

Titel der Drucksache:

**Einfacher Bebauungsplan LIN736 "Am
Weiherweg" - Billigung des Entwurfs und
öffentliche Auslegung**

Drucksache

0914/22

Stadtrat

Entscheidungsvorlage

öffentlich

Beratungsfolge	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Dienstberatung OB	15.12.2022	nicht öffentlich	Vorberatung
Ortsteilrat Linderbach	12.01.2023	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 Entwurf des einfachen Bebauungsplanes LIN736 "Am Weiherweg" (Anlage 2) in seiner Fassung vom 10.10.2022 und die Begründung in der Fassung vom 10.10.2022 (Anlage 3) werden gebilligt.

02

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.

15.12.2022, 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>2022</th> <th>2023</th> <th>2024</th> <th>2025</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>		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
	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																						
☐ Deckung siehe Entscheidungsvorschlag																										

Fristwahrung

☒ Ja ☐ Nein

Anlagenverzeichnis

Anlage 1 – Übersichtsskizze

Anlage 2 – Bebauungsplanentwurf

Anlage 3 – Begründung zum Bebauungsplanentwurf

Anlage 3.1 – Auswirkungsanalyse

Die Anlagen 2 - 3.1. liegen in den Fraktionen und im Bereich OB zur Einsichtnahme aus.

Sachverhalt

Beschlusslage:

Das Bauleitplanverfahren zum Bebauungsplan wurde mit dem Aufstellungsbeschluss Nr. 1368/20 vom 21.07.2021, bekannt gemacht im Amtsblatt Nr. 15 vom 20.08.2021, eingeleitet.

Das Verfahren wird gemäß § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren durchgeführt, da lediglich Festsetzungen nach § 9 Abs. 2a und 2b BauGB (Regelungen zum Einzelhandel und zu Vergnügungsstätten) getroffen werden sollen. Das Verfahren wird 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 wurde gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 BauGB verzichtet.

Sachverhalt:

Der Bebauungsplan wird aufgestellt, um die planungsrechtliche Zulässigkeit von

Einzelhandelsbetrieben (§ 9 Abs. 2a BauGB) und Vergnügungsstätten (§ 9 Abs. 2b BauGB) im Plangebiet verbindlich zu ordnen. Die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben und Vergnügungsstätten soll vorausschauend durch einen Bebauungsplan erfolgen, anstatt in Zukunft lediglich einzelfallbezogene Beurteilungen von Vorhaben vornehmen zu müssen.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von 23,3 ha

Die Teilfläche A innerhalb des Geltungsbereichs umfasst 1,1 ha.

Die Teilfläche B innerhalb des Geltungsbereichs umfasst 0,1 ha.

Das Plangebiet befindet sich auch infolge der Aufhebung älterer Planungen (LIN602, LIA276, LIA278 und LIA278 1. Änderung) im unbeplanten Innenbereich, die Zulässigkeit solcher Nutzungen bestimmt sich demnach nach § 34 BauGB. Der Bereich des SB-Warenhauses befand sich aufgrund fehlender Rechtswirksamkeit schon vor Aufhebung der Planungen im unbeplanten Innenbereich gem. § 34 BauGB.

Im unbeplanten Innenbereich hat der Gesetzgeber den Gemeinden die Möglichkeit eingeräumt, in einem Bebauungsplan ausschließlich Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung zu treffen, wenn der Bebauungsplan ausschließlich der Erhaltung oder Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche und damit der Steuerung von Einzelhandelsbetrieben (§ 9 Abs. 2a BauGB) bzw. der Steuerung von Vergnügungsstätten (§ 9 Abs. 2b BauGB) dient.

Mit dem Bebauungsplan sollen somit zentrenrelevante Einzelhandelsbetriebe im Wesentlichen ausgeschlossen werden, um die zentralen Versorgungsbereiche zu schützen. Spielhallen und spielhallenähnliche Vergnügungsstätten sollen ausgeschlossen werden, um bestehende Wohnnutzungen zu schützen. Der Bestand soll dabei gewürdigt und gesichert werden. Erweiterungen und Veränderungen des im Plangebiet bestehenden SB-Warenhauses (Sonderstandort Globus II gem. Einzelhandels- und Zentrenkonzept) sollen in geringfügigem Maße mit klar geregelten Verkaufsflächenobergrenzen zulässig sein, innerhalb derer sich das Vorhaben nachweisbar nicht schädlich auf die zentralen Versorgungsbereiche und die Nahversorgung auswirkt.

Angesichts konkreter Erweiterungsabsichten seitens des bestehenden Globus SB-Warenhauses am Sonderstandort Globus II wird deutlich, dass für die Beurteilung der Zulässigkeit solcher Vorhaben im Plangebiet eine verlässliche und verbindliche Grundlage fehlt. Seitens der Firma Globus ist für das am Standort bestehende SB-Warenhaus eine Umstrukturierung und geringfügige Erweiterung der Verkaufsfläche um 325 m² bzw. rd. 4% im Sortiment Nahrungs-/ Genussmittel, also im Bereich der nahversorgungsrelevanten Sortimente, beabsichtigt. In Relation zur bestehenden Gesamtverkaufsfläche von rd. 7.308 m² handelt es sich um eine geringfügige Erweiterung, deren Vereinbarkeit mit den städtebaulichen Zielen der Stadt im Planverfahren überprüft wird. Gemäß dem Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Erfurt ist eine Erweiterung der bestandsgeschützten Verkaufsflächenobergrenzen zentrenrelevanter Sortimente an diesem Standort auszuschließen. Derzeit existieren aufgrund der nach § 34 BauGB vorzunehmenden Beurteilung von Bauvorhaben allerdings keine planungsrechtlichen Vorgaben, die wesentliche Erweiterungen oder Änderungen ausschließen. Mit dem einfachen Bebauungsplan LIN736 soll ein solches Instrument geschaffen werden. In das Planverfahren wurde eine Auswirkungsanalyse (Anlage 4) eingestellt, die die Verträglichkeit der Erweiterung beurteilt. Eine darüberhinausgehende Erweiterung soll nach Rechtswirksamkeit des Bebauungsplanes aber ausgeschlossen werden.

Auch im Weiteren besteht innerhalb des Sonderstandortes Globus II ein Regelungserfordernis. Der ehemalige Baumarkt steht seit 2013 leer. Aufgrund fehlender planungsrechtlicher Reglementierungen ist zu befürchten, dass sich dort, weiterer Einzelhandel mit zentren- oder nahversorgungsrelevanten Sortimenten ansiedelt. Gleiches trifft auf den weiteren Verlauf der Weimarischen Straße in Richtung des Linderbachs zu. U. a. im Bereich der Kreuzung Weimarische Straße / Azmannsdorfer Straße besteht eine größere Brachfläche.

Weiterhin sollen im Plangebiet solche Nutzungen ausgeschlossen werden, die die Wohnnutzungen oder andere schutzbedürftige Anlagen oder die städtebauliche Funktion des Gebietes beeinträchtigen. Teil des Plangebiets sind zwei Vergnügungsstätten (Spielhallen). Vergnügungsstätten können aufgrund ihrer höheren Wertschöpfung andere Gewerbe verdrängen oder aufgrund ihrer Zulässigkeit zu Bodenwertsteigerungen führen, die eine Ansiedlung anderer Gewerbebetriebe erschweren. Dies soll durch die aktive Planung des derzeit noch nicht reglementierten Abschnitts der Weimarischen Straße verhindert werden. Im Plangebiet sollen somit Nutzungskonflikte mit bestehenden Gewerbebetrieben zukünftig vermieden und Wohnnutzungen geschützt werden. Ein solcher Bebauungsplan nach § 9 Abs. 2b BauGB stellt gerade einen ausdrücklich zulässigen Ausschlussbepauungsplan für spezielle Nutzungsarten dar.

Der Planumgriff umfasst einen großen Teil Linderbachs, in welchem bereits verschiedene Gewerbebetriebe ansässig sind. Die Einzelhandelsnutzungen bestehen mit Ausnahme des Sonderstandortes Globus II überwiegend aus nicht zentrenrelevanten Sortimenten. Diese Gewerbetreibenden werden durch den neuen Bebauungsplan im Bestand geschützt. Durch den einfachen Bebauungsplan werden keine Bauflächenreglementierungen oder Beschränkungen geschaffen und die vorhandene Eigenart der Umgebung wird nicht verändert. Für die vorhandenen Gewerbebetriebe entstehen aus der Planung keine Nachteile.

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

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 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 eine Entscheidung in Verbindung mit einem 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 gewichten und abzuwägen. Das Nachhaltigkeitscontrolling und demographische Controlling ist somit integraler Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens und erfolgt nicht gesondert.