

Titel der Drucksache:

Bebauungsplan LIA278 "Auf der Grossen Mühle/ Hinter den Wänden/ Hinterm Gasthofe, 1. Änderung - Änderung des Geltungsbereichs und Satzungsbeschluss über die Anordnung einer Veränderungssperre - VS 025

Drucksache

0137/15

Stadtrat

Entscheidungsvorlage

öffentlich

Beratungsfolge	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Dienstberatung OB	14.12.2015	nicht öffentlich	Vorberatung
Ortsteilrat Linderbach	07.01.2016	nicht öffentlich	Vorberatung
Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt	12.01.2016	nicht öffentlich	Vorberatung
Stadtrat	20.01.2016	öffentlich	Entscheidung

Beschlussvorschlag

01

Der Beschluss 1418/14 - Bebauungsplan LIA278 "Auf der Grossen Mühle/ Hinter den Wänden/ Hinterm Gasthofe", 1. Änderung - Änderung des Aufstellungsbeschlusses zum Änderungsverfahren - vom 15.04.2015 soll geringfügig geändert werden.

Der Geltungsbereich wird im Bereich Elsterweg / Azmannsdorfer Straße an die Grenzen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes und im südöstlichen Plangebiet an aktuelle Gemarkungsgrenzen angepasst und wie folgt begrenzt:

- im Norden: entlang der nördlichen Flurgrenze zur Gemarkung Linderbach, Flur 3. (südliche Straßenseite-der Straße Elsterweg und die nördliche Begrenzung der Kleingartenanlage "Hinter den Wänden"); wobei das Flurstück 365, Gemarkung Linderbach, Flur 3 ausgenommen ist.
- im Osten: östliche Grenze der Straße "Am Weiherweg", südliche Straßenbegrenzungslinie Weimarische Straße, östliche Flurgrenze Gemarkung Linderbach, Flur 5.
- im Süden: südlich der Weimarischen Straße die nördliche Begrenzung des Bachflurstücks (Peterbach) 277/3, Gemarkung Linderbach, Flur 5, sowie des Bachflurstückes (Linderbach) 328 Gemarkung Linderbach, Flur 5.
- im Westen: die östliche Begrenzung der Bachflurstücke des Linderbachs 328 Gemarkung Linderbach, Flur 5, sowie der Flurstücke 87/1 u. 87/2, Gemarkung Linderbach, Flur 3.

Die präzise Abgrenzung ergibt sich aus der Planzeichnung.

02

Auf Grund von § 14 Abs. 1, § 16 Abs. 1 i.V.m. § 17 Abs. 1 Satz 1 und 2 Baugesetzbuch (BauGB) i.V.m. § 88 Abs. 2 Thüringer Bauordnung (ThürBO) und §§ 19 Abs. 1 Satz 1, 2 Abs. 1 und 2 Thüringer Gemeinde- und Landkreisordnung (Thüringer Kommunalordnung-ThürKO), beschließt der Stadtrat Erfurt die Satzung über die Anordnung einer Veränderungssperre für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes LIA278 „Auf der großen Mühle/ Hinter den Wänden/ Hinterm Gasthofe" - VS025. Der beiliegende Satzungstext über die Veränderungssperre (Anlage 4) und der Lageplan im Maßstab 1:1000 (Anlage 3) sind Bestandteil des Beschlusses.

03

Der Beschluss über die Einleitung des Änderungsverfahrens ist gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 i.V.m. § 1 Abs. 8 BauGB und die Satzung über die Veränderungssperre gem. § 16 Abs. 2 Satz 1 BauGB ortsüblich im Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt bekannt zu machen.

14.12.2015, 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 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			
↓				
	2015	2016	2017	2018
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 des geänderten Geltungsbereichs
- Anlage 2 - Übersichtsskizze Änderung Geltungsbereich alt – neu ; Gegenüberstellung
- Anlage 3 - Übersichtsskizze VS025
- Anlage 4 - Planzeichnung Geltungsbereich VS025 M 1:1000
- Anlage 5 - Satzungstext VS025
- Anlage 6 - rechtsverbindlicher Bebauungsplan LIA278

Die Anlagen 2-6 liegen im Bereich OB und den Fraktionen zur Einsichtnahme aus.

Sachverhalt

Beschlusslage

Satzungsbeschluss rechtsverbindlicher Bebauungsplan: Bebauungsplan LIA278 "Auf der großen Mühle/ Hinter den Wänden/ Hinterm Gasthofe" - rechtsverbindlich mit Bekanntmachung des Beschlusses der Gemeinde Linderbach Nr. 134-32-92 vom 02.09.92 durch Aushang am 23.10.1992

Aufstellungsbeschluss 1. Änderung: Beschluss über die 1. Änderung am 15.12.2010, Beschluss Nr.: 1941/10; Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Erfurt Nr.2 am 28.01.2011

Beschluss über die Änderung des Geltungsbereichs am 15.04.2015 mit Beschluss Nr. 1418/14; Bekanntmachung im Amtsblatt am 08.05.2015 Nr. 8

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

Sachverhalt

Änderung des Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich wird gegenüber der bereits erstmalig erfolgten Änderung mit DS 1418/14 zum Ausstellungsbeschluss (DS1941/10) in seinen äußeren Grenzen geringfügig präzisiert. Es erfolgt eine Anpassung im Norden an bestehende Flurgrenzen, hier insbesondere Ecke Elsterweg/ Azmannsdorfer Straße sowie durch Anpassung an bestehende Flurstücks- und Flurgrenzen im Osten und Südosten.

Im Norden wird das Flurstück 365, Flur 3, Gemarkung Linderbach (Azmannsdorfer Straße 23) südlich der Straße Elsterweg aus dem Geltungsbereich ausgeklammert, und in diesem Bereich an die Grenzen des rechtsverbindlich Bebauungsplanes angepasst. Auf diesem Flurstück befindet sich ein Gebäudealtbestand, der nicht unmittelbar im Zusammenhang mit den neueren Häusern Azmannsdorfer Straße 17-21. zu sehen ist.

Die Veränderungssperre wird bereits dem geänderten Geltungsbereich angepasst und gilt damit in diesen Grenzen.

Veränderungssperre

Im Bauamt, Abteilung Bauaufsicht, wurde ein Antrag, Posteingang 01.12.2014, auf Erteilung eines Bauvorbescheides für den Neubau eines Verkaufspavillons für Backwaren und Gastronomie gestellt (Aktenzeichen der Bauaufsichtsbehörde A 0131/2014-1). Der Antrag wurde mit Bescheid vom 28.04.2015, zugestellt am 05.05.2015, für den Zeitraum von 12 Monaten zurückgestellt.

Um die Planungsziele für den in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan LIA278 " Auf der großen Mühle/ Hinter den Wänden/ Hinterm Gasthofe "

zu sichern, wurde eine Zurückstellung der Entscheidung über die Zulässigkeit der Bauvorhaben nach § 15 BauGB erforderlich.

Die Entscheidung zum Antrag auf Bauvorbescheid, läuft am 01.03.2016 aus.

Mit dem Aufstellungsbeschluss vom 15.12.2010 i. V. m. dem Beschluss vom 15.04.2015 (DS 1418/14 werden folgende Planungsziele angestrebt:

- Sicherung von Gewerbeflächen für kleine und mittelständige produzierende oder dienstleistende Gewerbebetriebe
- Erhaltung und Entwicklung des Kfz-Handels
- Ausschluss von weiterem sonstigen Einzelhandel und Vergnügungsstätten
- Ausschluss von Schank- und Speisewirtschaften, die nicht der Gebietsversorgung dienen
- Ausnahmsweise Zulässigkeit von Betrieben des Beherbergungsgewerbes
- Gewährleistung eines planungsrechtlichen Bestandschutzes für bestehende Nutzungen, die durch die Änderung unzulässig oder eingeschränkt werden
- Neuregelung von Fremd- und Eigenwerbung

Der Verkaufspavillon für Backwaren und der Gastronomiebetrieb verstoßen gegen Spiegelstrich 1 und 4 der Ziele.

Die Satzung über die Veränderungssperre VS25 dient der Sicherung der genannten Planungsziele für den künftigen Bebauungsplan.

Bis zur Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes, sind deshalb Plansicherungsinstrumente erforderlich, um diese Vorhaben ausschließen zu können. Zur Wahrung der Interessen der Stadt ist der unverzügliche Satzungsbeschluss über eine Veränderungssperre erforderlich, da die Zurückstellungsfristen nach § 15 BauGB bis zur zu erwartenden Rechtsverbindlichkeit des

Bebauungsplanes auslaufen.

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.

Erfolgt der Beschluss über die Veränderungssperre VS025 nicht oder nicht fristgerecht, wäre die Genehmigung zur Errichtung des Vorhabens zu erteilen.

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.