

Titel der Drucksache:

Bebauungsplan BUE219 "Übern Krautländern,
Rudolstädter Straße, Dorfgebiet und
öffentliche Einrichtung"; 2. Änderung -
Einleitung des Änderungsverfahrens zur
Steuerung und Sicherung des Einzelhandels

Drucksache

1645/21

Stadtrat

Entscheidungsvorlage

öffentlich

Beratungsfolge	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Dienstberatung OB	09.12.2021	nicht öffentlich	Vorberatung
Ortsteilrat Urbich	18.01.2022	nicht öffentlich	Vorberatung
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau, Umwelt, Klimaschutz und Verkehr	08.02.2022	nicht öffentlich	Vorberatung
Stadtrat	09.03.2022	öffentlich	Entscheidung

Beschlussvorschlag

01

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan BUE219 "Übern Krautländern, Rudolstädter Straße, Dorfgebiet und öffentliche Einrichtung" soll geändert werden.

Der Geltungsbereich der 2. Änderung wird entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen gemäß Anlage 1 begrenzt.

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes werden folgende Planungsziele angestrebt:

- Sicherung der Entwicklungsfähigkeit der wohnort- und somit der verbrauchernahen Versorgung in Urbich sowie in den benachbarten Ortsteilen Dittelstedt, Büßleben und Niedernissa;
- Ausschluss der Neuansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungsrelevanten und sonstigen zentrenrelevanten Kernsortimenten im bestehenden Bebauungsplan BUE219 "Übern Krautländern, Rudolstädter Straße, Dorfgebiet und öffentliche Einrichtung";
- Herstellung des Baurechts eines Einzelhandelsbetriebes mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten übereinen gesonderten vorhabenbezogenen Bebauungsplan;
- Beschränkung der Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten in einem gesonderten vorhabenbezogenen Bebauungsplan auf solche Betriebe, die der Nah- und/ oder Gebietsversorgung dienen und die keine negativen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche haben;

- Bewertung des Vorliegens dieser Anforderungen nach dem "Grundsatz 1: Steuerung von Einzelhandel mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten" gemäß Seite 133-137 des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes 2017 der Landeshauptstadt Erfurt.

02

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.

09.12.2021 gez. A. Bausewein

Datum, Unterschrift

Nachhaltigkeitscontrolling ☐ Nein ☒ Ja, siehe Anlage	Demografisches Controlling ☐ Nein ☒ Ja, siehe Anlage																									
Finanzielle Auswirkungen ☒ Nein ☐ Ja → ↓	Nutzen/Einsparung ☐ Nein ☐ Ja, siehe Sachverhalt Personal- und Sachkosten (in EUR) / Personalkosteneinsparung (in VbE)																									
Deckung im Haushalt ☐ Nein ☐ Ja	Gesamtkosten EUR																									
↓																										
	<table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>2021</th> <th>2022</th> <th>2023</th> <th>2024</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Verwaltungshaushalt Einnahmen</td> <td>EUR</td> <td>EUR</td> <td>EUR</td> <td>EUR</td> </tr> <tr> <td>Verwaltungshaushalt Ausgaben</td> <td>EUR</td> <td>EUR</td> <td>EUR</td> <td>EUR</td> </tr> <tr> <td>Vermögenshaushalt Einnahmen</td> <td>EUR</td> <td>EUR</td> <td>EUR</td> <td>EUR</td> </tr> <tr> <td>Vermögenshaushalt Ausgaben</td> <td>EUR</td> <td>EUR</td> <td>EUR</td> <td>EUR</td> </tr> </tbody> </table>		2021	2022	2023	2024	Verwaltungshaushalt Einnahmen	EUR	EUR	EUR	EUR	Verwaltungshaushalt Ausgaben	EUR	EUR	EUR	EUR	Vermögenshaushalt Einnahmen	EUR	EUR	EUR	EUR	Vermögenshaushalt Ausgaben	EUR	EUR	EUR	EUR
	2021	2022	2023	2024																						
Verwaltungshaushalt Einnahmen	EUR	EUR	EUR	EUR																						
Verwaltungshaushalt Ausgaben	EUR	EUR	EUR	EUR																						
Vermögenshaushalt Einnahmen	EUR	EUR	EUR	EUR																						
Vermögenshaushalt Ausgaben	EUR	EUR	EUR	EUR																						
☐ Deckung siehe Entscheidungsvorschlag																										

Fristwahrung

☒ Ja ☐ Nein

Anlagenverzeichnis

Anlage 1: Übersichtsskizze

Anlage 2: rechtswirksamer Bebauungsplan BUE 219 "Übern Krautländern, Rudolstädter Straße, Dorfgebiet und öffentliche Einrichtung"

Die Anlage 2 liegt in den Fraktionen und im Bereich OB zur Einsichtnahme aus.

Sachverhalt

Beschlusslage

Flächennutzungsplan

- Feststellungsbeschluss Nr. 128/2005 vom 13.07.2005
- Beitrittsbeschluss Nr. 100/2006 vom 26.04.2006, wirksam mit Veröffentlichung im Amtsblatt Nr. 11/2006 vom 27.05.2006
- Beschluss der Neubekanntmachung des Flächennutzungsplanes Nr. 1765/16 vom 14.06.2017, Veröffentlichung im Amtsblatt Nr. 12/2017 vom 14.07.2017
- zuletzt geändert durch die Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 38 und 40, wirksam mit Veröffentlichung vom 21.08.2020 im Amtsblatt Nr. 15/2020.

Bebauungsplan BUE 219 - 1. Änderung

Stadtratsbeschluss Nr. 061/98 vom 18.03.1998, rechtswirksam seit dem 17.04.1998, veröffentlicht im Amtsblatt Nr. 7.

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.

Sachverhalt

In Orten unter 5.000 Einwohnern, die für die großen Lebensmittelketten kaum interessante Standorte bieten, fehlen oft fußläufig erreichbare Angebote zur Nahversorgung. Auf der anderen Seite kaufen immermehr Verbraucher nicht mehr an ihrem Wohnort ein, selbst wenn ein Angebot vorhanden ist. Denn sie sind heutzutage viel mobiler als vor einigen Jahrzehnten und ihre Ansprüche an Preis und Auswahl gestiegen. Deshalb ist die Bevölkerung trotz des ausgedünnten Angebotes mit ihrer Versorgungssituation relativ zufrieden. Probleme bestehen insbesondere für die nicht-automobile Bevölkerung, die zumeist auf die Unterstützung von Familie und Nachbarn angewiesen ist. Bei fortschreitendem demografischem Wandel, der zu einer wachsenden Anzahl Hochbetagter führt, deren familiäre Netze und Unterstützungsstrukturen auf Grund von Abwanderung ausdünnen, ist jedoch von einer Verschärfung der Lage auszugehen.

Gegenwärtig scheint eine generelle Trendumkehr hin zu einem lokalen Einkauf zum Erhalt lokaler Geschäfte aufgrund hoher Mobilität und dem Preisbewusstsein vieler Konsumenten eher unwahrscheinlich. Allerdings gibt es Entwicklungen, die der Nahversorgung zu Gute kommen können, wie etwa die Wertschätzung für regionale Produkte oder der Bio-Trend. Auch steigende Mobilitätskosten könnten die nähere Versorgung begünstigen. Letztlich ist für die Zukunft eine ausdifferenzierte Entwicklung des Konsumentenverhaltens zu erwarten, die von unterschiedlichen, z.T. gegenläufigen, Faktoren abhängen wird.

Eine länderübergreifende Marktanalyse¹ von KPMG und Gottlieb Duttweiler Institute (GDI) für Deutschland und die Schweiz hatte bereits vor längerer Zeit gute Perspektiven für kleinflächige Geschäfte, Convenience-Shops und den Online-Handel ausmachen können, während sich großflächige Supermärkte und Discounter auf härtere Zeiten einstellen sollen.

Seit dem Jahr 2020 wurden nun in Deutschland und in der Schweiz durch verschiedene Betreiber neue Vertriebskonzepte auf den Markt gebracht, die sich im Bereich von Kleinflächenkonzepten bewegen. Diese sind unter anderem der „Emmas Tag & Nachtmarkt“ aus Thüringen, der „teo“ aus Hessen sowie die „Valora-Box“ aus der Schweiz. Diese neuen Vertriebskonzepte setzen auf einen voll digitalen Betrieb im Bereich der Nahversorgung und sind 24 Stunden 7 Tage die Woche geöffnet. Das „teo“-Konzept zum Beispiel umfasst ca. 950 verschiedene Artikel im Lebensmittel-Bereich und wird durch diverse Dienstleistungsangebote wie Fahrradwerkstatt, E-Bike-Ladestation, Bücher-Tauschbörse oder dhl-Packstationen ergänzt.

Diese Märkte sind sowohl für Standorte mit einer hohen Kundenfrequenz (Stadtteilzentren) aber auch für dünn besiedelte ländliche Regionen, wie etliche Erfurter Ortsteile, geeignet. Besonders die Möglichkeit einer „Rund-um-die-Uhr“-Versorgung mit Dingen des täglichen Bedarfs verzeichnet offensichtlich an den bereits vorhandenen Standorten eine lebhaftere Nachfrage.

Vor diesem Hintergrund bekommt die Feinsteuerung gewerblicher Nutzungen insbesondere im Hinblick auf die Entwicklungsfähigkeit von Nahversorgungsangeboten im Umfeld der Ortsteile

¹ KPMG; GDI = KPMG AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft; Gottlieb Duttweiler Institute (Hrsg.) (2013): Die Zukunft des Einkaufens. Perspektiven für den Lebensmitteleinzelhandel in Deutschland und der Schweiz. Hamburg.

ein besonderes Gewicht.

Gemäß § 1 BauGB sind unter anderem bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche, die Belange der Wirtschaft, ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und die Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes zu berücksichtigen.

Zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses des Bebauungsplanes BUE219 "Übern Krautländern, Rudolstädter Straße, Dorfgebiet und öffentliche Einrichtung" lag unter anderem noch kein von der Gemeinde beschlossenes städtebauliches Entwicklungskonzept und auch keine lokale Sortimentsliste vor, sodass eine Feinsteuerung der Zulässigkeit von Gewerbebetrieben im Sinne des § 1 BauGB noch nicht möglich war.

Mit Beschluss über das Einzelhandels- und Zentrenkonzept (EHK) der Landeshauptstadt Erfurt in Verbindung mit der Erfurter Sortimentsliste sind inzwischen Instrumente für eine differenziertere Regelung gegeben, um eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gemäß § 1 BauGB sicherstellen zu können.

Grundsatz 1 zur Steuerung von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten hat die Sicherung und Stärkung einer attraktiven, möglichst flächendeckenden wohnungsnahe Grundversorgung im gesamten Stadtgebiet durch Sicherung und Entwicklung von funktionsfähigen Zentren sowie von Standorten im Sinne einer verbrauchernahen Versorgung der Erfurter Bevölkerung zum Ziel.

Gemäß einer Ausnahmeregelung (Nr. 1.3 des EHK) können unter anderen in Dorfgebieten, Mischgebieten, allen Wohngebieten und im Siedlungszusammenhang von dörflichen Ortsteilen Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten ausnahmsweise angesiedelt werden, wenn sie der Nahversorgung und / oder der Gebietsversorgung dienen und negative Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche ausgeschlossen werden können.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans BUE219 "Übern Krautländern, Rudolstädter Straße, Dorfgebiet und öffentliche Einrichtung" sind an verschiedenen Stellen noch große Flächen unbebaut. Unterschiedliche Projektentwickler sind offenbar daran interessiert, dort größere Lebensmittelbetriebe zu etablieren.

Entsprechend den wirksamen Festsetzungen des Bebauungsplans BUE219 (Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO) sind dort auch mehrere Einzelhandelsbetriebe ohne ausdrückliche Einschränkung allgemein zulässig. Damit können sich hier alle Einzelhandelsbetriebe ansiedeln, die nicht durch § 11 Abs. 3 BauNVO ausdrücklich Kern- oder Sondergebieten zugewiesen sind. Hierzu gehören auch großflächige Einzelhandelsbetriebe mit Geschossflächen über 1.200 qm, wenn für sie die Vermutungsregel des § 11 Abs. 3 BauNVO widerlegbar ist und tatsächlich widerlegt werden kann. (vgl. Kuschnerus, Der Standortgerechte Einzelhandel, 2. Auflage, Rd Nr. 206 und Rd Nr. 213.)

Um einer Agglomeration verschiedener Betriebe auf diesen freien Flächen vorzubeugen, die Entwicklungsfähigkeit der umliegenden Ortschaften nicht zu gefährden, die Wohnruhe für die angrenzende Wohnbebauung nicht zu gefährden und zudem ein sogenanntes (ungesteuertes) Windhundrennen nicht zu befördern, soll zunächst die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben

mit zentrenrelevanten Sortimenten im gesamten Bebauungsplangebiet ausgeschlossen werden. Davon unberührt bleiben die sonstigen Gewerbebetriebe oder anderweitigen baulichen Anlagen.

Die Erforderlichkeit zur 2. Änderung und damit die Verfolgung der genannten Planungsziele ist durch die vermehrte Häufung von Nachfragen hinsichtlich einer Einzelhandelsnutzung in dem Ortsteil Erfurt-Urbich gegeben.

Künftige Einzelhandelsvorhaben mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten sollen in diesem Bebauungsplangebiet daher nicht mehr unter die allgemeine Zulässigkeit gemäß § 6 BauNVO fallen, sondern nur noch auf der Basis eines neu aufzustellenden vorhabenbezogenen Bebauungsplans unter Anwendung der Regularien des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes 2017 zulässig sein.

Zusammengefasst werden mit der 2. Änderung die folgenden Planungsziele verfolgt:

- Sicherung der Entwicklungsfähigkeit der wohnort- und somit der verbrauchernahen Versorgung in Urbich sowie in den benachbarten Ortsteilen Dittelstedt, Büßleben und Niedernissa;
- Ausschluss der Neuansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungsrelevanten und sonstigen zentrenrelevanten Kernsortimenten im bestehenden Bebauungsplan BUE219 "Übern Krautländern, Rudolstädter Straße, Dorfgebiet und öffentliche Einrichtung";
- Herstellung des Baurechts eines Einzelhandelsbetriebes mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten übereinen gesonderten vorhabenbezogenen Bebauungsplan;
- Beschränkung der Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten in einem gesonderten vorhabenbezogenen Bebauungsplan auf solche Betriebe, die der Nah- und/ oder Gebietsversorgung dienen und die keine negativen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche haben;
- Bewertung des Vorliegens dieser Anforderungen nach dem "Grundsatz 1: Steuerung von Einzelhandel mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten" gemäß Seite 133-137 des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes 2017 der Landeshauptstadt Erfurt.

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes BUE219 "Übern Krautländern, Rudolstädter Straße, Dorfgebiet und öffentliche Einrichtung" soll als einfacher Bebauungsplan gemäß § 13 BauGB aufgestellt werden. Voraussetzung ist der Bezug auf ein städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB. Die 2. Änderung des Bebauungsplanes soll Festsetzungen erhalten, die Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungs-relevanten Kernsortimenten innerhalb des Plangebiets nicht zulassen oder nur ausnahmsweise zulassen. Die geplante Sicherung und Steuerung des Einzelhandels im Erfurt-Urbich bezieht sich auf das Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2017 der Landeshauptstadt Erfurt, bekannt gemacht in Amtsblatt Nr. 9 am 17.05.2019.

Weitere Schritte nach Beschlussfassung

Die Einleitung der 2. Änderung des Bebauungsplanes 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.
