

# Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung

## Stellungnahme der Stadtverwaltung Erfurt zur Drucksache 2476/19

### Titel der Drucksache

Antrag der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN zur DS 1521/19-Vorhabenbezogener Bebauungsplan ANV732 "Wohn- und Geschäftshaus Magdeburger Allee 59"; Einleitungs- und Aufstellungsbeschluss, Billigung des Vorentwurfs und frühzeitige Beteiligung der Öffentl.

### Öffentlichkeitsstatus der Stellungnahme

#### 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

***Der BP 05 wird gestrichen.***

*Folgender Beschlusspunkt wird ergänzt:*

***BP neu***

***Für den Fall einer Unterschreitung des Schwellenwerts für das Baulandmodell, ist mit dem Investor über eine anteilige Berücksichtigung sozialen Wohnungsbau zu verhandeln.***

Zu BP 05:

Der Änderungsantrag zielt darauf ab, dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan nicht in einem beschleunigten Verfahren nach § 13a) BauGB durchgeführt werden soll. 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.*

Zu BP neu:

Die im Entwurf der bestätigten Richtlinie zum Wohnbaulandmodell der Stadt Erfurt enthaltende Bagatellgrenze von 3.500 m<sup>2</sup> beruht auf einer entsprechenden rechnerischen Herleitung, die eine Bauabschnittsbildung für den Anteil der geförderten Wohnungen ermöglicht und somit mit den derzeitigen Förderbedingungen des ISSP in Einklang gebracht werden kann.

Dies bedingt, dass die kleinste sinnvolle Einheit für die Anwendung aus einem Erschließungskern mit den daran liegenden Wohnungen besteht. Hierfür wurde, den Erfurter Bedingungen folgend, ein viergeschossiger Zweispänner-Typ bzw. ein dreigeschossiger Dreispänner-Typ zugrunde gelegt. Hieraus ergibt sich bei einer durchschnittlichen Nettowohnfläche von 85m<sup>2</sup> pro Wohnung (statistische Auswertung von Wohnungsbauvorhaben in Erfurt) eine geförderte Wohnfläche von 680 bis 765 m<sup>2</sup> pro Objekt und folglich bei Ansatz der 20% eine überschlägige Mindestgröße des Vorhabens von 3.400 bis 3.825 m<sup>2</sup> Nettowohnfläche. Hieraus wurde als Mindestgröße für die Anwendung des Baulandmodells eine Mindestwohnfläche von 3.500 m<sup>2</sup> abgeleitet.

Eine Unterschreitung der Bagatellgrenze würde wie erläutert, die erforderliche Bauabschnittsbildung unterlaufen, die aufgrund der derzeitigen Förderbedingungen des ISSP aber als notwendig gesehen wird.

Im konkreten Fall des Vorhabens soll im vorderen Gebäudeteil eine besondere Wohnform (im Erdgeschoss mit einer Gewerbeeinheit unterlagert) stattfinden und der hintere Gebäudeteil hat eine Erschließung mit kleinen Wohnungen. Eine Aufspaltung in sozialen Wohnungsbau wäre daher nicht möglich.

Seitens der Stadtverwaltung wird diesbezüglich empfohlen, den Beschlusspunkt nicht zu ergänzen.

---

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

Die Drucksache 1521/19 sollte unverändert beschlossen werden.

Anlagenverzeichnis

---

gez. Börsch  
Unterschrift Amtsleitung

05.11.2019  
Datum