

Titel der Drucksache:

**Bebauungsplan JOV754 "Schulcampus
Greifswalder Straße" - Aufstellungsbeschluss,
Billigung des Vorentwurfs und frühzeitige
Beteiligung der Öffentlichkeit**

Drucksache

1946/21

Stadtrat

Entscheidungsvorlage

öffentlich

Beratungsfolge	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Dienstberatung OB	17.02.2022	nicht öffentlich	Vorberatung
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau, Umwelt, Klimaschutz und Verkehr	22.03.2022	nicht öffentlich	Vorberatung
Stadtrat	27.04.2022	öffentlich	Entscheidung

Beschlussvorschlag

01

Für den Bereich östlich der Greifswalder Straße soll gemäß § 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB der Bebauungsplan JOV754 "Schulcampus Greifswalder Straße" aufgestellt werden.

Der Bereich wird entsprechend der zeichnerischen Festsetzung des Geltungsbereiches im Vorentwurf (Anlage 2) zum Bebauungsplan umgrenzt.

Mit dem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung geschaffen werden.

Dabei werden folgende Planungsziele angestrebt:

- Revitalisierung einer innerstädtischen Brachfläche
- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung einer Gemeinbedarfsfläche
- Realisierung eines Schulcampus für bis zu 1000 Schüler/Schülerinnen sowie einer 2-Felder-Sporthalle zur bedarfsgerechten Abdeckung der erforderlichen Schulplätze
- Festsetzung von erforderlichen Umweltschutzmaßnahmen im Hinblick auf die Entwicklung eines südlich gelegenen zentralen Versorgungsbereiches sowie angrenzender Straßenverkehrs- und Bahnflächen mit hoher Lärmbelastung
- Einordnung einer öffentlichen Durchwegung durch den Schulcampus von der Haltestelle der Stadtbahn über den geplanten zentralen Versorgungsbereich bis zur geplanten Wohnbebauung

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

02

Der Vorentwurf des Bebauungsplanes JOV754 "Schulcampus Greifswalder Straße" in seiner Fassung vom 16.11.2021 (Anlage 2) und dessen 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 JOV754 "Schulcampus Greifswalder Straße" durchgeführt.

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

17.02.2022 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 2 – Bebauungsplan Vorentwurf JOV754

Anlage 3 – Begründung Vorentwurf JOV754

Anlage 4 – Anlage zur Begründung - Bodenschutz und Altlasten

Anlage 4.1 - Altlastengutachten Gebäude Teil 1

Anlage 4.2 – Altlastenuntersuchung Boden Teil 2

Anlage 4.3 – Altlasten – Bewertung von Revitalisierungskosten

Anlage 5.1 - rechtswirksamer Bebauungsplan JOV416

Anlage 5.2 – Begründung zum rechtswirksamen Bebauungsplan JOV416

Die Anlagen 1.2 – 5.2. liegen im Bereich OB und den Fraktionen zur Einsichtnahme aus.

Die Anlagen 5.1 und 5.2 wurden bereits mit der Drucksache 1205/21 ausgereicht und sind deshalb lediglich im Informationssystem einsehbar.

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

- Rechtsverbindlichkeit Bebauungsplan JOV416 "Bereich östl. der Greifswalder Str." mit Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 3 am 08.02.2002
- Einleitung des Änderungsverfahrens, Billigung des Vorentwurfes und frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zum Bebauungsplan JOV416 "Bereich östl. der Greifswalder Str." mit Stadtrats - Beschluss Nr. 2430/18 am 21.03.2019, Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 8 am 03.05.2019; Beteiligung der Öffentlichkeit durch Auslegung des Vorentwurfes vom 13.05.2019 – 14.06.2019

Flächennutzungsplan

- Feststellungsbeschluss Nr. 128/2005 vom 13.07.2005
- Beitrittsbeschluss Nr. 100/2006 vom 26.04.2006, wirksam mit Veröffentlichung im Amtsblatt Nr. 11/2006 vom 27.05.2006
- Beschluss der Neubekanntmachung des Flächennutzungsplanes Nr. 1765/16 vom 14.06.2017, Veröffentlichung im Amtsblatt Nr. 12/2017 vom 14.07.2017
- zuletzt geändert durch die Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 38 und 40, wirksam mit Veröffentlichung vom 21.08.2020 im Amtsblatt Nr. 15/2020.
- Mit der Einleitung des Änderungsverfahrens, Billigung des Vorentwurfes und frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit Nr. 2430/18 vom 20.03.2019 zum Bebauungsplan JOV416 "Bereich östlich der Greifswalder Straße" - 1. Änderung (veröffentlicht im Amtsblatt Nr. 08 vom 03.05.2019) wurde auch die 37. Änderung des Flächennutzungsplanes vom Stadtrat eingeleitet.

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. Mittlerweile gibt es für die überwiegenden Flächen nördlich der Leipziger Straße und östlich Greifswalder Straße einen neuen Vorhabenträger.

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 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, inkl. der 2-Felder-Turnhalle gedeckt werden soll (vgl. auch Schulnetzplan der Landeshauptstadt Erfurt 2019/2020 bis 2023/2024). Diese den sich ändernden gesellschaftlichen Rahmenbedingungen angepassten Wohnangebote bzw. die u. a. in der Oststadt realisierten und geplanten Wohnungen setzen auch eine den Bedürfnissen angepasste soziale Infrastruktur, wie z. B. Bildungs- und Sportangebote etc. voraus.

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" (JOV754) eigenständige Wettbewerbe ausgeschrieben. 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 Heckerstieg" (geplant JOV757) aufgestellt werden.

Geplant sind in dem Wohngebiet JOV753 ca. 470 – 480 Wohnungen. Weiterhin ist eine Kindertagesstätte für das neue Wohngebiet vorgesehen. Das Gesamtgebiet soll nachhaltig und energieeffizient entwickelt werden. In Anbetracht der neuen städtebaulichen Entwicklungsziele insbesondere bezüglich der Etablierung des Schulcampus und des Wohnviertels – und deren Umsetzung ergibt sich eine Beibehaltung der Verkehrserschließung auf der Greifswalder Straße. Das ursprüngliche Ziel der Verkehrsentslastung und Minderung des Verkehrslärms für die Bebauung westlich der Greifswalder Straße kann dadurch nicht mehr umgesetzt werden. Die Bauleitplanungen setzen sich mit der Thematik auseinander.

Die öffentliche Durchwegung (Fußgänger und Radverkehr) ist als wichtige Verbindung zwischen der Haltestelle der Stadtbahn an der Leipziger Straße, dem zentralen Versorgungsbereich und der Wohnbebauung mit der geplanten Kindertagesstätte spätestens bei Nutzungsaufnahme der Wohnbebauung zu realisieren. Die Anbindepunkte stehen aufgrund der Wettbewerbsergebnisse bereits fest.

Mit dem Vorentwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes JOV416 "Bereich östlich der Greifswalder Straße" wurde auch eine Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB vom Stadtrat eingeleitet. Dies betrifft die im Sachverhalt genannten parallelen B-Planverfahren: JOV753 "Wohnviertel Greifswalder Straße", JOV752 „Einkaufs- und Versorgungszentrum Leipziger Straße“, JOV754 "Schulcampus Greifswalder Straße". Der wirksame FNP stellt für den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes JOV 754 gemischte Bauflächen, gewerbliche Bauflächen und Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge "Sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraßen" dar. Mit der 37. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Erfurt Bereich Johannesvorstadt „Leipziger Straße / östlich Greifswalder Straße“ soll die Darstellung des wirksamen FNP entsprechend der neuen planerischen Zielstellung geändert werden.

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 der südlich und nördlich angrenzenden Flächen 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.

Abschluss entsprechender vertraglicher Regelungen mit dem Vorhabenträger / den Vorhabenträgern der angrenzenden Bauleitplanungen JOV752, JOV753 und JOV757.

Die erforderlichen Haushaltsmittel für den Neubau des Schulcampus, die adäquate öffentlichen Durchwegung sowie für die anteiligen Erschließungskosten und Kosten aus den Lärmschutzmaßnahmen etc. sind in den städtischen Haushalt einzustellen.

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.