

**Stellungnahme der Stadtverwaltung Erfurt zur Drucksache 1109/15**

Titel

Antrag aus der öffentlichen Sitzung OSO vom 05.05.2015 - TOP 8.5. Sonstiges - hier:  
Baugrundstück/ Bauplatzausweisung

Öffentlichkeitsstatus

öffentlich

Stellungnahme

**1. Warum wird das im Ortsteil Kerspleben über 20 Jahre leerstehende Baugrundstück nicht zur Bebauung frei gegeben?**

Es wird davon ausgegangen, dass es sich bei dem 20 Jahre leerstehenden Baugrundstück um das Flurstück Gem. Kerspleben, Flur 4, 487/28 in der Straße "Zur Waidmühle" handelt, zu dem bereits im Ortsteilrat Kerspleben am 11.05.2015 bei einem Vor-Ort-Termin durch das Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung wie folgt Stellung genommen wurde:

Dieses Flurstück befindet sich im rechtswirksamen Bebauungsplan KER 249 "Unterm Fichtenweg 2", der für den Bereich ein Mischgebiet festsetzt.

Mischgebiete dienen der Zweckbestimmung der Baunutzungsverordnung nach gemäß § 6 Abs. 1 BauNVO dem Wohnen **und** der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Die Gleichwertigkeit und Gleichgewichtigkeit von Wohnen und das den Wohnen nicht wesentlich störendem Gewerbe sowie deren wechselseitige Verträglichkeit ist kennzeichnend für den Baugebietstyp "Mischgebiet". Das "Wohnen" und das "nicht wesentlich störende Gewerbe" müssen nicht nur qualitativ gleichberechtigt, sondern auch quantitativ erkennbar in einem Mischgebiet vorhanden sein.

Droht das Mischungsverhältnis aufgrund z. B. ausschließlicher Wohnansiedlungen umzukippen gilt das "Windhundprinzip", das heißt, dass zuletzt eingereichte Vorhaben bei bereits ausgeschöpfter Zulässigkeit der einen oder anderen Nutzung abgewiesen werden müssen. Dies bestätigte bereits das Bundesverwaltungsgericht (BVerwG) mit Beschluss 11.4.1996 - 4 b 51.96. Dies ist hier der Fall.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist durch die noch eigenständige Gemeinde Kerspleben erfolgt. Den nun vorliegenden Fall hatte die Gemeinde bei ihrer Planung billigend in Kauf genommen. Eine Befreiung ist planungsrechtlich aufgrund berührter Grundzüge der Planung und der erheblichen Auswirkungen auf das benachbarte Gewerbegebiet ausgeschlossen. Eine in Erwägung gezogene Umwidmung des Mischgebietes (MI) in ein Allgemeines Wohngebiet (WA) ist aus nachfolgenden Gründen nicht im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung.

Mit der bauplanungsrechtlichen Gebietsfestsetzung wird unmittelbar der zugehörige Schutzanspruch vor Einwirkungen durch Geräusche, die unter den Anwendungsbereich der TA Lärm fallen, rechtsverbindlich festgelegt. Wird das Flurstück einer Wohnnutzung zugeführt, verlieren das TG 4 und das TG 9 ihre Mischgebietscharakteristik und wären als WA festzusetzen. Für ein MI gelten die nachstehenden Immissionsrichtwerte nach Nr. 6.1 c) der TA Lärm im Tages- bzw. Nachtzeitraum:

60 dB(A) tags von 06:00 bis 22:00 Uhr

45 dB(A) für die lauteste Nachtstunde im Zeitraum von 22:00 bis 06:00 Uhr

In einem WA sind demgegenüber nach Nr. 6.1 d) der TA Lärm folgende Immissionsrichtwerte einzuhalten:

55 dB(A) tags

40 dB(A) für die lauteste Nachtstunde

Zusätzlich ist in WA-Gebieten nach Nr. 6.5 der TA Lärm bei Geräuscheinwirkungen in den Ruhezeiten ein Zuschlag von 6 dB(A) bei der Ermittlung des Beurteilungspegels zu berücksichtigen.

Die Baugenehmigungen der im unmittelbaren Umfeld der MI-Fläche befindlichen gewerblichen Einrichtungen (Rolladenbau, Feuerwehr, Schneider Transporte, Nähtechnik Ziegler, Getränkehandel, ALWA Montage GmbH, Kfz-Werkstatt u. a.) wurden auf Grundlage des hiermit verbundenen Schutzanspruches nach Nr. 6.1 c) der TA Lärm erteilt.

Bei einer Umwidmung in ein WA verringert sich der zulässige Beurteilungspegel um 5 bis 11 dB(A) im Tages- und 5 dB(A) im Nachtzeitraum. Die Gewerbebetriebe können sich erfolgreich gegen das Heranrücken eines schutzwürdigeren Gebietsstatus zur Wehr setzen. Eine Beeinträchtigung der ausgeübten Nutzung und der bestehenden Entwicklungsmöglichkeiten der Gewerbebetriebe ist zudem nicht das Ziel der Stadt.

## 2. Warum gibt es im Ortsteil Kerspleben überhaupt keine Bauplatzausweisung mehr?

Bei der Feststellung, dass es im Ortsteil Kerspleben überhaupt keine Bauplatzausweisung mehr gibt, ist Folgendes zu berücksichtigen:

- Derzeit ist der Vorhaben- und Erschließungsplan KER 663 "Zum Kornfeld" im Verfahren, mit dem Mehrgenerationenwohnen im Geschosswohnungsbau mit 38 Wohneinheiten entwickelt werden soll.
- Im Innenbereich nach § 34 BauGB bestehen bzw. entstehen vereinzelt Bebauungsmöglichkeiten. So wurde zum Beispiel ein Entwicklungskonzept für den Bereich Plangasse mit vier Einfamilienhäusern und zwei Mehrfamilienhäusern vorgelegt, dass nach § 34 BauGB zulässig ist.
- Darüber hinaus wurde im Verfahren zur Klarstellungssatzung mit der DS 1971/13 bereits festgestellt, dass die Voraussetzungen für eine Ergänzungssatzung durch eine Erschließung von der Plangasse gesichert sind und eine Erschließung der an die Alte Mittelgasse nördlich angrenzenden Flächen möglich ist. Durch die Ergänzungssatzung könnten ca. zwölf Bauplätze entstehen.
- Aber auch im Bebauungsplan KER 245 "Zum neuen Schwerborner Weg" gibt es noch vereinzelt Grundstücke, die bisher noch unbebaut geblieben sind.

Darüber hinausgehende Wohnentwicklungen setzen die Aufstellung von Bebauungsplänen voraus. Im seit dem 27.05.2006 wirksamen Flächennutzungsplan sind im Ortsteil weitere Flächen als Wohnbauflächen dargestellt. Die Darstellung dieser Wohnbauflächen ist jedoch entsprechend der Ziele des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes Erfurt 2020 (ISEK), beschlossen am 29.10.2008 und der Sektoralen Entwicklungskonzeption Wohnen 2020 - Teilbereich Neubau bislang als ein nicht vorrangig zu entwickelndes Reservepotential zu beurteilen.

Diese Beschlusslage ist derzeit noch der verbindliche Handlungsrahmen der Stadtverwaltung. Ausgehend von der geänderten demographischen Perspektive der Stadt wird das ISEK derzeit

überarbeitet. Im Ergebnis der ISEK- Überarbeitung bzw. der Billigung von Zwischenergebnissen wird die Entwicklung der Ortsteile neu bewertet werden. Diesem Prozess sollte nicht vorgegriffen werden.

Anlagen

gez. Börsch  
\_\_\_\_\_  
Unterschrift Amtsleiter 61

04.06.2015  
\_\_\_\_\_  
Datum