

Titel der Drucksache:

**VS030 - Satzungsbeschluss über die
Veränderungssperre für den Geltungsbereich
des Bebauungsplanes BIN031 "Büro- u.
Gewerbepark" - 1. Änderung**

Drucksache

0401/23

Stadtrat

Entscheidungsvorlage

öffentlich

Beratungsfolge	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Dienstberatung OB	23.03.2023	nicht öffentlich	Vorberatung
Ortsteilrat Bindersleben	30.03.2023	öffentlich	Anhörung
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau, Umwelt, Klimaschutz und Verkehr	25.04.2023	nicht öffentlich	Vorberatung
Stadtrat	24.05.2023	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) 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 Satzung über die Anordnung der Veränderungssperre für den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes BIN031 „Büro- u. Gewerbepark“ - VS030 beschlossen. Der beiliegende Satzungstext über die Veränderungssperre und der Lageplan im Maßstab 1:2000 (Anlage 3) sind Bestandteil des Beschlusses.

02

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

23.03.2023, 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 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			
↓				
	2023	2024	2025	2026
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 - Satzungstext VS030

Anlage 3 - Planzeichnung

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

Sachverhalt

Beschlusslage:

Rechtsverbindlicher Bebauungsplan BIN031 „Büro- u. Gewerbepark“

- Satzungsbeschluss Nr. 104/92 vom 17.06.1992
- Genehmigung vom 05.08.1992
- Mit der Bekanntmachung dieser Genehmigung am 19.08.1992 im Amtsblatt Nr. 22 trat der Bebauungsplan am 20.08.1992 in Kraft.
- Stadtratsbeschluss vom 11.04.2019 DS 1772/17 Billigung und Beschluss des Erfurter Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes
- Aufstellungsbeschluss, Billigung des Entwurfes und öffentliche Auslegung Nr. 0497/22 vom 01.06.2022 für den Bebauungsplan BIN031 "Büro- u. Gewerbepark" - 1. Änderung

Der Bebauungsplan BIN031 „Büro- u. Gewerbepark“ soll im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB geändert werden und den Ausschluss der Neuansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungsrelevanten oder sonstigen zentrenrelevanten Kernsortimenten regeln.

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan BIN031 "Büro- u. Gewerbepark" hatte bisher nur großflächige Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen.

Auf Grund von Ansiedlungsinteressen von nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsbetrieben im rechtsverbindlichen Bebauungsplan BIN031 musste die textliche Festsetzung Nr. 7 in Bezug auf die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben zum Schutz der zentralen Versorgungsbereiche der Stadt und der wohnungsnahen Versorgung der umliegenden Wohngebiete konkretisiert werden.

Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten oder sonstigen zentrenrelevanten Kernsortimenten sollen in diesem Gewerbegebiet künftig ausgeschlossen werden.

Entsprechend des Grundsatz 1 des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes 2017 der Landeshauptstadt Erfurt soll eine Steuerung von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten erfolgen.

Ziel ist dabei die Sicherung und Stärkung einer attraktiven, möglichst flächendeckenden wohnungsnahen Grundversorgung im Stadtgebiet durch Sicherung und Entwicklung von funktionsfähigen Zentren sowie von Standorten im Sinne einer verbrauchernahen Versorgung der Erfurter Bevölkerung.

- 1.1 Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten (gemäß Erfurter Sortimentsliste) sind in zentralen Versorgungsbereichen (Hauptzentrum, Nebenzentrum und Nahversorgungszentren) anzusiedeln.
- 1.2 Betriebe mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment sollen nicht in Gewerbe- und Industriegebieten oder anderen städtebaulich nicht integrierten Lagen angesiedelt werden.

Grundsatz 2 des Einzelhandelskonzeptes ist die Steuerung von Einzelhandelsbetrieben mit (sonstigen) zentrenrelevanten Kernsortimenten.

Ziel ist der Erhalt und Stärkung der oberzentralen Versorgungsfunktion und der regionalen Ausstrahlung des Erfurter Hauptzentrums (Altstadt) als bedeutendster Einzelhandelsstandort durch Sicherung und Entwicklung der Einzelhandelszentralität, der Funktionsvielfalt und der Identifikationsmöglichkeiten sowie Sicherung und Stärkung der Versorgungsfunktion der Neben- und Nahversorgungszentren.

- 2.1 Einzelhandelsbetriebe mit (sonstigen) zentrenrelevanten Kernsortimenten (gemäß Erfurter Sortimentsliste) sind in den zentralen Versorgungsbereichen anzusiedeln.
- 2.2 Großflächige Einzelhandelsbetriebe (> 800 m² Verkaufsfläche) mit (sonstigen) zentrenrelevanten Sortimenten (gemäß Erfurter Sortimentsliste) sind auf den zentralen Versorgungsbereich der Altstadt zu konzentrieren und ausnahmsweise auch im Nebenzentrum Magdeburger Allee anzusiedeln.
- 2.3 Ausnahmsweise sind auch kleine Betriebseinheiten außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche an städtebaulich integrierten Standorten möglich, wenn sie der Versorgung des umliegenden Siedlungsbereiches dienen (Läden zur

Gebietsversorgung).

2.4 Einzelhandelsbetriebe mit (sonstigen) zentrenrelevantem Kernsortiment sollen nicht in Gewerbe- und Industriegebieten oder anderen städtebaulich nicht integrierten Lagen angesiedelt oder (über den Bestandsschutz hinaus) erweitert werden.

Um die weitere bauliche und funktionelle Entwicklung der angrenzenden Wohngebiete und die Entwicklung im Bereich des derzeit in Erarbeitung befindlichen Rahmenplanes südlich der Binderslebener Landstraße zu steuern und die Funktionen der zentralen Versorgungsbereiche der Stadt (ZVB) und der wohnungsnahen Versorgung zu erhalten wird der Bebauungsplan BIN031 „Büro- u. Gewerbepark“ geändert.

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 integrierter wohnungsnaher Lagen könnten diese Aufwertung gefährden.

Ein Bauantrag für die Ansiedlung nahversorgungsrelevanter Kernsortimente im Bereich Gustav-Weißkopf-Straße wurde gemäß § 15 BauGB für ein Jahr zurückgestellt.

Um von den Plansicherungsinstrumenten Gebrauch machen zu können, war die Aufstellung des Bebauungsplanes erforderlich. Um auch weiterhin das beantragte Vorhaben und möglicherweise neue Vorhaben zurück stellen zu können, ist eine Veränderungssperre für die Geltungsdauer von 2 Jahren erforderlich. Entsprechend soll hier zur Wahrung der Interessen der Stadt verfahren werden.

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes werden folgende Planungsziele angestrebt:

- Ausschluss der Neuansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungsrelevanten oder sonstigen zentrenrelevanten Kernsortimenten, zum Schutz zentraler Versorgungsbereiche und der wohnungsnahen Versorgung
- Einzelhandel 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, soll abweichend ausnahmsweise zulässig sein

Im Zeitraum der Geltungsdauer der Veränderungssperre, soll das Bauleitplanverfahren zum Abschluss gebracht werden, um so Rechtssicherheit für den Antragsteller und die übrigen Grundstückseigentümer herzustellen.

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.

Weitere Schritte nach Beschlussfassung

Die Satzung über die Veränderungssperre wird gem. § 16 Abs. 2 Satz 1 BauGB im Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt ortsüblich bekanntgemacht.

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.