

Titel der Drucksache:

Vorhabenbezogener Bebauungsplan MEL769  
„Wohngebiet Buchenberg - Unter der Warthe“ -  
Einleitungs- und Aufstellungsbeschluss

Drucksache

1325/25

Stadtrat

Entscheidungsvorlagen

öffentlich

| Beratungsfolge                                                          | Datum      | Behandlung       | Zuständigkeit |
|-------------------------------------------------------------------------|------------|------------------|---------------|
| Dienstberatung OB                                                       | 18.06.2026 | nicht öffentlich | Vorberatung   |
| Ortsteilrat Melchendorf                                                 | 20.08.2026 | öffentlich       | Anhörung      |
| Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau,<br>Umwelt, Klimaschutz und Verkehr | 03.09.2026 | öffentlich       | Vorberatung   |
| Stadtrat                                                                | 16.09.2026 | öffentlich       | Entscheidung  |

Beschlussvorschlag

01

Dem Antrag auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens nach § 12 Abs. 2 BauGB vom 26.02.2024 für das Vorhaben „Wohngebiet Buchenberg, Abschnitt Süd, Teilfläche II“ wird gemäß § 12 Abs. 2 Satz 1 BauGB nach pflichtgemäßem Ermessen zugestimmt. Das Bebauungsplanverfahren soll eingeleitet werden.

02

Für einen Bereich westlich der Wegeparzelle „Unter der Warthe“ und im südlichen Anschluss an die Wohnbebauung „Am Garten 1 bis 5“ soll gemäß § 12 Abs. 1 Satz 1 BauGB i. V. m. § 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB der vorhabenbezogene Bebauungsplan MEL769 „Wohngebiet Buchenberg - Unter der Warthe“ aufgestellt werden.

Der Geltungsbereich (Anlage 2) wird gebildet aus den Flurstücken des Antragstellers 197/2, 198/2 und 198/4, die sich in der Flur 9 in der Gemarkung Melchendorf befinden.

03

Es werden folgende Planungsziele verfolgt:

- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine gegenüber dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan MEL056 „Buchenberg“ geänderten städtebaulichen Struktur zur Ansiedlung mit Wohngebäuden und den dazugehörigen Stellplätzen unter Beachtung des Natur- und Klimaschutzes und der Entwässerungsbedingungen
- Sicherung der städtebaulichen und architektonischen Qualität am Standort durch Einbeziehung des Gestaltungsbeirates.

18.06.2026, gez. A. Horn

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 →<br>↓          | <b>Nutzen/Einsparung</b> <input type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja, siehe Sachverhalt<br><br>Personal- und Sachkosten (in EUR) /<br>Personalkosteneinsparung (in VbE) |             |             |             |
| <b>Deckung im Haushalt</b> <input type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja                                 | <b>Gesamtkosten</b> <b>EUR</b>                                                                                                                                                        |             |             |             |
| ↓                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                       |             |             |             |
|                                                                                                                      | <b>2025</b>                                                                                                                                                                           | <b>2026</b> | <b>2027</b> | <b>2028</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 MEL769
- Anlage 2 Geltungsbereich MEL769
- Anlage 3 Antrag auf Einleitung Bauleitplanverfahren (nicht öffentlich)
- Anlage 4 Vorhabenbeschreibung
- Anlage 5 rechtsverbindlicher Bebauungsplan MEL056

#### Sachverhalt

#### Beschlusslage

##### Flächennutzungsplan

- Flächennutzungsplan, wirksam mit Bekanntmachung vom 27.05.2006 im Amtsblatt Nr. 11/2006, neu bekannt gemacht am 14.07.2017 im Amtsblatt Nr. 12/2017; zuletzt geändert durch die FNP Änderung Nr. 41, wirksam mit Veröffentlichung vom 25.09.2024 im Amtsblatt Nr.17/18/2024, sowie angepasst mit der 15. Berichtigung des FNP, in Kraft getreten mit Veröffentlichung vom 26.03.2025 im Amtsblatt Nr. 6/2025.

##### Bebauungsplan MEL056 „Buchenberg“

- Stadtratsbeschluss Nr. 133/91 vom 19.06.1991 zur Überleitung der Bebauungskonzeption Buchenberg in den Bebauungsplan MEL056 „Buchenberg“, Genehmigung 620/115/91 Ü/64/E Erfurt vom 17.10.1991, wirksam mit Bekanntmachung vom 11.12.1991 im Amtsblatt Nr. 29/1991

#### Wohnungsbedarfsprognose Erfurt 2040

- Kenntnisnahme der Drucksache 0158/22 in der Stadtratssitzung vom 01.06.2022

## Sachverhalt

Die Bebauungskonzeption des Wohngebietes Buchenberg war Teil der Planungen des komplexen Wohnungsbaus. Sie wurde 1991 in den Bebauungsplan MEL056 „Buchenberg“ übergeleitet. Außerdem wurde der Geltungsbereich in den Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche aufgenommen.

Die in bautechnologische Abschnitte Ost, West und Süd gegliederte Bebauungskonzeption beinhaltet eine Straßenbahnhaltestelle, ca. 1.700 Geschosswohnungen für ca. 4.600 Einwohner, ein Wohngebietszentrum mit u.a. Nahversorger, zwei Schulen und drei Kindertagesstätten.

Die Straßenbahnhaltestelle als Teil der Strecke zum Betriebshof Urbich wurde 1987 in Betrieb genommen. Bis 1991 wurde der Abschnitt Ost mit Wohnungsbau, einer Schule und einer Kindertagesstätte fertig gestellt. Außerdem wurden für den Abschnitt Süd mit Wohnungsbau, einer Schule und zwei Kindertagesstätten die bauvorbereitenden Tiefbauarbeiten u.a. mit Leitungsverlegung und Kelleraushub durchgeführt. Durch die bis 1991 durchgeführten Tiefbauarbeiten wurde die Bodenstrukturen verändert, so dass zusammen mit der bis heute anhaltenden Brachhaltung inzwischen naturschutzrechtliche Schutztatbestände eingetreten sind.

Im Abschnitt West wurden 1994 bis 2023 Wohngebäude im Geschossbau und im Einfamilienhausbau hergestellt. Die dabei für eine kleinteilige Nahversorgung hergestellte Gewerbeeinheit nah der Straßenbahnhaltestelle ist bislang nicht für eine Nahversorgung genutzt. Daher erfolgt aktuell die Nahversorgung mit dem zwei Straßenbahnhaltstellen entfernten Einkaufszentrum am Melchendorfer Markt und mit dem Einzelhandelsbetrieb in Windischholzhausen an der Haarbergstraße.

In den bislang aufgesiedelten Abschnitten Ost und West leben derzeit ca. 1.800 Einwohner. Hingegen erfolgte die Bebauung des Abschnitt Süd bislang nicht, da auch die in den 1990er Jahren erteilten Baugenehmigungen für Wohnungsbauvorhaben nicht umgesetzt wurden.

Um im ca. 8 ha großen Abschnitt Süd das vorhandene Bauland zu mobilisieren, wurden zunächst die naturschutzrechtlichen Restriktionen ermittelt. Hierzu durchgeführte Untersuchungen ergaben, dass von der unteren Naturschutzbehörde eine teilweise Bebauung des Gebietes eingeräumt werden konnte, u.a. im Bereich des beantragten vorhabenbezogenen Bebauungsplanes MEL769 „Wohngebiet Buchenberg – Unter der Warthe“, jedoch vorbehaltlich eines separat durchzuführenden naturschutzrechtlichen Ausnahme-/Befreiungsverfahrens nach § 30 bzw. § 67 BNatSchG. Dieses naturschutzrechtliche Befreiungsverfahren wird zum Beginn der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes MEL769 „Wohngebiet Buchenberg - Unter der Warthe“ durchgeführt und bildet die Grundlage der naturschutzrechtlichen Zulässigkeit des geplanten Vorhabens und somit des konkreten Geltungsbereiches des Bebauungsplanes.

Hingegen wurden für die weiteren ca. 6,9 ha höhere naturschutzrechtliche Restriktionen festgestellt, die nur mit längerfristigen und aufwendigen Maßnahmen durch entsprechende Ersatzmaßnahmen überwunden werden können.

Von den zuvor genannten höheren naturschutzrechtlichen Restriktionen im Abschnitt Süd sind auch die ca. 2,5 ha Flächen der Stadt Erfurt betroffen, die als Reserve für Gemeinbedarf vorgehalten werden. Da deren Mobilisierung aktuell nicht möglich ist, soll daher ein Bebauungsplan südlich des Buchenbergweges (neben dem Sportplatz) als Gemeinbedarfsfläche aufgestellt werden. Hierzu

wird eine eigene Drucksache vorgelegt.

Gemäß der Wohnbedarfsprognose Erfurt 2040 gibt es weiterhin einen Bedarf an neu zu errichtenden Wohnungen im Geschossbau und im Einfamilienhausbau, insbesondere in städtebaulich-verkehrlich integrierten Lagen, wie es der Standort des beantragten Vorhabens ist.

### **Weitere Schritte nach Beschlussfassung**

Der Aufstellungsbeschluss wird gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB 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 wichten und abzuwägen. Das Nachhaltigkeitscontrolling und demographische Controlling ist somit integraler Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens und erfolgt nicht gesondert.