

Stellungnahme der Stadtverwaltung Erfurt zur Drucksache 1568/18

Titel

Stand der Umsetzung "Klimagerechte Pilotsiedlung Marienhöhe"

Öffentlichkeitsstatus

öffentlich

Stellungnahme

Am 27. Juli 2018 erhielten die Fraktionen im Stadtrat den Brief des Kleingartenvereins "Marienhöhe" e.V. zum Stand der Umsetzung "Klimagerechte Pilotsiedlung Marienhöhe" und dem Fortbestand der Gärten. Vor diesem Sachverhalt bitte ich zur nächsten Sitzung des Ausschusses für Bau- und Verkehr am 16.08.2018 um nachfolgende Informationen:

- 1.) Wie ist der Stand der Umsetzung des Projektes "Klimagerechte Pilotsiedlung Marienhöhe" derzeit?*
- 2.) Wann müssen einzelne Kleingärten abgegeben werden um der Bebauung zu weichen? Wie und wann erfolgt die Abwicklung des Verfahrens im Einzelfall?*
- 3.) Wie viele Kleingärten sind tatsächlich betroffen?*
- 4.) Wie wird der Widerspruch des Kleingartenvereins gegen die Bebauungsgruppe 3 seitens der Verwaltung bewertet?*

zu 1:

Das Bebauungsplanverfahren BRV606 "Klimagerechte Pilotsiedlung" ist weiterhin noch im Aufstellungsverfahren. Da die Frage der Erschließungsträgerschaft des nördlichen Teilbereiches nicht geklärt werden konnte, sind die vertiefenden Planungsleistungen zur Erschließungsplanung nicht ausgelöst, die für den Abschluss des Bebauungsplanverfahrens unabdingbar sind. Die LEG Thüringen hat die Vergabe der Leistungen gestoppt. Gespräche über die weitere Projektstruktur mit der LEG konnten bisher nicht erfolgreich abgeschlossen werden.

Derzeitige Beschlusslage:

- Billigung des Entwurfs und öffentliche Auslegung vom 16.12.2015 (DS 2437/15)
- Öffentliche Auslegung vom 25.01.2016 bis 26.02.2016
- Beschluss zur Zwischenabwägung vom 15.06.2017 (DS 0591/17)

Mit Stadtratsbeschluss vom 15.06.2017 (DS 0591/17) wurde die Zwischenabwägung der während der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung abgegebenen Stellungnahmen, u.a. auch die der Kleingärtner, durch den Stadtrat bestätigt und die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine vorzeitige (Teil-)Planreife für den südlichen Teilbereich geschaffen.

In Anbetracht der bis dato ungelösten Entwicklung des nördlichen Teilbereiches liegt es im städtischen Interesse, die vorzeitige Erschließung des südlichen Teilbereiches (WA 5.1., WA 5.2, WA 7.1 – WA 7.17) als ersten Bauabschnitt zu ermöglichen. Mit dem Grundstückseigentümer der Grundstücke im WA 5.1 und WA 5.2 wird derzeit der Erschließungsvertrag zu den notwendigen Erschließungsleistungen verhandelt. Im Rahmen dessen erfolgt auch die vertragliche Sicherung der anteiligen Mitfinanzierung an der Haupteerschließungsstrasse. Der Vertragsabschluss steht dem Vernehmen nach kurz bevor, die vorzeitige Planreife gemäß § 33 Abs. 1 Nr.1 BauGB wurde

bereits bestätigt, so dass mit einem zeitnahen Erschließungsbeginn gerechnet werden kann.

zu 2.

Zur Würdigung der Interessen der Kleingärtner wurde nach einer Bürgerversammlung in der Kleingartenanlage einer umfangreichen Variantendarstellung durch die Regelungen im Bebauungsplan BRV606 i.V.m. dem Bundeskleingartengesetz ein Kündigungsschutz bis zum 01.01.2026 (Befristung) gesichert (siehe Festsetzung 3.1 und § 9 (1) 4 Bundeskleingartengesetz). Erst ab diesem Zeitpunkt sind eine baulichen Nutzung der Flächen und die ordentliche Kündigung der Pachtverträge durch den Verpächter/ Eigentümer zulässig (Befristung). Es sei denn die Kleingärtner kündigen selbst vor Ablauf dieser Frist ihre Pachtverträge. In diesem Fall wäre auch u.U. eine frühzeitigere Realisierung der Bebauung auf diesen Teilflächen möglich.

Der Eintritt der Voraussetzungen einer ordentlichen Kündigung durch den Eigentümer setzt zudem voraus, dass zum 01.01.2026 der Bebauungsplan durch Bekanntmachung in der vorliegenden Fassung wirksam geworden ist oder eine Planreife nach § 33 BauGB gegeben ist.

zu 3.

Von den Regelungen des Bebauungsplanes BRV606 sind ausschließlich die 21 Kleingärten der Anlage am Hauptfriedhof betroffen. Die Hauptanlage westlich des Westbahnhofes ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und im Flächennutzungsplan als Dauerkleingartenanlage dargestellt.

zu 4.

Die im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung zum Bebauungsplanentwurf BRV 606 geäußerten Bedenken der Kleingärtner gegen die stufenweise Umwandlung der Kleingärten in Bauland wurden dem Stadtrat vollständig vorgelegt und Bestandteil der Zwischenabwägung, welche vom Stadtrat am 14.06.2017 beschlossen wurde.

Im Rahmen der Gesamtbetrachtung aller Belange, insbesondere die der Schaffung von Wohnraum auf gut mit dem ÖPNV erschlossenen innenstadtnahen Flächen, die künftige Insellage der Gruppe 3 aber auch die bisherige Planungsgeschichte, wie die langjährige Darstellung im FNP als Wohnbaufläche ist der Stadtrat dem Votum der Kleingärtner nicht gefolgt. Jedoch wurden die Interessen der Kleingärtner mit dem Kündigungsschutz bis zum 1.1.2026 gewürdigt, so dass Härtefälle vermieden werden können und Zeit zur Suche nach Alternativen und Ausgleichärten besteht.

(Auszug aus der vom Stadtrat bestätigten Zwischenabwägung):

"Die Schaffung von Wohnraum in geeigneten innerstädtischen Lagen, insbesondere im Segment der Einfamilienhäuser, ist ein prioritäres Ziel der Stadtentwicklung, um Abwanderungen in das Umland zu vermeiden und dem steigenden Bedarf an Baugrundstücken Rechnung zu tragen. In Anbetracht der Standortvorteile (innerstädtisch gelegen, sehr gute ÖPNV-Anbindung, Südhanglage, Nähe zum Grünraum des Eselsgrabens, des Hauptfriedhofs und der EGA) ist der Standort "Marienhöhe" hervorragend für Wohnungsbau geeignet und stellt damit ein Flächenpotential für die immer knapper werdenden innerstädtischen Reserveflächen dar.

Der Aktivierung von innerstädtischen oder innenstadtnahen, gut erschlossenen Fläche zur Deckung des aktuellen Wohnflächenbedarfes ist extensiven Flächenerweiterungen am Siedlungsrand grundsätzlich der Vorzug zu geben. Nach den Leitvorstellungen und

Grundsätzen unter Pkt. 2.4 „Siedlungsentwicklung“ und Pkt. 2.5 „Wohnen und wohnortnahe Infrastruktur“ des Landesentwicklungsprogramm 2025 (LEP) Gesetz- und Verordnungsblatt für den Freistaat Thüringen Nr. 6/2014 vom 04. Juli 2014 soll sich die Siedlungsentwicklung in Thüringen am Prinzip „Innen- vor Außenentwicklung“ orientieren.

Die Fläche "Marienhöhe" ist deshalb bereits im Flächennutzungsplan der Stadt Erfurt seit 2005 als Wohnbaufläche ausgewiesen und unter Abwägungsgesichtspunkten als geeignete Baulandentwicklungsfläche planerisch gesichert. Mit einer baulichen Entwicklung in diesem Bereich musste also gerechnet werden.

Entsprechend der vom Stadtrat beschlossenen gemeindlichen Entwicklungskonzeption (FNP) wurde diese Zielstellung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens "Marienhöhe" durch entsprechende Festsetzungen konkretisiert.

Auf der Fläche der Gruppe 3 könnten 14 Baugrundstücke für Einfamilienhäuser entstehen, die zur Deckung des Bedarfs an Baugrundstücken zur Verfügung stehen würden. Auch wenn diese Fläche nur einen geringen Anteil am gesamtstädtischen Bedarf darstellt, trägt der Standort gleichermaßen wie ähnlich große Baugebiete, z.B. "Bahnhof West" (15 Baugrundstücke), "Ökosiedlung am Bonifaciusbrunnen" (17 Baugrundstücke) oder "Kiefernweg" (14 Baugrundstücke) dazu bei, das Angebot an attraktiven Wohngrundstücken zu verbessern..... "

Mit Schreiben vom 23.07.2018 wurde durch den Stadtverband Erfurt der Kleingärtner e.V. gegen den Teilumlegungsplan vom 14.06.2018 Widerspruch eingelegt. Im Rahmen der Widerspruchsbearbeitung wird der Stadtverband angehört, das Gespräch ist am 17.08.2018 im Amt 62, Geschäftsstelle des Umlegungsausschusses, geplant. Sofern der Widerspruch im Ergebnis des Gespräches weiterhin aufrechterhalten wird, hat der Umlegungsausschuss zu entscheiden, ob dem Widerspruch abgeholfen werden kann. Sofern dies nicht möglich ist, würde dieser durch das Thüringer Landesamt für Vermessung und Geoinformation als zuständige Widerspruchsbehörde zu entscheiden sein.

Anlagen
B-Plan

gez. Dr.-Ing. T. Stefani

Unterschrift Amtsleiter

15.08.2018

Datum