

Titel der Drucksache:

Vorhabenbezogener Bebauungsplan JOV753
"Wohnviertel Greifswalder Straße" -
Einleitungs- und Aufstellungsbeschluss,
Billigung des Vorentwurfs und frühzeitige
Beteiligung der Öffentlichkeit

Drucksache

1 205/21

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 25.06.2021 für das Vorhaben "Wohnviertel Greifswalder Straße" wird gemäß § 12 Abs. 2 Satz 1 BauGB nach pflichtgemäßem Ermessen zugestimmt. Das Bebauungsplanverfahren soll eingeleitet werden.

02

Für einen Teilbereich östlich Greifswalder Straße soll gemäß § 12 Abs. 1 Satz 1 BauGB i. V. m. § 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB der vorhabenbezogene Bebauungsplan JOV753 "Wohnviertel Greifswalder Straße" aufgestellt werden. Der Bereich wird entsprechend der zeichnerischen Festsetzung des Geltungsbereiches im Vorentwurf zum Bebauungsplan umgrenzt.

Mit dem Bebauungsplan werden folgende Planungsziele angestrebt:

- Schaffung eines Wohnquartiers mit angemessenem Wohnumfeld, hoher Wohnqualität und guter sozialer Brauchbarkeit mit unterschiedlichen Wohnformen und -größen
- Umsetzung des Wettbewerbsergebnisses des baulichen Realisierungswettbewerbes und Schaffung von ca. 470 bis 480 Wohneinheiten und einer Kindertagesstätte
- Unterbringung des ruhenden Verkehrs in Tiefgaragen
- Gewährleistung von durchgrüntem und im Wesentlichen autofreiem Wohnbereich und Innenhöfen
- Umsetzung notwendiger Umweltschutzmaßnahmen, insbesondere des Lärmschutzes
- Sicherung der öffentlichen Durchwegung

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

03

Der Vorhaben- und Erschließungsplan JOV753 in seiner Fassung vom 16.11.2021 (Anlage 2) und die Vorhabenbeschreibung (Anlage 3) werden als Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und dessen Begründung gebilligt.

04

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wird durch öffentliche Auslegung des Vorentwurfes des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes JOV753 "Wohnviertel Greifswalder Straße" 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.

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 1.1 – Übersichtsskizze
- Anlage 1.2 – Abgrenzung der Teilbereiche
- Anlage 1.3 – Abgrenzung der Teilbereiche farbig
- Anlage 2 – Vorhabenbezogener Bebauungsplan Vorentwurf JOV753
- Anlage 3 - Vorhabenbeschreibung
- Anlage 4 – Bodenschutz und Altlasten
- Anlage 4.1 – Altlastengutachten Gebäude Teil 1
- Anlage 4.2 – Altlastenuntersuchung Boden Teil 2
- Anlage 4.3 – Altlasten – Bewertung von Realisierungskosten
- Anlage 5.1 - rechtswirksamer Bebauungsplan JOV416
- Anlage 5.2 – Begründung zum rechtswirksamen Bebauungsplan JOV416
- Anlage 6 – Antrag auf Einleitung Bauleitplanverfahren (nicht öffentlich)
- Anlage 7 – Gesamtübersicht der Planungen

Die Anlagen 1.2 – 7 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)

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 Drucksache Nr. 2430/18 vom 21.03.2019, veröffentlicht im Amtsblatt Nr. 8 vom 03.05.2019

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

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 Veränderungen 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 werden schrittweise in einen neuen, energieeffizienten urbanen Stadtteil entwickelt. 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 JOV754 sowie 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 und im Bereich Greifswalder Straße 23 soll für diesen Bereich ein eigenständiges Bauleitplanverfahren "Gewerbeflächen südlich Heckerstiegs" (geplant JOV757) aufgestellt werden.

Mit Datum 25.06.2021 wurde vom Vorhabenträger der Antrag auf Einleitung Bauleitplanverfahren für das "Wohnviertel Greifswalder Straße" gestellt. Der vorliegende vorhabenbezogene Bebauungsplan JOV753 basiert auf dem Vorentwurf der 1. Änderung JOV416 und dient als zweiter Baustein zur bauplanungsrechtlichen Umsetzung der Wettbewerbsergebnisse (hier für das zukünftige Wohngebiet östlich der Greifswalder Straße).

Geplant sind u. a. ca. 470 – 480 Wohnungen, eine entsprechend dimensionierte Tiefgarage, Fahrradstellplätze und der Erhalt des alten Börsengebäudes bzw. der historischen Eingangssituation. Identitätsstiftend soll auch der repräsentative Teil der alten Schlachthalle bzw. Bogenhalle erhalten und mit neuen Nutzungen versehen werden. Weiterhin ist eine Kindertagesstätte für das neue Wohngebiet vorgesehen. Das Gebiet soll nachhaltig und energieeffizient entwickelt werden.

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

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.

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.

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 frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit werden ortsüblich im Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt bekanntgemacht

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.