

Der Oberbürgermeister

Landeshauptstadt Erfurt . Der Oberbürgermeister . 99111 Erfurt

Fraktion Die Linke
Frau Held
Fischmarkt 1
99084 Erfurt

Drucksache 1628/26; Anfrage nach § 9 Abs. 2 GeschO; Planungsrechtliche Einordnung und Entwicklungsperspektiven für das geplante Minihausprojekt der WBG Einheit; öffentlich

Sehr geehrte Frau Held,

Erfurt,

Ihre Anfrage beantworte ich wie folgt:

- 1. Aus welchen konkreten planungsrechtlichen und städtebaulichen Gründen wurde das von der WBG Einheit geplante Minihaus- bzw. Tinyhouse-Projekt auf der betreffenden Gewerbefläche abgelehnt, welche gegenwärtige oder perspektivisch vorgesehene gewerbliche Nutzung verfolgt die Landeshauptstadt Erfurt für diese Fläche, liegen hierfür konkrete Bedarfsnachweise, städtebauliche Planungen, Ansiedlungsinteressen, Vermarktungskonzepte oder Reservierungen für Unternehmen vor?**

Am Standort besteht derzeit kein Bau- und Planungsrecht für ein Wohnungsbauvorhaben. Die Fläche befindet sich planungsrechtlich im Außenbereich und ist im Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche dargestellt. Mit dieser Darstellung bringt die Stadt ihre städtebauliche Entwicklungsabsicht zum Ausdruck, den Standort langfristig für gewerbliche Nutzungen zu sichern und entsprechend weiterzuentwickeln.

Die Darstellung als gewerbliche Baufläche erfolgte im Jahr 2008 im Rahmen der 4. Änderung des Flächennutzungsplans. Die zuvor dargestellte gemischte Baufläche (M) wurde in eine gewerbliche Baufläche (G) geändert, nachdem sich die ursprüngliche Entwicklungsabsicht der Grundstückseigentümer, eine gemischte Nutzung aus Wohnen und Gewerbe zu realisieren, als nicht umsetzbar erwiesen hatte. Stattdessen sollte an die bereits vorhandenen gewerblichen Nutzungen angeknüpft und deren weitere Entwicklung ermöglicht werden.

Der Landeshauptstadt Erfurt wurden in der Folge durch den Grundstückseigentümer verschiedene Entwicklungsvorhaben vorgestellt. Diese wurden jedoch nicht weiterverfolgt. Konkrete aktuelle Ansiedlungs- oder Reservierungsinteressen von Unternehmen liegen der Stadtverwaltung nach derzeitiger Kenntnis nicht vor. Unabhängig davon besteht die städtebauliche Zielsetzung fort, die Fläche langfristig für gewerbliche Nutzungen vorzuhalten.

Seite 1 von 3

Das nun beabsichtigte Tinyhouse-Projekt widerspricht den städtebaulichen Entwicklungszielen für den Bereich Häßlerstraße/Am Herrenberg.

2. „Welche planungsrechtlichen Voraussetzungen und Verfahrensschritte wären erforderlich, um auf der betreffenden Fläche künftig Wohnungsbau zu ermöglichen, unter welchen Voraussetzungen wäre eine erneute Prüfung des Vorhabens denkbar, insbesondere durch
 - a. eine Änderung des Flächennutzungsplans,
 - b. die Aufstellung oder Änderung eines Bebauungsplans,
 - c. oder eine Anpassung der von der Stadt Erfurt angewandten Grundsätze zum sogenannten „Bauturbo“, nach denen Wohnbauvorhaben in Gewerbe- und Industriegebieten derzeit grundsätzlich ausgeschlossen werden?“

Da das konkrete Vorhaben für den vorgesehenen Standort aus stadtstruktureller Sicht grundsätzlich als ungeeignet bewertet wird, wird eine Änderung der planungsrechtlichen Voraussetzungen allein zu diesem Zweck fachlich derzeit nicht befürwortet.

Sollte künftig ein stadtstrukturell geeignetes Wohnungsbauvorhaben entwickelt werden, wären zunächst die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu prüfen und gegebenenfalls durch eine Änderung des Flächennutzungsplans sowie die Aufstellung eines Bebauungsplans zu schaffen. Dabei wären insbesondere die Belange des Immissionsschutzes, der Erschließung, des Verkehrs, des Umwelt- und Naturschutzes sowie die Einbindung in die bestehende Stadtstruktur zu untersuchen und abzuwägen.

Eine Anwendung des sogenannten „Bauturbos“ nach § 246e BauGB kommt nur unter den dort genannten gesetzlichen Voraussetzungen, durch Einordnung des Vorhabens in die übergeordneten städtebaulichen Entwicklungsziele und mit Zustimmung der Gemeinde in Betracht.

Eine erneute Prüfung wäre daher nur denkbar, wenn ein überarbeitetes Vorhaben städtebaulich verträglich ist, die erforderliche Erschließung gesichert werden kann, die immissionsschutzrechtlichen Anforderungen eingehalten werden und keine überwiegenden öffentlichen oder nachbarlichen Belange entgegenstehen. Zusätzlich wären die jeweils geltenden Grundsätze und Zuständigkeitsregelungen der Landeshauptstadt Erfurt zum Zustimmungsverfahren nach § 36a BauGB zu beachten.

Die erforderlichen Umweltbelange wären vollständig zu ermitteln und zu bewerten. Der konkrete Untersuchungs- und Abwägungsaufwand hängt dabei von den Eigenschaften des Vorhabens und des Standorts ab und kann insbesondere bei einer Lage im Außenbereich erheblich sein. Damit entspräche er im Wesentlichen dem eines regulären Bebauungsplanverfahrens.

3. Welche fachlichen, rechtlichen, städtebaulichen und politischen Voraussetzungen müssten für die genannten Planungsänderungen jeweils erfüllt sein, sieht die Stadtverwaltung angesichts des anhaltenden Wohnraumbedarfs grundsätzlich Handlungsspielräume, in begründeten Einzelfällen innovative Wohnformen wie Tinyhouses auch auf bisher gewerblich ausgewiesenen Flächen zu ermöglichen, sofern öffentliche Belange und die städtebauliche Entwicklung dem nicht entgegenstehen?

Aus wohnungspolitischer Sicht, die auf die Sicherstellung eines ausreichenden, vielfältigen und bezahlbaren Wohnungsangebots abzielt, besteht weiterhin ein deutlicher Bedarf an zusätzlichem

Wohnraum in unterschiedlichen Segmenten. Vorhaben, die zur Differenzierung und Erweiterung des Wohnungsangebots beitragen, sind daher grundsätzlich positiv zu bewerten.

Entscheidende Voraussetzung für die Einleitung eines Bauleitplanverfahrens oder die Anwendung eines beschleunigten beziehungsweise erleichterten Zulassungsverfahrens ist jedoch, dass Standort und Vorhaben stadtstrukturell aufeinander abgestimmt sind und das Vorhaben einen geeigneten Beitrag zu einer geordneten städtebaulichen Entwicklung leistet.

Das geplante Tinyhouse-Projekt auf der betreffenden Gewerbefläche wurde jedoch insbesondere aus planungsrechtlichen, städtebaulichen und standortbezogenen Gründen nicht weiterverfolgt.

Tinyhäuser weisen besondere konzeptionelle und städtebauliche Anforderungen auf. Hierzu gehören insbesondere:

- die kompakte und kleinteilige Bauweise,
- die sehr geringe Wohn- und Grundfläche,
- ein möglichst hoher Umwelt-, Grün- und Freiflächenbezug,
- ausreichende private oder gemeinschaftlich nutzbare Außenbereiche,
- besondere Anforderungen an Erschließung und technische Infrastruktur,
- die notwendige städtebauliche und nachbarschaftliche Einbindung sowie
- eine hohe Aufenthaltsqualität des unmittelbaren Wohnumfelds.

Bei vielen Tinyhouse-Konzepten stehen zudem naturnahe Umgebung, Ruhe, Rückzug, Privatsphäre und individuelle Freiheit im Vordergrund. Aufgrund der geringen Wohnfläche kommt der Qualität der Außenbereiche und des näheren Umfelds eine besondere Bedeutung zu.

Die betreffende Fläche liegt jedoch an einer stark frequentierten Hauptverkehrsstraße beziehungsweise an einem Autobahnzubringer. Diese Lage ist für eine solche Wohnform nur eingeschränkt geeignet. Die damit verbundenen Lärm-, Abgas- und Verkehrsimmissionen können die Ruhe, Privatsphäre und Aufenthaltsqualität der Bewohnerinnen und Bewohner sowie die Nutzbarkeit der Außenbereiche erheblich beeinträchtigen.

Für eine Wohnnutzung wären daher voraussichtlich umfangreiche Schallschutz-, Lüftungs- und sonstige Schutzmaßnahmen erforderlich. Diese könnten die grundsätzliche Standortproblematik jedoch nicht vollständig beseitigen. Die verkehrsbelastete Lage steht damit dem typischen Charakter eines Tinyhouse-Projekts, das häufig durch Ruhe, Naturbezug und eine hohe Qualität des Außenraums geprägt ist, entgegen.

Für Tinyhouse-Projekte in Erfurt wären grundsätzlich Standorte vorzugswürdig, die über ausreichende Grün- und Freiflächen, eine hohe Aufenthaltsqualität, eine möglichst geringe Verkehrslärmbelastung, eine gesicherte Erschließung und eine städtebaulich verträgliche Einbindung verfügen.

Mit freundlichen Grüßen

A. Horn