

Titel der Drucksache:

Satzungsbeschluss über die Anordnung der 1. Verlängerung der Veränderungssperre für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes BEP738 "Einzelhandelssteuerung Wohngebiet Berliner Platz/Augsburger Straße"

Drucksache

**0173/22**

Stadtrat

Entscheidungsvorlage

öffentlich

Beratungsfolge	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Dienstberatung OB	03.03.2022	nicht öffentlich	Vorberatung
Ortsteilrat Berliner Platz	30.03.2022	nicht öffentlich	Vorberatung
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau, Umwelt, Klimaschutz und Verkehr	10.05.2022	nicht öffentlich	Vorberatung
Stadtrat	01.06.2022	öffentlich	Entscheidung

#### Beschlussvorschlag

##### 01

Auf Grund von § 14 Abs. 1, § 16 Abs. 1 i.V.m. § 17 Abs. 1 Satz 1, 2 und 3 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) in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses jeweils gültigen Fassung, wird die Satzung über die Anordnung der 1. Verlängerung der am 04.09.2020 in Kraft getretenen Veränderungssperre für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes BEP738 "Einzelhandelssteuerung Wohngebiet Berliner Platz/Augsburger Straße" – VS028 um ein weiteres Jahr beschlossen. Der beiliegende Satzungstext (Anlage 3) über die Veränderungssperre und der Lageplan im Maßstab 1: 2000 (Anlage 2) sind Bestandteil des Beschlusses.

03.03.2022 i.V. gez. Hofmann-Domke

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>2022</b>	<b>2023</b>	<b>2024</b>	<b>2025</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 – Geltungsbereich VS028

Anlage 3 – Satzungstext

Die Anlagen liegen im Bereich OB und den Fraktionen zur Einsichtnahme aus.

#### Sachverhalt

##### Beschlusslage:

##### 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 die Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 38 und 40, wirksam mit Veröffentlichung vom 21.08.2020 im Amtsblatt Nr. 15/2020.

##### Bebauungsplan

- Aufstellungsbeschluss vom 27.05.2020 (DS 0036/20), bekannt gemacht im Amtsblatt Nr. 11/2020 vom 26.06.2020

## Veränderungssperre

- Satzungsbeschluss über die VS028 vom 02.07.2020 (DS 0677/20), bekannt gemacht im Amtsblatt Nr. 16/2020 vom 04.09.2020

## Sachverhalt

Der zentralen Versorgungsbereich Berliner Platz befindet sich in der gleichnamigen Fußgängerzone und dient der Nahversorgung des Ortsteils. Der ZVB Berliner Platz beherbergt momentan einen Discounter und kleinere Geschäfte und Dienstleistungsbetriebe, unter anderem ein Buchladen, ein Kiosk mit Zeitschriften, Tabak sowie Lotto, eine Änderungsschneiderei, ein Restaurant und Imbiss-Angebote. Im Zuge der weiteren Aufwertung soll Platz für weitere Ansiedlungen aus den Bereichen Einzelhandel und Dienstleistung geschaffen werden. Durch die bestehende Multifunktionalität mit der Stadtteilbibliothek und Ansiedlungen von Dienstleistungen, der Anschluss an den ÖPNV und die gute Aufenthaltsqualität, strahlt der Versorgungsbereich über die Ortsteilgrenzen hinaus.

Zu einer qualitativen Aufwertung des Versorgungsbereichs zählt auch die Steuerung weiterer Ansiedlungen mit Nahversorgungsfunktionen gemäß der Entwicklungsziele des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts der Landeshauptstadt Erfurt. Geplante Einzelhandelsansiedlungen außerhalb des ZVB könnten diese Aufwertung gefährden. Eine Bauvoranfrage für die Ansiedlung nahversorgungsrelevanter Kernsortimente im Bereich Augsburger Straße/Grenzweg wurde gemäß § 14 BauGB abgelehnt.

Um von den Plansicherungsinstrumenten Gebrauch machen zu können, war die Aufstellung des Bebauungsplanes erforderlich. Um auch weiterhin beantragte Vorhaben und möglicherweise neue Vorhaben zurückstellen zu können, ist eine Veränderungssperre für die Geltungsdauer von einem weiteren Jahr für insgesamt 3 Jahre erforderlich. Entsprechend soll hier zur Wahrung der Interessen der Stadt verfahren werden.

Mit dem Bebauungsplan werden folgende Planungsziele angestrebt:

- Erhaltung und Entwicklung des zentralen Versorgungsbereichs Berliner Platz
- Sicherung der wohnort- und somit der verbrauchernahen Versorgung.
- Ausschluss der Neuansiedlung oder Erweiterung von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungsrelevanten oder sonstigen zentrenrelevanten Kernsortimenten.

Im Zeitraum der Geltungsdauer der Veränderungssperre, soll das Bauleitplanverfahren zum Abschluss gebracht werden, um so Rechtssicherheit für den Antragsteller und die übrigen Grundstückseigentümer herzustellen. Im Moment wurde der Entwurf des Bebauungsplanes fertig gestellt.

Erfolgt die Satzung zur Veränderungssperre nicht oder nicht fristgerecht, wäre die Genehmigung zur Errichtung des Vorhabens zu erteilen.

Die Veränderungssperre tritt mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes automatisch außer Kraft.

Für Vorhaben, von denen anzunehmen ist, dass sie nicht den künftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes entgegenstehen, besteht die Möglichkeit einer Ausnahme von der

Veränderungssperre nach § 14 Abs. 2 BauGB.

Geltungsbereich der Veränderungssperre:

Der Geltungsbereich der Veränderungssperre umfasst nicht den zentralen Versorgungsbereich Berliner Platz (gemäß Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Erfurt) sondern dieser wurde ausgespart, da diese hier nicht erforderlich ist. Vorhaben können in diesem Bereich zugelassen werden, da sie ja der Stärkung des zentralen Versorgungsbereiches dienen.

**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.