

Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung

Stellungnahme der Stadtverwaltung Erfurt zur Drucksache 0874/24

Titel der Drucksache

Antrag der Fraktion BÜNDNIS 90/ DIE GRÜNEN zur Drucksache 2129/23 - Bebauungsplan VIE724 „An der Fasanerie„ - Aufstellungsbeschluss, Billigung des Vorentwurfs und frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Öffentlichkeitsstatus der Stellungnahme

öffentlich

Zutreffendes bitte auswählen und im Feld Stellungnahme darauf Bezug nehmen:

Ist die rechtliche Zulässigkeit des Antrages gegeben? Ja.

Stehen personelle und sächliche Ressourcen zur Verfügung? Ja.

Liegen die finanziellen Voraussetzungen vor? Ja.

Stellungnahme

Änderungs/Ergänzungsantrag der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN

Der Beschlusstext der Drucksache wird im Beschlusspunkt 01 wie folgt geändert:

01

*Für den Bereich Vieselbach „An der Fasanerie“ soll gemäß § 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB der Bebauungsplan VIE724 "An der Fasanerie" aufgestellt werden. Der Bereich wird entsprechend der zeichnerischen Festsetzung des Geltungsbereiches im Vorentwurf zum Bebauungsplan (Anlage 4) **inklusive der Änderungen im Erläuterungsbericht (Anlage 6)** umgrenzt.*

Die Anlage 6 "Erläuterungsbericht " wird auf den Seiten 25 und 26 wie folgt geändert:

Abb. 18: Verkehr und Mobilität

- *Konkretisierung der Erschließung als verkehrsberuhigte Wohnwege mit einer Wendemöglichkeit für ein dreiaxsiges Müllfahrzeug (Ø 18 m).*
- *Organisation des ruhenden Verkehrs auf den privaten Baugrundstücken, Stpl.-Schlüssel = 2 1 Stpl./WE sowie Car-Sharing Optionen im Bereich der Geschossbauten.*
- *Entwicklung der Angerflächen als private Verkehrsflächen.*
- *(...)*

Abb. 19: Nutzungsverteilung im neuen Baugebiet

- *Vielfältiges Wohnangebot bestehend aus Reihen-, **und** Doppel-~~und~~ Einfamilienhäusern*
- *Gemischte Wohnformen mit gewerblicher Unterlagerung im EG (z. B. Generationenwohnen, gemeinschaftliches Wohnen mit Dienstleistungs- und Serviceflächen) sind im zentralen Bereich und in den Akzentbauten vorstellbar.*
- *Entlang der vertikalen Stichstraßen ins Plangebiet sind flächensparendere Reihenhäuser statt Doppelhäuser einzuordnen.*
- *Entlang der gemeinschaftlichen Anger sind flächensparendere Doppelhäuser statt Einfamilienhäuser einzuordnen.*

Stellungnahme

Zum Antrag der Fraktion nimmt die Verwaltung wie folgt Stellung:

Zu Abb. 18: Verkehr und Mobilität:

In den städtischen Stadtteilen sowie den Großwohnsiedlungen gilt die „Handlungsrichtlinie für die Herstellung von Fahrradabstellplätzen und Kfz-Stellplätzen“. Da die Motorisierung in den dörflichen Stadtteilen mit 637Pkw/1.000Einwohner (Stand 01.01.2023) deutlich über dem Erfurter Durchschnitt von 457Pkw/1.000Einwohnern liegt, wurden diese bewusst nicht in den Geltungsbereich der Handlungsrichtlinie einbezogen. Aufgrund der ungünstigeren ÖPNV-Erschließung sowie der längeren Reisezeiten über die Radverkehrsverbindungen eignen sich Mobilitätsmaßnahmen in den dörflichen Stadtteilen nur bedingt. Außerdem sind durch die hohe Motorisierung die Dörfer für die Carsharing-Unternehmen im Allgemeinen meist unattraktiv.

Der Bebauungsplan VIE724 sieht im Bereich der Geschossbauten derzeit keine Festsetzungen vor. Somit gelten dort die Vorgaben der Thüringer Bauordnung. Im Bereich der Einfamilienhäuser sollen zwei Stellplätze je Wohneinheit hergestellt werden.

Es handelt sich um einen Angebotsbaugebiet, in dem unterschiedlichste Baukörper auftreten werden. Das größte Potential für die zukünftigen Nutzer wird bei jungen Familien gesehen. Deren Mobilitätsverhalten wird vor allem von der individuellen Situation abhängen.

Im weiteren Planungsprozess wird die Frage weiter erörtert werden. Dabei können neben den erforderlichen Stellplätzen, soweit diese umsetzbar sind, auch geeignete Mobilitätsmaßnahmen, wie beispielsweise die Bereitstellung von Carsharing-Fahrzeugen und Stellplätzen vereinbart werden.

Zu Abb. 19: Nutzungsverteilung im neuen Baugebiet:

Für die Stadt Erfurt wurde 2022 eine neue Wohnungsbedarfsprognose mit einem Zeithorizont bis 2040 erstellt. Diese wurde dem Stadtrat im Juni 2022 zur Kenntnis vorgelegt. Die Erkenntnisse der Prognose sollen dazu dienen, Rückschlüsse zu den zukünftigen Planungserfordernissen im Erfurter Wohnungsbau zu ermöglichen. Die Ergebnisse zeigen, dass im Segment der Ein- bis Zweifamilienhäuser weitere Wohneinheiten benötigt werden. Mit dem Bebauungsplan kann ein Teil der notwendigen Bereitstellung dieses gefragten Segmentes erfolgen.

Mit dem Bebauungsplan soll eine breite Palette von Eigenheimwohnformen ermöglicht werden. Die Nachfrage nach bauplatzfreien Eigenheimgrundstücken ist hoch, in den letzten Jahren wurden kaum Grundstücke für die Bebauung mit Ein- und Zweifamilienhäusern ausgewiesen. Mit dem Bebauungsplan VIE724 soll seit langer Zeit wieder Wohnraum in den nachfragestarken Segmenten angeboten werden. Die dörflichen Ortsteile eignen sich hier besonders für die Zurverfügungstellung dieser Wohnformen.

Von den insgesamt 230 Wohneinheiten sind 83 freistehende Einfamilienhäuser geplant. Dies entspricht einem Anteil von ca. 36%. Der überwiegende Teil des Bebauungsplangebietes (64%) soll demnach im verdichteten Wohnungsbau (Reihen- und Doppelhäuser) bzw. als Mehrgeschossbau, auch altengerechter Wohnraum entstehen. Letzterer gewährleistet, dass im Zuge des Generationswechsels Einfamilienhäuser im Bestand frei werden.

Bei den städtebaulichen Strukturen wurde Wert daraufgelegt, dass die Grundstücksgrößen ein verträgliches Maß nicht überschreiten. Die Baustrukturen und Dichten orientieren sich am vorhandenen Ortsteil Vieselbach und liegen teils sogar darunter. Die Grundstücksgrößen sind differenziert und bewegen sich im niedrigen bis mittleren dreistelligen Bereich. Die Grundstücke der Reihenhäuser bewegen sich zwischen 180-250 m², die der Doppelhäuser liegen bei ca. 300 m² und die der freistehenden Einfamilienhäuser bewegen sich zwischen 375 -500 m². Vereinzelt gibt es größere Grundstücksgrößen, etwa bei den Eckgrundstücken.

Durch den Bebauungsplan VIE724 können viele Wohnformen bereitgestellt werden. Durch die Reduzierung der Grundstücksgrößen der freistehenden Einfamilienhäuser und die dadurch entstehenden Wohnformen, können diese zu einem gemeinschaftlichen und nachbarschaftlichen

Miteinander beitragen. Im Gebiet können so nicht nur die Wohnraumbedarfe unterschiedlichster Bevölkerungsgruppen abgebildet werden, darüber hinaus ergeben sich durch Anordnung, Grundstücksgrößen und Freiflächen auch Synergien die der Gemeinschaft zu Gute kommen.

Das städtebauliche Konzept ist weitgehend flexibel im Bereich der Bautypen anpassbar. Im weiteren Planungsverlauf kann geprüft werden, ob in einzelnen Teilbereichen statt der bisher vorgesehenen freistehenden Einfamilienhäusern Doppelhäuser entstehen sollen. Es kann im weiteren Verfahren geprüft werden wo sich Potentiale für die Nachverdichtung ergeben. Dennoch empfiehlt die Verwaltung das Verfahren jetzt zu starten, um dringend benötigten Wohnraum möglichst zügig schaffen zu können.

Fazit:

Die Verwaltung empfiehlt dem Änderungsantrag aus den o.g. Gründen nicht zu folgen.

Änderung des/der Beschlusspunkte aus Sicht der Stadtverwaltung:

Anlagenverzeichnis

gez. Bohm

Unterschrift Amtsleitung

14.05.2024

Datum