

**Stellungnahme der Stadtverwaltung Erfurt zur Drucksache 2048/16**

Titel

Marienhöhe

Öffentlichkeitsstatus

öffentlich

Stellungnahme

Herr Stampf von der Fraktion Freie Wähler/FDP/Piraten bittet um eine detaillierte, schriftliche Darstellung des aktuellen Standes zum Bauvorhaben Marienhöhe:

**1) Stand des Bebauungsplanverfahrens**

Nach Billigung des Bebauungsplanentwurfs durch den Stadtratsbeschluss vom 16.12.2015 wurde vom 25.01.2016 bis 26.02.2016 die öffentliche Auslegung durchgeführt. Die nächsten Verfahrensschritte sind die Abwägung der im Rahmen der öffentlichen Auslegung eingegangenen Stellungnahmen sowie der Satzungsbeschluss.

Die Abwägung muss sich dabei insbesondere mit den Belangen einer funktionierenden Gesamterschließung auseinandersetzen. Voraussetzung für den Abwägungs- und Satzungsbeschluss bzw. die Erteilung einer Planreife gemäß § 33 BauGB ist deshalb die Erarbeitung der Erschließungsplanung zur Klärung noch offener Erschließungsdetails, u.a. zum Verlauf der Regenwasserableitung und des Notwassergrabens sowie der Abschluss der für eine "gesicherte Erschließung" notwendigen Verträge mit den beiden designierten Erschließungsträgern.

Hierfür ist zunächst insbesondere ein Einvernehmen über die Finanzierung der Haupterschließungsstrasse herbeizuführen.

**2) Stand der Erarbeitung der städtebaulichen Verträge**

Aufgrund des aktuellen Planungsstandes, beschäftigt sich zurzeit das Bauamt, Abteilung Baukoordinierung mit dem Thema Marienhöhe. In den letzten Monaten wurde hier intensiv an der Erarbeitung eines Städtebaulichen Grundsatzvertrages gearbeitet, der die Basis für die weitere Kostentragung sowie die Folgeverträge zur Erschließung (Anbindung an die Binderslebener Landstraße und innere Erschließung der jeweiligen Teilgebiete) und der städtebaulich-energetischen Qualitätssicherung bilden soll. Problem hierbei war vordergründig die paritätische Kostenteilung der äußeren Haupterschließungsstrasse (also Anbindung an die Binderslebener Landstraße) bei zwei Investoren für das Plangebiet.

Durch das Bauamt, Abteilung Baukoordinierung wurde ein Verteilerschlüssel auf Basis der Erschließungsbeitragssatzung (EBS) vorgeschlagen. Durch das Rechenmodell der EBS können alle erschließungsrelevanten Kosten ermittelt, gewichtet und auf Basis der Nettobaufläche auf die beiden vorgesehenen Erschließungsträger verteilt werden. Dem Vorschlag der Verwaltung zur gerechten Kostenteilung gingen mithilfe des Amtes 66 intensive Rechenmodelle mit verschiedenen Parametern voraus. Im Ergebnis wurden die verwaltungsintern abgestimmte Rechenvarianten im Juni dieses Jahres den beiden Investoren erstmalig vorgestellt und übersandt.

Nach intensiven Verhandlungen mit den Vertragspartnern und notwendigen Abstimmungen innerhalb der Verwaltung, konnte nunmehr der Vertragsentwurf zum Städtebaulichen

Grundsatzvertrag nach § 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB abschließend erarbeitet werden. Er enthält neben dem Vorschlag zur paritätischen Kostenteilung der Haupterschließung auch grundsätzliche Regelungsinhalte zur Erschließung, zum Umlegungsverfahren und zur städtebaulich-architektonischen Qualitätssicherung sowie zur Sicherung der energetischen Ziele. Dieser Vertragsentwurf liegt beiden Vertragspartnern seit Anfang Oktober vor. Detailliertere Informationen zum Stand der Verhandlungen der städtebaulichen Verträge können auf Wunsch mündlich im nichtöffentlichen Teil der Ausschusssitzung gegeben werden.

### 3) Stand des Umlegungsverfahrens

Die Baulandumlegung UV7/10 "Marienhöhe" wurde mit Beschluss des Stadtrates am 16.12.2009 angeordnet und mit Beschluss des Umlegungsausschusses am 25.06.2015 förmlich eingeleitet. Derzeitig werden die für die Durchführung der Umlegung erforderlich Einwurfs- und Zuteilungswerte in einem zweistufigen Verfahren ermittelt. Hierfür wurde ein öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger beauftragt. In der ersten Stufe wurden entsprechend den Festsetzungen des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Ausgangsbodenwerte für voll erschlossene und beitragsfreie (nach BauGB und KAG) Baugrundstücke ermittelt. Sobald die Erschließungsplanung bis zur Leistungsphase 4 vorliegt, werden in der zweiten Stufe die konkreten Einwurfs- und Zuteilungswerte abgeleitet. Sobald der Bebauungsplan als Satzung beschlossen wurde, kann die Umlegung durch Aufstellung des Umlegungsplans (Beschluss durch den Umlegungsausschuss) abgeschlossen werden.

Um insbesondere für die Erarbeitung der städtebaulichen Grundsatzverträge zwischen den designierten Erschließungsträgern eine sinnvolle, räumliche Zäsur herbeiführen zu können, erarbeitet die Stadtverwaltung derzeitig eine Drucksache, die die Erweiterung des Zuteilungsverzichts der Stadt Erfurt im Umlegungsverfahren (siehe Drucksache 1443/15) auch auf die Flächen der derzeitigen Kleingartenanlage Marienhöhe 03 zum Inhalt hat. Auf diese Weise könnte zwischen den beiden vorgesehenen Erschließungsträgern eine städtebaulich sinnvolle Zäsur herbeigeführt werden. Aus den Gesprächen mit beiden Beteiligten hat sich ergeben, dass nur durch eine anteilmäßige, gerechte Verteilung der städtischen Grundstücke die Entwicklung der Marienhöhe in absehbarer Zeit zum erfolgreichen Abschluss gebracht werden kann. Die hierfür erforderliche Drucksache inkl. ausführlicher Begründung wird dem Stadtrat in Kürze zur Entscheidung vorgelegt.

Anlagen

gez. Dr. Torben Stefani  
Unterschrift Amtsleiter

25.10.2016  
Datum