

Stellungnahme der Stadtverwaltung Erfurt zur Drucksache 0549/19

Titel

Antrag der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN zur Drucksache 2430/18, Bebauungsplan JOV416 "Bereich östlich der Greifswalder Straße" - Einleitung des Änderungsverfahrens, Billigung des Vorentwurfes und frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Öffentlichkeitsstatus

öffentlich

Stellungnahme

Änderungs-/Ergänzungsantrag

*Die Beschlussvorlage wird im Beschlusspunkt 01 wie folgt ergänzt (**Ergänzungen fett**):*

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 Baukonzeptes für die Wohnbebauung
- **Qualitätsvolle Gestaltung und Begrünung der privaten und öffentlichen Freiflächen mit Integration von Bestandsbäumen (1)**
- **Realisierung von Grünverbindungen entsprechend des Landschaftsplanes Erfurt / Rahmenkonzept "Masterplan Grün" (DS 2288/14, Erläuterungsbericht, S. 94) (2)**
- **Realisierung eines Regenwassermanagements mit dem Ziel der Versickerung von 100 % des anfallenden Regenwassers im Plangebiet (3)**
- Definition der inneren Verkehrserschließung des Quartiers und Anbindung an das vorhandene Straßennetz, Unterbringung des ruhenden Verkehrs in Tiefgaragen / Garagengeschossen
- **Erarbeitung eines Mobilitätskonzepts zur Förderung der klimaverträglichen Verkehrsarten (4)**
- **Integration von Fuß- und Radwegen entsprechend des Landschaftsplanes (5)**
- 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.

*Der Text der Anlage 4.1, Grundzüge der Auslobung Wohnviertel Greifswalder Straße, wird wie folgt geändert (**Änderungen fett**):*

04 Grundsätzliche Verkehrslösung :

Es soll ein Verkehrserschließungs- und Mobilitätskonzept erarbeitet werden, welches berücksichtigt, dass der Standort von dem sehr guten ÖPNV-Angebot im Umfeld profitiert. Zu berücksichtigen sind ebenfalls die Sicherstellung der fußläufigen Anbindung des Wohnquartiers an den geplanten ÖPNV-Knoten Leipziger Straße sowie an die Standorte der Schule und des Zentralen Versorgungsbereiches. Alternative Mobilitätsangebote, wie Carsharing sind ebenso zu berücksichtigen, wie die Ausbildung einer Infrastruktur für Fahrradnutzung und E-Mobilität. Im Gegenzug kann der angesetzte Stellplatzschlüssel unter 1,0 PkW pro WE liegen. (6)

05 Rahmenbedingungen:

(...)

Aufgrund der gewerblichen Nutzung, die in Teilbereichen brach gefallen ist, existiert im Bearbeitungsgebiet punktueller Wildwuchs ~~aber auch und~~ einzelne **Nadel- und Laubbäume**. ~~Eine Ausnahme bildet~~ **Markant ist** die durch Laubbäume umstandene öffentliche Grünfläche gegenüber der Einmündung der Schlachthofstraße in die Greifswalder Straße. **Es soll angestrebt werden, Bestandsbäume in die Planung zu integrieren. Dazu soll der Stadtratsbeschluss 0328/18 „Bestandsbäume in B-Plänen und bei Bauplanungen“ Anwendung finden. (7)**

Bei der Entwicklung des Quartieres soll auf den Erhalt der Freiraumstrukturen **zur Ausbildung einer Grünverbindung** im Bereich des Bahndammes sowie der Ausbildung eines hohen Grünanteils im Quartiersinneren Wert gelegt werden. **Hierzu ist der Vorentwurf im weiteren Planungsprozess fortzuentwickeln.** Die Anlage von Gründächern **sowie Fassadenbegrünung** wird empfohlen. **Es soll ein Regenwassermanagement etabliert werden, welches 100% des anfallenden Regenwassers im Plangebiet versickern lässt. (8)**

Stellungnahme der Verwaltung:

Zu **(1) und (7)**

Thema Bestandsbäume

Die Erhaltung von Bestandsbäumen wird teilweise nicht möglich sein.

Aus den vorliegenden Boden- und Altlastengutachten ergibt sich, dass in weiten Bereichen des Geltungsbereiches des Bebauungsplans JOV416 erhebliche Belastungen des Bodens und der Baubsubstanz bestehen. Daher müssen in den Bereichen, in denen die Wohnbebauung oder die Schule vorgesehen sind, großflächige Bodensanierungsarbeiten vorgenommen werden. Von diesen Sanierungsarbeiten sind auch Bereiche betroffen, in denen über die letzten 20 bis 25 Jahre verschiedene Bäume gewachsen sind.

Baumbestand hat sich zudem in Bereichen gebildet, der durch großflächige Betonplatten als Zufahrt und Hofbereich der ehemaligen Nutzungen diente. Daher ist auch bei Entsiegelungsmaßnahmen mit Eingriffen in diesen Baumbestand zu rechnen.

Ob und in welchem Umfang der Baumbestand im Einmündungsbereich Greifswalder Straße / Schlachthofstraße / Heckerstieg erhalten werden kann, ist von der weiteren Planung bzw. der Erschließungsplanung und z.B. dem Wettbewerbsverfahren für die Wohnbebauung abhängig. Eine vorgezogene Festlegung zum Erhalt dieses Baumbestandes würde zu einer deutlichen Einschränkung der Planungsoptionen des Realisierungswettbewerbes für die Wohnbebauung bzw. der Erschließungsplanung für die Schule und die Wohnbebauung führen.

Die Ergänzung kann daher ausdrücklich nur mit diesen Einschränkungen befürwortet werden.

Zu (2) und (5)

Thema Bezug auf ältere gesamtstädtische Planungen

Im Rahmen der Erarbeitung des Vorentwurfes hat eine intensive gutachterliche und planerische Auseinandersetzung mit dem Areal auf anderer Maßstabsebene stattgefunden, die in Ihrer Durchdringung weit über die schematischen Erwägungen bestehender gesamtstädtischer Planungen hinausgeht. Die Planung erfordert aufgrund der nutzungsseitigen Neuausrichtung deshalb eine Änderung des Flächennutzungsplanes. Auch der Landschaftsplan und der Masterplan Grün stellen auf die alten Nutzungsziele des FNP ab.

Insoweit ist die Bindung an diese Planungen nicht sachgerecht und stünde teilweise im Widerspruch zur Billigung des Vorentwurfes.

Im Hinblick auf die notwendige Einordnung von sozialer Infrastruktur (Gemeinbedarfsflächen – Schule) und Wohnnutzungen ergibt sich eine Veränderung in der ursprünglich geplanten Bau- und Nutzungsstruktur, die unter anderem auch unausweichlich eine Abweichung von den Zielen des Landschaftsplanes erfordert. Auf Grund der hohen Lärmbelastungen ist es im Sinne guter Wohnverhältnisse erforderlich, die Bebauung möglichst weit zur Greifswalder Straße (im Westen) und zum Bahndamm (im Osten) einzuordnen, um damit großzügig begrünte und ruhige Wohnhöfe zu schaffen, die Priorität haben.

Die Ergänzungen werden nicht befürwortet.

Zu (3) und (8)

Thema Versickerung

Aufgrund der Bodenverunreinigungen ist davon auszugehen, dass es zu erheblichen Einschränkungen der Regenwasserversickerung im Plangebiet kommt, sodass eine Versickerung von 100% ausgeschlossen ist.

Die Ergänzung wird nicht befürwortet.

Zu (4) und (6)

Thema Mobilitätskonzept

Der Ergänzung der Grundzüge der Auslobung Wohnviertel Greifswalder Straße im Punkt 04 "Grundsätzliche Verkehrslösung" wird mit Ausnahme des letzten Satzes zugestimmt. Aufgrund des sehr großen Stellplatzdefizites in der angrenzenden inneren Oststadt sollte der Stellplatzschlüssel bei min. 1,0 Stellplätze je Wohneinheit liegen und keinesfalls weiter verringert werden, um erhebliche Konflikte mit der Parkierungssituation im Stadtteil zu vermeiden.

In Anbetracht der Lage des Plangebietes direkt an der Straßen- bzw. Stadtbahnhaltestelle, der angrenzenden Bushaltestellen und des beabsichtigten Eisenbahnhaltepunktes erfolgt eine Förderung der klimaverträglichen Verkehrsarten.

Die Hinweise zu Carsharing und zu den weitergehenden klimafreundlichen Mobilitätskonzepten werden im Rahmen der weiteren Umsetzung des Bauleitplanverfahrens bzw. den nachfolgenden vorhabenbezogenen Bebauungsplänen für die drei Abschnitte (Wohnen, Schule und Dienstleistungsbereich) berücksichtigt.

Der Ausbau bzw. der Bau von Fuß- und Radwegen im Bereich der tangierenden Hauptverkehrsstraßen und im Quartiersinnenbereich ist grundsätzliches Ziel. Eine Konkretisierung ist erst im Zuge der weitergehenden Erschließungsplanung möglich und wird im Rahmen der nachfolgenden vorhabenbezogenen Bebauungspläne umgesetzt.

Die Ergänzung wird mit der o.g. Einschränkung befürwortet.

Anlagen

gez. Dr. Knoblich
Unterschrift Beigeordneter

20.03.2019
Datum