

Titel der Drucksache:

Bebauungsplan ALT607 "Kleine
Ackerhofsgasse" - Billigung des 2. Entwurfs
und 2. öffentliche Auslegung

Drucksache

0092/12

Stadtrat

Entscheidungsvorlage

öffentlich

Beratungsfolge	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Dienstberatung OB	03.05.2012	nicht öffentlich	Vorberatung
Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt	12.06.2012	nicht öffentlich	Vorberatung
Stadtrat	27.06.2012	öffentlich	Entscheidung

Beschlussvorschlag

01

Der Stadtrat beschließt die Abwägung zu den im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen; das Abwägungsergebnis mit Begründung (Anlage 6a) ist Bestandteil des Beschlusses.

02

Der 2. Entwurf des Bebauungsplanes ALT607 "Kleine Ackerhofsgasse" (Anlage 2) in seiner Fassung vom 20.02.2012 und die Begründung (Anlage 3) in ihrer Fassung vom 20.02.2012/11.04.2012 werden gebilligt.

Das Verfahren wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 13 Abs. 3 BauGB wird im beschleunigten 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 abgesehen.

Auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 13 Abs. 2 Satz 1, § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB verzichtet.

03

Der 2. Entwurf des Bebauungsplanes ALT607 "Kleine Ackerhofsgasse" und die Begründung sind nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen.

04

Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die

Planung berührt werden, sind gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 und § 4 Abs. 2 BauGB zu beteiligen.

05

Zeitpunkt, Ort und Dauer der 2. öffentlichen Auslegung sind gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 und § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB im Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt ortsüblich bekannt zu machen.

In der Bekanntmachung ist darauf hinzuweisen, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können.

03.05.2012 gez. A. Bausewein

Datum, Unterschrift

Nachhaltigkeitscontrolling ☐ Nein ☒ Ja, siehe Anlage	Demografisches Controlling ☐ Nein ☒ Ja, siehe Anlage																									
Finanzielle Auswirkungen ☒ Nein ☐ Ja → ↓	Nutzen/Einsparung ☐ Nein ☐ Ja, siehe Sachverhalt Personal- und Sachkosten (in EUR) / Personalkosteneinsparung (in VbE)																									
Deckung im Haushalt ☐ Nein ☐ Ja	Gesamtkosten EUR																									
↓																										
	<table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>2012</th> <th>2013</th> <th>2014</th> <th>2015</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Verwaltungshaushalt Einnahmen</td> <td>EUR</td> <td>EUR</td> <td>EUR</td> <td>EUR</td> </tr> <tr> <td>Verwaltungshaushalt Ausgaben</td> <td>EUR</td> <td>EUR</td> <td>EUR</td> <td>EUR</td> </tr> <tr> <td>Vermögenshaushalt Einnahmen</td> <td>EUR</td> <td>EUR</td> <td>EUR</td> <td>EUR</td> </tr> <tr> <td>Vermögenshaushalt Ausgaben</td> <td>EUR</td> <td>EUR</td> <td>EUR</td> <td>EUR</td> </tr> </tbody> </table>		2012	2013	2014	2015	Verwaltungshaushalt Einnahmen	EUR	EUR	EUR	EUR	Verwaltungshaushalt Ausgaben	EUR	EUR	EUR	EUR	Vermögenshaushalt Einnahmen	EUR	EUR	EUR	EUR	Vermögenshaushalt Ausgaben	EUR	EUR	EUR	EUR
	2012	2013	2014	2015																						
Verwaltungshaushalt Einnahmen	EUR	EUR	EUR	EUR																						
Verwaltungshaushalt Ausgaben	EUR	EUR	EUR	EUR																						
Vermögenshaushalt Einnahmen	EUR	EUR	EUR	EUR																						
Vermögenshaushalt Ausgaben	EUR	EUR	EUR	EUR																						
☐ Deckung siehe Entscheidungsvorschlag																										

Fristwahrung

☒ Ja ☐ Nein

Anlagenverzeichnis

- 1 - Übersichtsskizze
- 2 - Planzeichnung - 2. Entwurf, Stand vom 20.02.2012
- 3 - Begründung - 2. Entwurf, Stand vom 20.02.2012/ 11.04.2012
- 4 - Stellungnahme zum Verzicht auf einen Grünordnungsplan vom 28.02.2011
- 5 - Schallimmissionsprognose vom 20.03.2011
- 6a - Abwägung (öffentlich)
- 6b - Abwägung mit Stellungnahmen der Öffentlichkeit/ Behörden, Teil 1 (nicht öffentlich)
- 6b - Abwägung mit Stellungnahmen der Öffentlichkeit/ Behörden, Teil 2 (nicht öffentlich)

(Die Anlagen 2 – 6b liegen in den Fraktionen und im Bereich OB zur Einsichtnahme aus)

Sachverhalt

Beschlusslage

Satzungsbeschluss Nr. 089/06 für den Bebauungsplan ALT537 "Kleine Ackerhofsgasse" vom 26.04.2006

Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 14 vom 14.07.2006 - Rechtskraft des Bebauungsplanes ALT537

Urteil des Thüringer Obererwaltungsgericht vom 10.06.2009, 1 N 428/08 - Unwirksamkeit des

Information an den Hauptausschuss über das Urteil und dessen Folgen am 19.08.2009

Bekanntmachung der Unwirksamkeit des Bebauungsplanes ALT537 im Amtsblatt Nr. 17 vom 04.09.2009

Aufstellungsbeschluss Nr. 2239/09 für den Bebauungsplan ALT607 "Kleine Ackerhofsgasse" vom 27.01.2010

Bebauungsplan ALT607 "Kleine Ackerhofsgasse" - Billigung des Entwurfs und öffentliche Auslegung vom 04.05.2011

Öffentliche Auslegung gemäß § 13a Abs. 2 Nr.1 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB vom 04. Juli.2011 bis 05. August 2011

Beteiligung der von der Planung betroffenen Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 13a Abs. 2 Nr.1 BauGB i.V.m § 4 BauGB mit Schreiben vom 20.06.2011

Sachverhalt

Infolge der vom OVG Weimar am 10.06.2009 erklärten Unwirksamkeit des Bebauungsplanes ALT537 "Kleine Ackerhofsgasse" soll mit dem "neuen" Bebauungsplan ALT607 "Kleine Ackerhofsgasse" eine von Rechtsmängeln bereinigte planungsrechtliche Grundlage geschaffen werden, die eine maßvolle Nachnutzung des Blockinnenbereiches zwischen Glockengasse, Glockenquergasse, Webergasse und Andreasstraße ermöglicht.

Mit dem Beschluss des Stadtrates zum Bebauungsplan-Entwurf ALT607 am 04.05.2011 wurde das neue Bebauungskonzept gebilligt und der Planungswille der Gemeinde zur Neuordnung der Fläche und Konkretisierung der Sanierungsziele im Quartier dokumentiert.

Nach Durchführung der öffentlichen Auslegung des 1.Entwurfs des Bebauungsplanes ALT607 vom 04.07. - 05.08.2011 und Abwägung der während dessen eingegangenen Stellungnahmen und Hinweise von Behörden und Bürgern wurde der Bebauungsplan-Entwurf erneut geändert.

Die Änderungen betreffen im Wesentlichen nachfolgende Sachverhalte, die sich im Ergebnis der Abwägung vorrangig auf den Schutz und die qualitative Verbesserung des Wohnens im Quartier beziehen.

1. Bauliche Erweiterungsmöglichkeiten der Bestandsbebauung:
Die Festsetzung der Baugrenzen erfolgt den Sanierungszielen entsprechend weitestgehend bestandsorientiert. Um darüber hinaus die baulichen Entwicklungsspielräume im Sinne der Verbesserung der Wohnqualitäten zu ermöglichen wird der Zulässigkeitsrahmen für rückwärtige eingeschossige Anbauten gemäß textlicher Festsetzung Nr. 3.4. sowie für Nebenanlagen gemäß textlicher Festsetzung Nr. 4.1. vergrößert.
2. Drehung des Baufeldes B2:
Das Bebauungskonzept für den Blockinnenbereich wurde durch Drehung des Baufeldes B2 um

90° geändert. Dadurch wurde der Grenzabstand zu den Nachbargrundstücken Webergasse 4, 6, 7 und 8 vergrößert und die Beeinträchtigungen dieser Bestandsbebauung durch die heranrückende Neubebauung reduziert.

3. Präzisierung von Festsetzungen im Ergebnis der Abwägung ohne grundsätzlichen Charakter

Die o.g. Änderungen Punkt 1 und 2 berühren Grundzüge der Planung sowie Betroffenheiten der Anwohner im Quartier, so dass eine erneute öffentliche Auslegung erforderlich ist. Diese soll mit dem vorliegenden 2. Entwurf des Bebauungsplanes ALT607 durchgeführt werden.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Ortsgestaltungssatzung "Altstadt". Das Neubauvorhaben im Blockinnenbereich weicht in Teilen, insbesondere hinsichtlich Dachform und Baukörperstellung von den Regelungen der rechtskräftigen Ortsgestaltungssatzung ab. Mit dem Bebauungsplan soll deshalb die Gestaltung der baulichen Anlagen abweichend von der geltenden Ortsgestaltungssatzung festgesetzt und damit planungsrechtlich gesichert werden. Durch Verzicht auf einen weiteren Dachaufbau durch ortsübliche Satteldächer soll die räumliche Wirkung der Innenquartierbebauung reduziert werden.

Die ablehnende Haltung des Thüringer Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie zum Planungskonzept im Blockinnenbereich (Stellungnahme vom 26.07.2011 zum Bebauungsplan-Entwurf) wurde in einem Gespräch mit dem Landeskonservator, Herrn Reinhard am 23.03.2012 erörtert und im Ergebnis wie folgt relativiert.

Nach Auffassung der Denkmalfachbehörde gibt es in Anbetracht der Quartierscharakteristik für den Blockinnenbereich der Kleinen Ackerhofsgasse geeignetere Baustrukturen (u.a. geschlossene Blockstruktur mit geneigten Dächern), die sich grundsätzlich besser in das Wesen und Erscheinungsbild der Erfurter Altstadt einfügen würden.

Aufgrund der großflächigen Beräumung der Fläche sowie des bisherigen Verwaltungshandelns der Behörde im Quartier, können der strukturell andersartigen Neubebauung im Sinne der vorgesehenen Planung jedoch keine denkmalrechtlichen Hinderungsgründe entgegen gehalten werden. Die Denkmalfachbehörde stellt damit das dem Bebauungsplan-Entwurf ALT607 zugrunde liegende Baukonzept im rechtlichen Sinne nicht in Frage.

Es bestehen damit keine normativen Hinderungsgründe für die Fortführung des bisherigen Planungskonzeptes. Denkmalrechtliche Versagungen aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplanes sind nicht zu erwarten.

Die getroffenen gestalterischen Festsetzungen verdrängen entsprechende Regelungen der Ortsgestaltungssatzung und führen im Geltungsbereich zu einer Änderung der Rechtslage durch den legitimierten Satzungsgeber, den Stadtrat.

Gegenstand des Bebauungsplanes ist die Widernutzbarmachung eines brachgefallenen Blockinnenbereichs. Damit handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung, die im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB durchgeführt werden kann. Eine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB ist nicht erforderlich, da die Größe der zulässigen Grundflächen die Obergrenze von 20 000 m² nicht überschreitet und der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die in der Abwägung zu berücksichtigen wären.

Ein Grünordnungsplan wurde nicht erarbeitet. Mit Schreiben vom 28.02.2011 hat die Untere Naturschutzbehörde auf der Grundlage des § 11 Abs. 2 BNatSchG Verzicht auf einen Grünordnungsplan erklärt.

Der hier vorliegende Bebauungsplanentwurf soll gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erneut öffentlich ausgelegt und der Öffentlichkeit zur Stellungnahme zugänglich gemacht werden.

Hinweis:

Sobald die rechtlichen Voraussetzungen des § 33 Abs. 1 BauGB eingetreten sind, entsteht für den Antragsteller ein Rechtsanspruch auf Zulassung von Vorhaben auch vor dem Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan.

Die Stadtverwaltung ist somit gehalten, nach dem Eintritt der entsprechenden Voraussetzungen die notwendigen Schritte zu unternehmen, die eine Zulassung von Vorhaben nach § 33 Abs. 1 BauGB ermöglichen.

Nachhaltigkeitscontrolling und Demographisches Controlling:

Gegenstand der Vorlage ist ein 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.