

# Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung

## Stellungnahme der Stadtverwaltung Erfurt zur Drucksache 0447/22

### Titel der Drucksache

Antrag der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN zur Drucksache 1327/21 - Vorhabenbezogener Bebauungsplan DAB655 "Wohnbebauung Max-Reger-Straße" - Billigung Entwurf und öffentliche Auslegung

### 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. |

### Punkt 1

Die Beschlussvorlage wird wie folgt **ergänzt** (Ergänzungen **fett**):

### 06 (neu)

**Gemäß der "Handlungsrichtlinie für die Herstellung von Fahrrädern und Kfz-Stellplätzen der Landeshauptstadt Erfurt" (Drucksache 0289/21) ist die Anzahl der PKW-Stellplätze auf 81 zu reduzieren. Der Investor wird verpflichtet, ein Mobilitätskonzept gemäß der Richtlinie umzusetzen, welches die Nachfrage nach Kraftfahrzeugen bzw. Kfz-Stellplätzen reduziert. Zudem sind, der neuen Ausgangslage entsprechend, ausreichend ebenerdige und überdachte Abstellmöglichkeiten für Fahrräder zu schaffen.**

### Stellungnahme:

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.

Es war die Intension bei der Einführung der Handlungsrichtlinie die nach § 49 ThürBO nachzuweisenden notwendigen Stellplätze stärker flexibel an die örtlichen Verkehrsverhältnisse und des ÖPNV anzupassen und nicht die Herstellung von Stellplätze nach § 49 i. V. m. §88 ThürBO in jedem Bebauungsplan wieder auszuschließen oder zu beschränken.

Im Ergebnis verwaltungsinterner Festlegungen, sollen die Regelungen der Handlungsrichtlinie

(Stadtratsbeschluss vom 10.11.2021) auf Bauleitplanverfahren mit einem bereits erreichten erheblichen Planungsfortschritt nachträglich nicht bindend eingefordert werden, um einen Vertrauensschutz der Investoren gegenüber der Verwaltung zu gewährleisten.

Mit dem Änderungsantrag der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN soll der Vorhabenträger einerseits verpflichtet werden 81 Stellplätze herzustellen und andererseits ein Mobilitätskonzept gemäß der Richtlinie umzusetzen, welches die Nachfrage nach Kraftfahrzeugen bzw. Kfz-Stellplätzen reduziert.

Diese Forderung widerspricht der Handlungsrichtlinie, denn die Reduzierung auf 81 Stellplätze ist bereits auf Grund der guten ÖPNV-Erschließung ohne Mobilitätskonzept möglich. Der Vorhabenträger könnte mit einem Mobilitätskonzept weitere Stellplätze ablösen.

Jedoch ist aus verkehrlicher und städtebaulicher Sicht an dieser Stelle wie bereits oben ausgeführt es auch sinnvoll ein etwas größeres Angebot an Stellplätzen in der Tiefgarage herzustellen, da im unmittelbaren Umfeld des Bauvorhabens keine öffentlichen Stellplätze zur Verfügung stehen, 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 wäre somit möglich und begrüßenswert.

## **Punkt 2**

*Änderung in der Anlage 2 zur Drucksache:*

*In der Anlage 2 wird in Teil B: Textliche Festsetzungen die Nr. 6. 1. wie folgt **geändert** (Streichungen durchgestrichen, Änderung **fett gedruckt**):*

*Die Dachflächen der Gebäude sind dauerhaft mit Gräsern und Stauden zu begrünen. Die Dachbegrünung ist extensiv mit einer Substratdicke von mindestens 0,10m herzustellen und dauerhaft zu unterhalten. Davon ausgenommen sind Flächen für technische Aufbauten und Kiesstreifen im Randbereich der Attika bis zu einer Breite von max. 0,50m.*

*Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien sind ~~nur~~ als aufgeständerte Konstruktionen in einer technischen Ausführung **zulässig**, die die Ausbildung eines extensiven Gründachs zulässt, **auf allen geeigneten Dachflächen zu installieren.***

## **Stellungnahme:**

Die Festsetzungen erfolgt auf der Rechtsgrundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB als Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft. Die festgesetzte Dachbegrünung dient der Verbesserung des Mikroklimas, der Rückhaltung des Regenwassers, der Verminderung der Aufheizung der Dachflächen sowie der Schaffung von Lebensräumen. Darüber hinaus sind die Dachflächen zum Teil von den angrenzenden Bestandsgebäuden einsehbar und sollen sich daher durch die Dachbegrünung harmonischer in die Freiflächen einfügen. Die Ausführung als Gründach soll aber der aktiven Nutzung der Sonnenenergie bei Anwendung von Systemlösungen mit aufgeständerten Solarmodulen nicht entgegenstehen.

Will man bei der Errichtung von Gebäuden oder bestimmten sonstigen baulichen Anlagen bestimmte bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung treffen, so müssen diese Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB getroffen werden.

Da es sich hier um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt ist die Änderung von

Festsetzungen durch den Stadtrat nicht ohne weiteres möglich. Es können lediglich Aufträge an die Verwaltung erteilt werden, sich mit dem Vorhabenträger zur Aufnahme der entsprechenden Festsetzung ins Benehmen zu setzen.

Ob dann in der Folge auch noch andere Unterlagen zu ändern sind oder ob die Aufnahme einer Verpflichtung im Durchführungsvertrag ausreichend wäre müsste geprüft werden.

**Fazit:**

Die Verwaltung empfiehlt dem Änderungsantrag zu den beiden Punkten aus den o.g. Gründen nicht zu folgen.

---

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

---

Anlagenverzeichnis

---

gez. Heide  
\_\_\_\_\_  
Unterschrift Amtsleitung

21.03.2022  
\_\_\_\_\_  
Datum