

Titel der Drucksache:

**Entscheidung zu einem Antrag auf Einleitung
eines Bebauungsplanverfahrens nach § 12
BauGB zur Änderung des Bebauungsplanes
EFM172 "Michaelisstraße Ost"**

Drucksache

1501/14

Stadtrat

Entscheidungsvorlage

öffentlich

Beratungsfolge	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Dienstberatung OB	27.10.2014	nicht öffentlich	Vorberatung
Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt	18.11.2014	nicht öffentlich	Vorberatung
Stadtrat	26.11.2014	öffentlich	Entscheidung

Beschlussvorschlag

01

Der Antrag auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens nach § 12 BauGB vom 04.08.2014 für das Vorhaben „Änderung des Bebauungsplanes Michaelisstraße Ost - EFM172“ wird gemäß § 12 Abs. 2 Satz 1 BauGB abgelehnt.

02

Die Stadtverwaltung wird beauftragt, dem Antragsteller die Entscheidung des Stadtrates einschließlich Begründung mitzuteilen.

27.10.2014 gez. A. Bausewein

Datum, Unterschrift

Nachhaltigkeitscontrolling <input checked="" type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja, siehe Anlage	Demografisches Controlling <input checked="" type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja, siehe Anlage			
Finanzielle Auswirkungen <input checked="" type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja → ↓	Nutzen/Einsparung <input 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			
↓				
	2014	2015	2016	2017
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 - Antrag des Vorhabenträgers vom 04.08.2014

Die Anlage 2 liegt im Bereich OB und den Fraktionen zur Einsichtnahme aus.

Sachverhalt

Der Bebauungsplan EFM 172 "Michaelisstraße Ost" setzt für diesen Bereich eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Spielplatz" fest.

Die vorhandenen baulichen Anlagen des Wirtschaftsgartens der Gaststätte Christoffel wurden ungenehmigt errichtet, die Nutzung erfolgt ebenfalls ungenehmigt. Infolge nachträglicher Beantragung erging bereits im Jahr 2009 die Ablehnung des Antrages zur Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes, da die Grundzüge der Planung mit der Abweichung berührt waren. Dieser Bescheid wurde vom Verwaltungsgericht Weimar mit Beschluss von 2010 bestätigt.

Des Weiteren gab es gegenüber dem Eigentümer als auch dem Betreiber der Gaststätte die entsprechenden Beseitigungsanordnungen den Biergarten betreffend.

Um den baulichen Bestand und die gewünschte Nutzung zu legitimieren, stellte die Grundstückseigentümerin den Antrag zur Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes EFM 172 "Michaelisstraße Ost". Dabei handelt es sich um einen formellen Antrag auf Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nach § 12 BauGB, welcher dem Stadtrat zu Entscheidung vorzulegen ist.

Gemäß § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB haben die Gemeinden die Bauleitpläne aufzustellen bzw. zu ändern, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Dafür, ob eine Planung im Sinne des § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB erforderlich ist, sind allein das Vorliegen öffentlicher Belange im Sinne des § 1 Abs. 6 BauGB maßgeblich.

Nicht erforderlich sind solche Bauleitplanverfahren, die nur dazu dienen, private Interessen zu befriedigen. Demnach kann eine Planung, die lediglich dem privaten Interesse des Eigentümers dient, das eigene Grundstück wirtschaftlich zu nutzen, gegen das öffentliche Interesse stehen, in diesem Fall die Störung der Wohnruhe in einem zentral gelegenen Quartiersinnenbereich zu vermeiden.

Die Bebauung entlang der Michaelisstraße wird durch gastronomische Einrichtungen im Erdgeschossbereich stark genutzt. Bereits vor, aber verstärkt nach dem Umbau und Erneuerung der Michaelisstraße wird eine umfangreiche Sondernutzung der Straße durch Wirtschaftsgärten der angrenzenden gastronomischen Betriebe durch die Stadt zugelassen, was insbesondere den Gaststätten auf der Ostseite der Michaelisstraße, also auch der Gaststätte Christoffel zu Gute kommt.

Dieser ausdrücklich sehr positiv zu bewertenden Entwicklung, mit der die Michaelisstraße wesentlich in ihrer Attraktivität und Erlebbarkeit aufgewertet wird, stehen aber auch berechnigte Interessen entgegen, die aus der Wohnnutzung der Obergeschosse bzw. der Gebäude im Quartier entlang des Kreuzsandes und der Kreuzgasse resultieren. Das Quartier wurde in der städtischen Satzung als ein WB festgesetzt, d.h. die Wohnnutzung sollte in diesem Bereich besonders entwickelt und gesichert werden, was in der Vergangenheit durch entsprechende Baumaßnahmen auch erreicht wurde.

Der Wunsch der Gaststätten in der Straße, eine möglichst wirtschaftliche Betreibung ihrer gastronomischen Betriebe auszubauen, muss mit dem öffentlichen Interesse der Förderung und Stabilisierung der Wohnnutzung in diesem Bereich abgewogen werden, was mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes abschließend geregelt wurde.

Eine Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes EFM 172 mit dem Ziel der Änderung des Bebauungsplans, damit die Grünfläche (Gemarkung Erfurt, Flur 136, Flurstück 67/2) als Biergarten künftig zugelassen wird, kann aus den o. g. Gründen nach Abwägung der betroffenen privaten Interesse der Antragstellerin und der öffentlichen Interessen der Landeshauptstadt Erfurt nicht befürwortet werden. Es liegen keine überwiegenden privaten Belange im Rahmen der notwendigen Abwägung vor, die eine Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplans EFM 172 rechtfertigt und damit erforderlich macht.

Ergänzend gibt es auch aus abfallrechtlicher Sicht Gründe, die gegen die Einrichtung eines Biergartens auf dem Grundstück Michaelisstraße 41 sprechen.

Die Konfliktlage bzgl. des Transportweges für die Abfallbehälter dieses Objektes sowie des Übernahmeplatzes ist bereits jetzt problematisch und dürfte sich durch Nutzungsintensivierung und Flächenkonkurrenzen zu Lasten des öffentlichen Raumes weiter verschärfen.

Bezüglich der Frage, warum die Antragstellerin keine Antwort auf das Schreiben vom 21. Mai 2014 erhalten habe, musste ihr mitgeteilt werden, dass dieses Schreiben im Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung nicht eingegangen ist. Dies wurde bereits seinerzeit auch der Fraktionsgeschäftsführung der CDU mitgeteilt, als diese in dieser Angelegenheit nachfragte.