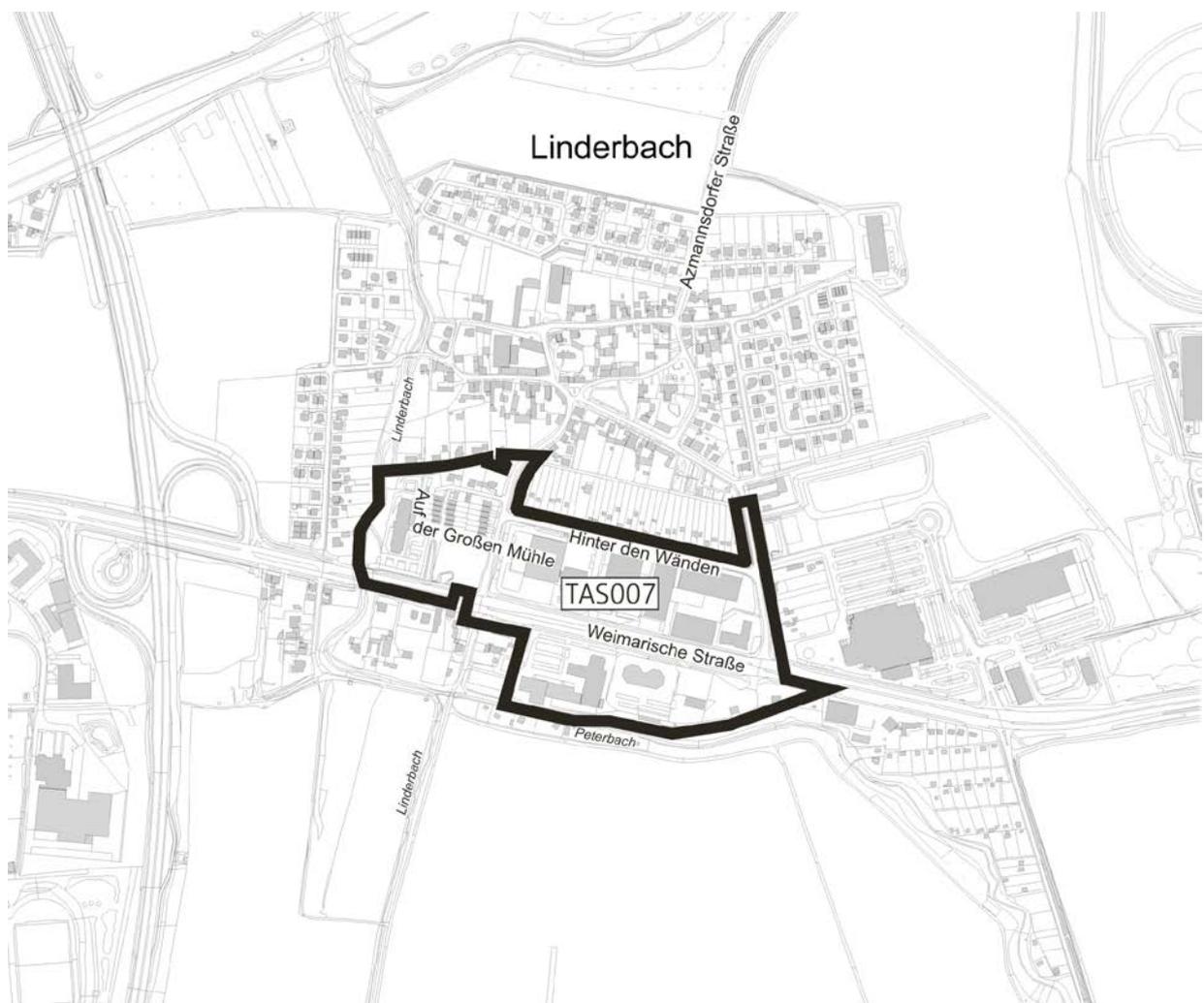


Teilaufhebung (TAS007) Bebauungsplan LIA278

"Auf der Großen Mühle / Hinter den Wänden / Hinterm Gasthofe" in Linderbach

Begründung zur Teilaufhebung



Impressum



Verfasser

Amt für Stadtentwicklung
und Stadtplanung

Datum

24.02.2023

Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeine Begründung	4
1.1	Planungsanlass und Zielstellung	4
1.2	Rechtsverbindlichkeit und Planinhalt LIA278	5
1.3	Verfahren	6
1.4	Geltungsbereich	7
1.5	Übergeordnete Planungen	9
1.5.1	Ziele der Raumordnung und Landesplanung	9
1.5.2	Flächennutzungsplan	9
1.5.3	ISEK Erfurt 2030	10
1.6	Ausgangslage und Bestandsdarstellung	10
1.6.1	Aktuelle Festsetzungen / Aktuelle Nutzungen	10
1.6.2	Technische Ver- und Entsorgung	11
1.6.3	Verkehrerschließung	11
1.6.4	Umweltbelange	11
2.	Zukünftige Beurteilung des Planungsbereichs	13
3.	Folgekosten und Entschädigungsansprüche	14

1 Allgemeine Begründung

1.1 Planungsanlass und Zielstellung

Der Bebauungsplan LIA278 "Auf der Großen Mühle / Hinter den Wänden / Hinterm Gasthofe" in Linderbach, rechtswirksam seit 23.10.1992 sowie seine im Verfahren befindliche 1. Änderung soll mit allen seinen textlichen und zeichnerischen Festsetzungen teilweise aufgehoben werden.

Aus städtebaulichen und rechtlichen Gründen muss der Bereich in Linderbach entlang der Weimarischen Straße planungsrechtlich geordnet werden. Im Bereich nördlich und südlich der Weimarischen Straße in Linderbach befanden sich nicht rechtswirksame Bebauungspläne die, über viele Jahre und aus unterschiedlichen Gründen, nicht weiter verfolgt wurden. Dabei handelte es sich um den Vorhaben- und Erschließungsplan LIA276 "Am Weiher" und den in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan LIN602 "Linderbach Süd-Ost". Diese Bebauungspläne wurden in der Drucksache 1368/20 durch den Stadtrat der Stadt Erfurt am 21.07.2021 separat aufgehoben. Da beide nie eine Rechtswirksamkeit erlangt haben, war dies ohne gesondertes Aufhebungsverfahren möglich.

Der Bebauungsplan LIA278 muss im Zuge der Aufstellung des einfachen Bebauungsplans LIN736 "Am Weiherweg" (DS 1368/20) teilweise aufgehoben werden. Die Erforderlichkeit zur Aufstellung des Plans LIN736 ergibt sich aus der Notwendigkeit zur Steuerung des Einzelhandels im Stadtgebiet gemäß des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts und konkreten Erweiterungsabsichten eines dort ansässigen Sonderstandortes. Weiter steht der ehemalige Baumarkt, der sich außerhalb des Planungsumgriffs von LIA278 befindet, seit 2013 leer. Aufgrund des Leerstands und der fehlenden planungsrechtlichen Reglementierung, ist zu befürchten, dass sich dort, ohne die notwendige Rahmensetzung, weiterer Einzelhandel mit zentren- oder nahversorgungsrelevanten Sortimenten ansiedelt. Der Bebauungsplan LIA278 enthält entsprechende Regelungsinhalte nicht und umfasst in seinem Planungsumgriff das Gebiet nicht in Gänze.

Der einfache Bebauungsplan LIN736 soll nur Festsetzungen gem. § 9 Abs. 2a und 2b BauGB enthalten. Ein solcher Plan kann nur in einem unbepflanzten Innenbereich gem. § 34 BauGB aufgestellt werden, siehe auch § 9 Abs. 2a Satz 1 BauGB. Dies bedeutet, dass alle rechtswirksamen Bebauungspläne im Umgriff von LIN736 aufgehoben werden müssen. Durch die Aufhebung von LIA278 entstehen keine negativen Auswirkungen auf die vorhandenen Nutzungen und Gewerbebetriebe.

Aufgrund der fehlenden Regulierungen im Bebauungsplan LIA278 ist es dringend notwendig, den Bereich entlang der Weimarischen Straße in Linderbach planungsrechtlich zu ordnen. Der planbedürftige Bereich Linderbach geht über die Grenzen des Bebauungsplans LIA278 hinaus und umfasst annähernd den gesamten Bereich Linderbachs entlang der Weimarischen Straße. Es ist nicht sinnvoll für die übrigen Teilbereiche außerhalb des Geltungsbereichs von LIA278 eigenständige Planverfahren mit identischen planungsrechtlichen Festsetzungen anzustreben. Grundsätzliche Neuordnungen der Baugrundstücke können zukünftig nicht ausgeschlossen werden. Deshalb ist es sinnvoll, aufgrund der vorhandenen städtebaulichen Eigenart des Gebietes, dies über ein gemeinsames Planverfahren zu betrachten und nicht über unterschiedliche Bebauungspläne. Somit soll die Umsetzung des neuen städtebaulichen Ziels, der Umsetzung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes, konsequent verfolgt werden.

Weiter sollen an diesem Standort, so wie in der gesamten Weimarischen Straße, solche Nutzungen ausgeschlossen werden, die die Wohnnutzungen oder andere schutzbedürftige Anlagen oder die städtebauliche Funktion des Gebietes beeinträchtigen. Vergnügungsstätten können aufgrund ihrer höheren Wertschöpfung andere Gewerbe verdrängen oder aufgrund ihrer Zulässigkeit zu Bodenwertsteigerungen führen, die eine Ansiedlung anderer Gewerbebetriebe erschweren. Die in § 9 Abs. 2b Nr. 1 und 2 genannten städtebaulichen Gründe und Auswirkungen müssen dabei nicht bereits vorliegen (vgl. Mitschang/Reidt in Battis/Krautzberger/Löhr, a.a.O., § 9 Rn. 191, 194). Dies soll durch eine aktive Planung im derzeit noch nicht reglementierten Abschnitt der Weimarischen Straße verhindert werden. Im neuen Plangebiet von LIN736 sollen so Nutzungskonflikte mit bestehenden oder Gewerbebetrieben mit Ansiedlungsabsichten vermieden werden.

Diese übergeordneten städtebaulichen und strukturellen Ziele können nur mit der Aufhebung von LIA278 sowie allen nicht rechtswirksamen Planungen und einer zeitgleichen Neuaufstellung des einfachen Bebauungsplans LIN736 erreicht werden. Städtebaulich ist das Gebiet bereits nahezu vollständig verwirklicht, weshalb über die Regelungen der Art der Nutzung hinaus, keine weiteren planungsrechtlichen Festsetzungen erforderlich sind.

Durch die Aufhebung des Bebauungsplans soll für die Eigentümer Planungssicherheit geschaffen werden. Als Folge der Aufhebung des Bebauungsplans LIA278 werden neue Bauvorhaben planungsrechtlich nach § 34 BauGB beurteilt und müssen sich dann nach § 34 BauGB in die nähere Umgebung einfügen (nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstückfläche, die überbaut werden soll). Es bleiben lediglich jene Nutzungen (Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten und Vergnügungsstätten) ausgeschlossen die im neuen Bebauungsplan LIN736 geregelt werden. In Anbetracht der vorhandenen baulichen Situation, ist eine weitergehende Regelung, die über die Planungsziele zur Steuerung von Einzelhandelsbetrieben und Vergnügungsstätten hinausgeht, städtebaulich nicht erforderlich. Es entspricht nicht der städtebaulichen Zielstellung beide Pläne, LIA278 und LIN736 nebeneinander fortbestehen zu lassen.

Das Aufhebungsverfahren verfolgt damit das Ziel, eine über Jahre entstandene Unübersichtlichkeit diverser überlagerter Bebauungsplanverfahren zu entflechten und die planungsrechtliche Situation zu vereinfachen sowie die Grundlage für die Aufstellung des einfachen Bebauungsplans LIN736 "Am Weiherweg" zu schaffen.

Der Aufstellungsbeschluss zum neuen einfachen Bebauungsplan LIN736 wurde in der Drucksache 1368/20 am 21.07.2021 durch den Stadtrat gefasst. Mit der Drucksache 0914/22 vom 08.03.2023 wurde der Bebauungsplan LIN736 gebilligt und die öffentliche Auslegung beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss für die Kleingartenanlage LIN742 wurde in der Drucksache 2068/20 am 21.07.2021 durch den Stadtrat gefasst. Der bestehende Teilbereich von LIA278 wird somit durch eine neue Planung vollständig überlagert.

1.2 Rechtsverbindlichkeit und Planinhalt LIA278

Der Bebauungsplan LIA278 "Auf der Großen Mühle / Hinter den Wänden / Hinterm Gasthofe" wurde vom damaligen Ortsteil Linderbach am 02.10.1992 als Satzung beschlossen und als

Aushang am 23.10.1992 bekannt gemacht. Mit dem Bebauungsplan wurde das Ziel verfolgt aus dem ehemaligen Sondergebiet sowie den unbebauten Bereichen entlang der Weimarischen Straße ein Mischgebiet bzw. ein Gewerbegebiet zu machen.

Folgende Planungsziele wurden angestrebt:

- Die Gewerbeflächen sollen in Abstimmung mit dem Landschaftsplan durch umfangreiches privates Grün aufgelockert werden
- Schaffung einer geordneten städtebaulichen Struktur innerhalb der einzelnen Nutzungsgebiete, abgestimmt auf die nachbarliche Nutzung und den in Bearbeitung befindlichen Flächennutzungsplan
- Vermeidung einseitiger Gewerbestrukturen
- Berücksichtigung der Belang des Umwelt- und Naturschutzes

Im Zuge der 1. Änderung des Bebauungsplans (Beschlüsse des Stadtrates Nr. 1941/10, Nr. 1418/14 und Nr. 0137/15) sollte der Umgriff vergrößert werden. Zusätzlich wurden folgende Planungsziele aufgenommen:

- Sicherung von Gewerbeflächen für kleine und mittelständig produzierende oder dienstleistende Gewerbebetriebe
- Erhaltung und Entwicklung des Kfz-Handels
- Ausschluss von weiterem sonstigen Einzelhandel und Vergnügungsstätten
- Ausschluss von Schank- und Speisewirtschaften, die nicht der Gebietsversorgung dienen
- Ausnahmsweise Zulässigkeit von Betrieben des Beherbergungsgewerbes
- Gewährleistung eines planungsrechtlichen Bestandsschutz für bestehende Nutzungen, die durch die Änderung unzulässig oder eingeschränkt werden.

Planungsanlass für die 1.Änderung war die Reglementierung der Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben gemäß des Erfurter Einzelhandels- und Zentrenkonzepts. Ansiedlungsbegehren an der Weimarischen Straße für zentrenrelevanten Einzelhandel erzeugten einen Druck für ein städtebauliches Eingreifen. Die Planung sollte eine "Außensicherung" der bestehenden Versorgungsbereiche und insbesondere der Innenstadt bezwecken. Der Aufstellungsbeschluss wurde jedoch nicht weiter verfolgt und ist nicht rechtswirksam.

1.3 Verfahren

Der Einleitungsbeschluss zur Aufhebung des Bebauungsplanes LIA278 wurde mit der Drucksache 2056/21 am 21.07.2021 durch den Stadtrat gefasst. Mit der Teilaufhebung des Bebauungsplanes LIA278 "Auf der Großen Mühle / Hinter den Wänden/ Hinterm Gasthofe" sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Aufstellung des einfachen Bebauungsplanes LIN736 "Am Weiherweg" geschaffen werden. Im Bereich der bestehenden Kleingartenanlage bleibt der Plan LIA278 bestehen und wird in diesem Bereich vom Bebauungsplan LIN742 "Kleingartenanlage Einheit Linderbach" überlagert. Der weiter bestehende Teilbereich des Bebauungsplans LIA278 wird somit vollständig durch neues Planungsrecht überlagert.

Die Aufhebung erfolgt gemäß § 1 Abs. 8 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung. Im Vereinfachten

Verfahren kann gemäß § 13 Abs. 2 BauGB von der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden. Eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und ein Umweltbericht gemäß § 2a BauGB ist nicht erforderlich.

Das vereinfachte Verfahren kann angewendet werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und der Zulässigkeitsmaßstab in einem Gebiet nach § 34 BauGB nicht oder nicht wesentlich verändert wird. Diese Voraussetzungen liegen vor. Durch die Teilaufhebung des Bebauungsplanes werden keine erheblichen Umweltauswirkungen erwartet.

- Als erster Planungsschritt wurde der Aufhebungsbeschluss gemäß § 1 Abs. 8 BauGB gefasst. Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB wurde gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen (DS2056/20).
- Der Entwurf der Aufhebungssatzung wurde gemäß § 1 Abs. 8 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB vom 30.08.2021 bis 01.10.2021 öffentlich ausgelegt und gemäß § 1 Abs. 8 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB wurden die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Aufhebung berührt werden, mit Schreiben vom 20.08.2021 beteiligt.
- Nach der öffentlichen Auslegung wurde der Geltungsbereich anhand der eingegangenen Stellungnahmen neu begrenzt
- Der Entwurf der Aufhebungssatzung LIA278 "Auf der Großen Mühle, Hinter den Wänden, Hinterm Gasthofe" und die Begründung werden gebilligt.
- Der Entwurf der Aufhebungssatzung wurde erneut gemäß § 1 Abs. 8 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt und gemäß § 1 Abs. 8 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB wurden die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Aufhebung berührt werden, beteiligt.
- Nach der erforderlichen und erfolgten Abwägung wird der Aufhebungsbeschluss als Satzung durch den Stadtrat gefasst.

1.4 Geltungsbereich

Der Planungsbereich befindet sich im Ortsteil Linderbach nördlich und südlich der Weimarerischen Straße. Der räumliche Geltungsbereich der Planaufhebung umfasst teilweise den Geltungsbereich des Bebauungsplanes LIA278 "Auf der Großen Mühle / Hinter den Wänden / Hinterm Gasthofe".

Die Größe des Geltungsbereichs beträgt ca. 104.712 m².



Luftbild Geltungsbereich Aufhebungssatzung LIA278 (Quelle: SVEGIS, Stadt Erfurt 2021)

Im Bereich der Kleingartenanlage "Einheit Linderbach", nördlich des Geltungsbereiches der Aufhebungssatzung bleibt der Bebauungsplan LIA278 bestehen. Die Selbstständigkeit des bestehenden Teilbereichs ist weiter gewährleistet. Die Kleingartenanlage ist über die Straßen "Hinter den Wänden", "Am Weiherweg" und die "Azmannsdorfer Straße" erschlossen, Art und Maß der baulichen Nutzung (Kleingartenanlage) bleiben bestehen. Im Bebauungsplan LIA278 wurden keine überbaubaren Grundstücksflächen für die Kleingartenanlage festgesetzt. Dieser Teilbereich wird durch den neuen in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan LIN742 "Kleingartenanlage Einheit Linderbach" vollständig überlagert.



Luftbild Geltungsbereich LIN742 und bestehender Teilbereich LIA278 (Quelle: SVEGIS, Stadt Erfurt 2021)

1.5 Übergeordnete Planungen

1.5.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Bebauungspläne sind gemäß § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen. Die für diesen Bebauungsplan relevanten Planungsinstrumente der Raumordnung sind das Landesentwicklungsprogramm Thüringen 2025 (LEP 2025) und der Regionalplan Mittelthüringen (RP-MT). Darin enthalten sind die für den Standort relevanten Aussagen:

- Die Siedlungsentwicklung ist auf vorhandene Strukturen zu orientieren,
- Mobilisierung von erschlossenen Flächen hat Vorrang vor neuen Flächen,
- Erfurt hat die Funktion eines Oberzentrums

1.5.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Erfurt ist wirksam mit Bekanntmachung vom 27.05.2006, wurde neu bekannt gemacht im Amtsblatt vom 14.07.2017.

Im Flächennutzungsplan liegt das Planvorhaben im Bereich der Darstellung von gemischten Bauflächen „M“, von gewerblichen Bauflächen "G", einer Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Dauerkleingartenanlage", von Grünflächen ohne Zweckbestimmung sowie von Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge "Sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraßen". Die Aufhebung des Bebauungsplans erfordert keine Änderung oder Anpassung des Flächennutzungsplans.

Die Umsetzung der bestehenden Planungsziele des FNP, insbesondere die Umsetzung der Gemischten Baufläche (M) westlich der Straße des Friedens im Bereich „Auf der großen Mühle“ aus dem FNP, kann auch weiterhin gewährleistet werden.

Wie der Erläuterungsbericht zum wirksamen FNP Punkt 3.5 Gemischte Bauflächen darlegt, sind die dörflichen Ortskerne als gemischte Bauflächen (M) dargestellt. Größtenteils handelt es sich um Bestandsdarstellungen; teilweise sind die Gebiete in ihrer Nutzung von einer Funktion überwiegend geprägt (z. B. Wohnnutzung oder nichtstörendes Gewerbe). Der Nutzungscharakter der betreffenden Gebiete ergibt sich entsprechend ausgehend von bestehenden Funktionsmischungen und der Typik der vorhandenen Baustrukturen. Die Darstellung als gemischte Baufläche (M) im FNP wird als am besten geeignet gesehen, um diese Gebiete zu erhalten bzw. weiterzuentwickeln. Die Nutzungsmischung in diesen Gebieten sollen immer in Bezug auf die gesamte als gemischte Baufläche dargestellte Ortslage beurteilt werden.

Tatsächlich ist im vorliegenden Fall die Darstellung der Gemischten Bauflächen (M) Bestandteil einer großräumigen Darstellung des Siedlungsbereiches von Linderbach, der im Bestand den gesamten ursprünglichen Ortskern sowie angrenzende, zugehörige Flächen umfasst. In dem betroffenen Bereich Teilbereich sind im Bestand Wohnnutzungen in Form von Reihenhäusern sowie ein Hotel als eingeschränktes bzw. nicht störendes Gewerbe vorhanden.

Die Darstellung des betroffenen Bereiches als Gemischte Baufläche (M) entspricht der Planungssystematik des wirksamen FNP. Auf Grund der bestehenden Situation wird im Betrachtungshorizont des FNP auch bei Aufhebung des Bebauungsplanes LIA278 in dem Bereich keine Entwicklung erwartet, die den Zielstellungen des FNP in diesem Bereich

entgegensteht. Ein diesbezügliches, unmittelbares Steuerungserfordernis auf der nachgelagerten Planungsebene durch einen Bebauungsplan wird hier gegenwärtig nicht gesehen.

1.5.3 ISEK Erfurt 2030

Das Integrierte Stadtentwicklungskonzept Erfurt 2030 (ISEK), beschlossen vom Erfurter Stadtrat am 17.10.2018, klassifiziert Linderbach als Ortsteil der Entwicklungskategorie "Eigenentwicklung" (vgl. ISEK Erfurt 2030, Teil 2, S. 38f.). Rein faktisch sind in den Ortsteilen dieser Kategorie über Baulückenschließungen und Arrondierungen hinaus Siedlungserweiterungen von fünf Prozent der bestehenden Siedlungsfläche in zehn Jahren möglich. Je nach den teilräumlichen Gegebenheiten ist darüber hinaus eine gewisse Überschreitung dieser Entwicklungsgrenze denkbar. Linderbach wird gemäß ISEK Erfurt 2030 eine Eigenentwicklung eingeräumt, weil es bereits über ein infrastrukturelles Grundgerüst verfügt, welches Kapazitäten zur Versorgung weiterer Einwohner aufweist.

Übergeordnete Verkehrsflächen sowie naturräumliche Restriktionen führen jedoch zu einer eher mäßigen Entwicklungsmöglichkeit Linderbachs. Nördlich der Ortslage stellen dortige Überschwemmungsgebiete sowie ein vorhandenes Biotop Ausschlusskriterien für bauliche Entwicklungen dar. Ähnlich verhält es sich mit Feldhamsterpopulationen südlich der Ortslage. Über bereits im Flächennutzungsplan als Gemischte Bauflächen dargestellte Bereiche "Am Gut" sowie wenige vorhandene Brachflächen hinaus ist eine ausgeprägte weitere Bauentwicklung in Linderbach als schwierig einzustufen.

1.6 Ausgangslage und Bestandsdarstellung

1.6.1 Aktuelle Festsetzungen / Aktuelle Nutzungen

Der Bebauungsplan LIA278 setzt für seinen Geltungsbereich überwiegend gewerbliche Bauflächen (§8 BauNVO) fest. Im westlichen Teil des Bebauungsplans wird ein Mischgebiet (§6 BauNVO) festgesetzt.

Für die gewerblichen Bauflächen sind ein- bis zweigeschossige Gebäude mit einer max. Gebäudehöhe von 10 m, Flachdach und eine abweichende Bauweise mit einer max. Gebäudelänge von bis zu 50 m (südlich der Weimarischen Straße) bzw. 61 m (nördlich der Weimarischen Straße) festgesetzt. Lediglich in der südwestlichsten gewerblichen Baufläche müssen Satteldächer mit einer Dachneigung von 45° errichtet werden. In allen gewerblichen Bauflächen wird eine maximale Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 festgesetzt. Die Bauräume sind groß gefasst, sodass unterschiedlich große Gebäude ermöglicht werden.

Für die gemischten Bauflächen wird eine ein- bis zweigeschossige Bauweise mit einem Satteldach mit einer Dachneigung von 45° und einer max. Gebäudelänge von 50 m festgesetzt. Die GRZ wurde mit 0,6 festgesetzt. Im Bereich der Grünordnung wurden Dach- und Fassadenbegrünungen festgesetzt. Diese wurden aber nie umgesetzt.

Im Plangebiet, im Bereich der gewerblichen Bauflächen, befinden sich verschiedene Gewerbebetriebe. Diese haben teilweise auch nicht zentrenrelevante Einzelhandelsnutzungen. In den gewerblichen Bauflächen befinden sich derzeit mehrere Kfz-Händler, ein Fachgeschäft für Garten- und Forstgeräte, ein Spezialfachhändler im Elektrobereich inkl. Dienstleistungen im Bereich Elektro, eine Tankstelle und ein Fachhändler

für Bodenbeläge. Die Gewerbetreibenden werden durch die Aufhebung des Bebauungsplans nicht negativ beeinflusst. Eine planungsrechtliche Beurteilung erfolgt nach Aufhebung im Rahmen des § 34 BauGB. Der Bestandsschutz bleibt bestehen. Im unmittelbaren Bereich der gemischten Bauflächen befinden sich überwiegend Wohnnutzungen und ein Hotel. Eine Fläche direkt an der Weimarerischen Straße ist derzeit noch unbebaut. Um ein adäquates Mischungsverhältnis in diesem Bereich zu sichern, muss auf der verbleibenden Fläche eine entsprechende Nutzung in den nachgeordneten Verfahrensschritten sichergestellt werden.

Die Festsetzungen für die Kleingartenanlage bleiben bestehen und werden durch den neuen Bebauungsplan LIN742 überlagert.

Der Bebauungsplan wurde somit, entsprechend der damaligen Planungsziele fast vollständig umgesetzt.

1.6.2 Technische Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebiets mit den erforderlichen Medien (Gas, Wasser, Strom, Telekommunikation) erfolgt durch Anschluss an die bestehenden Leitungsnetze bzw. die vorhandenen Systeme und ist damit grundsätzlich gegeben.

Abwasserentsorgung

Durch die Aufhebung des Bebauungsplans ergeben sich hinsichtlich der Abwasser- und Niederschlagsentsorgung keine Änderungen. Da mit der Planung keine wesentliche Veränderung des Versiegelungsgrades im Plangebiet vorbereitet wird, sind negative Auswirkungen auf die Entwässerungssituation nicht zu erwarten. Auf Ebene der Baugenehmigungen wird im Rahmen der Prüfung nach § 34 BauGB dieser Belang mit geprüft.

Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung im Plangebiet bleibt gesichert und erfolgt weiterhin durch das städtische Entsorgungsunternehmen.

Löschwasserversorgung

Mit der Aufhebung des Bebauungsplans sind keine Veränderungen hinsichtlich der Löschwasserversorgung des Plangebietes verbunden, so dass sich der Status-quo aufgrund der Aufhebung des Bebauungsplans nicht verändern wird. Auf Ebene der Baugenehmigungen wird im Rahmen der Prüfung nach § 34 BauGB dieser Belang mit geprüft.

1.6.3 Verkehrserschließung

Durch die Aufhebung des Bebauungsplans ergeben sich hinsichtlich der Erschließung keine Änderungen. Die Erschließung der Grundstücke ist auch mit Rechtswirksamkeit der Aufhebung weiterhin gesichert.

1.6.4 Umweltbelange

Mit der Aufhebung des Bebauungsplans LIA278, inkl. seiner 1. Änderung, sollen alle Festsetzungen des Bebauungsplans vollständig aufgehoben werden. Als Rechtsfolge der Aufhebung des Bebauungsplans werden Bauvorhaben planungsrechtlich nach § 34 BauGB

(unbeplanter Innenbereich) beurteilt. Neubauvorhaben müssen sich dann im Rahmen einer Einzelfallbetrachtung in die nähere Umgebung einfügen.

Der Bebauungsplan LIA278 enthält keine naturschutzrechtlichen Festsetzungen. Er enthält lediglich Festsetzungen zu grünordnerischen Belangen. Ein Umweltbericht zum Bebauungsplan existiert nicht bzw. wurde nie angefertigt.

Die Festsetzungen für die Kleingartenanlage bleiben bestehen. Diese werden durch den neuen Bebauungsplan LIN742 "Kleingartenanlage Einheit Linderbach" planungsrechtlich überlagert. Der Aufstellungsbeschluss wurde mit der Drucksache 2068/20 am 21.07.2021 durch den Stadtrat gefasst. Im Umgriff des einfachen Bebauungsplans LIN742 sind dann nur Gartenlauben in Kleingartenanlagen im Sinne des § 1 Abs. 1 des Bundeskleingartengesetzes vom 28. Februar 1983 (BGBL. I S. 210) in der jeweils geltenden Fassung zulässig. Ein darüber hinaus gehendes Baurecht existiert im aufzustellenden Bebauungsplan nicht.

Die Kleingartenanlage in Linderbach ist im Flächennutzungsplan als Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Dauerkleingartenanlage" dargestellt. Darüber hinaus unterstehen Kleingärten dem besonderen Schutz und den Rahmenbedingungen des Bundeskleingartengesetzes.

Es kann davon ausgegangen werden, dass sich die Aufhebung des Bebauungsplanes auf die Belange des Artenschutzes in diesem Gebiet nicht wesentlich bzw. erheblich auswirken wird und Auswirkungen auf die folgenden Vorschriften des § 44 Abs. 1 BNatSchG für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten (Zugriffsverbote) ausgeschlossen werden können:

- § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG: Nachstellen, fangen, verletzen oder töten wild lebender Tiere oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören
- § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG: Erhebliche Störungen der besonders geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser, Überwinterungs- und Wanderungszeiten, sodass sich der Erhaltungszustand der lokalen Population verschlechtert
- § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG: Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten
- § 44 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG: Beschädigung oder Zerstörung wild lebender Pflanzen oder ihre Entwicklungsformen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen.

Ebenfalls existieren keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Schutzgüter.

Durch die Aufhebung des Bebauungsplans wird keine weitere Flächenversiegelung erwartet. Die Inanspruchnahme des Bodens erfolgt im Wesentlichen durch die bereits errichteten Gebäude und Erschließungsanlagen im Bebauungsplan. Die Voraussetzungen für eine weitere Inanspruchnahme des Bodens werden sich aufgrund der Aufhebung des Bebauungsplans nicht wesentlich verändern. Ausgleichsmaßnahmen wurden dem Bebauungsplan nicht zugeordnet. Gemäß des § 34 BauGB müssen sich Neubauvorhaben nach dem Maß der baulichen Nutzung (Höhe, Tiefe, Geschosszahl bzw. Nutzungsebenen) und der Grundstücksfläche die überbaut werden soll (dem Verhältnis der Grundfläche zur vorhandenen Freifläche), in die nähere Umgebung einfügen und sich somit an die bestehende Bebauung anpassen. Es kann aufgrund

der bereits bestehenden Bebauung außerdem davon ausgegangen werden, dass in naher Zukunft keine zusätzliche Bodenversiegelung durch Neubauten stattfinden wird. Entsprechend wird durch die Aufhebung des Bebauungsplans mit hoher Wahrscheinlichkeit kein wesentlicher Eingriff in Natur und Landschaft erfolgen.

Sofern künftig Bau- oder Abrissmaßnahmen im Aufhebungsbereich durchgeführt werden, sind die Belange des Artenschutzes im Einzelfall im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahrens zu prüfen.

Zusätzlich gilt nach Aufhebung des Bebauungsplans die Begrünungssatzung der Stadt Erfurt. Diese ist teilweise auch schon durch die Festsetzungen des Bebauungsplans (bspw. Pflanzgebote von Bäumen bei entsprechender Stellplatzanzahl) umgesetzt worden, geht aber über diese hinaus. Die Begrünungsaufgaben in Relation zu den geplanten Stellplätzen sowie Begrünungsaufgaben für nicht überbaubare Flächen werden bereits mit der aktuellen Begrünungssatzung abgedeckt. Zukünftige Bauvorhaben müssen diese Bestimmungen berücksichtigen.

Derzeit findet eine Überarbeitung der Begrünungssatzung der Stadt Erfurt statt. In der Neuauflage der Begrünungssatzung sollen Dachbegrünungen sowie wasserdurchlässige Beläge für Zufahrten und Zuwegungen Berücksichtigung finden. Eine Rechtskraft der neuen Begrünungssatzung wird nicht vor Mitte 2023 erwartet.

Der Gewässerrandstreifen sowie die Grünstrukturen nördlich der Weimarischen Straße gem. den zeichnerischen Festsetzungen sind auch im Flächennutzungsplan als Grünfläche dargestellt. Die Verwendung von versickerungsfähigem Material auf Stellplätzen wird und kann im Bebauungsplan LIN736 nicht geregelt. Aufgrund der konkreten örtlichen Situation, kann davon ausgegangen werden, dass sich keine wesentlichen Beeinträchtigungen für diese Bereiche ergeben.

Nach § 2a Satz 3 BauGB bildet der Umweltbericht einen gesonderten Teil der Begründung. In diesem werden die auf Grund der Umweltprüfung ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes dargestellt. Die Durchführung der Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB, die Erarbeitung des Umweltberichtes gem. § 2a BauGB und die Überwachung gem. § 4c BauGB wird im Rahmen dieser Aufhebung des Bebauungsplanes nicht als notwendig erachtet, da erheblich nachteilige Auswirkungen auf alle in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Schutzgüter nicht zu erwarten sind und für die Aufstellung des Bebauungsplanes LIA278 ebenfalls kein Umweltbericht angefertigt wurde. Auch Ausgleichsflächen wurden dem Plan nicht zugeordnet.

2. Zukünftige Beurteilung des Planungsbereichs

Als Folge der Teilaufhebung des Bebauungsplans LIA278 inkl. seiner im Verfahren befindlichen 1. Änderung werden neue Bauvorhaben planungsrechtlich nach § 34 BauGB beurteilt und müssen sich dann nach § 34 BauGB in die nähere Umgebung einfügen (nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll). Es bleiben lediglich jene Nutzungen (Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten und Vergnügungstätten) ausgeschlossen, die im neuen Bebauungsplan LIN736 geregelt werden. Damit treten keine Folgeschäden für die ortsansässigen Gewerbetreibenden und Bewohner auf.

Bauvorhaben werden durch die zuständige Bauaufsichtsbehörde beurteilt. Im Zuge der Beurteilung werden alle relevanten Fachbelange abgeprüft. Durch das Thüringer Landesamt

für Umwelt, Bergbau und Naturschutz erging im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) ein Hinweis bzgl. des Geologiedatengesetz (GeolDG). Demnach müssen geologische Untersuchungen - Erdaufschlüsse sowie geophysikalische oder geochemische Messungen, gemäß Geologiedatengesetz § 8 spätestens zwei Wochen vor Baubeginn unaufgefordert bei der zuständigen Behörde angezeigt werden. Weiterhin müssen die Ergebnisse gemäß § 9 des Gesetzes spätestens drei Monate nach Abschluss der Untersuchungen unaufgefordert durch die Auftraggeber oder die beauftragten Firmen vorzugsweise elektronisch an das Landesamt übergeben werden.

Die Bebauung des Gebietes ist weitgehend abgeschlossen und die Erschließungsanlagen wurden hergestellt. Die zukünftige Entwicklung des Gebietes wird voraussichtlich durch An-, Um- und Erweiterungsbauten sowie Nutzungsänderungen geprägt sein. Diese können ebenfalls auf der Rechtsgrundlage des § 34 BauGB geregelt werden. Bodenrechtliche Spannungen werden nicht erwartet, da diese auch mit dem einfachen Bebauungsplan LIN736 verhindert werden sollen. Weitere nachteilige Auswirkungen für die Betroffenen werden ebenfalls nicht erwartet.

Kleingartenanlage "Einheit Linderbach"

Im Bereich der Kleingartenanlage "Einheit Linderbach", nördlich des Geltungsbereiches der Aufhebungssatzung bleibt der Bebauungsplan LIA278 bestehen. Die Selbstständigkeit des bestehenden Teilbereichs ist weiter gewährleistet. Die Kleingartenanlage ist über die Straßen "Hinter den Wänden", "Am Weiherweg" und die "Azmannsdorfer Straße" erschlossen, Art und Maß der baulichen Nutzung (Kleingartenanlage) bleiben bestehen. Textliche Festsetzungen für die Kleingartenanlage gab es nicht. Im Bebauungsplan LIA278 wurden keine überbaubaren Grundstücksflächen für die Kleingartenanlage festgesetzt.

Diese Festsetzungen bleiben bestehen bis der neue Bebauungsplan LIN742 "Kleingartenanlage Einheit Linderbach" rechtskräftig ist. Erst dann ändert sich die planungsrechtliche Beurteilung gem. den Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Unbebaute Fläche im Bereich des Mischgebietes „Auf der großen Mühle“

Derzeit ist eine Fläche im Bereich des Mischgebietes noch nicht bebaut. Diese Fläche befindet sich auch nach Aufhebung des Bebauungsplans in einem faktischen Mischgebiet. Durch die nähere Umgebung wird der Nutzungsrahmen des Grundstückes bestimmt. Die Eigenart der näheren Umgebung wird geprägt durch die Umgebungsnutzung und -bebauung entlang der Azmannsdorfer Straße und der Straße Auf der großen Mühle. Es handelt sich dabei weitgehend um einen mit Wohnhäusern, nicht störenden Gewerbebetrieben sowie eines Beherbergungsbetriebs bebauten Bereich der am ehesten einem Mischgebiet gem. § 6 BauNVO zuzuordnen ist.

3. Folgekosten und Entschädigungsansprüche

Die Erschließungs- und Versorgungsanlagen sind vorhanden.

Es entstehen der Stadt durch die Aufhebung der Planung keine investiven Kosten.

Entschädigungsansprüche sind nicht zu erwarten, da durch die Aufhebungssatzung keine Vermögensnachteile für die Grundstückseigentümer entstehen. Die planungsrechtliche Einstufung der Gebietskategorie (GE, MI, etc.) bleibt unverändert. Grundsätzlich können

Eigentümer der Grundstücke gem. § 42 BauGB eine angemessene Entschädigung in Geld verlangen. Diese richtet sich innerhalb der Frist von 7 Jahren ab deren Zulässigkeit nach dem Unterschied zwischen dem Wert des Grundstücks aufgrund der zulässigen Nutzung und seinem Wert, welcher sich als Folge der Aufhebung ergibt. Nach dieser Frist kann nur noch ein Schaden wegen Wegfall bzw. Einschränkung der ausgeübten Nutzung geltend gemacht werden. Dies trifft hier jedoch nicht zu, da mit dem Aufhebungsverfahren keine zulässigen Nutzungen aufgehoben oder verändert werden sollen.