

Titel der Drucksache:

Einfacher Bebauungsplan ANV644  
"Albrechtstraße-Bergstraße"; Abwägungs- und  
Satzungsbeschluss

Drucksache

**2196/15**

Stadtrat

Entscheidungsvorlage

öffentlich

Beratungsfolge	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Dienstberatung OB	11.08.2016	nicht öffentlich	Vorberatung
Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt	23.08.2016	nicht öffentlich	Vorberatung
Stadtrat	07.09.2016	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 4) ist Bestandteil des Beschlusses.

##### 02

Gemäß § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) i.V.m. § 88 Abs. 2 Thüringer Bauordnung (ThürBO) und § 19 Abs. 1 Satz 1, § 2 Abs. 1 und 2 Thüringer Gemeinde- und Landkreisordnung (Thüringer Kommunalordnung - ThürKO) beschließt der Stadtrat Erfurt den einfachen Bebauungsplan ANV644 „Albrechtstraße-Bergstraße“, bestehend aus der Planzeichnung mit den textlichen Festsetzungen (Anlage 2) in der Fassung vom 08.08.2016 als Satzung.

11.08.2016, gez. A. Bausewein

Datum, Unterschrift

<b>Nachhaltigkeitscontrolling</b> <input type="checkbox"/> Nein <input checked="" type="checkbox"/> Ja, siehe Anlage	<b>Demografisches Controlling</b> <input type="checkbox"/> Nein <input checked="" type="checkbox"/> Ja, siehe Anlage			
<b>Finanzielle Auswirkungen</b> <input checked="" type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja →	<b>Nutzen/Einsparung</b> <input type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja, siehe Sachverhalt			
↓	Personal- und Sachkosten (in EUR) / Personalkosteneinsparung (in VbE)			
<b>Deckung im Haushalt</b> <input type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja	<b>Gesamtkosten</b> <b>EUR</b>			
↓				
	<b>2015</b>	<b>2016</b>	<b>2017</b>	<b>2018</b>
Verwaltungshaushalt Einnahmen	EUR	EUR	EUR	EUR
Verwaltungshaushalt Ausgaben	EUR	EUR	EUR	EUR
Vermögenshaushalt Einnahmen	EUR	EUR	EUR	EUR
Vermögenshaushalt Ausgaben	EUR	EUR	EUR	EUR
<input type="checkbox"/> <b>Deckung siehe Entscheidungsvorschlag</b>				

#### Fristwahrung

Ja  Nein

#### Anlagenverzeichnis

- Anlage 1 - Übersichtsskizze
- Anlage 2 - Bebauungsplan
- Anlage 3 - Begründung
- Anlage 4.1 - Abwägungsvorschlag (öffentlich)
- Anlage 4.2 - Abwägungsvorschlag ( nicht öffentlich)

Die Anlagen 2 bis 4 liegen in den Fraktionen und im Bereich OB zur Einsichtnahme aus.

#### BESCHLUSSLAGE

##### Flächennutzungsplan

- wirksamer Flächennutzungsplan der Stadt Erfurt, veröffentlicht im Amtsblatt 11/2006; zuletzt geändert durch Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 24, wirksam mit Veröffentlichung im Amtsblatt Nr. 3 vom 25.02.2016

##### Bebauungsplan

- Aufstellungsbeschluss ANV644 "Albrechtsstraße - Bergstraße", beschlossen am 27.09.2012 (Beschluss Nr. 1521/12), bekannt gemacht im Amtsblatt Nr. 21/2012 vom 23.11.2012
- Billigung des Entwurfs und öffentliche Auslegung, beschlossen am 01.10.2014 (Beschluss-Nr. 0212/14), bekannt gemacht im Amtsblatt Nr. 20/2014 am 31.10.2014

##### Sanierungssatzung ANV586 "Auenstraße/Nordhäuser Straße"

- wirksam mit Veröffentlichung im Amtsblatt vom 18.04.2008

## SACHVERHALT

Die Aufstellung des Bebauungsplanes verfolgt die Sicherung der folgenden städtebaulichen Zielstellung:

Schutz und Entwicklung der bestehenden gründerzeitlichen Blockstruktur in ihrer Nutzung und Raumstruktur durch

- Erhaltung und Sicherung der Wohnnutzung
- Schaffung und Sicherung eines adäquaten Freiraumanteils und Neuordnung der Blockinnenbereiche
- Ausschluss von die Wohnqualität mindernden und störenden Nutzungen im Blockinnenbereich und von wohngebietsunverträglichen offenen Stellplätzen
- Sicherung ausgewählter Sanierungsziele der Sanierungssatzung.

Während der Phase der Bearbeitung und der Erstellung des Entwurfes zeigte es sich erforderlich und zweckmäßig den Geltungsbereich auf weitere Bebauungsblöcke im Geltungsbereich der Sanierungssatzung zu erweitern, da in diesen ähnliche städtebauliche Bedingungen und Problemlagen anzutreffen sind, wie in den beiden Blöcken des ursprünglichen Aufstellungsbeschlusses. Der Geltungsbereich umfasst seit dem Beschluss zur Billigung des Entwurfs einen überwiegenden Teil der Sanierungssatzung. Die Fläche innerhalb des Geltungsbereiches ist durch Baufelder in mehrgeschossiger Blockrandbebauung geprägt.

Die Blockrandbebauung wird überwiegend durch Wohnnutzung und zum untergeordneten Teil durch nicht störendes Gewerbe und freie Berufe genutzt.

Die Blockinnenbereiche sind heterogen durch Nebengebäude, vereinzelte Stellplatzunterbringung und begrünten Freiraum, jedoch auch durch Hauptnutzungen, geprägt.

Planungsziele sind die Sicherung der gründerzeitlichen Blockrandstruktur und die Schaffung eines adäquaten Freiraumanteils im Blockinnenbereich. Damit soll eine weitere Versiegelung im Blockinnenbereich vermieden werden durch die die Wohn- und Aufenthaltsqualität in den Baufeldern beeinträchtigt wird. Aus diesem Grund wurden die entsprechenden Festsetzungen im Entwurf des Bebauungsplanes getroffen.

Anlass der Planung waren u. a. Anträge für gewerbliche Nutzungen in bestehenden Gebäuden im Blockinnenbereich und ebenso für Wohnnutzungen im Blockinnenbereich sowie für größere Stellplatzanlagen, welche nicht den Sanierungszielen entsprechen. Die beabsichtigten Nutzungen im Blockinnenbereich würden aufgrund der Intensität und der Emissionen jedoch die Wohnnutzungen stören, wenn auch die Richtwerte der TA-Lärm und anderer Normen eingehalten werden und damit eine Aufwertung bzw. Stabilität des Wohnquartiers gefährden.

Aufgrund der bestehenden Störungen von den umgebenden Straßen kommt dem Schutz der Wohnruhe in den Innenhöfen eine hohe Bedeutung zu.

Zur Umsetzung der Sanierungsziele wurden gestalterische Festsetzung sowie eine Erhaltungsfestsetzung der straßenseitigen Fassaden getroffen.

Durch die Festsetzung einer nichtüberbaubaren Grundstücksfläche im Blockinnenbereich kann die ungeordnete Nachverdichtung und Nutzungsintensivierung der Blockinnenbereiche gestoppt und langfristig eine Freilegung ermöglicht werden .

Aufgrund des Bestandschutzes der Eigentümer kann ungeachtet dessen ein Eingriff in ausgeübte Nutzung vermieden werden.

Mit dem Bebauungsplan wird nach Ablauf einer Siebenjahresfrist seit Zulässigkeit die

Zulässigkeit aufgehoben bzw. geändert, sodass eine Entschädigung nach § 42 Abs 1 u. 2 BauGB entfällt.

Nach Untersuchung der einzelnen Blöcke muss von der Regelvermutung ausgegangen werden, dass eine Neubebauung im Blockinnenbereich zur Beeinträchtigung der Wohnqualität führt und deshalb die Festsetzung von überbaubaren Grundstücksflächen im Blockinnenbereich im Sinne einer undifferenzierten Angebotsplanung ausscheidet.

Der Bebauungsplan schließt jedoch nicht aus, dass ein Vorhabenträger im Einzelfall auf brachgefallenden und zusammenhängenden Blockinnenbereichsflächen durch eine bestimmte konkrete Ausbildung seines Vorhabens den Gegenbeweis einer Verträglichkeit der Bebauung führen kann. Soweit dies der Fall wäre könnten und müssten die Zulässigkeitsvoraussetzungen im Rahmen eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes geschaffen werden, da nur in diesem Verfahren diese konkrete Ausbildung verbindlich gesichert werden kann.

#### **Weitere Schritte nach Beschlussfassung**

Der Bebauungsplan wird gemäß § 21 Abs. 3 Satz 1 ThürKO der Rechtsaufsichtsbehörde vorgelegt. Die Satzung wird gemäß § 21 Abs. 3 Satz 2 ThürKO frühestens nach Ablauf eines Monats ortsüblich bekanntgemacht, sofern die Rechtsaufsichtsbehörde die Satzung nicht beanstandet.

Dabei wird auch angegeben, wo der Plan mit der Begründung während der Dienststunden eingesehen und über den Inhalt Auskunft verlangt werden kann.

Den Einreichern von Stellungnahmen wird gemäß § 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB das Abwägungsergebnis mitgeteilt.

#### **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.