

Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung

Stellungnahme der Stadtverwaltung Erfurt zur Drucksache 2446/21

Titel der Drucksache

Antrag der Fraktion Bündnis 90/ Die Grünen zur Drucksache 1564/20 Bebauungsplan SCH741 "Schmira Nord" - Aufstellungsbeschluss, Billigung des Vorentwurfs und frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

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 Fraktion Bündnis 90/ Die Grünen nimmt die Verwaltung folgendermaßen Stellung

Punkt 1/BPO8:

Die Stadtverwaltung entwickelt parallel zum B-Plan Verfahren einen Vorschlag zum anteiligen Grunderwerb zugunsten der LHE, der KoWo oder SWE gemäß DS 0953/21 Wohnungspolitische Neuausrichtung - Soziale Bodenordnung und -nutzung Erfurt (Ulmer Modell). Die Grundstücke sollen anschließend im Rahmen der Eigenheimrichtlinie vergeben werden. Der mögliche, städtische Ausgleichsbetrag zwischen Ankaufpreis und Einnahme bei Vergabe über die Eigenheimrichtlinie ist im Vorschlag zu beziffern.

Unter Verweis auf die Stellungnahmen der Verwaltung zu den Drucksachen 0079/21 sowie 0953/21 zielt der Antrag - zumindest teilweise, soweit die SWE angeführt - auf ein rechtlich nicht zulässiges Handeln. Die geforderte Bezifferung des Ausgleichsbetrages ist pauschal nicht möglich, da die Höhe des vereinnahmten Erbbauzinses erst nach durchgeführter Bewerberauswahl entsprechend der "Richtlinie über Preisnachlässe beim Verkauf stadteigener Grundstücke oder Bestellung von Erbbaurechten daran für den Bau von Familienheimen bzw. selbstgenutzten Wohnimmobilien – Eigenheimrichtlinie 15.01.2021" erfolgt.

Absehbar ist aber bereits heute, dass nur ein marginaler Ausgleichsbetrag realisiert werden kann, da die o. g. Richtlinie in der stadtratsseitig eingebrachten und beschlossenen Fassung lediglich die Erbbaurechtsvergabe vorsieht.

Die Förderung beträgt gemäß der Richtlinie bis zu 75%, so dass bei einem Standardgrundstück mit rd. 500 m² Größe und einem Wert von 120-150 TEUR (dieser kann natürlich auch höher liegen) ein Erbbauzins von jährlich 1.500- 3.000 EUR zu erwarten sein wird.

Demgegenüber können – am Beispiel in Schmira, Am Knotenberg, festzumachen – rd. 80 EUR/m² als Erwerbskosten (inkl. Nebenkosten) und ca. 120 EUR/m² für die zu erbringende Erschließungs- sowie Planungsleistungen kalkuliert werden. Die stadtsseitig aufzubringenden Mittel betragen für die Standardparzelle somit 200 EUR/m² bzw. insgesamt 100.000 EUR. Angesichts dieses Vergleiches wird ein beträchtlicher Bedarf an Finanzmitteln auf Seite der

Stadt sichtbar.

Betrachtet man eine zu entwickelnde Grundstücksfläche von 1 ha, bei welcher die Hälfte an die Stadt zu veräußern wäre, entstünden der Stadt Kosten i. H. v. 1.000.000 EUR – demgegenüber stünden jährliche Einnahmen i. H. v. 15.000-30.000 EUR. Es darf bezweifelt werden, dass der Stadthaushalt eine derartige Investitionsspanne zulässt.

Darüber hinaus sind weder die personellen Voraussetzungen für die Entwicklung derartiger Vorschläge noch die finanziellen Voraussetzungen, wie beschrieben, zu deren Umsetzung gegeben.

Punkt 2/BP09 und BP10:

- Die Anordnung von Reihenhäusern und EFM im Planungsgebiet sind unter Klimaschutzaspekten im weiteren Verfahren abzuwägen.
- Als Planungsziel wird aufgenommen:
Kriterien des ökologischen Baues. Dafür werden von der Stadtverwaltung im weiteren Verfahren Maßnahmen, mindestens für die städtischen Flächen und der im Rahmen der DS 0953/21 anzuwerbenden Flächen entwickelt.

Stellungnahme:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkten teilweise gefolgt.

Begründung:

Die Stadt verzeichnet derzeit eine Abwanderung von Einfamilienhaussuchenden in das Umland. Damit verliert die Stadt kontinuierlich Einkommensteuereinnahmen. Diese Verluste schränken die finanziellen Spielräume der Stadt ein. Die Bereitstellung von Grundstücken mit Einfamilienhäusern ist ein gesamtstädtisches Problem. Durch flächensparendes Bauen und Maßnahmen, wie z. B. Dachbegrünung und Regenwasserbewirtschaftung, werden Klimaschutzaspekte mit der Planung berücksichtigt. Die neuen Strukturen werden sich, um erfolgreich zu sein, an den aktuellen Bedürfnissen der künftigen Nutzer und den unabweisbaren Erfordernissen einer Nachhaltigkeit orientieren müssen, dies schließt Aspekte des Klimaschutzes ein.

Gleichwohl gilt es zu beachten, dass die Anforderungen an ökologisches Bauen im Hinblick auf die geltenden baurechtlichen Bestimmungen (u. a. ThürBO, BauGB, EnEV) nicht unerheblich sind.

Darüber hinausgehende Nachhaltigkeitsziele führen zur Erhöhung der anstehenden Baukosten, was in Zielkonflikt mit unter Punkt 1 verfolgten sozialen Zielen geraten kann.

Punkt 1 wird nicht gefolgt. Zu den in Punkt 2 anvisierten Kriterien des ökologischen Baues bedarf es keiner gesonderten Ergänzung der Beschlusspunkte bzw. der Planungsziele der DS 1564/20. Im Rahmen des gesetzlich normierten Bebauungsplanverfahrens sind die umweltrelevanten Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zu ermitteln, zu wichten und abzuwägen. Aspekte der Nachhaltigkeit und des Klimaschutzes sind im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zu berücksichtigen.

Fazit:

Die Stadtverwaltung empfiehlt dem Stadtrat dem Änderungsantrag nicht zu folgen.

Änderung des/der Beschlusspunkte aus Sicht der Stadtverwaltung:

Anlagenverzeichnis

gez. Knoblich
Unterschrift Beigeordneter

14.12.2021
Datum