

Titel der Drucksache:

Entscheidung zu einem Antrag auf Einleitung
eines Bauleitplanverfahrens für die Errichtung
von 13 Einfamilienhäuser in Erfurt-Dittelstedt

Drucksache

2125/13

Stadtrat

Entscheidungsvorlage

öffentlich

Beratungsfolge	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Dienstberatung OB	09.01.2014	nicht öffentlich	Vorberatung
Ortsteilrat Dittelstedt	20.01.2014	nicht öffentlich	Vorberatung
Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt	21.01.2014	nicht öffentlich	Vorberatung
Stadtrat	29.01.2014	öffentlich	Entscheidung

Beschlussvorschlag

01

Der Antrag auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens nach § 12 BauGB vom 06.02.2013 für das Vorhaben Wohngebiet "Am Steinbiel" in Erfurt-Dittelstedt wird gemäß § 12 Abs. 2 Satz 1 BauGB abgelehnt.

02

Die Stadtverwaltung wird beauftragt, dem Antragsteller die Entscheidung des Stadtrates einschließlich Begründung mitzuteilen

09.01.2014 gez. A. Bausewein

Datum, Unterschrift

Nachhaltigkeitscontrolling <input type="checkbox"/> Nein <input checked="" type="checkbox"/> Ja, siehe Anlage	Demografisches Controlling <input type="checkbox"/> Nein <input checked="" type="checkbox"/> Ja, siehe Anlage			
Finanzielle Auswirkungen <input checked="" type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja →	Nutzen/Einsparung <input type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja, siehe Sachverhalt			
↓	Personal- und Sachkosten (in EUR) / Personalkosteneinsparung (in VbE)			
Deckung im Haushalt <input type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja	Gesamtkosten EUR			
↓				
	2013	2014	2015	2016
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"/> Deckung siehe Entscheidungsvorschlag				

Fristwahrung

Ja Nein

Anlagenverzeichnis

Anlage 1- Übersichtsskizze

Anlage 2 - städtebauliches Konzept

Anlage 3 - Beschreibung des Vorhabens

Anlage 4 - Antrag auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens (nicht öffentlich)

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

Sachverhalt

Der Stadtverwaltung Erfurt liegt der Antrag eines Vorhabensträgers auf Einleitung eines Bauleitplanverfahrens für die Entwicklung eines Wohngebietes nördlich der Straße Am Steinbiel am nordöstlichen Ortsrand von Erfurt-Dittelstedt vor. Die zu entwickelnden Grundstücke sind entsprechend der seit 28.11.1997 rechtskräftigen Klarstellungssatzung für den Ortsteil Dittelstedt (KLS006) nicht dem Bebauungszusammenhang nach § 34 BauGB zugehörig und liegen daher im Außenbereich.

Das städtebauliche Konzept sieht für das genannte Gebiet folgendes vor:

Nördlich der Straße "Am Steinbiel" soll auf mehreren Flurstücken, die gegenwärtig landwirtschaftlich genutzt werden, eine Wohnbebauung entwickelt werden. Ziel der Planung ist es, die im Umfeld vorhandenen Baustrukturen fortzuführen und die Grundstücke mit 13 Einfamilienhäusern in offener Bauweise zu bebauen. Die bereits vorhandenen Gebäudestrukturen in der Steinbergstraße sollen auf den Grundstücken durch eine zweigeschossige, offene Bebauung

mit Satteldächern weiter fortgeführt werden.

Die verkehrstechnische Anbindung des Gebietes erfolgt durch den Ausbau der vorhandene Verkehrsfläche "Am Steinbiel" und deren Verlängerung bis zur Straße "Am Seegraben".

Gemäß § 12 Absatz 2 Satz 1 BauGB hat die Gemeinde auf Antrag des Vorhabenträgers über die Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens nach pflichtgemäßem Ermessen zu entscheiden. Die Stadt darf das Instrumentarium der Bauleitplanung nur einsetzen, soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Der Antrag wurde vom Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung geprüft und im Ergebnis ist folgendes festzustellen:

Im seit 27.05.2006 wirksamen Flächennutzungsplan ist die Fläche nördlich der Ortslage Dittelstedt als Wohnbaufläche dargestellt. Die im FNP auf Grundlage der Inhalte des SEK 2020 - Teilbereich Wohnen verankerte Schwerpunktsetzung der Siedlungsfunktion "Wohnen" in einem gesamtstädtischen Achsen- und Zentrenkonzept erfolgt nach folgenden Prämissen:

- Setzung zukünftiger Entwicklungsprioritäten auf den Stadtkern und die Entwicklungsachsen zur Stabilisierung bereits vorhandener Infrastrukturen,
- Differenzierung in Haupt- und Nebenachsen hinsichtlich ihrer funktionalen Bedeutung und weiterer zukünftiger Entwicklungsabsichten,
- Stützung und Stärkung der Altstadt als Stadtzentrum ersten Ranges.

Entsprechend des SEK 2020 - Teilbereich Neubau liegt Dittelstedt mit den dargestellten Wohnbauflächen außerhalb des geschlossenen Siedlungskörpers der Stadt Erfurt, jedoch im Bereich des stadtnahen Siedlungsraumes der 3. und 4. Priorität.

Die insgesamt vier Prioritäten der gesamtstädtischen Wohnbauflächenentwicklung werden dabei wie folgt beschrieben:

Erste Priorität:

- Innenentwicklung im Bereich der Erfurter Altstadt und in den ringförmig um die Altstadt liegenden Wohngebieten mit überwiegender gründerzeitlicher Prägung
- Nutzung von Baulückenpotentialen und von Brachen im kompakten Stadtgebiet

Zweite Priorität:

- Umstrukturierung der stadtnahen Großwohnsiedlungen, in Teilbereichen Nachnutzung der vorhandenen technischen und sozialen Infrastruktur für neue nachgefragte niedriggeschossige Wohnformen

Dritte Priorität:

- Weiterentwicklung neu ausgewiesener stadtnaher Wohnbauflächen für den Ein- und Zweifamilienhausbau im Bereich städtischer Entwicklungsachsen und stadtnaher Wohnungsbauschwerpunkte

Vierte Priorität:

- Stabilisierung aller Gebiete außerhalb der 1. bis 3. Priorität
- Rangfolge der Weiterentwicklung unter Berücksichtigung spezifischer Standortvorteile (Infrastruktur, Baurechte, etc.)

Die Flächen des oben genannten Vorhabens befinden sich jedoch entsprechend der beschriebenen Kriterien der 3. Priorität weder im Bereich städtischer Entwicklungsachsen, noch handelt es sich um einen stadtnahen Wohnungsbauschwerpunkt (siehe auch Anlage 5 und 6 des SEK). Das Vorhaben ist somit der 4. Priorität zuzuordnen. Die Weiterentwicklung ist somit unter Berücksichtigung spezifischer Standortvorteile wie Infrastruktur, Erschließung und Baurecht zu betrachten. Der Standort befindet sich im Außenbereich außerhalb des Siedlungszusammenhanges und wird derzeit landwirtschaftlich genutzt.

Die Fläche ist mit technischer Infrastruktur (Ver- und Entsorgungsmedien, Kommunikation) nicht erschlossen. Bis auf einen westlichen Teilbereich existiert derzeit keine Straßenanbindung. In der Ortslage selbst sind teilweise Infrastruktureinrichtungen vorhanden, insbesondere einige soziale und kommerzielle Einrichtungen befinden sich jedoch außerhalb des fußläufigen Bereichs. An den ÖPNV ist die Ortslage Dittelstedt durch den Stadtbus angeschlossen.

Für die Flächen existiert kein Baurecht.

Eine Entwicklung von neuen Wohnungsbaustandorten wird vorrangig im Kernbereich respektive an den Entwicklungsachsen der 1.-3. Priorität gesehen. Eine Entwicklung von Wohnungsneubau im angefragten Bereich wird gesamtstädtisch als deutlich nachrangig eingeordnet.

Unter bestimmten Umständen wurde aus Sicht der Stadtentwicklung bisher – trotz der angeführten Punkte – eine Ortsarrondierung befürwortet. Dies ist der Fall, wenn es sich um eine Nachnutzung eines brachgefallenen, ungenutzten Grundstücks ohne Entwicklungsperspektive handelt und auf diese Weise ein städtebaulicher Missstand beseitigt werden konnte. Das ist bei dem Vorhaben ebenfalls nicht der Fall.

Der nordöstliche Ortsrand von Dittelstedt stellt sich derzeit intakt dar, es handelt sich um eine durch Hausgärten und Grünflächen mit Bäumen geprägte Grünzone. Diese stellt einen für ländliche Siedlungen typischen, vermittelnden Übergang von der bebauten Ortslage in die freie Feldflur und Landschaft dar.

Ergänzend zu o. g. Schwerpunktsetzung wurde auch im vom Stadtrat 2008 beschlossenen Integrierten Stadtentwicklungskonzept ISEK Erfurt 2020 identische Zielstellungen verankert, so in den verschiedenen Handlungsfeldern, u. a. im:

Handlungsfeld *Wohnen*:

- Eigenheimstandorte an ÖPNV- Achsen konzentrieren

Handlungsfeld *Ortschaften*:

- bessere Einbindung der Dörfer in die Landschaft, Erhalt dörflicher Ortsränder
- Stopp der suburbanen Siedlungen im dörflichen Bereich, Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Kulturlandschaft

Weiterhin sind zu Thema *Wohn- und Lebensqualität* Leitsätze aufgestellt worden:

- Wohnstandorte an ÖPNV- Trassen stärken und Siedlungskorridore daran ausrichten - Stadträumlich ist eine Schwerpunktsetzung auf die zentralen ÖPNV- Korridore mit hoher Erschließungsqualität erforderlich.

Entsprechend der Grundkonzeption des FNP und des ISEK sind in den Siedlungsachsen die ÖPNV-Trassen als zentrale ÖPNV-Korridore mit hoher Erschließungsqualität als Stadtbahn bestimmt und entsprechend ausgebaut worden.

Nach den Vorgaben des ISEK Erfurt 2020 und auch des SEK 2020 - Teilbereich Neubau erfüllt das Vorhaben an dem angestrebten Standort nicht die erforderlichen Kriterien und die beschlossenen Ziele, um eine Umsetzung und Entwicklung der Fläche als Wohnbaustandort zu rechtfertigen.

Dem Stadtrat wird aufgrund der genannten Belange, die aus Sicht der Stadtentwicklung dem Vorhaben entgegenstehen, empfohlen, den Antrag auf Einleitung eines Bauleitplanverfahrens für die Errichtung von 13 Einfamilienhäusern in Erfurt-Dittelstedt abzulehnen.

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 das demographische Controlling sind somit integraler Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens und erfolgen nicht gesondert.