

Titel der Drucksache:

**Bebauungsplan JOV757 "Gewerbeflächen
südlich Heckerstieg" - Aufstellungsbeschluss**

Drucksache

1974/21

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 südlich Heckerstieg /östlich der Greifswalder Straße soll gemäß § 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB der Bebauungsplan JOV757 „Gewerbeflächen südlich Heckerstieg“ aufgestellt werden.

Der Geltungsbereich wird begrenzt:

- im Norden:** durch die nördliche Flurstücksgrenze der Straße Heckerstieg
- im Osten:** durch die Bahntrasse
- im Süden:** durch eine geradlinige Verlängerung nördlich Gebäudekante bzw. Giebelfassade Greifswalder Straße 24 zwischen Greifswalder Straße und Bahndamm
- im Westen:** durch die östliche Flurstücksgrenze der Greifswalder Straße

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

Dabei werden folgende Planungsziele angestrebt:

- Sicherung und Entwicklung eines Gewerbegebietes
- Bestandssicherung des Gewerbes Heckerstieg 5
- Standortverträgliche Nachnutzung der Flächen Greifswalder Straße 23 und Heckerstieg 6
- Ausschluss von Einzelhandel unter Berücksichtigung des genehmigten Bestandes sowie Ausschluss von Vergnügungsstätten

- Festsetzung von erforderlichen Umwelt-und Naturschutzmaßnahmen im Hinblick auf die Entwicklung eines südlich gelegenen Wohngebietes und der bestehenden Wohngebäude westlich der Greifswalder Straße
- Aufwertung des Gebietes durch strukturierte Pflanzmaßnahmen mit Großgrün
- Einordnung einer öffentlichen Durchwegung vom geplanten Wohngebiet bis zum Heckerstieg

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

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 – Gesamtübersicht mit JOV757

Anlage 3.1 - rechtswirksamer Bebauungsplan JOV416

Anlage 3.2 – Begründung zum rechtswirksamen Bebauungsplan JOV416

Anlage 4 – Bodenschutz und Altlasten

Die Anlagen 1.2 – 4. liegen in den Fraktionen und im Bereich OB zur Einsichtnahme aus.

Die Anlagen 3.1 und 3.2 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.

Der Bebauungsplan JOV757 liegt nicht im Änderungsbereich der FNP-Änderung Nr. 37.

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, 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 Gewerbegebiet und dem geplanten Wohnviertel im Norden sowie 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 das Bauleitplanverfahren JOV757 "Gewerbeflächen südlich Heckerstieg" aufgestellt werden.

Südlich der Gewerbeflächen sind in dem Wohngebiet JOV753 ca. 470 – 480 Wohnungen und eine Kindertagesstätte geplant. Das Gesamtgebiet soll nachhaltig und energieeffizient entwickelt werden. In Anbetracht der neuen städtebaulichen Entwicklungsziele - insbesondere bezüglich der Etablierung des Schulcampus und des Wohnviertels - sind die Planungsziele für das Gewerbegebiet neu zu definieren.

Es soll einen Bestandsschutz für die genehmigten gewerblichen Nutzungen auf dem Grundstück Heckerstieg 5 geben, gleichfalls müssen aber aufgrund der angrenzenden Wohngebäude (Bestand und Planung) in dem Gewerbegebiet besondere Vorkehrungen und Festsetzungen bezüglich des Schallschutzes vorgenommen werden.

Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung sicherzustellen, ist ein Ausschluss von Einzelhandel unter Berücksichtigung von genehmigten Bestandsnutzungen sowie der Ausschluss von Vergnügungsstätten vorzusehen.

Damit soll eine standortverträgliche Nachnutzung im Gewerbegebiet bzw. der von der Umstrukturierung betroffenen Flächen Greifswalder Straße 23 und Heckerstieg 6 gewährleistet werden. Auch sollen weitere Festsetzung von erforderlichen Umwelt- und Naturschutzmaßnahmen im Hinblick auf die Entwicklung eines südlich gelegenen Wohngebietes und der bestehenden Wohngebäude westlich der Greifswalder Straße zur Anwendung kommen. Die Aufwertung des Gebietes durch strukturierte Pflanzmaßnahmen mit Großgrün soll für eine entsprechende Adressbildung dienen und eine Abgrenzung der gewerblichen Nutzungen zum Wohngebiet und zum Heckerstieg ermöglichen.

Ebenfalls soll die Einordnung einer öffentlichen Durchwegung vom geplanten Wohngebiet bis zum Heckerstieg (als Teil der Wegeführung zum Erholungsgebiet Nordstrand) erfolgen.

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. 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 Zielstellungen geändert werden.

Dies betrifft nur die im Sachverhalt genannten parallelen B-Planverfahren: JOV753 "Wohnviertel Greifswalder Straße", JOV752 „Einkaufs- und Versorgungszentrum Leipziger Straße“, JOV754 "Schulcampus Greifswalder Straße". Der Bebauungsplan JOV757 liegt nicht im Änderungsbereich der FNP-Änderung Nr. 37. Der wirksame FNP stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes JOV757 gewerbliche Bauflächen dar. Somit kann die in diesem Bauleitplanverfahren vorgesehene

Art der Nutzung aus der Darstellung des wirksamen FNP entwickelt 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.

Für die Durchführung des Bauleitplanverfahrens inkl. erforderlicher Gutachten etc. ist ein städtebaulicher Vertrag mit dem Hauptgrundstückseigentümer abzuschließen.

Weitere Schritte nach Beschlussfassung

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

Abschluss entsprechender städtebaulicher Verträge bzw. sonstiger vertraglicher Regelungen mit dem Vorhabenträger bzw. Bauherr und Hauptgrundstückseigentümer.

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.