

Titel der Drucksache:

**Satzungsbeschluss über die Anordnung einer
Veränderungssperre für den Geltungsbereich
des einfachen Bebauungsplanes GIS728
"Einzelhandelssteuerung Gewerbegebiet
August-Röbling-Straße / Alte Mittelhäuser
Straße" - VS032**

Drucksache

1659/25

Stadtrat

Entscheidungsvorlage

öffentlich

Beratungsfolge	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Dienstberatung OB	28.07.2025	nicht öffentlich	Vorberatung
Ortsteilrat Gispersleben	18.08.2025	öffentlich	Anhörung
Ortsteilrat Mittelhausen	21.08.2025	öffentlich	Anhörung
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau, Umwelt, Klimaschutz und Verkehr	28.08.2025	öffentlich	Vorberatung
Stadtrat	17.09.2025	öffentlich	Entscheidung

Beschlussvorschlag

Auf Grund von § 14 Abs. 1, § 16 Abs. 1 i.V.m. § 17 Abs. 1 Satz 1 und 2 Baugesetzbuch (BauGB) i.V.m. § 97 Abs. 2 Thüringer Bauordnung (ThürBO) und §§ 19 Abs. 1 Satz 1, 2 Abs. 1 und 2 Thüringer Gemeinde- und Landkreisordnung (Thüringer Kommunalordnung - ThürKO) in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses jeweils gültigen Fassung, wird die Satzung über die Anordnung der Veränderungssperre für den Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplanes GIS728 "Einzelhandelssteuerung Gewerbegebiet August-Röbling-Straße / Alte Mittelhäuser Straße"-VS032 beschlossen. Der beiliegende Satzungstext (Anlage 3) über die Veränderungssperre und der Lageplan im Maßstab 1: 2500 (Anlage 2) sind Bestandteil des Beschlusses.

24.07.2025, gez. i. V. Langguth

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 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			
↓				
	2025	2026	2027	2028
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 – Geltungsbereich VS032
- Anlage 3 – Satzungstext

Sachverhalt

Planerische Konzeption der Landeshauptstadt Erfurt ist es, mit dem aufzustellenden einfachen Bebauungsplan GIS728 „Einzelhandelssteuerung Gewerbegebiet August-Röbling-Straße / Alte Mittelhäuser Straße“ die Erhaltung und eine Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche der Landeshauptstadt Erfurt zu ermöglichen und die verbrauchernahe Versorgung der Wohnbevölkerung zu gewährleisten.

Bei Genehmigung von Einzelhandelsbetrieben mit zentren- oder nahversorgungsrelevanten Sortimenten in Gewerbegebieten sind generell negative Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung zu erwarten.

Andere Gewerbebetriebe, bestehende oder künftig sich niederlassende, werden von dieser Veränderungssperre nicht berührt.

Die Veränderungssperre ist erforderlich, um die mit der Aufstellung des Bebauungsplans verfolgten städtebaulichen Ziele zu sichern. Bereits vor Abschluss des Bebauungsplanverfahrens könnten Vorhaben realisiert oder bauliche Nutzungen geändert werden, die den beabsichtigten

Planungszielen widersprechen oder diese wesentlich erschweren würden. Insbesondere besteht die Gefahr, dass ohne die Veränderungssperre bauliche Entwicklungen eintreten, die einer geordneten städtebaulichen Entwicklung entgegenstehen oder irreversible städtebauliche Fakten schaffen.

Die Veränderungssperre entfaltet ihre planungsrechtliche Wirkung insbesondere dahingehend, dass im betroffenen Bereich gemäß § 14 Abs. 1 BauGB Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB nicht durchgeführt oder bauliche Anlagen nicht beseitigt werden dürfen.

Damit dient die Veränderungssperre dem Zweck, den Planungswillen der Gemeinde zu sichern und das Bebauungsplanverfahren ungestört von planungswidrigen Entwicklungen fortzuführen. Sie ist somit ein notwendiges Instrument zur Sicherung der Planungshoheit und zur Vorbereitung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB.

Bisherige Beschlusslage

Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Landeshauptstadt Erfurt

Die Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts wurde am 10.04.2019 vom Stadtrat beschlossen (Beschluss Nr. 1772/17) und im Amtsblatt Nr. 9/2019 vom 17.05.2019 bekannt gemacht.

Flächennutzungsplan

- Feststellungsbeschluss Nr. 128/2005 vom 13.07.2005
- Beitrittsbeschluss Nr. 100/2006 vom 26.04.2006, wirksam mit Veröffentlichung im Amtsblatt Nr.11/2006 vom 27.05.2006
- Beschluss der Neubekanntmachung des Flächennutzungsplanes Nr. 1765/16 vom 14.06.2017, Veröffentlichung im Amtsblatt Nr. 12/2017 vom 14.07.2017
- zuletzt geändert durch Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 41, wirksam mit Veröffentlichung vom 11.09.2024 im Amtsblatt Nr. 17/18/2024

Bebauungspläne

Aufstellungsbeschluss des einfachen Bebauungsplans GIS728 „Einzelhandelssteuerung Gewerbegebiet August-Röbling-Straße / Alte Mittelhäuser Straße“.

Planungsziele

Mit dem Aufstellungsbeschluss des einfachen Bebauungsplans GIS728 „Einzelhandelssteuerung Gewerbegebiet August-Röbling-Straße / Alte Mittelhäuser Straße“ werden die folgenden Planungsziele verfolgt:

- Erhaltung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche
- Sicherung einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung
- Reglementierung bzw. Ausschluss von zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten im Geltungsbereich des Bebauungsplans GIS728

Die Erforderlichkeit zur Aufstellung des einfachen Bebauungsplanes GIS728 „Einzelhandelssteuerung Gewerbegebiet August-Röbling-Straße / Alte Mittelhäuser Straße“ mit der Verfolgung der o.g. genannten Planungsziele ist durch die vermehrte Häufung von Einzelhandelsbetrieben in den letzten Jahren in dem Gewerbegebiet zwischen Autobahn und der Straße Am Roten Berg, östlich und westlich der August-Röbling-Straße und der Alte Mittelhäuser Straße gegeben.

So entstanden großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten (wie z.B. Möbelhandel), die in diesem Gewerbegebiet städtebaulich weitgehend unproblematisch sind aber auch Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten (z.B. Bekleidung, Getränke) und Einzelhandelsbetriebe zum Beispiel aus dem Bereich Heimtextil etc., deren Häufung in diesem Gewerbegebiet sich nachteilig auf den Bestand und die Entwicklungsfähigkeit der Zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Erfurt auswirken können.

Aktuell wurde für eine Fläche an der August-Röbling-Straße ein Antrag auf Bauvorbescheid für einen zentren- bzw. nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsbetrieb gestellt. Das Vorhaben wurde für einen gewissen Zeitraum auf Grundlage des Aufstellungsbeschlusses für den Bebauungsplan GIV091 zurückgestellt. Diese Zurückstellung ist jedoch zeitlich befristet und nicht auskömmlich bis zum Abschluss des Bebauungsplanverfahrens. Daher besteht akuter Bedarf für diese Veränderungssperre.

Das Bauleitplanverfahren GIS728 soll gemäß § 13 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 2a BauGB aufgestellt werden.

Weitere Grundlage hierfür ist u.a. das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Landeshauptstadt Erfurt mit der Darstellung der zentralen Versorgungsbereiche und der Definition von zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten. Die Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts wurde am 10.04.2019 vom Stadtrat beschlossen (Beschluss Nr. 1772/17) und im Amtsblatt bekannt gemacht.

Verfahren:

Der Geltungsbereich für den einfachen Bebauungsplan GIS728 wurde für alle relevanten baulich bzw. gewerblich genutzten Flächen gewählt. Ausgeschlossen wurden die Bereiche die nach bauaufsichtlicher Einschätzung nicht dem unbeplanten Innenbereich gemäß § 34 BauGB zuzuordnen sind.

Zum aktuellen Zeitpunkt kann nicht ausgeschlossen werden, dass der Geltungsbereich im Rahmen der weiteren städtebaulichen Untersuchungen zum Entwurf des Bebauungsplanes verändert bzw. reduziert wird, sollte sich herausstellen, dass es für einige Bereiche keine Erforderlichkeit zur Regelung gibt oder dieser aufgrund von Regelungsbedarf noch erweitert werden muss.

Der Geltungsbereich der Veränderungssperre ist identisch mit dem Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen einfachen Bebauungsplans GIS728 „Einzelhandelssteuerung Gewerbegebiet August-Röbling-Straße / Alte Mittelhäuser Straße“.

Weitere Schritte nach Beschlussfassung

Die Satzung über die Veränderungssperre wird gem. § 16 Abs. 2 Satz 1 BauGB im Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt ortsüblich bekanntgemacht.

Nachhaltigkeitscontrolling und demographisches Controlling

Gegenstand der Drucksache ist eine Entscheidung in Verbindung mit einem Bebauungsplanverfahren 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 demographische Controlling ist somit integraler Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens und erfolgt nicht gesondert.

