

Titel der Drucksache:

**VS022 - Satzungsbeschluss über die 2.
Verlängerung der Veränderungssperre für den
Geltungsbereich des Bebauungsplanes
MIT634 "Gewerbegebiet Alte Mittelhäuser
Straße/ Erfurter Straße"**

Drucksache

2483/14

Stadtrat

Entscheidungsvorlage

öffentlich

Beratungsfolge	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Dienstberatung OB	15.01.2015	nicht öffentlich	Vorberatung
Ortsteilrat Mittelhausen	10.02.2015	nicht öffentlich	Vorberatung
Ortsteilrat Gispersleben	23.02.2015	nicht öffentlich	Vorberatung
Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt	24.02.2015	nicht öffentlich	Vorberatung
Stadtrat	04.03.2015	öffentlich	Entscheidung

Beschlussvorschlag

01

Auf Grund von § 14 Abs. 1, § 16 Abs. 1 i.V.m. § 17 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) i.V.m. § 88 Abs. 2 Thüringer Bauordnung (ThürBO) und §§ 19 Abs. 1 Satz 1, 2 Abs. 1 und 2 Thüringer Kommunalordnung (ThürKO), beschließt der Stadtrat Erfurt die Satzung über die 2. Verlängerung der am 13.07.2012 in Kraft getretenen Veränderungssperre für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes MIT634 "Gewerbegebiet Alte Mittelhäuser Straße/ Erfurter Straße" - VS022 um ein weiteres Jahr. Der beiliegende Satzungstext (Anlage 3) über die Veränderungssperre und der Lageplan im Maßstab 1:2000 (Anlage 2) sind Bestandteil des Beschlusses.

02

Die Satzung über die 2. Verlängerung der Veränderungssperre ist im Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt ortsüblich bekannt zu machen.

15.01.2015, gez. A. Bausewein

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			
↓				
	2014	2015	2016	2017
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 - Übersichtsskizze

Anlage 2 - Plan mit Geltungsbereich M 1:2000

Anlage 3 - Satzungstext VS022

Die Anlagen 2 und 3 liegen in den Fraktionen und im Bereich Oberbürgermeister zur Einsichtnahme aus.

Beschlusslage

Bebauungsplan MIT634 "Gewerbegebiet Alte Mittelhäuser Straße/ Erfurter Straße"

Aufstellungsbeschluss:

- Beschluss Nr. 0856/2011 vom 06.07.2011, veröffentlicht im Amtsblatt Nr. 12 vom 22.07.2011.

Veränderungssperre:

- VS022 - MIT634 "Gewerbegebiet Alte Mittelhäuser Straße/ Erfurter Straße mit Beschluss - Nr. 0325/12 vom 09.05.2012 in Kraft getreten am 13.07.2012 mit Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 14

- VS022 - 1. Verlängerung - MIT634 "Gewerbegebiet Alte Mittelhäuser Straße/ Erfurter Straße mit Beschluss - Nr. 2445/13 vom 16.04.2014 in Kraft getreten am 20.06.2014 mit Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 11/2014

Flächennutzungsplan:

Wirksam seit Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Erfurt Nr. 11 vom 27.05.2006.

Sachverhalt

Im Bauamt, Abteilung Bauaufsicht, wurde ein Antrag auf Erteilung eines Bauvorbescheides vom 13.04.2011 für den Neubau eines Entertainment-Centers, eines Autoglaser, eines Lebensmittelmarktes, eines Raumausstatter-Fachmarktes, eines Gartenfachmarktes sowie eines Gaststättenbetriebes nördlich der A 71 östlich der Erfurter Straße im Ortsteil Mittelhausen gestellt.

Diese Vorhaben widersprachen den Zielen des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes.

Die Ziele des Bebauungsplanes sehen u.a. in Umsetzung des städtischen Einzelhandelskonzeptes vor, den Fortbestand und die Umstrukturierung des Sonderstandortes Globus Mittelhausen zu sichern, jedoch weitere Ansiedlungen von Einzelhandelsbetrieben, Vergnügungsstätten und ähnlichen Nutzungen auszuschließen.

Um die Planungsziele der Gemeinde bis zum Eintritt der Rechtswirksamkeit des Bebauungsplanes zu sichern, hat der Gesetzgeber die Möglichkeit geschaffen, durch Zurückstellung bzw. durch den Erlass und die 1. und 2. Verlängerung einer Veränderungssperre die Bescheidung um insgesamt maximal 4 Jahre auszusetzen.

Entsprechend wurde hier zur Wahrung der Interessen der Stadt verfahren.

In enger Abstimmung mit Globus arbeitet die Stadtverwaltung parallel intensiv an der Wirkungsanalyse und dem Bebauungsplanentwurf. Am 16.07.2014 hatte der Stadtrat mit DS 0763/14 die Stadtverwaltung entsprechend ermächtigt. Regelmäßig finden seitdem dreiseitige Gesprächen zwischen Gutachter, Stadtverwaltung und Globus zu den Zwischenergebnissen statt, sodass der Prozess transparent gestaltet ist. Sowohl Stadt als auch Globus haben ein hohes Interesse das Planverfahren zügig zum Abschluss zu bringen.

Ungeachtet dieser Anstrengung ist es absehbar, dass die Rechtswirksamkeit des geänderten Bebauungsplanes erst nach dem Auslaufen der 1. Verlängerung der Veränderungssperre erfolgen wird.

Dies ist insbesondere auf den langwierigen Prozess der Definition des Untersuchungsgegenstandes und die Frage der materiellen und formellen Rechtmäßigkeit des Bestandes im Vorfeld des Beschlusses vom 16.07.2014 zurückzuführen.

Die langwierigen Abstimmungen der Entwicklungsabsichten mit dem vor Ort ansässigen Betrieb und die erforderliche Vollerfassung des gesamtstädtische Einzelhandelsbestandes führte zu besonderen Umständen, die eine nochmalige Verlängerung erfordern. Der besondere Umfang und Schwierigkeitsgrad führte zu einem mit dem Planungsziel ursächlich in Zusammenhang stehenden Verfahrensablauf, der für die Aufstellung des Bebauungsplanes mehr Zeit als üblich erfordert.

Der o.g. Antrag auf Erteilung eines Bauvorbescheides vom 13.04.2011 für den Neubau eines

Entertainment- Centers, eines Autoglasers, eines Lebensmittelmarktes, eines Raumausstatter-Fachmarktes, eines Gartenfachmarktes sowie eines Gaststättenbetriebes nördlich der A 71 östlich der Erfurter Straße im Ortsteil Mittelhausen mit Bescheid vom 25.07.2011 für den Zeitraum von 12 Monaten zurückgestellt worden.

Die Zurückstellung des Baugesuchs lief am 24.07.2012 aus.

Die daraufhin zur Sicherung künftiger Planungsziele durch den Stadtrat beschlossene Veränderungssperre VS022 mit einer Gültigkeit von zwei Jahren war bis zum 13.07.2014 rechtswirksam.

Gem. § 17 Abs. 1 BauGB läuft die Veränderungssperre 2 Jahre nach dem Zeitpunkt der ersten Zurückstellung des Baugesuchs aus, soweit keine Verlängerung erfolgt. Aus diesem Grund wurde bereits eine 1. Verlängerung der Veränderungssperre beschlossen.

Bis zum 19.06.2015, einen Tag vor dem Auslaufen der 1. Verlängerung muss die 2. Verlängerung der Veränderungssperre rechtswirksam werden.

Da eine Verlängerung erst mit Bekanntmachung im Amtsblatt nach Vorlage gemäß § 21 ThürKO beim Landesverwaltungsamt in Kraft tritt, ist eine Entscheidung des Stadtrates zum März 2015 erforderlich.

Erfolgt die Verlängerung nicht oder nicht fristgerecht, wäre die Genehmigung zur Errichtung der Vorhaben zu erteilen und der Stadtratsbeschluss DS 0763/14, keine weiteren Einzelhandelsansiedlungen im Geltungsbereich des rechtswirksamen Bebauungsplanes MIT 296 "Mittelhausen" zuzulassen könnte durch die Stadtverwaltung nicht mehr gesichert werden.

Seitens Globus wurde in der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung und Umwelt zwar dargelegt, dass von den beantragten Entwicklungen östlich der Erfurter Landstraße abgesehen wird.

Die Anträge wurden jedoch noch nicht zurückgezogen bzw. könnten durch Dritte erneut gestellt werden.

Die Veränderungssperre tritt mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes automatisch außer Kraft und beeinträchtigt das Globusvorhaben nicht.

Zur Sicherung der Ziele der Stadt ist die 2. Verlängerung der Veränderungssperre hingegen erforderlich.

Mit dem Bebauungsplan MIT634 "Gewerbegebiet Alte Mittelhäuser Straße/ Erfurter Straße" werden insgesamt folgende weiteren Planungsziele angestrebt:

- Sicherung der Gewerbeflächen für produzierende und dienstleistungsorientierte Gewerbebetriebe.
- Ausschluss Vergnügungsstätten und Schank- und Speisewirtschaften.
- Zulassung von Schank- und Speisewirtschaften im räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit Handwerks- oder Gewerbebetrieben.
- Planungsrechtliche Sicherung des Bestandes an zulässigerweise errichteten Einzelhandelsbetrieben
- Ausschluss von weiteren Einzelhandelsnutzungen mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Kernsortimenten nördlich der A 71 westlich der Erfurter Straße
- Zulassung von weiteren Einzelhandelsbetrieben im räumlichen und funktionalen

Zusammenhang mit Handwerks- oder Gewerbebetrieben, dessen Verkaufsfläche der Betriebsfläche untergeordnet ist und der nur dem Verkauf selbst produzierter oder bearbeiteter Produkte dient.

Nachhaltigkeitscontrolling und Demographisches Controlling:

Gegenstand der Vorlage ist eine Veränderungssperre im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens 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 das demographische Controlling sind somit integraler Bestandteil des Verfahrens und müssen nicht gesondert erfolgen.