

Titel der Drucksache:

Einfacher Bebauungsplan BEP738  
"Einzelhandelssteuerung Wohngebiet Berliner  
Platz/Augsburger Straße"; Billigung des  
Entwurfs und öffentliche Auslegung

Drucksache

**2426/21**

Stadtrat

Entscheidungsvorlage

öffentlich

Beratungsfolge	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Dienstberatung OB	07.03.2022	nicht öffentlich	Vorberatung
Ortsteilrat Berliner Platz	30.03.2022	nicht öffentlich	Vorberatung
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau, Umwelt, Klimaschutz und Verkehr	10.05.2022	nicht öffentlich	Vorberatung
Stadtrat	01.06.2022	öffentlich	Entscheidung

#### Beschlussvorschlag

##### 01

Der Geltungsbereich wird entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen (Anlage 2) gegenüber dem Aufstellungsbeschluss Nr. 0036/20 vom 27.05.2020 geändert.

##### 02

Der Entwurf des einfachen Bebauungsplanes BEP738 "Einzelhandelssteuerung Wohngebiet Berliner Platz/ Augsburgsburger Straße" (Anlage 2) in seiner Fassung vom 01.02.2022 und die Begründung (Anlage 3) werden gebilligt.

##### 03

Der Entwurf des einfachen Bebauungsplanes und dessen Begründung werden nach § 13 Abs. 2 Nr. 2 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB 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.

07.03.2022 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 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>2021</b>	<b>2022</b>	<b>2023</b>	<b>2024</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 – einfacher Bebauungsplan

Anlage 3 – Begründung

Die Anlagen 2 – 3 liegen 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

- Aufstellungsbeschluss des einfachen Bebauungsplanes BEP738 vom 27.05.2020 (DS 0036/20); bekannt gemacht im Amtsblatt Nr. 11/2020 vom 26.06.2020

- Satzungsbeschluss über die Anordnung einer Veränderungssperre (VS028) für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes BEP738 "Einzelhandelssteuerung Wohngebiet Berliner Platz/Augsburger Straße" vom 02.07.2020 (DS 0677/20); bekannt gemacht im Amtsblatt Nr. 16/2020 vom 04.09.2020

Mit dem Bebauungsplan werden gemäß Aufstellungsbeschluss 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.

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 wurde 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 wurde die Aufstellung des Bebauungsplanes BEP722 "ZVB Berliner Platz" 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 Augsburgstraße/Grenzweg wurde gemäß § 15 BauGB zurückgestellt bzw. aufgrund der Veränderungssperre abgelehnt. Hier ist ein Rechtsstreit anhängig.

Gemäß des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes 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 hinausgehendes 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.

Änderung des Geltungsbereiches:

Gegenüber dem Aufstellungsbeschluss wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplanes erweitert. Das Teilgebiet 1, welches im Aufstellungsbeschluss ausgespart war, ist jetzt Bestandteil des Bebauungsplanes um eine zweckmäßige Systematik für die erforderlichen Festsetzungen auch für diesen Teilbereich treffen zu können.

Verhältnis zum Bebauungsplan BEP722:

Für den Bereich des Teilgebietes 1 wurde bereits am 22.05.2019 der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan BEP722 "Zentraler Versorgungsbereich Berliner Platz" gefasst und im Amtsblatt Nr. 11/19 vom 21.06.2019 bekannt gemacht. Der Bebauungsplan wurde zwischenzeitlich nicht weiter verfolgt und steht im Zusammenhang mit einem konkreten Vorhaben. Sofern es hier weitere konkrete Pläne seitens des Vorhabenträgers gibt, wird dieser B-Plan weiter erarbeitet und gilt dann parallel zum vorliegenden Bebauungsplan BEP738.

Weitere Schritte nach Beschlussfassung

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 bekannt gemacht. 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 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.

