

Titel der Drucksache:

**Einfacher Bebauungsplan BEP738
"Einzelhandelssteuerung Wohngebiet Berliner
Platz/Augsburger Straße"; Abwägungs- und
Satzungsbeschluss**

Drucksache

1501/22

Stadtrat

Entscheidungsvorlage

öffentlich

Beratungsfolge	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Dienstberatung OB	09.01.2023	nicht öffentlich	Vorberatung
Ortsteilrat Berliner Platz	18.01.2023	öffentlich	Anhörung
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau, Umwelt, Klimaschutz und Verkehr	31.01.2023	nicht öffentlich	Vorberatung
Stadtrat	08.03.2023	öffentlich	Entscheidung

Beschlussvorschlag

01

Der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan BEP722 "Zentraler Versorgungsbereich Berliner Platz" vom 22.05.2019, Beschluss-Nr. 0597/19, wird aufgehoben.

02

Die Abwägung (Anlage 4) zu den im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen wird beschlossen.
Das Abwägungsergebnis mit Begründung ist Bestandteil des Beschlusses.

03

Gemäß § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) i.V.m. § 88 Abs. 2 Thüringer Bauordnung (ThürBO) und § 19 Abs. 1 Satz 1, § 2 Abs. 1 und 2 Thüringer Gemeinde- und Landkreisordnung (Thüringer Kommunalordnung - ThürKO) in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses jeweils gültigen Fassung, wird der einfache Bebauungsplan BEP738 "Einzelhandelssteuerung Wohngebiet Berliner Platz/Augsburger Straße", bestehend aus der Planzeichnung (Anlage 2, M 1:2000) mit den textlichen Festsetzungen in seiner Fassung vom 07.09.2022, als Satzung beschlossen.

09.01.2023, gez. A. Bausewein

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 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 – einfacher Bebauungsplan

Anlage 3 – Begründung

Anlage 4.1 – Abwägungsvorschlag (öffentlich)

Anlage 4.2 – Abwägungsvorschlag (nicht öffentlich)

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

Sachverhalt

Beschlusslage

- Aufstellungsbeschluss
Beschluss vom 27.05.2020 (Beschluss-Nr.: 0036/20), bekannt gemacht im Amtsblatt Nr. 11 am 26.06.2020
- Billigung Entwurf und öffentliche Auslegung
Beschluss vom 01.06.2022 (Beschluss-Nr.: 2426/21), bekannt gemacht im Amtsblatt Nr. 12 am 29.06.2022
Öffentliche Auslegung vom 11.07.22 – 12.08.22; Beteiligung Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 29.06.2022

Sachverhalt

Mit dem Bebauungsplan wurden 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/Augsburger Straße" wurde gemäß § 9 Abs. 2a BauGB aufgestellt. 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 enthält, 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 und diese nur dort zulässig sein.

Zu einer qualitativen Aufwertung des Versorgungsbereichs zählt auch die Steuerung weiterer Ansiedlungen mit Nahversorgungsfunktionen gemäß den Entwicklungszielen 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 Augsburgs Straße/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 vorhandenen sozialen und kulturellen 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 im Rahmen des Beschlusses zum Entwurf des Bebauungsplanes 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.

Mit dem vorliegenden Abwägungs- und Satzungsbeschluss wird das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes abgeschlossen.

Verhältnis zum Bebauungsplan BEP722:

Um die weitere bauliche und funktionelle Entwicklung der Fußgängerzone zu steuern und die Funktionen eines zentralen Versorgungsbereichs (ZVB) und seine Entwicklungsfähigkeit zu erhalten wurde für den Bereich des Teilgebietes 1 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.

Der Bebauungsplan wurde zwischenzeitlich nicht weiterverfolgt und stand im Zusammenhang mit einem konkreten Vorhaben. Durch den zwischenzeitlich aufgestellten Bebauungsplan BEP738 ist die weitere Bearbeitung des Bebauungsplanes BEP722 nicht mehr erforderlich. Aus diesem Grund soll der Aufstellungsbeschluss (siehe Beschlusspunkt 1) aufgehoben werden.

Sofern es hier konkrete Pläne seitens eines Vorhabenträgers gibt, welche nicht nach § 34 BauGB umsetzbar sind bzw. aus städtebaulichen Gründen die Aufstellung eines Bebauungsplanes erfordern, kann in diesem Fall ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt werden.

Weitere Schritte nach Beschlussfassung

Der Bebauungsplan wird gemäß § 21 Abs. 3 Satz 1 ThürKO der Rechtsaufsichtsbehörde vorgelegt. Die Satzung wird gemäß § 21 Abs. 3 Satz 2 ThürKO frühestens nach Ablauf eines Monats ortsüblich bekanntgemacht, sofern die Rechtsaufsichtsbehörde die Satzung nicht beanstandet.

Dabei wird auch angegeben, wo der Plan mit der Begründung während der Dienststunden eingesehen und über den Inhalt Auskunft verlangt werden kann.

Den Einreichern von Stellungnahmen nach § 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB wird das Abwägungsergebnis mitgeteilt.

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 sind somit integraler Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens und erfolgt nicht gesondert.
