

# Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung

## Stellungnahme der Stadtverwaltung Erfurt zur Drucksache 2567/23

### Titel der Drucksache

Vorhabenbezogener Bebauungsplan MOP695 "Wohnanlage Tallinner Straße"; Billigung des Entwurfs und öffentliche Auslegung - Drucksache der Fraktion CDU; Fraktion SPD; Fraktion DIE LINKE.; Fraktion BÜNDNIS 90/ DIE GRÜNEN; Fraktion Mehrwertstadt Erfurt

### 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? Ja.

Liegen die finanziellen Voraussetzungen vor? Ja.

### Stellungnahme

Das Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung äußert sich wie folgt zu der von den Fraktionen eingebrachten Drucksache:

Gegenstand der am 8.11.2023 durch die Fraktionen eingebrachten Drucksache 2567/23 sind die Billigung des Entwurfes des Bebauungsplanes MOP695 "Wohnanlage Tallinner Straße" und die Durchführung der öffentlichen Auslegung des Planes. Hierzu ist durch das Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung allerdings bereits am 5.10.2023 die Drucksache 1380/23 mit den durch die KoWo vorgelegten Planunterlagen mit gleichem Ziel im KSD in den Umlauf gegeben worden. Der Vorhabenträgerin ist jedoch schon zu diesem Zeitpunkt mitgeteilt worden, dass im Rahmen der Prüfung im Amt 61 festgestellt wurde, dass die Unterlagen in bestimmten Punkten geändert und präzisiert werden müssen. Um jedoch keine weitere Zeit zu verlieren, wurde vereinbart, den Prozess der Stellungnahmen der Fachämter parallel bis zur Beratung in den Gremien weiterzuführen. Es war weiterhin abgestimmt, die Planung durch das von der KoWo beauftragte Planungsbüro entsprechend der durch die Fachämter abgegebenen Stellungnahmen bis zum Beschluss anzupassen, um sie beschlussreif zu machen. Dies entspricht der bei der LHE üblichen Verfahrensweise. Hier noch einmal ein kurzer Abriss des Projektverlaufs:

In einer Arbeitsbesprechung mit der KoWo ist am 31.08.2022 vereinbart worden, dass bis spätestens Ende September 2022 vollständige und beschlussreife Unterlagen beim Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung eingereicht werden. Im Januar 2023 wurde dann der erste Satz unvollständiger und nicht prüffähiger Unterlagen vorgelegt. Erst Ende April, also sieben Monate nach dem vereinbarten Termin, lag dann ein noch immer überarbeitungsbedürftiger, aber nun vollständiger Satz Planunterlagen beim Amt 61 vor. Um unnötige Doppelarbeit zu vermeiden, konnte bei der Stadtplanung erst jetzt, mit Vorliegen der vollständigen Unterlagen, die inhaltliche Auseinandersetzung mit der Planung beginnen. Seit Mai 2023 wurden Korrekturgespräche mit der KoWo und dem von dort beauftragten Büro geführt. In der Folge wurden bis Anfang November immer wieder Unterlagen eingereicht, die neben den gebotenen und abgestimmten Änderungen auch andere nicht miteinander vereinbarte Änderungen der Planung enthielten. So gestaltete sich die Prüfung der Planungsunterlagen immer wieder unnötig aufwändig. Bereits am 25. Mai ist die KoWo außerdem darauf hingewiesen worden, dass die von ihr vorgesehenen Ausgleichsflächen aus gewichtigen fachlichen Gründen nicht akzeptabel sind. Bezüglich der von der KoWo präferierten Ausgleichsflächen, bei denen es sich um eine Baulandreserve in kommunalem Besitz handelt, wurde

auch hier zur Vermeidung von Verzögerungen von der Stadtplanung angeboten, dass mit dem Vorschlag der KoWo als Platzhalter vorerst weitergearbeitet wird und im weiteren Prozess eine tragfähige Alternative gefunden wird. Das Umwelt und Naturschutzamt hat hierzu bereits entsprechende Vorschläge unterbreitet. Aufgrund einer zwar sinnvollen aber weitgehend fehlenden Bodenbevorratung stehen der Landeshauptstadt Erfurt und der KoWo bedauerlicherweise ohnehin nur wenige Grundstücke zur Verfügung, um durch Konzeptvergaben oder kommunale Bauaktivitäten gleichermaßen qualitätvollen und preisgedämpften Wohnungsbau voran zu treiben. Aus diesem Grund erscheint es höchst unvernünftig potentielle Bauflächen, die im Eigentum der Stadt oder der KoWo stehen, durch Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen einer dringend notwendigen Bebauung zu entziehen. Bei einer späteren Aktivierung dieser dann mit erheblichem Aufwand zu hochwertigen Naturräumen entwickelten Wohnbaupotentiale entstünden, neben der unverantwortlichen Zerstörung der Biotope, erhebliche Mehrkosten, wenn nicht artenschutzrechtliche Sachverhalte eine Bebauung sogar gänzlich ausschließen.

Wenngleich es leider der Realität entspricht, dass einige Fachämter aufgrund der dort vorherrschenden prekären personellen Situation und trotz aller Anstrengungen häufig schlicht nicht in der Lage sind, termingerecht Stellungnahmen abzugeben, stellt sich die Sachlage im vorliegenden Fall aus Sicht der Verwaltung also grundlegend anders dar, als dies scheinbar von außen wahrgenommen wurde.

Nachdem hier nun aufgezeigt werden konnte, dass die Vorlage jeder sachlichen Grundlage entbehrt, ist es notwendig auch etwas Grundsätzliches in Bezug auf die Bauleitplanung zu erläutern.

Für Bauleitplanverfahren ist ein ausdifferenziertes formelles Verfahren gesetzlich vorgeschrieben. Diese Verfahren werden durch das Amt 61 durchgeführt und verantwortet. In diesem Zusammenhang ist durch das Amt sicherzustellen, dass sowohl inhaltlich als auch formell eine hohe Qualität und Rechtssicherheit erreicht wird. Hierbei gilt es zu berücksichtigen, dass die Bauleitplanung durch zahlreiche Gesetzesnovellen und langjährige Rechtsprechung heute einen sehr hohen Komplexitätsgrad erreicht hat. Fehler in Bauleitplanverfahren können für Bauherren allerdings, durch Beanstandungen der höheren Verwaltungsbehörden oder auch Normenkontrollverfahren ausgelöst, massive Verzögerungen und erhebliche wirtschaftliche Schäden nach sich ziehen. Dafür gibt es leider auch in Erfurt unglückliche Fallbeispiele, in denen etwa scheinbar unbedeutende Mängel in der Begründung zu einer Verzögerung von über einem Jahr geführt haben. Das Vorhaben MOP695 "Wohnanlage Tallinner Straße" ist zu wichtig, als dass man notwendige Abstimmungs- und Prüfungsschritte einfach auslassen könnte. Es versteht sich also von selbst, dass das Amt für Stadtplanung und Stadtentwicklung bei Eingriffen in die gesetzlich normierten Verfahrensabläufe von außerhalb jegliche Verantwortung für die Qualität und Rechtssicherheit einer Planung ablehnen muss, weil ihm durch ein solches Vorgehen die Steuerungsmöglichkeiten entzogen werden.

Nach dem hier derzeit vorliegenden Kenntnisstand ist die Drucksache in der guten Absicht eingebracht worden, das Planverfahren zu beschleunigen. Die nun doppelt eingebrachte Drucksache hat allerdings leider das Gegenteil bewirkt, dass nämlich in der Verwaltung Kapazitäten gebunden wurden, um sich mit einer nicht erforderlichen Drucksache zu befassen und hierzu Stellung zu nehmen. Die Mitarbeiter des Amtes für Stadtentwicklung und Stadtplanung sind, wie in der gesamten Stadtverwaltung, hochmotiviert und fachlich erfahren. Sie begleiten jedes Planverfahren, so auch dieses, konstruktiv und zielgerichtet. Obwohl also im Amt 61 mit großem Engagement an dem Projekt gearbeitet wurde, scheint der falsche Eindruck entstanden zu sein, die Verwaltung verzögere das Verfahren. Wir bitten daher in ähnlichen Fällen in der Zukunft die Geschäftsführung der KoWo im Vorfeld mit der Amtsleitung 61 in Kontakt zu treten, um etwaige Bedenken von Seiten der KoWo besprechen und ausräumen zu können. Schließlich erzeugt das durch die vorliegende Drucksache 2567/23 deutlich werdende Misstrauen ggü. der Verwaltung bei den Mitarbeitern doch nur Irritation und Demotivation.

Vor dem Hintergrund der derzeitigen weitgehenden Zurückhaltung privatwirtschaftlicher Wohnungsbauunternehmen ist es aus Sicht der Stadtplanung heute wichtiger denn je, dass die KoWo und die genossenschaftlichen Wohnungsbauunternehmen aktiv werden. Vor diesem Hintergrund hat das Vorhaben MOP695 "Wohnanlage Tallinner Straße" für die Stadtverwaltung höchste Priorität. Im Sinne einer zielgerichteten und konstruktiven Zusammenarbeit bitten wir daher darum, dass die DS 2567/23 zurückgenommen wird.

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

**Anlagenverzeichnis**

gez. Bohm  
\_\_\_\_\_  
Unterschrift Amtsleitung

17.11.2023  
\_\_\_\_\_  
Datum