

Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung

Stellungnahme der Stadtverwaltung Erfurt zur Drucksache 1200/20 und 1280/20

Titel der Drucksache

Freiflächen um die Thomas- Mann- Schule

Öffentlichkeitsstatus der Stellungnahme

öffentlich

Zutreffendes bitte auswählen und im Feld Stellungnahme darauf Bezug nehmen:

Ist die rechtliche Zulässigkeit des Antrages gegeben?	Nein.
Stehen personelle und sächliche Ressourcen zur Verfügung?	Nein.
Liegen die finanziellen Voraussetzungen vor?	Nein.

Stellungnahme

Zu den Beschlussvorschlägen

01

Ein möglicherweise bestehendes Baurecht für das nicht in städtischem Besitz befindliche Flurstück 9/12 in der Flur 43 ist aufzuheben oder eine Veränderungssperre zu erlassen.

02

Für die Grünfläche (Flur 43 Stück 9/12) zwischen Kinderfreizeittreff Hoppla und ehemaligem Telekombürogebäude an der Halleschen Straße ist ein vorhabenbezogener Bebauungsplan zu erstellen.

03

Der Oberbürgermeister wird beauftragt, Gespräche mit den Eigentümern der Fläche über einen etwaigen, notwendigen Flächentausch zu führen.

nimmt das Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung wie folgt Stellung:

Es wird in diesem Zusammenhang auf die Stellungnahme zur Drucksache 1114/20 verwiesen, die im Wesentlichen das gleiche Thema beinhaltet. Die Bündelung der Fragestellungen bzw. Beschlussvorschläge zum gleichen Thema sowie eine präzise Benennung der betreffenden Grundstücke und Zielstellung wären sehr sinnvoll.

Planungsrechtliche Beurteilung

Das betreffende Grundstück (9/12, Flur 43, Erfurt-Mitte) liegt nicht im Bereich eines rechtskräftigen Bebauungsplanes. Somit beurteilt sich die planungsrechtliche Zulässigkeit einer Bebauung auf Grund der Lage innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage nach § 34 BauGB. Es gilt das Gebot des Einfügens in die nähere Umgebung.

Das Baurecht auf dieser Grundlage des Baugesetzbuchs kann demzufolge nicht ohne weiteres aufgehoben werden. Soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist, erfolgt die planungsrechtliche Steuerung über einen Bebauungsplan. Das setzt eine

entsprechende städtebauliche Konzeption voraus. Die vom Stadtrat beschlossenen informellen Planungen der Stadt (s.u.) sehen hier hingegen keine Grünfläche vor. Nur im Zusammenhang mit der Aufstellung eines Bebauungsplans ist das Instrument der Veränderungssperre gemäß § 14 BauGB anwendbar. In diesem Fall sind aufgrund der Lage des Grundstücks im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet die Vorschriften über die Veränderungssperre nicht anwendbar (§ 14 Abs. 4 BauGB).

Würde die Zielsetzung der Sicherung einer Grünfläche mit einem Bebauungsplan verfolgt werden, bedeutet dies einen Eingriff ins private Eigentum. Da ihm de facto das Baurecht entzogen wird, werden Entschädigungs- oder Übernahmeansprüche ausgelöst.

In diesem Fall wäre der Erwerb dieses Grundstück durch die Stadt oder einen Dritten erforderlich, was nicht beabsichtigt ist. Ein Bebauungsplan zur bloßen Verhinderung eines Vorhabens ist nicht zulässig.

In einem Bebauungsplanverfahren ist das verfassungsrechtlich geschützte Vertrauen auf Fortbestand der planungsrechtlichen Situation in besonderer Weise zu würdigen. Das Sonderopfer einzelner Eigentümer zur Sicherung der Grünausstattung stellt in der Regel einen Abwägungsfehler dar. Die Lastenteilung durch ein Umlegungsverfahren scheidet in der vorgefundenen Bestandsituation jedoch aus.

Vorhabenbezogene Bebauungspläne setzen den Antrag eines über das Grundstück verfügbaren Vorhabenträgers voraus. Die Stadt kann grundsätzlich keinen vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufstellen, da der gesetzlich vorgeschriebene Abschluss eines Durchführungsvertrages ein Insichgeschäft wäre.

Die Stadt verfügt nur über sehr wenige Flächen, die ggf. für einen Flächentausch geeignet wären. Da die gemäß Stadtratsbeschluss sanierungsrechtliche wie städtebauliche Zielsetzung eine Bebauung des Grundstücks vorsieht, wird diese Vorgehensweise nicht empfohlen.

Sanierungsrechtliche Beurteilung

Das durch den Stadtrat am 20.01.2016 beschlossene 'Integrierte städtebauliche Rahmenkonzept Äußere Oststadt - Beschluss des Zielkonzeptes Teilbereich' (SA KRV421) steht den Beschlusspunkten entgegen.

Mit dem Ziel, eine konkrete private Freifläche vor Neubebauung zu schützen, ist die angestrebte, durch den Stadtrat bestätigte Entwicklung, die Äußere Oststadt zu einem neuen urbanen Stadtteil zu entwickeln, an dieser Stelle nicht umsetzbar.

Begründung

Mit Stadtratsbeschluss vom 20.01.2016 bestätigte der Stadtrat das 'Integrierte städtebauliche Rahmenkonzept Äußere Oststadt'. Ziel ist es, die Äußere Oststadt zu einem zukunftsfähigen, urbanen innenstadtnahen Wohnstandort zu entwickeln. Mit der Neuausrichtung der Sanierungsziele werden die gesamtstädtisch positive Bevölkerungsentwicklung berücksichtigt und die wenigen noch verbliebenen kleineren und größeren Flächenpotentiale im Innenstadtbereich einer urbanen Nutzung zugeführt. Ein nachhaltiges Konzept soll attraktive innenstadtnahe Wohnformen erschließen.

Die Revitalisierung der heutigen Brachflächen soll als "Stadt der kurzen Wege" mit den umliegenden Nutzungen eine kleinräumliche Mischung von Wohnen, Arbeiten, Versorgung und Dienstleistung ermöglichen. Damit soll der Flächenverbrauch reduziert und vorhandene Infrastrukturen wirtschaftlich ausgelastet werden.

Gleichzeitig soll in der Äußeren Oststadt ein differenziertes, den Wohnquartieren zugeordnetes System von kleineren öffentlichen Grün- und Freiräumen entwickelt werden. Ziel ist es, die bestehenden Grünraum-, Erholungs- und Spielflächendefizite in der angrenzenden inneren Oststadt im Gebiet der äußeren Oststadt auszugleichen und im Rahmen der Planungsumsetzung das Angebot insbesondere wohnungsnaher Spiel- und Freizeitflächen deutlich zu verbessern.

Im Rahmen der Erarbeitung des ´Integrierten städtebaulichen Rahmenkonzepts Äußere Oststadt´ wurden gekoppelt mit einem breit angelegten Beteiligungsprozess die vorhandenen Flächenpotentiale hinsichtlich ihrer Entwicklungsmöglichkeiten individuell bewertet. Auf dieser Grundlage entstand ein Strukturkonzept als Sanierungsziel, welches ein klares städtebauliches Raumgefüge formuliert - kompakte Baustrukturen sowie ein planvoll vernetztes System an Grün-, Frei- und Erholungsräumen unterschiedlichster Ausprägung.

Für das gegenständliche Grundstück ist die Arrondierung des Quartiers zur Schaffung einer kompakten Baustruktur das erklärte Sanierungsziel. Das Grundstück ist auch im Zusammenhang mit dem sich im Bau befindlichen Wohnquartier ´Alter Posthof´ zu betrachten. Die neue Quartiersbebauung greift hierbei die Grundstruktur der Inneren Oststadt in offenen Blockformen auf und führt die bestehenden Raumkanten der Gebäude an der Halleschen Straße fort.

Da die Landeshauptstadt Erfurt selbst über kein Flächenpotential im Sanierungsgebiet Äußere Oststadt verfügt und im Rahmen der sanierungsrechtlichen Beratung der Eigentümer in den vergangenen Jahren deutlich wurde, dass die Aktivierung des Wohnbauland-Potentials in der Äußeren Oststadt stark von den Interessenlagen der Eigentümer abhängig ist und sich z.T. sehr schwierig gestaltet, wird die Absicht des Eigentümers zur Umsetzung der Sanierungsziele durch Schaffung von Wohnraum an dieser Stelle seitens der Stadt ausdrücklich begrüßt und unterstützend und beratend begleitet.

Fazit:

Die Verwaltung empfiehlt dem Stadtrat den Beschlussvorschlägen nicht zu folgen.

Änderung des/der Beschlusspunkte aus Sicht der Stadtverwaltung:

Anlagenverzeichnis

gez. Börsch
Unterschrift Amtsleitung

23.07.2020
Datum