Fraktion Die Linke

Erfurt
LANDESHAUPTSTADT
THÜRINGEN

Titel der Drucksache:

Genossenschaftliches Minihausprojekt Häßlerstraße/Am Herrenberg ermöglichen

Drucksache	2085/26
Stadtrat	Entscheidungsvorlage öffentlich

Beratungsfolge	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau, Umwelt, Klimaschutz und Verkehr	19.11.2026	öffentlich	Vorberatung
Stadtrat	09.12.2026	öffentlich	Entscheidung

Beschlussvorschlag

BP 01
Der Stadtrat verfolgt für die in Anlage 1 räumlich abgegrenzte Teilfläche im Bereich Häßlerstraße/Am Herrenberg das städtebauliche Ziel, dort die Entwicklung eines genossenschaftlichen, dauerhaft zu Wohnzwecken genutzten und flächensparenden Wohnprojekts der WBG Einheit eG zu ermöglichen.
Die bisherige städtebauliche Zielsetzung einer langfristigen gewerblichen Entwicklung dieser Teilfläche wird zugunsten einer wohnbaulichen Entwicklung aufgegeben.

BP 02
Auf Grundlage der von der WBG Einheit eG bekundeten Projektabsicht wird die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans gemäß § 2 Abs. 1 in Verbindung mit § 12 BauGB angestrebt.
Planungsziele sind insbesondere:

- die Errichtung dauerhaft zu Wohnzwecken genutzter, kleinteiliger und flächensparender Wohngebäude,
- eine ressourcen- und flächensparende Grundstücksnutzung,
- gemeinschaftlich nutzbare Grün- und Freiflächen,
- eine gesicherte verkehrliche und technische Erschließung,
- die Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse,
- der Schutz der künftigen Wohnnutzung vor schädlichen Umwelteinwirkungen,
- der Schutz bestehender rechtmäßig ausgeübter gewerblicher Nutzungen und ihrer genehmigten Entwicklungsmöglichkeiten sowie
- die städtebaulich verträgliche Einbindung des Vorhabens in das bestehende Quartier.

Die förmliche Einleitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens erfolgt nach Vorlage eines förmlichen Antrags der WBG Einheit eG sowie eines mit der Stadt abgestimmten Vorhaben- und Erschließungsplans.

© Stadt Erfurt

Voraussetzung für die förmliche Einleitung ist außerdem der Nachweis der erforderlichen Verfügungsberechtigung beziehungsweise einer rechtlich gesicherten Erwerbs- oder Nutzungsposition für die Vorhabenflächen.

BP 03
Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB entsprechend den Ergebnissen und Planungszielen des Bebauungsplanverfahrens geändert.

BP 04
Der Oberbürgermeister wird beauftragt, mit der WBG Einheit eG eine Vereinbarung über die Vorbereitung, Durchführung und Finanzierung der erforderlichen Planungs- und Untersuchungsleistungen vorzubereiten. Die Vereinbarung soll insbesondere die Übernahme der Kosten der erforderlichen Planungsleistungen, Fachgutachten und Erschließungsplanung durch die WBG Einheit eG regeln. Der nach § 12 BauGB erforderliche Durchführungsvertrag ist vor dem Satzungsbeschluss abzuschließen und hat insbesondere die Durchführung des Vorhabens innerhalb einer angemessenen Frist sowie die Übernahme der vereinbarten Kosten zu regeln.

BP 05
Dem Stadtrat ist innerhalb von sechs Monaten nach Vorlage vollständiger und prüffähiger Projektunterlagen über den Bearbeitungsstand zu berichten und, soweit fachlich möglich, ein Vorentwurf einschließlich der bis dahin vorliegenden Fachgutachten vorzulegen.

BP 06
Parallel zur Vorbereitung des Bauleitplanverfahrens ist nach Vorlage eines förmlichen Antrags der WBG Einheit eG zu prüfen, ob und unter welchen Voraussetzungen eine Zulassung des Vorhabens bereits vor Abschluss des Bauleitplanverfahrens nach den geltenden Vorschriften des BauGB, insbesondere unter Anwendung des § 246e BauGB, rechtlich möglich ist. Der Stadtrat bekundet, dass die Entwicklung eines genossenschaftlichen, dauerhaft zu Wohnzwecken genutzten und flächensparenden Wohnprojekts an diesem Standort grundsätzlich den städtebaulichen Zielvorstellungen der Stadt entspricht. Die abschließende Entscheidung über die konkrete Ausgestaltung und Zulässigkeit des Vorhabens bleibt der erforderlichen bauplanungsrechtlichen Abwägung sowie den Ergebnissen der Fachprüfungen und Beteiligungsverfahren vorbehalten.

24.09.2026, gez. i. A. [redacted]

Datum, Unterschrift

Nachhaltigkeitscontrolling ☐ Nein ☐ Ja, siehe Anlage		**Demografisches Controlling** ☐ Nein ☐ Ja, siehe Anlage	
Finanzielle Auswirkungen ☐ Nein ☐ Ja → ↓		**Nutzen/Einsparung** ☐ Nein ☐ Ja, siehe Sachverhalt Personal- und Sachkosten (in EUR) / Personalkosteneinsparung (in VbE)	
Deckung im Haushalt ☐ Nein ☐ Ja		**Gesamtkosten**	EUR

↓

	2026	2027	2028	2029
Verwaltungshaushalt Einnahmen	EUR	EUR	EUR	EUR
Verwaltungshaushalt Ausgaben	EUR	EUR	EUR	EUR
Vermögenshaushalt Einnahmen	EUR	EUR	EUR	EUR
Vermögenshaushalt Ausgaben	EUR	EUR	EUR	EUR

☐ **Deckung siehe Entscheidungsvorschlag**

Fristwahrung

☒ Ja ☐ Nein

Anlagenverzeichnis

Anlage 1: Lageplan mit räumlicher Abgrenzung der Teilfläche

Begründung

Die Landeshauptstadt Erfurt hat in ihrer Antwort auf die Drucksache 1628/26 mitgeteilt, dass die betreffende Fläche planungsrechtlich im Außenbereich liegt und im Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche dargestellt ist. Gleichzeitig bestehen nach Auskunft der Stadtverwaltung derzeit keine konkreten Ansiedlungs- oder Reservierungsinteressen von Unternehmen für die Fläche.

Die Darstellung als gewerbliche Baufläche geht auf die 4. Änderung des Flächennutzungsplans im Jahr 2008 zurück. Die zuvor dargestellte gemischte Baufläche wurde geändert, nachdem die damalige Entwicklungsabsicht der Grundstückseigentümer für eine gemischte Nutzung aus Wohnen und Gewerbe nicht umgesetzt worden war. Mit der Projektabsicht der WBG Einheit eG liegt nunmehr eine konkrete genossenschaftliche Entwicklungsperspektive für dauerhaftes, flächensparendes Wohnen vor. Dies rechtfertigt eine erneute städtebauliche Zielbestimmung für die räumlich begrenzte Teilfläche.

Eine Änderung des Flächennutzungsplans allein schafft für die im Außenbereich liegende Fläche kein Baurecht. Daher soll ein vorhabenbezogener Bebauungsplan vorbereitet und der Flächennutzungsplan parallel entsprechend angepasst werden. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ermöglicht es, das konkrete Projekt, seine Erschließung, die Kostenübernahme und die Umsetzungsfrist verbindlich zu regeln.

Die von der Stadtverwaltung benannten Belange des Immissionsschutzes, der Erschließung, des Verkehrs, des Umwelt- und Naturschutzes sowie der städtebaulichen Einbindung sind im Verfahren fachlich zu untersuchen und gegeneinander abzuwägen. Dabei sind sowohl gesunde Wohn- und

© Stadt Erfurt

Arbeitsverhältnisse als auch der Bestandsschutz und die genehmigten Entwicklungsmöglichkeiten rechtmäßig ausgeübter Gewerbenutzungen zu sichern.
Ergänzend soll geprüft werden, ob das Vorhaben bereits vor Abschluss des Bauleitplanverfahrens nach § 246e BauGB oder anderen geltenden Vorschriften zugelassen werden kann. Diese Prüfung ersetzt das Bauleitplanverfahren nicht und greift der erforderlichen Einzelfallprüfung, Abwägung und Beteiligung nicht vor.

© Stadt Erfurt