

Titel der Drucksache:

Bebauungsplan JOV416 "Bereich östlich der Greifswalder Straße" - Einleitung des Änderungsverfahrens, Billigung des Vorentwurfes und frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Drucksache

2430/18

Stadtrat

Entscheidungsvorlage

öffentlich

Beratungsfolge	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Dienstberatung OB	04.02.2019	nicht öffentlich	Vorberatung
Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt	26.02.2019	nicht öffentlich	Vorberatung
Ausschuss für Finanzen, Liegenschaften, Rechnungsprüfung und Vergaben	27.02.2019	nicht öffentlich	Vorberatung
Stadtrat	20.03.2019	öffentlich	Entscheidung

Beschlussvorschlag

01

Der rechtswirksame Bebauungsplan JOV416 "Bereich östlich der Greifswalder Straße" soll geändert werden.

Mit der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes werden folgende Planungsziele angestrebt:

- Flächensparende Nachnutzung einer innenstadtnah gelegenen Brachfläche zum Wohnungsbau
- Sicherung des Gewerbestandortes am Heckerstieg
- Entwicklung eines neuen, energieeffizienten urbanen Stadtteils und attraktiven Wohngebietes mit ca. 450 bis 500 WE
- Sicherstellung der architektonisch-gestalterischen Qualität der Gebäude durch planungsrechtliche Umsetzung eines in einem Wettbewerbsverfahren zu entwickelnden Bebauungskonzeptes für die Wohnbebauung
- Qualitätvolle Gestaltung und Begrünung der privaten und öffentlichen Freiflächen
- Definition der inneren Verkehrserschließung des Quartiers und Anbindung an das vorhandene Straßennetz, Unterbringung des ruhenden Verkehrs in Tiefgaragen / Garagenschossen
- Sicherung und Entwicklung einer Gemeinbedarfsfläche für den Bau einer Schule mit bis zu 830 Schülern
- Entwicklung eines zentralen Versorgungsbereiches im Kreuzungsbereich Greifswalder Straße / Leipziger Straße
- Festsetzung und Umsetzung notwendiger Umweltschutzmaßnahmen, insbesondere zu Lärm, Altlasten etc.

Mit dem geänderten Bebauungsplan sollen die Erhaltungs- und Sanierungsziele der Sanierungssatzung KRV421 "Äußere Oststadt" gebietsbezogen konkretisiert werden.

02

Der Vorentwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes JOV416 "Bereich östlich der Greifswalder Straße" in seiner Fassung vom 21.01.2019 (Anlage 2) und die Begründung (Anlage 3) werden gebilligt.

03

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wird durch öffentliche Auslegung des Vorentwurfes des Bebauungsplanes und dessen Begründung durchgeführt.

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

04

Der Flächennutzungsplan soll im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB geändert werden.

05

Bei der 1. Änderung des Bebauungsplanes JOV416 "Bereich östlich der Greifswalder Straße" sind mietpreis- und belegungsgebundene Wohnungen in Höhe von bis zu 20 % gemäß dem Erfurter Baulandmodell vorzusehen.

06

Der Stadtrat beauftragt die Verwaltung zur Durchführung eines Grundstückstausches mit dem betroffenen Grundstückseigentümer (Erschließungsträger) zur Bildung eines Grundstückes von ca. 16.000 qm für den Schulneubau.

07

Der Stadtrat beschließt die Grundzüge der Auslobung für den Realisierungswettbewerb "Wohnviertel Greifswalder Straße" (Anlage 7).

08

Für den Neubau der Schule ist ein hochbaulicher Realisierungswettbewerb eingebettet in ein VgV-Verfahren vorzusehen.

09

Für den geplanten zentralen Versorgungsbereich soll ein hochbaulicher Realisierungswettbewerb durchgeführt werden.

04.02.2019 gez. A. Bausewein

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 type="checkbox"/> Nein <input checked="" type="checkbox"/> Ja → ↓	Nutzen/Einsparung <input checked="" 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			
Siehe Erläuterung ↓				
	2018	2019	2020	2021
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 Nein

Anlagenverzeichnis

Anlage 1: Übersichtsskizze

Anlage 2: Vorentwurf der 1. Änderung JOV416

Anlage 3: Begründung zum Vorentwurf der 1. Änderung JOV416

Anlage 3.1: Schallimmissionsprognose

Anlage 3.2: Historische Fotos und Stadtpläne

Anlage 3.3: rechtswirksamer Bebauungsplan JOV416 "Bereich östlich der Greifswalder Straße"

Anlage 3.4: Bodenschutz und Altlasten

Anlage 4.1: Grundzüge der Auslobung Wohnviertel Greifswalder Straße

Anlage 4.2 - Übersichtsskizze Wettbewerbsgebiet Wohnviertel Greifswalder Straße

Die Anlagenliegen im Bereich OB und den Fraktionen zur Einsichtnahme aus.

Sachverhalt

Beschlusslage:

Rahmenplan

Städtebauliche Rahmenplanung EFN117 Erfurt-Ost (Stadtratsbeschluss Nr. 026/94 vom 16.02.1994)

Sanierungssatzung

Förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes KRV421 "Äußere Oststadt" vom 20.12.1995 (Stadtratsbeschluss Nr. 328/95)

Verkehrsentwicklungsplan

Stadtratsbeschluss Nr. 004/98 vom 21.01.1998)

Bebauungsplan JOV 416

Satzungsbeschluss am 29.08.2001 (Beschluss Nr. 163/2001) rechtswirksam mit Veröffentlichung im Amtsblatt vom 08.02.2002

Einzelhandel- und Zentrenkonzept

Stadtratsbeschluss am 29.04.2009, Bekanntmachung im Amtsblatt am 05.06.2009.

Flächennutzungsplan

Wirksam mit Veröffentlichung im Amtsblatt vom 27.05.2006; Neubekanntmachung mit Veröffentlichung im Amtsblatt vom 14.07.2017, zuletzt geändert durch die 27. Änderung des FNP, wirksam mit Veröffentlichung im Amtsblatt vom 31.08.2018

Sachverhalt:

Der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan JOV416 "östlich Greifswalder Straße" wurde 1995 gefasst. Der damalige Hauptgrundstückseigentümer hatte seinerzeit den Schlachthof übernommen um die Fläche in Anbetracht der angrenzenden Wohngebiete und der Fachhochschule als gemischtes Gebiet mit Wohnen und Gewerbe zu entwickeln. Nach Insolvenz wurde 1997 die Fläche an einen anderen Vorhabenträger übertragen. Nach Abschluss entsprechender Verträge mit der Stadt erfolgte 2001 der Satzungsbeschluss. Der Bebauungsplan JOV416 ist seit 2002 rechtswirksam.

Da ein Schlüsselgrundstück für die verkehrliche Erschließung des Gesamtgebietes an der Leipziger Straße nicht zur Verfügung stand, wurden keinerlei Bau- und Erschließungsmaßnahmen im Gebiet umgesetzt. 2006 wurden die Flächen durch den jetzigen Vorhabenträger erworben, der bestehende Verträge (z.B. Erschließungsvertrag, Ordnungsmaßnahmeträger-Vertrag etc.) übernommen hat.

In den vergangenen Jahren wurden für die äußere Oststadt grundlegende Veränderung hinsichtlich der Bau- und Nutzungsstruktur beschlossen. Die Landeshauptstadt Erfurt verzeichnet seit 2005 eine positive Bevölkerungsentwicklung, die sich fortsetzen wird. Damit verbunden ist eine wachsende Nachfrage nach Wohnraum in der Altstadt und in Innenstadtnähe. Aufgrund der erschöpften Sanierungstätigkeit in den Altbaubeständen ist ein stark ansteigender Bedarf an Flächen für innerstädtischen Geschosswohnungsbau festzustellen. Es ist daher beabsichtigt, auf den weitläufigen Brachflächen zwischen Johannes- und Krämpfervorstadt sowie der Bahnlinie nach Nordhausen schrittweise einen neuen, energieeffizienten urbanen Stadtteil zu entwickeln. Die ersten Bausteine (z.B. Baugebiet KRV684 "Alter Posthof") wurden bereits im Stadtrat beschlossen.

Im Zuge der Schaffung von neuen Wohnungen ergibt sich gleichfalls der Bedarf an sozialer Infrastruktur, der mit dem Neubau einer Gemeinschaftsschule gedeckt werden soll.

Die Stadt verfügt im Kreuzungsbereich Leipziger Straße / Greifswalder Straße über eine größere Grundstücksfläche. Auf Grund der notwendigen Grundfläche und eines optimalen Grundstückszuschnitts soll mit dem Hauptgrundstückseigentümer ein Flächentausch vereinbart werden, um die optimale Grundstücksfläche für den Schulneubau herstellen zu können. Im Vorfeld des Grundstückstausches ist ein Wertgutachten zu erstellen. Die konkrete Entscheidung zum Grundstückstausch erfolgt mit einer separaten Drucksache durch den Stadtrat.

Für den Bereich an der Leipziger Straße wurde im Jahr 2013 eine "Städtebauliche Verträglichkeitsstudie für den Bereich östlich der Greifswalder Straße in Erfurt/ Johannesvorstadt"

von der Stadt in Auftrag gegeben und 2015 abgeschlossen, die im Ergebnis u.a. ein Potential für einen größeren Lebensmittelbetrieb (Vollversorger) dargestellt hat. Auf Grund der beabsichtigten Schule, der geplanten Wohnbauentwicklung mit ca. 500 WE im Quartier und in den angrenzenden Flächen, der Lagegunst an dem zukünftigen Umsteigepunkt Straßenbahn / Eisenbahn ergibt sich das Potential für einen zentralen Versorgungsbereich. Nach positiver Beschlussfassung sollen entsprechende vertragliche Regelungen abgeschlossen werden, damit die "Städtebauliche Verträglichkeitsstudie" aus dem Jahr 2015 fortgeschrieben werden kann.

Im Norden des Plangebietes befindet sich ein Gewerbegrundstück am Heckerstieg, welches verschiedene gewerbliche Nutzungen, darunter auch ein Betrieb "Wurstproduktion und Fleischabholmarkt" mit einer Baugenehmigung aus dem Jahr 1995, die 1996 in "Fleischmarkt und Gewerbebetrieb" geändert wurde. Der rechtswirksame Bebauungsplan JOV416 setzt für diesen Bereich hohe flächenbezogenen Schall-Leistungspegel mit 60 dB(A) tags und 60 dB (A) nachts fest. Weiterhin gibt es im Plangebiet hohe Lärmimmissionen von der östlich verlaufenden Bahntrasse und der Leipziger Straße sowie der Greifswalder Straße.

Hieraus ergeben sich besondere Anforderungen an den baulichen Lärmschutz, der Gebäudestellung, der Grundrissorientierung etc. der zukünftigen Wohngebäude.

Im Hinblick auf die bestmögliche Entwicklung des Gebietes beabsichtigt der Vorhabenträger später einen Realisierungswettbewerb für den Wohnungsbau sowie den zentralen Versorgungsbereich auszuloben. Zunächst sollen die Grundzüge der Auslobung für den Wettbewerb "Wohnviertel Greifswalder Straße" gebilligt werden.

Weiterhin ist für den Neubau der Schule zur Gewährleistung der städtebaulichen und architektonischen Anforderungen an eine zeitgemäße Bildungseinrichtung ein hochbaulicher Realisierungswettbewerb, eingebettet in ein Verfahren gemäß der Verordnung über die Vergabe öffentlicher Aufträge (VgV-Verfahren), durchzuführen. Die finanziellen Mittel sind im Haushalt einzustellen.

Nach Bestätigung des städtebaulichen Gesamtkonzeptes ist vom Erschließungsträger beabsichtigt, für die Realisierung des Wohnbauvorhabens sowie des zentralen Versorgungsbereiches eigenständige vorhabenbezogene Bebauungspläne aufzustellen.

Finanzielle Auswirkungen:

Die finanziellen Auswirkungen durch den Wettbewerb und den Neubau der notwendigen Gemeinschaftsschule sowie der Infrastrukturmaßnahmen oder im Hinblick auf die Übernahme und Unterhaltung von öffentlichen Straßenverkehrsanlagen (inkl. Lichtsignalanlagen und Straßenbegleitgrün), ggfls. notwendige Altlastenentsorgungen etc. lassen sich zum momentanen Zeitpunkt noch nicht beziffern. Belastbare Werte liegen erst im weiteren Planverfahren vor.

Verträge:

Abschluss des Erschließungsvertrages (Vertrag 60 E 1 -237/01 vom **29.11.2001**) sowie des Ordnungsmaßnahmeträger-Vertrages (Vertrag 60 Sa - 237/99 vom **30.10.1999**) mit dem damaligen Erschließungsträger.

Der jetzige Vorhaben- bzw. Erschließungsträger hatte eine Genehmigung zum Grundstücksverkehr erhalten, nach dem der Übernahmevertrag (Vertrag-Nr.: 60 Ü - 237/07) für die o.g. Verträge mit dem ursprünglichen Erschließungsträger am **17.05.2007** abgeschlossen wurde – Weiterhin besteht eine Patronatserklärung vom **19.02.2007**.

Weitere Schritte nach Beschlussfassung:

Der Beschluss über die Einleitung des Änderungsverfahrens sowie Zeitpunkt, Ort und Dauer der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit werden ortsüblich im Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt bekanntgemacht.

Abschluss eines städtebaulichen Vertrages (§ 11 Abs. 1 Satz 1 BauGB), der die Durchführung der beiden Planungswettbewerbe für den Wohnungsbau sowie den zentralen Versorgungsbereich gemäß RPW 2013 als Einladungswettbewerbe durch den Vorhabenträger regelt und festzuschreibt, dass einer der Preisträger des jeweiligen Wettbewerbes vom Vorhabenträger auf dessen Kosten mit den vollständigen Planungsleistungen bis zur Ausführungsplanung (einschließlich Leistungsphase 5 HOAI) zu beauftragen ist.

Weiterhin ist ein Wettbewerb für den Schulneubau vorgesehen (VgV-Verfahren).

Abschluss eines Durchführungsvertrag gemäß § 12 Abs. 1 Satz 1 BauGB zur Vorbereitung und Durchführung dieses Bebauungsplanverfahrens bzw. weiterer darauf aufbauender vorhabenbezogener Bebauungspläne, Überarbeitung / Anpassung der bestehenden Verträge zur Umsetzung der geplanten Maßnahmen.