

Titel der Drucksache:

Vorhabenbezogener Bebauungsplan MOP695
"Wohnanlage Tallinner Straße"; Billigung des
Entwurfs und öffentliche Auslegung

Drucksache

1380/23

Stadtrat

Entscheidungsvorlage

öffentlich

Beratungsfolge	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Dienstberatung OB	27.11.2023	nicht öffentlich	Vorberatung
Ortsteilrat Moskauer Platz	04.12.2023	öffentlich	Anhörung
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau, Umwelt, Klimaschutz und Verkehr	05.12.2023	öffentlich	Vorberatung
Stadtrat	13.12.2023	öffentlich	Entscheidung

Beschlussvorschlag

01

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes MOP695 "Wohnanlage Tallinner Straße" in seiner Fassung vom 29.09.2023 (Anlage 2) mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan (Anlage 3) und der Begründung (Anlage 4) werden gebilligt.

02

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, der Vorhaben- und Erschließungsplan, die Begründung sowie die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen (Anlage 5) werden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Gemäß § 4 Abs. 2 Satz 1 BauGB werden die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden, beteiligt.

03

Entgegen dem Erfurter Wohnbaulandmodell wird für das Vorhaben ein maximal 20prozentiger Anteil von mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnraum empfohlen. Die konkrete Umsetzung ist im Durchführungsvertrag zu regeln.

27.11.2023, gez. i.V. Hofmann-Domke

Datum, Unterschrift

Nachhaltigkeitscontrolling <input type="checkbox"/> Nein <input checked="" type="checkbox"/> Ja, siehe Anlage	Demografisches Controlling <input type="checkbox"/> Nein <input checked="" type="checkbox"/> Ja, siehe Anlage			
Finanzielle Auswirkungen <input checked="" type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja →	Nutzen/Einsparung <input type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja, siehe Sachverhalt			
↓	Personal- und Sachkosten (in EUR) / Personalkosteneinsparung (in VbE)			
Deckung im Haushalt <input type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja	Gesamtkosten EUR			
↓				
	2023	2024	2025	2026
Verwaltungshaushalt Einnahmen	EUR	EUR	EUR	EUR
Verwaltungshaushalt Ausgaben	EUR	EUR	EUR	EUR
Vermögenshaushalt Einnahmen	EUR	EUR	EUR	EUR
Vermögenshaushalt Ausgaben	EUR	EUR	EUR	EUR
<input type="checkbox"/> Deckung siehe Entscheidungsvorschlag				

Fristwahrung

Ja Nein

Anlagenverzeichnis

- Anlage 1 – Übersichtsskizze
- Anlage 2 – Vorhabenbezogener Bebauungsplan
- Anlage 3 – Vorhaben- und Erschließungsplan
- Anlage 3.1 – Vorhabenbeschreibung
- Anlage 4 – Begründung
- Anlage 4.1 – Umweltbericht
- Anlage 4.2 – Grünordnungsplan
- Anlage 4.3 – Schallgutachten
- Anlage 4.4 – Artenschutzgutachten
- Anlage 4.5 – Mobilitätskonzept
- Anlage 5 - Umweltbezogene Stellungnahmen

Die Anlagen liegen im Bereich OB und den Fraktionen zur Einsichtnahme aus.

Sachverhalt

Flächennutzungsplan

Die Stadt Erfurt verfügt über einen Flächennutzungsplan (FNP), wirksam mit Bekanntmachung vom 27.05.2006 im Amtsblatt Nr. 11/2006, neu bekannt gemacht am 14.07.2017 im Amtsblatt Nr. 12/2017, zuletzt geändert durch die FNP-Änderung Nr. 37, wirksam mit Veröffentlichung vom 25.10.2023 im Amtsblatt Nr. 19/2023.

Vorhabenbezogener Bebauungsplan MOP695

Einleitungs- und Aufstellungsbeschluss Nr. 004/17 vom 09.03.2017, bekannt gemacht im Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt am 21.04.2017 Nr. 7/17.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit durch Auslegung des Vorentwurfes in der Zeit vom 02.05.2017 – 02.06.2017, bekannt gemacht im Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt am 21.04.2017 Nr. 7.

Mit dem Bebauungsplan werden gemäß Aufstellungsbeschluss folgende Planungsziele angestrebt:

- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung von Wohngebäuden im Geschosswohnungsbau
- Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung
- Bewältigung möglicher naturschutzrechtlicher Konflikte
- angemessene Freiraumgestaltung
- planungsrechtliche Umsetzung eines zu entwickelnden Baukonzeptes hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und der überbaubaren Grundstücksflächen
- Sicherung der Erschließung

Der Vorhabenträger beabsichtigt im Ortsteil Moskauer Platz nördlich der Tallinner Straße und westlich der Geraaue auf dem eigenen Grundstück Geschosswohnungsbau zu errichten. Dabei soll ein Anteil an sozialen Wohnungsbau (mietpreisgebunden bzw. belegungsgebunden) entstehen.

Das Grundstück befindet sich im Verzahnungsbereich zwischen der Großwohnsiedlung Moskauer Platz und dem Freiraum der Geraaue, welcher im Rahmen der Bundesgartenschau umgestaltet und aufgewertet wurde. Es ist ein landschaftsparkähnlicher Freiraum entstanden, der auf vielfältige Weise dauerhaft genutzt werden kann und es wurden Freiraum- sowie Wegeverbindung (Fuß- und Radwege) zwischen dem Stadtzentrum und den nördlichen Stadtteilen hergestellt. Für die Durchführung der Bundesgartenschau in der nördlichen Geraaue wurde seinerzeit ein freiraumplanerischer Realisierungswettbewerb mit städtebaulichen Ideenteil durchgeführt, der auch zum Inhalt hatte, in den angrenzenden Bereichen Möglichkeiten der städtebaulichen Entwicklung aufzuzeigen. Das Konzept im Vorentwurf des Bebauungsplanes war das Ergebnis dieses Wettbewerbs des beauftragten Preisträgers und diente für die frühzeitige Beteiligungsphase der Öffentlichkeit und der Behörden.

Dieses wurde jedoch im weiteren Planverfahren weiter optimiert und qualifiziert.

Das Grundstück selbst war bereits als Bestandteil der Großsiedlung Moskauer Platz bebaut, ist jedoch im Rahmen des Stadtumbaus rückgebaut worden und liegt derzeit brach. Durch die Nutzungsaufgabe gehört es derzeit faktisch zum Außenbereich gem. § 35 BauGB.

Durch die genannte Verzahnungssituation ist es besonders wichtig, einen qualitätsvollen Entwurf in städtebaulicher, architektonischer und freiraumplanerischer Hinsicht zu erarbeiten.

Der Vorhabenträger nahm am Bundeswettbewerb zur seriellen-industriellen Bauweise teil und beabsichtigt das Grundstück in dessen Ergebnis in dieser Art und Weise zu bebauen.

Als Ergebnis des Bundeswettbewerbs wurde das zweitplatzierte Architekturbüro mit der weiteren Bearbeitung des Konzeptes beauftragt, dessen Ergebnis nunmehr im Vorhaben- und Erschließungsplan bzw. im Bebauungsplan verankert ist.

Gleichzeitig fand bereits in diesem Jahr im Zuge der Rahmenvereinbarung der Wohnungswirtschaft (GDW) die Ausschreibung für die Generalunternehmer zur Umsetzung des Vorhabens statt.

Das Vorhaben ist aufgrund von unterschiedlichen Kriterien ein Projekt der Internationalen Bauausstellung Thüringen (IBA). Hierzu zählt neben der städtebaulich-architektonischen Qualitätssicherung und der Wiedernutzbarmachung von Rückbauflächen und der seriellen Bauweise auch das Energiekonzept sowie weitere nachhaltige Blickpunkte.

Mit dem vorliegenden Entwurf des Bebauungsplanes sind die Öffentlichkeit sowie die Behörden und Träger öffentlichen Belange zu beteiligen mit der Bitte sich innerhalb einer bestimmten Frist zur Planung zu äußern. Der Bebauungsplan wird im Vollverfahren gemäß § 2 BauGB aufgestellt.

Die Finanzierung der Planungsleistungen (Gutachten) sowie die Herstellung der Erschließungsanlagen werden durch den Vorhaben- und Erschließungsträger übernommen. Hierzu ist ein Durchführungsvertrag gemäß § 12 BauGB abzuschließen.

Im Rahmen des Verfahrens zur Entwurfserarbeitung wurde das Vorhaben hinsichtlich der Planungsziele qualifiziert und die entsprechend relevanten Belange einschließlich der erstellten Gutachten ermittelt.

Erfurter Wohnbaulandmodell:

Das Vorhaben zur Errichtung von Geschosswohnungsbau wird begrüßt und positiv unterstützt. Im Rahmen einer Einzelfallentscheidung kann entschieden werden, ob entgegen der Empfehlungen aus der Richtlinie zum Erfurter Wohnbaulandmodell ein Anteil der geplanten Wohneinheiten mietpreis- und belegungsgebunden hergestellt werden soll.

Die Schaffung von mietpreis- und belegungsgebundenem Wohnraum in Erfurt unterliegt der Richtlinie zum Wohnbaulandmodell, welche mit dem Beschluss der Drucksache 0346/19 am 22. Mai 2019 vom Stadtrat bestätigt wurde. Zugleich wurde die Verwaltung beauftragt, die in der Richtlinie enthaltenen Regelungen ab sofort bei allen unter das Wohnbaulandmodell fallenden Bauvorhaben anzuwenden. Eines der Kriterien zur Anwendung der Richtlinie ist die jeweilige Lage des Wohnungsbauvorhabens im Stadtgebiet. Hierfür ist eine Kartendarstellung zu drei verschiedenen Lagekategorien Bestandteil der Richtlinie, aus welcher die Vorgabe zur Anwendung des Baulandmodells zu entnehmen ist. In Lagekategorie 3 (Großwohnsiedlungen, dörfliche Ortsteile, sonstige Stadtteile) soll entsprechend einer Empfehlung aus dem Erarbeitungsprozess das Wohnbaulandmodell keine Anwendung finden. Die folgenden Gründe haben im Erarbeitungsprozess des Wohnbaulandmodells zu dieser Entscheidung geführt:

- Wohnungsbauvorhaben in der Lagekategorie 3 sind im Vergleich zu den übrigen Standorten von einer schlechteren Wirtschaftlichkeit betroffen. Gerade an diesen Standorten ist aber der Wohnungsneubau auch unter dem Gesichtspunkt einer Aufwertung der umgebenden Quartiere wünschenswert. Um den Wohnungsneubau nicht zusätzlich zu belasten, wurde die Empfehlung erarbeitet, in der Lagekategorie 3 von den Anforderungen aus dem Wohnbaulandmodell abzusehen.

- Die Großwohnsiedlungen sind aufgrund der schon vorliegenden Belastungen und Problemlagen und dem bereits vorhandenen hohen Anteil an sehr preiswerten Mietwohnungen von einer Verpflichtung zur Schaffung von sozialem Wohnungsbau ausgenommen. Mit der gezielten Integration höherwertigen Wohnungsbaus in den Großwohnsiedlungen (etwa auf Rückbauflächen) soll den Segregationstendenzen entgegengewirkt und auf diesem Weg die soziale Durchmischung gefördert werden.
- Der kontinuierlich steigende Bedarf an Wohnraum hat in den letzten Jahren zu einer zunehmenden Ausdifferenzierung der Mietniveaus geführt. Eine zunehmende Konzentration des sehr preiswerten Mietwohnungssegments ist bei den kommunalen und genossenschaftlichen Wohnungsbeständen in den Großwohnsiedlungen – Stadtteile, die oft schon heute durch vielschichtige soziale Probleme und Konfliktlagen geprägt sind – zu beobachten. Einer weiteren Verschärfung der bereits deutlich erkennbaren Segregationserscheinungen sollte dringend entgegengewirkt werden. Der Aufbau eines räumlich verteilten neuen Bestandes an mietpreis- und belegungsgebundenem Wohnraum im gesamten Stadtgebiet ist hierfür eine Grundvoraussetzung.

Die Herstellung von mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans MOP695 „Wohnanlage Tallinner Straße“ würde daher dieser Empfehlung entgegenstehen.

Im weiteren Verlauf des Sachverhaltes werden jedoch verschiedene Gründe genannt, weshalb im Rahmen einer gesonderten Einzelfallentscheidung für das Wohnungsbauvorhaben entschieden werden kann, ob dennoch und entsprechend der Vorstellung des Vorhabenträgers ein Anteil an mietpreis- und belegungsgebundenem Wohnraum von maximal 20% entstehen kann.

Der Vorhabenträger möchte im Rahmen des Vorhabens einen Anteil von 20 Prozent mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnraum herstellen.

Gleichwohl in der Richtlinie zum Erfurter Wohnbaulandmodell die Empfehlung ausgesprochen wird, von einer Anwendung des Wohnbaulandmodells unter anderem innerhalb der Großwohnsiedlungen abzusehen, kann in Bezug auf das konkrete Vorhaben im Rahmen einer Einzelfallentscheidung dennoch die Herstellung von mietpreis- und belegungsgebundenem Wohnraum befürwortet werden.

Die Gründe für die Abweichung vom Wohnbaulandmodell können aus den folgenden Punkten hergeleitet werden:

- Da der Vorhabenträger als kommunales Wohnungsunternehmen erstmalig beim Wohnungsneubau in Erscheinung tritt und ohne Verpflichtung einen Anteil mietpreis- und belegungsgebunden Wohnraum schaffen möchte, ist dies zu begrüßen und zu unterstützen. Im Moment ist die Lage beim Wohnungsbau generell eher schwierig einzuschätzen, so dass in absehbarer Zeit auch nicht ausreichend Wohnraum nach dem Erfurter Wohnbaulandmodell durch andere Vorhabenträger und an anderen Standorten geschaffen werden wird.
- Als IBA-Projekt mit dem Augenmerk auf dem seriellen Bauen soll auch als Modellvorhaben nachweisbar sein, dass serielles Bauen, unterschiedliche Wohnungsgrundrisse, soziale Durchmischung sowie Schaffung von Wohnraum nach den Richtlinien für Mietpreis- und Belegungsbindung miteinander vereinbar sind.

Die konkrete Umsetzung soll im Rahmen des Durchführungsvertrages geregelt werden.

Weitere Schritte nach Beschlussfassung

Zeitpunkt, Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung sowie Angaben zu den Arten verfügbarer umweltbezogener Informationen werden gemäß § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB im Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt ortsüblich bekanntgemacht.

In der Bekanntmachung wird darauf hingewiesen, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können.

Nachhaltigkeitscontrolling und Demographisches Controlling

Gegenstand der Vorlage ist ein Bebauungsplanverfahren nach dem BauGB. Im Rahmen des gesetzlich normierten Bebauungsplanverfahrens sind sowohl die umweltrelevanten Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB als auch die Belange der Bevölkerungsentwicklung nach § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB zu ermitteln, zu wichten und abzuwägen. Das Nachhaltigkeitscontrolling und demographische Controlling sind somit integraler Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens und erfolgt nicht gesondert.