

Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung

Stellungnahme der Stadtverwaltung Erfurt zur Drucksache 0519/23

Titel der Drucksache

Einfacher Bebauungsplan Möbisburg-Rhoda

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 dem Antrag der CDU – Fraktion für den Ortsteil Möbisburg Rhoda zwischen Hubertusstraße, Raffenberg und Kupferhammer gemäß § 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB i. V. m. § 13 BauGB einen einfachen Bebauungsplan "Wohnquartier Hubertusstraße-Raffenberg" aufzustellen, nimmt die Verwaltung folgendermaßen Stellung:

Punkt 1:

Für den Ortsteil Möbisburg Rhoda zwischen Hubertusstraße, Raffenberg und Kupferhammer wird gemäß § 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB i. V. m. § 13 BauGB ein einfacher Bebauungsplan "Wohnquartier Hubertusstraße-Raffenberg" aufgestellt. Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

im Norden: durch die Hubertusstraße

im Osten: durch die Ortsgrenze Rhoda

im Süden und Westen: durch die Straße Raffenberg

Stellungnahme:

Diesem Punkt kann nicht gefolgt werden.

Begründung:

Der mit dem Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplans entsprechend der Beschreibung erfasste Bereich liegt teilweise innerhalb der seit 11.12.1993 rechtsverbindlichen Klarstellungssatzung Rhoda (KLS004). Dieser unbeplante Innenbereich grenzt unmittelbar an die Hubertusstraße an, erstreckt sich in der Regel bis zu einem Abstand von ca. 30 m zu dieser und endet im Osten mit den bebauten Grundstücken Hubertusstr. 6 und 6a. Die östlich und südlich daran angrenzenden Bereiche werden durch eine gärtnerische Nutzung geprägt. Diese sind weder Teil eines Bebauungszusammenhanges noch vermögen diese selbst einen Bebauungszusammenhang herzustellen. Nach den tatsächlichen Verhältnissen sind diese Flächen daher dem Außenbereich nach § 35 BauGB zuzuordnen. (siehe Anlage 1)

Die Zulässigkeit von Bauvorhaben für die Flächen, die sich innerhalb der Klarstellungssatzung befinden, beurteilt sich nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB. Danach ist ein Bauvorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der

Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Auf Grund der Prägung handelt es sich um ein faktisches Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Nutzungsmaß und überbaubare Grundstücksfläche lassen sich aus dem vorhandenen baulichen Bestand ableiten, weitergehende Regelungen durch einen einfachen Bebauungsplan bedarf es für die im unbeplanten Innenbereich gelegenen Flächen nicht.

Für die Flächen im Außenbereich gilt:

Durch Aufstellung eines einfachen Bebauungsplans ist es nicht möglich, Bauplanungsrecht für die Zulässigkeit einer Wohnbebauung im Außenbereich zu schaffen. Dafür wäre ein qualifizierter Bebauungsplan erforderlich. Die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplans für den gewünschten Bereich würde hier bereits an materiellen Hindernissen scheitern. Aufgrund der Lage des Geltungsbereichs in der Trinkwasserschutzzone II und im Landschaftsschutzgebiet Steiger wäre der Eingriff des Bebauungsplans in den Schutzgebietsstatus nicht abwägbar. Ein derartiges Bebauungsplanverfahren könnte nicht erfolgreich abgeschlossen werden.

Punkt 2:

Mit dem einfachen Bebauungsplan wird insbesondere der Überbauungsgrad der Grundstücke durch Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen sowie die Grundflächenzahl planungsrechtlich gesteuert. Dabei werden folgende Planungsziele angestrebt:

- *Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen unter Berücksichtigung der prägenden Baufluchten, Bautiefen und seitlichen Gebäudeabstände,*
- *Klarstellung des Gebietscharakters und Schutz der Wohnnutzung,*
- *Steuerung des ruhenden Verkehrs durch verträgliche Einordnung von Garagen und Stellplätzen,*
- *Sicherung begrünter Vorgartenbereiche im Sinne der Vorgartensatzung,*
- *Sicherung des prägenden Baumbestandes.*

Stellungnahme:

Diesem Punkt kann nicht gefolgt werden.

Begründung:

Die Aufstellung eines Bebauungsplans ist auch nicht Ziel der Stadtentwicklung. Im Ergebnis dieser Gemengelage und der Typologie des Ortsteils Rhoda erfolgte bereits im Integrierten Stadtentwicklungskonzept Erfurt 2030 eine Zuordnung in die Kategorie der Innenentwicklung. Ortsteile dieser Kategorie verfügen über keine wesentlichen Infrastrukturen wie Kindertagesstätten oder Nahversorgungseinrichtungen und sind weiterhin vor Zersiedelung zu schützen und als Naherholungs-, Freizeit- und Regenerationsraum für die Stadt aufzuwerten.

Siehe auch Begründung Punkt 1

Fazit:

Die Drucksache der CDU- Fraktion zur Aufstellung eines einfachen Bebauungsplans Möbisburg-Rhoda ist aus den genannten Gründen vollumfänglich abzulehnen. Aufgrund der Lage des Geltungsbereichs in der Trinkwasserschutzzone II und im Landschaftsschutzgebiet Steiger wäre der Eingriff des Bebauungsplans in den Schutzgebietsstatus nicht abwägbar. Ein derartiges Bebauungsplanverfahren könnte nicht erfolgreich abgeschlossen werden. Des Weiteren könnte auch mit einem einfachen Bebauungsplan im Außenbereich kein Baurecht geschaffen werden.

Änderung des/der Beschlusspunkte aus Sicht der Stadtverwaltung:

Anlagenverzeichnis

Anlage 1

gez. Heide

Unterschrift Amtsleitung

07.03.2023

Datum