

Stellungnahme der Stadtverwaltung Erfurt zur Drucksache 0816/18

Titel

Antrag der Fraktion DIE LINKE zur Drucksache 0410/18 Vorhabenbezogener Bebauungsplan BRV680 "Wohnen am Walkstrom" - Abwägungs- und Satzungsbeschluss

Öffentlichkeitsstatus

öffentlich

Folgender Ergänzungs- / Änderungsantrag wird gestellt:

Die Drucksache wird wie folgt ergänzt:

BP 03:

Bei dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan BRV680 "Wohnen am Walkstrom" ist sozialer Wohnungsbau in Höhe von 20 Prozent umzusetzen.

Begründung:

Es mangelt in der Landeshauptstadt Erfurt an bezahlbarem Wohnraum für niedrige Haushaltseinkommen, sozialer Wohnungsbau ist zu fördern.

Dazu geben wir folgende Stellungnahme ab:

Es handelt sich bei der vorliegenden Planung um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Das Planverfahren läuft seit dem 07.09.2016. Der Vorhabenträger hat mit Schreiben vom 28.10.2015 den Antrag auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens nach § 12 Abs. 2 BauGB zur Realisierung einer Wohnbebauung gestellt. Der Einleitungs- und Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan BRV680 wurde mit Beschluss Nr. 2383/15 durch den Stadtrat am 07.09.2016 gefasst und im Amtsblatt der Stadt Erfurt veröffentlicht. Die gesetzlich vorgeschriebenen Beteiligungen der Öffentlichkeit und Behörden wurden durchgeführt und ein entsprechender Abwägungsvorschlag erarbeitet. Mit der vorliegenden Drucksache soll der Satzungsbeschluss gefasst werden.

In seiner Sitzung am 07.03.2018 hat der Stadtrat den Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan BRV680 beschlossen. Einen im Rahmen der Sitzung behandelten Änderungsantrag (DS0574/18), der eine Belegungsbindung von 20% sozialem Wohnungsbau zum Inhalt hatte, hat der Stadtrat abgelehnt. In der Stellungnahme der Verwaltung zum Änderungsantrag DS0574/18 wurde dabei auf Folgendes verwiesen:

"Der Stadtrat hat am 06.09.2017 i. R. e. Ergänzungsantrages zum Vorhabenbezogener Bebauungsplan BRV680 "Wohnen am Walkstrom" - Billigung der Zwischenabwägung und des Entwurfs und öffentliche Auslegung (DS 1248/17) beschlossen, den Oberbürgermeister damit zu beauftragen zu prüfen, ob im betreffenden Bebauungsplan eine Belegungsbindung in Höhe von 20 % für sozialen Wohnungsbau gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 7 und 8 BauGB möglich ist. Das Ergebnis der Überprüfung sollte in die weitere Bearbeitung des Bebauungsplanes aufgenommen werden. Mit dem Investor sind entsprechende Gespräche und Verhandlungen zu führen.

Nach Beschlussfassung wurden durch die Verwaltung hierzu Verhandlungen mit dem Vorhabenträger, der FINCON Real Estate Invest GmbH, und der Sparkasse Mittelthüringen, aufgenommen. Der Vorhabenträger fungiert als Projektentwickler für die Sparkasse Mittelthüringen. Der Vertragspartner hat das Ansinnen des Stadtrates auf Integration von Sozialwohnungen in die vorliegende Planung zu einem solch späten Zeitpunkt abgewiesen. Die Gründe hierfür wurden im Sachverhalt zur DS 2771/17 im Einzelnen dargelegt.

Nachfolgend wurden die vorgebrachten Argumente des Investors und die vorhandenen Rahmenbedingungen durch die Verwaltung geprüft. Dabei war ebenfalls zu berücksichtigen, dass

- ein standortspezifisches mit allen Akteursgruppen erörtertes und vom Stadtrat beschlossenes Baulandmodell noch nicht vorliegt,
- das bereits sehr fortgeschrittene Vorhaben als frei finanziertes Wohngebäude und ohne mietpreisgebundene Wohnungen kalkuliert wurde,
- der Vorhabenträger nach der bisherigen Beschlusslage nicht davon ausgehen musste Sozialwohnungen bereit zu stellen,
- vorab eine Angemessenheitsprüfung des angestrebten 20%-Anteils nicht erfolgt ist sowie
- vorab hätte geprüft werden müssen, in wie weit und in welchem Umfang die Wohnungsgrundrisse und -größen den Richtlinien für Sozialwohnungen entsprechen.

Nach Abwägung der bestehenden Rahmenbedingungen und vorgebrachten Argumenten ist festzustellen, dass eine Planänderung im Sinne des o. g. Ergänzungsantrages für das vorliegende Planverfahren nicht mehr möglich ist. Auf dieser Basis wurde der vorliegende Durchführungsvertrag gemeinsam mit den zu beteiligenden Ämtern und dem Vertragspartner endverhandelt. Der Durchführungsvertrag wurde am 12.11.2017 durch den Vertragspartner unterzeichnet.

Die Notwendigkeit, bezahlbaren Wohnraum für niedrige Haushaltseinkommen zu fördern, hat die Verwaltung bereits erkannt und strebt mit der DS 1308/17 die Entwicklung eines Erfurter Baulandmodells an. Dieses Baulandmodell ist zwingende Voraussetzung, künftig in allen planbedürftigen Wohnungsbauprojekten einen bindenden Mindestanteil an sozialem Wohnungsbau vorzusehen.

Voraussetzung hierfür ist es, dass das Baulandmodell den Anforderungen der Angemessenheit genügen kann, das heißt dass es bei Anwendung des Modells aus der Sozialpflichtigkeit des Eigentums heraus nicht zu insgesamt unangemessenen Eingriffen in das verfassungsrechtlich geschützte Privateigentum kommt.

Eine, im Vorgriff auf ein austariertes und beschlossenes Baulandmodell, einseitige und im Einzelfall ungeprüfte Verpflichtung des Investors zur Errichtung einer pauschalen Anzahl an Sozialwohnungen widerspricht dem Angemessenheitsprinzip Städtebaulicher Verträge. Ein solcher Vertrag hätte, vorausgesetzt der Vertragspartner würde ihn überhaupt annehmen, voraussichtlich vor Gericht keinen Bestand. Abgesehen von den rechtlichen Folgen könnte damit die Neubautätigkeit auch deutlich verlangsamt oder abgeblockt werden, was auch kontraproduktiv wäre."

Wir empfehlen daher, von einer Ergänzung des Beschlusspunktes 3 abzusehen. Sofern dem Änderungsantrag stattgegeben werden wird, weisen wir darauf hin, dass sich der Abschluss des Planverfahrens um unbestimmte Zeit verzögern wird.

Anlagen

gez. Börsch
Unterschrift Amtsleiter

17.04.2018
Datum