

Titel der Drucksache:

**Einfacher Bebauungsplan GIS728
"Einzelhandelssteuerung Gewerbegebiet
August-Röbling-Straße / Alte Mittelhäuser
Straße" - Aufstellungsbeschluss**

Drucksache

1658/25

Stadtrat

Entscheidungsvorlage

öffentlich

Beratungsfolge	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Dienstberatung OB	24.07.2025	nicht öffentlich	Vorberatung
Ortsteilrat Gispersleben	18.08.2025	öffentlich	Anhörung
Ortsteilrat Mittelhausen	21.08.2025	öffentlich	Anhörung
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau, Umwelt, Klimaschutz und Verkehr	28.08.2025	öffentlich	Vorberatung
Stadtrat	17.09.2025	öffentlich	Entscheidung

Beschlussvorschlag

01

Der Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplans GIV091 „Gewerbegebiet Mittelhäuser Straße“ vom 04.11.1992 (Beschluss Nr. 193/92, bekannt gemacht im Amtsblatt Nr. 32/1992 am 23.12.1992) wird gemäß § 1 Abs. 8 i.V.m. § 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB aufgehoben.

02

Der Beschluss über die Billigung des Vorentwurfes für den Bebauungsplan GIV091 und die frühzeitige Beteiligung zum Vorentwurf vom 28.03.1994 (Beschluss Nr. 0075/94, veröffentlicht im Amtsblatt Nr. 7/94 vom 08.04.1994) wird gemäß § 1 Abs. 8 i.V.m. § 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB aufgehoben.

03

Der Beschluss über die Billigung des Entwurfes für den Bebauungsplan GIV091 und die öffentliche Auslegung des Entwurfes vom 28.08.2002 (Beschluss Nr. 132/2002, veröffentlicht im Amtsblatt Nr. 18/2002 vom 20.09.2002) wird gemäß § 1 Abs. 8 i.V.m. § 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB aufgehoben.

04

Der Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplans MIT582 „Gartenbau Alte Mittelhäuser Straße“ vom 18.06.2008 (Beschluss Nr. 110/2008, veröffentlicht im Amtsblatt Nr. 12/2008 vom 18.07.2008) wird gemäß § 1 Abs. 8 i.V.m. § 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB aufgehoben.

05

Der Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplans MIT634 „Gewerbegebiet Alte Mittelhäuser Straße/Erfurter Straße“ vom 06.07.2011 (Beschluss Nr. 0856/11, veröffentlicht im

Amtsblatt Nr. 12/2011 vom 22.07.2011) wird gemäß § 1 Abs. 8 i.V.m. § 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB aufgehoben.

06

Für den Bereich östlich und westlich der August-Röbling-Straße sowie der Alten Mittelhäuser Straße soll gemäß § 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB der einfache Bebauungsplan GIS728 „Einzelhandelssteuerung Gewerbegebiet August-Röbling-Straße / Alte Mittelhäuser Straße“ aufgestellt werden.

Der Bereich wird entsprechend der zeichnerischen Festsetzung des Geltungsbereiches gemäß Anlage 2 umgrenzt.

Mit dem Bebauungsplan werden gemäß § 9 Abs. 2a BauGB folgende Planungsziele angestrebt:

- Erhaltung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche gemäß Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Erfurt
- Sicherung einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung
- Reglementierung bzw. Ausschluss von zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten im Geltungsbereich des Bebauungsplans GIS728
- Bestandsschutz bereits genehmigter Einzelhandelsbetriebe, die zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten führen

07

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.

24.07.2024, gez. i. V. Langguth

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			
↓				
	2025	2026	2027	2028
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 1.1 – Übersichtsskizze GIS728

Anlage 1.2 - Übersichtsskizze GIS728 - GIV091 - MIT582 - MIT634 - MIT686

Anlage 2 – Geltungsbereich GIS728

Anlage 3 - Übersichtsskizze GIV091

Anlage 4 - Übersichtsskizze MIT582

Anlage 5 - Übersichtsskizze MIT634

Sachverhalt

Planungsziele

Mit dem Aufstellungsbeschluss werden die folgenden Planungsziele verfolgt:

- Erhaltung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche
- Sicherung einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung
- Reglementierung bzw. Ausschluss von zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten im Geltungsbereich des Bebauungsplans GIS728
- Bestandsschutz bereits genehmigter Einzelhandelsbetriebe, die zentren- und / oder nahversorgungsrelevanten Sortimenten führen.

Planerische Konzeption der Landeshauptstadt Erfurt ist es, mit dem Bebauungsplan die Erhaltung und eine Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche der Landeshauptstadt Erfurt zu ermöglichen und die verbrauchernahe Versorgung der Wohnbevölkerung zu gewährleisten.

Die Erforderlichkeit zur Aufstellung des einfachen Bebauungsplanes GIS728 „Einzelhandelssteuerung Gewerbegebiet August-Röbling-Straße / Alte Mittelhäuser Straße“ mit der Verfolgung der o.g. genannten Planungsziele ist durch die vermehrte Häufung von Einzelhandelsbetrieben in den letzten Jahren in dem Gewerbegebiet zwischen Autobahn und der Straße Am Roten Berg, östlich und westlich der August-Röbling-Straße und der Alte Mittelhäuser Straße, gegeben.

Frühere Stadtratsbeschlüsse für nicht weiter verfolgte Bebauungsplan-Aufstellungsverfahren für das vorliegende Planungsgebiet sollen im Sinne einer besseren Übersichtlichkeit und Klarheit aufgehoben werden, da die städtebaulichen Ziele mit dem gegenständlichen Aufstellungsverfahren hinreichend abgesichert werden können.

Bisherige Beschlüsse

Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Landeshauptstadt Erfurt

Die Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts wurde am 10.04.2019 vom Stadtrat beschlossen (Beschluss Nr. 1772/17) und im Amtsblatt Nr. 9/2019 vom 17.05.2019 bekannt gemacht.

Flächennutzungsplan

- Feststellungsbeschluss Nr. 128/2005 vom 13.07.2005
- Beitrittsbeschluss Nr. 100/2006 vom 26.04.2006, wirksam mit Veröffentlichung im Amtsblatt Nr.11/2006 vom 27.05.2006
- Beschluss der Neubekanntmachung des Flächennutzungsplanes Nr. 1765/16 vom 14.06.2017, Veröffentlichung im Amtsblatt Nr. 12/2017 vom 14.07.2017
- zuletzt geändert durch Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 41, wirksam mit Veröffentlichung vom 25.09.2024 im Amtsblatt Nr. 17/18/2024

Bebauungspläne

Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans GIV091 „Gewerbegebiet Mittelhäuser Straße“ vom 04.11.1992 (Beschluss Nr. 193/92), Beschluss über die frühzeitige Beteiligung zum Vorentwurf des Bebauungsplanes GIV091 „Gewerbegebiet Mittelhäuser Straße“ (Magistratsbeschluss Nr. 0075/94 vom 28.03.1994), Beschluss über die Billigung und die öffentliche Auslegung des Entwurfes des Bebauungsplanes GIV091 „Gewerbegebiet Mittelhäuser Straße“ (Stadtratsbeschluss Nr. 132/2002 vom 28.08.2002 – (Planungsziel Aufhebung – Neu GIS728)

Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans MIT582 „Gartenbau Alte Mittelhäuser Straße“ vom 18.06.2008 (Beschluss Nr. 110/2008) – (Planungsziel Aufhebung – Neu GIS728)

Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans MIT634 „Gewerbegebiet Alte Mittelhäuser Straße/Erfurter Straße“ vom 06.07.2011 (Beschluss zur Drucksachen-Nr. 0856/11) – (Planungsziel Aufhebung – Neu GIS728)

Planungsanlass

Im Planungsgebiet entstanden in den letzten Jahren großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten (wie z.B. Möbelhandel), die in diesem Gewerbegebiet städtebaulich weitgehend unproblematisch sind aber auch Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten (z.B. Bekleidung, Getränke) und Einzelhandelsbetriebe zum Beispiel aus dem Bereich Heimtextil, deren Häufung in diesem Gewerbegebiet sich nachteilig auf den Bestand und die Entwicklungsfähigkeit der Zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Erfurt auswirken können.

Aktuell wurde für eine Fläche an der August-Röbling-Straße ein Antrag auf Bauvorbescheid für einen zentren- bzw. nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsbetrieb gestellt.

Es besteht daher die Gefahr, dass sich weitere Einzelhandelsbetriebe mit zentren- oder nahversorgungsrelevanten Sortimenten ansiedeln und in Folge solcher Ansiedlungen in diesem Bereich sich negative Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung ergeben. Daher besteht akuter Bedarf für diese Planung. Das Bauleitplanverfahren wird gemäß § 13 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 2a BauGB aufgestellt.

Weitere Grundlage hierfür ist u.a. das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Landeshauptstadt Erfurt mit der Darstellung der zentralen Versorgungsbereiche und der Definition von zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten. Die Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts wurde am 10.04.2019 vom Stadtrat beschlossen (Beschluss Nr. 1772/17) und im Amtsblatt bekannt gemacht.

Zurückliegende Beschlüsse des Stadtrats für das Plangebiet

Der in Aufstellung befindliche Bebauungsplan GIS728 überlagert die Geltungsbereiche der in Aufstellung befindlichen Bebauungspläne GIV091, MIT582 und MIT634. Da die seinerzeit die für die Bebauungspläne GIV091, MIT582 und MIT634 beschlossenen Planungsziele aus den Jahren 1992 bis 2011 nicht mehr bzw. nur teilweise umsetzbar sind, sollen diese aufgehoben werden.

Der in Aufstellung befindliche Bebauungsplan GIV091 "Gewerbegebiet Mittelhäuser Straße" wurde im Jahr 2002 öffentlich ausgelegt. Da hier u.a. Straßenverkehrsflächen (u.a. mehrspuriger Ausbau der August-Röbling-Straße) festgesetzt wurden und diese Erschließungsplanung nicht umsetzbar war sowie Außenbereichsflächen innerhalb des Geltungsbereiches erhebliche Mehraufwendungen für Gutachten und Ausgleichsmaßnahmen hervorgerufen hätten, wurde diese Planung nicht weiterverfolgt.

Das Ziel des Bebauungsplans MIT582 „Gartenbau Alte Mittelhäuser Straße“ hinsichtlich der Festsetzung der bestehenden gartenbaulich genutzten Flächen als Sondergebiet Gartenbau gemäß § 11 BauNVO ist damit nicht mehr umsetzbar. Vor kurzem wurde für die Umnutzung der ehemaligen Gewächshausanlagen ein Antrag auf Bauvorbescheid für eine andersartige Gewerbenutzung gestellt.

Für das Bauleitplanverfahren MIT634 „Gewerbegebiet Alte Mittelhäuser Straße/Erfurter Straße“ besteht lediglich ein Aufstellungsbeschluss mit annähernd deckungsgleichen Planungszielen, wobei der Geltungsbereich seinerzeit Flächen nördlich und südlich der BAB 71 sowie eine größere Außenbereichsfläche (Bewertung nach § 35 BauGB) umfasst.

Der seit Ende September 2017 rechtswirksame Bebauungsplan MIT686 "Mittelhausen - Erfurter Straße" überlagert Teile des zur Aufstellung beschlossenen Bebauungsplans MIT634, so dass für eine Fläche südlich der Autobahn bereits planungsrechtliche Regularien für Nutzungen vorgesehen wurden.

In Anbetracht der vorhandenen baulichen Situation sowie der Bewertung der Flächen als Innenbereich gemäß § 34 BauGB ist zumindest in diesem Bereich eine weitergehende Regelung, die über die Planungsziele zur Steuerung von Einzelhandelsbetrieben hinausgeht, städtebaulich nicht erforderlich.

Verfahren:

Der Geltungsbereich für den einfachen Bebauungsplan GIS728 wurde für alle relevanten baulich

bzw. gewerblich genutzten Flächen gewählt. Ausgeschlossen wurden die Bereiche die nach bauaufsichtlicher Einschätzung nicht dem unbeplanten Innenbereich gemäß § 34 BauGB zuzuordnen sind.

Zum aktuellen Zeitpunkt kann nicht ausgeschlossen werden, dass der Geltungsbereich im Rahmen der weiteren städtebaulichen Untersuchungen zum Entwurf des Bebauungsplanes verändert bzw. reduziert wird, sollte sich herausstellen, dass es für einige Bereiche keine Erforderlichkeit zur Regelung gibt oder dieser aufgrund von Regelungsbedarf noch erweitert werden muss.

Das Verfahren wird gemäß § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren durchgeführt, da lediglich Festsetzungen nach § 9 Abs. 2a BauGB (Regelungen zu Einzelhandel) getroffen werden sollen. Grundlage hierfür ist u.a. das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Landeshauptstadt Erfurt. Die Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts wurde am 10.04.2019 vom Stadtrat beschlossen (Beschluss Nr. 1772/17) und im Amtsblatt bekannt gemacht.

Weitere Schritte nach Beschlussfassung

Der Aufstellungsbeschluss GIS728 wird gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB ortsüblich im Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt bekanntgemacht.

Die Aufhebung der Aufstellungsbeschlüsse GIV091, MIT582 und MIT634 werden ortsüblich im Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt bekanntgemacht.

Nachhaltigkeitscontrolling und demographisches Controlling

Gegenstand der Drucksache 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 wichten und abzuwägen. Das Nachhaltigkeitscontrolling und demographische Controlling ist somit integraler Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens und erfolgt nicht gesondert.