

Titel der Drucksache:

**Billigung des 2. Entwurfs und 2. öffentliche
Auslegung zur Aufhebung des
Bebauungsplanes LIA278 "Auf der Großen
Mühle, Hinter den Wänden, Hinterm
Gasthofe"**

Drucksache

2455/21

Stadtrat

Entscheidungsvorlage

öffentlich

Beratungsfolge	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Dienstberatung OB	17.03.2022	nicht öffentlich	Vorberatung
Ortsteilrat Linderbach	07.04.2022	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 gegenüber dem Aufstellungsbeschluss Nr. 2056/20 vom 21.07.2021 entsprechend Anlage 2 begrenzt.

02

Der 2. Entwurf der Aufhebungssatzung LIA278 " Auf der Großen Mühle, Hinter den Wänden, Hinterm Gasthofe" in seiner Fassung vom 06.12.2021 (Anlage 2) und die Begründung (Anlage 3) werden gebilligt.

03

Der 2. Entwurf der Aufhebungssatzung LIA278 " Auf der Großen Mühle, Hinter den Wänden, Hinterm Gasthofe" (Anlage 2) und die Begründung (Anlage 3) werden gemäß § 1 Abs. 8 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats erneut öffentlich ausgelegt.

Gemäß § 1 Abs. 8 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB werden die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Aufhebung berührt werden, beteiligt.

17.03.2022, gez. A. Bausewein

Datum, Unterschrift

Drucksache: 2455/21

Seite 1 von 5

Nachhaltigkeitscontrolling <input type="checkbox"/> Nein <input checked="" type="checkbox"/> Ja, siehe Anlage	Demografisches Controlling <input type="checkbox"/> Nein <input checked="" type="checkbox"/> Ja, siehe Anlage			
Finanzielle Auswirkungen <input checked="" type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja →	Nutzen/Einsparung <input checked="" type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja, siehe Sachverhalt			
↓	Personal- und Sachkosten (in EUR) / Personalkosteneinsparung (in VbE)			
Deckung im Haushalt <input type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja	Gesamtkosten 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
<input type="checkbox"/> Deckung siehe Entscheidungsvorschlag				

Fristwahrung

Ja Nein

Anlagenverzeichnis

Anlage 1 – Übersichtsskizze

Anlage 2 – Planzeichnung Aufhebungssatzung

Anlage 3 – Begründung Aufhebungssatzung

Anlage 4 – Übersicht Aufhebungssatzung

Anlage 5 – rechtswirksamer Bebauungsplan LIA278

Anlage 6 – Übersicht aller Planungen in Linderbach; Bereich Weimarische Straße

Die Anlagen 2-5 liegen in den Fraktionen und im Bereich OB zur Einsichtnahme aus.

Sachverhalt

Der Bebauungsplan LIA278 "Auf der Großen Mühle / Hinter den Wänden / Hinterm Gasthofe" in Linderbach, rechtswirksam seit 23.10.1992 sowie seine im Verfahren befindliche 1. Änderung soll mit allen seinen textlichen und zeichnerischen Festsetzungen teilweise aufgehoben werden.

Mit der Drucksache 2056/20 wurden bereits der Einleitungsbeschluss für das Aufhebungsverfahren sowie der 1. Entwurf der Billigung der Aufhebungssatzung durch den Stadtrat am 21.07.2021 gefasst. Aufgrund der planungsrechtlichen Situation und der Wahl des Verfahrens, wurde der Geltungsbereich angepasst. Es befinden sich nur noch Gebiete gem. § 34 BauGB innerhalb der Aufhebungssatzung. Die Bereiche der Kleingartenanlage bleiben bestehen und werden durch den in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan LIN742 "Kleingartenanlage Einheit Linderbach" vollständig überlagert.

Im Bereich nördlich und südlich der Weimarischen Straße in Linderbach befanden sich nicht rechtswirksame Bebauungspläne, die über viele Jahre und aus unterschiedlichen Gründen nicht weiterverfolgt wurden. Dabei handelte es sich um den Vorhaben- und Erschließungsplan LIA276 "Am Weiher" und den in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan LIN602 "Linderbach Süd-Ost". Diese Bebauungspläne wurden in der Drucksache 1368/20 am 21.07.2021 separat aufgehoben. Da beide nie eine Rechtswirksamkeit erlangt haben, war dies ohne gesondertes Aufhebungsverfahren möglich.

Aufgrund der fehlenden Regulierungen im Bebauungsplan LIA278 ist es dringend notwendig den Bereich der Weimarischen Straße in Linderbach planungsrechtlich neu zu ordnen.

Der Bebauungsplan LIA278 muss im Zuge der Aufstellung des einfachen Bebauungsplans LIN736 "Am Weiherweg" (DS 1368/20) teilweise aufgehoben werden. Die Erforderlichkeit zur Aufstellung des Plans LIN736 ergibt sich aus der Notwendigkeit zur Steuerung des Einzelhandels im Stadtgebiet gem. des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts. Weiters sollen an diesem Standort, so wie in der gesamten Weimarischen Straße, solche Nutzungen ausgeschlossen werden, die die Wohnnutzungen oder andere schutzbedürftige Anlagen oder die städtebauliche Funktion des Gebietes beeinträchtigen. Vergnügungsstätten können aufgrund ihrer höheren Wertschöpfung andere Gewerbe verdrängen oder aufgrund ihrer Zulässigkeit zu Bodenwertsteigerungen führen, die eine Ansiedlung anderer Gewerbebetriebe erschweren.

Der einfache Bebauungsplan LIN736 (DS 1368/20) soll nur Festsetzungen gem. § 9 Abs. 2a und 2b BauGB enthalten. Ein solcher Plan kann nur in einem unbeplanten Innenbereich gem. § 34 BauGB aufgestellt werden (vgl. § 9 Abs. 2a Satz 1 BauGB). Dies bedeutet, dass alle rechtswirksamen Bebauungspläne im Umgriff von LIN736 aufgehoben werden müssen. Durch die teilweise Aufhebung von LIA278 entstehen keine negativen Auswirkungen auf die vorhandenen Nutzungen und Gewerbebetriebe.

Durch die teilweise Aufhebung des Bebauungsplans soll für die Eigentümer Planungssicherheit geschaffen werden. Als Folge der teilweisen Aufhebung des Bebauungsplans LIA278 werden neue Bauvorhaben planungsrechtlich nach § 34 BauGB beurteilt und müssen sich dann nach § 34 BauGB in die nähere Umgebung einfügen (nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll). Es bleiben lediglich jene Nutzungen (Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten und Vergnügungsstätten) ausgeschlossen, die im neuen Bebauungsplan LIN736 geregelt werden. Regelungen zu Art und Maß der Bebauung sowie sonstige getroffene Festsetzungen, die im Bebauungsplan festgesetzt waren entfallen mit der Aufhebung.

Die Kleingartenanlage "Einheit Linderbach" wird durch den neuen Bebauungsplan LIN742 "Kleingartenanlage Einheit Linderbach", Aufstellungsbeschluss DS 2068/20 am 21.07.2021, planungsrechtlich geschützt. Im Umgriff des Bebauungsplans LIN742 sind nur Gartenlauben in Kleingartenanlagen im Sinne des § 1 Abs. 1 des Bundeskleingartengesetzes vom 28. Februar 1983 (BGBL. I S. 210) in der jeweils geltenden Fassung, zulässig. Ein darüber hinaus gehendes Baurecht existiert im aufzustellenden Bebauungsplan nicht. Die Kleingartenanlage befindet sich außerhalb des Umgriffs von LIN736.

In Anbetracht der vorhandenen baulichen Situation, ist eine weitergehende Regelung, die über die Planungsziele zur Steuerung von Einzelhandelsbetrieben und Vergnügungsstätten hinausgeht, städtebaulich nicht erforderlich.

Das Aufhebungsverfahren verfolgt damit das Ziel, eine über Jahre entstandene Unübersichtlichkeit diverser überlagerter Bebauungsplanverfahren zu entflechten und die planungsrechtliche Situation zu vereinfachen sowie die Grundlage für die Aufstellung des einfachen Bebauungsplans LIN736 "Am Weiherweg" zu schaffen. Diese übergeordneten städtebaulichen und strukturellen Ziele können nur mit der teilweisen Aufhebung von LIA278 sowie allen nicht rechtswirksamen Planungen und einer zeitgleichen Neuaufstellung des einfachen Bebauungsplans LIN736 erreicht werden.

Der räumliche Geltungsbereich der Planaufhebung umfasst teilweise Geltungsbereich des Bebauungsplanes LIA278 "Auf der Großen Mühle / Hinter den Wänden / Hinterm Gasthofe" sowie seiner 1. Änderung. Der Bereich der Kleingartenanlage bleibt bestehen.

Der Planungsbereich befindet sich im Ortsteil Linderbach nördlich und südlich der Weimarischen Straße.

Der Aufstellungsbeschluss zum neuen einfachen Bebauungsplan LIN736 wurde in der Drucksache 1368/20 am 21.07.2021 durch den Stadtrat gefasst.

Der Aufstellungsbeschluss für die Kleingartenanlage LIN742 wurde in der Drucksache 2068/20 am 21.07.2021 durch den Stadtrat gefasst. Der bestehende Teilbereich von LIA278 wird somit durch eine neue Planung vollständig überlagert.

Die Drucksachen 1368/20, 2056/20, 2068/20 und 2455/21 dienen der planungsrechtlichen Neuordnung des Ortsteils Linderbach entlang der Weimarischen Straße.

Verfahren

- Als erster Planungsschritt wurde der Aufhebungsbeschluss gemäß § 1 Abs. 8 BauGB gefasst. Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB wurde gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen (DS2056/20).
- Der Entwurf der Aufhebungssatzung wurde gemäß § 1 Abs. 8 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB vom 30.08.2021 bis 01.10.2021 öffentlich ausgelegt und gemäß § 1 Abs. 8 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB wurden die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Aufhebung berührt werden, mit Schreiben vom 20.08.2021 beteiligt.
- Nach der öffentlichen Auslegung wurde der Geltungsbereich anhand der eingegangenen Stellungnahmen neu begrenzt
- Der Entwurf der Aufhebungssatzung LIA278 "Auf der Großen Mühle, Hinter den Wänden, Hinterm Gasthofe" und die Begründung werden gebilligt.
- Der Entwurf der Aufhebungssatzung wird erneut gemäß § 1 Abs. 8 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt und gemäß § 1 Abs. 8 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB werden die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Aufhebung berührt werden, beteiligt.
- Nach der erforderlichen und erfolgten Abwägung wird der Aufhebungsbeschluss als Satzung durch den Stadtrat gefasst.

Weiter Schritte nach Beschlussfassung

Der Beschluss wird gemäß § 1 Abs. 8 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB ortsüblich im Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt bekannt gemacht.

Zeitpunkt, Ort und Dauer der 2. öffentlichen Auslegung werden gemäß § 1 Abs. 8 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 BauGB und § 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.