

Titel der Drucksache:

Vorhabenbezogener Bebauungsplan DAB655  
"Wohnbebauung Max-Reger-Straße" -  
Billigung Entwurf und öffentliche Auslegung

Drucksache

**1327/21**

Stadtrat

Entscheidungsvorlage

öffentlich

Beratungsfolge	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Dienstberatung OB	28.02.2022	nicht öffentlich	Vorberatung
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau, Umwelt, Klimaschutz und Verkehr	22.03.2022	nicht öffentlich	Vorberatung
Stadtrat	27.04.2022	öffentlich	Entscheidung

#### Beschlussvorschlag

##### 01

Der Geltungsbereich wird gegenüber dem Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan (Beschluss - Nr. 2412/17 vom 16.05.2018) geändert und entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen gemäß Anlage 2 begrenzt.

##### 02

Die Zwischenabwägung zu den im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen wird beschlossen. Das Abwägungsergebnis mit Begründung (Anlage 5) ist Bestandteil des Beschlusses.

##### 03

Der Entwurf des Bebauungsplanes DAB655 "Wohnbebauung Max-Reger-Straße" (Anlage 2) in seiner Fassung vom 10.01.2022 und dessen Begründung (Anlage 4) werden gebilligt.

##### 04

Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung werden nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 und § 4 Abs. 2 BauGB werden die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden, beteiligt.

**05**

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

---

28.02.2022 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 checked="" 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>2021</b>	<b>2022</b>	<b>2023</b>	<b>2024</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 – Planzeichnung-Entwurf
- Anlage 3.1 – Vorhaben- und Erschließungsplan, Teil 1
- Anlage 3.2 – Vorhaben- und Erschließungsplan, Teil 2
- Ablage 3.3 - Vorhabenbeschreibung
- Anlage 4 – Begründung-Entwurf
- Anlage 4.1 - Grünordnungsplan
- Anlage 4.2 – Baumkartierung
- Anlage 4.3 – Gutachten zur Feststellung der Verkehrssicherheit von 16 Bäumen
- Anlage 4.4 – Faunistische Untersuchung Ruderalfläche
- Anlage 4.5 – Lärmtechnisches Gutachten
- Anlage 4.6 – Geotechnischer Bericht
- Anlage 5.1 – Zwischenabwägung (öffentlich)
- Anlage 5.2 - Zwischenabwägung (nicht öffentlicher Teil)

Die Anlagen 2 – 5 liegen in den Fraktionen und im Bereich OB 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 03.06.1994

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

Vorhabenbezogener Bebauungsplan DAB655 "Wohnbebauung Max-Reger-Straße" - Einleitungs- und Aufstellungsbeschluss, Billigung des Vorentwurfs und frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit vom 16.05.2018, Beschluss-Nr. 2412/17, veröffentlicht im Amtsblatt vom 08.06.2018.

Mit Stadtratsbeschluss vom 16.05.2018 (Beschluss-Nr. 2412/17) wurde dem Antrag des Vorhabenträgers 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 18.06. bis 20.07.2018 die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden durchgeführt.

Zwischenzeitlich wurde mit Schreiben vom 27.10.2021 ein Vorhabenträgerwechsel angezeigt. Die Drucksache (DS 2129/21) zum Vorhabenträgerwechsel wurde durch den Stadtrat am 26.01.2022 beschlossen. Die neue Vorhabenträgerin ist Willens und in der Lage das Vorhaben durchzuführen.

### **Sachverhalt**

Das bereits mit Stadtratsbeschluss vom 16.05.2018 (Beschluss-Nr. 2412/17) gebilligte Vorhabenkonzept wurde grundsätzlich nicht verändert und ist Grundlage für den Vorhaben- und Erschließungsplan und den Bebauungsplanentwurf. Der Vorhaben- und Erschließungsplan sieht die Errichtung eines Gebäudeensembles bestehend aus 3 fünf- bis siebengeschossigen 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.

Es sollen 84 Wohneinheiten errichtet werden. Davon sind gemäß Stichtagsregelung des Erfurter Wohnbaulandmodells vom 22.05.2019 15 Wohnungen als Sozialwohnungen herzustellen. Die entsprechende Programmanmeldung liegt seit Oktober 2021 dem Thüringer Landesverwaltungsamt zur Prüfung vor. Die anderen 69 Wohnungen sollen als Eigentumswohnungen verkauft werden.

In der Tiefgarage können für die 84 WE insgesamt 98 PKW-Stellplätze realisiert werden. Nach der "Handlungsrichtlinie für die Herstellung von Fahrrädern und Kfz-Stellplätzen der Landeshauptstadt Erfurt" (DS 0289/21 vom Stadtrat am 10.11.2021 beschlossen) wäre aufgrund der guten ÖPNV-Anbindung eine Reduzierung auf 81 Stellplätze möglich. Die Handlungsrichtlinie beschränkt die Herstellung von Stellplätzen nicht, ein größeres Angebot ist möglich. Da im unmittelbaren Umfeld des Bauvorhabens keine öffentlichen Stellplätze zur Verfügung stehen wird die Herstellung von Stellplätzen über das erforderliche Maß hinaus ausdrücklich begrüßt, um verkehrswidriges Parken in der Max-Reger-Straße zu vermeiden und den Parkdruck in der nahe gelegenen hoch belasteten Melchendorfer Straße nicht weiter zu erhöhen. Eine Vermietung an umliegende Anwohner zur Entlastung des öffentlichen Parkraumes und Verbesserung der Verkehrssicherheit ist möglich.

Aus städtebaulicher Sicht wird das vorliegende Konzept als tragfähige Grundlage für die künftige städtebauliche Entwicklung dieses Grundstücks angesehen. Das Quartier ist innenstadtnah, baulich integriert und sehr gut an den ÖPNV angebunden und eignet sich deshalb hervorragend für Wohnungsbau.

\*

Im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung sowie der innergemeindliche Abstimmung wurden keine Stellungnahmen vorgebracht oder normative Hinderungsgründe aufgezeigt, die der Weiterführung des Bebauungsplanverfahrens entgegenstehen.

\*

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 wird deshalb gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB auf dem Wege der Berichtigung entsprechend angepasst.

\*

Zur fußläufigen Verknüpfung des neuen Wohngebietes mit der Straßenbahnhaltestelle "Agentur für Arbeit/ Stadion Ost" ist die Verlängerung des geplanten Fußweges westlich der Gebäude A1 und C über das Grundstück Nr. 32/77 der EVAG erforderlich. In Anbetracht des Höhensprungs der vorhandenen Böschung muss diese Wegeverbindung als Treppe bzw. Rampe ausgebildet werden. Im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan DAB655 ist die dafür benötigte Fläche als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt.

Der Vorhabenträger hat den Willen bekundet, diese Wegeverbindung einschließlich Treppe und Rampe im Rahmen der Durchführung seines Vorhabens zu realisieren. Die vertraglichen Regelungen erfolgen im Durchführungsvertrag. Vorab sind jedoch die grundstücksrechtlichen Voraussetzungen zu klären. Dazu wird die Verwaltung die entsprechenden Verhandlungen mit der EVAG führen.

#### Weitere Schritte nach Beschlussfassung

Zeitpunkt, Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung werden gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 und § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB im Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt ortsüblich bekanntgemacht. In der Bekanntmachung wird darauf hingewiesen, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können.

Mit dem Antragsteller (Vorhabenträger) wird nach der Öffentlichen Auslegung der erforderliche Durchführungsvertrag gemäß § 12 Abs. 1 Satz 1 BauGB zur Vorbereitung und Durchführung dieses Bebauungsplanverfahrens abgeschlossen.

Sobald die rechtlichen Voraussetzungen des § 33 Abs. 1 BauGB eingetreten sind, entsteht für den Antragsteller ein Rechtsanspruch auf Zulassung von Vorhaben auch vor dem Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan. Die Stadtverwaltung ist somit gehalten, nach dem Eintritt der entsprechenden Voraussetzungen die notwendigen Schritte zu unternehmen, die eine Zulassung von Vorhaben nach § 33 Abs. 1 BauGB ermöglichen.

#### **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 wichten und abzuwägen. Das Nachhaltigkeitscontrolling und demographische Controlling ist somit integraler Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens und erfolgt nicht gesondert.

