

Titel der Drucksache:

Einfacher Bebauungsplan GIK773
"Einzelhandelssteuerung nördlich Straße der
Nationen" - Aufstellungsbeschluss

Drucksache

2943/25

Stadtrat

Entscheidungsvorlagen

öffentlich

Beratungsfolge	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Dienstberatung OB	29.01.2026	nicht öffentlich	Vorberatung
Ortsteilrat Gispersleben	02.02.2026	öffentlich	Anhörung
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau, Umwelt, Klimaschutz und Verkehr	05.03.2026	öffentlich	Vorberatung
Stadtrat	18.03.2026	öffentlich	Entscheidung

Beschlussvorschlag

01

Für den in der Übersichtsskizze (Anlage 1) umgrenzten Bereich

- nördlich der Straße der Nationen und dem Grenzweg
- östlich des Flusslaufes der Gera
- südlich der Straßen Am Anschlußgleis und Industriestraße, sowie
- westlich der Bahnstrecke Erfurt-Nordhausen

soll gemäß § 2 Abs.1 Satz 1 BauGB der einfache Bebauungsplan GIK773 "Einzelhandelssteuerung nördlich Straße der Nationen" aufgestellt werden.

Mit dem Bebauungsplan werden folgende Planungsziele angestrebt:

- Erhaltung, Sicherung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche Moskauer Platz, Berliner Platz, Rieth und Roter Berg
- Sicherung der wohnort- und somit der verbrauchernahen Versorgung in den zentralen Versorgungsbereichen.
- Ausschluss der Neuansiedlung oder Erweiterung von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungsrelevanten oder sonstigen zentrenrelevanten Kernsortimenten im Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

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.

29.01.2026, gez. i. V. Linnert

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 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
<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein

Anlagenverzeichnis
Anlage 1 – Übersichtsskizze
Anlage 2 – Übersicht Zentrale Versorgungsbereiche

Sachverhalt
<u>Beschlusslage</u>
- Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Erfurt, in der Fassung der Fortschreibung 2017 (Drucksache Nr. 0705/1), zuletzt geändert durch DS 0705/19, bekannt gemacht im Amtsblatt Nr. 9/2019 vom 17.05.2019.
<u>Sachverhalt</u>
Der einfache Bebauungsplan GIK773 "Einzelhandelssteuerung nördlich Straße der Nationen" soll gemäß § 9 Abs. 2a BauGB (sektoraler Bebauungsplan) aufgestellt werden. Hiernach können Bebauungspläne zur Erhaltung oder Entwicklung, sowie im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und der Innenentwicklung der Gemeinden für im Zusammenhang bebaute Ortsteile nach § 34 BauGB nur Festsetzungen zur Zulässigkeit bestimmter Arten der baulichen Nutzung nach § 34 Abs. 1 und 2 BauGB enthalten.
Voraussetzung ist der Bezug auf ein städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB. Da der Bebauungsplan Festsetzungen erhalten soll, die Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten innerhalb des Plangebiets nicht zulassen oder nur ausnahmsweise zulassen, beziehen sich die Festsetzungen auf das Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2017 der Landeshauptstadt Erfurt, bekannt gemacht in Amtsblatt Nr. 9 am

17.05.2019.

Die ZVBs (Zentrale Versorgungsbereiche) Moskauer Platz, Berliner Platz, Rieth und Roter Berg liegen jeweils in den Fußgängerzonen in der Mitte der gleichnamigen Ortsteile, von Großwohnsiedlungen im Norden der Landeshauptstadt Erfurt. Die Umfeldgestaltung dieser Zentren wurde und wird mit öffentlichen Mitteln aufwendig saniert. Die Sanierungen dienen der Verbesserung der Aufenthaltsqualität und Barrierefreiheit, aber auch der Aufwertung der einzelnen Adressen in der jeweiligen (fußläufig erreichbaren) Mitte der Großwohnsiedlungen sowie ihrer funktionalen Stabilität. Zentrale Versorgungsbereiche sind schützenswert im Sinne der §§ 1 Abs. 6 Nr. 4, 2 Abs. 2, 9 Abs. 2a und 34 Abs. 3 BauGB und § 11 Abs. 3 BauNVO.

Die vier genannten ZVBs beherberge momentan Vollversorgerbetriebe, Discounter und kleinere Geschäfte sowie weitere Dienstleistungsbetriebe und sind funktional intakt. Insbesondere im Roten Berg wurde im Jahr 2025 ein Einzelhandelszentrum neu errichtet, welches im Zusammenhang mit umliegenden Dienstleistungsbetrieben und Einrichtungen für gesundheitliche Zwecke die komplette Bandbreite eines ZVB erfüllt, ähnlich wie im Ortsteil Moskauer Platz. Auch die ZVBs im Berliner Platz und im Rieth werden ständig weiterentwickelt.

Um die weitere bauliche und funktionelle Entwicklung der jeweiligen Ortsteilmitten zu ermöglichen und die Funktionen eines zentralen Versorgungsbereichs (ZVB) und seine Entwicklungsfähigkeit zu erhalten wird der Bebauungsplan GIK773 "Einzelhandelssteuerung nördlich Straße der Nationen" aufgestellt. Für die zentralen Versorgungsbereiche Moskauer Platz und Roter Berg wurden separate vorhabenbezogene Bebauungspläne aufgestellt, um die Errichtung von Einzelhandelszentren planungsrechtlich sicherzustellen.

Zu einer qualitativen Aufwertung der Versorgungsbereiche zählt auch die Steuerung weiterer Ansiedlungen mit Nahversorgungsfunktionen gemäß den Entwicklungszielen des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts der Landeshauptstadt Erfurt. Geplante Einzelhandelsansiedlungen außerhalb der ZVBs könnten diese Aufwertung gefährden. Es wurde von einem Vorhabenträger kommuniziert, dass demnächst ein Bauantrag für die Ansiedlung nahversorgungsrelevanter Kernsortimente im Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplanes gestellt werden soll. Mit dem Aufstellungsbeschluss besteht die Möglichkeit von den Plansicherungsinstrumenten Gebrauch zu machen und ein Vorhaben gemäß § 15 BauGB zurückzustellen.

Gemäß dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Landeshauptstadt Erfurt 2017 zeichnen sich Zentrale Versorgungsbereiche durch städtebauliche und funktionale Kriterien aus. Sie liegen zentral im Wohnsiedlungsbereich einer Stadt bzw. eines Ortsteils und besitzen eine Versorgungsfunktion für ein über den unmittelbaren Nahbereich hinausgehendes Einzugsgebiet. Kennzeichnend ist in der Regel eine Multifunktionalität, d. h. Mischung von unterschiedlichen Nutzungen wie Einzelhandel und Dienstleistungen, aber auch Gastronomie, Kultur und Freizeit sowie unterschiedlicher Betriebsformen und -größen.

Die o. g. vier ZVBs sind in ihrer kompakten Struktur innerhalb der Wohngebiete sehr gut fußläufig erreichbar, sowie an den öffentlichen Nahverkehr angeschlossen. Die durch die Sanierung gestärkte Aufenthaltsqualität der ZVBs und die vorhandenen sozialen und kulturellen Nutzungen, prägen die Wohngebietszentren. Die oben genannten Kriterien eines ZVB treffen somit auf alle vier ZVBs zu.

Weitere Schritte nach Beschlussfassung

Die Änderung des Aufstellungsbeschlusses wird gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB 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 ist somit integraler Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens und erfolgt nicht gesondert.