

Titel der Drucksache:

**VS022 - Satzungsbeschluss über die 1.  
Verlängerung der Veränderungssperre für den  
Geltungsbereich des Bebauungsplanes  
MIT634 "Gewerbegebiet Alte Mittelhäuser  
Straße/ Erfurter Straße"**

Drucksache

**2445/13**

Stadtrat

Entscheidungsvorlage

öffentlich

| Beratungsfolge                            | Datum      | Behandlung       | Zuständigkeit |
|---|------------|------------------|---------------|
| Dienstberatung OB                         | 03.03.2014 | nicht öffentlich | Vorberatung   |
| Ortsteilrat Gispersleben                  | 17.03.2014 | nicht öffentlich | Vorberatung   |
| Ortsteilrat Mittelhausen                  | 25.03.2014 | nicht öffentlich | Vorberatung   |
| Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt | 01.04.2014 | nicht öffentlich | Vorberatung   |
| Stadtrat                                  | 16.04.2014 | 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. § 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 13.07.2012 in Kraft getretenen Veränderungssperre für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes MIT634 "Gewerbegebiet Alte Mittelhäuser Straße/ Erfurter Straße" - VS022 um ein Jahr. Der beiliegende Satzungstext (Anlage 3) über die Veränderungssperre und der Lageplan im Maßstab 1:500 (Anlage 2) sind Bestandteil des Beschlusses.

##### 02

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

03.03.2014 gez. A. Bausewein

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) /<br>Personalkosteneinsparung (in VbE)   |             |             |             |
| <b>Deckung im Haushalt</b> <input type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja                                 | <b>Gesamtkosten</b> <b>EUR</b>   |             |             |             |
| ↓  |  |             |             |             |
|  | <b>2013</b>  | <b>2014</b> | <b>2015</b> | <b>2016</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 - Plan mit Geltungsbereich M 1:500
- 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

**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 Normalebensmittelmarktes, eines TTM- Raumausstatter-Fachmarktes, eines Gartenfachmarktes sowie eines Gaststättenbetriebes nördlich der A 71 östlich der Erfurter Straße im Ortsteil Mittelhausen gestellt. Der Antrag wurde mit Bescheid vom 25.07.2011 für den Zeitraum von 12 Monaten zurückgestellt.

Um die Planungsziele für den in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan MIT634 "Gewerbegebiet Alte Mittelhäuser Straße/ Erfurter Straße" zu sichern, wurde eine Zurückstellung der Entscheidung über die Zulässigkeit der Bauvorhaben nach § 15 BauGB erforderlich.

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 läuft am 13.07.2014 aus.

Gem. § 17 Abs. 1 BauGB läuft die Veränderungssperre 2 Jahre nach dem Zeitpunkt der ersten Zurückstellung des Baugesuchs aus, soweit keine Verlängerung erfolgt.

Bis zum 12.07.2014, einen Tag vor dem Auslaufen der bereits gefassten muss, sofern eine Sicherung der Planungsziele noch nicht stattfinden konnte, die 1. Verlängerung der Veränderungssperre für den Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans MIT634 rechtskräftig werden.

Da eine Verlängerung erst mit Bekanntmachung nach Vorlage gemäß § 21 ThürKO beim Landesverwaltungsamt in Kraft tritt, ist eine Entscheidung des Stadtrates zum April 2014 erforderlich.

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

Nach Zurückstellung des Bauvorhabens war mit der Firma Globus vereinbart worden, dass diese ihre Entwicklungsvorstellungen der Stadt Erfurt für den Gesamtbereich westlich und östlich der Erfurter Straße nördlich der A 71 darstellt. Die Entwicklungsvorstellungen sollten, wenn sie mit den stadtplanerischen Zielen für Mittelhausen und gesamtstädtischen Planungsinteressen vereinbar sind, in die Bauleitplanung für MIT634 einfließen können.

Seither besteht zwischen der Firma Globus und dem Amt für Stadtentwicklung noch kein abschließendes Ergebnis über die Ausgangsvoraussetzungen für eine weitere Planung und somit auch nicht über konsensuale Entwicklungsvorstellungen.

Darüber hinaus ist die Vollerhebung der Einzelhandelsbestände zur Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes eine wichtige und notwendige Voraussetzung für die Änderung des Bebauungsplanes. Die Ergebnisse der Vollerhebung zum Einzelhandelsbestand liegen jedoch erst mit Stand 31.12.2013 vor.

Das Bebauungsplanverfahren konnte aus den genannten Gründen noch nicht weitergeführt werden.

Um weiterhin die städtisch angestrebten Planungsziele zu sichern bedarf es einer 1. Verlängerung der Veränderungssperre.

Mit dem Bebauungsplan MIT634 "Gewerbegebiet Alte Mittelhäuser Straße/ Erfurter Straße" werden u. a. weiterhin folgende 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.

Die Satzung über die 1. Verlängerung der Veränderungssperre VS22 dient der Sicherung der genannten Planungsziele für den künftigen Bebauungsplan.

#### **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.