

Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung

Stellungnahme der Stadtverwaltung Erfurt zur Drucksache 0773/24

Titel der Drucksache

Antrag der Fraktion CDU zur Drucksache 0484/24 - Beanstandung des Beschlusses zur Drucksache 0400/22 in der Fassung der Drucksache 2659/23 und Neufassung der Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 41 im Bereich Schmira im Sinne der Drucksache 0400/22

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.

Stellungnahme

Die Beschlusspunkte 02 und 03 werden durch folgenden neuen Beschlusspunkt 02 **ersetzt** (Änderungen **fett**):

02 (neu)

Die Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 41 im Bereich Schmira, Teilbereiche 1 Eisenacher Straße, Am Knotenberg, Fienstedter Straße; 2 Südlich im Brühl; 3 Südlich Kornweg; 4 Südlich Seestraße in der Fassung vom 29.06.2023 wird zur Überarbeitung in die Verwaltung zurückverwiesen. Der Flächennutzungsplan ist dahingehend zu überarbeiten, dass im Bereich der Flurstücke 59 bis 64 in Flur 1 der Gemarkung Schmira die Nutzung als Flächen für die Landwirtschaft gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 9 BauGB bzw. als Grünfläche gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB vorgesehen wird. Der für diesen Bereich geänderte Entwurf der Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 41 ist für eine erneute Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden dem Stadtrat zu Beschlussfassung vorzulegen

Gegenstand der DS 0484/23 ist u. a. die Änderung der FNP-Darstellung von derzeit als Erholungsgärten genutzten Flächen (Gemarkung Schmira, Flur 1, Flst. 59-64) im Bereich der 41. Änderung des FNP. Derzeit sind hier Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Die heutige Nutzung als Erholungsgärten entspricht dieser Darstellung nicht. Mit der 41. FNP-Änderung sollte an der westlichen Plangebietsgrenze eine klare Kante erzeugt und die Erholungsgärten in eine große Wohnflächendarstellung einbezogen werden, damit an dieser Stelle keine für die Ebene des Flächennutzungsplans viel zu kleinteilig abgegrenzten Restflächen entstehen.

Die Grundstücke mit einer Gesamtgröße von ca. 2,1 ha befinden sich im Eigentum der Stadt Erfurt. Im Sinne des Stadtratsbeschlusses „0829/23 - Bauflächen in den dörflichen Ortsteilen“ könnten diese Flächen, im Gegensatz zu Flächen privater Eigentümer, also grundsätzlich einmal relativ einfach für die Bereitstellung von Wohnraum in den Ortsteilen genutzt werden.

Gemäß eines vom Stadtrat beschlossenen CDU-Antrag DS 2659/23 sollen die betreffenden Flurstücke Schmira, Flur 1, Flst. 59-64 zum Feststellungsbeschluss DS 0400/22 zur 41. Änderung des FNP abweichend von den beschlossenen Planungszielen jedoch Flächen für die Landwirtschaft bleiben.

Wie aus dem Schreiben der Rechtsaufsichtsbehörde vom 6. März 2024 eindeutig hervorgeht, wird der bestehende Stadtratsbeschluss DS 0400/22 in der durch den CDU-Antrag DS 2659/23 geänderten Form allerdings als rechtswidrig angesehen. In ihrem Schreiben hat die Rechtsaufsichtsbehörde informiert, dass sie die Gelegenheit gibt, die Angelegenheit zu bereinigen, und

dazu aus ihrer Sicht zwei Möglichkeiten aufgezeigt. Über das Abstimmungsergebnis im Stadtrat ist die Behörde zu informieren.

Der Beschluss kam zustande, nachdem der Änderungsantrag äußerst kurzfristig durch die CDU Fraktion ohne Ausschussbeteiligung in den Stadtrat eingereicht wurde. Der Änderungsantrag enthielt auch keinerlei Begründung, sodass der eigentliche Zweck zum damaligen Zeitpunkt im Unklaren bleiben musste. Auch waren die rechtlichen Folgen in der Kürze der Zeit nicht vollumfänglich abprüfbar und damit auch nicht absehbar.

Mit Beschluss Nr. 1384/21 vom 15.12.2021 wurde der Bebauungsplan SCH718 „Am Knotenberg“ Teilgebiet A in seiner Fassung vom 22.10.2021 als Satzung beschlossen. Für den Bebauungsplan SCH718 „Am Knotenberg“ Teilgebiet A wurde durch das Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung die Zulässigkeit von Bauvorhaben während der Planaufstellung nach § 33 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB (sog. Planreife) festgestellt. Voraussetzung hierfür war, dass zum damaligen Zeitpunkt noch davon ausgegangen wurde, dass die 41. FNP-Änderung in der öffentlich ausgelegten Form rechtskräftig werden würde. Auf dieser Grundlage wurden in dem Plangebiet alsdann Baugenehmigungen für die Errichtung von Wohngebäuden erteilt.

Ohne in Kraft treten der 41. FNP-Änderung ist auch der Bebauungsplan SCH718 Am Knotenberg weiterhin nicht rechtskräftig. Aufgrund des Entwicklungsgebotes gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB kann dieser erst dann rechtskräftig werden, wenn die vorliegende 41. Änderung des FNP mit dem Feststellungsbeschluss abgeschlossen und nach Genehmigung im Amtsblatt bekannt gemacht und somit rechtswirksam wird. Aufgrund des oben genannten, rechtswidrigen Feststellungsbeschlusses ist dies jedoch weiterhin nicht möglich, siehe hierzu das Schreiben der Rechtsaufsichtsbehörde. Es besteht in der gegenwärtigen Situation die Gefahr, dass diese Planreife in den die 41. Änderung des FNP betreffenden Bereichen durch den Verfahrensfehler und die sich daraus ergebenden Folgen nicht aufrechterhalten werden kann. Für die weitere Entwicklung des Wohngebietes am Knotenberg mit dem Bebauungsplan SCH718 Am Knotenberg könnten sich daraus unmittelbare negative Folgen für die Bauherren ergeben, deren Art und Umfang noch einer umfangreichen rechtlichen Prüfung bedürfen.

Um eine derartige Situation abzuwenden, bestehen in Übereinstimmung mit den Bedingungen der Rechtsaufsichtsbehörde zwei Möglichkeiten, die sich für die Handlungsmöglichkeiten im Stadtrat wie folgt niederschlagen:

1. Der Stadtrat stimmt

Für die DS 0484/24, beschließt damit die Feststellung der 41. Änderung des FNP in der ursprünglichen Fassung der DS 0400/22, und
Gegen den Änderungsantrag der CDU DS 0773/24. Die vorherige DS 0400/22 mit der (als rechtswidrig festgestellte) Änderung durch den CDU-Antrag DS 2659/23 wäre damit aufgehoben und ersetzt. Die 41. Änderung des FNP würde zur Genehmigungsbehörde geschickt, die Genehmigung anschließend im Amtsblatt bekannt gemacht, und das Verfahren vsl. noch in 2024 abgeschlossen werden. Der Bebauungsplan SCH718 Am Knotenberg könnte daraufhin ebenfalls mit Bekanntmachung rechtskräftig werden. Der Knotenberg könnte weiter legal und zeitnah auf Grundlage eines rechtskräftigen Bebauungsplanes bebaut werden.

Aus Sicht der Verwaltung wäre Möglichkeit 1) zu bevorzugen, da dies das Verfahren nach 5 Jahren endlich abschließen und Rechtssicherheit (zeitnah wirksamer FNP und rechtskräftiger Bebauungsplan) für die weitere Umsetzung des Wohngebietes Am Knotenberg bieten würde.

2. Der Stadtrat stimmt

Für den Änderungsantrag DS 0773/24 zur DS 0484/24, welche die direkte Weiterführung des Planverfahrens und Erarbeitung eines 2. Entwurf für die 41. Änderung des FNP einschließlich Umweltbericht zum Inhalt hat, und
Für die dann geänderte DS 0484/24. Die vorherige DS 0400/22 mit der (als rechtswidrig festgestellte) Änderung durch den CDU-Antrag DS 2659/23 wäre damit auch hier aufgehoben und

ersetzt. Der anschließend zu erarbeitende 2. Entwurf würde dann in einer weiteren Sitzung durch den Stadtrat gebilligt und eine erneute Öffentlichkeitsbeteiligung und eine erneute Behördenbeteiligung, ggf. nur für diesen geänderten Teilbereich, beschlossen werden. Nach der Beteiligung und der erneuten Erarbeitung der Abwägung würde der 2. Feststellungsbeschluss erarbeitet und dem Stadtrat dann wieder zum Beschluss vorgelegt werden. Dann würde dieser Plan zur Genehmigungsbehörde geschickt; die Genehmigung anschließend im Amtsblatt bekannt gemacht. Ein Abschluss des Verfahrens wäre dann für Ende 2025 zu erwarten. Der Bebauungsplan SCH718 Am Knotenberg könnte daraufhin ebenfalls mit Bekanntmachung rechtskräftig werden. Ob weiterhin eine Planreife nach § 33 BauGB besteht, damit das Plangebiet weiterentwickelt und die Flächen Am Knotenberg weiter bebaut werden können, ist noch zu prüfen.

Möglichkeit 2) würde auf das Grundansinnen des CDU-Antrages DS 2659/23 eingehen. Hierzu ist allerdings grundsätzlich anzumerken, dass der FNP als vorbereitender Bauleitplan gemäß § 5 BauGB allein durch Darstellung der Art der Bodennutzung im Grundzug eine konkrete bauliche Nutzung in einem derart kleinräumlichen Zusammenhang, in dem Fall drei Gärten auf nur rd. 0,4 ha(!), weder in ihrer Existenz bzw. ihrem Fortbestand absichern noch in Frage stellen kann. Die Darstellung des Flächennutzungsplanes schaffen nämlich kein Baurecht. Und eine Bebauung der Flächen kann der Stadtrat auch in Zukunft einfach dadurch unterbinden, dass er der Aufstellung eines Bebauungsplanes, der eine Bebauung der Fläche erstmalig ermöglichen würde, nicht zustimmt. Durch die Wiedereröffnung des unnötigen Planverfahrens werden wertvolle Ressourcen in Form von Zeit, Arbeitskraft und Finanzmitteln gebunden, die dann natürlich an anderer Stelle fehlen. Zudem wäre zu überprüfen, ob die erteilte Planreife nach § 33 BauGB in der weiter aufrechterhalten werden könnte. **Aus Sicht der Verwaltung ist dieser Weg möglich, wird von der Verwaltung jedoch in einem bereits derart weit fortgeschrittenem Planverfahren (Stand Feststellungsbeschluss) als aufwändig und dazu noch unnötig angesehen.**

Darüber hinaus gibt es noch ein 3. Szenario, vor dessen Eintritt aufgrund der möglichen Konsequenzen zu warnen ist:

3. Die DS 0484/24 und der Änderungsantrag 0773/24 werden durch den Stadtrat abgelehnt. Die Rechtsaufsichtsbehörde ist darüber zu informieren – diese könnte das Verfahren zur 41. Änderung des FNP als rechtsfehlerhaft bewerten und die Genehmigung verweigern. Unter Umständen werden in der Folge die Wiederaufnahme des Verfahrens und die Erstellung eines ggf. komplett neuen 2. Entwurfes mit einer erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB) und der Behörden und Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) erforderlich. Hier ist das Risiko, dass die bisherige Planreife nach § 33 BauGB für die Bebauung am Knotenberg nicht aufrechterhalten werden kann am größten, mit den oben beschriebenen Folgen für die Bauherren im Plangebiet. Die weiteren Folgen würden durch das Rechtsamt und die Bauaufsichtsbehörde zu klären sein.

Änderung des/der Beschlusspunkte aus Sicht der Stadtverwaltung:

Anlagenverzeichnis
Variantendarstellung

gez. Bohm
Unterschrift Amtsleitung

13.05.2024
Datum
