

**Titel der Drucksache:**

Vorhabenbezogener Bebauungsplan DAB655  
"Wohnbebauung Max-Reger-Straße" -  
Einleitungs- und Aufstellungsbeschluss,  
Billigung des Vorentwurfs und frühzeitige  
Beteiligung der Öffentlichkeit

Drucksache

**2412/17**

Stadtrat

Entscheidungsvorlage

öffentlich

Beratungsfolge	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Dienstberatung OB	12.04.2018	nicht öffentlich	Vorberatung
Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt	08.05.2018	nicht öffentlich	Vorberatung
Stadtrat	16.05.2018	öffentlich	Entscheidung

**Beschlussvorschlag**

**01**

Der Einleitungs- und Aufstellungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan DAB655 "Wohnbebauung Max-Reger-Straße" Stadtratsbeschluss Nr. 2127/13 vom 21.05.2014 wird aufgehoben.

**02**

Dem Antrag auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens nach § 12 Abs.2 BauGB vom 24.02.2017 für das Vorhaben vorhabenbezogener Bebauungsplan DAB655 "Wohnbebauung Max-Reger-Straße" wird gemäß § 12 Abs. 2 Satz 1 BauGB nach pflichtgemäßem Ermessen zugestimmt. Das Bebauungsplanverfahren soll eingeleitet werden.

**03**

Für das Antragsgrundstück Gemarkung Melchendorf, Flur 1, Flurstück 32/47 soll gemäß § 12 Abs. 1 Satz 1 BauGB i. V. m. § 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB der vorhabenbezogene Bebauungsplan DAB655 "Wohnbebauung Max-Reger-Straße" neu aufgestellt werden. Der Geltungsbereich verläuft entlang des o.g. Flurstücks.

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden folgende Planungsziele angestrebt:

- Überplanung eines Teilbereichs des Bebauungsplanes EFS135 "SO-Gebiet für Anlagen der Verwaltung zwischen Friedrich-Ebert-Straße und der Melchendorfer Straße", rechtskräftig seit 04.06.1994
- Städtebauliche Neuordnung des Grundstücks
- Schaffen der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von drei Wohngebäuden als Geschosswohnungsbau

- Sicherung einer hohen Freiraumqualität
- Sicherung der erforderlichen Flächen für den ruhenden Verkehr in einer Tiefgarage.

#### **04**

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt.

#### **05**

Das Vorhabenkonzept vom 22.01.2018 (Anlage 2) und die Vorhabenbeschreibung vom 22.01.2018 (Anlage 3) werden als Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und dessen Begründung gebilligt.

#### **06**

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist durch die öffentliche Auslegung des städtebaulichen Vorentwurfs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans DAB655 "Wohnbebauung Max-Reger-Straße" und dessen Begründung durchzuführen.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt wird, sind gemäß § 4 Abs. 1 Satz 1 BauGB zu beteiligen.

#### **07**

Der Oberbürgermeister wird beauftragt, mit dem Antragsteller (Vorhabenträger) den erforderlichen Durchführungsvertrag gemäß § 12 Abs. 1 Satz 1 BauGB zur Vorbereitung und Durchführung dieses Bebauungsplanverfahrens abzuschließen.

#### **08**

Der Flächennutzungsplan ist gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes DAB655 "Wohnbebauung Max-Reger-Straße" im Wege der Berichtigung anzupassen.

---

12.04.2018 i.V. gez. A. Bausewein

Datum, Unterschrift

<b>Nachhaltigkeitscontrolling</b> <input type="checkbox"/> Nein <input checked="" type="checkbox"/> Ja, siehe Anlage	<b>Demografisches Controlling</b> <input type="checkbox"/> Nein <input checked="" type="checkbox"/> Ja, siehe Anlage			
<b>Finanzielle Auswirkungen</b> <input checked="" type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja →	<b>Nutzen/Einsparung</b> <input type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja, siehe Sachverhalt			
↓	Personal- und Sachkosten (in EUR) / Personalkosteneinsparung (in VbE)			
<b>Deckung im Haushalt</b> <input type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja	<b>Gesamtkosten</b> <b>EUR</b>			
↓				
	<b>2017</b>	<b>2018</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>
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"/> <b>Deckung siehe Entscheidungsvorschlag</b>				

#### Fristwahrung

Ja  Nein

#### Anlagenverzeichnis

- Anlage 1 – Übersichtsskizze
- Anlage 2 – Vorhabenkonzept
- Anlage 3 – Vorhabenbeschreibung
- Anlage 4 – Antrag auf Einleitung (nicht öffentlich)

Die Anlagen liegen in den Fraktionen und im Bereich Oberbürgermeister zur Einsichtnahme aus.

#### Beschlusslage

Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan EFS135 vom 19.01.1994; rechtsverbindlich seit 04.06.1994, veröffentlicht im Amtsblatt der Stadt Erfurt Nr. 11 am 04.06.1994

Aufstellungsbeschluss über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan DAB655 "Wohnbebauung Max-Reger-Straße" und Beschluss frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit vom 21.05.2014, Beschluss-Nr. 2127/13, veröffentlicht im Amtsblatt Nr. 12 vom 20.06.2014

Grundsatzbeschluss zum städtebaulichen Konzept des vorhabenbezogenen Bebauungsplans DAB655 vom 26.05.2016, Beschluss-Nr. 0241/16, veröffentlicht im Amtsblatt Nr. 10 vom 30.06.2016

Beschluss Realisierungswettbewerb und Grundzüge der Auslobung vom 21.09.2016, Beschluss-Nr. 1264/16, veröffentlicht im Amtsblatt Nr. 17 vom 28.10.2016

## Sachverhalt

Mit Stadtratsbeschluss vom 21.05.2014 (Beschluss-Nr. 2127/13) wurde dem Antrag der ATL GmbH, Frankfurt auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens gemäß § 12 BauGB zugestimmt und das Vorhabenkonzept DAB655 "Wohnbebauung Max-Reger-Straße" gebilligt. Auf dieser Grundlage wurde in der Zeit vom 30.06.2014 bis 01.08.2014 die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden durchgeführt.

Im November 2016 teilte die Vorhabenträgerin der Verwaltung mit, dass sie das Projekt nicht entwickeln wird und daher das Grundstück veräußert hat. Die neue Vorhabenträgerin, die FINCON Real Estate Invest GmbH, stellte am 24.02.2017 den Antrag auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens nach § 12 BauGB.

Die Vorhabenträgerin beabsichtigt an diesem Standort ebenfalls neuen attraktiven Wohnraum zu schaffen. Da die geplante städtebauliche Konzeption nicht dem bereits beschlossenen Vorhabenkonzept entspricht, ist der Stadtratsbeschluss vom 21.05.2014 aufzuheben und das Verfahren neu einzuleiten.

\*

Das städtebauliche Vorhabenkonzept sieht die Errichtung eines Gebäudeensembles bestehend aus drei 5- bis 7-geschossigen Einzelbaukörpern vor. Die punktuell hohe Verdichtung wird durch einen großzügigen, vorgelagerten Freiraum ausgeglichen. Die Parkierung erfolgt ausschließlich in einer Tiefgarage, welche an die Max-Reger-Straße angebunden ist.

Der städtebaulichen und architektonischen Gestaltung des Quartiers kommt aufgrund der Lage des Vorhabengrundstücks im Spannungsfeld zwischen Wohn- und Verwaltungsnutzung eine besondere Bedeutung zu. Das städtebauliche Konzept wurde daher dem Gestaltungsbeirat der Stadt Erfurt vorgestellt, der es mit Empfehlungen zur Freiflächengestaltung zur Kenntnis nahm.

Aus städtebaulicher Sicht wird das vorliegende Konzept als tragfähige Grundlage für die künftige städtebauliche Entwicklung dieses Grundstücks angesehen und dem vorliegenden Antrag gem. § 12 BauGB zugestimmt. Das Quartier eignet sich als Wohnstandort. Es ist innenstadtnah, hervorragend an den ÖPNV angebunden.

\*

Da der rechtsverbindliche Bebauungsplan EFS135 "SO-Gebiet für Anlagen der Verwaltung zwischen Friedrich-Ebert-Straße und der Melchendorfer Straße" für das Plangrundstück ein Sondergebiet mit dem Nutzungszweck Verwaltung vorsieht, ist zur Umsetzung des Vorhabens die Anpassung der Rechtsgrundlagen erforderlich. Mit diesem Bebauungsplan sollen daher die städtebaulichen Zielsetzungen angepasst und die planungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung definiert werden. Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 7.344 m<sup>2</sup>.

Im Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Erfurt, wirksam mit Veröffentlichung im Amtsblatt vom 27.05.2006, neu bekannt gemacht mit Veröffentlichung im Amtsblatt vom 14.07.2017, ist die Fläche des Geltungsbereichs DAB655 als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Verwaltung“ dargestellt. Die mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan geplante Nutzung weicht von den Darstellungen des wirksamen FNP ab, dieser ist gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im

Wege der Berichtigung entsprechend anzupassen.

Der Bebauungsplan stellt eine Maßnahme der Innenentwicklung dar und wird daher im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt. Die Anwendungsvoraussetzungen gemäß §13a Abs. 1 BauGB sind wie folgt gegeben:

- Gegenstand des Bebauungsplanes ist die Revitalisierung einer innerstädtischen Brachfläche.
- Die festgesetzte zulässige Grundfläche hat eine Größe von weniger als 20.000 m<sup>2</sup>.
- Es wird durch den Bebauungsplan keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in §1 Abs.6 Nr. 7 BauGB genannten Schutzgüter.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB kann im beschleunigten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen werden.

#### **Weitere Schritte nach Beschlussfassung**

Der Aufstellungsbeschluss wird gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB ortsüblich im Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt bekanntgemacht.

Zeitpunkt, Ort und Dauer der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit werden ortsüblich im Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt bekanntgemacht.

#### **Nachhaltigkeitscontrolling und Demographisches Controlling**

Gegenstand der Vorlage ist ein Bebauungsplanverfahren nach dem BauGB. Im Rahmen des gesetzlich normierten Bebauungsplanverfahrens sind sowohl die umweltrelevanten Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB als auch die Belange der Bevölkerungsentwicklung nach § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB zu ermitteln, zu gewichten und abzuwägen. Das Nachhaltigkeitscontrolling und das demographische Controlling sind somit integraler Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens und erfolgen nicht gesondert.