

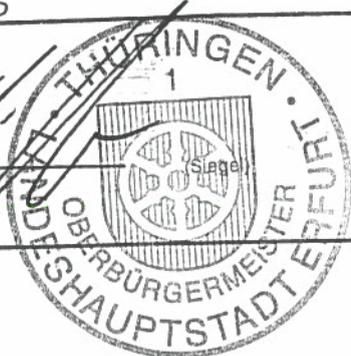
Bebauungsplan HOH400

"Messe in einem Teilbereich der ega"

1. Änderung

Ausfertigung:

A. Bausewein
Oberbürgermeister



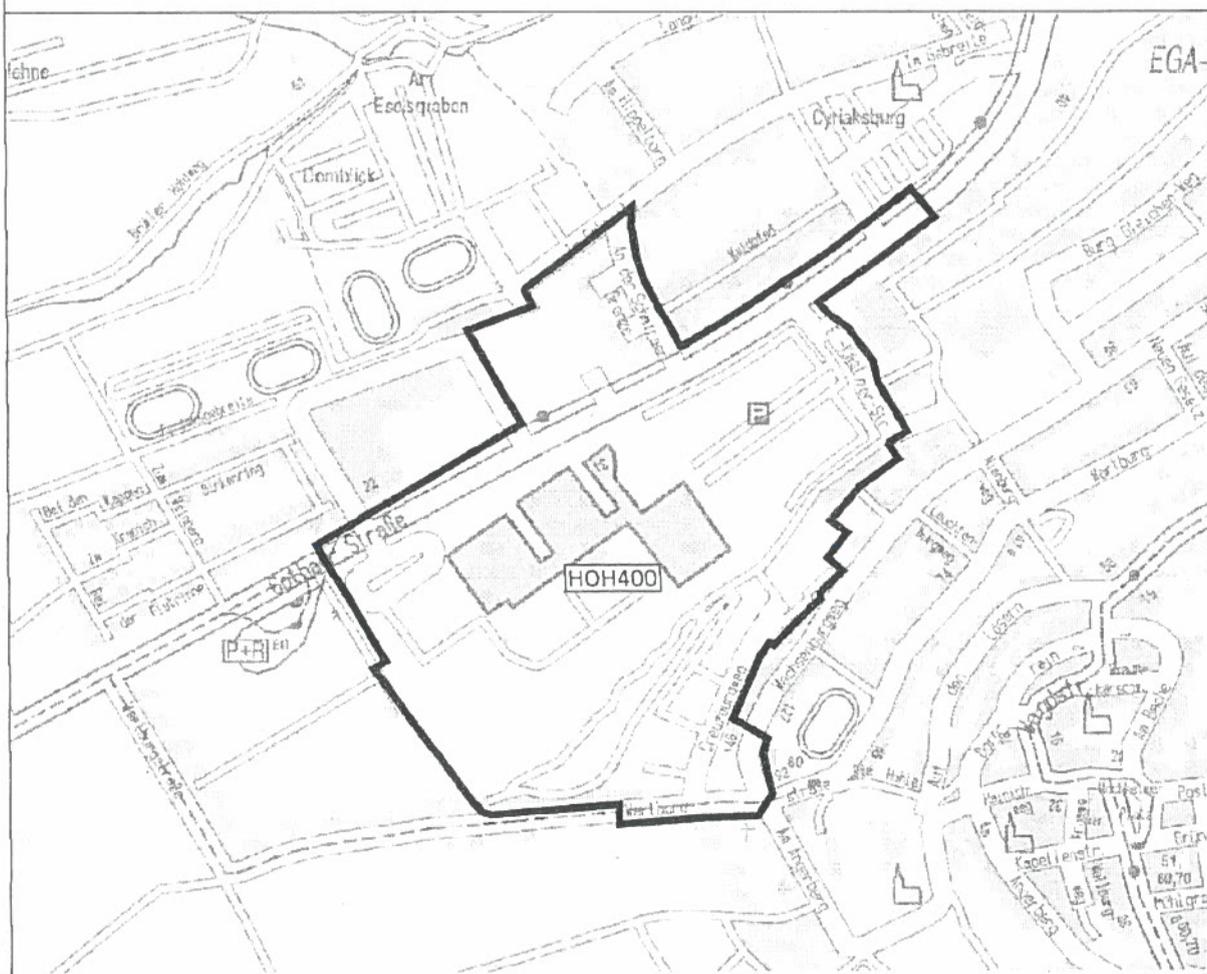
Erfurt, den 25. JUNI 2012

Erfurt



LANDESHAUPTSTADT
THÜRINGEN
Stadtverwaltung

Begründung



Impressum



Amt für Stadtentwicklung
und Stadtplanung

Datum
21.02.2012

Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeine Begründung.....	4
1.1	Planerfordernis.....	4
1.2	Verfahrensablauf.....	4
1.3	Geltungsbereich der Änderung.....	5
1.4	Übergeordnete Planungen.....	5
1.4.1	Ziele der Raumordnung und Landesplanung.....	5
1.4.2	Flächennutzungsplan.....	6
1.4.3	Verbindliche Bauleitplanung.....	6
1.5	Allgemeine Planungsziele.....	6
2	Begründung der Festsetzungen.....	6
2.1	Bauweise.....	6
3	Auswirkungen der Änderungen auf die übrigen Festsetzungen.....	7
4	Folgekosten für die Gemeinde.....	7

Anlagen

Bebauungsplan HOH400 "Messe in einem Teilbereich der ega"

1 Allgemeine Begründung

1.1 Planerfordernis

Für das im rechtsverbindlichen Bebauungsplan HOH400 festgesetzte Baugebiet WR-1 wurde die Festsetzung einer geschlossenen Bauweise getroffen.

Diese Bauweise ist am Standort nach heutigen Markt- und Nutzungspräferenzen nicht mehr umsetzbar, da sie das Bauen ohne seitlichen Grenzabstand erfordert. Als marktgängig und vor allem auch standortgerecht kann nach dem heutigen Kenntnisstand die offene Bauweise in diesem Bereich bezeichnet werden. Damit wäre die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern mit seitlichem Grenzabstand, die besonders nachgefragt werden, möglich.

Für eine geordnete funktionelle und räumliche Entwicklung dieses Gebietes ist somit eine Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes HOH400 - "Messe in einem Teilbereich der ega" zur Deckung des Bedarfes entsprechender Wohnformen erforderlich (§ 1 Abs. 3 BauGB).

Nach der eingetretenen Sachlage besteht ein Planungserfordernis, dem die Stadt mit der Einleitung eines Änderungsverfahrens Rechnung trägt.

1.2 Verfahrensablauf

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan (Beschlussnummer 026/99) wurde am 24.02.1999 gefasst. Die Genehmigung der Satzung erfolgte am 09.07.1999 mit einer Teilversagung für den WR-Bereich, da sich dieser in der damals noch vorliegenden Trinkwasserschutzzone befand. Mit der Bekanntmachung der Genehmigung am 06.08.1999 im Amtsblatt Nr. 15 trat der Bebauungsplan für einen Teilbereich in Kraft.

Nach Aufhebung der Trinkwasserschutzzone in diesem Gebiet konnte für den teilversagten Bereich am 19.07.2004 die Genehmigung erteilt werden. Mit der Bekanntmachung vom 13.08.2004 im Amtsblatt Nr. 15 wurde die Satzung für diesen Teilbereich rechtsverbindlich.

Die Bauweise im Baugebiet WR-1 soll nun im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB geändert werden.

Durch die vorgesehene Änderung werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Somit wird die Änderung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt. Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen.

Das Planänderungsverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluss Nr. 0907/11 vom 28.09.2011 eingeleitet. Der Beschluss Nr. 0907/11 wurde gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB am 28.10.2011 ortsüblich im Amtsblatt Nr. 17 der Landeshauptstadt Erfurt bekanntgemacht.

In der ortsüblichen Bekanntmachung des Beschlusses am 28.10.2011 im Amtsblatt Nr. 17 wurde darauf hingewiesen, dass im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 Abs. 3 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen

verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen wird.

Der Stadtrat Erfurt hat am 28.09.2011 mit Beschluss Nr. 0907/11 den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes HOH 400 „Messe in einem Teilbereich der EGA“ mit Begründung gebilligt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Im Amtsblatt Nr. 17 vom 28.10.2011 wurde die Öffentlichkeit darüber informiert, dass sie sich im Zeitraum vom 07.11.2011 bis 09.12.2011 im Bauinformationsbüro der Stadtverwaltung über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten und zur Planung äußern kann. Der Entwurf des Bebauungsplanes und dessen Begründung haben gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 07.11.2011 bis 09.12.2011 öffentlich ausgelegt.

Mit Schreiben vom 01.11.2011 ist gemäß § 13 Abs. 3 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 2 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 der Änderung

Das Gebiet der 1. Änderung umfasst den Geltungsbereich des Bebauungsplanes HOH400 "Messe in einem Teilbereich der ega, i.d.F. vom 25.11.1998, als Satzung vom Stadtrat Erfurt beschlossen am 24.02.1999, genehmigt mit Teilversagung am 09.07.1999 (210-4621.20-EF WA/WR/SO „HOH 400“), in der Ausfertigung vom 29.07.1999, rechtsverbindlich mit Bekanntmachung im Amtsblatt Nr.:15 vom 06.08.1999, Genehmigung der teilversagten Fläche vom 19.07.2004 (300-4621.20-051000-WR-HOH 400), in der Ausfertigung vom 05.08.2004, Bekanntmachung im Amtsblatt Nr.: 15 vom 13.08.2004.

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. Unter Punkt 2.1 Siedlungsentwicklung, wird dargestellt, dass bestehende Baugebiete ausgelastet werden sollen, bevor im Außenbereich Neuausweisungen erfolgen. Mit der vorrangigen Nutzung bzw. Umnutzung der geeigneten Potenziale kann die weitere Inanspruchnahme wertvollen Freiraumes eingedämmt und die Zielsetzung einer nachhaltigen Flächenentwicklung unterstützt werden. Die verfolgten Planungsziele stehen somit mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung im Einklang.

1.4.2 Flächennutzungsplan

Der seit dem 27.05.2006 wirksame Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Erfurt sieht für den Teilbereich des Bebauungsplanes eine Darstellung als "Wohnbaufläche" vor. Der Bebauungsplan stimmt mit den Zielen des Flächennutzungsplanes überein.

1.4.3 Verbindliche Bauleitplanung

Bis zum Zeitpunkt des Inkrafttretens der 1. Änderung des Bebauungsplanes HOH400 gilt der rechtsverbindliche Bebauungsplan HOH400 - "Messe in einem Teilbereich der ega" für diesen Bereich.

Mit Inkrafttreten der 1. Änderung des Bebauungsplanes HOH400 verdrängt die Festsetzung der Bauweise im Baugebiet WR-1 selbst ohne diesbezüglichen Willensbeschluss der Gemeinde (Aufhebungs- / Änderungsbeschluss) die frühere Festsetzung der Bauweise im Baugebiet WR-1 (so auch BVerwG, Urteil vom 10.08.1990 - 4C 3.90 = BauR 1991, 51). Nach Inkrafttreten der 1. Änderung des Bebauungsplanes HOH400 wird auf dem bisher rechtsverbindlichen Bebauungsplan HOH400 ein Hinweis auf die erfolgte Änderung angebracht.

Das Hinzufügen von Hinweisen oder Kennzeichnungen, d.h. textlicher oder zeichnerischer Informationen ohne Festsetzungscharakter, bedarf eines förmlichen Verfahrens nicht (so auch in anderem Zusammenhang Mustererlass der Fachkommission "Städtebau" der ARGEBAU "Berücksichtigung von Flächen mit Altlasten bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren" unter 2.1.4.).

Der Bebauungsplan HOH400, der durch die Festsetzung der 1. Änderung des Bebauungsplanes HOH400 überlagert wird, ist als Anlage der Begründung beigefügt (entsprechend dem empfohlenen Vorgehen in Ernst / Zinkahn / Bielenberg Kommentar BauGB § 2 Rn 84-87).

1.5 Allgemeine Planungsziele

Planungsziel ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung für die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern und Hausgruppen in offener Bauweise im festgesetzten Baugebiet WR. Das allgemeine verfolgte Planungsziel in diesen Teilbereich des Bebauungsplanes HOH400 - "Messe in einem Teilbereich der ega" - das Wohngebiet Hochheim/Wachsenburgweg nach Nordwesten zu ergänzen und bis zur Wartburgstraße maßvoll zu verdichten - soll dabei weiterhin Berücksichtigung finden.

2 Begründung der Festsetzungen

2.1 Bauweise

Die festgesetzte offene Bauweise ermöglicht die Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern sowie Hausgruppen mit seitlichem Grenzabstand und schafft somit die Voraussetzung für eine bedarfsgerechte und städtebaulich sinnvolle Bebauung in diesem Bereich als Ergänzung der vorhandenen Bebauung im angrenzenden Bereich des Wachsenburgweges in Hochheim.

3 Auswirkungen der Änderungen auf die übrigen Festsetzungen

Die Änderung der Bauweise im Baugebiet WR 1 hat keinerlei Auswirkungen auf die Ziele, die Grundzüge des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes HOH400. Die im Bebauungsplan formulierten planungsrechtlichen Festsetzungen z.B. zur Art und Maß der baulichen Nutzung, der überbaubaren Grundstücksflächen, zur Erschließung, zu den öffentlichen und privaten Grünflächen und die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen gelten unverändert weiter fort.

4 Folgekosten für die Gemeinde

Durch die Änderung des Bebauungsplanes ergeben sich keine finanziellen Auswirkungen für die Landeshauptstadt Erfurt.