

Stellungnahme der Stadtverwaltung Erfurt zur Drucksache 2179/18

Titel

Ä./E.-Antrag der Ortsteilbürgermeisterin Marbach zur DS 0617/18 - Aufstellung einer Ergänzungssatzung für den Ortsteil Marbach, Schwarzburger Straße 66 bis 70

Öffentlichkeitsstatus

öffentlich

Stellungnahme

Der Ortsteilrat Marbach stimmt einer Änderung der DS 0617/18 – "Aufstellung einer Ergänzungssatzung für den Ortsteil Marbach, Schwarzburger Straße 66 bis 70" einstimmig zu.

Der stellv. Ortsteilbürgermeister wird beauftragt nachstehenden Änderungsantrag zu stellen:

*Die Beschlusspunkte 02 und 03 werden wie folgt **ersetzt**:*

02

Der Oberbürgermeister wird beauftragt, dem Stadtrat bis Ende I. Quartal 2019 des Aufstellungsbeschluss für eine Ergänzungssatzung vorzulegen.

03

Mit den Grundstückseigentümern ist durch die Stadtverwaltung Erfurt ein Vertrag zur Übernahme der entstehenden Kosten durch die Grundstückseigentümer abzuschließen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Mit der Übernahme der Kosten durch die Grundstückseigentümer wird einer der bisherigen Hinderungsgründe ausgeräumt.

In der Stellungnahme der Stadtverwaltung zur DS 0617/18 vom 03.04.2018 wurde jedoch auf weitere wichtige Aspekte verwiesen, die aus Sicht der Stadtverwaltung unabhängig von der Kostenübernahme weiterhin von hoher Bedeutung für die Entscheidung sind. Dazu gehören:

- Prioritätensetzung beim Einsatz der sehr begrenzten personellen Ressourcen für die Bauleitplanung
- Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung
- Ausschluss einer negativen Vorbildwirkung

Wie bereits mehrfach dargestellt, ist eine Ergänzungssatzung ungeachtet der Kostenübernahme mit einem nicht unerheblichen Einsatz von personellen Ressourcen der Stadtverwaltung zur Verfahrenssteuerung verbunden, der sich nicht wesentlich von einem Bebauungsplanverfahren unterscheidet.

In Anbetracht des Erfordernisses, ausreichend neues Bauland für den anhaltend hohen Bedarf an neuem Wohnraum auszuweisen, stünde die Erarbeitung dieser Ergänzungssatzung somit in unmittelbarer Konkurrenz zu anderen Planverfahren. Aus Sicht der Stadtverwaltung ist es notwendig, die begrenzten Ressourcen effektiv für die Lösung der stadtentwicklungsrelevanten Vorhaben einzusetzen.

Im Ergebnis von Neueinstellungen steht dem Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung eine zusätzliche Planstelle zur Verfügung, die in Kürze –neben einer anderweitigen Nachbesetzung– mit einer qualifizierten Mitarbeiterin neu besetzt wird.

Dem steht jedoch gegenüber, dass aufgrund des erheblichen Personalmangels und der hohen Anzahl planbedürftiger Vorhaben insbesondere auch im Bereich Wohnungsbau mehrere wichtige Planverfahren über Monate in der Bearbeitung zurückgestellt werden mussten.

Hierbei handelt es sich unter anderem um die vorhabenbezogenen Planverfahren:

- ILV714 - "Wohnen an der Heiligen Mühle" mit 120 neuen Mietwohnungen,
- ILV715 "Wohnquartier Hans-Sailer-Straße" mit über 100 neuen Mietwohnungen,

ferner um die Planverfahren

- LIN587 "Am Tonberg" mit der Ansiedlung des Bauhaus Baumarktes sowie
- EFS034 "Weimarische Straße, Teilgebiet 2", für die Vorhaben T.E.C. und Audi-Autohaus Glinicke.

Aus Sicht der Stadtverwaltung ist es erforderlich den erfreulichen, aber auch begrenzten Ressourcenzuwachs zunächst in die Abarbeitung dieser zurückgestellten sowie mehrerer nur verzögert bearbeiteten Planverfahren zu investieren.

Für das antragsgegenständliche Vorhaben in Marbach kann hingegen schwer ein öffentliches Interesse abgeleitet werden, es ist rein privatnützig für einen einzigen Grundstückseigentümer, da die anderen Eigentümer entsprechende Genehmigungen bzw. Bestandsschutz für ihre Gebäude und Wohnnutzungen nachweisen können.

Zu beachten ist dabei insbesondere auch, dass es in der Stadt eine Vielzahl von Eigentümern in vergleichbarer Konstellation gibt, die in gleicher Weise an einer Veränderung der planungsrechtlichen Situation zur Schaffung von neuen Baumöglichkeiten auf Einzelgrundstücken interessiert sind und derartige Anliegen an die Stadtverwaltung herangetragen haben.

Hier besteht das Risiko, dass eine aus Gleichbehandlungsgesichtspunkten erwachsende Vielzahl von derartigen Bagatellplanungen erhebliche Kapazitäten bindet und dies zu einer deutlichen Beeinträchtigung der Planungs- und Bautätigkeit in der Gesamtstadt führen kann.

Diese Erwägungen beziehen sich ausdrücklich nicht auf einen "Vorrang" von Planverfahren für den Geschoss- oder Mietwohnungsbau. Der Verwaltung ist seit längerem bekannt, dass dringend neue preisgünstige Eigenheimgebiete auf Erfurter Territorium ausgewiesen und erschlossen werden müssen, um eine erneute Suburbanisierung und den damit verbundenen Steuerkraftabfluss ins Umland zu vermeiden.

Aber auch hier muss hinreichende Effizienz für die Planverfahren gegeben sein, wie beispielsweise in den neuen Planverfahren in Kerspleben und Töttleben mit ca. 40 bzw. 20 neuen Einfamilienhäusern.

Die Einleitung von Planverfahren oder auch alternativ Ergänzungssatzungen, mit denen ein tatsächliches Neubaupotenzial in dieser Größenordnung generiert werden könnte, würde hier bei Vorliegen einer entsprechenden Eignung absolut befürwortet.

Im Rahmen der Prüfung der ISEK-Suchräume wird derzeit geprüft, ob im Bereich südlich der Schwarzbürger Straße künftig größere Flächen für eine Wohnbauentwicklung mobilisiert werden könnten.

Im Rahmen einer derartigen Gesamtplanung könnte das antragsgegenständliche Areal möglicherweise gut und mit geringem Aufwand in den Geltungsbereich integriert werden. Dabei handelt es sich jedoch um einen eher mittelfristigen Prozess.

Die Stadtverwaltung kann daher aus vorgenannten Gründen nicht empfehlen, derartige Verfahren derzeit einzuleiten. Die Entscheidung über die Prioritäten des Ressourceneinsatzes ist jedoch letztlich dem Stadtrat vorbehalten.

Hinweise zum Kostenübernahmevertrag

Es ist nicht auszuschließen, dass sich die im Jahr 2015 ermittelten Kosten von ca. 13.300 Euro bis 16.800 Euro (Grobkostenschätzung – gerundete Werte) zuzüglich min. 10 % für verfahrensbedingte Nebenkosten noch erhöhen oder mittlerweile weiter zusätzliche Gutachten erforderlich werden. Bezüglich der Kostenübernahme wäre mit den drei Grundstückseigentümern ein Kostenübernahmevertrag abzuschließen.

Die zur Kostenübernahme bereiten Grundstückseigentümer sollten vorab jedoch über Nachfolgendes unterrichtet werden:

- Mit den drei Grundstückseigentümern ist ein städtebaulicher Vertrag zur Finanzierung der Planungsleistungen und erforderlicher Gutachten abzuschließen. Dabei müssen die Grundstückseigentümer eine GbR gründen, die gesamtschuldnerisch gegenüber der Stadt haftet und als juristische Person als Vertragspartner auftritt. Der Gesellschaftervertrag muss sichern, dass im Falle des Ausfalls eines Partners die anderen Gesellschafter die Gesamtmaßnahme absichern. Die gesicherte Finanzierung der Leistungen ist der Stadt nachzuweisen. Verfahrensschritte werden nur ausgelöst, wenn das Geld in voller Höhe vorab bereitgestellt werden kann.
- Bei Weiterführung des Verfahrens und entsprechendem Verfahrensstand ist der Abschluss eines städtebaulichen Vertrages zur Erschließung und anderer Maßnahmen (u.a. Begründung) mit der GbR als juristische Person erforderlich. Zur Sicherstellung der Durchführung der Maßnahmen ist von der GbR bei Abschluss des Vertrages eine Vertragssicherungsbürgschaft zu hinterlegen – in voller Höhe der zu erwartenden Kosten für die Leistungen aus diesem Vertrag.

Erfahrungsgemäß ist die finanzielle Absicherung der umfangreichen Kosten des Verfahrens für Einzelpersonen oder durch zu diesem Zwecke gegründete GbRs sehr unsicher, da Kosten erhöhungen durch z. B. Zeitverzögerungen oder unerwartet entstehende Konfliktpunkte nicht kalkulierbar sind.

Anlagen

Übersichtsplan ERG007 "Schwarzburger Straße 66-70"

gez. Börsch

Unterschrift Amtsleiter A61

09.11.2018

Datum