

Titel der Drucksache:

VS020 - Satzungsbeschluss über die 1. Verlängerung der Veränderungssperre für den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes MAR071 "Gebiet zwischen Schwarzburger Straße / B4 und geplanter Straßenanbindung B4 (Gefahrenschutzzentrum)"

Drucksache

2322/13

Stadtrat

Entscheidungsvorlage

öffentlich

Beratungsfolge	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Dienstberatung OB	09.01.2014	nicht öffentlich	Vorberatung
Ortsteilrat Marbach	15.01.2014	nicht öffentlich	Vorberatung
Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt	21.01.2014	nicht öffentlich	Vorberatung
Stadtrat	29.01.2014	öffentlich	Entscheidung

Beschlussvorschlag

01

Der Beschluss Nr. 2294/12 vom 23.01.2013 über die 1. Verlängerung der Veränderungssperre VS020 für den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes MAR071 „Gebiet zwischen Schwarzburger Straße / B4 und geplanter Straßenanbindung B4 (Gefahrenschutzzentrum)“ 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 1. Verlängerung der am 22.06.2012 in Kraft getretenen Veränderungssperre für den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes MAR071 „Gebiet zwischen Schwarzburger Straße / B4 und geplanter Straßenanbindung B4 (Gefahrenschutzzentrum)“ - VS020 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.

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 - 1. Verlängerung VS020 - Plan mit Geltungsbereich M1:1000

Anlage 3 - Satzungstext 1. Verlängerung VS020

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

Beschlusslage

Rechtskräftiger Bebauungsplan MAR071 "Gebiet zwischen Schwarzburger Straße / B4 und geplanter Straßenanbindung B4 (Gefahrenschutzzentrum)"

- Satzungsbeschluss Nr. 153/93 vom 22.07.1993
- Genehmigung vom 12.11.1993
- Bekanntmachung vom 26.11.1993 im Amtsblatt Nr. 26
- Rechtskraft am 27.11.1993

Beschluss über die 1. Änderung - Einleitung des Änderungsverfahrens (Beschluss Nr. 0418/11) vom 25.05.2011, bekannt gemacht im Amtsblatt Nr. 10 vom 10.06.2011

Beschluss über die Billigung des Entwurfes der 1. Änderung des Bebauungsplans MAR071 und

die öffentliche Auslegung - Beschluss zur Drucksachen-Nr. 0797/13 vom 11.09.2013, bekannt gemacht im Amtsblatt Nr. 16 vom 03.10.2013

Satzung über die Anordnung einer Veränderungssperre für den für den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes MAR071 "Gebiet zwischen Schwarzburger Straße / B4 und geplanter Straßenanbindung B4 (Gefahrenschutzzentrum)" VS020, Beschluss zur Drucksachen-Nr. 2234/11 vom 28.03.2012, bekannt gemacht im Amtsblatt Nr. 13 vom 22.06.2012

Flächennutzungsplan, wirksam mit Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Erfurt Nr. 11 vom 27.05.2006

Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Landeshauptstadt Erfurt, Stadtratsbeschluss 0252/09 vom 29.04.2009, öffentlich bekannt gemacht im Amtsblatt Nr. 10 am 05.06.2009

Sachverhalt

Seit dem 27.11.1993 liegt der rechtsverbindliche Bebauungsplan MAR071 "Gebiet zwischen Schwarzburger Straße / B4 und geplanter Straßenanbindung B4 (Gefahrenschutzzentrum)" vor.

Ziel des Bebauungsplanes ist die Ausweisung eines Gewerbegebietes zwischen der Schwarzburger Straße und der B4 inklusive der Festsetzung einer Teilfläche als Mischgebiet.

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept (Fassung vom 18.02.2009) wurde am 29.04.2009 mit der Beschluss Nr. 0252/09 durch den Stadtrat beschlossen.

Da der ursprüngliche Bebauungsplan seinerzeit keinerlei Differenzierungen innerhalb der gewerblichen Nutzung zu Einzelhandel, Vergnügungsstätten und Schank- und Speisewirtschaften gemacht hat und Anfragen bezüglich der Einordnung von zentrenrelevantem Einzelhandel vorlagen, bestand die städtebauliche Notwendigkeit, verschiedene bislang regelmäßig zulässige Nutzungen entsprechend dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept zu ändern.

Der Stadtratsbeschluss über die 1. Änderung - Einleitung des Änderungsverfahrens MAR071 wurde am 25.05.2011 gefasst und bekannt gemacht im Amtsblatt Nr. 10 vom 10.06.2011.

Im Bauamt, Abt. Bauaufsicht liegen zwei Bauvoranfragen vom April 2011 zum Bau jeweils eines Lebensmittelmarktes an der St.-Christophorus-Straße vor. Um die Planungsziele für den in Aufstellung befindlichen einfachen Bebauungsplan MAR071 zu sichern, wurde eine Zurückstellung der Entscheidung über die Zulässigkeit der beiden Bauvorhaben nach § 15 BauGB erforderlich. Die Zurückstellung der Baugesuche lief im Juli 2012 aus.

In Anbetracht der Rechtslage wurde die Veränderungssperre VS020 für den in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan MAR071 beschlossen. Diese wurde mit Veröffentlichung im Amtsblatt am 22.06.2012 rechtswirksam.

Der am im Stadtrat gefasste Beschluss DS 2294/12 zur 1. Verlängerung der Veränderungssperre VS020 am 23.01.2013 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 Sicherungsbedürfnis 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 der 1. Änderung des Bebauungsplans MAR071 vom 11.09.2013 (Beschluss zur Drucksachen-Nr. 0797/13) ist von einem alsbaldigen Abschluss des Planverfahrens auszugehen, jedoch ist zur Sicherung der Planungsziele eine Verlängerung der Veränderungssperre VS020 dennoch zwingend erforderlich, da zur Zeit nicht absehbar ist, ob die 1. Änderung des Bebauungsplan MAR071 bis zum 21.06.2014 rechtswirksam wird.

Der Geltungsbereich der 1. Verlängerung der Veränderungssperre bezieht sich auf den Geltungsbereich des in Änderung befindlichen Bebauungsplans MAR071 "Gebiet zwischen Schwarzburger Straße / B4 und geplanter Straßenanbindung B4 (Gefahrenschutzzentrum)".

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

Mit dem Ausschluss von Nutzungen mit hoher Besucherfrequenz sollen gleichzeitig die Störungen durch den Ziel- und Quellverkehr des Gewerbegebietes gemindert werden.

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes MAR071 werden ergänzend folgende Planungsziele angestrebt:

- Sicherung der Gewerbeflächen für produzierende und dienstleistungsorientierte Gewerbebetriebe.
- Ausschluss nahversorgungs- und zentrenrelevanter Einzelhandelsnutzungen, Untersuchung des Ausschlusses oder der Beschränkung weiterer Einzelhandelssortimente im Rahmen des Planverfahrens.
- Zulassung von 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.
- Ausschluss von Vergnügungsstätten und Schank- und Speisewirtschaften.
- Zulassung von Schank- und Speisewirtschaften im räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit Handwerks- oder Gewerbebetriebe.

Der Satzungsbeschluss über die 1. Verlängerung der Veränderungssperre dient der Sicherung der Planung für den künftigen geänderten Bebauungsplan MAR071.

Nachhaltigkeitscontrolling und Demographisches Controlling

Gegenstand der Vorlage ist ein Instrument zur Sicherung von Zielen 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 Bebauungsplanverfahrens und erfolgt nicht gesondert.

