

Der Oberbürgermeister

Landeshauptstadt Erfurt . Der Oberbürgermeister . 99111 Erfurt

Ortsteilbürgermeister Kerspleben
Herrn Henkel
Fischmarkt 1
99084 Erfurt

**DS 0070/16 – Bauland Am Kornfeld/ Zur Waidmühle
Ihre Anfrage nach § 9 Abs. 2 GeschO - öffentlich**

Journal-Nr.:

Sehr geehrter Herr Henkel,

Erfurt,

zu Ihrer Anfrage kann ich Ihnen zu den genannten Fragestellungen folgende Informationen geben:

- 1. Warum wurden hier vom zuständigem Amt die Wohnanteile restlos vergeben und so nur noch eine Bebauung mit reinem Gewerbe möglich ist (bei dem hohem Preis des Baulandes wird ein Ansiedlung nicht möglich sein und das Bauland immer als Wiese bleiben)?**

Das genannte Flurstück befindet sich im rechtswirksamen Bebauungsplan KER 249 "Unterm Fichtenweg 2", der für den Bereich ein Mischgebiet (MI) festsetzt.

Mischgebiete dienen gemäß § 6 Abs. 1 Baunutzungsverordnung (BauNVO) dem Wohnen **und** der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Die Gleichwertigkeit und Gleichgewichtigkeit von Wohnen und das Wohnen nicht wesentlich störende 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. Die Einordnung von Räumen für freiberufliche Nutzungen in Wohngebäuden ist nicht ausreichend, um die Mischung zu gewährleisten.

Droht das Mischungsverhältnis aufgrund z. B. ausschließlicher Wohnansiedlungen umzukippen, führt dies nach der Rechtslage zu dem sogenannten "Windhundprinzip", das heißt, dass unter Umständen zuletzt eingereichte Vorhaben bei bereits ausgeschöpften Wohnanteilen abgewiesen werden müssen. Dies bestätigte bereits das Bundesverwaltungsgericht (BVerwG) mit Beschluss 11.4.1996 - 4 b 51.96.

In einem vergleichbaren Fall im Bebauungsplan BUE 219 "Über den Krautländern, Rudolstädter Straße" hat das VG Weimar 2005 das Erfordernis der rein

Seite 1 von 2

Sie erreichen uns:

E-Mail: oberbuergemeister@erfurt.de
Internet: www.erfurt.de

Rathaus
Fischmarkt 1
99084 Erfurt

Stadtbahn 3, 4, 6
Haltestelle:
Fischmarkt

gewerblichen Nutzung auf den verbliebenen Restflächen eines Mischgebietes bestätigt .

Die Baugenehmigung ist eine gebundene Entscheidung ohne Ermessensspielraum. Ist die Zulässigkeit von Vorhaben gegeben, ist die Genehmigung zu erteilen, d. h. soweit in einem Mischgebiet die verbleibenden noch unbebauten Grundstücke ausreichen, um die erforderliche Mischung zu gewährleisten, können Vorhaben ohne oder geringer gewerblichen Anteil nicht versagt werden.

2. Wie kann das wertvolle Bauland einer Nutzung Gewerbe und Wohnen zugeführt werden?

Auf den verbleibenden Grundstücken ist weiterhin die Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören allgemein zulässig. Die Zulässigkeit weiterer Wohngebäude im Bereich des heutigen MI setzt eine Bebauungsplanänderung zur Art der Nutzung von MI zu einem allgemeinen Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO voraus. Dazu würde gleichzeitig zur Konfliktbewältigung die Festsetzung von Lärmkontingenten zur Senkung des zulässigen Störgrades im angrenzenden Gewerbegebiet (GE) erforderlich werden.

Im Rahmen eines Bebauungsplanänderungsverfahrens müsste das geschützte Vertrauen der Eigentümer im GE auf Fortbestand der bestehenden Festsetzungen berücksichtigt werden. Die Zurückstellung der Belange der Gewerbetreibenden bzw. der Eigentümer im GE dürfte im vorliegenden Fall nicht den Grundsätzen einer gerechten Abwägung entsprechen. Die Gewerbebetriebe könnten sich aufgrund des Abwägungsfehlers im Wege einer Normenkontrolle erfolgreich gegen die Bebauungsplanänderung zur Wehr setzen.

Würde die Bebauungsplanänderung wirksam werden, wäre den Eigentümern im GE ein durch die Bebauungsplanänderung eintretender Vertrauens- oder Planungsschaden durch die Stadt zu entschädigen. Ungeachtet dieser planungsrechtlichen Aspekte ist eine Beeinträchtigung der ausgeübten Nutzung und der bestehenden Entwicklungsmöglichkeiten der Gewerbebetriebe nicht das Ziel der Stadt. Bestehende Gewerbeflächen sollen erhalten und in ihrer Funktionsfähigkeit gesichert werden.

Mit freundlichen Grüßen

A. Bausewein