

Titel der Drucksache:

**Bebauungsplan JOV585 "Wohnen auf dem  
Johannesfeld" - Billigung des 2. Vorentwurfes  
und frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung**

Drucksache

**0432/12**

Stadtrat

Entscheidungsvorlage

öffentlich

Beratungsfolge	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Dienstberatung OB	05.04.2012	nicht öffentlich	Vorberatung
Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt	24.04.2012	nicht öffentlich	Vorberatung
Stadtrat	09.05.2012	öffentlich	Entscheidung

#### Beschlussvorschlag

##### 01

Der 2. Vorentwurf des Bebauungsplanes JOV585 "Wohnen auf dem Johannesfeld" in seiner Fassung vom 29.03.2012 (Anlage 2) und die Begründung (Anlage 3) werden gebilligt.

##### 02

Die erneute frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist durch öffentliche Auslegung des 2. Vorentwurfes des Bebauungsplanes JOV585 "Wohnen auf dem Johannesfeld" und dessen Begründung durchzuführen.

Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt wird, sind gemäß § 4 Abs. 1 Satz 1 BauGB zu beteiligen.

##### 03

Zeitpunkt, Ort und Dauer der erneuten frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sind ortsüblich im Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt bekannt zu machen.

05.04.2012, gez. i. V. T. Thierbach

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 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>2012</b>	<b>2013</b>	<b>2014</b>	<b>2015</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 2. Vorentwurf zum Bebauungsplan
- Anlage 3 Begründung

Die Anlagen 2 und 3 liegen im BOB und den Fraktionen zur Einsichtnahme aus.

**Sachverhalt**

**BESCHLUSSLAGE**

**FNP**

Rechtswirksamer Flächennutzungsplan seit 27.05.2006 (Amtsblatt 11/2006)

**Bebauungsplan JOV585**

- Beschluss über die Aufstellung eines Bebauungsplanes JOV585 "Wohnen auf dem Johannesfeld", Billigung des Vorentwurfes und frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit vom 12.03.2008 (StR-Beschluss Nr. 051/2008), bekannt gemacht im Amtsblatt Nr. 7 am 18.04.2008
- Beschluss über die Änderung des Aufstellungsbeschlusses des Bebauungsplanes JOV585 "Wohnen auf dem Johannesfeld" mit Änderung des Geltungsbereiches und der Planungsziele (StR-Beschluss Nr. 0537/11 vom 06.07.2011), bekannt gemacht im Amtsblatt Nr. 12 am 22.07.2011.

## SACHVERHALT

### **Planverfahren zur Konversion des Verkehrsbetriebshofes Magdeburger Allee**

Die Reduzierung des Verkehrsbetriebshofes Magdeburger Allee erfordert die Konversion hocherschlossener innerstädtische bisher gewerblich geprägter Flächen.

Für den westlichen Teilbereich ist ein kommunales Dienstleistungszentrum mit dem Planverfahren VBP JOV435 "Kommunales Dienstleistungszentrum Stadtwerke Magdeburger Allee" entwickelt worden. Für verbleibende Flächen wurde das Planverfahren BP JOV456 "Ehemaliges Depotgelände (EVAG) Magdeburger Allee" aufgenommen.

Die Planung wurde getrennt weitergeführt im Planverfahren VBP JOV510 "Parkhaus Stadtwerke Erfurt GmbH" und Planverfahren BP JOV585 "Wohnen auf dem Johannesfeld".

### **Planverfahren BP JOV 585 "Wohnen auf dem Johannesfeld"**

Ziel des Planverfahren BP JOV 585 "Wohnen auf dem Johannesfeld" ist die Konversion und städtebauliche Neuordnung zur Stabilisierung und Aufwertung der Johannesvorstadt als Wohnstandort.

Das Planverfahren BP JOV 585 wurde 2008 mit Aufstellungsbeschluss und Billigung des Vorentwurfs aufgenommen.

Am 12.03.2008 fasste hierzu der Stadtrat den Beschluss 51/2008 zur Aufstellung eines Bebauungsplanes JOV 585 "Wohnen auf dem Johannesfeld", Billigung des Vorentwurfes und frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes JOV 585 wurde eine Umlegung gemäß § 46 BauGB angeordnet. Der Beschluss wurde bekannt gemacht im Amtsblatt Nr. 7 am 18.04.2008. Der Öffentlichkeit war im Rahmen der Auslegung Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB gegeben. Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt sind, waren gemäß § 4 Abs. 1 Satz 1 BauGB beteiligt worden.

Der Strukturwandel der Johannesvorstadt erfordert die Erweiterung und Vernetzung von Freiräumen, um dem Grunddefizit in der Johannesvorstadt durch gut nutzbare und strukturierte Freiflächen wirksam zu begegnen. Der 2008 vorgelegte Vorentwurf hat sich dazu aus Sicht der Stadt und des Haupteigentümers als nicht tragfähig erwiesen; der Freiraum des Vorentwurf 2008 war zu sehr in die neue Baustruktur eingefügt und mit umliegenden Baustrukturen nicht ausreichend vernetzt.

Es wurde für die Johannesvorstadt ein neuer Ansatz entwickelt.

Es wird eine Nord-Süd ausgerichtete und damit stadtteilübergreifende Freiraumachse Johannesvorstadt - Ilversgehofen gespannt. Im Planverfahren BP JOV 585 wird dazu der Freiraum zwischen Verkehrsbetriebshof im Westen und Wohnbauflächen im Osten in Verlängerung der Lassallestraße zwischen Breitscheidstraße und Eislebener Straße gespannt. Der Freiraum umfasst die BMX- und Multisportanlage Fuß-Rad-Weg und Grünflächen. Durch Bedarfsanmeldung des zuständigen Fachdezernates für eine überörtliche Gemeinbedarfseinrichtung Kindertagesstätte wird diese an den stadtteilübergreifenden Freiraum gesetzt. Die Ost-West-Verknüpfung zwischen Gera, Magdeburger Allee, Plangebiet BP JOV 585, und Nordstrand wird beibehalten. Es werden damit die Freiflächen für das Programmgebiet "Soziale Stadt" als Bestandteil einer zukünftigen stadtteilübergreifenden Freiraumachse Johannesvorstadt - Ilversgehofen bezüglich Erreichbarkeit, Pflege und Konfliktsituationen optimiert.

Die geänderte Konzeption erfordert dazu die Einbeziehung von Flächen an der Eislebener Straße in den Geltungsbereich des Plangebiet BP JOV 585.

Dazu erfolgte 2011 die Änderung des Aufstellungsbeschlusses (von 2008) mit Änderung des

Geltungsbereiches und Anpassung der Planungsziele. Am 06.07.2011 fasste hierzu der Stadtrat den Beschluss über die Änderung des Aufstellungsbeschlusses des Bebauungsplanes JOV585 "Wohnen auf dem Johannesfeld" mit Änderung des Geltungsbereiches und der Planungsziele (StR-Beschluss Nr. 0537/11 vom 06.07.2011. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes JOV 585 wurde eine Umlegung gemäß § 46 BauGB angeordnet.

Der Beschluss wurde bekannt gemacht im Amtsblatt Nr. 12 am 22.07.2011.

Mit dem Bebauungsplan JOV585 werden folgende Planungsziele angestrebt:

- Konversion von gewerblich geprägten Brachflächen,
- geordnete städtebauliche Entwicklung und langfristige Stabilisierung des Stadtteiles Johannesvorstadt,
- Sicherung von stadtteilbezogenen Spiel-, Sport- und Freizeitflächen,
- Schaffung öffentlich nutzbarer Grünflächen westlich der Verlängerung der Lassallestraße bis an die Eislebener Straße als Baustein einer nach Norden weiterentwickelbaren Grünachse,
- Weiterentwicklung der angelegten Wegebeziehung Richtung Nordstrand,
- Sicherung der Option einer Kindertagesstätte,
- Entwicklung eines innerstädtischen Wohngebietes mit strukturergänzenden Wohnangeboten.

Durch Änderung des Geltungsbereiches und Anpassung der Planungsziele konnten im Rahmen des gesetzlichen Umlegungsverfahrens UV35 erste erforderliche bodenordnende Maßnahmen zur Flächensicherung in diesem Bereich durchgeführt werden.

Die Änderung des Geltungsbereiches und Anpassung der Planungsziele wird nun als 2.Vorentwurf 2012 zur städtebaulichen Zielstellung vorgelegt.

Mit Fertigstellung aller erforderlicher Gutachten und präziser Ergebnisse der Flächensicherung wird zukünftig der Entwurf des Bebauungsplanes JOV 585 vorgelegt.

## **DEMOGRAFISCHES UND NACHHALTIGKEITSCONTROLLING**

Gegenstand der Drucksache ist ein Bebauungsplanverfahren nach 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.

Die Nachnutzung mit ÖPNV gut erschlossener ehemals gewerbeartig genutzter Blockinnenflächen im Kernbereich der Stadt mit einem stadtteilübergreifenden Freiraum zzgl. Kindertagesstätte und den Stadtteil qualitativ ergänzende Wohnbauflächen hat demographisch positive Auswirkungen.

Der unmittelbar an die Altstadt angrenzende Stadtteil wird stabilisiert und aufgewertet. Das stadtteilbezogene Defizit an Grün- und Freizeitflächen wird behoben. Der Standort wird in umliegende Grünverbindungen eingebunden. Neuer Wohnraum auf innerstädtischen Konversionsflächen fördert die Entwicklung der Kernstadt. Das Angebot unterschiedlicher Wohnungs- und Bauungstypen soll die soziale Stabilisierung und Durchmischung des Stadtteiles befördern.

Die stadtökonomisch und ökologisch sinnvolle Nutzung innerstädtischer Brachflächen durch eine größere Bandbreite des Wohnungsspektrums und neue Frei- und Gemeinbedarfslächen trägt zur

Vitalität des gesamten Stadtteiles bei.

---