

Sehr geehrte Frau [REDACTED] ich bedanke mich für Ihr Schreiben vom 27. März 2014. Gestatten Sie mir eingangs ein paar Worte zum Grundanliegen der Planung. Im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung ist es das Ziel der Stadt, innerstädtisch gelegene, untergenutzte oder brachliegende Flächen einer angemessenen Wohnbebauung zuzuführen. Die Landeshauptstadt Erfurt ist als dynamische, wachsende Kommune mit einer Nachfrage nach Geschosswohnungsbau konfrontiert, der sie im Interesse ihrer Bürger gerecht werden muss. Die bauliche Entwicklung in der Innenstadt mit ihrer hervorragenden ÖPNV-Erschließung und Infrastrukturausstattung sichert dabei die kompakte Stadt der kurzen Wege.

Ungeachtet dieser wichtigen, nachvollziehbaren Allgemeinwohlbelange, die für das Vorhaben sprechen, haben natürlich alle Planungsbetroffenen ein Recht darauf, dass sich die Stadt mit deren Belangen ernsthaft auseinandersetzt, das heißt, diese ermittelt, wichtet und gegenüber den verfolgten öffentlichen Belangen gerecht abwägt. Die Vermeidung von Beeinträchtigungen in der Bestandsbebauung liegt in gleicher Weise im Interesse der Stadt.

Im Ergebnis einer Bebauung ergeben sich unvermeidbare Veränderungen im Wohnumfeld von Nachbarn. In Ihrem Fall wird es durch die Beseitigung der verfallenden Gewerbebauten zur Beseitigung eines erheblichen Missstandes kommen. Die Bebauung wird zu einer besseren Abschirmung gegenüber den Lärmwirkungen vom Juri-Gagarin-Ring führen. Auf der anderen Seite wird die freie Sicht zweifellos eingeschränkt, und eine neue Bebauung wird den Charakter des Quartiers mitprägen.

Im Rahmen der bisherigen Planung hat sich die Stadt mit diesen sich aufdrängenden Aspekten bereits befasst. Der vorliegende Bebauungsplanentwurf stellt aus Sicht der Stadt sicher, dass im Zuge der Bebauung keine unzumutbaren oder unangemessenen Veränderungen für die Nachbarschaft entstehen und die Interessenlage der Nachbarn berücksichtigt ist. Aus diesem Grunde habe ich den vorliegenden Entwurf dieser Planung dem Stadtrat zur Billigung vorgelegt und dieser hat ihn gebilligt. Sie und die Unterzeichner des Schreibens teilen diese Einschätzung offensichtlich nicht und schildern in Ihrem Schreiben umfangreiche Befürchtungen im Zusammenhang mit der Bebauung.

Derzeit befindet sich der Bebauungsplan erst in der Phase der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung. Zweck der Öffentlichkeitsbeteiligung ist es, ausdrücklich entgegenstehende Belange und Auffassungen zu erheben, um diese im Weiteren auf ihre Berücksichtigung zu prüfen. Die von Ihnen vorgebrachten Belange werden regulär mit allen anderen eingegangenen Stellungnahmen Anlass für eine nochmalige Überprüfung der bisherigen Planfassung sein. Erst danach wird der Bebauungsplan dem Stadtrat zum abschließenden Abwägungs- und Satzungsbeschluss zugeführt.

Bezüglich der von Ihnen aufgeworfenen Fragen zur Planungskonzeption kann dieser finalen Stadtratsentscheidung durch mich nicht vorgegriffen werden. Ich muss Sie deshalb für die abschließende Beantwortung Ihrer Fragen bis dahin um Geduld bitten. Vorab möchte ich zumindest im Folgenden einige rechtliche Fehlannahmen Ihrerseits ausräumen:

Es ist nicht zutreffend, dass der Bebauungsplanentwurf im Widerspruch zu Stadtratsbeschlüssen steht. Der ausgelegte Bebauungsplanentwurf wurde am 13. Februar 2014 durch den Stadtrat gebilligt.

Unzutreffend ist ebenfalls, dass im Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine Genehmigung erteilt worden sei. Wie Sie wissen, wird für das Areal ein Bebauungsplan

Seite 1 von 2

aufgestellt. Erst nach der sogenannten Planreife oder Wirksamkeit des Bebauungsplanes besteht die Zulässigkeit von Vorhaben im Sinne der getroffenen Festsetzungen. Das ist noch nicht der Fall, sondern wird frühestens nach der vorgenannten Abwägungsentscheidung des Stadtrates über alle eingegangenen Stellungnahmen und somit auch Ihres Schreibens eintreten.

Aus rein normativer Sicht kann von einer ausreichenden Belichtung und Belüftung und gesunden Wohnverhältnissen ausgegangen werden, wenn die bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen eingehalten werden. Das ist im Geltungsbereich selbst im Bereich der Kammstruktur der Fall. Überwiegend ergeben sich rückwärtig erheblich größere Abstandsflächen als erforderlich. Ein Nachweis der gesicherten Belichtung und Belüftung ist im Bebauungsplanverfahren erst im Falle der Unterschreitung der Abstandsflächen erforderlich. Dies war hier nicht der Fall. Ungeachtet dessen werde ich, Ihrer Stellungnahme folgend, zur Versachlichung der Diskussion die Verschattungssituation in verschiedenen jahreszeitlichen Situationen graphisch darstellen lassen.

Die Höhenfestsetzungen sind entsprechend der rechtlichen Anforderungen mathematisch eindeutig bestimmt und unmissverständlich. Dazu sind die Höhenquoten der Geländeoberfläche definiert und die Höhenquoten der Oberkanten baulicher Anlagen. Die Festsetzung eines Null-Punktes auf die Oberfläche Fußboden setzt der Bebauungsplan nicht fest.

Der von Ihnen beschriebene, vermeintliche Widerspruch zwischen der GFZ (Grundflächenzahl als Höchstmaß) und der festgesetzten, zwingenden Zahl der Vollgeschosse beruht auf einer Fehldeutung der durch Baugrenzen und Baulinien festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche. Die überbaubare Grundstücksfläche kann im Bereich der Baugrenzen nach den Regeln der entsprechenden Verordnung unterschritten werden, sodass die gebotene Einhaltung der GFZ gewährleistet ist.

Bei dem vorliegenden Bebauungsplan handelt es sich im Rechtssinne nicht um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit konkreter Baukörperfestsetzung, sondern um einen rahmensetzenden Angebotsbebauungsplan. Das durch den Gesetzgeber verbindlich normierte Festsetzungssystem für Angebotsbebauungspläne ist für Unkundige schwer lesbar. Ich möchte deshalb, Bezug nehmend auf mein Schreiben vom 19. März 2014, mein Angebot erneuern, bei Verständnisfragen mit dem zuständigen Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung Kontakt aufzunehmen. Die Mitarbeiter stehen ihnen gern für Erläuterungen zur Verfügung.