

**Titel der Drucksache:**

Vorhabenbezogener Bebauungsplan JOV752  
"Einkaufs- und Versorgungszentrum Leipziger  
Straße" - Abwägungs- und Satzungsbeschluss

**Drucksache**

**0458/23**

**Stadtrat**

Entscheidungsvorlage

öffentlich

| Beratungsfolge    | Datum      | Behandlung       | Zuständigkeit |
|-------------------|------------|------------------|---------------|
| Dienstberatung OB | 15.07.2024 | nicht öffentlich | Vorberatung   |
| Hauptausschuss    | 08.08.2024 | öffentlich       | Vorberatung   |
| Stadtrat          | 14.08.2024 | öffentlich       | Entscheidung  |

**Beschlussvorschlag**

01

Die Abwägung (Anlage 11) zu den im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen wird beschlossen. Das Abwägungsergebnis mit Begründung ist Bestandteil des Beschlusses.

02

Gemäß § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) i. V. m. § 88 Abs. 2 Thüringer Bauordnung (ThürBO) und § 19 Abs. 1 Satz 1, § 2 Abs. 1 und 2 Thüringer Gemeinde- und Landkreisordnung (Thüringer Kommunalordnung - ThürKO) in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses jeweils gültigen Fassung, wird der vorhabenbezogene Bebauungsplan JOV752 „Einkaufs- und Versorgungszentrum Leipziger Straße“, bestehend aus der Planzeichnung (Anlage 2, M 1: 500 / 250) mit den textlichen Festsetzungen in seiner Fassung vom 20.11.2023 und dem Vorhaben- und Erschließungsplan (Anlage 3), als Satzung beschlossen.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan JOV752 dient zur gebietsbezogenen Konkretisierung der Sanierungsziele KRV421.

11.07.2024, gez. A. Horn

Datum, Unterschrift

|  |  |             |             |             |
|--|--|-------------|-------------|-------------|
| <b>Nachhaltigkeitscontrolling</b> <input type="checkbox"/> Nein <input checked="" type="checkbox"/> Ja, siehe Anlage | <b>Demografisches Controlling</b> <input type="checkbox"/> Nein <input checked="" type="checkbox"/> Ja, siehe Anlage   |             |             |             |
| <b>Finanzielle Auswirkungen</b> <input type="checkbox"/> Nein <input checked="" type="checkbox"/> Ja →<br>↓          | <b>Nutzen/Einsparung</b> <input checked="" type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja, siehe Sachverhalt<br>Personal- und Sachkosten (in EUR) /<br>Personalkosteneinsparung (in VbE) |             |             |             |
| <b>Deckung im Haushalt</b> <input type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja                                 | <b>Gesamtkosten</b> <b>EUR</b>   |             |             |             |
| ↓  |  |             |             |             |
|  | <b>2023</b>  | <b>2024</b> | <b>2025</b> | <b>2026</b> |
| 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"/> <b>Deckung siehe Entscheidungsvorschlag</b>   |  |             |             |             |

**Fristwahrung**

Ja  Nein

**Anlagenverzeichnis**

- Anlage 1.1 – Übersichtsskizze
- Anlage 1.2 – Gesamtübersicht
- Anlage 2 – Vorhabenbezogener Bebauungsplan 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 – Vorhabenbezogener Bebauungsplan JOV752 - Begründung
- Anlage 4.2.1 – Grünordnungsplan
- Anlage 4.2.2 – GOP - Bestands- und Konfliktplan
- Anlage 4.2.3 – GOP - Maßnahmeplan
- Anlage 4.3.1 – Artenschutzbeitrag
- Anlage 4.3.2 – Artenschutzrechtliche Vorprüfung
- Anlage 4.3.3 – Artenschutzrechtliche Vorprüfung Teil II
- Anlage 4.4 – 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 11.1 – Abwägung (öffentlich)
- Anlage 11.2.1 – Abwägung Teil 1 (nicht öffentlich)
- Anlage 11.2.2 – Abwägung Teil 2 (nicht öffentlich)
- Anlage 11.2.3 – Abwägung Teil 3 (nicht öffentlich)
- Anlage 12.1 - Rechtswirksamer Bebauungsplan JOV416

Anlage 12.2 – Rechtswirksamer Bebauungsplan JOV416 - Begründung  
Anlage 13 – Information zu den redaktionellen Änderungen  
Anlage 14 – Zusammenfassende Erklärung

Die Anlagen liegen im Bereich OB und den Fraktionen 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). Mit Beschluss des Stadtrates vom 21.07.2021 wurde die Sanierungssatzung KRV421 für den nördlichen Teilbereich Ladestraße aufgehoben (TAS005 - Satzung über die Teilaufhebung der Sanierungssatzung „Äußere Oststadt“ SA KRV421 für den Teilbereich Ladestraße, Amtsblatt der Stadt Erfurt Nr. 18/2021 vom 01.10.2021.

### **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. 128/2005 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 Flächennutzungsplan-Änderung Nr.37, wirksam mit Veröffentlichung vom 25.10.2023 im Amtsblatt Nr. 19/2023

#### **Flächennutzungsplan- Änderung Nr. 37:**

- Mit der Einleitung des Änderungsverfahrens, Billigung des Vorentwurfes und frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit Nr. 2430/18 vom 21.03.2019 (veröffentlicht im Amtsblatt Nr.08 vom 03.05.2019) zum Bebauungsplan JOV416 "Bereich östlich der Greifswalder Straße" - 1. Änderung wurde auch die vorliegende Änderung des Flächennutzungsplanes vom Stadtrat eingeleitet. Die FNP-Änderung wird im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB durchgeführt.
- Billigung des Entwurfes und öffentliche Auslegung der FNP-Änderung mit Beschluss Nr. 0256/21 vom 26.01.2022, veröffentlicht im Amtsblatt Nr. 03/2022 vom 16.02.2022
- Abwägungs- und Feststellungsbeschluss der Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 37 mit Beschluss Nr. 0219/23 vom 28.06.2023, veröffentlicht im Amtsblatt Nr. 19/2023 vom 25.10.2023

## **Bebauungsplan JOV 416 und vorhabenbezogener Bebauungsplan JOV752**

- Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan JOV416 am 29.08.2001 (Beschluss Nr. 163/2001), rechtswirksam mit Veröffentlichung im Amtsblatt Nr. 3 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.
- Vorhabenbezogener Bebauungsplan JOV752 "Einkaufs- und Versorgungszentrum Leipziger Straße" - Einleitungs- und Aufstellungsbeschluss, Billigung des Entwurfs und öffentliche Auslegung. Stadtratsbeschluss zur Drucksache 1199/21 vom 26.01.2022, veröffentlicht im Amtsblatt Nr. 3/2022 vom 16.02.2022.

### **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 m<sup>2</sup> großen Grundstücks gekommen ist, welches sich mittig zwischen dem geplanten Wohnviertel im Norden und dem geplanten Nahversorgungsbereich an der Leipziger Straße befindet.

Für das Gebiet östlich der Greifswalder Straße 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.

Der Geltungsbereich des rechtswirksamen Bebauungsplans JOV416 wird mit vier separaten Bauleitplanungen JOV752 "Einkaufs- und Versorgungszentrum Leipziger Straße", JOV753 "Wohnviertel Greifswalder Straße" und JOV754 "Schulcampus Greifswalder Straße" sowie JOV757 "Gewerbeflächen südlich Heckerstieg" vollständig überplant werden.

Für zwei Teilgebiete, das "Einkaufs- und Versorgungszentrum Leipziger Straße" (JOV752) und das "Wohnviertel Greifswalder Straße" (JOV753), wurden seitens des Vorhabenträgers eigenständige Wettbewerbe ausgelobt. Aufgrund der im Bestand vorhandenen gewerblichen Nutzungen südlich des Heckerstiegs und im Bereich Greifswalder Straße 23 wird für diesen Bereich ein eigenständiges Bauleitplanverfahren JOV757 "Gewerbeflächen südlich Heckerstieg" aufgestellt. Die überwiegenden Flächen (mit Ausnahme Heckerstieg 5) befinden sich im Eigentum des Vorhabenträgers.

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

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 Veröffentlichung im Amtsblatt Nr. 19/2023 vom 25.10.2023 ist die Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 37 wirksam.

### **Verträge**

Für die Umsetzung des Vorhabens wurde ein Vertrag zur Durchführung von Ordnungsmaßnahmen nach § 146 Abs. 3 Satz 1 BauGB (Vertrags-Nr.: 61 OM – 1206/22) abgeschlossen.

Der städtebauliche Rahmenvertrag Nr. 60 SB –1202/23 zur Regelung der öffentlichen Erschließung für die Bebauungsplangebiete JOV752 "Einkaufs- und Versorgungszentrum Leipziger Straße", JOV753 "Wohnviertel Greifswalder Straße", JOV757 "Gewerbeflächen südlich Heckerstieg" und JOV754 "Schulcampus Greifswalder Straße" wurde am 07.02.2024 (DS 2342/23) vom Stadtrat beschlossen und bildet die Grundlage für die Umsetzung der Erschließungsmaßnahmen für die o.g. Baugebiete.

Der Durchführungsvertrag gemäß § 12 Baugesetzbuch zur vorhabenbezogenen Bebauungsplanung JOV752 "Einkaufs- und Versorgungszentrum Leipziger Straße", Erfurt, Vertrags-Nr.: 60 D - 1194/24, wurde am 29.04.2024 zunächst einseitig von Vorhabenträger unterschrieben und befindet sich zurzeit im Ämterumlauf für die entsprechende KSD-Vorlage bzw. Stadtratsdrucksache.

Im Bereich der Greifswalder Straße (Ostseite) wird im Rahmen der Fortschreibung der Planung, u. a. hinsichtlich der Führung des Fußgänger- und des Radverkehrs, eine Präzisierung vorgenommen; vgl. hierzu Markierung im Vorhaben- und Erschließungsplan (Blatt 1 von 2) vom 20.02.2023 mit Ergänzung vom 27.06.2023. Eine Veränderung der Gesamtbreite der im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche erfolgt nicht.

### **Weitere Schritte nach Beschlussfassung**

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird gemäß § 21 Abs. 3 Satz 1 ThürKO der Rechtsaufsichtsbehörde vorgelegt.

Die Satzung wird gemäß § 21 Abs. 3 Satz 2 ThürKO frühestens nach Ablauf eines Monats ortsüblich bekanntgemacht, sofern die Rechtsaufsichtsbehörde die Satzung nicht beanstandet. Dabei wird auch angegeben, wo der Plan mit der Begründung während der Dienststunden eingesehen und über den Inhalt Auskunft verlangt werden kann.

Den Einreichern von Stellungnahmen nach § 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB wird das Abwägungsergebnis mitgeteilt.

### **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.