

Titel der Drucksache:

Vorhabenbezogener Bebauungsplan JOV752
"Einkaufs- und Versorgungszentrum Leipziger
Straße" - Einleitungs- und
Aufstellungsbeschluss, Billigung des Entwurfs
und öffentliche Auslegung

Drucksache

1 199/21

Stadtrat

Entscheidungsvorlage

öffentlich

Beratungsfolge	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Dienstberatung OB	16.12.2021	nicht öffentlich	Vorberatung
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau, Umwelt, Klimaschutz und Verkehr	11.01.2022	nicht öffentlich	Vorberatung
Stadtrat	26.01.2022	öffentlich	Entscheidung

Beschlussvorschlag

01

Dem Antrag auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens nach § 12 Abs. 2 BauGB vom 04.05.2021 für das Vorhaben "Einkaufs- und Versorgungszentrum Leipziger Straße" wird gemäß § 12 Abs. 2 Satz 1 BauGB nach pflichtgemäßem Ermessen zugestimmt. Das Bebauungsplanverfahren soll eingeleitet werden.

02

Für das Vorhabengebiet östlich der Greifswalder Straße und nördlich der Leipziger Straße soll gemäß § 12 Abs. 1 Satz 1 BauGB i. V. m. § 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB der vorhabenbezogene Bebauungsplan JOV752 "Einkaufs- und Versorgungszentrum Leipziger Straße" aufgestellt werden.

Der Geltungsbereich wird entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen des Entwurfs des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gemäß Anlage 2 begrenzt.

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden folgende Planungsziele angestrebt:

- bauplanungsrechtliche Umsetzung eines Nahversorgungszentrums mit max. 5.500 m² Verkaufsfläche
- Umsetzung der für das Vorhaben notwendigen Erschließungsmaßnahmen, inkl. des Straßenbaus
- Sicherung einer öffentlichen Durchwegung des Plangebietes im Bereich der "Markthallen" sowie entlang des Bahndamms
- Realisierung des Preisträgerentwurfes zum Wettbewerb "Einkaufs- und Versorgungszentrum Leipziger Straße"
- Einbeziehung von angrenzenden Baustrukturen in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan zur langfristigen und nachhaltigen Entwicklung des Gebietes
- gebietsbezogene Konkretisierung der Sanierungsziele KRV421

03

Die Zwischenabwägung zu den im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden eingegangenen Stellungnahmen wird beschlossen.

Das Abwägungsergebnis mit Begründung (Anlage 11) ist Bestandteil des Beschlusses.

04

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes JOV752 in seiner Fassung vom 07.12.2021 (Anlage 2) mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan (Anlage 3) und die Begründung (Anlage 4.1) werden gebilligt.

05

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, der Vorhaben- und Erschließungsplan, die Begründung sowie die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen werden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Gemäß § 4 Abs. 2 Satz 1 BauGB werden die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden, beteiligt.

16.12.2021 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 checked="" type="checkbox"/> Nein <input 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			
↓				
	2021	2022	2023	2024
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 1.2 – Gesamtübersicht
- Anlage 1.3 – Gesamtübersicht farbig
- Anlage 2 – Vorhabenbezogener Bebauungsplan Entwurf JOV752
- Anlage 3.1 – Vorhaben- und Erschließungsplan JOV752 Blatt 1 von 2
- Anlage 3.2 – Vorhaben- und Erschließungsplan Werbekonzept Blatt 2 von 2
- Anlage 3.3 – Vorhabenbeschreibung
- Anlage 4.1 – Begründung zum Entwurf JOV752
- Anlage 4.2 – Grünordnungsplan
- Anlage 4.3 – Artenschutzbeitrag
- Anlage 4.4 – Artenschutzrechtliche Vorprüfung
- Anlage 4.5 – Artenschutzrechtliche Vorprüfung Teil II
- Anlage 4.6 – Umweltbericht
- Anlage 5 – Schallimmissionsprognose
- Anlage 6 – Baugrundgutachten
- Anlage 7.1 – Versickerungsgutachten
- Anlage 7.2 – Ergänzte Stellungnahme zur Versickerungsfähigkeit
- Anlage 7.3 – Stellungnahme zur Verfahrensweise der Versickerungsuntersuchung
- Anlage 8 – Abfallwirtschaftliche Bewertung
- Anlage 9 – Auswirkungenanalyse
- Anlage 10 – Verkehrsuntersuchung
- Anlage 11 – Zwischenabwägung (öffentlich)
- Anlage 11.1 – Zwischenabwägung Teil 1 (nicht öffentlich)
- Anlage 11.2 – Zwischenabwägung Teil 2 (nicht öffentlich)
- Anlage 12.1 – rechtswirksamer Bebauungsplan JOV416
- Anlage 12.2 – Begründung zum rechtswirksamen Bebauungsplan JOV416

Anlage 13 – Antrag auf Einleitung vom 04.05.2021 (nicht öffentlich)

Anlage 14 – Gesamtübersicht mit Wettbewerbsgebieten

Die Anlagen 1.2 – 14 liegen in den Fraktionen und im Bereich OB zur Einsichtnahme aus.

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)

Einzelhandel- und Zentrenkonzept

Stadtratsbeschluss der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts vom 10.04.2019 (Beschluss Nr. 1772/17) und im Amtsblatt am 17.05.2019 bekannt gemacht.

Flächennutzungsplan

- Feststellungsbeschluss Nr. 128/05 vom 13.07.2005
- Genehmigung (Az.: 300-4621.10-051000-Erfurt - mit Ausnahmen und Nebenbestimmungen) vom 16.02.2006
- Beitrittsbeschluss Nr. 100/06 vom 26.04.2006, wirksam mit Veröffentlichung im Amtsblatt Nr. 11 vom 27.05.2006, zuletzt geändert durch Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 38 und 40 wirksam mit Veröffentlichung im Amtsblatt Nr. 15 / 2020 vom 21.08.2020.

Aufstellungsbeschluss zur Änderung Flächennutzungsplan Nr. 37 für den Bereich Johannesvorstadt "Leipziger Straße / östlich Greifswalder Straße" erfolgte gemeinsam mit dem Beschluss zur Drucksachen Nr. 2430/18 vom 21.03.2019, veröffentlicht im Amtsblatt vom 03.05.2019

Bebauungsplan JOV416

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

Bebauungsplan JOV416 - Einleitung des Änderungsverfahrens, Billigung des Vorentwurfes und frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, Beschluss zur Drucksachen Nr. 2430/18 vom 21.03.2019, veröffentlicht im Amtsblatt vom 03.05.2019

Der Vorentwurf des Bebauungsplans JOV416 1. Änderung dient als Vorentwurf und frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit im Verfahren zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan JOV752.

Sachverhalt

Der ursprüngliche 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.

2006 wurden die Flächen durch den jetzigen Vorhabenträger erworben.

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 verbunden mit einer wachsenden Nachfrage nach Wohnraum in der Altstadt und in Innenstadtnähe.

Die weitläufigen Brachflächen zwischen Johannes- und Krämpfervorstadt sowie der Bahnlinie nach Nordhausen sollen schrittweise in einen neuen, energieeffizienten urbanen Stadtteil entwickelt werden. Die ersten Bausteine (z.B. Baugebiet KRV684 "Alter Posthof") wurden bereits im Stadtrat beschlossen und umgesetzt.

Im Zuge der Schaffung von neuen Wohnungen ergibt sich gleichfalls der Bedarf an sozialer Infrastruktur, der mit dem Neubau einer Gemeinschaftsschule bzw. eines Schulcampus, bestehend aus Grundschule und Gymnasium, gedeckt werden soll.

Dazu erfolgte bereits ein Grundstückstausch mit dem Vorhabenträger, so dass die Stadt Erfurt in das Eigentum eines ca. 16.000 m² großen Grundstücks gekommen ist, welches sich mittig zwischen dem geplanten Wohnviertel im Norden und dem geplanten Nahversorgungsbereich an der Leipziger Straße befindet.

Der Geltungsbereich des rechtswirksamen Bebauungsplans JOV416 soll mit vier separaten Bauleitplanungen JOV752, JOV753 und (geplant) JOV754 sowie (geplant) JOV757 vollständig überplant werden.

Für drei Teilgebiete wurden seitens des Vorhabenträgers für das "Einkaufs- und Versorgungszentrum Leipziger Straße" (JOV752) und das "Wohnviertel Greifswalder Straße" (JOV753) sowie von der Landeshauptstadt Erfurt für den "Schulcampus Greifswalder Straße" (geplant JOV754) eigenständige Wettbewerbe ausgelobt. Aufgrund der im Bestand vorhandenen gewerblichen Nutzungen südlich des Heckerstiegs um im Bereich Greifswalder Straße 23 soll für diesen Bereich ein eigenständiges Bauleitplanverfahren "Gewerbeflächen südlich Heckerstieg" (geplant JOV757) aufgestellt werden.

Mit Datum 06.05.2021 wurde vom Vorhabenträger der Antrag auf Einleitung eines Bauleitplanverfahrens gestellt. Der vorliegende Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans JOV752 basiert auf dem Vorentwurf der 1. Änderung JOV416 und dient als erster Baustein zur bauplanungsrechtlichen Umsetzung des Wettbewerbsergebnisses. Die Zwischenabwägung erfolgt aus der frühzeitigen Beteiligung zum Bebauungsplan JOV416 1. Änderung Vorentwurf. Für das "Einkaufs- und Versorgungszentrum Leipziger Straße" liegt eine Auswirkungsanalyse vor.

Für das Plangebiet haben sich neue städtebauliche Entwicklungsziele ergeben, deren Umsetzung - insbesondere bezüglich der Etablierung eines Schulcampus und eines Wohnviertels - eine Beibehaltung der Verkehrserschließung auf der Greifswalder Straße bedingen. Das ursprüngliche Ziel der Verkehrsentslastung und Minderung des Verkehrslärms für die Bebauung westlich der

Greifswalder Straße kann dadurch nicht mehr umgesetzt werden. Die Planung setzt sich mit der Thematik auseinander.

Der Aufstellungsbeschluss zur Änderung des Flächennutzungsplans Nr. 37 für den Bereich Johannesvorstadt "Leipziger Straße / östlich Greifswalder Straße" erfolgte gemeinsam mit dem Beschluss zur Drucksachen Nr. 2430/18 vom 21.03.2019 (Einleitung des Änderungsverfahrens JOV416, Billigung des Vorentwurfes und frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit), Beschluss zur Drucksachen Nr. 2430/18, veröffentlicht im Amtsblatt vom 03.05.2019.

Mit Datum 06.05.2021 wurde vom Vorhabenträger der Antrag auf Einleitung eines Bauleitplanverfahrens gestellt. Dervorliegende Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans JOV752 basiert auf dem Vorentwurf der 1. Änderung JOV416 und dient als erster Baustein zur bauplanungsrechtlichen Umsetzung des Wettbewerbsergebnisses. Die Zwischenabwägung erfolgt aus der frühzeitigen Beteiligung zum Bebauungsplan JOV416 1. Änderung Vorentwurf. Für das "Einkaufs- und Versorgungszentrum Leipziger Straße" liegt eine Auswirkungsanalyse vor.

Für das Plangebiet haben sich neue städtebauliche Entwicklungsziele ergeben, deren Umsetzung - insbesondere bezüglich der Etablierung eines Schulcampus und eines Wohnviertels - eine Beibehaltung der Verkehrserschließung auf der Greifswalder Straße bedingen. Das ursprüngliche Ziel der Verkehrsentslastung und Minderung des Verkehrslärms für die Bebauung westlich der Greifswalder Straße kann dadurch nicht mehr umgesetzt werden. Die Planung setzt sich mit der Thematik auseinander.

Der Aufstellungsbeschluss zur Änderung des Flächennutzungsplans Nr. 37 für den Bereich Johannesvorstadt "Leipziger Straße / östlich Greifswalder Straße" erfolgte gemeinsam mit dem Beschluss zur Drucksachen Nr. 2430/18 vom 21.03.2019 (Einleitung des Änderungsverfahrens JOV416, Billigung des Vorentwurfes und frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit), Beschluss zur Drucksachen Nr. 2430/18, veröffentlicht im Amtsblatt vom 03.05.2019.

Verträge

Abgeschlossener Erschließungsvertrag (Vertrag 60 E 1 -237/01 vom 29.11.2001) sowie Ordnungsmaßnahmeträger-Vertrag (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.

Diese Verträge sind im Rahmen der Konkretisierung der Erschließungsplanung und der weiteren Planungen zu überarbeiten bzw. es sind projektbezogen aufgrund der Gemeinbedarfsfläche neue Verträge abzuschließen.

Im Hinblick auf die weitere Gesamtentwicklung des Gebietes, inkl. der beabsichtigten Gemeinbedarfsfläche für den Schulcampus (Bebauungsplangebiet JOV754), wird zu einem späteren Zeitpunkt eine anteilige Kostentragung der Stadt für Erschließungsanlagen sowie ggfls. auch für Lärmschutzmaßnahmen an den Gebäuden westlich der Greifswalder Straße erforderlich. Eine konkrete Kostenaufstellung bzw. ein erforderlicher städtischer Anteil ist noch zu ermitteln und danach in den Haushalt einzustellen.

Im Geltungsbereich des Vorhabens JOV752 "Einkaufs- und Versorgungszentrum Leipziger Straße" können nicht alle erforderlichen Baumanpflanzungen vorgesehen werden. Im Rahmen einer

vertraglichen Regelung zwischen der Landeshauptstadt Erfurt und dem Vorhabenträger sollen diese Baumanpflanzungen (nach aktuellem Stand 35 Bäume Stu 18-20) innerhalb der Fläche des zur Aufstellung vorgesehenen Bebauungsplans JOV757 hergestellt werden. Das in Frage kommende Grundstück befindet sich im Eigentum des Vorhabenträgers.

Weitere Schritte nach Beschlussfassung

Der Einleitungs- und Aufstellungsbeschluss wird gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB ortsüblich im Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt bekanntgemacht.

Zeitpunkt, Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung sowie Angaben zu den Arten verfügbarer umweltbezogener Informationen werden gemäß § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB im Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt ortsüblich bekanntgemacht.

In der Bekanntmachung wird darauf hingewiesen, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können.

Mit dem Antragsteller (Vorhabenträger) wird der erforderliche Durchführungsvertrag gemäß § 12 Abs. 1 Satz 1 BauGB zur Vorbereitung und Durchführung dieses Bebauungsplanverfahrens abgeschlossen.

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 demographische Controlling sind somit integraler Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens und erfolgt nicht gesondert.