

Der Oberbürgermeister

Landeshauptstadt Erfurt . Der Oberbürgermeister . 99111 Erfurt

Die SPD Fraktion
im Erfurter Stadtrat
Herr Dr. Warweg
Fischmarkt 1
99084 Erfurt

**DS 0720/18 - Anfrage nach § 9 Abs. 2 GeschO zur Stadtratssitzung am
18.04.2018 - Baumöglichkeiten für Einzelhäuser - öffentlich**

Journal-Nr.:

Sehr geehrter Herr Dr. Warweg,
in Ihrer Anfrage führen Sie folgendes aus:

Erfurt,

Erfurt wächst, Wohnkomplexe, überwiegend im mehrgeschossigen Wohnungsbau werden regelmäßig über B-Pläne im Stadtrat auf den Weg gebracht. Es besteht aber immer noch der Bedarf, auf kleineren Flächen sowohl im geschlossenen Stadtgebiet als auch in Ortsteilen, einzelne Ein- oder auch Mehrfamilienhäuser in privater Initiative zu bauen.

Die dabei genannten Flächen sind in aller Regel durch unterschiedliche Planungen für eine einfache Baugenehmigung nicht zugänglich. Abhilfe bei städtebaulich möglicher und auch gewünschter Bebauung geht nur über entsprechend aufwendige B-Pläne. Vor diesem Hintergrund bitte ich um die Beantwortung folgender Fragen:

Zu Ihren Fragestellungen möchte ich Ihnen nachfolgende Beantwortung geben:

zu (1) Sind der Verwaltung solche Flächen bekannt und wie viele sind es etwa?

Aus der Fragestellung wird entnommen, dass es sich bei den von Ihnen angefragten kleineren Flächen, um solche Areale handelt, die aufgrund ihrer Flächengröße für die Errichtung lediglich eines Einzelhauses oder wenige Einzelhäuser (d.h. 1 bis maximal 5) für die Selbstnutzung mit wenigen Wohneinheiten (WE) geeignet sind. (Diese Einschränkung wird unterstellt, da im Rechtssinne auch ein Hochhaus des Wir-Quartiers ein Einzelhaus darstellt.)

Ein Überblick über Flächen dieser Größenordnung, auf denen einzelne Ein- oder Mehrfamilienhäuser z. B. im Wege einer Lückenschließung oder Nachverdichtung bereits nach § 34 BauGB zulässig wären bzw. durch Bebauungsplan zulässig gemacht werden könnten besteht nicht.

Inwieweit aus Gründen der geforderten geordneten städtebaulichen Entwick-

Seite 1 von 2

lung derartige baugrundstücksbezogene Planungen ggf. einer Bauleitplanung zugänglich gemacht werden können, kann nur im Einzelfall bewertet werden.

Aufgrund der Vielzahl diesbezüglicher Flächen, der Dynamik des Baugeschehens und des Erfordernisses einer individuellen Einzelfallprüfung zur Bewertung der planungsrechtlichen Zulässigkeit ist eine entsprechende Erhebung aus Sicht der Stadtverwaltung nicht zweckmäßig und mit einem vertretbaren Aufwand nicht umzusetzen.

zu (2) Wie hoch schätzt die Verwaltung die aktuellen Kosten für entsprechende B-Pläne für einzelne Häuser ein.

Nach der HOAI bezieht sich das Mindesthonorar für Bebauungspläne auf eine Flächengröße bis 0,5 ha und für einen Grünordnungsplan sogar auf eine Flächengröße bis 1,5 ha.

Dann heißt, dass bei vergleichbaren Anforderungen das Honorar für einen Bebauungsplan mit 500 m² Geltungsbereich und nur einem Einfamilienhaus mit 1 WE identisch mit einem Bebauungsplan für 5000 m² und einer Bebauung mit 50 WE im Geschosswohnungsbau wäre.

Die Kosten eines Bebauungsplanverfahrens für ein Einzelhaus mit Erfordernis eines Lärmgutachtens und einem Artenschutzgutachten betragen bei Zugrundelegung einer Honorarzone III Mindestsatz (ohne Betrachtung der Kosten des Verwaltungsaufwandes) inkl. MwSt. aktuell insgesamt etwa 25.000 €.

Ungeachtet der Kostenübernahme von Vorhabenträgern ist zudem Folgendes zu beachten:

Die gesetzlichen Verfahrensanforderungen an Bebauungspläne bestehen in gleicher Weise, sodass der Verwaltungsaufwand (Durchführung der Verfahrensschritte, Betreuung und Prüfung der Planungsleistungen, Erstellung der Abwägung etc.) identisch ist. Die personellen Ressourcen in der zuständigen Abteilung des Amtes für Stadtentwicklung und Stadtplanung sind derzeit mehr als ausgelastet. Selbst prioritäre Bebauungspläne mit hohen WE-Zahlen können teilweise nicht termingerecht abgewickelt werden. Die Zahl der gleichzeitig durchführbaren Bebauungsplanverfahren ist begrenzt.

In der derzeitigen Situation würde jeder Bebauungsplan für ein Einzelhaus eine Entscheidung gegen einen Bebauungsplan mit einer vielfachen Zahl von WE darstellen.

Mit freundlichen Grüßen

A. Bausewein