

Titel der Drucksache:

**Bebauungsplan LIN736 „Am Weiherweg„ - 1.  
Änderung, Aufstellungsbeschluss, Billigung  
des Entwurfes und öffentliche Auslegung**

Drucksache

**1883/24**

Stadtrat

Entscheidungsvorlage

öffentlich

Beratungsfolge	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Dienstberatung OB	06.03.2025	nicht öffentlich	Vorberatung
Ortsteilrat Linderbach	20.03.2025	öffentlich	Anhörung
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau, Umwelt, Klimaschutz und Verkehr	03.04.2025	öffentlich	Vorberatung
Stadtrat	07.05.2025	öffentlich	Entscheidung

#### Beschlussvorschlag

01

Der rechtskräftige Bebauungsplan LIN736 „Am Weiherweg“ soll geändert werden.

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes werden folgende Planungsziele angestrebt:

- Herauslösen des Teilbereich A zur Herstellung der Rechtsicherheit
- Ordnung der planungsrechtlichen Zulässigkeit von zentrenrelevantem Einzelhandel und Vergnügungsstätten

02

Das Verfahren wird im vereinfachten Verfahren 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 wird gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 BauGB verzichtet.

03

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes LIN736 „Am Weiherweg“ in seiner Fassung vom 04.11.2024 (Anlage 2) 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.

06.03.2025, 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 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 – Bebauungsplanentwurf LIN736 1.Änderung

Anlage 3 – Begründungsentwurf LIN736 1.Änderung

Anlage 4 – rechtswirksamer Bebauungsplan LIN736 „Am Weiherweg“

Anlage 5 – Auswirkungsanalyse

Anlage 6 - Einzelhandels- und Zentrenkonzept

#### Sachverhalt

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 23,3 ha. Die Teilfläche A, die im Rahmen der 1. Änderung aus dem Geltungsbereich herausgenommen werden soll, umfasst ca. 1,1 ha. Somit wird die Größe des Geltungsbereichs ca. 22,2 ha betragen.

Beabsichtigt ist ein 1. Änderungsverfahren zum rechtskräftigen Bebauungsplan LIN736 "Am Weiherweg" durchzuführen.

Der am 13.12.2023 vom Stadtrat unter der Beschluss-Nr. 1648/23 beschlossene und durch das Landesverwaltungsamt am 31.01.2024 nicht beanstandete Bebauungsplan soll geändert werden, um Zweifel an der Rechtmäßigkeit der Festsetzungen auszuräumen. Durch das Urteil des OVG Magdeburg vom 06.12.2023 – 2 K 77/22 (zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses und der Nichtbeanstandung noch nicht veröffentlicht) muss angenommen werden, dass für die im einfachen Bebauungsplan auf der Rechtsgrundlage von § 9 Abs. 2a BauGB für den Planbereich A

(Globus SB-Warenhaus) getroffenen textlichen Festsetzungen keine Rechtsgrundlage existiert. Deshalb soll dieser Teilbereich aus dem Bebauungsplan herausgenommen werden, sodass ausschließlich rechtmäßige Festsetzungen Bestandteil des Bebauungsplan LIN736 "Am Weiherweg" sind. Das Erfordernis für die 1. Änderung des Bebauungsplans besteht also lediglich für den ehemals als Teilfläche A (bestehendes SB-Warenhaus) festgesetzten Bereich und den dazugehörigen textlichen Festsetzungen. Die textliche Festsetzung 1.5 (alt) wird herausgenommen und in den Bebauungsplan LIN771 überführt. Die übrigen Festsetzungen bleiben unverändert.

Die Planungsziele des Bebauungsplans LIN736 bleiben erhalten.

Für die aus dem Geltungsbereich herausgenommene Fläche soll in einem parallelen Bebauungsplanverfahren (DS1885/24 – LIN771) auf der Grundlage von § 11 BauNVO eine Sondergebietsfestsetzung vorgenommen werden. Die für dieses Sondergebiet vorgesehenen Festsetzungen und damit auch die zulässige Art der baulichen Nutzung (großflächiger Einzelhandel) sowie die zulässigen Verkaufsflächen sollen gegenüber den bisher im Bebauungsplan LIN736 "Am Weiherweg" für den Teilbereich A getroffenen Regelungen inhaltlich unverändert bleiben. Der einfache Bebauungsplan LIN736-1.Änderung wird somit aufgestellt, um die planungsrechtliche Zulässigkeit von zentrenrelevanten Einzelhandelsbetrieben und Vergnügungsstätten im Plangebiet weiterhin verbindlich zu ordnen. In Anbetracht der vorhandenen städtebaulichen Situation sind weitergehende Regelungen und Änderungen, die über die bereits getroffenen Festsetzungen und weiterhin fortbestehenden Planungsziele zur Steuerung von Einzelhandelsbetrieben und Vergnügungsstätten hinausgehen, nicht erforderlich. Für die aus dem Geltungsbereich herauszunehmende Teilfläche A (bestehendes Globus SB-Warenhaus) werden in einem parallelen Bebauungsplanverfahren Festsetzungen in Form eines Baugebietes getroffen.

#### Flächennutzungsplan:

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Erfurt ist wirksam mit Bekanntmachung vom 27.05.2006, wurde neu bekannt gemacht im Amtsblatt vom 14.07.2017. Im Flächennutzungsplan liegt der Bebauungsplan im Bereich der Darstellung von Sonstigen Sondergebieten "Handel" (SO), gemischten Bauflächen "M", gewerblichen Bauflächen "G", Grünflächen ohne Zweckbestimmung sowie von Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge "Sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraßen". Der Bebauungsplan kann gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

#### Verfahren:

Das gegenständliche Änderungsverfahren soll im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt werden. Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB kann gemäß § 13 Abs. 2 S. 1 BauGB abgesehen werden. Die Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB werden durchgeführt.

Von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB wird in einem vereinfachten Verfahren abgesehen.

#### Weitere Schritte nach Beschlussfassung

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

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 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 sind somit integraler Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens und erfolgt nicht gesondert.