

Bebauungsplan ALT 608

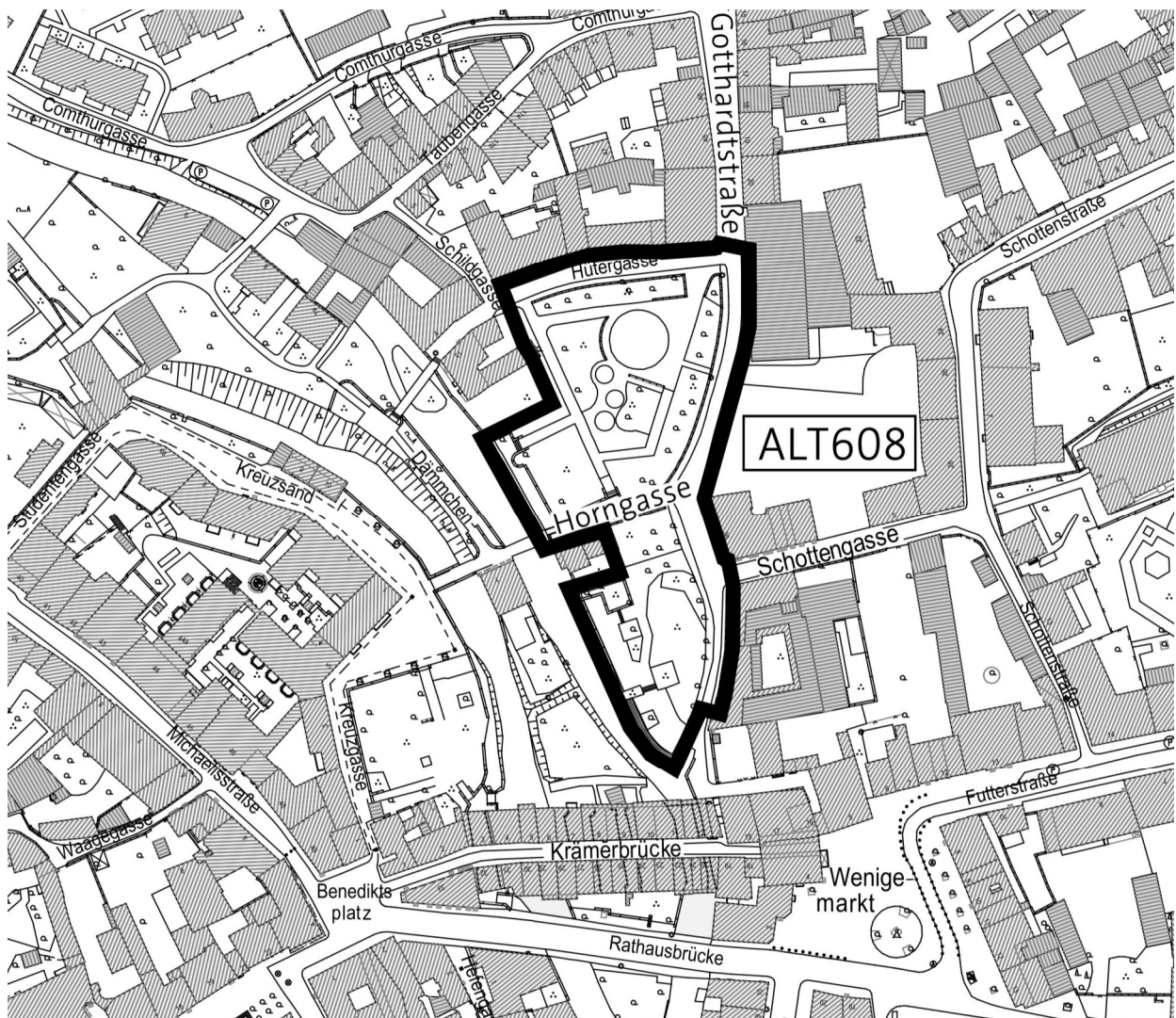
"Horn-gasse"



LANDESHAUPTSTADT
THÜRINGEN

Stadtverwaltung

Begründung



Impressum



Amt für Stadtentwicklung
und Stadtplanung

Datum

15.03.2012

Inhaltsverzeichnis

1.	Allgemeine Begründung.....	4
1.1	Planerfordernis	4
1.2	Verfahren.....	4
1.2.1	Gewähltes Verfahren.....	4
1.2.2	Grünordnungsplan.....	5
1.2.3	Ablauf.....	5
1.3	Geltungsbereich	6
1.4	Übergeordnete Planungen.....	6
1.4.1	Ziele der Raumordnung und Landesplanung	6
1.4.2	Flächennutzungsplan.....	7
1.4.3	Besonderes Städtebaurecht und örtliche Bauvorschriften.....	7
1.5.	Bestandsdarstellung	7
1.5.1	Lage des Geltungsbereiches	7
1.5.2	Eigentumsverhältnisse / aktuelle Nutzungen	8
1.5.3	Denkmale/ Ensembleschutz	8
1.5.4	Umweltsituation.....	8
1.6	Allgemeine Planungsziele	9
2.	Begründung der Festsetzungen.....	9
2.1	Öffentliche Grünfläche	9
2.2	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	10
3.	Hinweise.....	10
4.	Folgekosten für die Gemeinde.....	10

Anlage:

Schreiben der unteren Naturschutzbehörde zum GOP Verzicht vom 23.04.2010

1. Allgemeine Begründung

1.1 Planerfordernis

Die Fläche nördlich der Krämerbrücke zwischen Hütergasse, Gotthardtstraße und Breitstrom wurde seitens der Stadt Erfurt als öffentliche Grünanlage und Kinderspielplatz angelegt und unterhalten.

Gemäß den gegenwärtig verfolgten Zielen zur Erhaltung und Fortentwicklung der Erfurter Altstadt soll diese Nutzung auch langfristig beibehalten und gesichert werden, da eine Erweiterung der Bebauung in diesem Bereich entgegen den ursprünglichen Zielen des Rahmenplans "Erweiterte Altstadt" nicht mehr verfolgt wird.

Innerhalb der Gesamtgrünanlage befinden sich noch 2 private Grundstücke. Aufgrund der gegensätzlichen Interessenlage zwischen privaten und öffentlichen Nutzungsansprüchen sowie der planungsrechtlichen Ausgangsbedingungen ist es erforderlich, einen Bebauungsplan zur planungsrechtlichen Sicherung der bereits seit Jahren als öffentliche Grünanlage genutzten Flächen aufzustellen.

Mit dem Bebauungsplan soll ein verbindliches Regelwerk geschaffen werden, in welchem die städtebaulichen Entwicklungs- und Sanierungsziele gebietsbezogen konkretisiert und die planungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen zu Art der Nutzung neu definiert werden.

1.2 Verfahren

1.2.1 Gewähltes Verfahren

Der Bebauungsplan stellt eine Maßnahme zur Stabilisierung der Innenentwicklung dar und wird deshalb im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt.

Die rechtlichen Anwendungsvoraussetzungen sind aus folgenden Gründen gegeben:

- Es handelt sich um einen Bebauungsplan, welcher der Innenentwicklung dient, konkret der Sicherung einer Grünfläche.
- Eine Grundfläche wird innerhalb der zu sichernden Grünfläche nicht festgesetzt, so dass die festgesetzte zulässige Grundfläche eine Größe von 20.000 m² nicht überschreiten kann.
- Eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzweckes der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der europäischen Vogelschutzgebiete i.S. des BNatSchG ist nicht gegeben. Das Vorkommen von Arten nach BArtSchV und Anhang N der FFH steht der Anwendung des § 13a BauGB nicht entgegen.¹

Damit sind folgende Verfahrensbesonderheiten verbunden:

Nach § 13a Abs.2 Satz 1 BauGB gelten für das beschleunigte Verfahren die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB.

1. Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs.1 BauGB wird abgesehen. Statt dessen wurde nach § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB jedoch ortsüblich bekannt gemacht, wo sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswir-

¹ So auch das Thüringer Ministerium für Bau und Verkehr in der Beantwortung einer entsprechenden schriftlichen Anfrage. Antwortschreiben vom 29.05.07.

- kungen der Planung unterrichten kann und das sich die Öffentlichkeit innerhalb einer bestimmten Frist zur Planung äußern kann.
2. Von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Daten verfügbar sind, von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB und der Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen nach § 4c BauGB wird abgesehen.
 3. Auszugleichende Eingriffe in Natur und Landschaft treten per Gesetzesfiktion nach § 13 a Abs. 4 BauGB nicht ein.

1.2.2 Grünordnungsplan

Aufgrund des Schreibens vom 23.04.2010 (siehe Anlage) befreit die untere Naturschutzbehörde gemäß § 11 Abs. 5 BNatSchG i.V.m. §5 Abs. 3 ThürNatG von der Erstellung eines Grünordnungsplanes. Für den Bebauungsplan ALT608 kann von der Erteilung eines Grünordnungsplanes abgesehen werden, da die Ziele und Grundsätze des Naturschutzes durch vorliegende Planungskonzeptionen gewährleistet werden können. Ziel des Bebauungsplanes ist der Erhalt der aktuellen Bestandssituation, einer Grünfläche mit Baumbestand im innerstädtischen Raum. Der Grünfläche kommt auf Grund ihrer Lage und Ausdehnung eine ökologische und erholungswirksame Funktion im Bereich der Erfurter Innenstadt zu. Mit der Umsetzung des Bebauungsplans ist keine nachteilige Auswirkung auf die aktuelle Bestandssituation zu erwarten. Somit ist die Erstellung des Grünordnungsplanes entbehrlich.

1.2.3 Ablauf

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluss Nr. 2246/09 vom 16.12.2009 eingeleitet. In der ortsüblichen Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses am 22.01.2010 im Amtsblatt Nr. 1 wurde darauf hingewiesen, dass dieser Bebauungsplan als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt wird.

Die Fortführung des Verfahrens erfolgt somit unter Anwendung des § 13a BauGB (beschleunigtes Verfahren - siehe Punkt 1.2.1).

Im Amtsblatt Nr. 13 vom 20.08.2010 wurde die Öffentlichkeit darüber informiert, dass sie sich im Zeitraum vom 30.08.2010 bis 10.09.2010 im Bauinformationsbüro der Stadtverwaltung über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten und zur Planung äußern kann.

Der Stadtrat Erfurt hat am 06.07.2011 mit Beschluss Nr. 2582/10 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung gebilligt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung sind gem. § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB im Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt Nr. 13 vom 19.08.2011 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Mit dem Beschluss zur öffentlichen Auslegung wurde der Geltungsbereich geändert. Die Änderung des Geltungsbereiches - Reduzierung um die Grundstücke Horgasse 4 und 3 (Flurstücke 42/1 und 27/2, der Flur 136)- liegt darin begründet, dass für diese Flächen kein Planbedarf besteht. Die planungsrechtlichen Voraussetzungen nach § 34 BauGB sind hier gegeben.

Die angrenzenden Straßenverkehrsflächen Hütergasse und Gotthardtstraße sind in den Geltungsbereich aufgenommen worden, um die Abgrenzung zwischen Grünfläche und Verkehrsfläche klarer darzustellen.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und dessen Begründung haben gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BauGB in der Zeit vom 29.08.2011 bis zum 30.09.2011 öffentlich ausgelegen.

Mit Schreiben vom 12.08.2011 sowie der Korrektur zum Schreiben vom 22.08.2011 ist gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB die Beteiligung von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden durchgeführt worden.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung und der Beteiligung Träger öffentlicher Belange sind keine Hinweise eingegangen, die inhaltliche Änderungen gegenüber dem Planentwurf erforderlich machen. Die Begründung wurde im Ergebnis der Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit redaktionell konkretisiert und aktualisiert.

1.3 Geltungsbereich

Das Gebiet des künftigen Bebauungsplanes ALT 608 "Horn-gasse" wird entsprechend der zeichnerischen Festsetzung in der Flur 136 der Gemarkung Erfurt umgrenzt:

- im Norden: durch die nördliche Grenze des Flurstückes Nr. 18, die westliche Grenze des Flurstückes 4/2, die nördliche Fahrbahngrenze Hütergasse sowie die nördliche Flurstücksgrenze des Flurstückes 121,
- im Osten: durch die östliche Fahrbahnkante der Gotthardtstraße, die senkrechte Verlängerung auf die östliche Flurstücksgrenze des Flurstückes 30/1 sowie die östliche Grenze der Grünfläche bis zur östlichen Uferlinie des Breitstromes.
- im Südwesten: durch die östliche Uferlinie des Breitstroms, die südliche Grenze des Flurstückes 27/2, die östliche Grenze der Flurstücke 27/2 und 24/1, die südliche Grenze des Flurstückes 20 bis zur östlichen Uferlinie des Breitstromes sowie die östlichen Uferlinie des Breitstromes bis zur nördlichen Grenze des Flurstückes Nr. 18.

Der Geltungsbereich umfasst die Fläche, die bereits heute als Grünfläche hinter der Krämerbrücke genutzt wird und als solche gesichert werden soll und die angrenzenden Verkehrsflächen Hütergasse und Gotthardtstraße.

1.4 Übergeordnete Planungen

1.4.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Der Regionalplan Mittelthüringen ist mit der Bekanntmachung im Thüringer Staatsanzeiger Nr. 31/2011 vom 01.08.2011 in Kraft getreten, gleichzeitig wurde der Regionale Raumordnungsplan Mittelthüringen von 1999 außer Kraft gesetzt. In dem Regionalplan Mittelthüringen wird unter Punkt 2.1, Siedlungsentwicklung ausgeführt, dass es Ziel der nachhaltigen Siedlungsentwicklung ist, die Lebensqualität in den Städten und Dörfern der Region zu halten bzw. zu steigern. Daher ist durch eine Siche-

rung und Aufwertung von innerörtlichen Freiräumen eine Erhöhung der Attraktivität und Lebensqualität in den Orten zu erreichen.

Dieser Forderung kommt der Bebauungsplan ALT 608 "Horn-gasse" durch die planungsrechtliche Sicherung einer vorhandenen Grünfläche in vollem Umfang nach.

1.4.2 Flächennutzungsplan

Der Feststellungsbeschluss des Flächennutzungsplanes der Stadt Erfurt (FNP) wurde am 13.07.2005 durch den Stadtrat gefasst (Beschluss Nr. 123/05). Der Flächennutzungsplan ist mit Veröffentlichung im Amtsblatt Nr. 11 am 27.05.2006 wirksam.

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind im Flächennutzungsplan der Stadt Erfurt als "Wohnbaufläche" (W) dargestellt. Der Bebauungsplan ALT608 weicht in seinem Geltungsbereich von der Darstellung des Flächennutzungsplanes der Stadt vom 27.05.2006 ab und stellt außerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen eine öffentliche Grünfläche dar. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung durch die Stadt anzupassen.

Nach § 13a Abs. 2 Satz 2 BauGB kann ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist.

1.4.3 Besonderes Städtebaurecht und örtliche Bauvorschriften

Das gesamte Planungsgebiet ist Teil des Sanierungsgebietes "Altstadt" EFM 101 und insofern Gegenstand des besonderen Städtebaurechts gemäß §§ 136 bis 191 BauGB. Mit dem Bebauungsplan werden die Sanierungsziele gebietsbezogen konkretisiert.

Das Planungsgebiet befindet sich gleichfalls im Geltungsbereich der Erhaltungssatzung "Altstadt" nach § 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB (Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt) sowie innerhalb des Geltungsbereiches der Ortsgestaltungssatzung für die Erfurter Altstadt.

1.5. Bestandsdarstellung

1.5.1 Lage des Geltungsbereiches

Das Plangebiet mit einer Größe von ca. 5.000 m² befindet sich innerhalb des mittelalterlichen Altstadt-kerns der Landeshauptstadt Erfurt, unmittelbar nördlich an die Krämerbrücke angrenzend.

Im Norden und Osten wird das Plangebiet von den öffentlichen Straßenverkehrsflächen Hütergasse und Gotthardtstraße begrenzt und im nordwestlichen Bereich durch ein privates Wohngrundstück.

Im Westen des Plangebietes verläuft der Breitstrom und im Süden befindet sich die Krämerbrücke mit ihren Wohn- und Geschäftshäusern.

1.5.2 Eigentumsverhältnisse / aktuelle Nutzungen

Die Grundstücke befinden sich zum größten Teil im Eigentum der Stadt Erfurt. Die Flurstücke 15 und 19, der Flur 136, der Gemarkung Erfurt sind ebenfalls Bestandteil der Grünanlage und befinden sich im privaten Eigentum. Mit Rechtskraft des Bebauungsplanes erfolgt der Entzug der Privatnützigkeit auf den privaten Grundstücken und konstituiert nach § 40 BauGB Entschädigungsansprüche für die entstehenden Vermögensnachteile und begründet einen eventuellen Übernahmeanspruch.

Außer der im Geltungsbereich befindlichen Straßenverkehrsflächen werden alle anderen Flächen als öffentliche Grünanlage und Spielplatz genutzt.

1.5.3 Denkmale/ Ensembleschutz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich innerhalb der denkmalgeschützten baulichen Gesamtanlage der Erfurter Altstadt. Das Denkmalensemble "Altstadt Erfurt" wurde gemäß § 2 Abs.3 ThürDSchG in das vom Thüringer Landesamt für Denkmalpflege geführte Denkmalbuch eingetragen.

1.5.4 Umweltsituation

1.5.4.1 Lärm

Das Gebiet wird durch Start- und Landevorgänge über der Erfurter Innenstadt durch Fluglärm beeinträchtigt. Das Plangebiet befindet sich im An- und Abflugkorridor des Flughafens Erfurt.

Erhebliche Lärmbeeinträchtigungen durch den Straßenverkehr sind nicht zu erwarten, da die umliegenden Straßen als Anliegerstraßen eingestuft werden können.

1.5.4.2 Belastungen von Böden mit umweltgefährdeten Stoffen

Derzeit sind keine Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdeten Stoffen belastet sind, im Geltungsbereich bekannt. Sollten bei Baumaßnahmen bislang unbekannt organoleptisch auffällige kontaminationsverdächtige Bereiche freigelegt werden, ist das Umwelt- und Naturschutzamt der Stadt Erfurt gemäß § 2 Thüringer Bodenschutzgesetz zu informieren und die weitere Vorgehensweise abzustimmen.

1.5.4.3 Naturräumliche Gegebenheiten

Der Geltungsbereich ist geprägt durch eine Grünanlage mit Baumbestand im innerstädtischen Raum sowie einen Spielplatz. Die Grünfläche zwischen Breitstrom, Gotthardtstraße und Hütergasse ist wegen ihrer natürlichen Beschaffenheit, der Lage als Teil des "grünen Gerabandes" und der damit verbundenen Zweckbestimmung für Erholungszwecke prädestiniert.

1.6 Allgemeine Planungsziele

Mit dem Bebauungsplan sollen die Sanierungsziele für die Altstadt gebietsbezogen konkretisiert und die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den langfristigen Erhalt und Nutzung als öffentliche Grünanlage geschaffen werden. Folgende Planungsziele werden dabei angestrebt:

1. Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche zur Sicherung als öffentlich nutzbare innerstädtische Grünanlage sowie als Teil des Grünzugs der Gera bzw. des Breitstroms,
2. Festsetzung der Zweckbestimmung als Kinderspielplatz auf einer Teilfläche,
3. Regelung zu Freisitzen von Schank- und Speisewirtschaften, die für eine gastronomische Bewirtschaftung zur Verfügung gestellt werden können auf einer Teilfläche.

Planungsalternative:

Im städtebaulichen Rahmenplan erweiterte Altstadt von 1993 wurde der Bereich hinter der Krämerbrücke noch als potentieller Wohnstandort dargestellt. Alternativ hätte eine Wohnbebauung geplant werden können. Dies würde zum Wegfall und zur Bebauung der derzeit als öffentliche Grünfläche genutzten Fläche führen.

Im Verlauf der letzten Jahre hat eine starke Verdichtung der Altstadtquartiere speziell durch Wohnbebauung statt gefunden. Dieser Trend setzt sich auch heute weiter fort, da das Wohnen in der Innenstadt wieder attraktiver geworden ist. Um für diese Verdichtung in den angrenzenden Quartieren einen adäquaten Ausgleich durch nutzbares Grün in Form von Erholungs- und Spielflächen zu schaffen sowie den Grünbereich entlang der Gera als einen der wichtigen Erholungsbereiche in der Altstadt aufzuwerten, wurde diese Planungsalternative aufgegeben.

Die bis heute vorhandene öffentliche Grünanlage soll erhalten daher bleiben, um die Wohn- und Erholungsqualität für die Bewohner der angrenzenden Quartiere sowie für die Besucher der Innenstadt zu sichern.

2. Begründung der Festsetzungen

Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 bis 3 BauGB

2.1 Öffentliche Grünfläche

Zur Umsetzung des allgemeinen Planungszieles - Sicherung der vorhandenen öffentlichen Grünfläche als öffentlich nutzbare innerstädtische Grünanlage - wurde eine öffentliche Grünfläche festgesetzt.

Mit der Festsetzung werden auch private zwei Grundstücke überplant. Ein Eingriff in anderweitig ausgeübte Nutzungen findet dabei nicht statt. Vor dem Hintergrund der für die Festsetzung der Grünfläche sprechenden öffentlichen Belange ist die Planung auch nach gerechter Abwägung der privaten Belange gerechtfertigt.

Auf einer Fläche nördlich der Horn-gasse wurde zur Sicherung des bestehenden Spielplatzes auf einer Teilfläche die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz festgesetzt.

Auf einer Fläche südlich der Horn-gasse werden ausnahmsweise Freisitze von Schank- und Speisewirtschaften zugelassen. Durch die nur ausnahmsweise Zulassung der Flächen für eine gastronomische Außenbewirtschaftung wird sichergestellt, dass die Fläche als Grün- und Erholungsfläche genutzt wird. Eine teilweise wirtschaftliche Nutzung der Fläche für Außenbewirtschaftungen von Schank- und Speisewirtschaften steht diesem Ziel nicht entgegen.

Im Umfeld der Grünanlage befinden sich verschiedene gastronomische Einrichtungen von denen ein gewisser Bedarf für eine temporäre Außenbewirtschaftung auf der Grünfläche an die Stadt herangetragen wurde. Da diese Nutzung zum Schutz der angrenzenden Wohnbebauung nur eingeschränkt ermöglicht werden kann, wurde für die Grünflächen südlich der Horgasse ein Ausnahmeverbehalt für die Zulässigkeit von Freisitzen von Schank- und Speisewirtschaften festgesetzt.

Die Art und der Umfang von Ausnahmen ist zu bestimmen. Die Art der Ausnahme ist klar formuliert. Eine statische Aussage zum Umfang ist nicht möglich, da abhängig von der Lage und dem Betreiberkonzept unterschiedliche Flächengrößen bzw. Sitzplatzzahlen vertretbar sein können. Betriebszeitenregelungen sind zudem den Festsetzungen eines Bebauungsplanes nicht zugänglich.

Voraussetzung für die Ausnahmegenehmigung ist ein entsprechendes Schallschutzgutachten für die vorgesehenen Freisitze in dem nachgewiesen wird, dass die umliegende Wohnbebauung dadurch nicht unzumutbar beeinträchtigt wird. Damit ergibt sich der Umfang der Ausnahme aus der Anwendung der TA - Lärm im Vollzug des Bebauungsplanes. Diese Delegation der Konfliktbewältigung in das nachgeordnete Verfahren ist hier zweckmäßig und zulässig.

2.2 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Durch den Bebauungsplan werden keine Eingriffe in den Naturhaushalt vorgenommen, über deren Unterlassung, Minderung oder Ausgleich bzw. Ersatz nach BNatSchG im Bauleitplanverfahren abschließend entschieden werden muss. Mit dieser Planung soll die vorhandene Grünanlage gesichert werden.

Die von Versiegelung freizuhaltenen Wurzelbereiche von Bäumen dienen der Sicherung des Baumwachstums und des Baumerhalts.

3. Hinweise

Neben den textlichen Festsetzungen wurden Hinweise zu archäologischen Bodenfinden gegeben, die nach anderen gesetzlichen Vorschriften oder in anderen Verfahren, hier dem Thüringer Denkmalschutzgesetz, geregelt werden und die bei der Umgestaltung der Grünanlage von Bedeutung sein können.

4. Folgekosten für die Gemeinde

Die Grünanlage ist im Bestand vorhanden. Die Sanierung des nördlich eingeordneten Spielplatzes erfolgte in dem Zeitraum von August bis September 2008.

Für die zwei privaten Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes (Flurstücke 15 und 19, der Flur 136, Gemarkung Erfurt) sind Kaufverhandlungen bzw. Verhandlungen zu Zahlungen von Nutzungsentgeldern durch das Amt für Grundstücks- und Gebäudeverwaltung der Stadt Erfurt in Vorbereitung.