauf selbst produzierter oder bearbeiteter Produkte dient ist ausnahmsweise zulässig."

Zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses lag noch keine lokale Sortimentsliste vor, sodass eine Feinsteuerung der Zulässigkeit nach Sortimenten nicht möglich war.

Mit Beschluss über das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Landeshauptstadt Erfurt in Verbindung mit der Erfurter Sortimentsliste, sind inzwischen Instrumente für eine differenziertere Regelung gegeben.

In Geltungsbereich besteht eine Vielzahl von nicht zentrenrelevanten Einzelhandelsbetrieben Kfz-Handel und Kfz-affiner Handel mit Ansätzen einer "Automeile", ein Möbel- und Einrichtungshaus, Baustoffe – Holzhandel etc.

Diesen Betrieben hat der Bebauungsplan lediglich einen sogenannten planungsrechtlichen Bestandschutz nach § 1 Abs. 10 BauNVO eingeräumt. Erweiterungen oder Neuansiedlungen nicht zentrenrelevanter Einzelhandelsbetriebe waren damit unzulässig.

Vor dem Hintergrund von Anfragen bezüglich der Erweiterung und auch der Neuansiedlung von Betrieben mit nichtzentrenrelevantem Kernsortiment und insbesondere der spezifischen Bestandsituation wurden die Festsetzungen einer Prüfung unterzogen.

Konkreter Anlass der Prüfung war zudem der Antrag eines Vorhabenträgers auf Einleitung eines Änderungsverfahrens des einfachen Bebauungsplans HOS536 für ein Autohaus.

Im Ergebnis der Prüfung wird empfohlen über das beantragte Einzelvorhaben hinaus im Bebauungsplan HOS536 nicht zentrenrelevanten Einzelhandel, zu dem u.a. auch der Kfz-Handel und damit das beantragte Autohaus gehört, zuzulassen.

Entsprechend der Regelungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes wird zur Erhaltung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche und zur Sicherung der Nahversorgung Einzelhandel mit nahversorgungsrelevanten und sonstigen zentrenrelevanten Sortimenten weiterhin ausgeschlossen.

#### Weitere Schritte nach Beschlussfassung

Dem Antragsteller wird die Entscheidung des Stadtrates einschließlich Begründung mitgeteilt.

Der Aufstellungsbeschluss wird gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB ortsüblich im Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt bekanntgemacht.

Zeitpunkt, Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung werden gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB im Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt ortsüblich bekanntgemacht. In der Bekanntmachung wird darauf hingewiesen, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können.

#### **Nachhaltigkeitscontrolling und demographisches Controlling**

Gegenstand der Drucksache ist eine Entscheidung in Verbindung mit einem 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.