

# Bauamt

## Stellungnahme der Stadtverwaltung Erfurt zur Drucksache 1592/23

### Titel der Drucksache

Anpassung Durchführungsvertrag KER663 - Schaffung von Wohnraum

### 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

01

*Der Stadtrat beschließt die Streichung des dritten Aufzählungspunktes im § 1 Abs. 4 des Durchführungsvertrages zur vorhabenbezogenen Bebauungsplanung KER663 "Zum Kornfeld". Daraus entstehende Änderungen in den Anlagen nimmt die Stadtverwaltung entsprechend vor.*

Als Grundsätze der Anwendung des § 12 BauGB gilt, dass Vorhaben- und Erschließungsplan, Durchführungsvertrag und Vorhabenbezogener Bebauungsplan aufeinander abgestimmt sein müssen. Sie dürfen sich nicht widersprechen (Widerspruchsfreiheit § 12 Abs. 1 Satz 1 BauGB). Änderungen und Abweichungen des Durchführungsvertrages dürfen deshalb nur zu solchen Inhalten erfolgen, welche dem Planwerk nicht widersprechen, also nur solche Regelungen, für die eine Bindung der Baugenehmigungsbehörde nicht erforderlich ist. So zum Beispiel, wenn i. R. d. Genehmigungsverfahren Befreiungen erteilt werden können.

Eine Befreiung nach § 31 Abs. 3 BauGB ist in diesem Fall nicht möglich. Diese Befreiung setzt die Feststellung eines Gebietes nach § 201a BauGB durch das Land Thüringen voraus. Die in der Drucksache erwähnte Kappungsgrenze nach § 558 Abs. 3 BGB (Thüringer Kappungsgrenzenverordnung - ThürKappGrVO) begrenzt lediglich Mieterhöhungen in Erfurt auf max. 15%. Sie ist keine Verordnung über ein Gebiet mit angespanntem Wohnungsmarkt. Auch die Mietpreisbegrenzungsverordnung nach § 556d BGB (Thüringer Mietpreisbegrenzungsverordnung - ThürMietBegrVO) vom 10.03.2016, ist keine Rechtsordnung zur Bestimmung eines angespannten Wohnungsmarktes gem. § 201a BauGB. Es gilt zu beachten, dass es sich bei § 201a BauGB um eine eigenständige Rechtsordnung handelt, die durch die Landesregierung erlassen werden muss.

Der Durchführungsvertrag D -1021-15 zum Bebauungsplan KER663 besitzt eine Öffnungsklausel: "(4) Grundsätzlich sind Abweichungen vom Vorhaben- und Erschließungsplan (Anlage 2/2a-j) zulässig soweit:

- sie die Grundzüge des Vorhabens nicht berühren,
- das schriftlich dokumentierte Einvernehmen mit der Stadt, Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung hergestellt wurde und
- sie sich im Zulässigkeitsrahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes KER663 "Zum Kornfeld" bewegen,

- bei Abweichungen von gestalterischen Regelungen zu baulichen Anlagen eine Bewertung des jeweiligen Planungsverfassers der baulichen Anlage vorgelegt wurde
- sie ggf. nicht gegen geltende Bestimmungen verstoßen (z.B. ThürDSchG)."

In der Vorhabenbeschreibung wird für das Haus 3 eine Mischnutzung aus Wohnen und sozialen Diensten/stilles Gewerbe festgeschrieben.

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan KER663 erfolgte durch den Stadtrat am 19.04.2023. Für den Bereich MI2 des Bebauungsplanes KER663, in dem sich das Haus 3 befindet, setzt der Bebauungsplan eine gemischte Nutzung gem. der textlichen Festsetzung 1.1 fest. Eine Nutzung der Räume im Erdgeschoss ist gem. Bebauungsplan KER663 auch durch anderes nicht störendes Gewerbe (§6 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO) oder Soziale Dienste möglich. Die Grundzüge der Planung wären dadurch nicht berührt.

In einem festgesetzten Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO stehen nach gefestigter Rechtsauffassung das Wohnen und die gewerbliche Nutzung gleichberechtigt nebeneinander. Der Begriff der Zweckbestimmung dieses Baugebietes geht insoweit in der Eigenart des MI-Gebietes auf, als das Wohnen und das nicht wesentlich störende Gewerbe nicht nur qualitativ gleichwertig nebeneinander, sondern auch quantitativ erkennbar in einem MI-Gebiet vorhanden sein müssen. Durch eine weitere Wohnnutzung wäre das erforderliche quantitative Verhältnis von Wohnen und Gewerbe nicht mehr erkennbar, der festgesetzte Gebietscharakter würde in unzulässiger Weise gestört und damit wären die Grundzüge der Planung berührt. Eine Wohnnutzung ist somit nicht ohne weiteres möglich.

Es wäre somit nicht ausreichend nur den Durchführungsvertrag gem. § 12 Abs. 3a BauGB zu ändern. Der Bebauungsplan inkl. Vorhaben- und Erschließungsplan sowie allen Anlagen müssten im Zuge eines Bebauungsplan-Änderungsverfahrens geändert werden.

Fazit:

Aus oben genannten Gründen empfiehlt die Stadtverwaltung dem Antrag nicht zu folgen.

---

**Änderung des/der Beschlusspunkte aus Sicht der Stadtverwaltung:**

---

**Anlagenverzeichnis**

---

gez. Hemmelmann  
\_\_\_\_\_  
Unterschrift Amtsleitung

20.07.2023  
\_\_\_\_\_  
Datum