

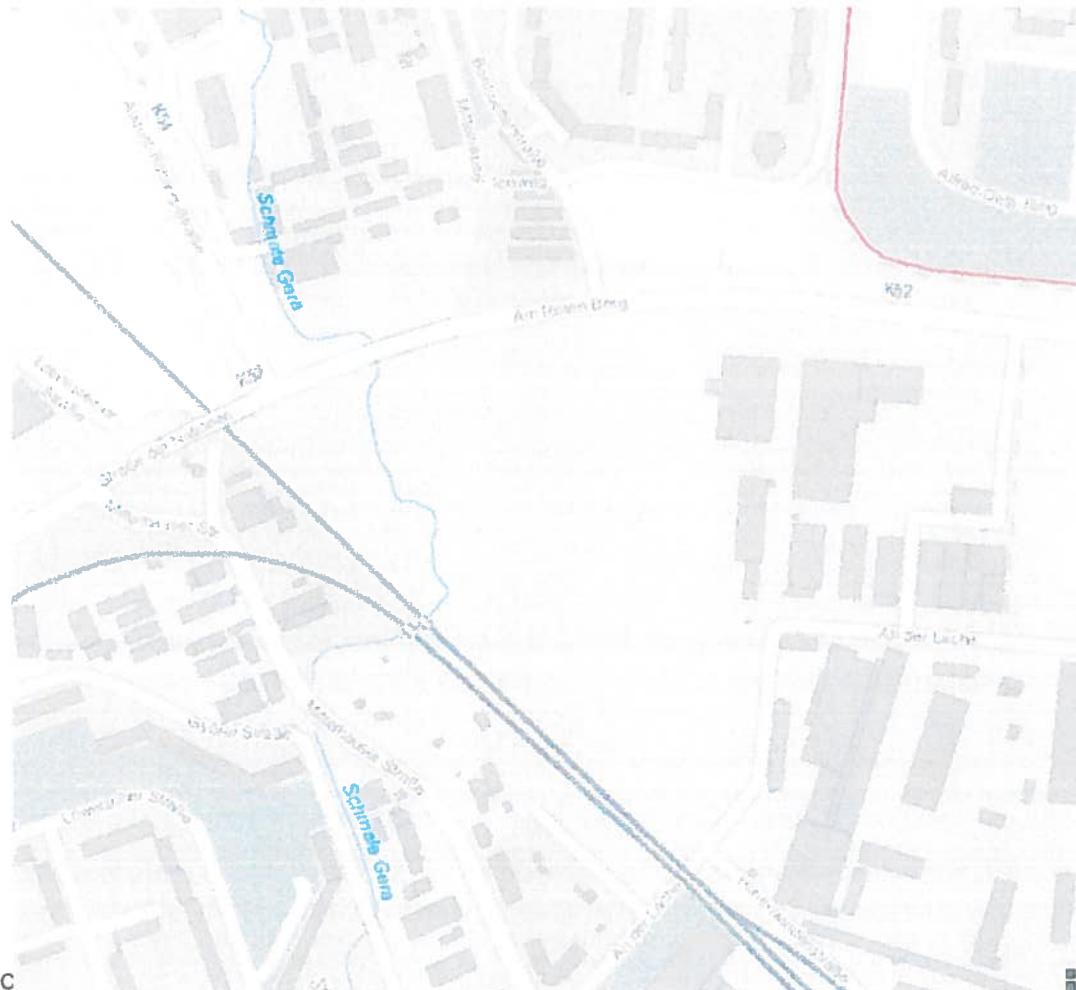
Wohnbebauung im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Gewerbe An der Lache“

Sehr geehrter Herr Hilge,
sehr geehrter Herr Börsch,
sehr geehrte Damen und Herren,

nachdem es bereits in der Vergangenheit mehrere Gespräche über eine Änderung des Bebauungsplans „Gewerbe an der Lache“ und eine mögliche Wohnbebauung gegeben hat, stellen wir nunmehr formell den Antrag

im Bereich zwischen den Straßen „Am Roten Berg“, „An der Lache“ und der Bahnstrecke zwischen Erfurt und Nordhausen den bestehenden Bebauungsplan HOS439 „Gewerbe An der Lache“ sowie den Flächennutzungsplan dahingehend zu ändern, dass in diesem Bereich eine Wohnbebauung zulässig wird.

Es geht um die im Eigentum der BFE stehenden Grundstücke in Erfurt-Nord mit einer Gesamtfläche von ca. 63.000 qm, die in der folgenden Abbildung rot umrandet ist.



Wir sind nach wie vor der Auffassung, dass eine Wohnbebauung an diesem Standort mit sozialverträglichen Mieten eine gute Lösung für alle Beteiligte und insbesondere die Bürger in Erfurt ist. Wir haben die Bedenken, die gegen das Vorhaben geltend gemacht worden sind, noch einmal geprüft. Diese sprechen keinesfalls zwingend gegen das Vorhaben an diesem Standort. Daher möchten wir Ihnen sowie den Vertretern der Fraktionen unser Vorhaben noch einmal vorstellen.

1. Unternehmen und Vorhaben

Die Beton Fertigteilbau GmbH ist ein Erfurter Traditionsunternehmen mit 60jähriger Erfahrung im Sektor der Betonfertigteilbranche und dem Wohnungsbau. Unsere Wurzeln liegen im ehemaligen Wohnungsbaukombinat Erfurt (WBK). Damals produzierten und montierten wir in den neuen Bundesländern die Großwohnsiedlungen (Wohnplattenbauten). In den Neunzigern brach der Wohnungsbau ein und die Nachfrage nach Industriebauten wuchs. Seit 2015 wächst die Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum. Mit unserem Know-How im Bereich der Beton-Fertigteilbauelemente und unseren Erfahrungen im Wohnungsbau haben wir ein „Erfurter Systemhaus“ entwickelt, das die Vorzüge der früheren Plattenbauten (insbesondere die effiziente und preisgünstige Herstellung) mit den aktuellen Anforderungen u.a. in den Bereichen Wohnkomfort, Grundrisse, technische Gebäudestandards kombiniert.

Wir möchten an dem Standort „An der Lache“ erstmals das „Erfurter Systemhaus“ mit insgesamt ca. 28 Häusern bzw. ca. 224 Wohnungen realisieren, um in Anlehnung an die früheren Plattenbauten einen modernen Wohnpark zu bezahlbaren Mieten zu schaffen.

Einen Lageplan mit einem ersten Entwurf sowie Ansichten fügen wir als **Anlagen 1 bis 3** bei.

2. Grundstück

Wir haben das Grundstück im Jahr 2014 erworben. Vorher hat es der Fa. Scholz Recycling GmbH gehört, die es als Lager- und Umschlagsfläche genutzt hat. Ein Teil der Grundstücke wurde als Kiesabbaufäche genutzt und später mit Bauschutt aufgefüllt. Das Grundstück liegt bereits seit 2011 brach und wird nicht mehr genutzt. Für einen Kauf oder eine Anmietung hat es bisher keine Interessenten gegeben. Ursächlich dafür sind u.a. die Erschließungsmöglichkeiten und der Zuschnitt, die beide für die zulässige gewerbliche Nutzung eher ungünstig sind.

Für größere innerstädtische Gewerbeflächen gibt es außerdem generell nur ein geringes Interesse. Unternehmen, die größere Flächen suchen, bevorzugen Neustandort in Gewerbe- und Industriegebieten mit großen Abständen zur nächsten Wohnbebauung.

Soweit also in der Vergangenheit von städtischer Seite u.a. darauf abgestellt worden ist, dass es sich um eines der wenigen innerstädtischen Gewerbegrundstücke handeln würde, ist zu konstatieren, dass es dafür seit über ca. 7 Jahren keinen Bedarf bzw. keinen Interessenten gegeben hat und dies vermutlich in den nächsten Jahren nicht anders sein wird.

3.

In den bisher geführten Gesprächen wurden von Seiten der städtischen Ämter ferner einige Bedenken geltend gemacht, die im Wesentlichen die Aspekte Altlasten/Abfälle, Klima, Lärm und Entschädigungsansprüche betreffen. Daraus ergeben sich aus unserer Sicht keine Gründe, die der geplanten Wohnbebauung zwingend entgegenstehen.

Altlasten/Abfälle

Die auf dem Gelände vorhandenen Abfälle müssen ordnungsgemäß entsorgt werden. Dieser Punkt muss noch näher untersucht werden, was aber erst Sinn macht, wenn die beantragte Umnutzung in ein Wohngebiet und die damit verbundene Änderung des Bebauungsplans/Flächennutzungsplans nicht mehr grundsätzlich ausgeschlossen wird. Berücksichtigt man, welche Kosten ein Grunderwerb an anderer Stelle mit sich bringen würde, gehen wir davon aus, dass die Kosten für eine Altlastensanierung/Entsorgung von Abfällen finanzierbar sind. Aufgrund der historischen Nutzung sowie erster Untersuchungen handelt es sich nicht um einen kontaminierten Altstandort mit einem größeren Altlastenproblem. Dafür spricht auch der Umstand, dass aufgrund der Untersuchungen, die bis 1993 gemacht worden sind, kein akuter Handlungsbedarf für eine Altlastensanierung gesehen wurde. Dass bei einer Wohnnutzung andere Maßstäbe als bisher anzusetzen sind, ist uns bewusst. Entsprechende Maßnahmen sind aber, nicht zuletzt unter Berücksichtigung der hohen Grundstückspreise für vergleichbare nicht belastete Standorte, finanzierbar.

Klima

Es wurde eingewandt, dass sich das Vorhaben in der Klimaschutzzone II. Ordnung befindet. Zum einen können Klimabelange durch Freihalteflächen in den Randbereichen gewährleistet

werden (siehe Lageplan, Anlage 1). Damit wird den Forderungen zum Klima aus der Stellungnahme des Umwelt- und Naturschutzamtes vom 16.12.2015 Rechnung getragen.

Zum anderen sieht auch der jetzt vorliegende Bebauungsplan keine entsprechenden Freiflächen vor. Da dieser (einfache) Bebauungsplan nach § 30 Abs. 3 BauGB auch keine Festsetzungen zur GRZ enthält, richtet sich der Überbauungsgrad nach der Umgebungsbebauung. Diese weist zumindest teilweise eine sehr verdichtete Bebauung auf, sodass die infrage stehende Fläche aktuell ohne Rücksicht auf die erwähnten Klimabelange weitestgehend überbaut werden könnte. Mit der Änderung des Bebauungsplans würde insoweit sogar eine Verbesserung der klimatischen Bedingungen einhergehen.

Lärm

Ein weiterer Gesichtspunkt sind Lärmimmissionen durch gewerbliche Betriebe und die Bahnstrecke. In der Umgebung des geplanten Wohnstandortes sind aktuell keine Betriebe mit erheblichen Lärmemissionen angesiedelt. Es gibt zumindest derzeit kein Lärmproblem. Davon geht auch die Stellungnahme des Umwelt- und Naturschutzamtes vom 16.12.2015 aus.

Dieser Status ist für die Zukunft durch eine Änderung des Bebauungsplans dauerhaft abzusichern, was durch die Festlegung der gewerblichen Nutzung auf nicht störende Gewerbebetriebe grundsätzlich möglich ist. Dazu liegt eine Stellungnahme von Herrn Rechtsanwalt Friege (Bergerhoff Rechtsanwälte) vor (**Anlage 4**).

Soweit der infrage stehende Bereich Immissionen durch Straßen- und Schienenverkehr ausgesetzt ist, müsste dies im Detail gutachterlich untersucht werden. Schon aufgrund der räumlichen Abstände dürfte dieser Gesichtspunkt einer Wohnnutzung nicht grundsätzlich entgegenstehen, zumal die Gebäude ohne weiteres so ausgerichtet werden können, das in Richtung der Bahntrasse bzw. der Straße „Am Roten Berg“ ausschließlich die weniger bzw. nicht lärm-sensiblen Nutzungen (Treppenhäuser, Bäder, Küchen) vorhanden sind.

4.

Zusammenfassend lässt sich sagen, dass das Vorhaben auch unter Berücksichtigung der bisher geltend gemachten Bedenken realisierungsfähig ist. Es besteht somit die Möglichkeit, auf einer Brachfläche, für die es in den letzten Jahren keinen ernsthaften Interessenten gegeben hat und für die es vermutlich auch in den nächsten Jahren keinen Bedarf hinsichtlich einer

gewerblichen Bebauung gibt, sinnvoll für ca. 224 Wohnungen in einem preisgünstigen Segment zu nutzen.

Aktuell geht es außerdem ausschließlich darum, einen entsprechenden Planungsprozess in Gang zu setzen, in dem dann natürlich auch die möglichen Problemfelder weiter untersucht werden müssen. Es versteht sich von selbst, dass die Kosten, die im Zusammenhang mit der Bauleitplanung (Änderung von Bebauungsplan und Flächennutzungsplan) sowie den dafür eventuell notwendigen Gutachten entstehen, von der BFE getragen werden. Diesbezüglich sind wir gerne bereit, einen entsprechenden städtebaulichen Vertrag mit der Stadt Erfurt abzuschließen. Uns ist schließlich bewusst, dass sich aus einem Aufstellungsbeschluss keine weiteren Ansprüche und insbesondere auch kein Anspruch auf Änderung der bestehenden Bauleitpläne ergibt (§ 1 Abs. 3 Satz 2 BauGB).

Wir bitten, unser Vorhaben im Bauausschuss vorstellen zu können und stehen natürlich für Rückfragen und weitere Informationen zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen
Beton Fertigteiltbau Erfurt GmbH

