

Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung

Stellungnahme der Stadtverwaltung Erfurt zur Drucksache 2658/19

Titel der Drucksache

Antrag Fraktion DIE LINKE. zur Drucksache 1521/19 (Vorhabenbezogener Bebauungsplan ANV732 "Wohn- und Geschäftshaus Magdeburger Allee 59" -Einleitungs- und Aufstellungsbeschluss, Billigung des Vorentwurfs und frühzeitige Beteiligung Öffentlichkeit -)

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

Der Beschluss wird wie folgt ergänzt

08

Der Vorhabenträger wird dazu verpflichtet, 20% des Wohnraums mietpreis- und belegungsgebunden herzustellen.

Stellungnahme:

Die im Entwurf der vom Stadtrat bestätigten Richtlinie zum Wohnbaulandmodell der Stadt Erfurt enthaltende Bagatellgrenze von 3.500 m² 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 85m² pro Wohnung (statistische Auswertung von Wohnungsbauvorhaben in Erfurt) eine geförderte Wohnfläche von 680 bis 765 m² pro Objekt und folglich bei Ansatz der 20% eine überschlägige Mindestgröße des Vorhabens von 3.400 bis 3.825 m² Nettowohnfläche. Hieraus wurde als Mindestgröße für die Anwendung des Baulandmodells eine Mindestwohnfläche von 3.500 m² abgeleitet.

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

Seitens der Stadtverwaltung wird es in der Außenwirkung als sehr problematisch eingeschätzt, wenn in der Erprobungsphase des Baulandmodells die für die Verwaltung bindenden, vom Stadtrat bestätigten Regelungen bei einzelnen Projekten individuell verändert werden. Daher wird 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

13.12.2019

Datum