

Titel der Drucksache:

**BIN031 "Büro- u. Gewerbepark" - 1. Änderung,
Aufstellungsbeschluss, Billigung des
Entwurfes und öffentliche Auslegung**

Drucksache

0497/22

Stadtrat

Entscheidungsvorlage

öffentlich

Beratungsfolge	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Dienstberatung OB	25.04.2022	nicht öffentlich	Vorberatung
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau, Umwelt, Klimaschutz und Verkehr	10.05.2022	nicht öffentlich	Vorberatung
Ortsteilrat Bindersleben	19.05.2022	nicht öffentlich	Vorberatung
Stadtrat	01.06.2022	öffentlich	Entscheidung

Beschlussvorschlag

01

Der rechtskräftige Bebauungsplan BIN031 „Büro- u. Gewerbepark“ soll geändert werden.

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes werden folgende Planungsziele angestrebt:

- Ausschluss der Neuansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungsrelevanten oder sonstigen zentrenrelevanten Kernsortimenten, zum Schutz zentraler Versorgungsbereiche und der wohnungsnahen Versorgung
- 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, soll abweichend ausnahmsweise zulässig sein

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.

03

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes BIN031 „Büro- u. Gewerbepark“ in seiner Fassung vom 25.03.2022 (Anlage 2) und die Begründung (Anlage 3) werden gebilligt.

04

Der Entwurf des 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.

25.04.2022, gez. i.V. Hofmann-Domke

Datum, Unterschrift

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			
↓				
	2022	2023	2024	2025
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 - Textbebauungsplan
- Anlage 3 - Begründung
- Anlage 3.1 – Bebauungsplan BIN031

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

Sachverhalt

Beschlusslage:

Rechtsverbindlicher Bebauungsplan BIN031 „Büro- u. Gewerbepark“

- Satzungsbeschluss Nr. 104/92 vom 17.06.1992
- Genehmigung vom 05.08.1992
- Mit der Bekanntmachung dieser Genehmigung am 19.08.1992 im Amtsblatt Nr. 22 trat der Bebauungsplan am 20.08.1992 in Kraft.
- Stadtratsbeschluss vom 11.04.2019 DS 1772/17 Billigung und Beschluss des Erfurter Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes

Sachverhalt:

Der Bebauungsplan BIN031 „Büro- u. Gewerbepark“ soll im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB geändert werden und den Ausschluss der Neuansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungsrelevanten oder sonstigen zentrenrelevanten Kernsortimenten regeln.

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan BIN031 " Büro- u. Gewerbepark " hatte bisher nur

großflächige Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen.

Auf Grund von Ansiedlungsinteressen von nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsbetrieben im rechtsverbindlichen Bebauungsplan BIN031 musste die textliche Festsetzung Nr. 7 in Bezug auf die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben zum Schutz der zentralen Versorgungsbereiche der Stadt und der wohnungsnahen Versorgung der umliegenden Wohngebiete konkretisiert werden.

Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten oder sonstigen zentrenrelevanten Kernsortimenten sollen in diesem Gewerbegebiet künftig ausgeschlossen werden.

Ein Bauantrag für die Ansiedlung nahversorgungsrelevanter Kernsortimente im Bereich des Bebauungsplanes BIN031 soll gemäß § 15 BauGB zurückgestellt werden.

Entsprechend des Grundsatz 1 des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes 2017 der Landeshauptstadt Erfurt soll eine Steuerung von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten erfolgen.

Ziel ist dabei die Sicherung und Stärkung einer attraktiven, möglichst flächendeckenden wohnungsnahen Grundversorgung im Stadtgebiet durch Sicherung und Entwicklung von funktionsfähigen Zentren sowie von Standorten im Sinne einer verbrauchernahen Versorgung der Erfurter Bevölkerung.

- 1.1 Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten (gemäß Erfurter Sortimentsliste) sind in zentralen Versorgungsbereichen (Hauptzentrum, Nebenzentrum und Nahversorgungszentren) anzusiedeln.
- 1.2 Betriebe mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment sollen nicht in Gewerbe- und Industriegebieten oder anderen städtebaulich nicht integrierten Lagen angesiedelt werden.

Grundsatz 2 des Einzelhandelskonzeptes ist die Steuerung von Einzelhandelsbetrieben mit (sonstigen) zentrenrelevanten Kernsortimenten.

Ziel ist der Erhalt und Stärkung der oberzentralen Versorgungsfunktion und der regionalen Ausstrahlung des Erfurter Hauptzentrums (Altstadt) als bedeutendster Einzelhandelsstandort durch Sicherung und Entwicklung der Einzelhandelszentralität, der Funktionsvielfalt und der Identifikationsmöglichkeiten sowie Sicherung und Stärkung der Versorgungsfunktion der Neben- und Nahversorgungszentren.

- 2.1 Einzelhandelsbetriebe mit (sonstigen) zentrenrelevanten Kernsortimenten (gemäß Erfurter Sortimentsliste) sind in den zentralen Versorgungsbereichen anzusiedeln.
- 2.2 Großflächige Einzelhandelsbetriebe (> 800 m² Verkaufsfläche) mit (sonstigen) zentrenrelevanten Sortimenten (gemäß Erfurter Sortimentsliste) sind auf den zentralen Versorgungsbereich der Altstadt zu konzentrieren und ausnahmsweise auch im Nebenzentrum Magdeburger Allee anzusiedeln.
- 2.3 Ausnahmsweise sind auch kleine Betriebseinheiten außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche an städtebaulich integrierten Standorten möglich, wenn sie der Versorgung des umliegenden Siedlungsbereiches dienen (Läden zur Gebietsversorgung).

2.4 Einzelhandelsbetriebe mit (sonstigen) zentrenrelevantem Kernsortiment sollen nicht in Gewerbe- und Industriegebieten oder anderen städtebaulich nicht integrierten Lagen angesiedelt oder (über den Bestandsschutz hinaus) erweitert werden.

Um die weitere bauliche und funktionelle Entwicklung der angrenzenden Wohngebiete und die Entwicklung im Bereich des derzeit in Erarbeitung befindlichen Rahmenplanes südlich der Binderslebener Landstraße zu steuern und die Funktionen der zentralen Versorgungsbereiche der Stadt (ZVB) und der wohnungsnahen Versorgung zu erhalten wird der Bebauungsplan BIN031 „Büro- u. Gewerbepark“ geändert.

Zu einer qualitativen Aufwertung der Versorgungsbereiche zählt auch die Steuerung weiterer Ansiedlungen mit Nahversorgungsfunktionen gemäß der Entwicklungsziele des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts der Landeshauptstadt Erfurt. Geplante Einzelhandelsansiedlungen außerhalb des ZVB und außerhalb integrierter wohnungsnaher Lagen könnten diese Aufwertung gefährden.

Weitere Schritte nach Beschlussfassung

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 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.