

Titel der Drucksache:

VS019 - Satzungsbeschluss über die 1.
Verlängerung der Veränderungssperre für den
nördlichen Teilbereich des Geltungsbereiches
des einfachen Bebauungsplans JOV573
"Eugen-Richter-Straße / Hamburger Straße"

Drucksache

1074/13

Stadtrat

Entscheidungsvorlage

öffentlich

Beratungsfolge	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Dienstberatung OB	22.08.2013	nicht öffentlich	Vorberatung
Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt	24.09.2013	nicht öffentlich	Vorberatung
Stadtrat	09.10.2013	öffentlich	Entscheidung

Beschlussvorschlag

01

Der Stadtratsbeschluss Nr.: 1958/12 vom 19.12.2012 zur 1. Verlängerung der Veränderungssperre VS019 wird aufgehoben.

02

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. § 83 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 Anordnung der 1. Verlängerung der am 09.03.2012 in Kraft getretenen Veränderungssperre für den nördlichen Teilbereich des Geltungsbereiches des einfachen Bebauungsplanes JOV573 "Eugen-Richter-Straße/Hamburger Straße" - VS019 um ein Jahr. Der beiliegende Satzungstext (Anlage 3) über die Veränderungssperre und der Lageplan im Maßstab 1: 1000 (Anlage 2) sind Bestandteil des Beschlusses.

03

Die Satzung über die 1. Verlängerung der Veränderungssperre ist im Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt ortsüblich bekannt zu machen.

22.08.2013 i.V. gez. K. Hoyer

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			
↓				
	2013	2014	2015	2016
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 M1:1000

Anlage 3 - Satzungstext

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

Beschlusslage

Sanierungssatzung

Förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes "Innere Oststadt" (SA KRV 420) (Beschluss Nr. 329/95 vom 20.12.1995); Rechtskraft 02.11.1996.

Bebauungsplan

Einfacher Bebauungsplan JOV573 "Eugen-Richter-Straße / Hamburger Straße" - Aufstellungsbeschluss, Billigung des Vorentwurfes und frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, Beschluss Nr. 1062/2010 vom 25.08.2010, veröffentlicht im Amtsblatt Nr. 15 vom 17.09.2010.

Einfacher Bebauungsplan JOV573 "Eugen-Richter-Straße / Hamburger Straße" - Billigung des Entwurfes und öffentliche Auslegung, Beschluss Nr. 0155/13 vom 04.07.2013, veröffentlicht im Amtsblatt Nr. 12 vom 05.08.2013

Veränderungssperre

Anordnung der Veränderungssperre für den nördlichen Teilbereich des Geltungsbereiches des Bebauungsplans JOV573 "Eugen-Richter-Straße / Hamburger Straße", Beschluss-Nr. 2236/11 vom 18.01.2012, veröffentlicht im Amtsblatt Nr. 5 vom 09.03.2012.

Flächennutzungsplan

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

Sachverhalt

Der am 19.12.2012 im Stadtrat gefasste Beschluss DS 1958/12 zur 1. Verlängerung der Veränderungssperre VS019 wurde seitens des Thüringer Landesverwaltungsamtes beanstandet und muss daher aufgehoben werden.

Durch das Thüringer Landesverwaltungsamt wurde dargestellt, dass ein Vorratsbeschluss zur Verlängerung einer Veränderungssperre nicht zulässig ist. Dies gilt jedenfalls dann wenn der Beschluss zu einem so vorzeitigen Zeitpunkt erfolgt, an dem die Gemeinde sich noch nicht vergewissern kann, dass das Sicherheitsbedürfnis zum Zeitpunkt des Inkrafttretens der Verlängerungssatzung fortbestehen wird (vgl. u.a. BauGB-Kommentar Ernst-Zinkahn-Bielenberg / Krautzberger, Stock, 2011 zu § 17 RN 29a).

Auf Grund der Beschlusslage zum Bebauungsplanverfahren (Stadtratsbeschluss zum Entwurf des Bebauungsplans JOV573) ist von einem alsbaldigen Abschluss des Planverfahrens auszugehen, jedoch ist zur Sicherung der Planungsziele eine Verlängerung der Veränderungssperre VS019 dennoch zwingend erforderlich.

Im Bauamt, Abt. Bauaufsicht liegt ein Bauantrag vom 24.01.2011 für den Bereich am Poeler Weg vor. Um die Planungsziele für den in Aufstellung befindlichen einfachen Bebauungsplans JOV573 zu sichern, wurde eine Zurückstellung der Entscheidung über die Zulässigkeit der Bauvorhaben nach § 15 BauGB erforderlich. Die Zurückstellung des Baugesuchs lief im März 2012 aus.

Der Stadtrat hat mit Beschluss-Nr. 2236/11 vom 18.01.2012 die Anordnung der Veränderungssperre für den nördlichen Teilbereich des Geltungsbereiches des Bebauungsplans JOV573 "Eugen-Richter-Straße / Hamburger Straße" beschlossen. Diese wurde mit Veröffentlichung im Amtsblatt Nr. 5 vom 09.03.2012 rechtskräftig.

Gem. § 17 Abs. 1 BauGB läuft die Veränderungssperre 2 Jahre nach dem Zeitpunkt der ersten Zurückstellung aus, soweit keine Verlängerung erfolgt. Die Verlängerung tritt erst mit Bekanntmachung nach Vorlage gemäß § 21 ThürKO beim Landesverwaltungsamt in Kraft. Aus diesem Grunde ist eine Entscheidung des Stadtrates bis Dezember 2013 erforderlich.

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

Die öffentliche Auslegung der Bebauungsplans JOV573 erfolgt bis Ende September 2013. In wie weit die Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes JOV573 bis Februar 2014 erreicht werden kann, lässt sich zur Zeit noch nicht abschätzen. Daher soll der Beschluss über die erste Verlängerung der Veränderungssperre VS019 bis spätestens Nov. 2013 im Stadtrat gefasst werden, damit nach Genehmigung durch das ThürLVA eine fristgemäße Veröffentlichung bzw. Rechtswirksamkeit der VS019 bis Febr. 2014 erreicht werden kann.

Weiterhin bestehen Bebauungsabsichten für eine Fläche an der Schlachthofstraße südlich der

Rügenstraße für zentrenrelevanten Einzelhandel.

Die Ansiedlung von zentrenrelevantem Einzelhandel, insbesondere von Lebensmitteleinzelhandel in diesem Bereich würde den vom Stadtrat beschlossenen Zielen des Einzelhandels- und Zentrenkonzept widersprechen und schädliche Auswirkungen auf die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung und zentralen Versorgungsbereiche des Stadt hervorrufen.

Mit dem Bebauungsplan JOV573 werden u. a. folgende Planungsziele angestrebt:

- Bauplanungsrechtliche Steuerung von Vergnügungsstätten und Einzelhandelsbetrieben,
- Sicherung und Entwicklung der Wohnfunktionen und der Grünstruktur;
- Erhaltung der Nutzungsmischung von Wohnnutzungen und das Wohnen nicht wesentlich störenden gewerblichen Nutzungen.

Die Vorhaben nördlich der Schlachthofstraße befinden sich außerhalb des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes SA KRV420 "Innere Oststadt". Die Veränderungssperre gilt lediglich für den Bereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans JOV573, der außerhalb des Sanierungsgebietes liegt. Im Sanierungsgebiet "Innere Oststadt" besteht die Genehmigungspflicht für Vorhaben nach § 144 Abs. 1 BauGB. Daher sind hier gemäß § 14 Abs. 4 BauGB die Vorschriften über die Veränderungssperre nicht anzuwenden.

Die Satzung über die 1. Verlängerung der Veränderungssperre dient der Sicherung der Planung für den künftigen Bebauungsplan.

Nachhaltigkeitscontrolling und Demographisches Controlling

Gegenstand der Vorlage ist ein Instrument zur Sicherung von Zielen eines 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.