

Titel der Drucksache:

Vorhabenbezogener Bebauungsplan MOP695
"Wohnanlage Tallinner Straße"; Abwägungs-
und Satzungsbeschluss

Drucksache

1606/24

Stadtrat

Entscheidungsvorlage

öffentlich

Beratungsfolge	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Dienstberatung OB	10.10.2024	nicht öffentlich	Vorberatung
Ortsteilrat Moskauer Platz	14.10.2024	öffentlich	Anhörung
Ortsteilrat Roter Berg	24.10.2024	öffentlich	Anhörung
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau, Umwelt, Klimaschutz und Verkehr	24.10.2024	öffentlich	Vorberatung
Stadtrat	06.11.2024	öffentlich	Entscheidung

Beschlussvorschlag

01

Die Abwägung (Anlage 5) zu den im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen wird beschlossen.

Das Abwägungsergebnis mit Begründung ist Bestandteil des Beschlusses.

02

Gemäß § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) i.V.m. § 97 Abs. 2 Thüringer Bauordnung (ThürBO) und § 19 Abs. 1 Satz 1, § 2 Abs. 1 und 2 Thüringer Gemeinde- und Landkreisordnung (Thüringer Kommunalordnung - ThürKO) in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses jeweils gültigen Fassung, wird der vorhabenbezogene Bebauungsplan MOP695 "Wohnanlage Tallinner Straße", bestehend aus der Planzeichnung (Anlage 2 M 1: 500) mit den textlichen Festsetzungen in seiner Fassung vom 04.09.2024 und dem Vorhaben- und Erschließungsplan (Anlage 3), als Satzung beschlossen.

10.10.2024, gez. A. Horn

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			
↓				
	2024	2025	2026	2027
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 5.1 – Abwägung (öffentlich)
- Anlage 5.2 – Abwägung (nicht öffentlich)
- Anlage 6 – Zusammenfassende Erklärung

Sachverhalt

Beschlusslage:

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. 41, wirksam mit Veröffentlichung vom 11.09.2024 im Amtsblatt Nr. 17/2024.

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.
- Billigung des Entwurfs und öffentliche Auslegung mit Beschluss Nr. 1380/23 vom 13.12.2023, bekannt gemacht Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt am 14.02.2024 Nr. 3/24

Mit dem Bebauungsplan wurden gemäß Aufstellungsbeschluss folgende Planungsziele angestrebt und umgesetzt:

- 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

Mit dem Abwägungs- und Satzungsbeschluss wird das Verfahren zur Aufstellung des Bauleitplanverfahrens abgeschlossen und alle öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander gerecht abgewogen.

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 und fand Eingang in den Entwurf des Bebauungsplanes.

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 faktisch zum Außenbereich gem. § 35 BauGB.

Durch die genannte Verzahnungssituation war 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 im Zuge der Rahmenvereinbarung der Wohnungswirtschaft (GDW) die Ausschreibung für die Generalunternehmer zur Umsetzung des Vorhabens statt, welcher mit der Umsetzung des Vorhabens beauftragt ist.

Das Vorhaben war 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.

Der Bebauungsplan wurde im Vollverfahren gemäß § 2 BauGB aufgestellt.

Die Finanzierung der Planungsleistungen (Gutachten) sowie die Herstellung der Erschließungsanlagen wurden durch den Vorhaben- und Erschließungsträger übernommen. Hierzu wurde der Durchführungsvertrag gemäß § 12 BauGB abgeschlossen.

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 belegungsgebundenen 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.

Weitere Schritte nach Beschlussfassung

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird gemäß § 21 Abs. 3 Satz 1 ThürKO der Rechtsaufsichtsbehörde vorgelegt.

Die Satzung wird gemäß § 21 Abs. 3 Satz 2 ThürKO frühestens nach Ablauf eines Monats ortsüblich bekanntgemacht, sofern die Rechtsaufsichtsbehörde die Satzung nicht beanstandet.

Dabei wird auch angegeben, wo der Plan mit der Begründung während der Dienststunden eingesehen und über den Inhalt Auskunft verlangt werden kann.

Den Einreichern von Stellungnahmen nach § 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB wird das Abwägungsergebnis mitgeteilt.