

Stellungnahme der Stadtverwaltung Erfurt zur Drucksache 1374/18

Titel

Antrag der Fraktion DIE LINKE zur Drucksache 2761/17 - Vorhabenbezogener Bebauungsplan KRV684 "Alter Posthof" - Billigung des Entwurfs und öffentliche Auslegung

Öffentlichkeitsstatus

öffentlich

Folgender Ergänzungs- / Änderungsantrag wird gestellt:

Die Drucksache wird wie folgt ergänzt:

BP 04 neu:

Bei dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan KRV684 "Alter Posthof" 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 wird folgende Stellungnahme abgegeben:

Aufgrund der Notwendigkeit, bezahlbaren Wohnraum für niedrige Haushaltseinkommen zu fördern, wurde die Entwicklung eines Erfurter Baulandmodells vom Stadtrat beschlossen. Dieses ist zwingende Voraussetzung, künftig in allen planbedürftigen Wohnungsbauprojekten einen bindenden Mindestanteil an sozialem Wohnungsbau vorzusehen.

Da sich das Erfurter Baulandmodell noch in Erarbeitung befindet, wird die Anwendung einer Stichtagsregelung mit der DS 0983/18 dem Stadtrat in gleicher Sitzung zur Entscheidung vorgelegt. Danach sollen planbedürftige Wohnungsbauvorhaben, für die der Stadtrat bereits den Entwurf des Bebauungsplans beschlossen hat, nicht mehr unter die Regelungen des Erfurter Baulandmodells fallen.

Die Anwendung des Baulandmodells für die Umsetzung sozialen Wohnungsbaus in Höhe von 20 Prozent bei diesem Vorhaben wurde geprüft und eine Stellungnahme des Vorhabenträgers eingeholt. Dabei ist folgendes festzustellen:

Mit der vorliegenden Drucksache soll der Beschluss der Öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfs gefasst werden. Das Vorhabenkonzept einschließlich der notwendigen Gutachten wurde in einem umfangreichen 2-jährigen Abstimmungsprozess erarbeitet, das in den wesentlichen Grundzügen durch den Bebauungsplanentwurf festgesetzt wird.

Der Einleitungs- und Aufstellungsbeschluss einschließlich der frühzeitigen Beteiligungen der Öffentlichkeit und Behörden wurde durch den Stadtrat bereits am 03.03.2016 (Nr. 2649/15) gefasst.

Nach Prüfung der bestehenden Rahmenbedingungen und vorgebrachten Argumenten des Vorhabenträgers ist festzustellen, dass eine Änderung im Sinne des o. g. Ergänzungsantrages für das vorliegende Planverfahren nicht mehr zumutbar ist.

Hierbei ist zu berücksichtigen, dass

- nach der Stichtagsregelung die Anwendung des Baulandmodells für die vorliegende Planung nicht greift,

- die bereits sehr fortgeschrittene Vorhabenplanung als frei finanziert Wohnungsbau und ohne mietpreisgebundene Wohnungen kalkuliert wurde,
- der Vorhabenträger nach der bisherigen Beschlusslage nicht davon ausgehen musste, Sozialwohnungen bereit zu stellen,
- die Wohnungsgrundrisse und -größen den Richtlinien für Sozialwohnungen nicht entsprechen
- der Vorhabenträger bereits für das gesamte Vorhaben vertragliche Verpflichtungen aufgrund des Verkaufs an einen Investor eingegangen ist.

Darüber hinaus ist die Voraussetzung für die Anwendung des Baulandmodells, dass dieses 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.

Wir empfehlen daher, von einer Ergänzung um den Beschlusspunkt 4 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

27.06.2018
Datum