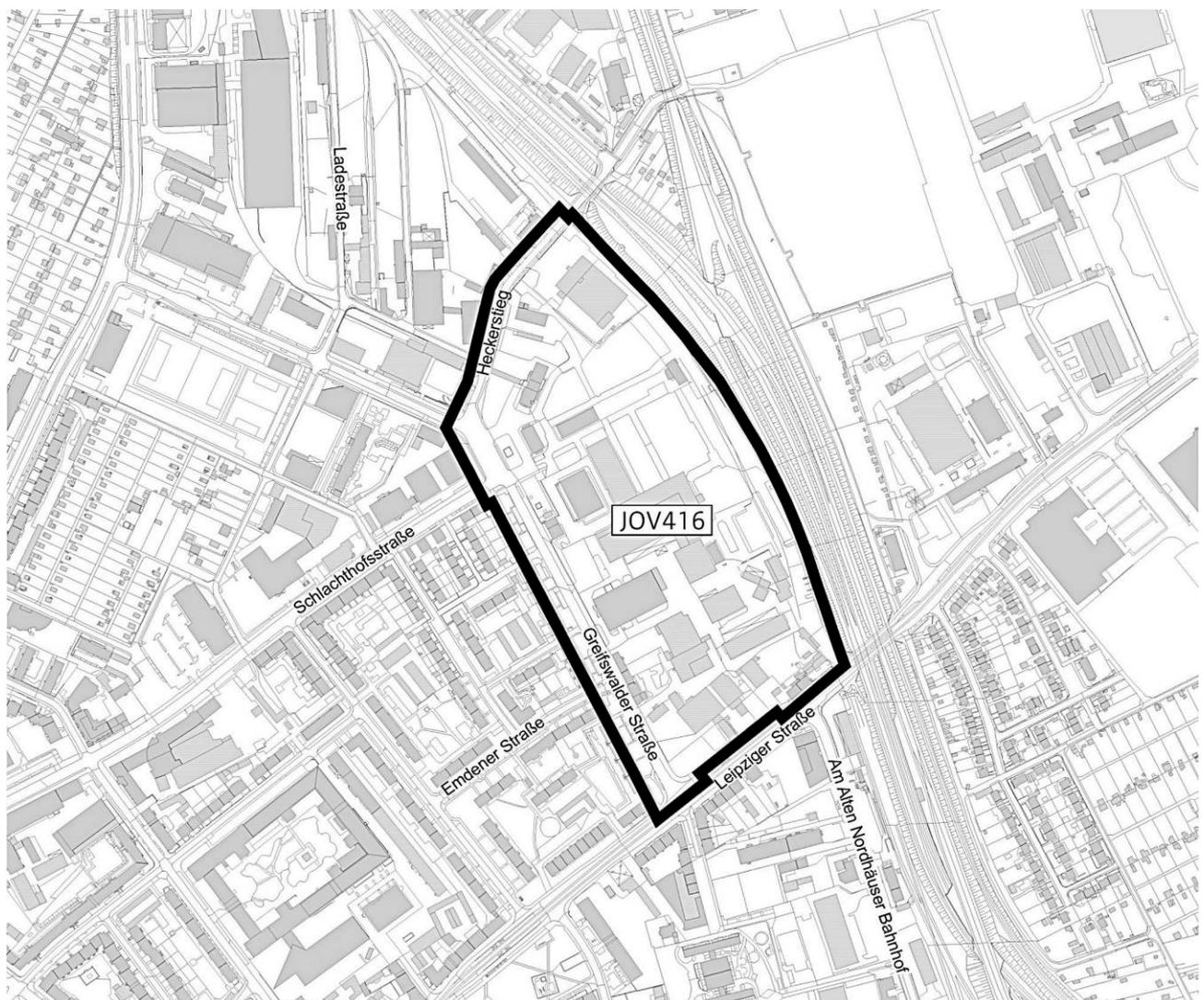


Bebauungsplan JOV416

"Bereich östlich der Greifswalder Straße"

1. Änderung - Vorentwurf

Begründung



Impressum



quaas-stadtplaner

Schillerstraße 20
99423 Weimar

in Zusammenarbeit mit

**Amt für Stadtentwicklung
und Stadtplanung Erfurt**

Löberstraße 34
99096 Erfurt

Datum

21.01.2019

Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeine Begründung	4
1.1	Planerfordernis	4
1.2	Verfahrensablauf	5
1.3	Geltungsbereich	5
1.4	Übergeordnete Planungen	7
1.5	Ausgangslage und Bestandsdarstellung	10
1.6	Allgemeine Planungsziele	16
1.7	Planungsalternativen / Planungswettbewerb	16
2	Begründung der Festsetzungen	17
2.1	Art der baulichen Nutzung	17
2.2	Maß der baulichen Nutzung, Überbaubare Grundstücksfläche, Flächen für Stellplätze, Garagen und deren Einfahrten, Erschließung, Gemeinschaftsanlagen, Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen, Ausgleich bzw. Ersatz für Eingriffe in Natur und Landschaft	17
3	Folgekosten für die Gemeinde	18
4	Anlagen	18
	Schallimmissionsprognose	
	Historische Fotos und Stadtpläne	
	Rechtswirksamer Bebauungsplan JOV416 "Bereich östlich der Greifswalder Straße" mit integriertem Grünordnungsplan	
	Bodenschutz und Altlasten	

1 Allgemeine Begründung

1.1 Planerfordernis

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, Ordnungsmaßnahmenträger-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 2006 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.

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 im Quartier (450 bis 500 Wohneinheiten) und in den angrenzenden Flächen, der Lagegunst an dem zukünftigen Umsteigepunkt Straßenbahn / Eisenbahn ergibt sich das Potential für einen zentralen Versorgungsbereich.

Im Norden des Plangebietes befindet sich ein Gewerbegrundstück am Heckerstieg, welches verschiedene gewerbliche Nutzungen aufweist, darunter auch einen 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, die Gebäudestellung, die Grundrissorientierung etc. der zukünftigen Wohngebäude.

Im Hinblick auf die bestmögliche Entwicklung des Gebietes sollen für den Wohnungsbau sowie den zentralen Versorgungsbereich Architekturwettbewerbe ausgelobt 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), geplant.

1.2 Verfahrensablauf

Der Bebauungsplan JOV416 wurde Mitte der 1990er Jahr unter den damaligen städtebaulichen Zielstellungen aufgestellt und ist seit 2002 rechtswirksam. Auf Grund der geänderten städtebaulichen Entwicklung soll der Bebauungsplan JOV416 "Bereich östlich der Greifswalder Straße" geändert werden. Die Planung ist mit dem Hauptgrundstückseigentümer einvernehmlich abgestimmt.

Die Planung ist soweit fortgeschritten, dass der Einleitungs- und Änderungsbeschluss für den Bebauungsplan JOV416 „östlich der Greifswalder Straße“ sowie die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB durch öffentliche Auslegung des Vorentwurfes des Bebauungsplanes und dessen Begründung im Stadtrat beschlossen werden kann.

1.3 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes JOV416 „östlich der Greifswalder Straße“ in der Gemarkung Erfurt-Mitte wird entsprechend der zeichnerischen Festsetzung umgrenzt:

im Norden: Heckerstieg
im Osten: angrenzende Bahnstrecke
im Süden: angrenzende Leipziger Straße
im Westen: Greifswalder Straße

und umfasst folgende Flurstücke der Flur 51 Gemarkung Erfurt-Mitte:

1/3 (teilweise), 20/1, 20/2, 22/1, 22/3, 22/4, 23/1, 23/2, 23/4, 23/6, 23/8, 23/9, 24/1, 24/2, 25/3 (teilweise), 25/5, 25/6, 25/7, 25/8 (teilweise), 26/5 (teilweise), 26/7, 26/9, 26/11, 26/12 (teilweise), 26/13.

Die Plangebietsgröße beträgt 12,3 ha (123.035 m²).



Abb. 1: Luftbild mit Geltungsbereich JOV 416, M 1:1.250, Quelle und ©: Stadtverwaltung Erfurt, Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung

1.4 Übergeordnete Planungen

1.4.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bebauungspläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Die für diesen Bebauungsplan relevanten übergeordneten Planungen sind das Landesentwicklungsprogramm Thüringen 2025 (LEP 2025, am 04.07.2014 im Gesetz- und Verordnungsblatt für den Freistaat Thüringen verkündet und am 05.07.2014 in Kraft getreten) und der Regionalplan Mittelthüringen (RP-MT, bekannt gemacht im Thüringer Staatsanzeiger Nr. 31/2011 vom 01.08.2011).

Das Landesentwicklungsprogramm Thüringen und der Regionalplan Mittelthüringen weisen die Stadt Erfurt als Oberzentrum aus. Oberzentren sollen den Versorgungsbereich mit qualitativ hochwertigen Leistungen und Gütern im sozialen, wirtschaftlichen, kulturellen und wissenschaftlichen Bereich versorgen sowie die Funktionen von Mittel-, Unter- und Kleinzentren in den jeweiligen Verflechtungsbereichen übernehmen. Im Rahmen flächensparender Siedlungskonzeptionen sind innerörtliche Entwicklungen zu begünstigen; der Erschließung von Baulücken, der Mobilisierung von geeigneten Brachflächen sowie der Nutzung von Baulandreserven in bereits erschlossenen Gebieten soll der Vorrang vor der Erschließung neuer Siedlungsflächen im Außenbereich eingeräumt werden.

Die mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes JOV416 „östlich der Greifswalder Straße“ verbundenen Planungsziele zur Revitalisierung eines untergenutzten Areals im innerörtlichen Stadtgebiet stehen in grundsätzlicher Übereinstimmung mit den Erfordernissen der Raumordnung zur Siedlungsentwicklung (Kapitel 2.4 LEP und Grundsätze 2.1 bis 2.3 des Regionalplanes Mittelthüringen) und zentralörtlichen Bedeutung (Kapitel 2.2 LEP). Die Planung von unterschiedlich ausgerichteten Wohnformen und Dienstleistungsangeboten greift den Leitgedanken des LEP 2025 der Nutzungsmischung und der wohnortnahen Infrastruktur (Punkt 2.5 LEP) sowie der Einordnung von Sozialeinrichtungen auf (RP-MT G 3-51, G 3-52, G-53).

1.4.1 Rahmenplan

Städtebauliche Rahmenplanung EFN 117 Erfurt-Ost Stadtratsbeschluss Nr. 026/94 vom 16.02.1994)

1.4.2 Sanierungssatzung

Der Geltungsbereich befindet sich im Bereich des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes KRV421 "Äußere Oststadt" vom 20.12.1995 (Stadtratsbeschluss Nr. 328/95).

1.4.3 Verkehrsentwicklungsplan

Stadtratsbeschluss Nr. 004/98 vom 21.01.1998)

In der Fortschreibung des Verkehrsentwicklungsplan Erfurt – Teilkonzept Radverkehr vom Dezember 2015 werden mit Bezug zum Geltungsbereich des JOV416 die Verbindung Leipziger Straße – Innenstadt (Ostachse) als Hauptroute (Stadtnetz) sowie die Verbindung Schlachthofstraße / Heckerstieg als Nebenroute (Stadtteilnetz) benannt.

1.4.4 Nahverkehrsplan

Mit dem „Nahverkehrsplan 2014 bis 2018“ (Stadtratsbeschluss Nr. 2025/13 vom 13.02.2014) wurden für alle Stadtgebiete und Ortsteile die notwendigen Mindestbedienungsstandards festgelegt, aus denen dann durch die Erfurter Verkehrsbetriebe AG die Fahrpläne entwickelt wurden.

Die "1. Ergänzung zum Nahverkehrsplan 2014 – 2018 – Linienbündelungskonzept" (Drucksache 1674/14 mit Beschluss am 26.11.2014) ermöglichte die vorgenommene Zusammenfassung aller EVAG-Linien zu Linienbündeln und schaffte für den integrierten Erfurter Stadtverkehr die Voraussetzung, für eine wirtschaftliche, kundengerechte und betrieblich sinnvolle Verkehrsgestaltung.

Die "2. Ergänzung zum Nahverkehrsplan 2014-2018 - Ausbau barrierefreier Haltestellen" wurde vom Stadtrat am 15.06.2016 mit der Drucksache 0625/16 beschlossen. Die Festlegung zur Gestaltung barrierefreier Haltestellen bildet eine wichtige Grundlage für die Aufnahme in die Förderprogramme des Freistaates Thüringen.

1.4.5 Bebauungsplan JOV 416

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

1.4.6 Einzelhandel- und Zentrenkonzept

Stadtratsbeschluss am 29.04.2009, Bekanntmachung im Amtsblatt am 05.06.2009.
Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept befindet sich zurzeit in der Überarbeitung.

Im aktuellen Arbeitsstand des Zentrenkonzeptes heißt es: „Auf Grundlage der Einstufungskriterien ergibt sich eine Reduzierung der Anzahl der bisher als Nahversorgungszentren definierten Standorte. Jene Standortbereiche, die die Kriterien erfüllen werden auch künftig als Nahversorgungszentren eingestuft, für die übrigen ergibt sich in Abhängigkeit von der städtebaulichen und einzelhandelsrelevanten Einstufung bzw. Lage im Siedlungsgefüge eine Einstufung als Nahversorgungsstandort.“

Im Bereich der Johannesvorstadt ist im Zusammenhang mit der Einrichtung eines künftigen ÖPNV-Umsteigepunktes (Bahn) und eines neuen Wohnquartiers mit sozialer Infrastruktur perspektivisch ein Nahversorgungszentrum oder –standort im Einmündungsbereich Greifswalder Straße / Leipziger Straße vorgesehen.“

Zusätzliche gutachterliche Untersuchungen können bei Bedarf im weiteren Bauleitplanverfahren vorgenommen werden, z.B. eine Wirkungsanalyse zum Einzelhandel.

1.4.7 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Erfurt ist mit Veröffentlichung im Amtsblatt vom 27.05.2006 wirksam, wurde mit Veröffentlichung im Amtsblatt vom 14.07.2017 neu bekannt gemacht und zuletzt geändert durch die 27. Änderung des FNP, wirksam mit Veröffentlichung im Amtsblatt vom 31.08.2018. Das Plangebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan als ge-

werbliche Baufläche, gemischte Baufläche und Flächen für den überörtlichen Verkehr dargestellt. Der Vorentwurf des Bebauungsplanes weicht mit seinen Planungszielen zur Wohnnutzung und für den Gemeinbedarf von den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes ab. Da der Bebauungsplan nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden kann, soll der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB geändert werden.

1.4.8 Landschaftsplan

Das Rahmenkonzept „Masterplan Grün“ des Landschaftsplanes der Stadt Erfurt weist aufgrund der Bau- und Raumstrukturen im östlichen Stadtgebiet ein großes Defizit an Freiraum- und Grünstrukturen auf. Für das östliche Stadtgebiet, in dem sich auch das Sanierungsgebiet Äußere Oststadt befindet, sind mehrere Schutz- und Entwicklungsmaßnahmen vorgesehen. Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes JOV416 ist von beabsichtigten Entwicklungen von Grünverbindungen betroffen. Zum einen handelt es sich um eine Radialverbindung über die Schlachthofstraße und Eugen-Richter-Straße zum Nordstrand. Zum anderen eine Tangentialverbindung entlang der Bahnlinie Erfurt-Nordhausen. Weiterhin sieht der Landschaftsplan die Integration von Fuß- und Radwegen vor.

Aufgrund brachliegender Teilflächen im Geltungsbereich ist die im Landschaftsplan empfohlene Nutzung von Brachflächen, auch mit extensiver Grünflächengestaltung (Ruderalparks), als Option zu beachten.

1.4.9 Integriertes Stadtentwicklungskonzept Erfurt 2030

Das integrierte Stadtentwicklungskonzept Erfurt 2030 (ISEK) wurde am 17.10.2018 vom Stadtrat bestätigt. Aus dem ISEK 2030 sind für den Geltungsbereich die nachfolgend benannten Punkte von Bedeutung

Aus Kapitel 2 " Die Landeshauptstadt Erfurt im Wandel – veränderte Rahmenbedingungen":

- *Wohnungsbaureserven:*

Im Punkt 2.4 "Wohnen", S. 40 wird in Karte 2 "Wohnstandorte" der Bereich des o.g. B-Planes in der Kategorie „Wohnungsbaureserven und Projekte“ und als Wohnungsbauschwerpunkt „Ehemaliger Schlachthof“ dargestellt.

- *Haushaltsprognose:*

Die Grundlagen der Haushaltsprognose bilden die von der Stadt Erfurt ermittelten Haushaltszahlen nach dem Haushaltsgenerierungsverfahren (HHGen) der letzten Jahre und die aktuelle Bevölkerungsprognose^[14] Landeshauptstadt Erfurt, Kommunalstatistische Hefte, Heft 93, Ausgabe 11/2015] der Stadt Erfurt bis 2040. Für den Prognosezeitraum von 2017 bis 2030 wird je nach Variante ein Anstieg um 8.380 auf rund 120.700 Haushalte, wahrscheinlicher jedoch um 12.600 auf rund 125.080 Haushalte im Jahr 2030 erwartet. Der Grund für die höhere Wahrscheinlichkeit der oberen Variante ist, dass die Entwicklung der Altersstruktur und ein verändertes Haushaltsbildungsverhalten der Menschen zu einer fortlaufenden Veränderung der Haushaltsgrößenstruktur und zu einer Verkleinerung der durchschnittlichen Haushaltsgröße führen werden.

- *Wohnungsbedarfsprognose:*

Ausgangspunkt der Wohnungsbedarfsprognose bilden die Ergebnisse der Haushaltsprognose. In der Summe besteht ein zusätzlicher Wohnungsbedarf für den Zeitraum von 2017 bis 2030 je nach Variante von 8.730 bis 13.000 Wohnungen, dies entspricht im Durchschnitt 624 bis 925 Wohnungen pro Jahr. Davon beträgt die Spanne der potenziellen Neubautätigkeit in Ein- und Zweifamilienhäusern 2.155 bis 3.430 Wohnungen von 2017 bis 2030. Im Geschosswohnungsbau werden im Ergebnis der Haushaltsprognose in demselben Zeitraum insgesamt 5.850 bis 10.120 Wohnungen benötigt. Mit durchschnittlich 420 bis 720 Wohnungen pro Jahr fällt der zukünftige Bedarf deutlich höher aus als die bisherige Bauaktivität. Wie im Punkt "Haushaltsprognose" erläutert, ist ein Wohnungsbedarf bis 2030 entsprechend der jeweils oberen Varianten für den Ein- und Zweifamilienhaus- sowie den Geschosswohnungsbau wahrscheinlicher.

Aus Kapitel 5 "Strategie. Konzeptbausteine":

- *Wohnungsbauschwerpunkt:*

Im Punkt 5.2 "Wohnen und Städtebau", S. 211 wird in Karte 21 "Räumliches Leitbild und Städtebau" der Bereich des o.g. B-Planes ebenfalls als Wohnungsbauschwerpunkte "Ehemaliger Schlachthof" dargestellt.

- Die Strategischen Projekte, Wohnen und Städtebau, S. 205 enthalten das Projekt "P 6 - Stetiger Neuaufbau eines Bestands an gefördertem, sozialem Wohnungsbau im ganzen Stadtgebiet"

1.5 Ausgangslage und Bestandsdarstellung

1.5.1 Lage des Geltungsbereiches und aktuelle Nutzung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes JOV416 befindet sich nordöstlich der Erfurter Innenstadt in der Johannesvorstadt. Die Straße Heckerstieg bildet die nördliche Grenze zu einem Gewerbegebiet. Die östliche Grenze des Gebietes führt entlang der Bahnstrecke von Erfurt nach Nordhausen, welche auf einem ca. 6 m erhöhten Bahndamm verläuft. Im Süden schließt das Gebiet mit der Leipziger Straße ab, an welche sich südlich gemischte Nutzungen anschließen. Im Westen endet der Geltungsbereich mit der Greifswalder Straße einschließlich der daran angrenzenden Grünflächen. Daran schließt sich Wohnnutzung in Geschossbauweise an und in ca. 200 - 300 m Entfernung der Campus der Fachhochschule Erfurt.

Die verbliebene aktuelle Nutzung des Standortes erfolgt punktuell, zudem stehen einzelne Gebäude und Flächen leer, sind untergenutzt oder wurden bereits abgebrochen und entsiegelt. Insbesondere zur Greifswalder Straße und im Einmündungsbereich dieser in die Leipziger Straße wird der Revitalisierungsbedarf des Standortes sichtbar.

Im Norden bestehen gewerbliche Nutzungen, u.a. mit einem fleischverarbeitenden Großbetrieb mit Werksverkauf und einem Umzugsunternehmen. Zudem bestehen hier zwei Gebäude mit Büronutzungen sowie eine Fläche für Stellplätze. Eine Halle in der Mitte des Standortes wird von einem Antiquitätenhandel genutzt. Zudem sind Gewerbeunternehmen vorhanden, wie Lebensmittelgroßhändler, Autowerkstatt, Papierankauf und Reifenhandel. Im Südwesten besteht eine gastronomische Einrichtung im ehemaligen Nordhäuser Bahnhof.

Die Gebäude wurden seit der Erstnutzung als städtischer Viehhof (Schlachthof) ab bzw. nach 1911/ 1912 in unterschiedlichen Bauzeiten und Baustilen errichtet. Die Gebäude rund um die

Bogenhalle in der Mitte des zu entwickelnden Gebietes zeugen von der historischen Bebauung. Andere Gebäude und Flächen an der Greifswalder Straße / Leipziger Straße dienen zunächst einem Sägewerk.

Der bauliche Zustand kann überwiegend mit Instandsetzungs- bzw. Sanierungsbedarf beschrieben werden, wobei einzelne Objekte in sehr schlechtem Bauzustand sind. Eine Ausnahme bilden die beiden sanierten Gebäude im Norden des Geltungsbereiches.

Neben dem ehemaligen Kühlhaus befindet sich ein Trafogebäude auf dem Grundstück.

Aufgrund der gewerblichen Nutzung sind die nichtüberbauten Flächen überwiegend versiegelt.

1.5.2 Verkehrserschließung und ruhender Verkehr

Die aktuelle Erschließung des Standortes erfolgt für die Grundstücke an den Rändern über die jeweils anliegenden Straßen Leipziger Straße, Greifswalder Straße und Heckerstieg. Die Erschließung der innenliegenden Nutzungen erfolgt über zwei Zufahrten von der Greifswalder Straße.

Aufgrund der geringen Nutzung des Standortes stehen Stellplätze auf den jeweiligen Grundstücken zur Verfügung, so z.B. im Bereich Heckerstieg. Entlang der Greifswalder Straße sind straßenbegleitende Stellplätze auf beiden Seiten vorhanden.

Anbindungspunkte des öffentlichen Personennahverkehrs sind über den Bushaltepunkt in der Greifswalder Straße (Buslinie 35) sowie die Straßenbahn- und Bushaltepunkte (Tramlinie 2, Buslinie 35) in der Leipziger Straße vorhanden.

Die Landeshauptstadt Erfurt beabsichtigt die Realisierung eines ÖP-Nahverkehrsknotenpunktes an der Leipziger Straße.

1.5.3 Eigentum

Der größte Teil des Plangebietes befindet sich im Eigentum des Vorhabenträgers (97.290 m²), alle weiteren Flurstücke sind in städtischem bzw. privatem Besitz unterschiedlicher Eigentümer.

Der Geltungsbereich der 1. Änderung entspricht dem Geltungsbereich des rechtswirksamen Bebauungsplan JOV416.

Im Zuge der Umsetzung des Vorhabens ist ein Grundstückstausch notwendig, der zwischen der Landeshauptstadt Erfurt und dem Vorhabenträger mit dem Ziel der Bildung eines Grundstückes für den Schulneubau im Rahmen des Durchführungsvertrages geregelt wird.

1.5.4 Stadttechnische Erschließung

Die stadttechnische Erschließung ist über die angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen gesichert.

Wasser, Abwasser, Strom, Gas, Telekommunikation, Löschwasser:

Das Gebiet ist über die angrenzenden öffentlichen Straßenverkehrsflächen an die stadttechnische Infrastruktur angeschlossen. Ob die vorhandene Infrastruktur ausreichend ist oder optimiert werden muss, ist im weiteren Bauleitplanverfahren bzw. nach Vorlage der Wettbewerbsergebnisse abzu prüfen.

Fernwärme:

Das Plangebiet befindet sich innerhalb im Geltungsbereich der Fernwärmesatzung der Stadt Erfurt vom 07.06.2005, im Versorgungsgebiet Ost.

1.5.5 Umweltbelange

Klima

Das Gebiet befindet sich in der Klimaschutzzone 2 sowie in der Sanierungszone.

Ausgehend von der Mitte der im Osten tangierenden Bahngleise soll am Rand des Geltungsbereiches ein 30 m breiter Streifen freigehalten werden, welcher der Zufuhr von Frischluft dient.

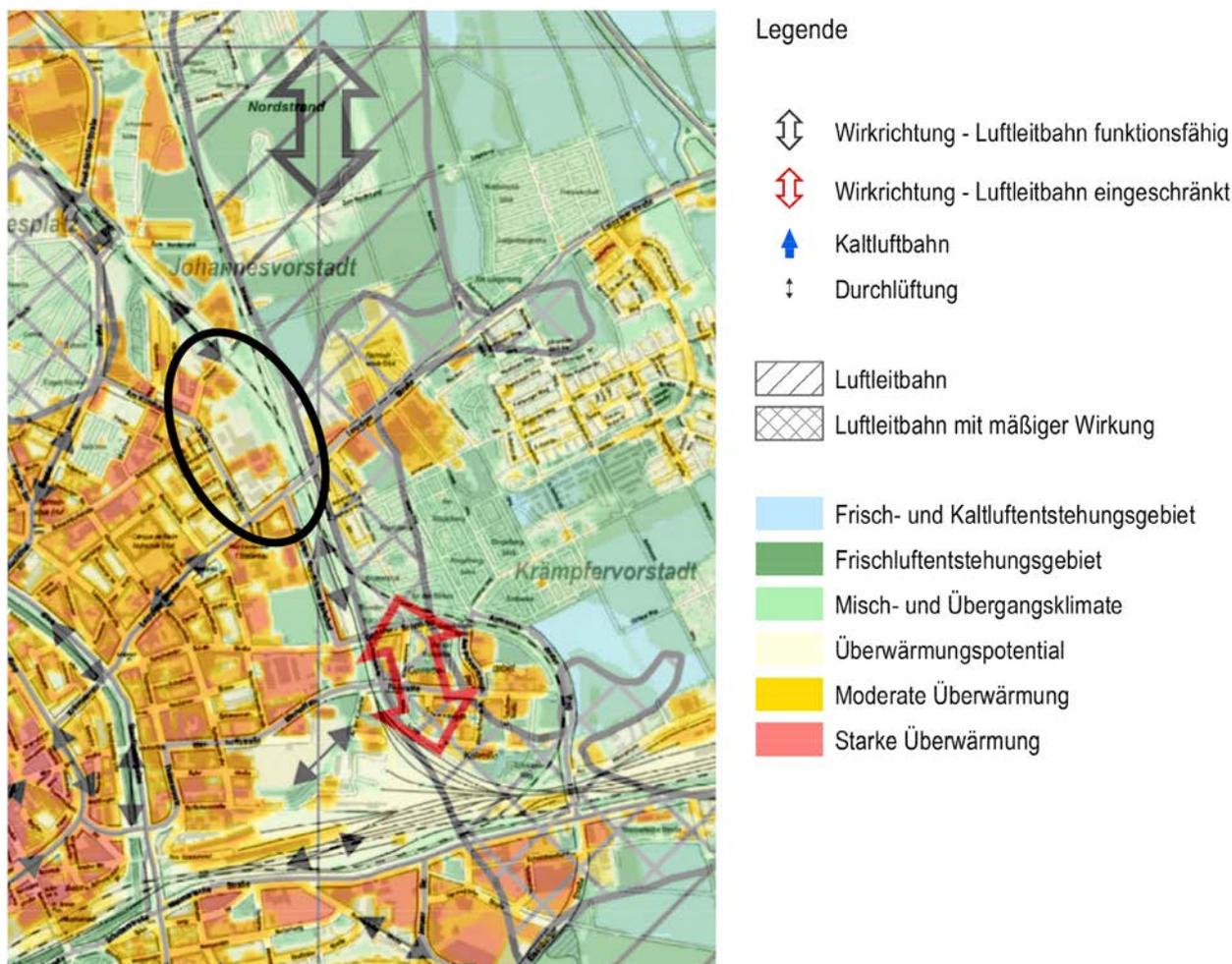


Abb. 2: Klimagerechtes Flächenmanagement der Landeshauptstadt Erfurt, Klimafunktionskarte; © Landeshauptstadt Erfurt

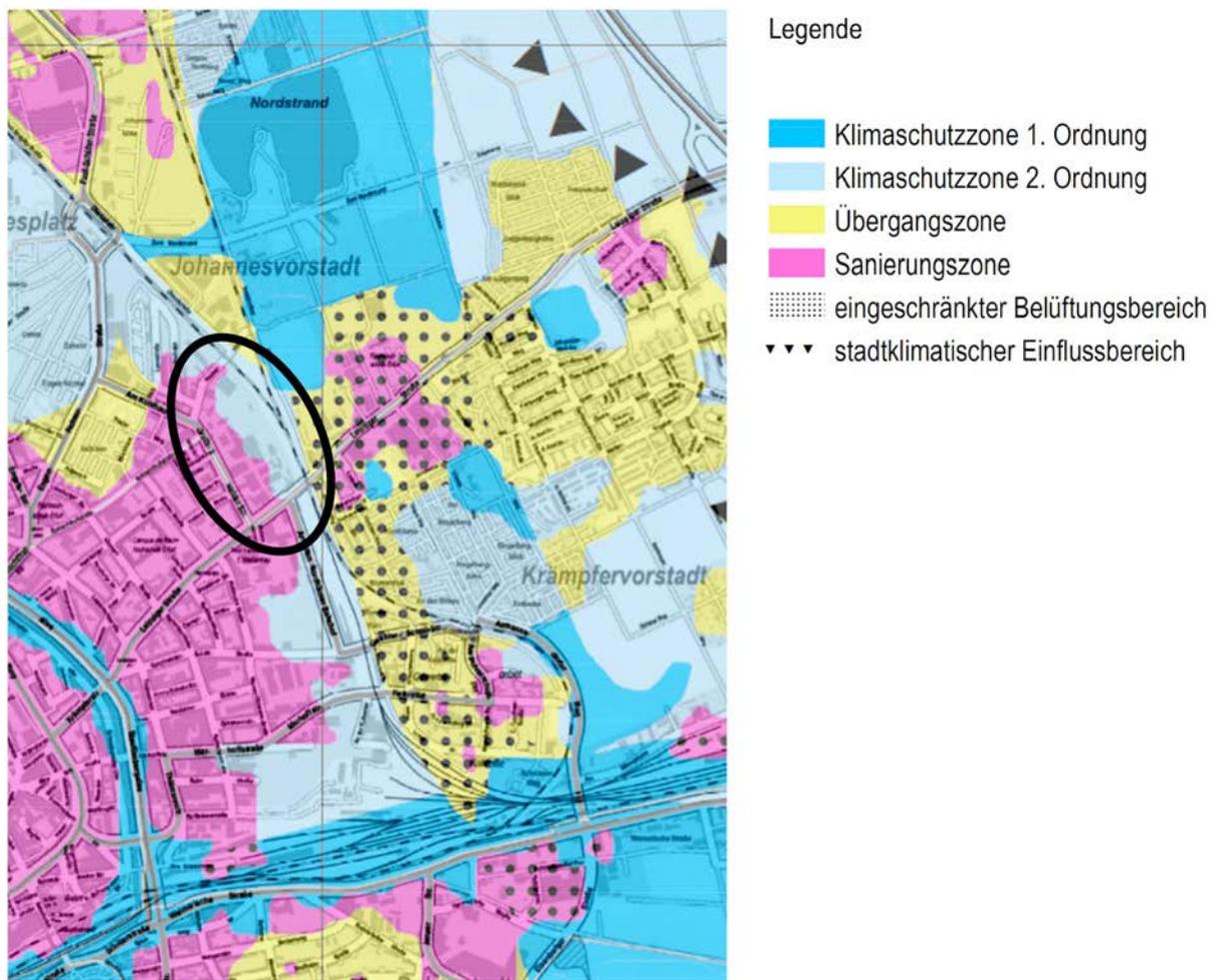


Abb. 3: Klimagerechtes Flächenmanagement der Landeshauptstadt Erfurt, Klimafunktionskarte; © Landeshauptstadt Erfurt

Lufthygiene

Das Plangebiet befindet sich innerhalb im Geltungsbereich der Fernwärmesatzung. Es ist sinnvoll im weiteren Bauleitplanverfahren feste und flüssige Brennstoffe auszuschließen.

Lärm

Auf das Plangebiet wirken unterschiedliche relevante Geräuschquellenarten und Geräuschquellen ein. Diese sind einerseits die tangierenden Straßenverkehrswege wie die Greifswalder Straße im Südwesten, die Leipziger Straße im Süden sowie andererseits die Schienenverkehrswege im Osten (Deutsche Bahn Netz AG) und im Süden (Straßenbahn TRAM) und zum Zweiten die bestehenden Gewerbenutzungen im Norden. Zum Standort liegt eine Schallimmissionsprognose mit Stand vom 26.11.2018 vor (siehe Anlage).

Mit dem rechtswirksamen Bebauungsplan JOV416 bestehen innerhalb des Geltungsbereiches festgesetzte Lärmkontingente, die mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes JOV416 in Teilbereichen (Heckerstieg 5) übernommen werden sollen.

Aus der Schallimmissionsprognose geht hervor, dass die geplanten Nutzungen unter Beachtung der in der Schallimmissionsprognose genannten Bedingungen/Festsetzungen realisiert werden können. Dazu könnten u.a. transparente Lärmschutzwände zwischen den geplanten Wohngebäuden auf der Ostseite des Geltungsbereiches zum Bahndamm vorgesehen werden.

Zusätzliche gutachterliche Untersuchungen können bei Bedarf im weiteren Bauleitplanverfahren vorgenommen werden.



*Abb. 4: Wohnbebauung mit Lärm-schutzwand, Beispiel München DomagkPark, © Stadtplanungs-
amt Erfurt*



*Abb. 5: Wohnbebauung mit Lärm-schutzwand, Beispiel München DomagkPark, © Stadtplanungs-
amt Erfurt*

Vegetation/Artenschutz

Am westlichen Rand des Geltungsbereiches ist westlich der Greifswalder Straße eine straßenbegleitende öffentliche Grünfläche mit Baumbestand vorhanden, welche in direkter Nachbarschaft zur angrenzenden Wohnbebauung steht. In Höhe der Einmündung der Schlachthofstraße in die Greifswalder Straße befindet sich eine weitere öffentliche Grünfläche.

Für die Abschätzung des Handlungsbedarfes im Hinblick auf Vegetation und Artenschutz sind gutachterliche Untersuchungen im weiteren Bauleitplanverfahren beabsichtigt, mit deren Bearbeitung begonnen wurde. Im Hinblick auf den Artenschutz wird hierbei eine Konflikteinschätzung für Fledermäuse, Vögel und Reptilien / Kriechtiere in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde erfolgen.

Geologie/Boden

Im Rahmen der Orientierenden Altlastenerkundung Ehemaliges Schlachthofgelände Erfurt mit Stand 27.05.1998 wurde die Schichtenfolge der geologischen Verhältnisse wie folgt benannt:

Tab. 1: Schichtenfolge, Übernahme aus Orientierenden Altlastenerkundung Ehemaliges Schlachthofgelände Erfurt mit Stand 27.05.1998

Stratigraphie*, Mächtigkeit [m]	Gestein	Hydrologische Klassifizierung
	Durchlässigkeit	
A 0,2 – 2,0	Auffüllung schluffige Tone sowie Kiese und Sande, vermengt mit Ziegelresten und Bauschutt, Aschen, Schlacken	Sickerwasserleiter
	<i>gut wasserdurchlässig</i>	
qLo 0 - 2	Lößlehm schluffige Tone mit wechselndem Sandanteil	Grundwassergeringleiter
	<i>gering wasserdurchlässig</i>	
qw bis 25	Niederterrassenschotter schluffige und sandige Kiese, teils fein- bis mittelkiesige Sande	Grundwasserleiter
	<i>sehr gut wasserdurchlässig</i>	

- * A = anthropogene Ablagerungen (Holozän)
- qLo = Löss und Lössderivate
- qw = Pleistozäne Niederterrassenschotter (Weichsel-Kaltzeit)

Zusätzliche gutachterliche Untersuchungen können bei Bedarf im weiteren Bauleitplanverfahren vorgenommen werden.

Altlasten

Für die Flächen des Plangebietes mit Ausnahme des privaten Gewerbegrundstückes im Norden und der Straßenverkehrsflächen liegen Untersuchungen zur Altlastensituation vor, u.a. die „Bewertung von Revitalisierungskosten“ mit Stand vom 16.09.2016. Darin wird auf die in den Jahren 1998 und 2006 durchgeführten orientierenden und Detailuntersuchungen verwiesen, die im Boden auf Schadstoffe in der Auffüllungsschicht hinwiesen. Zudem sind im Altlastenkataster der Stadt Erfurt folgende ausgewiesene Areale mit erhöhtem Schadstoffgehalt aufgeführt:

1. Waschhalle / Desinfektionshalle (Gebäude 40 und 60)
2. Wäscherei und ehem. Kraftwagenhalle, Montagegrube
3. LÖLF 1-3

Hinweise zu Schadstoffen im Grundwasser lagen nicht vor.

Der vorhandene Altlastenschaden im Bereich des ehemaligen Öllager-Standortes (Areal 2) befindet sich auf Teilflächen, die sich sowohl aktuell als auch zukünftig in städtischem Eigentum befinden. Geplant sind die Durchführung detaillierter Untersuchungen im Bereich des ehemaligen Öllager-Standortes sowie die Erarbeitung eines Abbruch- und Entsorgungskonzeptes. Künftig unversiegelte Flächen müssen Prüfwerten der Bundesbodenschutzverordnung genügen.

1.6 Allgemeine Planungsziele

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

- Flächensparende Nachnutzung einer Brachfläche im Siedlungszusammenhang
- Sicherung des Gewerbestandortes am Heckerstieg
- Entwicklung eines neuen, energieeffizienten urbanen Stadtteils und attraktiven Wohngebietes mit ca. 450 bis 500 Wohneinheiten
- Sicherstellung der architektonisch-gestalterischen Qualität der Gebäude durch planungsrechtliche Umsetzung eines in einem Wettbewerbsverfahren zu entwickelnden Bauungskonzeptes
- Qualitätsvolle 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 / Garagengeschoßen
- Sicherung und Entwicklung einer Gemeinbedarfsfläche für den Bau einer Schule mit bis zu 830 Schüler und Schülerinnen
- Entwicklung eines zentralen Versorgungsbereiches im Kreuzungsbereich Greifswalder Straße / Leipziger Straße
- Festsetzung und Umsetzung notwendiger Umweltschutzmaßnahmen, insbesondere zu Lärm, Altlasten, Artenschutz etc.

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

Zudem soll bei der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes JOV416 "Bereich östlich der Greifswalder Straße" ein Anteil von ca. 20% der Wohnungen so umgesetzt werden, dass sie von ihrer Größe den baulichen Vorgaben des sozialen Wohnungsbaus nach Ziffer 12.2 des Innenstadtstabilisierungsprogrammes (ISSP) für die Programmjahre 2016 bis 2018 entsprechen.

1.7 Planungsalternativen/ Planungswettbewerb

Die 1. Änderung des Bebauungsplan JOV416 verfolgt das grundsätzliche Ziel der städtebaulichen Neuordnung untergenutzter und teilweise brach liegender Gewerbefläche in städtisch günstiger Lage mit hervorragenden Anbindungen an den ÖPNV und sonstige Erschließungsanlagen. Die Planung vermeidet damit die mögliche Alternative der Erschließung und Aufsiedlung neuer Flächen außerhalb der Kernstadt mit ihren negativen Folgen. Weiterhin wird mit der Realisierung der Wohnbauvorhaben dringend benötigter Wohnraum geschaffen.

Mit dem städtebaulichen Konzept „Greifswalder Straße“ liegt ein tragfähiger Entwurf für die Entwicklung eines Quartiers mit Gewerbe im Norden, einem Wohnviertel, einem Schulstandort sowie einem zentralen Versorgungsbereich (ZVB) vor.

Für die Teilfunktionen bzw. Teilbereiche Wohnen, Schule und ZVB ist die Durchführung von eigenständigen Realisierungswettbewerben vorgesehen. Für den hochbaulichen Realisierungswettbewerb zum Neubau der Schule ist die Einbettung in ein Verfahren der Vergabeordnung (VgV) für die Vergabe von öffentlichen Aufträgen geplant.

2 Begründung der Festsetzungen

Für die planungsrechtliche Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes „Greifswalder Straße“ bezüglich der Gewerbeflächen (GE und eingeschränktes GE) im Norden, des Wohnviertels (Allgemeines Wohngebiet WA), des Schulstandortes (Gemeinbedarfsfläche) sowie des zentralen Versorgungsbereiches (ZVB) werden im weiteren Verfahren nach Vorlage der entsprechenden Wettbewerbsergebnisse und konkretisierten gutachterlichen Untersuchungen die entsprechenden Festsetzungen getroffen.

2.1 Art der baulichen Nutzung

Vorgesehen sind folgende Festsetzungen:

Gewerbe (GE)	im Bereich des Bestandes am Heckerstieg und eingeschränktes GE (verminderte Emissionswerte) im Bereich der zu überplanenden Flächen Heckerstieg / Schlachthofstraße.
Allgemeines Wohngebiet (WA)	für das Wohnviertel (Geschosswohnungsbau).
Gemeinbedarfsfläche	für die Schule
Sondergebiet (SO) oder Kerngebiet (MK)	für den Zentralen Versorgungsbereich (ggfls. Wohnungen im OG).

2.2 Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksfläche, Flächen für Stellplätze, Garagen und deren Einfahrten, Erschließung, Gemeinschaftsanlagen, Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen, Ausgleich bzw. Ersatz für Eingriffe in Natur und Landschaft

Konkrete Aussagen zur Geschossigkeit, zum Überbauungsgrad, zur überbauten Grundstücksfläche, den Tiefgaragen bzw. Garagengeschossen mit deren Einfahrten, der inneren Erschließung sowie den ggfls erforderlichen Gemeinschaftsanlagen, Lärmschutzfestsetzungen etc. werden im weiteren Verfahren nach Vorlage der entsprechenden Wettbewerbsergebnisse die entsprechenden Festsetzungen getroffen.

Die im Vorentwurf dargestellten Verkehrsanlagen Oval-Kreisel und Lichtsignalanlage (LSA) an der Greifswalder Straße werden in ihrer konkreten Lage und Dimensionierung im weiteren Planverfahren sowie im Rahmen der Erschließungsplanung konkretisiert.

3 Folgekosten für die Gemeinde

Konkrete Aussagen zu möglichen Folgekosten werden im weiteren Verfahren nach Vorlage der entsprechenden Wettbewerbsergebnisse, insbesondere der Schule, ermittelt.

4 Anlagen

Schallimmissionsprognose vom 26.11.2018

Historische Fotos und Stadtpläne

Rechtswirksamer Bebauungsplan JOV416 "Bereich östlich der Greifswalder Straße"
mit integriertem Grünordnungsplan

Bodenschutz und Altlasten