

Titel der Drucksache:

**BIN031 "Büro- u. Gewerbepark" - 1. Änderung,  
Abwägungs- und Satzungsbeschluss**

Drucksache

**0232/24**

Stadtrat

Entscheidungsvorlage

öffentlich

Beratungsfolge	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Dienstberatung OB	29.02.2024	nicht öffentlich	Vorberatung
Ortsteilrat Bindersleben	07.03.2024	öffentlich	Vorberatung
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau, Umwelt, Klimaschutz und Verkehr	09.04.2024	öffentlich	Vorberatung
Stadtrat	15.05.2024	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 die 1. Änderung des Bebauungsplanes BIN031 „Büro- u. Gewerbepark“, gemäß § 13 BauGB, bestehend aus dem Textbebauungsplan (Anlage 2) mit den textlichen Festsetzungen in seiner Fassung vom 25.01.2024 als Satzung beschlossen.

29.02.2024, gez. i.V. Hofmann-Domke

Datum, Unterschrift

<b>Nachhaltigkeitscontrolling</b> <input type="checkbox"/> Nein <input checked="" type="checkbox"/> Ja, siehe Anlage	<b>Demografisches Controlling</b> <input type="checkbox"/> Nein <input checked="" type="checkbox"/> Ja, siehe Anlage			
<b>Finanzielle Auswirkungen</b> <input checked="" type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja →	<b>Nutzen/Einsparung</b> <input checked="" type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja, siehe Sachverhalt			
↓	Personal- und Sachkosten (in EUR) / Personalkosteneinsparung (in VbE)			
<b>Deckung im Haushalt</b> <input type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja	<b>Gesamtkosten</b> <b>EUR</b>			
↓				
	<b>2024</b>	<b>2025</b>	<b>2026</b>	<b>2027</b>
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"/> <b>Deckung siehe Entscheidungsvorschlag</b>				

#### Fristwahrung

Ja  Nein

#### Anlagenverzeichnis

Anlage 1 - Übersichtsskizze

Anlage 2 – Textbebauungsplan - BIN031 „Büro- u. Gewerbepark"1. Änderung

Anlage 3 – Begründung

Anlage 3.1 - Bebauungsplan BIN031 „Büro- u. Gewerbepark"

Anlage 4.a)- Abwägung öffentlich

Anlage 4.b)- Abwägung nicht öffentlich

Die Anlagen 2-4 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
- Der Aufstellungsbeschluss, die Billigung des Entwurfes und die öffentliche Auslegung des Textbebauungsplans - BIN031 „Büro- u. Gewerbepark" - 1. Änderung (Drucksache Nr. 0497/22) wurde in der Sitzung des Stadtrates am 01.06.2022 gefasst und im Amtsblatt Nr.

12 am 29.06.2022 veröffentlicht.

- Die Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes erfolgte vom 11.07.bis 12.08.2022.
- Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung von anerkannten Naturschutzvereinigungen nach § 63 BNatSchG bzw. die innergemeindliche Beteiligung von Ämtern der Stadtverwaltung Erfurt erfolgte mit Schreiben vom 29.06.2022.
- Des Weiteren wurde zur Sicherung der Planung nach dem Ablauf der Jahresfrist einer Zurückstellung eines Baugesuches entsprechend § 15 BauGB die Veränderungssperre VS030 für den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes BIN031 „Büro- und Gewerbepark“ am 24.05.2023 vom Stadtrat (Beschl.-Nr. 0401/23) beschlossen und am 07.06.2023 im Amtsblatt der Stadt bekanntgemacht.

### **Sachverhalt:**

Der Bebauungsplan BIN031 „Büro- u. Gewerbepark“ soll im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB geändert werden, um den Ausschluss der Neuansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungsrelevanten oder sonstigen zentrenrelevanten Kernsortimenten zu 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 wurde gemäß § 15 BauGB zurückgestellt und eine Veränderungssperre nach § 14 BauGB beschlossen.

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 m<sup>2</sup> 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.

Mit dem Entwurf des Textbaugebungsplans wurde die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Es wurden keine Stellungnahmen vorgebracht sowie normative Hinderungsgründe aufgezeigt, die der Weiterführung des Bebauungsplanverfahrens und dem Satzungsbeschluss entgegenstehen. Die erfassten Hinweise und Anregungen wurden in der Abwägung der privaten und öffentlichen Belange geprüft.

### **Änderungen nach Offenlage**

Nach der öffentlichen Auslegung der 1. Änderung des Bebauungsplanes BIN031 wurden auch entsprechend der Abwägung redaktionelle Änderungen in den Bebauungsplan aufgenommen.

Die Änderungen haben keinerlei Auswirkungen auf die Ziele, die Grundzüge des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes BIN031.

Die im Bebauungsplan formulierten sonstigen planungsrechtlichen Festsetzungen z.B. zur Art und Maß der baulichen Nutzung, der überbaubaren Grundstücksflächen, zur Erschließung, zu den öffentlichen und privaten Grünflächen und die sonstigen Festsetzungen gelten unverändert weiter fort, werden jedoch redaktionell entsprechend der z. T. notwendigen Korrektur ihrer Ermächtigungsgrundlage neu sortiert und ersetzen mit dem Inkrafttreten der Satzung die bisherigen rechtsverbindlichen textlichen Festsetzungen und Hinweise des Bebauungsplanes BIN031.

#### Weitere Schritte nach Beschlussfassung

Die 1. Änderung des Bebauungsplans 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 ist somit integraler Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens und erfolgt nicht gesondert.