

Stellungnahme der Stadtverwaltung Erfurt zur Drucksache 2520/17

Titel

Antrag der Fraktionen Freie Wähler / FDP / PIRATEN zur Drucksache 0552/17 Vorhabenbezogener Bebauungsplan BRV700 "Wohnen am Witterdaer Weg" - Einleitungs- und Aufstellungsbeschluss, Billigung des Vorentwurfs und frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Öffentlichkeitsstatus

öffentlich

Stellungnahme

Die Antragsteller stellen folgenden Ergänzungs- und Änderungsantrag:

Die Beschlussvorlage wird in Nr. 8 wie folgt ergänzt:

Mit dem Vorhabenträger ist ein städtebaulicher Vertrag mit folgendem Inhalt abzuschließen:

- *Der Vorhabenträger verpflichtet sich, gemessen am Gesamtwohnraum mindestens 20 % an preisgünstigem Wohnraum (Sozialwohnungen) zu schaffen.*
- *Der Vorhabenträger verpflichtet sich, sich an der Errichtung einer Kindertagesstätte zu beteiligen und eine geeignete Fläche für einen KITA-Neubau im Bebauungsgebiet vorzuhalten.*

Stellungnahme:

Es wird empfohlen, den Antrag wie folgt im ersten Satz anzupassen:

Die Verwaltung wird, soweit rechtlich zulässig und finanziell angemessen, die Aufnahme der nachfolgenden Ziele in den städtebaulichen Vertrag mit dem Vorhabenträger verhandeln.

Die Verwaltung ist in der letzten Stadtratssitzung beauftragt worden, für die Stadt Erfurt ein Baulandmodell zu entwickeln, welches als Zielsetzung bei künftigen Wohnbauvorhaben einen bindenden Mindestanteil an sozialem Wohnungsbau vorsehen soll. Ein wichtiges Element des Baulandmodells wird die Gleichbehandlung von planbedürftigen Vorhaben einer bestimmten Größenordnung sein, sodass Vorhabenträger verlässlich disponieren können.

Beim Vorhaben Witterdaer Weg stellt sich die Situation wie folgt dar:

Ein standortspezifisches, mit allen Akteursgruppen erörtertes und vom Stadtrat beschlossenes Baulandmodell liegt noch nicht vor. Die zur Umsetzung des Baulandmodells notwendigen Arbeitsstrukturen und Personalstellen sind noch nicht geschaffen; dies ist abhängig vom Nachtragshaushalt und der erforderlichen Einstellung von geeigneten qualifizierten Mitarbeitern (dies ist frühestens in einem Jahr zu erwarten).

Die aus der Rechtsprechung abgeleitete, notwendige Angemessenheitsprüfung für eine von der Stadt erhobene Forderung nach einem angestrebten 20%-Anteil von gefördertem Wohnungsbau sowie für die finanzielle Beteiligung an der Errichtung von sozialer Infrastruktur ist bislang nicht erfolgt.

Es ist auch gegenwärtig unklar, ob zum Realisierungszeitpunkt in ausreichendem Umfang

Wohnungsbaufördermittel aus dem Programm ISSP vom Freistaat zur Verfügung gestellt werden können.

Die Einforderung einer Beteiligung an der Errichtung einer Kita an diesem Standort setzt ein Konzept voraus, das nachweisen kann, dass die soziale Infrastruktur durch das Bauvorhaben allein erforderlich wird. Dieses liegt derzeit ebenfalls nicht vor.

Nach § 11 Abs. 1 Nr. 3 BauGB sind grundsätzlich Regelungen zur Finanzierung von städtebaulichen Folgemaßnahmen möglich.

Jedoch unterliegen Städtebauliche Verträge als eine Sonderform der öffentlich-rechtlichen Verträge strengen rechtlichen Anforderungen. Die Regelungsinhalte Städtebaulicher Verträge sind auf den jeweiligen planerischen Einzelfall ausgerichtet und unterliegen einer Reihe von Grenzen und Geboten, die zumindest der angestrebten Forderung nach Beteiligung an der Errichtung einer Kindertagesstätte momentan entgegenstehen.

Städtebauliche Verträge haben den Umständen nach angemessen zu sein. Nach einschlägiger Kommentierung ist eine Gegenleistung angemessen, wenn sie dem Übermaßverbot, dem Grundsatz der Verhältnismäßigkeit folgend, entspricht. D. h., die wirtschaftliche Ausgewogenheit der Höhe von Leistung und Gegenleistung ist zu wahren. Aufgrund des Kopplungsverbotes muss darüberhinaus ein nachweisbarer Sachzusammenhang zwischen Vorhaben und der zu vereinbarenden Gegenleistung bestehen.

Hierzu ist detailliert unter Zugrundelegung einer konkreten Analyse nachzuweisen, dass der zu erwartende Mehrbedarf an KITA-Plätzen durch den Bestand nicht gedeckt ist. Vereinnahmte Mittel oder Flächen sind im zeitlichen Zusammenhang mit dem Vorhaben für die Erstellung der entsprechenden KITA-Plätze zu verwenden.

Der Vorhabenträger hat vorliegend zwar bereits seine grundsätzliche Mitwirkungsbereitschaft bei der Errichtung notwendiger sozialer Infrastruktureinrichtungen geäußert. In welchem finanziellen Umfang dies erfolgen kann ist jedoch noch unklar. Die Bereitschaft zur Gewährleistung eines Anteils sozialen Wohnungsbau liegt ebenfalls vor.

Da die Voraussetzungen für den Abschluss eines wirksamen städtebaulichen Vertrages u. E. derzeit nicht gegeben sind, können ungeachtet dessen Leistungsstörungen des Vertragspartners nicht hinreichend sicher ausgeschlossen werden.

In Anbetracht dieser Sachlage empfiehlt die Verwaltung dringend, den Beschlussvorschlag anzupassen.

Anlagen

gez. Hilge
Unterschrift Beigeordneter 04

15.11.2017
Datum