

**Titel der Drucksache:**

**Antrag auf Einleitung eines  
Bebauungsplanverfahrens nach § 12 BauGB -  
Wohnbebauung westlich Flurweg, Hochheim**

**Drucksache**

**1287/22**

**Stadtrat**

Entscheidungsvorlage

öffentlich

Beratungsfolge	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Dienstberatung OB	07.11.2022	nicht öffentlich	Vorberatung
Ortsteilrat Hochheim	14.11.2022	nicht öffentlich	Vorberatung
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau, Umwelt, Klimaschutz und Verkehr	22.11.2022	nicht öffentlich	Vorberatung
Stadtrat	14.12.2022	öffentlich	Entscheidung

**Beschlussvorschlag**

Der Antrag auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens nach § 12 BauGB vom 22.03.2022 für das Vorhaben „Errichtung von 3 Einfamilienhäusern in Erfurt- Hochheim“ auf den Flurstücken Gemarkung Hochheim, Flur 5, Flurstücke 100, 101/1 und 102 wird gemäß § 12 Abs. 2 Satz 1 BauGB abgelehnt.

07.11.2022, gez. A. Bausewein

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>2022</b>	<b>2023</b>	<b>2024</b>	<b>2025</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 – Vorhaben- und Erschließungsplan

Anlage 3 – Vorhabenbeschreibung

Anlage 4 – Antrag (nicht öffentlich)

Hinweis: Die Anlagen 2 - 4 liegen im Bereich OB und den Fraktionen zur Einsichtnahme aus.

#### Sachverhalt

Der Stadtverwaltung Erfurt liegt der Antrag eines Vorhabenträgers vom 22.03.2022 auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens nach § 12 BauGB für das Vorhaben Errichtung von 3 Einfamilienhäusern in Erfurt- Hochheim auf den Flurstücken Gemarkung Hochheim, Flur 5, Flurstücke 100, 101/1 und 102 vor.

Das städtebauliche Konzept des Vorhabenträgers sieht für die Fläche westlich des Flurweges die Errichtung von drei freistehenden, zweigeschossigen Einfamilienhäusern, die straßenbezogen mit Flachdach angeordnet werden sollen. Die Erschließung ist über die Straße Flurweg vorgesehen.

*Die örtliche Situation stellt sich folgendermaßen dar:*

Die bezeichneten Grundstücke befinden sich westlich des Flurweges am westlichen Rand der

Ortslage Hochheim und südlich eines Weges in westlicher Verlängerung der Straße Am Elsterberg. Östlich des Flurweges und nördlich des Weges grenzt eine straßenbezogene Einfamilienhausbebauung an. Die Flächen südlich der Antragsgrundstücke werden gärtnerisch und für Anlagen einer Gärtnerei genutzt.

#### *Beschlusslage/planungsrechtliche Situation:*

- Die o. Grundstücke sind entsprechend der seit 11.12.1993 rechtsverbindlichen Satzung der Stadt Erfurt nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB zur Festlegung und Abgrenzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Hochheim Klarstellungssatzung (KLS001) nicht dem unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB zugehörig. Die für eine Bebauung mit den Wohngebäuden beantragten Grundstücksflächen, sind nach den tatsächlichen Verhältnissen dem Außenbereich nach § 35 BauGB zuzuordnen. Zur Umsetzung des Vorhabens wäre die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.
- Im seit 27.05.2006 wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Erfurt sind die Grundstücksflächen als Wohnbaufläche dargestellt.

Der Antrag wurde in Vorbereitung einer Ermessensentscheidung durch die Verwaltung geprüft, im Ergebnis ist Folgendes festzustellen:

#### *Naturräumliche Rahmenbedingungen:*

- Im Vorhabenbereich und angrenzend befinden sich keinerlei Gebiete oder Objekte, die gemäß der §§ 23 - 30 und 32 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) geschützt sind. Die betreffende Fläche wurde in der Entwicklungskarte des Landschaftsplanes der Stadt Erfurt als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Zugleich wird der Flurweg als westliche Bebauungsgrenze („Begrenzung künftiger Bauflächen aus ökologischen und gestalterischen Gründen“) eingestuft. Damit liegt das Gebiet außerhalb einer möglichen baulichen Entwicklung. Die Einleitung eines B-Plan-Verfahrens nach § 12 BauGB für eine künftige Wohnbebauung westlich Flurweg widerspricht damit den Darstellungen des Landschaftsplanes. Die mit der Bebauung in exponierter Lage fortschreitende Zersiedelung des Landschaftsraumes stellt zudem u. U. eine nicht unerhebliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes mit Vorbildwirkung dar.
- Eine bauliche Erweiterung des Ortsteils Hochheim auf den o. g. Flurstücken wird aufgrund der Lage in der Klimaschutzzone 1. Ordnung innerhalb des stadtklimatischen Einflussbereichs abgelehnt. Die Flurstücke liegen nach gesamtstädtischem Klimagutachten (2016) 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. 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.
- Bedingt durch die Hanglage des Plangebietes können derzeit Außengebietswasserzuflüsse bei Starkniederschlagsereignissen nicht ausgeschlossen werden.

#### *Lärm*

- Die untere Immissionsschutzbehörde lehnt die beabsichtigte Wohnbebauung aus nachfolgenden Gründen ab.

- Im Teilbereich "Elsterberg – West" sind durch den Ausbau der südlich angrenzenden ICE-Trasse je nach Lage der Entwicklungsorte Geräuschpegel zwischen ca. 54 und 60 dB(A) im Nachtzeitraum zu erwarten. Am Tage werden ca. 51 bis 58 dB(A) erreicht. Für Tagesnutzungen (Kleingärten bzw. Erholungsgärten) bestehen keine Bedenken. Da jedoch der schalltechnische Orientierungspegel gemäß DIN 18005 für die Nacht von 45 dB(A) um bis zu 15 dB(A) überschritten wird, kann der Entwicklung von neuen Wohngebieten nicht zugestimmt werden.
- Die hier genannten Beurteilungspegel beruhen noch auf der alten Berechnungsgrundlage Schall 03. Die Schall 03 wurde inzwischen überarbeitet, insbesondere ist der Schienenbonus (Abzug von 5 dB) weggefallen. Daher werden nach einer Neuberechnung eher noch höhere Werte erwartet.

#### *verkehrliche Erschließung:*

- Die verkehrliche Erschließung der Wohngebäude wäre über die gewidmete Verkehrsfläche Flurweg möglich. Der Neuverkehr kann über die Straße Am Elsterberg ins Hauptnetz zur Bischleber Straße geführt werden.

#### *Abwassertechnische Erschließung:*

- Das Entwicklungsgebiet wurde in früheren Entwässerungsplanungen in seinem jetzigen baulichen Bestand erfasst, aber keine städtebauliche Entwicklung berücksichtigt. Die sich abzeichnenden Planungsansätze bedürfen einer umfassenden hydraulischen Untersuchung des gesamten Einzugsgebietes des alten HS 20 (Ortslage Hochheim) sowie zum neu gebauten HS 20, der in diesem Bereich zwischen Bahntrasse und der Gera verläuft.
- Die Bebauung auf dem Elsterberg ist zur Zeit über einen Mischwasserkanal DN 200 erschlossen. Das von drei weiteren Grundstücken anfallende Schmutzwasser könnte vom vorhandenen Mischwasserkanal aufgenommen werden.
- Das Regenwasser der drei Grundstücke kann vom vorhandenen Mischwasserkanal nicht aufgenommen werden und wäre, wie seitens des Vorhabenträgers angedacht auf den Grundstücken vollständig zurückzuhalten und zu versickern. In diesem Zusammenhang wäre auch die Untere Wasserbehörde einzubinden.
- Zudem wäre zu beachten, dass für die einzelnen Grundstücke die nach den technischen Regelwerken ausreichende Überflutungssicherheit bei Starkregen nachzuweisen ist. Dabei müsste auch das Abfließen von Wasser aus dem unbebauten Außenbereich auf die Grundstücke geprüft und ggf. durch geeignete Maßnahmen verhindert werden.
- Im Zuge der Erschließung wäre die örtliche Rückhaltung und Versickerung des anfallenden Niederschlagswasser auf den Grundstücken vorzusehen. Bedingt durch die Sensibilität des Elsterberg Grabens als Vorflut ist nur eine stark gedrosselte Ableitung von Niederschlagswasser in diesen möglich (in der Größenordnung des unversiegelten Gebietsflächenabflusses). Es sind daher Elemente der dezentralen Regenwasserrückhaltung und -bewirtschaftung (u. a. Retentionsdächer, Zisternen und Mulden) frühzeitig in der Planung zu berücksichtigen und die Versiegelung von Flächen soweit wie möglich zu begrenzen.

#### *Im Ergebnis ist Folgendes festzustellen:*

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. Gemäß § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB haben die Gemeinden die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und 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. Nicht erforderlich sind solche Bauleitplanverfahren, die nur dazu dienen, private Interessen zu befriedigen. Demnach kann eine Planung, die lediglich dem privaten Interesse des Eigentümers dient, das eigene Grundstück wirtschaftlich zu nutzen, gegen das öffentliche Interesse stehen, zusätzliche Flächeninanspruchnahmen und Neuversiegelungen zu vermeiden.

Der Gemeinde obliegt die Verpflichtung zu prüfen, ob aus Gründen der geordneten städtebaulichen Entwicklung und Ordnung, Bauleitpläne aufgestellt werden sollen. Der Erforderlichkeitsgrundsatz ist dabei Rechtfertigung und Grenze für die hoheitliche Planung zugleich. Unter Berücksichtigung, dessen das für die Entwicklung der Fläche eher individuelle und private Interessen sprechen, sind die umweltrelevanten Belange, die gegen eine bauliche Entwicklung sprechen, wie Lärm (die schalltechnischen Orientierungspegel für Wohngebiete gemäß DIN 18005 für die Nacht von 45 dB(A) werden um bis zu 15 dB(A) überschritten), Klima und Naturschutz, entsprechend hoch zu werten.

Gemäß § 1 Abs. 3 Satz 2 BauGB besteht auf die Aufstellung von Bauleitplänen kein Anspruch. Insbesondere vor diesem Hintergrund wird darauf hingewiesen, dass die Aufstellung des Bebauungsplans personelle Ressourcen in Anspruch nimmt. Die Durchführung des Bauleitplanverfahrens ist auch bei Bebauungsplänen mit kleinen Flächen entsprechend hoch. Bebauungspläne, die größere Flächen mit einer größeren Anzahl WE zum Gegenstand haben, könnten bei Aufstellung eines Bebauungsplans für nur 3 Wohngebäude dann aus personellen Gründen im Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung nicht erarbeitet werden, bzw. wären zurückzustellen. Zudem wäre bei Aufstellung dieses Bebauungsplans zu befürchten, dass gleichartige Anträge für die Aufstellung von Bebauungsplänen für zwei bis drei Wohngebäude seitens privater Bauherren gestellt werden, deren Einleitung dann mit Verweis auf diesen Bebauungsplan nicht abgelehnt werden könnte.

Dem Stadtrat wird aufgrund der genannten umweltrelevanten Belange, die dem Vorhaben entgegenstehen, des fehlenden allgemeinen und öffentlichen Interesses an der Planung empfohlen, den Antrag auf Einleitung eines Bauleitplanverfahrens für die Errichtung von 3 Einfamilienhäusern in Erfurt- Hochheim auf den Flurstücken Gemarkung Hochheim, Flur 5, Flurstücke 100, 101/1 und 102 abzulehnen.

Weitere Schritte nach Beschlussfassung:

Dem Antragsteller wird die Entscheidung des Stadtrates einschließlich Begründung mitgeteilt.