Dezernat Stadtentwicklung, Kultur und Welterbe

Stellungnahme der Stadtverwaltung Erfurt zur Drucksache 2085/26

Titel der Drucksache

Genossenschaftliches Minihausprojekt Häßlerstraße / Am Herrenberg ermöglichen

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

Die Stadtverwaltung Erfurt befürwortet innovative architektonische Konzepte, wie auch die sogenannten Tiny-Houses. Im Falle des Minihausprojektes Häßlerstraße / Am Herrenberg ist der Standort ungeeignet.

Eine erfolgreiche Immobilien-Projektentwicklung ist grundsätzlich durch drei Faktoren gekennzeichnet: 1. Projektidee, 2. Standort, 3. Kapital. Alle diese Faktoren müssen aufeinander und auf die Zielgruppe abgestimmt sein. Abgesehen von der Finanzierung müssen insbesondere Projektidee und Standort zueinander passen.

Innovatives Wohn-Projekt

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.

Im Allgemeinen sind die sog. Tiny-Häuser daher eine neuartige innovative Lösung zum Wohnen und erschließen neue Zielgruppen. Mini- oder Tinyhäuser weisen, um diese erfolgreich umzusetzen, 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.

Für Mini- oder Tinyhouse-Projekte in Erfurt wären grundsätzlich Standorte vorzugswürdig, die über ausreichende Grün- und Freiflächen, eine hohe Aufenthaltsqualität, eine möglichst geringe

©Stadt Erfurt

Verkehrslärmbelastung, eine gesicherte Erschließung und eine städtebaulich verträgliche Einbindung verfügen.

Diese Voraussetzungen sind wie nachstehend ausgeführt am vorgeschlagenen Standort nicht gegeben.

Vorgeschlagener Standort

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. 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.

Das beabsichtigte Minihausprojekt widerspricht den städtebaulichen Entwicklungszielen für den Bereich Häßlerstraße/Am Herrenberg. Die Umgebung ist durch Verwaltungsgebäude sowie großmaßstäbliche Wohnbebauung geprägt. Eine kleinteilige Minihaus-Bebauung würde sich nicht ausreichend in die vorhandene Stadtstruktur einfügen, sondern als städtebaulicher Fremdkörper wirken. Der Standort ist daher für diese spezielle Nutzungsform nicht geeignet.

Darüber hinaus erfordert die Lage an einem Autobahnzubringer bzw. der stark frequentierten Hauptverkehrsstraße Am Herrenberg für schutzbedürftige Nutzungen wie das Wohnen erhebliche Maßnahmen zum Schallschutz, z.B. durch Schallschutzwände. Insbesondere bei einer kleinteiligen Bebauung mit der entsprechenden intensiven Freiraumnutzung ist davon auszugehen, dass die Umsetzung wirksamer Schallschutzmaßnahmen technisch anspruchsvoll, wirtschaftlich nur schwer darstellbar wäre und zu stadträumlich unbefriedigenden Lösungen führen würde. Diese Einschätzung wird durch die Erfahrungen aus dem Planungsprozess zum Bebauungsplan HER703 bestätigt. Die verkehrsbelastete Lage steht damit dem typischen Charakter eines Minihausprojekts, das häufig durch Ruhe, Naturbezug und eine hohe Qualität des Außenraums geprägt ist, entgegen. Eingebettet in hohe Schallschutzwände auf der einen Seite und Hochhäuser auf der anderen Seite würden die Tinyhäuser hier geradezu „erdrückt“.

Da der Standort für das Vorhaben aus stadtstruktureller und immissionsschutzrechtlicher Sicht grundsätzlich als ungeeignet erachtet wird, ist fraglich, ob die zu erwartenden Konflikte überhaupt planungsrechtlich befriedigend lösbar sein werden. Aufgrund dieser Situation kann auch der sogenannte Bauturbo keine Anwendung finden.

Fazit

Aus o. g. Gründen wird die Beschlussvorlage von der Verwaltung in Bezug auf den Standort abgelehnt. Die Verwaltung befindet sich im Dialog mit dem Vorhabenträger mit dem Ziel, gemeinsam im Stadtgebiet einen geeigneten Standort zu finden. Ein Gespräch ist für den 19.11.2026 terminiert. Die Stadtverwaltung wird hierüber im zuständigen Fachausschuss informieren.

gez. Bredemeier
Unterschrift Beigeordneter

05.11.2026
Datum

©Stadt Erfurt