

Titel der Drucksache:

**Bebauungsplan LIN736 „Am Weiherweg„ -
Abwägungs- und Satzungsbeschluss**

Drucksache

1648/23

Stadtrat

Entscheidungsvorlage

öffentlich

Beratungsfolge	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Dienstberatung OB	26.10.2023	nicht öffentlich	Vorberatung
Ortsteilrat Linderbach	02.11.2023	öffentlich	Anhörung
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau, Umwelt, Klimaschutz und Verkehr	21.11.2023	öffentlich	Vorberatung
Stadtrat	13.12.2023	öffentlich	Entscheidung

Beschlussvorschlag

01

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.

02

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 Bebauungsplan LIN736 „Am Weiherweg“, bestehend aus der Planzeichnung (Anlage 2, M 1:1000) mit den textlichen Festsetzungen in seiner Fassung vom 09.08.2023, als Satzung beschlossen.

26.10.2023, 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 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			
↓				
	2023	2024	2025	2026
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 – Bebauungsplan
- Anlage 3 – Begründung
- Anlage 4 – Abwägung
- Anlage 5 – Auswirkungsanalyse
- Anlage 6 – Information zu redaktionellen Änderungen

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

Sachverhalt

Der Bebauungsplan wurde 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 wurde. 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 5) 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. Nicht-zentrenrelevanter Einzelhandel (z.B. ein Baumarkt oder Möbelhaus) kann sich an dieser Stelle im Rahmen des Bebauungsplanes aber etablieren und auch untergeordnete zentrenrelevante Randsortimente (bis 10% Verkaufsfläche) führen. Gleiches trifft auf den weiteren Verlauf der Weimarerischen Straße in Richtung des Linderbachs zu. U. a. im Bereich der Kreuzung Weimarerische 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.

Verfahrensablauf

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.

Der Stadtrat Erfurt hat am 08.03.2023 mit Beschluss Nr. 0914/22 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung gebilligt und die öffentliche Auslegung gem. §§ 13 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung sind gem. §§ 13 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB im Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt Nr. 6 vom 29.03.2023 ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Entwurf des Bebauungsplanes und dessen Begründung haben gem. §§ 13 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB in der Zeit vom 11.04.2023 bis zum 12.05.2023 öffentlich ausgelegt. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gem. §§ 13 Abs. 2 Nr. 3 i.V.m. 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 29.03.2023 zur Stellungnahme aufgefordert worden.

Das Verfahren wurde gemäß § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren durchgeführt, da lediglich Festsetzungen nach § 9 Abs. 2a und 2b BauGB (Regelungen zum Einzelhandel und zu Vergnügungsstätten) getroffen wurden. Das Verfahren wurde 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.

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 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.