

Titel der Drucksache:

**Bebauungsplan BUE219 "Übern Krautländern,
Rudolstädter Straße, Dorfgebiet und
öffentliche Einrichtung", 2. Änderung -
Abwägungs- und Satzungsbeschluss**

Drucksache

2991/25

Stadtrat

Entscheidungsvorlagen

öffentlich

Beratungsfolge	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Dienstberatung OB	02.04.2026	nicht öffentlich	Vorberatung
Ortsteilrat Urbich	28.04.2026	öffentlich	Anhörung
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau, Umwelt, Klimaschutz und Verkehr	30.04.2026	öffentlich	Vorberatung
Stadtrat	20.05.2026	öffentlich	Entscheidung

Beschlussvorschlag

01

Die Abwägung (Anlage 4) zu den im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen wird beschlossen. Das Abwägungsergebnis mit Begründung ist Bestandteil des Beschlusses.

02

Gemäß § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) i.V.m. § 97 Abs. 2 Thüringer Bauordnung (ThürBO) und § 19 Abs. 1 Satz 1, § 2 Abs. 1 und 2 Thüringer Gemeinde- und Landkreisordnung (Thüringer Kommunalordnung - ThürKO) in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses jeweils gültigen Fassung wird die 2. Änderung des Bebauungsplanes BUE219 "Übern Krautländern, Rudolstädter Straße, Dorfgebiet und öffentliche Einrichtung", bestehend aus dem Textbebauungsplan (Anlage 2) mit den textlichen Festsetzungen in seiner Fassung vom 14.11.2025 als Satzung beschlossen.

02.04.2026, gez. A. Horn

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

- Anlagenverzeichnis**
- Anlage 1 – Übersichtsskizze
 - Anlage 2 – Textbebauungsplan – BUE219, 2. Änderung
 - Anlage 3 – Begründung
 - Anlage 3.1 – Rechtsverbindlicher Bebauungsplan BUE219, 1. Änderung
 - Anlage 3.2- Bestandsaufnahme gewerblicher Nutzungen
 - Anlage 4.1 – Abwägung (öffentlich)
 - Anlage 4.2 – Abwägung (nicht öffentlich)

- 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. 41, wirksam mit Veröffentlichung vom 25.09.2024 im Amtsblatt Nr. 17/18/2024.
- 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

- Beschluss über die Billigung des Entwurfs des Bebauungsplanes BUE219, 2. Änderung, und die öffentliche Auslegung vom 06.11.2024 (DS 0827/24); bekannt gemacht im Amtsblatt Nr. 2/2025 vom 15.01.2025
- Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes vom 27.01.2025 bis 28.02.2025
- Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung von anerkannten Naturschutzvereinigungen nach § 63 BNatSchG bzw. die innergemeindliche Beteiligung von Ämtern der Stadtverwaltung Erfurt mit Schreiben vom 28.02.2025

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 Textbepauungsplan aufgestellt, da die genannten Ziele ausschließlich Textliche Festsetzungen betreffen.

Mit dem Entwurf des Textbepauungsplans wurde die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Es wurden keine Stellungnahmen vorgebracht sowie normative Hinderungsgründe aufgezeigt, die der Weiterführung des Bebauungsplanverfahrens und dem Satzungsbeschluss entgegenstehen. Die erfassten Hinweise und Anregungen wurden in der Abwägung der privaten und öffentlichen Belange geprüft.

Änderungen nach Offenlage

Nach der öffentlichen Auslegung der 2. Änderung des Bebauungsplanes BUE219 wurden auch entsprechend der Abwägung redaktionelle Änderungen in den Bebauungsplan aufgenommen. Die Änderungen haben keinerlei Auswirkungen auf die Ziele, die Grundzüge des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes BUE219, 1. Änderung.

Die im Bebauungsplan formulierten sonstigen planungsrechtlichen Festsetzungen z.B. zur Art und Maß der baulichen Nutzung, der überbaubaren Grundstücksflächen, zur Erschließung, zu den öffentlichen und privaten Grünflächen und die sonstigen Festsetzungen gelten unverändert weiter fort.

Weitere Schritte nach Beschlussfassung

Die 2. Änderung des Bebauungsplans wird gemäß § 21 Abs. 3 Satz 1 ThürKO der Rechtsaufsichtsbehörde vorgelegt.

Die Satzung wird gemäß § 21 Abs. 3 Satz 2 ThürKO frühestens nach Ablauf eines Monats ortsüblich bekanntgemacht, sofern die Rechtsaufsichtsbehörde die Satzung nicht beanstandet.

Dabei wird auch angegeben, wo der Plan mit der Begründung während der Dienststunden eingesehen und über den Inhalt Auskunft verlangt werden kann.

Den Einreichern von Stellungnahmen nach § 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB wird das Abwägungsergebnis mitgeteilt.

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