

**Titel der Drucksache:**

**Entscheidung zum Antrag auf Einleitung eines  
vorhabenbezogenen Bebauungsplans in Erfurt  
- Schmira Am Eselsgraben**

**Drucksache**

**2182/19**

**Stadtrat**

Entscheidungsvorlage

öffentlich

Beratungsfolge	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Dienstberatung OB	02.12.2019	nicht öffentlich	Vorberatung
Ortsteilrat Schmira	13.01.2020	nicht öffentlich	Vorberatung
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau, Umwelt, Klimaschutz und Verkehr	14.01.2020	nicht öffentlich	Vorberatung
Stadtrat	05.02.2020	öffentlich	Entscheidung

**Beschlussvorschlag**

01

Der Antrag auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens nach § 12 BauGB vom 09.07.2019 für das Vorhaben Neubau von Einfamilienhäusern im Bereich des Eselsgrabens in Schmira auf den Flurstücken 196/2, 412/197 und 413/197 der Flur 3, Gemarkung Schmira, wird gemäß § 12 Abs. 2 Satz 1 BauGB abgelehnt.

02.12.2019, gez. i.V. A. Hofmann-Domke

Datum, Unterschrift

<b>Nachhaltigkeitscontrolling</b> <input checked="" type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja, siehe Anlage	<b>Demografisches Controlling</b> <input checked="" type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja, siehe Anlage			
<b>Finanzielle Auswirkungen</b> <input checked="" type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja →	<b>Nutzen/Einsparung</b> <input type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja, siehe Sachverhalt			
↓	Personal- und Sachkosten (in EUR) / Personalkosteneinsparung (in VbE)			
<b>Deckung im Haushalt</b> <input type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja	<b>Gesamtkosten</b> <b>EUR</b>			
↓				
	<b>2019</b>	<b>2020</b>	<b>2021</b>	<b>2022</b>
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"/> <b>Deckung siehe Entscheidungsvorschlag</b>				

#### Fristwahrung

Ja  Nein

#### Anlagenverzeichnis

- Anlage 1 Übersichtsskizze
- Anlage 2 Vorhabensbeschreibung
- Anlage 3 Antrag (nicht öffentlich)

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

#### Sachverhalt

Ein Vorhabenträger hat für die Flächen nördlich und westlich des Eselsgrabens in Verlängerung des Sandweges der Flur 3, Gemarkung Schmira (Flurstücke 196/2, 412/197 und 413/197) mit einer Größe von ca. 3,1 ha einen Antrag auf Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans gestellt. Seitens des Vorhabenträgers wird angestrebt, auf dieser Fläche in Fortführung der vorhandenen Einfamilienhausbebauung an den Straßen Am Eselsgraben, Nordweg und Sandweg in Schmira 24 bzw. 27 Grundstücke für die Errichtung weiterer Einfamilienhäuser zu entwickeln. Die Grundstücke sollen an zukünftige Bauherren erschlossen verkauft werden.

Der Antrag wurde in Vorbereitung einer Ermessensentscheidung sorgfältig von den zuständigen städtischen Ämtern der Stadtverwaltung geprüft. Im Ergebnis ist Folgendes festzustellen:

#### *Regionalplan Mittelthüringen*

Laut Regionalplan Mittelthüringen befindet sich der beantragte Planbereich in vollem Umfang innerhalb der Siedlungszäsur "SZ-1 - Schmira / Hochheim (Erfurt)". In den verbindlich vorgegebenen Siedlungszäsuren sind naturschutzfachlich wertvolle, für die Naherholung bedeutende oder für die Landwirtschaft wichtige siedlungsnahe Freiräume und Areale zu sichern. Siedlungsflächenerweiterungen über die mittels Siedlungszäsuren begrenzten Siedlungsbereiche

hinaus sind ausgeschlossen.

#### SZ-1 - Schmira / Hochheim (Erfurt)

Die Siedlungszäsur stellt ein Ziel der Raumordnung dar und ist daher einer Abwägung durch die Gemeinde nicht zugänglich. Unter Beachtung von § 1 Abs. 4 BauGB und § 4 Abs. 1 ROG kann demzufolge der beantragte Bebauungsplan nicht aufgestellt werden.

Grundsätzlich möglich wäre es, vor Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens ein Zielabweichungsverfahren bei der oberen Landesplanungsbehörde zu beantragen. Jedoch erscheint dies nicht Erfolg versprechend. Die obere Landesplanungsbehörde hat gegenüber der Stadt wiederholt schriftlich mitgeteilt, dass Zielabweichungsverfahren grundsätzlich nur dann durchgeführt werden, wenn für ein Vorhaben keine anderen Standorte außerhalb der betroffenen Ziele der Raumordnung infrage kommen. Dies trifft für das geplante Vorhaben ausdrücklich nicht zu, da die Rahmenplanung SCH014 in unmittelbarer Nähe entsprechende Bauflächenpotenziale ausweist.

#### *Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK) Erfurt 2030*

Im ISEK Erfurt 2030, welches vom Stadtrat am 17. Oktober 2018 beschlossen wurde, wird Schmira als Ortsteil innerhalb des vorrangigen Entwicklungsbereiches klassifiziert (vgl. ISEK Erfurt 2030, Teil 2, S. 39f.). Aufgrund ihrer Lage zur Kernstadt bzw. des Vorhandenseins oder der Nähe zu einer vielschichtigen Infrastruktur sind auch die dörflichen Ortsteile dieser Kategorie Bestandteile des Teilraums zur wesentlichen künftigen Wohnungsbauentwicklung.

Gemäß des Leitbildes der kompakten Stadt sind aufgrund seiner Kategorisierung im Ortsteil Schmira unter Beachtung der bestehenden Siedlungsstruktur und der vorherrschenden Restriktionen größere Siedlungsflächenerweiterungen denkbar. Aus diesem Grund wurde im Bereich südöstlich der Ortslage ein Suchraum für eine mögliche Wohnungsbauentwicklung ermittelt (vgl. ISEK Erfurt 2030, Teil 2, S. 47). Die im ISEK dargestellten Suchräume stellen Bereiche dar, welche aktuell auf ihre konkrete teilräumliche Eignung für Wohnungsbau untersucht werden.

Die Lokalisierung dieser Wohnsuchräume erfolgte neben den Vorgaben der übergeordneten Ziele der Raumordnung (Siedlungszäsur) auch unter anderem unter Beachtung der klimaschutzrelevanten Aspekte. Aufgrund der Klimaschutzzone 1. Ordnung innerhalb des stadtklimatischen Einflussbereiches, welche sich über den gesamten unbebauten Bereich zwischen der Ortslage Schmira und der Siedlung Schmira entlang des Eselsgrabens erstreckt, ist der Bereich, welcher vom vorliegenden Antrag auf Einleitung eines Bauleitplanverfahrens betroffen ist, nicht Bestandteil des besagten Wohnsuchraumes im ISEK Erfurt 2030. Grund hierfür ist die hohe Bedeutung dieser Klimaschutzzone als eine der wesentlichen Kalt- und Frischluftzufuhren für die Erfurter Kernstadt.

Eine bauliche Entwicklung im angefragten Bereich, welcher in keinem siedlungsstrukturellen Zusammenhang zum ermittelten Wohnsuchraum des ISEK Erfurt 2030 steht, sollte somit nicht erfolgen.

#### *Flächennutzungsplan (FNP)*

Der Abgleich mit dem FNP erfolgt anhand der Planzeichnung des wirksamen FNP. Dieser ist auf Grund des Bearbeitungsmaßstabes von 1:10 000 grundsätzlich nicht flurstücksgenau.

Die das Vorhaben umfassenden Flächen befinden sich im Bereich einer Grünfläche ohne Zweckbestimmung. Diese Grünfläche bildet dabei auf Ebene des FNP das Ziel der Raumordnung der Siedlungszäsur „SZ-1- Schmira/Hochheim (Erfurt)“ des Regionalplanes Mittelthüringen ab, welches oben bereits beschrieben wurde. Das Vorhaben zur Umsetzung von Wohnnutzungen kann aus den Darstellungen des wirksamen FNP nicht entwickelt werden.

Zur Aufstellung des Bebauungsplanes wäre eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich; eine Betroffenheit verschiedener, möglicherweise entgegenstehender Belange (Raumordnung, Umweltbelange, Entwässerung ...) ist dabei absehbar.

#### *Rahmenplanung für den Ortsteil Schmira (SCH014)*

Die städtebauliche Rahmenplanung für den Ortsteil Schmira (SCH014) gibt ein übergeordnetes Leitbild für die Entwicklung von Schmira vor und wurde am 21.03.2019 als Arbeitsgrundlage für die Verwaltung durch den Stadtrat bestätigt. Im Ergebnis der planerischen Untersuchung kann die durch den Rahmenplan Schmira betrachtete Entwicklung von ca. 21 ha Fläche nördlich und westlich des Ortskernes als verträglich eingeschätzt werden. Gemäß den zugrunde gelegten Flächenansätzen kann damit in den Baugebieten „Schmira Nord“ und „Am Knotenberg“ Wohnraum für schätzungsweise 1.100 neue Einwohner entstehen. Auf Grundlage der städtebaulichen Rahmenplanung sind die entsprechenden Bebauungspläne in Schmira aufzustellen.

Die Entwicklung der vom Vorhabenträger beantragten Fläche für eine Wohnbebauung stimmt nicht mit der Zielstellung der Rahmenplanung für den Ortsteil Schmira (SCH014) überein, die für diese Grundstücke eine Grünfläche darstellt. Der Eselsgraben soll als bedeutsamer Naturraum und in seiner Funktion als Frischluftschneise erhalten werden.

#### *Freiraumplanung*

Die geplante Bebauung befindet sich in einem Bereich innerhalb der Klimaschutzzone I. Ordnung, deren Funktionsfähigkeit, wie bereits oben beschrieben, unbedingt zu erhalten ist. Das Landschaftsbild wird bestimmt durch den im Nordosten ankommenden Grünzug „Eselsgraben“ mit Wasserlauf und dichter Vegetation, welcher sich durch die Ortslage von Schmira zieht. Dieser Grünraum stellt eine wichtige naturräumliche Ausgleichsfläche dar und besitzt für die heutigen und zukünftigen Bewohner Schmiras einen hohen Stellenwert als Erholungsraum.

Im vom Stadtrat beschlossenen Rahmenplan Schmira SCH014 sind andere Bauflächen als Wohnbaupotenzial mit geringeren Auswirkungen auf Naturhaushalt und Landschaftsbild ausgewiesen worden. Diese Flächen weisen mit ca. 21 ha bereits einen sehr großen Umfang auf. Eine Bebauung der Flächen östlich der Straße Am Eselsgraben sollte daher nicht weiter verfolgt werden.

#### *Klimaökologie*

Jegliche Bebauung oder Versiegelung der o. g. Flurstücke wird aus klimatischer Sicht abgelehnt.  
Begründung:

Die zu betrachtenden Flurstücke liegen nach gesamtstädtischem Klimagutachten (2016) vollständig in der Klimaschutzzone 1. Ordnung innerhalb des stadtklimatischen Einflussbereichs. Die Klimaschutzzone 1. Ordnung umfasst die Flächen der Luftleitbahnen (u.a. Kalt- und Frischluft, Durchlüftung) sowie deren bedeutendste Einzugsbereiche im stadtklimatischen Einflussbereich. Langfristiges Planungsziel ist die Freihaltung und Sicherung der klimatischen Funktion, um die lufthygienische und klimaökologische Situation von Erfurt nachhaltig zu gewährleisten. Ziel ist es, die Frisch- und Kaltluftversorgung für die Innenstadt zu erhalten, damit die Luftschadstoffgrenzwerte immer sicher unterschritten werden und die Innenstadt nicht weiter thermisch belastet wird. Die Brühler Hohle verbunden mit dem Eselsgraben ist eine für die Innenstadt hochwirksame Frisch- und Kaltluftschneise.

Die Flächen besitzen eine sehr hohe Schutzbedürftigkeit. Diese Flächen werden mit einer hohen Empfindlichkeit gegenüber nutzungsändernden Eingriffen bewertet, das heißt bauliche und zur Versiegelung beitragende Nutzungen führen zu bedenklichen, klimatischen Beeinträchtigungen. Eine Erhöhung der Oberflächenrauigkeit (z.B. durch Bebauung) sowie größere Versiegelungen und

Querbebauungen müssen aus klimafunktionaler Sicht ausgeschlossen bleiben.

#### *Hochwasserschutz*

Der Eselsgraben stellt aufgrund seiner geringen Wasserführung ein empfindliches Gewässer dar, führt aber gleichwohl bei Starkregen zu einem hohen Risiko von weiträumigen Überschwemmungen der Erfurter Innenstadt.

Für den Eselgraben liegt ein Hochwasserschutzkonzept vor (FUGRO Consult GmbH, Nordhausen). Demnach kommt es bereits bei einem HQ20 zur Ausuferung des Gewässers im Einlaufbereich der Verrohrung im Brühler Hohlweg/ Gothaer Platz und infolgedessen zu weiträumigen Überschwemmungen der Erfurter Innenstadt.

Mit der geplanten Bebauung ist eine großflächige Versiegelung von Grünland verbunden. Dies führt zu einem reduzierten natürlichen Wasserrückhalt in der Fläche sowie zur Erhöhung und Beschleunigung des Abflusses des anfallenden Niederschlagswassers. Dies ist aus Hochwasserschutzgründen inakzeptabel.

Für die Ableitung von Niederschlagswasser stehen grundsätzlich nur sehr begrenzte Kapazitäten zur Verfügung. Weitere punktuelle Einleitungen sind nur in sehr geringem Maße und bei entsprechender Nachweisführung möglich. Nachzuweisen wäre, dass der künftige Abfluss aus dem bebauten Gebiet dem jetzigen Abfluss des Grünlandes entspricht. Aufgrund der akuten Hochwassergefahren der Unterlieger würden erhöhte Anforderungen zur Bemessung der Rückhalteanlagen gestellt. Zudem würde zum Schutz der unmittelbaren Anlieger ein Überflutungsnachweis für alle Bauwerke im Plangebiet erforderlich.

Dem geplanten B-Plan kann aus Gründen des Hochwasserschutzes nicht zugestimmt werden.

#### **Fazit/ Empfehlung**

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. Dafür, ob eine Planung im Sinne des § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB erforderlich ist, sind allein das Vorliegen öffentlicher Belange im Sinne des § 1 Abs. 6 BauGB maßgeblich.

Die Planung entspricht nicht den Zielen der Raumordnung, die hier eine Siedlungszäsur darstellt. Die Flächen befinden sich entsprechend des wirksamen Flächennutzungsplans im Bereich einer Grünfläche. Jegliche Bebauung oder Versiegelung der o. g. Flurstücke wird aufgrund der Lage in der Klimaschutzzone 1. Ordnung aus klimatischer Sicht abgelehnt. Belange des vorbeugenden Hochwasserschutzes werden ebenfalls beeinträchtigt. Diese Belange umfassen den Rückhalt von Hochwasser, die Gewährleistung eines schadlosen Wasserabflusses und die Vorbeugung von Hochwasserschäden. Die Erschließung des Plangebietes wäre nur mit einem erheblichen Aufwand möglich und verursacht gravierende Eingriffe in das Landschaftsbild. Die an den Eselsgraben angrenzenden Flächen sollen entsprechend der raumordnerischen Zielstellung als bedeutsamer Naturraum und in ihrer Funktion als Frischluftschneise erhalten werden, so auch die hier für eine Bebauung beantragte Fläche.

Dem Stadtrat wird aufgrund der genannten Belange der Raumordnung, Stadtentwicklung, Umwelt, die dem Vorhaben entgegenstehen, empfohlen, den Antrag auf Einleitung eines Bauleitplanverfahrens für die Flächen nördlich und westlich des Eselsgrabens in Verlängerung des Sandweges der Flur 3, Gemarkung Schmira (Flurstücke 196/2, 412/197 und 413/197) abzulehnen.

### Weitere Schritte nach Beschlussfassung

Dem Antragsteller wird die Entscheidung des Stadtrates einschließlich Begründung mitgeteilt.

---