

II Begründung

1. Anlaß zur Aufstellung des Text-Bebauungsplanes

Der Rat der Stadt Erfurt hat am 25.9.91 beschlossen, für den Bereich "Anger" einen Text-Bebauungsplan aufzustellen, mit dem Ziel, die besondere Eigenart dieses Citybereiches mit vielfältiger, kleinteiliger Einzelhandels- und Gastronomie - struktur zu erhalten.

Dieser Text-Bebauungsplan wurde in einen einfachen Bebauungsplan umgewandelt, da sich die Notwendigkeit ergab ein Planwerk beizulegen, um eine eindeutige Festschreibung der Art der baulichen Nutzung möglich zu machen.

2. Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt in der Stadtmitte der Stadt Erfurt. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt folgende Flurstücke der Gemarkung Erfurt :

Flur 129,

Flurstücke 1,2,3,4,5,6,7,8,9,28,29,30,31,32,33,34,49

Flur 130,

Flurstücke 2,3/1,3/3,3/5,4,5

Flur 133,

Flurstücke 1,2,3,4,5,6,7,8,9

Flur 134,

Flurstücke 4,5,6,7,8,9,10,11,12,13,14,15,16,17,18,19,20, 21, 22,23,24,25,26,27,28,29,30,31,32,33,34, 35, 36/1, 36/2,37,38,152/39,153/39,40,41, 42, 43, 44, 45/1, 45/2,45/3,46,47,48,49,50,51,52,53,54,55,56,57,58, 59,60,61,62,77/1,77/2,78,79,80,81,82/1, 82/2, 83, 84,114,115,116,117,118,119,120,121,122, 123, 124, 125,126,127,128,129,130,131,137,139,140,141, 149, 150

Flur 135

Flurstücke 41,42,43,44,45,46,47,48,52,53,54,55/1, 55/2, 55/4, 55/5,56,57,59,60/1,60/2,60/3,60/4,60/5,60/6, 61/1, 62,63,64,65,66,67,68/1,68/2,69,70,71,72,73,74, 75, 76,77,78,79,80,81,82,83,84,85, 102, 103, 104, 105, 106/1,106/2,107,108,109,110,111,112,114, 115, 116, 136,137,139/1,139/2,61/2

3. Rechtsverhältnisse

3.0 Der (nicht rechtsverbindliche) Rahmenplan zur Flächennutzung der Stadt Erfurt sieht für das gesamte Planungsgebiet Kerngebietsnutzung vor.

3.1 Ein Flächennutzungsplan ist bisher nicht aufgestellt.

Der Bebauungsplan (vorzeitiger Bebauungsplan gem. § 8 (4) BauGB) steht der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung nicht entgegen. Die vorherige Aufstellung des Flächennutzungsplanes ist deshalb nicht erforderlich.

3.3 Im Geltungsbereich sind rechtsverbindlich:

Bauordnung in Verbindung mit der Richtlinie zum Einführungserlaß zur Bauordnung

Satzung der Stadt Erfurt über die Ablösung von Stellplatzverpflichtungen vom 19.12.90 (Beschluß Nr.112/90)

Satzung über die Zulässigkeit und Gestaltung von Außenwerbeanlagen, Warenautomaten und Markisen in der Stadt Erfurt vom 23.01.92 (Beschluß Nr. 115/91)

4. Frühzeitige Bürgerbeteiligung

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung wurde durch die Pressemitteilung mit der Information, das die Bürger zur Erörterung und Einsichtsnahme des Text-Bebauungsplanes im Stadtplanungsamt vorstellig werden können, durchgeführt.

5. Heutige Situation

Das historisch gewachsene Kerngebiet um den Anger ist heute noch gekennzeichnet durch vielfältige kleinteilige Einzelhandelsstruktur und war bis 1989 auch mit zahlreichen Schank- und Speisewirtschaften etc. besetzt.

Seit 1989 besteht ein massiver Veränderungsdruck durch Ansiedlungsabsichten von Banken, Kaufhäusern und Geschäftsstellen von Verwaltungen.

Das Kerngebiet um den Anger befindet sich in einem anormalen Strukturwandel.

Bis 1989 konnte der Anger gastronomische Einrichtungen in einer Größenordnung von ca. 3.620 qm aufweisen.

Zum heutigen Zeitpunkt hat der Anger nur noch eine Kapazität von ca. 1.700 qm, d.h. innerhalb von 2 Jahren wurden über 50% gastronomische Einrichtungen abgelöst.

Bedingt durch die hohen Grundstückspreise und Mieten werden - Banken, Kaufhäuser, Filialen überdurchschnittlich möglich, kleine Geschäfte, Gaststätten, Kaffees extrem verdrängt.

Dieser Strukturwandel verarmt die Innenstadt und entspricht in keiner Weise der Erwartungshaltung der Bevölkerung.

Durch den geringen Öffentlichkeitsgrad und nicht nennenswerten bzw. für den Anger in der Häufung untypischen Geschäfte, die eine Nutzung anderer Art in den Erdgeschossen nicht wünschenswert.

Der Gebietscharakter wird dadurch in negativer Richtung stark verändert.

6. Planungsziel

Anzustreben für diesen historischen, für die Stadt Erfurt bedeutungsvollen städtebaulichen Raum sind Nutzungen, die den Besucher anziehen und zum Verweilen anregen.

Zu bevorzugen hierfür sind vorallendingen Einzelhandelsbetriebe, gastronomische - und kulturelle Einrichtungen o.ä., die hohe Besucheranziehungskraft aufweisen.

Stadt und Handel befinden sich seit Jahrtausenden in einer ständigen Wechselbeziehung.

Zur Aufrechterhaltung der Multifunktionalität unserer Innenstadt muß Handel und Gastronomie der ihnen gebührende Stellenwert eingeräumt werden.

Der Einzelhandel ist - historisch gewachsen - der bedeutsame Wirtschaftsfaktor eines Zentrums - er wird mit seiner Magnetfunktion die Grundvoraussetzung für urbanes Leben schaffen, sowie Ausbildungs- und Arbeitsplätze in der Innenstadt sichern.

Mit diesem Textbebauungsplan ist eine Einschränkung der sich abzeichnenden starken Entwicklung von Verwaltungs- und Bankennutzung im Erdgeschoßbereich, als den Haupterlebnis- und Hauptaufenthaltsraum der Fußgänger und Touristen im Anger, zugunsten einer Einzelhandel- und Gastronomienutzung möglich.

Der typische Gebietscharakter des Kerngebietes um den Anger soll erhalten bleiben. Es soll insbesondere verhindert werden, daß die hier bisher ansässigen Nutzungsarten aus der Erdgeschoßzone verdrängt werden.

7. Inhalte des Bebauungsplanes

Die Festsetzung der Baugebiete als Kerngebiet entspricht dem heutigen Zustand.

Abweichend vom Rahmenplan der Flächennutzung sind Grundstücke mit dauerhafter Gemeinbedarfsnutzung dementsprechend festgesetzt.

Den Charakter dieses Altstadtbereiches entsprechend, werden besonders störende Nutzungen (Vergnügungsstätten, Sexshops, Videotheken, Tankstellen) durch Festsetzungen gem. §1 Abs. 9 ausgeschlossen. Die allgemeine Zweckbestimmung des Kerngebietes wird dadurch nicht beeinträchtigt.

Notwendigen Erweiterungen und Anpassungen von Einzelhandelsgeschäften und Betrieben wird Raum gegeben in den rückwärtigen Grundstücksteilen und in zwei Obergeschossen.

Wohnnutzungen erhalten den im Gebiet typischen Stellenwert durch die generelle Zulässigkeit ab dem 1. Obergeschoß und die ausschließliche Zulässigkeit oberhalb des 2. Obergeschosses.

Die Festschreibung des Stadtbildes durch Festsetzung von Vollgeschossen, Trauf- und Firsthöhen auf das vorhandene Maß ergibt sich aus den Anforderungen des Denkmalschutzes. Diese planungsrechtlichen Festsetzungen gelten nur für die Vordergebäude.

Mit der Zulässigkeit der eingeschossigen Überbauung der Innenhöfe wird dem Bedarf an Erweiterung der Flächen im Erdgeschoß entsprochen. Die Dachbegrünung wird als Ausgleich für entstehende Totalversiegelung gefordert.

Die besonderen Festsetzungen K1 bis K9 beziehen sich nur auf einen 18 m breiten Grundstücksstreifen entlang des Anger mit Anschlüssen in den Nebenstraßen. Sie dienen ebenfalls der Sicherung der vorhandenen Nutzungsstrukturen unter Berücksichtigung der Besonderheiten der einzelnen Baublöcke.

Soweit der Bebauungsplan (einfacher Bebauungsplan) Voraussetzungen des § 30 (1) BauGB nicht erfüllt, richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben im Übrigen nach § BauGB.



Dipl. Ing. Kl. Thomann
Amtsleiter