

Titel der Drucksache:

**Bebauungsplan KRV668 "Wohnquartier
Liebknechtstraße" - Änderung des
Aufstellungsbeschlusses, 2. Vorentwurf und
frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit**

Drucksache

0477/26

Stadtrat

Entscheidungsvorlagen

öffentlich

Beratungsfolge	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Dienstberatung OB	23.04.2026	nicht öffentlich	Vorberatung
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau, Umwelt, Klimaschutz und Verkehr	30.04.2026	öffentlich	Vorberatung
Stadtrat	20.05.2026	öffentlich	Entscheidung

Beschlussvorschlag

01

Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan KRV668 „Wohnquartier Liebknechtstraße“, Beschluss Nr. 1587/14, beschlossen am 03.03.2016 wird wie folgt geändert:

Für den Bereich nördlich der Stauffenbergallee, östlich der Schlachthofstraße sowie südlich der Liebknechtstraße soll gemäß § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB der Bebauungsplan KRV668 „Wohnquartier Liebknechtstraße“ aufgestellt werden.

Der Bereich wird entsprechend der Übersichtskarte (Anlage 1) umgrenzt.

Mit dem Bebauungsplan werden folgende Planungsziele angestrebt:

- Angemessene Neuordnung und Entwicklung des Planungsgebiets
- Herstellung von Baurecht für Geschosswohnungsbau mit ergänzenden untergeordneten anderen Nutzungen
- Herstellung von Baurecht für eine Parkieranlage
- Sicherung der Erschließung
- Sicherung eines adäquaten Freiraumanteils
- Konfliktlösung der Immissionsbelastungen
- Optionale Schaffung zusätzlicher Stellplätze in einer gewerblichen Garage für den Bedarf aus der Umgebung durch den Wegfall von Stellplätzen aufgrund der Stadtbahnlinie 9
- Nachnutzung der ehemaligen Nebenanlagen im mittleren Grundstücksbereich als Betriebshof der KOWO

02

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

03

Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB ortsüblich im Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt bekannt zu machen.

04

Der 2. Vorentwurf des Bebauungsplanes KRV668 „Wohnquartier Liebknechtstraße“ in Varianten (Anlagen 2.1, 2.2, 2.3) werden gebilligt.

05

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wird durch öffentliche Auslegung des 2. Vorentwurfes des Bebauungsplanes KRV668 „Wohnquartier Liebknechtstraße“ durchgeführt.

Gemäß § 4 Abs. 1 Satz 1 BauGB werden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden, beteiligt.

06

Zur hochbaulichen Qualitätssicherung des Vorhabens ist eine Mehrfachbeauftragung von geeigneten Büros durch den Vorhabenträger durchzuführen.

23.04.2026, gez. A. Horn

Datum, Unterschrift

Nachhaltigkeitscontrolling <input type="checkbox"/> Nein <input checked="" type="checkbox"/> Ja, siehe Anlage	Demografisches Controlling <input type="checkbox"/> Nein <input checked="" type="checkbox"/> Ja, siehe Anlage																									
Finanzielle Auswirkungen <input checked="" type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja → ↓	Nutzen/Einsparung <input type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja, siehe Sachverhalt Personal- und Sachkosten (in EUR) / Personalkosteneinsparung (in VbE)																									
Deckung im Haushalt <input type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja	Gesamtkosten EUR																									
↓																										
	<table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>2026</th> <th>2027</th> <th>2028</th> <th>2029</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Verwaltungshaushalt Einnahmen</td> <td style="text-align: right;">EUR</td> <td style="text-align: right;">EUR</td> <td style="text-align: right;">EUR</td> <td style="text-align: right;">EUR</td> </tr> <tr> <td>Verwaltungshaushalt Ausgaben</td> <td style="text-align: right;">EUR</td> <td style="text-align: right;">EUR</td> <td style="text-align: right;">EUR</td> <td style="text-align: right;">EUR</td> </tr> <tr> <td>Vermögenshaushalt Einnahmen</td> <td style="text-align: right;">EUR</td> <td style="text-align: right;">EUR</td> <td style="text-align: right;">EUR</td> <td style="text-align: right;">EUR</td> </tr> <tr> <td>Vermögenshaushalt Ausgaben</td> <td style="text-align: right;">EUR</td> <td style="text-align: right;">EUR</td> <td style="text-align: right;">EUR</td> <td style="text-align: right;">EUR</td> </tr> </tbody> </table>		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
	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																						
<input type="checkbox"/> Deckung siehe Entscheidungsvorschlag																										

Fristwahrung
Ja <input type="checkbox"/> Nein <input checked="" type="checkbox"/>

Anlagenverzeichnis

Anlage 1:	Übersichtskarte
Anlage 2.1:	Vorentwurf - Variante D
Anlage 2.2:	Vorentwurf - Variante E
Anlage 2.3:	Vorentwurf - Variante F
Anlage 3:	Schalltechnische Untersuchung
Anlage 4:	Darstellung Untersuchungsbereich Hoch- oder Tiefgarage
Anlage 5:	Dringlichkeitsbegründung

Sachverhalt
Beschlusslage
Flächennutzungsplan
- Die Landeshauptstadt Erfurt verfügt über einen Flächennutzungsplan, wirksam mit Veröffentlichung im Amtsblatt vom 27.05.2006 und neu bekannt gemacht mit Veröffentlichung im Amtsblatt vom 14.07.2017.
Sanierungssatzung KRV420 "Innere Oststadt"
wirksam mit Veröffentlichung im Amtsblatt vom 02.11.1996

Bebauungsplan

- Aufstellungsbeschluss und Billigung des Vorentwurfs DS1587/14 vom 03.03.2016, bekannt gemacht im Amtsblatt Nr. 05/2016 vom 01.04.2016

Sachverhalt

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes werden die in Beschlusspunkt 1 genannten Planungsziele angestrebt.

Die ursprünglichen Planungsziele waren folgende:

- Angemessene Neuordnung und Entwicklung des Planungsgebiets
- Herstellung von Baurecht für Geschosswohnungsbau
- Herstellung von Baurecht für eine Parkierungsanlage
- Sicherung der Erschließung
- Sicherung eines adäquaten Freiraumanteils
- Schaffung einiger zusätzlicher Stellplätze für den Bedarf aus der Umgebung in Parkierungsanlagen
- Konfliktlösung hinsichtlich des Bedarfs an Nebenanlagen für das Verwaltungsgebäude

Diese Planungsziele waren nicht kompatibel mit dem mittlerweile geplanten Betriebshof der KOWO und einer möglicherweise geplanten gewerblichen Tief- oder Hochgarage.

Mit der damaligen, im ursprünglichen Aufstellungsbeschluss vorliegenden, Machbarkeitsstudie wurde aufgezeigt, dass städtebaulich qualitätvoller Geschosswohnungsbau an diesem Standort machbar ist und bestehende Konflikte gelöst werden können. Zusätzlich ist es prinzipiell möglich, den Stellplatzbedarf aus der unmittelbaren Umgebung mit zusätzlichen Stellplätzen zum Teil abzudecken.

Die Machbarkeitsstudie diene als Grundlage für den Vorentwurf des Bebauungsplanes und es sollen mittelfristig Reserven für den innerstädtischen Geschosswohnungsbau mobilisiert werden. Eigentümerin der Flurstücke ist mittlerweile die KOWO.

Veränderungen gegenüber dem 1. Vorentwurf:

Die KOWO möchte die vorhandenen ehemaligen Nebengebäude im zentralen Bereich des Plangebietes für ihren Betriebshof umnutzen und teilweise sanieren bzw. umbauen. Aus diesem Grund wird ein Teil der Fläche nicht mehr für Geschosswohnungsbau zur Verfügung stehen. Deshalb wurden im Auftrag der KOWO neue Varianten entwickelt, die diesen Nutzungsmix aus gewerblicher Nutzung, Geschosswohnungsbau auf den übrigen Grundstücksflächen sowie einer Parkpalette für den Eigenbedarf der neuen Nutzungen im Bereich der Stauffenbergallee miteinander kombinieren. Möglicherweise sollen auch, im Projekt deutlich untergeordnet, weitere Nutzungen wie Büro, soziale Einrichtungen, Arztpraxen, der Versorgung des Gebietes dienende Läden o. ä. entstehen.

Weiterhin soll untersucht werden, ob ein Teil der durch den Bau der Stadtbahnlinie 9 wegfallenden Stellplätze im öffentlichen Raum durch eine Tiefgarage oder andere Möglichkeiten wie einer Hochgarage auf dem Grundstück im Bereich des Geschosswohnungsbaus mit bis zu 300 Stellplätzen kompensiert werden können. Aus diesem Grund wurde daher die Anlage 4 als Darstellung für den Untersuchungsbereich mit weiteren Stellplätzen in einer Tief- oder Hochgarage als gewerbliche Einrichtung entwickelt.

Durch ein entsprechendes Schallgutachten wurde erneut cursorisch geprüft, ob die geplanten Nutzungen miteinander verträglich sind. Durch entsprechende Maßnahmen ist dies grundsätzlich möglich.

Die dargestellten Varianten sind beispielhaft und zeigen, dass verschiedene Lösungsmöglichkeiten denkbar und auch unter- und miteinander variabel sind. Die letztendlich umzusetzende städtebauliche Figur ist aber erst im Ergebnis einer durchzuführenden Mehrfachbeauftragung durch die KOWO für den Hochbau festzulegen. Hierbei sind auch andere Konfigurationen denkbar. Es ist aber davon auszugehen, dass entlang der Schlachthofstraße aufgrund der immissionsschutzrechtlichen Situation auf jeden Fall eine Riegelbebauung stattfinden muss, bei der der Verkehrsfläche keine schutzbedürftigen Räume zugewandt sind. Aus diesem Grund ist es wichtig eine ruhige Innenhofsituation zu schaffen. Die beiden Torhäuser könnten theoretisch und praktisch in eine Bebauung integriert und somit erhalten werden.

Die immissionsschutzrechtliche Situation in der Schlachthofstraße ist hinsichtlich der Erhöhung der Reflexionswerte durch die Neubebauung auf die gegenüberliegende Straßenseite untersucht worden. Es findet eine Erhöhung statt, die aber aufgrund eines festgelegten und einzuhaltenden Reflexionskoeffizienten durch entsprechende Fassadengestaltung/-materialien reduziert werden könnten und / oder durch die Finanzierung passiver Lärmschutzmaßnahmen auf der nördlichen Seite der Schlachthofstraße zu kompensieren wären. Ein allgemeines Schallimmissionsgutachten hinsichtlich Verkehrslärm und entsprechenden passiven Schallschutz für die Neubebauung ist im weiteren Verfahren zu erstellen.

Nach Durchführung der frühzeitigen Beteiligungsphase und dem durchgeführten konkurrierenden Verfahren kann das Wohnbauvorhaben höchstwahrscheinlich gemäß Bauturbo umgesetzt werden.

Der Bebauungsplan soll im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB aufgestellt werden, da es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung auf einer untergenutzten Fläche zur Mobilisierung für den Wohnbedarf der Bevölkerung handelt.

Von der Umweltprüfung nach § 2 Abs.4, vom Umweltbericht nach § 2a und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, kann gemäß § 13 Abs.3 BauGB abgesehen werden.

Weitere Schritte nach Beschlussfassung

Die Änderung des Aufstellungsbeschlusses wird gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB ortsüblich im Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt bekanntgemacht.

Zeitpunkt, Ort und Dauer der 2. 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 wichten und abzuwägen. Das Nachhaltigkeitscontrolling und das demographische Controlling sind somit integraler Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens und erfolgen nicht gesondert.

