

**Titel der Drucksache:**

**Beanstandung des Beschlusses zur Drucksache  
1592/23 - Anpassung Durchführungsvertrag  
KER663 - Schaffung von Wohnraum**

**Drucksache**

**2545/23**

**Stadtrat**

Entscheidungsvorlage

öffentlich

<b>Beratungsfolge</b>	<b>Datum</b>	<b>Behandlung</b>	<b>Zuständigkeit</b>
Dienstberatung OB	09.11.2023	nicht öffentlich	Vorberatung
Hauptausschuss	12.12.2023	öffentlich	Vorberatung
Stadtrat	13.12.2023	öffentlich	Entscheidung

**Beschlussvorschlag**

Der Beschluss des Stadtrates zur Drucksache 1592/23 wird aufgehoben.

09.11.2023, gez. i.V. Hofmann-Domke

Datum, Unterschrift

<b>Nachhaltigkeitscontrolling</b> <input checked="" type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja, siehe Anlage	<b>Demografisches Controlling</b> <input checked="" type="checkbox"/> Nein <input 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) / Personalkosteneinsparung (in VbE)			
<b>Deckung im Haushalt</b> <input type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja	<b>Gesamtkosten</b> <b>EUR</b>			
↓				
	<b>2023</b>	<b>2024</b>	<b>2025</b>	<b>2026</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 Stellungnahme der Verwaltung – Bauamt vom 20.07.2023

Anlage 2 Schreiben Landesverwaltungsamt vom 24.06.2014

#### Sachverhalt

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 27.09.2023 unter dem Tagesordnungspunkt 6.38. zu der Drucksache 1592/23 folgenden Beschluss gefasst:

„01

Der Stadtrat beschließt die Streichung des dritten Aufzählungspunktes im § 1 Abs. 4 des Durchführungsvertrages zur vorhabenbezogenen Bebauungsplanung KER663 „zum Kornfeld“. Daraus entstehende Änderungen in den Anlagen nimmt die Stadtverwaltung entsprechend vor.“

#### Aussetzung der Vollziehung

Der Beschluss ist aus nachfolgenden Gründen rechtswidrig, weshalb dessen Vollziehung ausgesetzt und dem Stadtrat hiermit die Möglichkeit gegeben wird, ihn aufzuheben (vgl. § 44 ThürKO).

## Begründung

Eine Wohnnutzung ist nicht ohne Änderung des Planungsrechts möglich (vgl. auch Stellungnahme der Verwaltung zur Drucksache 1592/23 - als Anlage 1 beigefügt).

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan KER663 "Zum Kornfeld" wurde in der DS 1592/22 am 19.04.2023 durch den Stadtrat beschlossen. Der dazugehörige Durchführungsvertrag 60D – 1021/15 wurde am 23.11.2015 vom Stadtrat beschlossen.

Der Durchführungsvertrag 60D – 1021/15 zum Bebauungsplan KER663 besitzt eine Öffnungsklausel gemäß § 3:

"(4) Grundsätzlich sind Abweichungen vom Vorhaben- und Erschließungsplan (Anlage 2/2a-j) zulässig soweit:

- sie die Grundzüge des Vorhabens nicht berühren,
- das schriftlich dokumentierte Einvernehmen mit der Stadt, Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung hergestellt wurde und
- sie sich im Zulässigkeitsrahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes KER663 "Zum Kornfeld" bewegen,
- bei Abweichungen von gestalterischen Regelungen zu baulichen Anlagen eine Bewertung des jeweiligen Planungsverfassers der baulichen Anlage vorgelegt wurde
- sie ggf. nicht gegen geltende Bestimmungen verstoßen (z.B. ThürDSchG)."

In der Vorhabenbeschreibung wird für das Haus 3 eine Mischnutzung aus Wohnen und sozialen Diensten/stilles Gewerbe festgeschrieben.

Mit dem Begriff „Grundzüge der Planung“ umschreibt das Gesetz in § 31 Abs. 2 BauGB die planerische Grundkonzeption, die den Festsetzungen eines Bebauungsplans zu Grunde liegt und in ihnen zum Ausdruck kommt. Hierzu gehören die Planungsüberlegungen, die für die Verwirklichung der Hauptziele der Planung sowie den mit den Festsetzungen insoweit verfolgten Interessenausgleich und damit für das Abwägungsergebnis maßgeblich sind.

Grundzug der Planung ist die Festsetzung eines Mischgebietes, damit gem. der beigefügten Stellungnahme des Landesverwaltungsamtes von 2014 (vgl. dort Anlage 1, Seite 1, letzter Absatz sowie Anlage 3, Seite 2, Absatz Nr. 2.) der Lückenschluss zwischen Wohnbebauung und gewerblicher Bebauung sichergestellt werden kann.

Für den Bereich MI2 des Bebauungsplanes KER663, in dem sich das Haus 3 befindet, setzt der Bebauungsplan eine gemischte Nutzung gem. der textlichen Festsetzung 1.1 fest.

Eine Nutzung der Räume im Erdgeschoss ist gem. Bebauungsplan KER663 auch durch anderes nicht störendes Gewerbe (§6 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO) oder Soziale Dienste möglich. Die Grundzüge der Planung wären dadurch nicht berührt.

Durch eine weitere Wohnnutzung wäre das erforderliche quantitative Verhältnis von Wohnen und Gewerbe nicht mehr vorhanden, der festgesetzte Gebietscharakter würde in unzulässiger Weise gestört und damit wären die Grundzüge der Planung berührt. Eine Wohnnutzung ist somit nicht

ohne Änderung des Planungsrechts möglich.

**Ergebnis:**

Der Beschluss ist aufzuheben.

Für den Fall, dass der Stadtrat den Beschluss nicht aufhebt, wird gemäß § 44 ThürKO die Rechtsaufsichtsbehörde unterrichtet.