

# Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung

## Stellungnahme der Stadtverwaltung Erfurt zur Drucksache 2444/19

### Titel der Drucksache

Antrag der Fraktion DIE LINKE zu DS 1161/19 "Vorhabenbezogener Bebauungsplan KRV725 "Riegel und Reiter auf dem Ringelberg"- Einleitungs- und Aufstellungsbeschluss, Billigung des Vorentwurfs und frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit"

### Öffentlichkeitsstatus der Stellungnahme

öffentlich

### Zutreffendes bitte auswählen und im Feld Stellungnahme darauf Bezug nehmen:

Ist die rechtliche Zulässigkeit des Antrages gegeben? Ja.

Stehen personelle und sächliche Ressourcen zur Verfügung? Ja.

Liegen die finanziellen Voraussetzungen vor? Ja.

### Änderungsantrag

#### Die Beschlussvorschläge wird wie folgt ergänzt/ geändert:

##### NEU BP 02 - Satz 1

Für einen Teilbereich des Bebauungsplanes EFN083 "Ringelberg" – 2. Änderung südlich der Leipziger Straße westlich des bestehenden Wohngebietszentrums (Flurstück 624/16, Flur 47 Gemarkung Erfurt Mitte) soll gemäß § 12 Abs. 1 Satz 1 BauGB i. V. m. § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB der vorhabenbezogene Bebauungsplan KRV725 aufgestellt werden.

##### BP 03

wird gestrichen

##### BP 06

wird gestrichen

##### NEU BP 08

Mit dem Investor ist über eine anteilige Berücksichtigung sozialen Wohnungsbau zu verhandeln.

### Stellungnahme

#### Zu NEU BP 02 - Satz 1, BP 03, BP 06

Der Änderungsantrag zielt darauf ab, dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan KRV725 "Riegel und Reiter auf dem Ringelberg" nicht in einem beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB durchgeführt werden soll, sondern eine Umweltverträglichkeitsprüfung erstellt und der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren geändert werden soll, obwohl die Anwendungsvoraussetzungen für das beschleunigte Verfahren gegeben sind. Die Streichung wird aus grundsätzlichen Erwägungen nicht befürwortet.

Um den wachsenden Flächenverbrauch im unberührten Außenbereich zu mindern, hat der Gesetzgeber zur Förderung der Wiedernutzbarmachung von Brachen, zur Nachverdichtung und der Innenentwicklung für diesbezügliche Bebauungspläne das beschleunigte Verfahren nach § 13 a) BauGB eingeführt.

Unter Zugrundelegung der engen Anwendungsvoraussetzungen wie der Lage, Größe und sonstiger Anforderungen hat der Gesetzgeber im Einklang mit den europarechtlichen Richtlinien definiert, dass für derartige Planungen das Instrument der Umweltverträglichkeitsprüfung nicht

erforderlich ist.

Der Gesetzgeber verfolgt mit dem Verfahren nach § 13a) BauGB das Ziel den Kosten- und Zeitaufwand für diese umweltpolitisch sinnvollen Vorhaben zu reduzieren.

Dieser Intension folgend, wird im Verwaltungshandeln der Landeshauptstadt Erfurt bei eindeutigem Vorliegen der Anwendungsvoraussetzungen im Sinne der Gleichbehandlung generell das Verfahren nach § 13 a) BauGB angewendet. Vom möglichen Verzicht auf eine frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs.1 BauGB wird in der Regel nicht Gebrauch gemacht.

Das Verfahren nach §13 a) BauGB bedeutet nicht, dass die einzelnen Schutzgüter nicht betrachtet würden. Erforderliche Fachgutachten und der Grünordnungsplan werden ungeachtet dessen erstellt. Alle umweltrelevanten Belange werden in der Planung in gleicher Weise abgeprüft und bei der Erarbeitung des Bebauungsplanentwurfes berücksichtigt und in das Abwägungsmaterial eingestellt. Dazu gehören z. B. der Schutz des Bodens, des Grund- und Niederschlagwassers, Schutz des Lokalklimas und der Luftreinhaltung, Flora, Fauna mit dem Arten- und Biotopschutz, das Landschaftsbild und die Erholungsfunktionen.

Folgende Erleichterungsoptionen ergeben sich unabhängig vom konkreten Vorhaben aus dem Verfahren nach § 13a) BauGB allgemein:

- *Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs.1 BauGB könnte abgesehen werden.*
- *Von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a) BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Daten verfügbar sind, von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB und der Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen nach § 4c BauGB kann abgesehen werden.*
- *Eingriffe die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans nach § 13a) Abs. 1 Satz 2 Nummer 1 BauGB zu erwarten sind, gelten nach § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.*
- *Soweit der Bebauungsplan nicht aus dem Flächennutzungsplan i.S. § 8 Abs. 2 BauGB entwickelt ist, kann der Flächennutzungsplan ohne langwieriges genehmigungspflichtiges Planverfahren im Wege der Berichtigung angepasst werden.*

Eine Nachverdichtung im Sinne des § 13 a) BauGB liegt hier vor, da das Vorhaben auf Flächen eines Bebauungsplanes realisiert werden soll, auf denen bislang wenig flächensparend lediglich Flächen für Stellplätze und überbaubare Grundstücksflächen für eine Bebauung geringer Höhe festgesetzt sind.

Bei Anwendung des § 13a) BauGB Bebauungsplan KRV725 "Riegel und Reiter auf dem Ringelberg", führt insbesondere der mögliche Verzicht auf eine Flächennutzungsplanänderung im Parallelverfahren zur Reduzierung eines unnötigen Verwaltungsaufwandes und spart Zeit und Kosten.

Da durch die festgesetzten Flächenversiegelungen des bestehenden Bebauungsplanes die Eingriffe bereits bilanziert und ausgeglichen wurden, würde selbst bei Nichtanwendung des § 13 a) BauGB ein substantielles zusätzliches Ausgleichserfordernis nicht entstehen.

### **Zu Neu BP 08**

Der neue BP 08 (Mit dem Investor ist über eine anteilige Berücksichtigung sozialen Wohnungsbaus zu verhandeln.) ist entbehrlich, da dies im Beschlusspunkt 07 bereits berücksichtigt wurde. "Der Vorhabenträger ist im Rahmen des Durchführungsvertrages zu verpflichten, mietpreis- und belegungsgebunden Wohnraum nach der städtischen Richtlinie zum Erfurter Wohnbaulandmodell in der Fassung des bestätigten Entwurfes (Stadtratsbeschluss DS 0346/19 vom 22.05.2019) bzw. in der zum Zeitpunkt des Beschlusses des Durchführungsvertrages

geltenden Fassung herzustellen." Der Vorhabenträger hat dazu bereits mit Schreiben vom 18.09.2019 die "Grundzustimmung zur Anwendung der Richtlinie zum Wohnbaulandmodell der Landeshauptstadt Erfurt" unterschrieben an die Stadtverwaltung eingereicht.

---

**Änderung des/der Beschlusspunkte aus Sicht der Stadtverwaltung:**

**Fazit:**

Die Stadtverwaltung Erfurt empfiehlt die Änderungs- und Ergänzungsanträge abzulehnen und die Drucksache 1161/19 unverändert zu beschließen.

Sollte dieser Empfehlung nicht gefolgt und der Bebauungsplan nicht im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, ist ein zusätzlicher Beschlusspunkt bezüglich der Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich: "Der Flächennutzungsplan ist im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB zu ändern."

---

**Anlagenverzeichnis**

---

gez. Börsch  
Unterschrift Amtsleitung

---

13.12.2019  
Datum