

# Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung

## Stellungnahme der Stadtverwaltung Erfurt zur Drucksache 0979/20

### Titel der Drucksache

Antrag des Ortsteilbürgermeisters Schmira zur DS 2109/19 - Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 41 im Bereich Schmira, Teilbereiche 1 Eisenacher Straße, Am Knotenberg, Frienstedter Straße; 2 Südlich im Brühl; 3 Südlich Kornweg

### Öffentlichkeitsstatus der Stellungnahme

öffentlich

### Zutreffendes bitte auswählen und im Feld Stellungnahme darauf Bezug nehmen:

Ist die rechtliche Zulässigkeit des Antrages gegeben? Ja.

Stehen personelle und sächliche Ressourcen zur Verfügung? Ja.

Liegen die finanziellen Voraussetzungen vor? Ja.

### Stellungnahme

*Der Ortsteilrat Schmira stimmt der DS 2109/19 - Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 41 im Bereich Schmira, Teilbereiche 1 Eisenacher Straße, Am Knotenberg, Frienstedter Straße; 2 Südlich im Brühl; 3 Südlich Kornweg - Aufstellungsbeschluss, Billigung Vorentwurf, frühzeitige Beteiligung Öffentlichkeit unter Beachtung des folgenden Änderungsantrages zu.*

*Der Ortsteilbürgermeister wird beauftragt, den folgenden Änderungsantrag einzubringen:*

*Der Ortsteilbürgermeister von Schmira fordert:*

- 1. Im Teilbereich 1, Plangeltungsbereich nördlich der "Eisenacher Straße", sollen statt der vorhandenen und der geplanten Wohnbauflächen künftig Gemischte Bauflächen dargestellt werden. Es sollen sich auch Soloselbstständige mit Handwerksbetrieben ansiedeln können, wie zum Beispiel Dachdecker oder Trockenbauer. Dazu sollen auch die bisher unbebauten Wohnbauflächen nördlich des Sandweges in den Geltungsbereich der Planung mit einbezogen werden.*
- 2. Die Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage im Teilbereich 1 soll nördlich der "Eisenacher Straße" hin zur Ortsmitte von Schmira in Richtung "Sandweg" verlagert werden. Die Grünfläche soll auch für die Einwohner aus der Ortsmitte von Schmira erreichbar sein.*
- 3. Im Teilbereich 3 soll der Bereich der bereits bestehenden Bebauung "Kornweg", "Straße der Solidarität" und "Zum Hochbehälter" künftig als Gemischte Bauflächen dargestellt werden. Diese Flächen sollen aus dem Geltungsbereich der Planung herausgenommen werden und die Darstellung der Wohnbauflächen wie im wirksamen FNP beibehalten werden.*

### Stellungnahme

Die Verwaltung empfiehlt die Änderungsdrucksache 00979/20 vom 10.06.2020 nicht zu befürworten.

In seiner Sitzung vom 21.03.2020 hat der Stadtrat bereits den Rahmenplan Schmira als Grundlage für die weitere städtebauliche Entwicklung von Schmira beschlossen. Zuvor war der

Rahmenplan im Ortsteilrat Schmira gebilligt worden. Die vorliegende 41. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) setzt die Ziele dieses Rahmenplanes auf Ebene des FNP um. Der FNP regelt als vorbereitender Bauleitplan die Art der Bodennutzung in den Grundzügen nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde. Er ist die Grundlage für die aufzustellenden Bebauungspläne, welche das Baurecht im Einzelnen regeln.

Die vom Ortsteilrat geforderten Änderungen an der Planung lassen sich weitgehend innerhalb der mit der vorliegenden 41. Änderung des FNP getroffenen Darstellung auf den nachfolgenden Planungs- und Genehmigungsebenen (z.B. im Bebauungsplan) regeln.

Eine weitere Erörterung über die Darstellungen zum Vorentwurf der 41. Änderung des FNP wäre grundsätzlich möglich. Zum jetzigen Zeitpunkt würde es jedoch die Aufstellung der Planung überhaupt und in der Folge auch die Entwicklung der Bebauungspläne weiter verzögern.

Mit dem vorliegenden Aufstellungsbeschluss, der Billigung des Vorentwurfes und der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit soll das Verfahren zur 41. Änderung des FNP eingeleitet werden. Als nächster Verfahrensschritt werden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB frühzeitig unterrichtet und beteiligt. Ebenso wird die Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung unterrichtet. Dazu werden die Unterlagen für die Dauer eines Monats im Technischen Rathaus und im Bürgerhaus des Ortsteils Schmira entsprechend der Bekanntmachung im Amtsblatt ausliegen. Jedermann kann zum Verfahren Stellungnahmen abgeben, welche in das Verfahren Eingang finden. Der anschließend zu erarbeitende Entwurf wird erneut den Gremien und auch dem Ortsteilrat Schmira vorgelegt werden.

#### Zu.1

Der Wunsch nach der Ansiedlung auch von Handwerksbetrieben in den neuen Baugebieten kann grundsätzlich nachvollzogen werden. Auf den ersten Blick scheint dazu die Darstellung von Gemischten Bauflächen zur Entwicklung von Mischgebieten im nachfolgenden Bebauungsplan zunächst verständlich. Hierbei ist jedoch zu beachten, dass rechtlich in den zu entwickelnden Mischgebieten eine paritätische Nutzungsmischung vorhanden sein muss. Vereinfacht gesagt, kann der Anteil der Wohnnutzungen bis 60% umfassen, der Anteil gewerblicher Nutzungen muss zumindest bei 40% liegen. Die Erfahrungen der letzten Jahrzehnte in Bezug auf die Entwicklung neuer Bauflächen insbesondere in den Ortsteilen zeigt hier leider, dass regelmäßig die Wohnnutzungen entwickelt werden, die gewerblichen Anteile jedoch gering oder überhaupt nicht nachgefragt werden. Als Resultat verbleiben in vielen Ortsteilen Bauflächen in teils erschlossenen Lagen ohne Nutzung, weil der gewerbliche Anteil nicht entwickelt werden kann. Grundsätzlich ist der bestehende besiedelte Kern des Ortsteils Schmiras im wirksamen FNP bereits weitgehend als Gemischte Baufläche dargestellt. Hier sind traditionell im Bestand Handwerks- und Landwirtschaftsbetriebe sowie Wohnnutzungen gemischt vorhanden und können sich auch neu entwickeln.

Für die Bereiche nördlich und westlich des besiedelten Bereichs von Schmira sieht der vom Stadtrat beschlossene Rahmenplan Schmira SCH014 bedarfsgerecht die Ansiedlung von Wohnnutzungen vor. Entsprechend werden dort Wohnbauflächen vorgesehen bzw. mit der vorliegenden 41. Änderung des FNP auch neu dargestellt.

In den nachfolgenden Bebauungsplänen können daraus zum Beispiel Allgemeine Wohngebiete entwickelt werden. Dort sind in gewissem Umfang zum Beispiel der Versorgung des Gebietes dienende Läden und Schank und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe grundsätzlich möglich (§ 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO).

Das heißt, auch mit der Darstellung von Wohnbauflächen kann dem Ansinnen des Ortsteilrates in einem gewissen Rahmen auf den nachfolgenden Planungs- und Genehmigungsebenen entsprochen werden.

Eine Änderung der Darstellung zu Gemischten Bauflächen wird daher als nicht erforderlich angesehen und aus den vorgenannten Gründen auch nicht befürwortet.

#### Zu. 2

Der FNP stellt die Planungsziele des vorgenannten Rahmenplanes Schmira im Maßstab 1: 10 000 auf abstrahierte Weise dar.

Der vom Stadtrat beschlossene Rahmenplan hat für verschiedene Bereich Schmiras das Ziel formuliert, unter anderem Grünflächen und Spielplätze anzulegen. Wie diese als Darstellungen abstrahiert in den FNP Eingang finden, ist dabei unter anderem von der räumlichen Bedeutung auf Ebene des FNP abhängig. Die Darstellung der Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage auf 0,8 ha erfolgt an dem im Plan verorteten Standort, in dem der Rahmenplan für diese Stelle einen Bereich als Grünfläche vorsieht.

Der Rahmenplan stellt auch für den Bereich am Sandweg, der vom Ortsteilrat als Standort präferiert wird, Grünbereiche mit einem Spielplatz dar.

Da der FNP jedoch abstrakt Flächen darstellt, wird die größere Grünfläche im FNP entsprechend dargestellt, der kleinere Spielplatz dagegen nicht.

Grundsätzlich können innerhalb der Darstellung der Wohnbauflächen auf nachfolgenden Planungsebenen Maßnahmen zur Umsetzung eines vielfältigen und hochwertigen Angebotes an Wegen, Plätzen, Grün- und Freiräumen getroffen werden. Weitere, eigenständige Grünstrukturen und -räume können kleinräumlich auf Ebene des Bebauungsplanes unter Ausnutzung der Spielräume des Entwicklungsgebots als Grünflächen z.B. mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ oder „Spielplatz“ festgesetzt werden.

#### Zu. 3

Die genannten in der Bauflächendarstellung verbleibenden Flächen im Bereich des Kornweges, der Straße der Solidarität und Beim Hochbehälter, auf denen im Bestand Wohnnutzungen und auch ein Landwirtschaftsbetrieb bestehen, werden im Zusammenhang mit dem bebauten Ortskern von Schmira betrachtet und entsprechend an die Darstellung als Gemischte Bauflächen angegliedert.

Eine eigenständige, derart kleinräumige Darstellung dieser kleinen Bereiche als Wohnbauflächen ist für die Ebene des FNP für die Darstellung der Art der Bodennutzung in den Grundzügen nicht erforderlich.

Für die im Bestand vorhandenen Nutzungen ergeben sich daraus keine unmittelbaren Auswirkungen.

---

#### Anlagenverzeichnis

---

gez. Börsch  
Unterschrift Amtsleitung

11.06.2020  
Datum

