

Titel der Drucksache:

**Bebauungsplan ALT744 "Andreasviertel" -  
Aufstellungsbeschluss**

Drucksache

**1191/20**

Stadtrat

Entscheidungsvorlage

öffentlich

Beratungsfolge	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Dienstberatung OB	09.11.2020	nicht öffentlich	Vorberatung
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau, Umwelt, Klimaschutz und Verkehr	24.11.2020	nicht öffentlich	Vorberatung
Stadtrat	16.12.2020	öffentlich	Entscheidung

**Beschlussvorschlag**

**01**

Für den Bereich zwischen Moritzwallstraße, Andreasstraße, Pergamentergasse, Augustinerstraße und Breitstrom/ Schmale Gera soll gemäß § 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB der Bebauungsplan ALT 744 "Andreasviertel" aufgestellt werden.

Der Geltungsbereich wird begrenzt:

- im Norden: durch die südliche Flurstücksgrenze der Moritzwallstraße (Flurstück 268/1 – Gemarkung Erfurt Nord/ Flur 11 und Flurstück 41/9 – Gemarkung Erfurt Nord/ Flur 66)
- im Osten: durch die westliche Flurstücksgrenze der Schmalen Gera (Flurstück 2/2 – Gemarkung Erfurt Mitte/ Flur 123), durch die westliche bzw. nördliche Flurstücksgrenze des Venedigs (Flurstücke 112/2, 114/4, 116/3, 113/2 – Gemarkung Erfurt Mitte/ Flur 123) und durch die westliche Flurstücksgrenze des Breitstroms (Flurstücke 116/4 – Gemarkung Erfurt Mitte/ Flur 123 und Flurstück 92 – Gemarkung Erfurt Mitte/ Flur 123)
- im Süden: durch die nördliche Flurstücksgrenze der Pergamentergasse (Flurstück 136/3 – Gemarkung Erfurt Mitte/ Flur 140), durch die westliche Flurstücksgrenze der Michaelisstraße (Flurstück 135/4 – Gemarkung Erfurt Mitte/ Flur 140) und durch die nördliche Flurstücksgrenze der Augustinerstraße (Flurstück 168/1 – Gemarkung Erfurt Mitte/ Flur 140)
- im Westen: durch die östliche Flurstücksgrenze der Andreasstraße (Flurstück 185 - Gemarkung Erfurt Nord/ Flur 10, Flurstück 1/3 - Gemarkung Erfurt Mitte/ Flur 139 und Flurstück 1/0 – Gemarkung Erfurt Mitte/ Flur 140), durch die nördliche Grundstücksgrenze der Glockengasse (Flurstück 29 – Gemarkung Erfurt Mitte/ Flur 139), durch die östliche Flurstücksgrenze der Glockenquergasse (Flurstück 103 – Gemarkung Erfurt Mitte/ Flur 139) und durch die südliche Flurstücksgrenze der

Nicht Bestandteil des Geltungsbereiches sind die Flurstücke 80/12 – Gemarkung Erfurt Mitte/ Flur 140 und 57/6 – Gemarkung Erfurt Nord/ Flur 11 (teilweise).

Mit dem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung geschaffen werden. Dabei werden folgende Planungsziele angestrebt:

- Die vorhandene Bausubstanz sowie die ablesbare historische Parzellenstruktur sollen erhalten und die historischen straßenbegleitenden Raumkanten gestärkt werden.
- Es sind quartiersverträgliche bauliche Erweiterungsmöglichkeiten zu definieren. Eine substantielle Nachverdichtung im Blockinnenbereich soll dabei ausgeschlossen werden, um zusammenhängende Freiflächen und Grünbereiche zu sichern.
- Die Umnutzung von bestehenden Wohnungen soll ausgeschlossen werden, um die Wohnnutzung im Gebiet zu erhalten.
- Die Umnutzung der gewerblich genutzten Erdgeschosse (wie Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe, sonstige Gewerbebetriebe etc.) entlang der Andreasstraße, der Pergamentergasse, der Michaelisstraße und der Moritzstraße in Wohnungen, Ferienwohnungen oder Garagen soll ausgeschlossen werden, um die gebietsspezifische Nutzungsmischung zu sichern.
- Über den geschützten Bestand hinausgehende Freisitzbewirtschaftungen durch Schank- und Speisewirtschaften in den Blockinnenbereichen sollen ausgeschlossen werden, um die Wohnruhe zu gewährleisten.
- Über den geschützten Bestand hinausgehende oberirdische Stellplätze und Garagen im Blockinnenbereich sollen ausgeschlossen werden, um die Wohnruhe zu gewährleisten und die Versiegelung zu vermindern
- Bestehende Wegeverbindungen und Grünnetzungen sollen gesichert und gestärkt werden.
- Der Uferbereich des Breitstroms und der Schmalen Gera soll als Grünstreifen erhalten und gestärkt werden. Eine weitere uferseitige Bebauung, der an den Flusslauf angrenzenden Grundstücke soll ausgeschlossen werden.

## 02

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt.

Auf die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 BauGB verzichtet.

09.11.2020 i.V. gez. A. Hilge

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>			
↓				
	2020	2021	2022	2023
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

#### Beschlusslage

- Sanierungsgebiet Andreasviertel EFM002 - Satzung vom 20.03.1991, Beschluss-Nr. 062/91 – Vollverfahren
- Sanierungsgebiet Altstadt EFM101 – Satzung vom 18.03.1992, Beschluss-Nr. 041/92 – Vereinfachtes Verfahren
- Städtebaulichen Rahmenplan "Erweiterte Altstadt" EFM047, Beschluss vom 16.02.1994, Beschluss-Nr.: 027/94
- Satzung der Landeshauptstadt Erfurt über die Teilaufhebung der Sanierungssatzung "Andreasviertel" EFM002 für den Teilbereich Andreasviertel Nord (TAS003), DS 1635/20 in Arbeit

#### Sachverhalt

Das Andreasviertel gehört zu den ältesten Siedlungsteilen der Stadt Erfurt (12. Jahrhundert) und befand sich zum Zeitpunkt der Wiedervereinigung im Jahr 1989 in einem bedrohlichen baulichen Zustand. Mit der Ausweisung des Gebietes im Oktober 1991 als Sanierungsgebiet im Vollverfahren wurden die rechtlichen und finanziellen Voraussetzungen geschaffen, den Verfall des Gebietes zu stoppen und die städtebaulichen Missstände zu beheben.

Die Sanierungsziele wurden im Städtebaulichen Rahmenplan "Erweiterte Altstadt" EFM047 aus dem Jahr 1994 definiert und im Laufe der folgenden Jahre durch verschiedene Blockkonzepte konkretisiert. Auf dieser Grundlage konnten über einen Zeitraum von 30 Jahren mit Hilfe von Städtebaufördermitteln und den Aktivitäten von Eigentümern, Nutzern und Behörden eine Vielzahl von städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen unterschiedlicher Prägung realisiert werden, die das Andreasviertel grundlegend verbessert und wesentlich aufgewertet haben.

Die Sanierungsziele wurden im Wesentlichen erreicht, so dass die Stadtverwaltung gemäß § 162 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 4 BauGB gehalten ist, die Sanierungssatzung aufzuheben. Die Aufhebung erfolgt zweistufig. Die Teilaufhebung Andreasviertel Nord, begrenzt durch die Moritzwallstraße, Venedig/ Breitstrom/ Schmale Gera, Augustinerstraße, Marbacher Gasse und Andreasstraße, soll im Jahr 2021 erfolgen. Die Aufhebung des Gesamtgebietes mit dem Andreasviertel Süd, begrenzt durch die Andreasstraße, Michaelisstraße und Pergamentergasse, erfolgt nach Abschluss der Baumaßnahmen in der Georgsgasse sowie den noch erforderlichen Straßenbaumaßnahmen in der Marbacher Gasse, Weißen Gasse und Georgsgasse im Jahr 2023 /2024.

Zur Sicherung der bisher erreichten Sanierungsziele bedarf es für die Zukunft planungsrechtlicher Sicherungsinstrumente. Allein die Bewertung nach §§ 34 BauGB (Innenbereich) und 172 BauGB (Erhaltungssatzung) reichen nicht aus, den bestehenden Charakter zu bewahren und eine im Sinne der Sanierungsziele geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten. Insbesondere ist zu befürchten, dass die bauliche Verdichtung zunimmt, sich störende Nutzungen wie Außengastronomie im Quartiersinneren ausbreiten und Wohnungen zu gewerblichen Zwecken, u.a. zu Ferienwohnungen, umgenutzt werden.

Mit dem Bebauungsplan ALT744 "Andreasviertel" sollen deshalb die Sanierungsziele auch nach Aufhebung des Sanierungsgebietes gesichert und der planungsrechtliche Rahmen für zukünftige Bauvorhaben und bauliche Entwicklungen vorgegeben werden. Die Regelungsinhalte des Bebauungsplanes sollen sich im Wesentlichen auf die Festsetzung von Art und Maß der baulichen Nutzung, die Festsetzung der Grundstücksüberbauung sowie die Zulässigkeit von Nebenanlagen und Stellplätzen beschränken.

Der Bebauungsplanes ALT744 liegt im Geltungsbereich der Ortsgestaltungssatzung "Altstadt", der Werbesatzung "Altstadt" sowie der Begrünungssatzung der Stadt Erfurt. Alle drei Satzungen werden derzeit überarbeitet. Grundsätzlich gelten diese Satzungen auch für das Bebauungsplangebiet. Im weiteren Bebauungsplanverfahren wird geprüft, inwieweit ggf. gestalterische oder grünordnerische Regelungen über diese Satzungen hinaus erforderlich sind.

Der Geltungsbereich umfasst das gesamte Sanierungsgebiet "Andreasviertel", ausgenommen der bereits durch Bebauungspläne gesicherten Quartiere "Kleine Ackerhofsgasse" (ALT607), Georgsgasse" (ALT640) und "Nördlich Große Ackerhofsgasse" (ALT405)

### **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.

Weitere Schritte nach Beschlussfassung

Der Aufstellungsbeschluss wird gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB ortsüblich im Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt bekanntgemacht.

Gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB wird in der Bekanntmachung darauf hingewiesen, wo sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten kann und dass sich die Öffentlichkeit innerhalb einer bestimmten Frist zur Planung äußern kann.