

Stellungnahme der Stadtverwaltung Erfurt zur Drucksache 0687/18

Titel

Antrag der Ortsteilbürgermeisterin Johannesplatz zur DS 1394/17 - Vorhabenbezogener Bebauungsplan JOP705 "Wohnen am Bürgerpark" - Einleitungs- und Aufstellungsbeschluss, Billigung des Vorentwurfes und frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Öffentlichkeitsstatus

öffentlich

Stellungnahme

Dem unter Beschlusspunkt 4 erwähnten Vorhaben- und Erschließungsplan in seiner Fassung vom 31.01.2018 (Anlage 2) und die Vorhabenbeschreibung (Anlage 3) sollen wie folgt als Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes abgeändert werden:

- 1. Die Fläche für den „Bürgerpark“ soll mindestens 60 % betragen.*
- 2. Der Vorschlag von der Bürgerinitiative „Bürgerpark“ mit einer Längsanordnung (ohne Schenkel) der 4 bis 6 geschossigen Wohnhäuser soll umgesetzt werden.*
- 3. Die oberirdischen Parkplätze sollen aus dem Plan gestrichen und als unterirdische Parkplätze angelegt werden.*
- 4. Die oberirdische Fernwärmeleitung auf dem Postsportplatz soll in die Erde gelegt zu werden.*
- 5. Die Höhen der Gebäude sollen viergeschossig (evtl. nur Staffelgebäude) oder Gebäude mit drei Etagen und Satteldach sein, damit die Firsthöhen wie die unmittelbar angrenzenden Gebäude in der Eislebener Str. 19 - 29 werden.*
- 6. Die Grundstücke 84/6 und 85/2 müssen aus der Planung herausgenommen werden.*

Dazu gibt der **Vorhabenträger** folgende Stellungnahme ab:

...,„Wir (die Sparkasse Mittelthüringen (Red.)) möchten auf dem ehemaligen Postsportplatz, der seit langem eine Brachfläche ist, einen Geschoßwohnungsbau mit ca. 125 Wohneinheiten im unteren und mittleren bis kostengünstigen Mietpreissegment realisieren. Geplant sind zwei U-förmige Baukörper. Damit möchten wir dazu beitragen, den dringenden Bedarf an preiswerten Wohnungen zu befriedigen und zugleich einen städtebaulichen Missstand zu beseitigen. Zudem werden wir im Anschluss an die Wohnbebauung ca. 1/3 der von uns gekauften Gesamtfläche unentgeltlich für den geplanten Bürgerpark zur Verfügung stellen, damit dort Projekte wie z.B. Grünfläche zum Bolzen, Grillplatz usw. durch den Bürgerparkverein entwickelt, umgesetzt und betrieben werden können.

Zu den Änderungswünschen des Ortsteilrats hinsichtlich des Vorentwurfs möchten wir Folgendes erwidern:

zu 1.)

Die Fläche für den Bürgerpark soll nach der jetzigen Konzeption ca. 1/3 der Gesamtfläche von etwa 19.000 m² betragen. Eine Fast-Verdoppelung auf 60 %, wie dies vom Ortsteilrat gefordert wird, entzieht dem Vorhaben die wirtschaftliche Umsetzbarkeit oder würde dazu führen, dass die Freiflächen im bebauten Bereich so reduziert werden müssen, dass sich dadurch der Überbauungsgrad erheblich erhöht und darunter die Attraktivität sowie die Wohnqualität erheblich leiden werden. Es ist im Übrigen nicht zutreffend, dass für den Bürgerpark zwingend ein Flächenanteil über 60 % nötig ist, wie der Ortsteilrat meint.

Als absolutes Maximum für den Anteil des Bürgerparks können wir uns im Rahmen des weiteren Planungsprozesses und in Abhängigkeit möglicher Auflagen in Bezug auf Wegebeziehungen, notwendiger Flächen für Nebenanlagen und Aufstellflächen der Feuerwehr usw. einen Umfang von bis zu 40% vorstellen. Ein darüber hinausgehender Anteil kommt für die Sparkasse Mittelthüringen nicht in Betracht. Wir dürfen daran erinnern, dass dieses Projekt erst durch den Ankauf des Geländes durch die Sparkasse ermöglicht wird, da der Stadt selber dazu die finanziellen Mittel fehlten (Anfrage zur Stadtratssitzung am 16.04.2014, DS 0560/14).

Die Übergabe der Fläche an den Bürgerparkverein hängt im Übrigen davon ab, dass sowohl für die Finanzierung des Vorhabens als auch die laufende Unterhaltung durch den Verein ein schlüssiges Konzept vorliegt. Für die Sparkasse Mittelthüringen als Nachbarn des Bürgerparks ist es wichtig, dass die jetzige Brachfläche umgestaltet und dauerhaft unterhalten/gepflegt wird. Zur Absicherung werden entsprechende vertragliche Regelungen (wie z.B. ein Erbbaurechtsvertrag mit Heimfallklausel oder ein Verkauf mit Rükckerwerbsanspruch und Rückauflassungsvormerkung, Umsetzungs- und Unterhaltungsverpflichtung etc.) getroffen werden müssen.

zu 2.)

Die Architektur und auch die Stellung der Baukörper wurden unter Berücksichtigung aller relevanten Aspekte ausführlich untersucht und im Gestaltungsbeirat der Stadt Erfurt intensiv erörtert sowie entsprechend den Vorschlägen des Beirats modifiziert. Es ist dem Ortsteilrat unbenommen, sich nicht der Auffassung des Gestaltungsbeirats anzuschließen. Gleichwohl sind der Gestaltungsbeirat und seine Bewertungen - danach fügt sich das Vorhaben überzeugend in die vielgestaltige Umgebung ein und es würden angemessene sowie schön gegliederte Räume gebildet - für uns maßgebend. Ebenso geht der Gestaltungsbeirat davon aus, dass die Grünzonen gute Voraussetzungen dafür bieten, alle notwendigen Funktionen sowohl für die Anwohner als auch die Schule als auch den Bürgerparkverein zu schaffen. Es besteht daher seitens der Sparkasse Mittelthüringen keine Bereitschaft, die Grundstruktur der Bebauung nochmals zu ändern.

zu 3.)

Derzeit ist vorgesehen, dass die Hälfte der Stellplätze oberirdisch und die andere Hälfte unterirdisch angelegt werden. Dieser Aspekt muss in der weiteren Planung noch weiter untersucht werden. Insbesondere ist zu berücksichtigen, dass unterirdische Stellplätze nicht nur in der Errichtung, sondern vor allem in der Unterhaltung sehr teuer sind, was die Nebenkosten in die Höhe treibt und letztlich zu Lasten der Mieter geht. Die Forderung des Ortsteilrats, alle Stellplätze unterirdisch anzulegen, ist daher aus wirtschaftlichen Gründen und im Hinblick auf die Zielstellung, preiswerten Wohnraum zu schaffen, nicht realisierbar.

Bei den aktuellen Preisen auf dem Baumarkt wird die Umsetzung eines kostengünstigen

Wohnungsbaus ohnehin schwierig werden, weshalb es notwendig werden könnte, die Variante einer oberirdischen Anlage aller Stellplätze in Erwägung zu ziehen, wenn man am Konzept des kostengünstigen Wohnraums festhalten will.

zu 4.)

Die Fernwärmeleitung verläuft im Bestand oberirdisch. Zurzeit ist aus Kostengründen (250.000 bis 350.000 EUR) nicht geplant, die Fernwärmeleitung unterirdisch verlegen zu lassen, weshalb die Leitung in das Bebauungskonzept integriert worden ist. Die unterirdische Verlegung der Leitung wäre aus gestalterischen Gründen sicher wünschenswert. Genauso wie der (grundsätzlich nachvollziehbare) Wunsch, alle Stellplätze in Tiefgaragen unterzubringen, kollidiert auch die unterirdische Verlegung der Fernwärmeleitung mit dem Ziel, preiswerten Wohnraum zu schaffen. Auf dieses Ziel haben wir die Priorität gesetzt.

zu 5.)

Die Gebäudehöhen bzw. die Zahl der Vollgeschosse leiten sich aus der städtebaulichen Umgebungsbebauung ab. Diese weist eine Bebauung zwischen 3 bis 11 Vollgeschossen aus, so dass der Ansatz einer vier- bis sechsgeschossigen Bauweise nicht zu beanstanden ist. Ob und welche Staffelungen vorzunehmen sind, ist im weiteren Planungsprozess zu konkretisieren und als Festsetzung im Bebauungsplan zu regeln. Auch insoweit ist auf die positive Stellungnahme des Gestaltungsbeirats zu verweisen.

zu 6.)

Die Flurstücke 84/6 und 85/2 sind nicht Gegenstand der Planung und müssen/können daher nicht aus der Planung herausgenommen werden. Der Maßstab des Plans ist so gewählt worden, dass man die Lage der geplanten Baukörper zu den benachbarten Gebäuden sehen und nachvollziehen kann. Nur deshalb sind die beiden erwähnten Grundstücke auf dem Plan dargestellt. Die erwähnte „wilde Parkfläche“ sowie die Fläche des „verwaahlosten ehemaligen Versorgungszentrums“ haben mit unserem Vorhaben nichts zu tun. Der Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans umfasst lediglich die in der Planzeichnung mit der gestrichelten Signatur umrandete Fläche des ehemaligen Postsportplatzes.

In grundsätzlicher Hinsicht noch folgende Anmerkungen:

Aktuell geht es um die Einleitung des Bauleitplanverfahrens und die Bestätigung eines Vorentwurfs, also nicht um den endgültigen Plan. Soweit sich in den beiden Stufen der Bürger- und TöB-Beteiligung neue Gesichtspunkte ergeben, wird man diese berücksichtigen und in die Abwägung einstellen. Daher gibt es - unabhängig davon, dass wir die Forderungen des Ortsteilrats für nicht begründet erachten - im jetzigen Stadium keinen Grund, den Entwurf zu ändern.

Weiter ist zu berücksichtigen, dass in einem Bebauungsplan/Vorhaben- und Erschließungsplan regelmäßig nicht alle Belange und Interessen, die in § 1 Abs. 6 BauGB genannt werden, in vollem Umfang berücksichtigt werden können. Ein Bauleitplan ist daher immer das Ergebnis einer Abwägung, bei der bestimmten Belangen den Vorrang einzuräumen und andere Belange ganz oder teilweise zurücktreten müssen. Die vorliegende Planung ist in diesem Sinn ein ausgewogener Kompromiss.

Wir als Sparkasse Mittelthüringen wollen unter Berücksichtigung der Ziele der Stadt Erfurt eine Wohnbebauung im mittleren bis günstigen Preissegment realisieren und Umsetzung der durch die Bebauung der Brachfläche sowie die unentgeltliche Zurverfügungstellung einer Fläche von ca. 6.300 m² für den Bürgerparkverein an der Aufwertung des Stadtteils mitwirken. Eine weitere Vergrößerung des Anteils für den Bürgerpark und die weiteren Forderungen des Ortsbeirats würden aber sowohl die Wirtschaftlichkeit infrage stellen als auch zu Miethöhen führen, die dem gemeinsamen Konzept der Sparkasse und der Stadt Erfurt zuwiderlaufen. Wir möchten daher mit dem jetzt vorliegenden Entwurf in das weitere Bauleitplanverfahrens gehen und bitten darum, dies in der Vorlage für die städtischen Gremien entsprechend deutlich zu machen."

Anlagen

Börsch

Unterschrift Amtsleiter 61

05.04.2018

Datum