

Titel der Drucksache:

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan ILV768
„Lebensmittelmarkt nördlich Eislebener
Straße“- Einleitungs- und
Aufstellungsbeschluss**

Drucksache

1035/24

Stadtrat

Entscheidungsvorlage

öffentlich

Beratungsfolge	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Dienstberatung OB	28.04.2025	nicht öffentlich	Vorberatung
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau, Umwelt, Klimaschutz und Verkehr	05.06.2025	öffentlich	Vorberatung
Stadtrat	25.06.2025	öffentlich	Entscheidung

Beschlussvorschlag

01

Dem Antrag auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens nach § 12 Abs.2 BauGB vom 19.02.2024 für das Vorhaben Erweiterung/Umbau eines Lebensmittelmarktes nördlich der Eislebener Straße wird gemäß § 12 Abs.2 Satz 1 BauGB nach pflichtgemäßem Ermessen zugestimmt. Das Bebauungsplanverfahren soll eingeleitet werden.

02

Für den Bereich des Lebensmittelmarktes nördlich der Eislebener Straße soll gemäß § 12 Abs. 1 Satz 1 BauGB i. V. m. § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB der vorhabenbezogener Bebauungsplan ILV768 „Lebensmittelmarkt nördlich Eislebener Straße“ aufgestellt werden. Der Bereich wird entsprechend der zeichnerischen Festsetzung des Geltungsbereiches im Vorentwurf zum Bebauungsplan umgrenzt.

Mit dem Bebauungsplan werden folgende Planungsziele angestrebt:

- Erweiterung und Umbau des bestehenden Lebensmittelmarktes
- Sicherung der bestehenden baulichen Nutzung
- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für einen großflächigen Lebensmittelmarkt mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten
- Sicherung gestalterischer Grundprinzipien für bauliche Hauptanlagen sowie Stellplatzflächen.

Mit dem Bebauungsplan sollen die Erhaltungs- und Sanierungsziele der Erhaltungssatzung EH014 „Magdeburger Allee“ gebietsbezogen konkretisiert werden.

03

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt.

Auf die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 BauGB verzichtet.

28.04.2025, gez. A. Horn

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			
↓				
	2024	2025	2026	2027
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 – Vorhabenbeschreibung

Anlage 3 – Lageplan

Anlage 4 - Antrag auf Einleitung eines Bebauungsplans nach § 12 Abs. 2 BauGB

Sachverhalt

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ILV768 „Lebensmittelmarkt nördlich Eislebener Straße“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung und den Umbau des bestehenden REWE-Marktes geschaffen werden. Gleichzeitig soll der zukünftige, geplante Umbau des nördlich des REWE-Marktes gelegenen Gebäudeteils, der derzeit durch die Deutsche Post genutzt wird, in den planungsrechtlichen Voraussetzungen berücksichtigt werden. Die Stellplatzflächen sollen neu geordnet und die interne Verkehrsführung geändert werden.

Durch die Zusammenlegung der derzeit bestehenden Verkaufsflächen des Lebensmittelmarktes (698,46 m²) und des Getränkemarktes (597,49 m²) sowie der geplanten Erweiterung entsteht am Standort eine Gesamtverkaufsfläche von ca. 1900 m². Der Lebensmittelmarkt und der Getränkemarkt sollen zusammengelegt werden. Die bauliche Erweiterung beschränkt sich auf den straßenabgewandten Bereich (Innenhof) sowie auf die bestehende Anlieferungszone.

Die zwischen den Geschäften befindliche Anlieferungsrampe soll ebenfalls zur Verkaufsfläche umgewandelt werden. Die zukünftige Anlieferung erfolgt ebenerdig außerhalb der Gebäude. Hierzu ist ein Schallgutachten anzufertigen. Weitere Flächen der westlich angrenzenden Gewerbeeinheiten sollen ebenfalls in Verkaufsfläche umgewandelt werden.

Aufgrund der sich veränderten Anlieferung soll der Ein- und Ausfahrtsbereich zu den Parkplatzflächen getauscht werden. Die Parkplatzflächen sollen aufgewertet und begrünt werden. Dabei werden die gesamten Stellplatzflächen berücksichtigt und ein einheitliches Parkkonzept erstellt. Im weiteren Planungsverlauf sollen die Fahrradstellplätze in der Nähe des Einganges zum Supermarkt angeordnet werden und Stellplätze für Lastenräder und E-Bikes berücksichtigt werden.

An den derzeit bestehenden Getränkemarkt schließt nördlich ein Gebäudeteil an, der derzeit durch die Deutsche Post genutzt wird. Die Vorhabenträger beabsichtigen diesen Gebäudeteil ebenfalls umzubauen und um ein Geschoss zu erweitern. In dem Gebäudeteil sollen zusätzliche Büroflächen und Flächen für Dienstleistungen entstehen. Mit dem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Umbau geschaffen werden. Dieser soll sich in das Gesamtvorhaben einfügen.

Einzelhandels- und Zentrenkonzept:

Das Vorhaben befindet sich im zentralen Versorgungsbereich Ilversgehofen/Magdeburger Allee. Es entspricht den Zielen des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts der Landeshauptstadt Erfurt.

Die Magdeburger Allee stellt ein Nebenzentrum neben der Erfurter Innenstadt dar und zeichnet sich durch seine besondere Bedeutung aus. Das Angebot ist kleinteilig, spezifisch und häufig durch Fachgeschäfte geprägt und wird durch zentrenrelevante und nahversorgungsrelevante Sortimente ergänzt.

Im zentralen Versorgungsbereich Magdeburger Allee sind Einzelhandelsansiedlungen mit zentrenrelevantem Kernsortiment zulässig. Die Ansiedlung einzelner großflächiger Einzelhandelsbetriebe ist möglich. Negative städtebauliche Wirkungen auf die Altstadt, auf nahversorgungsrelevante Streulagen und eine Beeinträchtigung der Entwicklungsfähigkeit der Altstadt sind durch eine städtebauliche Wirkungsanalyse auf Kosten des Vorhabenträgers im Auftrag der Stadt auszuschließen. Diese Vorgehensweise entspricht der in der DS0313/10 beschlossenen Vorgehensweise des Stadtrates. Diese gewährt ein einheitliches Verwaltungshandeln in Konsens mit dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept.

Flächennutzungsplan (FNP):

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Erfurt ist wirksam mit Bekanntmachung vom 27.05.2006 und wurde neu bekannt gemacht im Amtsblatt vom 14.07.2017. Der Bereich Ecke Magdeburger Allee/ Eisleber Straße ist im wirksamen Flächennutzungsplan als Gemischte Bauflächen (M) dargestellt. Diese Darstellung umfasst dabei größere Bereiche im Stadtteil Ilversgehofen um die Magdeburger Allee herum mit einer vielfältigen Mischung aus Wohnen, verschiedensten Handelsnutzungen, Praxen, Büros und Kleingewerbe. Das Vorhaben entspricht den Zielen und Vorgaben des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Landeshauptstadt Erfurt. Die Funktion der Gemischten Baufläche (M) im größeren Zusammenhang wird gewahrt.

Wahl des Verfahrens:

Dem Antrag auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens ging eine Bauvoranfrage (Az. A0023/2022-2) voraus. Diese wurde abgelehnt, da aufgrund des geplanten Umbaus und der geringfügigen Erweiterung die Schwelle zur Großflächigkeit des Lebensmittelmarktes überschritten wird. Somit wird ein Bebauungsplanverfahren erforderlich.

Derzeit existiert kein Bebauungsplan, der die Zulässigkeit von großflächigen Einzelhandelsbetrieben regelt. Der einfache Bebauungsplan ILV696 regelt lediglich die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten auf der Grundlage des § 9 Abs. 2b BauGB. Im Vorhabenbereich werden derzeit Vorhaben auf der Grundlage von § 34 BauGB beurteilt. Da in der näheren Umgebung kein vergleichbares Vorhaben existiert muss ein Bebauungsplan aufgestellt werden.

Der Bebauungsplan soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß §13a BauGB aufgestellt werden.

Die Finanzierung der Planungsleistungen (Gutachten) sowie die Herstellung der Erschließungsanlagen werden durch den Vorhaben- und Erschließungsträger übernommen. Hierzu wird ein entsprechender Vertrag mit dem Vorhabenträger geschlossen.

Weitere Schritte nach Beschlussfassung

Der Einleitungs- und Aufstellungsbeschluss wird gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB ortsüblich im Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt bekanntgemacht.

Gemäß § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB wird in der Bekanntmachung darauf hingewiesen, wo sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten kann und dass sich die Öffentlichkeit innerhalb einer bestimmten Frist zur Planung äußern kann.

Mit dem Antragsteller (Vorhabenträger) wird der erforderliche Durchführungsvertrag gemäß § 12 Abs. 1 Satz 1 BauGB zur Vorbereitung und Durchführung dieses Bebauungsplanverfahrens vor Satzungsbeschluss abgeschlossen.

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.