

**Titel der Drucksache:**

**BUE219 "Übern Krautländern, Rudolstädter  
Straße, Dorfgebiet und öffentliche  
Einrichtung" - 2.Änderung; Billigung des  
Entwurfs und öffentliche Auslegung**

**Drucksache**

**0827/24**

**Stadtrat**

Entscheidungsvorlage

öffentlich

Beratungsfolge	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Dienstberatung OB	19.08.2024	nicht öffentlich	Vorberatung
Ortsteilrat Urbich	29.10.2024	öffentlich	Anhörung
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau, Umwelt, Klimaschutz und Verkehr	21.11.2024	öffentlich	Vorberatung
Stadtrat	06.11.2024	öffentlich	Entscheidung

**Beschlussvorschlag**

01

Der Entwurf des Bebauungsplanes BUE219 "Übern Krautländern, Rudolstädter Straße, Dorfgebiet und öffentliche Einrichtung"; 2. Änderung (Anlage 2) in seiner Fassung vom 18.07.2024 und die Begründung (Anlage 3) werden gebilligt.

04

Der Entwurf des 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.

19.08.2024, gez. A. Horn

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 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> EUR			
↓				
	<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

Anlage 3 – Begründung

Anlage 3.1 – Rechtsverbindlicher Bebauungsplan BUE219\_1. Änderung

Anlage 3.2 – Bestandsaufnahmen gewerblicher Nutzungen

#### Beschlusslage

##### Flächennutzungsplan

- Die Stadt Erfurt verfügt über einen Flächennutzungsplan (FNP), wirksam mit Bekanntmachung vom 27.05.2006 im Amtsblatt Nr. 11/2006, neu bekannt gemacht am 14.07.2017 im Amtsblatt Nr. 12/2017, zuletzt geändert durch die FNP-Änderung Nr. 44, wirksam mit Veröffentlichung vom 27.03.2024 im Amtsblatt Nr. 6/2024.

-

##### Bebauungsplan

- Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan BUE219 vom 25.10.1993 (DS BUE 61/93); bekannt gemacht als öffentlicher Aushang am 07.03.1994
- Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan BUE219 1. vereinfachte Änderung am 18.03.1998 (DS BUE061/98); bekannt gemacht durch Veröffentlichung im Amtsblatt Nr. 7/1998
- Aufstellungsbeschluss zur 2. Änderung des Bebauungsplanes BUE219 vom 09.03.2022 (DS 1645/21); bekannt gemacht im Amtsblatt Nr. 7/2022 vom 20.04.2022

## Sachverhalt

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes BUE219 werden folgende Ziele angestrebt:

- Sicherung der Entwicklungsfähigkeit der wohnort- und somit der verbrauchernahen Versorgung in Urbich sowie in den benachbarten Ortsteilen Dittelstedt, Büßleben und Niedernissa sowie
- Ausschluss der Neuansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungsrelevanten und sonstigen zentrenrelevanten Kernsortimenten im bestehenden Bebauungsplan BUE219 "Übern Krautländern, Rudolstädter Straße, Dorfgebiet und öffentliche Einrichtung".

Der übergeordnete Zweck auch dieser Bauleitplanung ist es, in den Ortsteilen eine möglichst flächendeckende und wohnortnahe Nahversorgungsmöglichkeit zu sichern und zukünftig entwickeln zu können. Allerdings lässt das Bauplanungsrecht es nicht zu, konkrete Festsetzungen zur Anzahl und Größenordnung einer gebietsverträglichen Nahversorgungseinrichtung zu treffen. So ist es z.B. nicht möglich, auf einer bestimmten Fläche nur ein Vorhaben mit einer bestimmten Nutzung festzusetzen. Dies ist nur mit vorhabenbezogenen Bebauungsplänen zulässig. Eine rechtssichere Regelung zur Steuerung des nahversorgungs- und zentrenrelevanten Einzelhandels unterhalb der sogenannten Großflächigkeitsschwelle ist für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes BUE219 auch nur in Form einer Satzung entsprechend des vorgelegten Entwurfes möglich, da die augenblickliche Rechtslage auf den bestehenden freien Flächen des Bebauungsplans eine Vielzahl von diversen Einzelhandelsbetrieben zulässt, die sich letztlich zu einer Einzelhandelsagglomeration mit potenziell negativen Auswirkungen auf die Wohnruhe und vorhandene Einzelhandelsstruktur verdichten könnte.

In den Dorf- und Mischgebieten sollen trotz der 2. Änderung des Bebauungsplanes BUE219 Einzelhandelsbetriebe zugelassen werden, die dem Baugebietscharakter entsprechen und eine städtebauliche Entwicklung hinsichtlich Einzelhandel in Urbich ermöglichen. Diese korrespondieren mit den allgemein zulässigen Nutzungen in Dorf- und Mischgebieten gemäß Baunutzungsverordnung (z.B. Pflanzen – und Gartenbaubetriebe; Kamine, Kfz, Möbel - sonstige Gewerbebetriebe). Ergänzungs- und Randsortimente sind zulässig.

Künftig soll die Herstellung des Baurechts eines Einzelhandelsbetriebes mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten über einen gesonderten vorhabenbezogenen Bebauungsplan erfolgen, wobei die Beschränkung der Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten auf solche Betriebe, die der Nah- und/ oder Gebietsversorgung dienen und die keine negativen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche haben, erfolgt. Die Bewertung des Vorliegens dieser Anforderungen ist nach dem "Grundsatz 1: Steuerung von Einzelhandel mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten" gemäß Seite 133-137 des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes 2017 der Landeshauptstadt Erfurt vorzunehmen.

Das Änderungsverfahren ist erforderlich, um rechtssichere und dem gesamtstädtischen Einzelhandels- und Zentrenkonzept entsprechende Regelungen zur Einzelhandelsnutzungen zu treffen. Hierbei handelt es sich um Regelungen mit Festsetzungscharakter, sodass die Durchführung eines formellen Verfahrens notwendig ist.

Der Bebauungsplan wurde als Textbebauungsplan aufgestellt, da die genannten Ziele ausschließlich Textliche Festsetzungen betreffen.

### **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 Drucksache 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.