

Titel der Drucksache:

**Bebauungsplan LIN771 „SB Warenhaus  
Weimarerische Straße" - Aufstellungsbeschluss,  
Billigung des Vorentwurfs und frühzeitige  
Beteiligung der Öffentlichkeit**

Drucksache

**1885/24**

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

Für den Bereich SB-Warenhaus, Weimarerische Straße in Linderbach soll gemäß § 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB der Bebauungsplan LIN771 aufgestellt werden. Der Bereich wird entsprechend der zeichnerischen Festsetzung des Geltungsbereiches im Vorentwurf zum Bebauungsplan umgrenzt.

Mit dem Bebauungsplan werden folgende Ziele angestrebt:

- Sicherung der bestehenden baulichen Nutzung für das SB-Warenhaus,
- Ermöglichung von Entwicklungen im Sinne des Grundsatzes 8 des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für das SB-Warenhaus,
- Regelung zur Zulässigkeit von zentrenrelevanten Sortimenten,
- Schutz der zentralen Versorgungsbereiche.

02

Der Vorentwurf des Bebauungsplanes LIN771 in seiner Fassung vom 04.11.2024 (Anlage 2) und die Begründung (Anlage 3) werden gebilligt.

03

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wird durch öffentliche Auslegung des Vorentwurfes des Bebauungsplanes und dessen Begründung durchgeführt.

Gemäß § 4 Abs. 1 Satz 1 BauGB werden die Behörden und sonstigen 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 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 – Vorentwurf Bebauungsplan

Anlage 3 – Begründung zum Vorentwurf Bebauungsplan

Anlage 4 – rechtswirksamer Bebauungsplan LIN736 „Am Weiherweg“

Anlage 5 – Auswirkungsanalyse

Anlage 6 – Einzelhandels – und Zentrenkonzept

#### Sachverhalt

Der Planumgriff umfasst ausschließlich das bereits bestehende Globus SB-Warenhaus am Sonderstandort Globus II im Ortsteil Linderbach, soweit es bereits im Bebauungsplan LIN736 "Am Weiherweg" als Teilfläche A festgesetzt worden war. Für diese Fläche wird ein Sonstiges Sondergebiet großflächiger Einzelhandel gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO festgesetzt. Dies entspricht dem genehmigten Bestand.

Der Bebauungsplan wird aufgestellt, um den am Standort ansässigen Einzelhandel (SB-Warenhaus) auch zukünftig planungsrechtlich zu sichern. Bislang war das Plangebiet durch den am 13.12.2023 vom Stadtrat unter der Beschluss-Nr. 1648/23 beschlossenen Bebauungsplan LIN736 "Am Weiherweg" überplant. Es bestehen allerdings Zweifel an der Rechtmäßigkeit der Festsetzungen dieses Bebauungsplans in Bezug auf die Festsetzungen zu den Verkaufsflächenobergrenzen für das SB-Warenhaus. Für die im einfachen Bebauungsplan LIN736 auf der Rechtsgrundlage von § 9 Abs. 2a BauGB für die Teilfläche A (Globus SB-Warenhaus)

getroffenen textlichen Festsetzungen zu sortimentsbezogenen Verkaufsflächenobergrenzen stellt § 9 Abs. 2a BauGB nach jüngerer Rechtsprechung keine Rechtsgrundlage dar. Deshalb soll diese Teilfläche zusammen mit den hierzu getroffenen Festsetzungen aus dem Bebauungsplan LIN736 herausgenommen werden. Der Bebauungsplan LIN736 wird hierzu derzeit parallel zu dem gegenständlichen Bebauungsplan geändert (Siehe DS1883/24). Die alleinige Aufhebung der das SB-Warenhaus betreffenden Festsetzungen des Bebauungsplans LIN736 würde einer zielgerichteten städtebaulichen Entwicklung widersprechen, da sich die Zulässigkeit von Vorhaben dann ausschließlich nach § 34 BauGB richten würde.

Deshalb erfolgt für die aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans LIN736 herausgenommene Fläche (Teilbereich A) im gegenständlichen Bebauungsplanverfahren eine Baugebietsfestsetzung. Auf der Grundlage von § 11 BauNVO soll hier ein Sonstiges Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel festgesetzt werden, für das – anders als im Bebauungsplan LIN736 "Am Weiherweg" – auch tatsächlich differenzierte sortimentsbezogene Verkaufsflächenobergrenzen festgesetzt werden können. Die für dieses Sondergebiet und damit für das SB-Warenhaus vorgesehenen Festsetzungen sollen gegenüber den bisher im Bebauungsplan LIN736 "Am Weiherweg" für die Teilfläche A (bestehendes SB-Warenhaus) getroffenen Regelungen inhaltlich unverändert bleiben, sodass das Zulässigkeitspektrum der Sortimente im SB-Warenhaus weder vergrößert noch verringert wird. Es handelt sich hierbei um die Festsetzung Nr. 1.5 aus dem Bebauungsplan LIN736. Diese Festsetzung wird im neuen Plan LIN771 unter der Nummer 1.1 aufgenommen und aus dem bestehenden Bebauungsplan herausgenommen. Ebenso wird die Erfurter Sortimentsliste Teil des neuen Bebauungsplans LIN771.

Es wird lediglich die Art der baulichen Nutzung geregelt. In Anbetracht der vorhandenen baulichen Situation ist eine weitergehende Regelung, die über die Planungsziele zur Steuerung der zulässigen Art der baulichen Nutzung (SB-Warenhaus) hinausgeht, städtebaulich nicht erforderlich. Eine zukünftige Beurteilung des Plangebietes erfolgt auch weiterhin auf Grundlage des § 34 BauGB.

#### Geltungsbereich:

Das Gebiet des Geltungsbereichs wird wie folgt umgrenzt:

Es umfasst den Teil des bereits bestandskräftigen SB-Warenhauses sowie einer geringfügigen Erweiterungsmöglichkeit des Baukörpers. nördlichen und westlichen Grenze des Flurstücks 267/2, Flur 4, Gemarkung Linderbach. Bestandteil des Geltungsbereichs ist zudem das Flurstück 268/2, Flur 4, Gemarkung Linderbach.

Maßgebend ist die Abgrenzung durch den im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzten Geltungsbereich.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von 11.966 m<sup>2</sup>.

#### 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 eines Sonstigen Sondergebiets "Handel" (SO). Der Bebauungsplan kann gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

### Verfahren:

Der Bebauungsplan soll im Vollverfahren mit Durchführung einer Umweltprüfung aufgestellt werden.

Mit dem vorliegenden Vorentwurf des Bebauungsplans soll die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden, durchgeführt werden.

Mit dem Bebauungsplan werden folgende Ziele angestrebt:

- Sicherung der bestehenden baulichen Nutzung für das SB-Warenhaus,
- Ermöglichung von Entwicklungen im Sinne des Grundsatzes 8 des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für das SB-Warenhaus,
- Regelung zur Zulässigkeit von zentrenrelevanten Sortimenten,
- Schutz der zentralen Versorgungsbereiche.

### Weitere Schritte nach Beschlussfassung:

Der Aufstellungsbeschluss wird gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB sowie Zeitpunkt, Ort und Dauer der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit werden ortsüblich im Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt bekanntgemacht.

### 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.