

# Bebauungsplan ALT608 "Horngasse"

## Abwägung

Prüfung der im Verfahren abgegebenen Stellungnahmen

## Impressum



Amt für Stadtentwicklung  
und Stadtplanung

Datum  
15.02.2012

## Inhaltsverzeichnis

### **1 Tabellarische Zusammenfassung**

- 1.1 Tabelle: Abwägung der Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB
- 1.2 Tabelle: Abwägung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit

### **2 Abwägungen und jeweilige Stellungnahmen im Einzelnen**

- 2.1 Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB und deren Abwägung
- 2.2 Stellungnahmen der Öffentlichkeit und deren Abwägung

# 1 Tabellarische Zusammenfassung

## 1.1 Tabelle: Abwägung der Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB

B

Mit Schreiben vom 12.08.2011 sowie der Korrektur zum Schreiben vom 12.08.2011 mit Schreiben vom 22.08.2011 erfolgte die Benachrichtigung von der Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB.

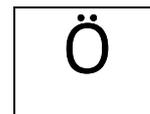
Reg. Nr.	Beteiligte Behörde und sonstiger Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme vom	Eingang	nicht berührt	keine Einwände oder Hinweise	Einwände oder Hinweise	
						wurden berücksichtigt	wurden nicht berücksichtigt
B1	Thüringer Landesverwaltungsamt Referatsgruppe II B Referat 300 Weimarplatz 4 99423 Weimar	07.09.11	15.09.11		X		
B2	Thüringer Landesbergamt Puschkinplatz 7 07545 Gera	22.09.11	28.09.11	X			
B3	Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Dienststelle Weimar Humboldtstraße 11 99423 Weimar	19.09.11	27.09.11		X		
B4	Stadtwerke Erfurt Gruppe Energie GmbH Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt	02.09.11	29.09.11		X		
B5	Stadtwerke Erfurt Gruppe Netz GmbH Technik Gasnetz Technik Stromnetz Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt	05.09.11 20.09.11	29.09.11 29.09.11			X	
B6	Stadtwerke Erfurt Gruppe ThüWa ThüringenWasser GmbH Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt	05.09.11	29.09.11		X		
B7	Stadtwerke Erfurt Gruppe Stadtwirtschaft GmbH Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt	02.09.11	08.09.11			X	
B8	E.ON Thüringer Energie AG Schwerborner Straße 30 99087 Erfurt	31.08.11	05.09.11			X	
B9	Deutsche Telekom AG T-Com Postfach 90 01 02 99104 Erfurt	06.09.11	08.09.11	X			
B10	Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Dienststelle Erfurt Petersberg Haus 12 99084 Erfurt	19.09.11	22.09.11		X		

Reg. Nr.	Beteiligte Behörde und sonstiger Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme vom	Eingang	nicht berührt	keine Einwände oder Hinweise	Einwände oder Hinweise	
						wurden berücksichtigt	wurden nicht berücksichtigt
B11	Amt für Landentwicklung und Flurneuordnung Hans-C.-Wirz-Straße 2 99867 Gotha	29.09.11	04.10.11	X			
B12	Thüringer Liegenschaftsmanagement Landesbetrieb Ludwig-Erhard-Ring 8 99099 Erfurt	31.08.11	05.09.11	X			
B13	Thüringer Landesanstalt für Umwelt und Geologie Göschwitzer Straße 41 07745 Jena	11.10.11	17.10.11			X	
B14	Bundesanstalt für Immobilienaufgaben Drosselbergstraße 2 99097 Erfurt	keine Äußerung					
B15	Landesamt für Vermessung und Geoinformation Katasterbereich Apolda Bahnhofstraße 28 99510 Apolda	keine Äußerung					
B16	Stadtwerke Erfurt Gruppe Erfurter Verkehrsbetriebe AG Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt	keine Äußerung					
B17	Deutsche Post Bauen GmbH Regionalbereich Berlin Dessauer Straße 3 - 5a 10963 Berlin	keine Äußerung					

"X" = trifft zu

"z.T." = trifft teilweise zu

## 1.2 Tabelle: Abwägung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit



Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs wurde in der Zeit vom 29.08.2011 bis 30.09.2011 anhand der Planfassung vom 30.03.2011 durchgeführt.

Reg. Nr.	Stellungnahme vom	Eingang	nicht berührt	keine Einwände oder Hinweise	Einwände oder Hinweise	
					wurden berücksichtigt	wurden nicht berücksichtigt
Ö1	19.09.11	20.09.11			<b>z. T.</b>	<b>z. T.</b>
Ö2	29.09.11	04.10.11			<b>z. T.</b>	<b>z. T.</b>
Ö3	29.09.11	04.10.11			<b>z. T.</b>	<b>z. T.</b>

"X" = trifft zu

"z.T." = trifft teilweise zu

## **2. Abwägungen und jeweilige Stellungnahmen im Einzelnen**

### **2.1 Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4 BauGB und deren Abwägung**

**B**

<b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>B1</b>
<b>im Verfahren</b>	ALT608 "Horngasse"	
<b>von</b>	Thüringer Landesverwaltungsamt Referatsgruppe II B Referat 300 Weimarplatz 4 99423 Weimar	
<b>mit Schreiben vom</b>	07.09.2011	

**keine Einwände**

<b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>B2</b>
<b>im Verfahren</b>	ALT608 "Horngasse"	
<b>von</b>	Thüringer Landesbergamt Puschkinplatz 7 07545 Gera	
<b>mit Schreiben vom</b>	22.09.2011	

nicht berührt, keine Hinweise bzw. Anregungen zur Umweltprüfung

<b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>B3</b>
<b>im Verfahren</b>	ALT608 "Horngasse"	
<b>von</b>	Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Dienststelle Weimar Humboldtstraße 11 99423 Weimar	
<b>mit Schreiben vom</b>	19.09.2011	

**keine Einwände**

<b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>B4</b>
<b>im Verfahren</b>	ALT608 "Horngasse"	
<b>von</b>	Stadtwerke Erfurt Gruppe Energie GmbH Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt	
<b>mit Schreiben vom</b>	02.09.2011	

**keine Einwände**

<b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>B5</b>
<b>im Verfahren</b>	ALT608 "Horngasse"	
<b>von</b>	Stadtwerke Erfurt Gruppe Netz GmbH Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt	
<b>mit Schreiben vom</b>	05.09.2011, Anlagenbestand Gas 20.09.2011, Anlagenbestand Strom	

#### Anlagenbestand Gas

##### **Punkte:**

1. *keine Einwände zum vorliegenden Plan*
2. *Für zukünftige Baumpflanzungen ist ein Mindestabstand von 2,50 m (lichte Weite) zu Gasleitungen zu gewährleisten.*

#### **Abwägung:**

**Der Stellungnahme wird in den aufgeführten Punkten gefolgt, Begründung:**

##### Punkt 1

Zustimmung zur Planung

##### Punkte 2

Der Hinweis wird bei zukünftigen Baumpflanzungen berücksichtigt. Im Bebauungsplan wurden keine Festsetzungen getroffen, die einer Berücksichtigung des Hinweises im Vollzug der Satzung entgegenstehen.

#### Anlagenbestand Strom

##### **Punkte:**

1. *Es ist zu beachten, dass sich auf dem Grundstück eventuell Leitungen und Medien befinden, die nicht grundbuchlich gesichert sein können, die aber bei einer Bebauung Beachtung finden und ggf. umverlegt werden müssen.*
2. *Alle sich im geplanten Baugebiet befindlichen Kabel sind als unter lebensgefährlicher Spannung stehend zu betrachten und nur von einem Mitarbeiter der SWE Netz GmbH zu schneiden bzw. außer Betrieb zu nehmen.*
3. *Das Gebiet des Bebauungsplanes beinhaltet ein Bestandsnetz MS, NS und FM. Dieses ist grundsätzlich in seiner Bestandsform zu sichern. Mittelfristig sind Erneuerungsmaßnahmen zur Aufrechterhaltung der Versorgungszuverlässigkeit zu benennen. Dies betrifft im Besonderen den Bestand in den Brücken der Horngasse, welche technologisch nicht in dem Brückenbestand erneuert werden können. Deshalb ist die Einordnung neuer Trassen im Bebauungsplan erforderlich.*

#### **Abwägung**

**Die Hinweise betreffen nicht Regelungsinhalte eines Bebauungsplanes und können deshalb keinen direkten Eingang in den Bebauungsplan finden.**

#### **Begründung:**

Im Bebauungsplan wurden keine Festsetzungen getroffen, die einer Berücksichtigung der Stellungnahme im Vollzug der Satzung entgegenstehen.

<b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>B6</b>
<b>im Verfahren</b>	ALT608 "Horngasse"	
<b>von</b>	Stadtwerke Erfurt Gruppe ThüWa ThüringenWasser GmbH Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt	
<b>mit Schreiben vom</b>	05.09.2011	

### **keine Einwände**

#### **Hinweise:**

- Nach gegenwärtigem Kenntnisstand besteht kein Erfordernis zu Änderungen am Leitungsnetz
- Das Plangebiet ist trinkwassertechnisch versorgt

#### **Abwägung:**

- Die Hinweise betreffen nicht Regelungsinhalte des Bebauungsplanes und können deshalb keinen direkten Eingang in den Bebauungsplan finden.

#### **Begründung:**

- Im Bebauungsplan wurden keine Festsetzungen getroffen, die einer Berücksichtigung der Hinweise im Vollzug der Satzung entgegenstehen.

<b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>B7</b>
<b>im Verfahren</b>	ALT608 "Horngasse"	
<b>von</b>	Stadtwerke Erfurt Gruppe Stadtwirtschaft GmbH Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt  Entsorgung	
<b>mit Schreiben vom</b>	02.09.2011	

**Punkte 1**

- 1 Anforderungen an die Tätigkeit "Abfallsammlung",
- 2 Ausführungen zur eingesetzten Fahrzeugtechnik,
- 3 Ausführungen zum Holsystem: Wenn die Grundstücke nicht direkt anfahrbar sind, so sind die Behälter vor dem Grundstück, d.h. auf dem Gehweg oder unmittelbar an den Straßenrand in eine der angrenzenden öffentlichen Straßen bereitzustellen.
- 4 Ausführungen zum Bringsystem (Auszüge): Vor und hinter den Glas- und Papierbehältern muss ein entsprechender Freiraum von ca. 5 m verbleiben. Es dürfen keine Leitungen, Äste von Bäumen etc. den Leervorgang behindern. Bei größeren Behältern (> 1,5 bis 3,0 Kubikmetern) sind weitere Regelungen zu beachten.
- 5 Vorschriften während der Bauphase (Auszüge): Während der Bauphase ist durch den Bauträger die Entsorgung der von der Baumaßnahme betroffenen Grundstücke zu gewährleisten. Zur Sicherstellung der Entsorgung ist die SWE Stadtwirtschaft GmbH zwei Wochen vor Baubeginn entsprechend zu informieren.

**Abwägung:**

**Punkte 1, 2, 3 und 5**

Die Hinweise betreffen nicht Regelungsinhalte dieses Bebauungsplanes und können deshalb keinen direkten Eingang in den Bebauungsplan finden.

**Begründung:**

Mit diesem Bebauungsplan werden weder neue Straßentrassen noch neue Baugrundstücke, die abfallwirtschaftlich erschlossen werden müssen, zulässig. Die Grünfläche ist bisher abfalltechnisch erschlossen. Es wurden keine Festsetzungen getroffen, die einer Berücksichtigung im Vollzug der Satzung entgegenstehen. Die Hinweise werden im Vollzug der Satzung berücksichtigt.

**Abwägung:**

**Punkte 4**

Die Hinweise zum Bringsystem betreffen nicht Regelungsinhalte dieses Bebauungsplanes und können deshalb keinen direkten Eingang in den Bebauungsplan finden, sind jedoch ggf. im Vollzug der Satzung zu berücksichtigen.

**Begründung:**

Im Bebauungsplan werden keine Standorte für Abfallbehälter vorgesehen. Für den Fall, dass zukünftig Standorte für Abfallbehälter vorgesehen werden, sind die Hinweise zu berücksichtigen.

<b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>B8</b>
<b>im Verfahren</b>	ALT608 "Horngasse"	
<b>von</b>	E.ON Thüringer Energie AG Schwerborner Straße 30 99087 Erfurt	
<b>mit Schreiben vom</b>	31.08.2011	

**nicht berührt, da keine Anlagen im Plangebiet vorhanden sind.**

**Hinweis**

- Es sollen andere Netzbetreiber im an der Planung beteiligt werden.

**Abwägung:**

**Dem Hinweis wird gefolgt.**

**Begründung:**

Weitere Netzbetreiber, wie z.B. die Stadtwerke Erfurt wurden im Verfahren beteiligt.

<b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>B9</b>
<b>im Verfahren</b>	ALT608 "Horngasse"	
<b>von</b>	Deutsche Telekom AG T-Com Postfach 90 01 02 99104 Erfurt	
<b>mit Schreiben vom</b>	06.09.2011	

nicht berührt

<b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>B10</b>
<b>im Verfahren</b>	ALT608 "Horngasse"	
<b>von</b>	Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Dienststelle Erfurt Petersberg Haus 12 99084 Erfurt	
<b>mit Schreiben vom</b>	19.09.2011	

**keine Einwände**

<b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>B11</b>
<b>im Verfahren</b>	ALT608 "Horngasse"	
<b>von</b>	Amt für Landentwicklung und Flurneuordnung Hans-C.-Wirz-Straße 2 99867 Gotha	
<b>mit Schreiben vom</b>	29.09.2011	

nicht berührt

<b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>B12</b>
<b>im Verfahren</b>	ALT608 "Horngasse"	
<b>von</b>	Thüringer Liegenschaftsmanagement Landesbetrieb Ludwig-Erhard-Ring 8 99099 Erfurt	
<b>mit Schreiben vom</b>	31.08.2011	

**nicht berührt, keine Einwände**

<b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>B13</b>
<b>im Verfahren</b>	ALT608 "Horngasse"	
<b>von</b>	Thüringer Landesanstalt für Umwelt und Geologie Göschwitzer Straße 41 07745 Jena	
<b>mit Schreiben vom</b>	11.10.2011	

**Punkte:**

- 1. keine Bedenken zur Planung.*
- 2. allgemeine Hinweise zu Erdaufschlüssen*

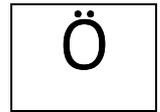
**Abwägung zu Punkt 2:**

**Die allgemeinen Hinweise betreffen nicht Regelungsinhalte des Bebauungsplanes und können deshalb keinen direkten Eingang in den Bebauungsplan finden.**

**Begründung:**

Im Bebauungsplan wurden keine Festsetzungen getroffen, die einer Berücksichtigung der Hinweise im Vollzug der Satzung entgegenstehen.

## 2.2 **Stellungnahmen der Öffentlichkeit und deren Abwägung**



<b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>Ö1</b>
<b>im Verfahren</b>	ALT608 "Horngasse"	
<b>mit Schreiben vom</b>	19.09.2011	

**Punkte:**

1. *Die vorgesehenen Freisitze sollten der Erholung dienen und nicht für wirtschaftliche Zwecke genutzt werden. Diese Nutzung widerspricht dem Verständnis des Bürgers von "Erholung im Altstadtbereich"*
2. *Der Bürger würde sich daher freuen, wenn die Stadt Erfurt an Grün und Lebensqualität gewinnt.*

**Abwägung zu Punkt 1  
Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.**

**Begründung**

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, werden für die Grünflächen südlich der Horngasse Freisitze von Schank- und Speisewirtschaften nur ausnahmsweise zugelassen.

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.

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.

**Abwägung zu Punkt 2:  
Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.**

**Begründung:**

Die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für den langfristigen Erhalt der öffentlichen Grünanlage ist Ziel des Bebauungsplanes und trägt dazu bei, dass die Stadt Erfurt an Grün und Lebensqualität gewinnt.

<b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>Ö2</b>
<b>im Verfahren</b>	ALT608 "Horngasse"	
<b>mit Schreiben vom</b>	29.09.2011 10.09.2010 (Anlage 1 zum Schreiben v. 29.09.2011)	

### Punkte

1. *Der Bebauungsplan weicht von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes ab. Dieser stellt für das Grundstück des Mandanten eine Wohnbaufläche dar.*
2. *Es ist nicht erkennbar, dass die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen worden sind. Die Entwurfsbegründung lässt Zweifel erkennen, dass es überhaupt zu einer Abwägung gekommen ist. Die Grundstücke im Plangebiet sind überwiegend städtisch, es gibt nur zwei private Grundstücke.*
3. *Die Planung greift in das Eigentum des Mandanten ein, es gibt keine Gründe die den Eingriff rechtfertigen würden. Der in Aufstellung befindliche Bebauungsplan setzt für das Grundstück seines Mandanten eine öffentliche Grünfläche fest. Mit einem Bebauungsplan kann nicht das Ziel verfolgt werden, ein privates Grundstück zu einer öffentlichen Grünfläche umzuwidmen.*
4. *In den 1970- er Jahren wurde das Grundstück durch den Rat der Stadt Erfurt in die staatliche Verwaltung genommen, das Gebäude wurde abgerissen. Seit dieser Zeit befindet sich auf dem Grundstück eine Freifläche. Die Stadt Erfurt nutzt nach der Wende das Grundstück ohne hierzu berechtigt zu sein, weiter. Die Stadt hat nicht wirksam davon Gebrauch gemacht, das Grundstück im Rahmen des Verkehrsflächenbereinigungsgesetzes zu erwerben.*
5. *Das Grundstück war bis zum Zeitpunkt des Abrisses mit einem Mehrfamilienhaus bebaut, für den Wiederaufbau besteht Bestandsschutz.*
6. *Die Einbeziehung des Grundstückes in den Geltungsbereich ist für die Umsetzung der Planungsziele nicht zwingend erforderlich. Das Grundstück befindet sich am Rand des Plangebietes und kann aus dem Geltungsbereich herausgenommen werden.*
7. *Die Anwendung des beschleunigten Verfahrens wird gerügt, da eine Auseinandersetzung mit den Planungs- und Sanierungszielen nicht möglich ist.*
8. *Durch die Schaffung von Flächen für eine gastronomische Freibewirtschaftung werden die privaten gewerblichen Interessen von Betroffenen außerhalb des Plangebietes über die privaten Belange von innerhalb des Plangebietes gelegenen Betroffenen gestellt. Dies verstößt gegen das Abwägungsgebot.*
9. *Das Grundstück des Mandanten wäre ohne die beabsichtigte Planung nach § 34 BauGB bebaubar.*

## **Abwägung zu Punkt 1 Der Stellungnahme wird gefolgt.**

### **Begründung:**

Es ist sachlich richtig, dass der Bebauungsplan gegenwärtig von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes (FNP) abweicht. Nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des FNP abweicht, auch aufgestellt werden, bevor dieser geändert oder ergänzt ist; die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes darf nicht beeinträchtigt werden; der FNP ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

Diese Voraussetzungen sind im vorliegenden Fall erfüllt. Mit dem Aufstellungsbeschluss zu diesem Bebauungsplan vom 16.12.2009, Beschlussnummer 2246/09, Beschlusspunkt 03 wurde beschlossen, den Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung nach § 13a Abs. 2 Nr.2 BauGB anzupassen.

## **Abwägung zu den Punkten 2 und 3 Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.**

### **Begründung:**

Die öffentlichen und privaten Belange wurden gerecht gegeneinander und untereinander abgewogen, der Eingriff in das private Eigentum ist gerechtfertigt.

Allgemein gilt (Zitat aus einem Beschluss des Oberverwaltungsgerichtes für das Land Nordrhein-Westfalen vom 24.09.2001, AZ 7a D 77/00.NE):

*"...Das Gebot, die öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander gerecht abzuwägen, wird zunächst dann verletzt, wenn eine sachgerechte Abwägung überhaupt nicht stattfindet. Es ist ferner verletzt, wenn in die Abwägung an Belangen nicht eingestellt wird, was nach Lage der Dinge in sie eingestellt werden muss. Schließlich liegt eine solche Verletzung auch dann vor, wenn die Bedeutung der betroffenen Belange verkannt oder wenn der Ausgleich zwischen den von der Planung berührten Belangen in einer Weise vorgenommen wird, die zur objektiven Gewichtigkeit einzelner Belange außer Verhältnis steht. Innerhalb des so gezogenen Rahmens ist dem Abwägungsgebot jedoch genügt, wenn sich die zur Planung berufene Gemeinde im Widerstreit verschiedener Belange für die Bevorzugung des einen und damit notwendigerweise für die Zurückstellung des anderen Belangs entscheidet..."*

Nach § 1 Abs. 3 BauGB haben Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Vor Aufstellung dieses Bebauungsplanes zur rechtlichen Sicherung der Grünfläche wurde geprüft, ob das mit der städtebaulichen Rahmenplan erweiterte Altstadt aus dem Jahr 1993 verfolgte Ziel, eine Wohnbebauung auf dieser Fläche zu realisieren, noch den heutigen Anforderungen gerecht wird.

Im Ergebnis der Prüfung war festzustellen, dass auf Grund der starken Verdichtung der umliegenden Altstadtquartiere durch Wohnbebauung in den letzten Jahren eine weitere Verdichtung durch Wohnbebauung und der damit verbundene Wegfall der vorhandenen Grünanlage städtebaulich nicht mehr vertretbar wären. Ein adäquater Ausgleich durch nutzbares Grün in Form von Erholungs- und Spielflächen ist zu schaffen. Dies entspricht auch den Zielen des Regionalplanes Mittelthüringen, der am 01.08.2011 in Kraft getreten ist. In diesem 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 Sicherung und Aufwertung von innerörtlichen Freiräumen eine Erhöhung der Attraktivität und Lebensqualität in den Orten zu erreichen.

Die wenigen Grünbereiche in der Innenstadt nehmen eine wichtige Funktion für die Wohn- und Erholungsqualität für die Bewohner der angrenzenden Quartiere sowie für die Besucher der Innenstadt ein. Daher soll die derzeit vorhandene öffentliche Grünfläche innerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes zwischen Breitstrom, Gotthardtstraße und Hütergasse erhalten bleiben und rechtlich abgesichert werden. Diese ist wegen ihrer natürlichen Beschaffenheit, der Lage als Teil des "grünen Gerabandes" und der damit verbundenen Zweckbestimmung für Erholungszwecke prädestiniert.

Mit dem Bebauungsplan soll dieses Sanierungsziele für die Altstadt gebietsbezogen konkretisiert und die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den langfristigen Erhalt und Nutzung als öffentliche Grünanlage geschaffen werden.

Auch die im Geltungsbereich befindlichen privaten Grundstücke werden gegenwärtig als Grünfläche genutzt und sind Bestandteil dieser. Es findet somit mit der Überplanung der privaten Grundstücke kein Eingriff in anderweitig ausgeübte Nutzungen statt, aber es besteht aus o. g. Gründen die Erforderlichkeit diese Grundstücke als öffentliche Grünfläche zu sichern. Vor dem Hintergrund der für die Festsetzung der Grünfläche sprechenden öffentlichen Belange ist die Planung auch nach gerechter Abwägung der privaten Belange gerechtfertigt.

Der Einwand, dass keine Abwägung stattgefunden hat, bzw. dass die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander nicht gerecht abgewogen worden sind, ist somit unbegründet.

#### **Abwägung zu Punkt 4 Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt.**

##### **Begründung:**

Bei der hier betroffenen Grundstücksfläche handelt es sich z. T. um eine öffentlich gewidmete Straßenverkehrsfläche (Horn-gasse) sowie um einen Teil der bestehenden Grünanlage. Die Fläche, die in dem Artikel 3 des Einigungsvertrages genannten Gebiet gelegen ist und noch im privaten Eigentum steht, wurde bereits vor dem 03.10.1990 für die Erfüllung einer Verwaltungsaufgabe in Anspruch genommen und dient dieser noch bis heute. Auch an einer zukünftigen Nutzung als Grünfläche bestehen keine Zweifel. Die Absicht, die Grünanlage als solche weiterhin in ihrem Bestand zu erhalten, lässt sich schon anhand der erfolgten Sanierungsmaßnahmen bzgl. des Spielplatzes belegen bzw. an der Aufstellung dieses Bebauungsplanes zur Sicherung der Grünanlage als vordergründiges Sanierungsziel.

Damit ist aus Sicht der Stadt Erfurt die zukünftige Nutzung der betreffenden Fläche klar umrissen. Ihr steht weiterhin das Besitzrecht aus § 9 Abs. 1 Satz 4 Verkehrsflächenbereinigungsgesetz zu und sie wird dieses auch ausüben.

Vertragliche Regelungen mit dem privaten Eigentümer der Fläche sollen abgeschlossen werden.

#### **Abwägung zu Punkt 5 Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.**

##### **Begründung:**

Die Fläche nördlich der Krämerbrücke wird seit der 1970- er Jahre als öffentliche Grünanlage genutzt und unterhalten. Der Abriss der ehemaligen Bebauung in diesem Bereich erfolgte

wahrscheinlich in den 1970- er Jahren zu DDR-Zeiten. Der ursprünglich auf dem Grundstück vorhandenen Bebauung kommt wegen des Zeitablaufs keine nachprägende Wirkung zu.

Dazu wurde in dem Urteil des VG Weimar - AZ: 1 K 5052/04.We, festgestellt:

*"Ein Baugrundstück verliert seine rechtliche Qualität nur solange nicht, wie nach der Verkehrsauffassung mit einer Wiederbebauung zu rechnen ist. Nach der Verkehrsauffassung stellen der Abriss und der Wiederaufbau (Ersatzbau) eines Gebäudes einen einheitlichen Vorgang dar, so dass bei dem Abriss eines Gebäudes im Innenbereich dessen Wiederaufbau regelmäßig zu erwarten ist. Bleibt allerdings das Grundstück nach Beseitigung der Altsubstanz lange Zeit un bebaut, kann sich die Rechtsqualität ändern. Nach welcher Zeitspanne die Änderung der Rechtsqualität des Grundstückes eintritt, hängt von den Umständen des Einzelfalls ab.*

Hier sind seit dem Abriss ca. 40 Jahre vergangen. Bis August 2009 bestanden vom Eigentümer keine Bauabsichten. Angesichts dieser Zeitspanne ist die ursprüngliche Bebauung nicht mehr als fortwirkend zu berücksichtigen, ein Bestandsschutz kann nicht geltend gemacht werden.

### **Abwägung zu Punkt 6 Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.**

#### **Begründung:**

Die Einbeziehung des Grundstückes in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist aus den bereits unter den Punkten 2 und 3 genannten Gründen erforderlich.

Diesbezüglich erfolgt auch eine entsprechende Erläuterung unter Punkt 2.1 der Begründung zum Bebauungsplan. "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 zwei private 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."

### **Abwägung zu Punkt 7 Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.**

#### **Begründung:**

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

Die 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 m<sup>2</sup> 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.

Im Punkt 1.6 der Begründung zum Bebauungsplan werden die Allgemeinen Planungsziele, und die Sanierungsziele folgendermaßen erörtert:

"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."

### **Abwägung zu Punkt 8 Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.**

#### **Begründung:**

Der Verdacht, dass dieses Grundstück planungsrechtlich zu Gunsten Dritter für die Errichtung gastronomischer Freibewirtschaftung gesichert werden soll, ist unbegründet, da solche Anlagen lt. Festsetzung 1 nur südlich der Horngasse und dort nur ausnahmsweise zulässig sind.

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. Gegen das Abwägungsgebot wird damit nicht verstoßen, siehe dazu auch Ausführungen zu den Punkten 2 und 3.

### **Abwägung zu Punkt 9 Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.**

#### **Begründung:**

Das Grundstück des Mandanten liegt innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils i. S. des § 34 Abs. 1 BauGB.

Der Bebauungsplan setzt zur rechtlichen Sicherung auf dem bezeichneten Grundstück eine öffentliche Grünfläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB fest.

<b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>Ö3</b>
<b>im Verfahren</b>	ALT608 "Horn-gasse"	
<b>mit Schreiben vom</b>	29.09.2011	

### Punkte

1. *Der Bebauungsplan weicht von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes ab. Dieser stellt für das Grundstück des Mandanten eine Wohnbaufläche dar.*
2. *Es ist nicht erkennbar, dass die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen worden sind. Die Entwurfsbegründung lässt Zweifel erkennen, dass es überhaupt zu einer Abwägung gekommen ist. Die Grundstücke im Plangebiet sind überwiegend städtisch, es gibt nur zwei private Grundstücke.*
3. *Die Planung greift in das Eigentum des Mandanten ein, es gibt keine Gründe die den Eingriff rechtfertigen würden.*
4. *Die Einbeziehung des Grundstückes in den Geltungsbereich ist für die Umsetzung der Planungsziele nicht zwingend erforderlich. Das Planungsziel der Stadt ließe sich ohne Schwierigkeiten auch ohne die Einbeziehung des Grundstückes (wie auch das Grundstück Horn-gasse 3 und 4) erreichen. Das Grundstück sollte aus dem Geltungsbereich herausgenommen werden.*
5. *Die Aufstellung des Bebauungsplanes auf Grund gegensätzlicher Interessenlage zwischen privaten und öffentlichen Belangen ist unbegründet. Seit dem 22.09.2008 ist eine Nutzungsvereinbarung mit der Stadt abgeschlossen. Es existiert auch ein Pachtvertragsentwurf (Stand: 20.08.2007), der ggf. modifiziert werden kann. Die Möglichkeit einer späteren Bebauung des Grundstückes sollte gewahrt bleiben, um einen erheblichen Planungsschaden auszuschließen (Entwertung des Grundstückes).*

### Abwägung zu Punkt 1 Der Stellungnahme wird gefolgt.

#### Begründung:

Es ist sachlich richtig, dass der Bebauungsplan gegenwärtig von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes (FNP) abweicht. Nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des FNP abweicht, auch aufgestellt werden, bevor dieser geändert oder ergänzt ist; die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes darf nicht beeinträchtigt werden; der FNP ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

Diese Voraussetzungen sind im vorliegenden Fall erfüllt. Mit dem Aufstellungsbeschluss zu diesem Bebauungsplan vom 16.12.2009, Beschlussnummer 2246/09, Beschlusspunkt 03 wurde beschlossen, den Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung nach § 13a Abs. 2 Nr.2 BauGB anzupassen.

## **Abwägung zu den Punkten 2, 3 und 4 Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.**

### **Begründung:**

Die öffentlichen und privaten Belange wurden gerecht gegeneinander und untereinander abgewogen, der Eingriff in das private Eigentum ist gerechtfertigt.

Allgemein gilt (Zitat aus einem Beschluss des Oberverwaltungsgerichtes für das Land Nordrhein-Westfalen vom 24.09.2001, AZ 7a D 77/00.NE):

*"...Das Gebot, die öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander gerecht abzuwägen, wird zunächst dann verletzt, wenn eine sachgerechte Abwägung überhaupt nicht stattfindet. Es ist ferner verletzt, wenn in die Abwägung an Belangen nicht eingestellt wird, was nach Lage der Dinge in sie eingestellt werden muss. Schließlich liegt eine solche Verletzung auch dann vor, wenn die Bedeutung der betroffenen Belange verkannt oder wenn der Ausgleich zwischen den von der Planung berührten Belangen in einer Weise vorgenommen wird, die zur objektiven Gewichtigkeit einzelner Belange außer Verhältnis steht. Innerhalb des so gezogenen Rahmens ist dem Abwägungsgebot jedoch genügt, wenn sich die zur Planung berufene Gemeinde im Widerstreit verschiedener Belange für die Bevorzugung des einen und damit notwendigerweise für die Zurückstellung des anderen Belangs entscheidet..."*

Nach § 1 Abs. 3 BauGB haben Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Vor Aufstellung dieses Bebauungsplanes zur rechtlichen Sicherung der Grünfläche wurde geprüft, ob das mit der städtebaulichen Rahmenplan erweiterte Altstadt aus dem Jahr 1993 verfolgte Ziel, eine Wohnbebauung auf dieser Fläche zu realisieren, noch den heutigen Anforderungen gerecht wird.

Im Ergebnis der Prüfung war festzustellen, dass auf Grund der starken Verdichtung der umliegenden Altstadtquartiere durch Wohnbebauung in den letzten Jahren eine weitere Verdichtung durch Wohnbebauung und der damit verbundene Wegfall der vorhandenen Grünanlage städtebaulich nicht mehr vertretbar wären. Ein adäquater Ausgleich durch nutzbares Grün in Form von Erholungs- und Spielflächen ist zu schaffen. Dies entspricht auch den Zielen des Regionalplanes Mittelthüringen, der am 01.08.2011 in Kraft getreten ist. In diesem 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 Sicherung und Aufwertung von innerörtlichen Freiräumen eine Erhöhung der Attraktivität und Lebensqualität in den Orten zu erreichen.

Die wenigen Grünbereiche in der Innenstadt nehmen eine wichtige Funktion für die Wohn- und Erholungsqualität für die Bewohner der angrenzenden Quartiere sowie für die Besucher der Innenstadt ein. Daher soll die derzeit vorhandene öffentliche Grünfläche innerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes zwischen Breitstrom, Gotthardtstraße und Hütergasse erhalten bleiben und rechtlich abgesichert werden. Diese ist wegen ihrer natürlichen Beschaffenheit, der Lage als Teil des "grünen Gerabandes" und der damit verbundenen Zweckbestimmung für Erholungszwecke prädestiniert.

Mit dem Bebauungsplan soll dieses Sanierungsziele für die Altstadt gebietsbezogen konkretisiert und die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den langfristigen Erhalt und Nutzung als öffentliche Grünanlage geschaffen werden.

Auch die im Geltungsbereich befindlichen privaten Grundstücke werden gegenwärtig als Grünfläche genutzt und sind Bestandteil dieser. Mit der Überplanung dieser privaten

Grundstücke findet somit kein Eingriff in anderweitig ausgeübte Nutzungen statt, aber es besteht aus o. g. Gründen die Erforderlichkeit diese Grundstücke als öffentliche Grünfläche zu sichern. Vor dem Hintergrund der für die Festsetzung der Grünfläche sprechenden öffentlichen Belange ist die Planung auch nach Abwägung der privaten Belange gerechtfertigt. Die Einbeziehung des Grundstückes des Mandanten in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist aus den genannten Gründen erforderlich.

## **Abwägung zu Punkt 5 Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.**

### **Begründung:**

Ein Planungsschaden ist nicht zu erwarten, da auch nach heutiger Rechtslage eine Bebaubarkeit des Grundstückes nicht gegeben ist. Das Grundstück der Mandanten liegt zwar innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils i. S. des § 34 Abs. 1 BauGB, es wäre jedoch auch ohne die beabsichtigte Planung nicht nach § 34 BauGB bebaubar.

Mit Urteil des VG Weimar vom 07.12.2005 vor (AZ: 1 K 5052/04.We) wurde festgestellt, dass das ebenfalls im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes gelegene Grundstück Gemarkung Erfurt, Flur 136, Flurstück 28 zwar innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils i. S. des § 34 Abs. 1 BauGB liegt, jedoch nicht mit einem Gebäude bebaubar ist. Dazu wurde in dem o. g. Urteil des VG Weimar ausgeführt:

*"Zwar stellt das fragliche Grundstück keine Baulücke, dar, jedoch ist die Freifläche zwischen Gotthardtstraße, Horngasse und Breitstrom mit der umliegenden Bebauung und mit der Lage im Innenbereich dergestalt verbunden, dass die Grünfläche eine Funktion innerhalb des Ortsteils ausübt. Die Freifläche dient der Erholung der Anwohner und der Passanten in der Innenstadt mit der unmittelbaren Nähe der Krämerbrücke und des Flussverlaufs. Sie nimmt daher im Vergleich zu einer bloßen Baulücke eine eigenständige bauliche Funktion wahr, die im Wechsel und im Bezug zur umliegenden Bebauung des Ortsteils steht. Somit wird der Bebauungszusammenhang nicht unterbrochen. (vgl. Ernst- Zinkhahn- Bielenberg, Kommentar zum BauGB, § 34 Rdnr. 24)*

*Das Bauvorhaben, die Errichtung eines Gebäudes auf dem fraglichen Grundstück fügt sich jedoch nach der Art der Bebauung nicht in die Eigenart der näheren Umgebung i. S. des § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB ein.*

*Gerade die Freifläche zwischen Horngasse, Gotthardtstraße und Gera ist wegen ihrer natürlichen Beschaffenheit und der damit verbundenen Zweckbestimmung in ihrer Erholungsfunktion nicht mit einem Gebäude bebaubar. Eine Bebauung in der beabsichtigten Art und Weise liefe der eigenen Zweckbestimmung dieser Freifläche zuwider (vgl. Ernst- Zinkhahn- Bielenberg, Kommentar zum BauGB, n.n.O.).*

*Die Freifläche dient als solche der Infrastruktur der näheren Umgebung und könnte im Falle der Aufstellung eines Bebauungsplanes selbst Gegenstand einer Festsetzung nach § 9 Abs. 1 BauGB sein."*

Diese Feststellungen sind auch für das Flurstück des Mandanten zu übertragen, welches ebenfalls Teil der bezeichneten Freifläche zwischen Horngasse, Gotthardtstraße und Gera ist. Der Bebauungsplan setzt daher zur rechtlichen Sicherung auf den bezeichneten Grundstücken eine öffentliche Grünfläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB fest.

Weiter heißt es in dem o. g. Urteil des VG Weimar:

*"Die Zulässigkeit eines Bauvorhabens auf dieser Grünfläche würde diese Funktion in Frage stellen und löse wegen des damit verbundenen Nachahmungseffekts eine negative Vorbildwirkung und damit bodenrechtliche Spannungen aus."*