

Titel der Drucksache:

**Bebauungsplan HOS762 "TEAG Campus
Schwerborner Straße" - Aufstellungsbeschluss,
Billigung des Vorentwurfs und frühzeitige
Beteiligung der Öffentlichkeit**

Drucksache

1688/22

Stadtrat

Entscheidungsvorlage

öffentlich

Beratungsfolge	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Dienstberatung OB	21.12.2023	nicht öffentlich	Vorberatung
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau, Umwelt, Klimaschutz und Verkehr	16.01.2024	öffentlich	Vorberatung
Stadtrat	07.02.2024	öffentlich	Entscheidung

Beschlussvorschlag

01

Für den Bereich nördlich der Bunsenstraße sowie westlich und östlich der Schwerborner Straße soll gemäß § 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB der Bebauungsplan HOS762 „TEAG Campus Schwerborner Straße“ aufgestellt werden. Der Bereich wird entsprechend der zeichnerischen Festsetzung des Geltungsbereiches im Vorentwurf zum Bebauungsplan umgrenzt.

Mit dem Bebauungsplan werden folgende Planungsziele angestrebt:

- Entwicklung eines Gewerbegebietes, insbesondere als Büro- und Dienstleistungsstandort der TEAG
- geordnete städtebauliche Entwicklung brachgefallener ehemaliger Flächen der Energieversorgung östlich der Schwerborner Straße
- Definition von Bereichen für Gebäude mit mehr als 4 Geschossen
- Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben
Davon abweichend die ausnahmsweise Zulässigkeit von Annex-Einzelhandel, Werksverkauf selber produzierter und bearbeiteter Produkte sowie von Einzelhandelsbetrieben bis max. 40 m² Verkaufsfläche (z. B. Tankstellenshops)
- Ausnahmsweise Zulässigkeit von Schank- und Speisewirtschaften
- Ausnahmsweise Zulässigkeit von Betrieben des Beherbergungsgewerbes
- Ausschluss von Betrieben des Transportgewerbes, selbständiger Lagerhäuser und Lagerplätze
- Ausschluss von Anlagen für kirchliche Zwecke sowie von Vergnügungsstätten.
- Festsetzung von erforderlichen Umwelt- und Naturschutzmaßnahmen
- Aufwertung des Gebietes durch strukturierte Pflanzmaßnahmen mit Großgrün und Gehölzen

- Aufwertung und Neugestaltung des Straßenraums Schwerborner Straße unter Berücksichtigung aller Verkehrsarten, insbesondere Ergänzung von attraktiven Anlagen für den Fuß- und Radverkehr, barrierefreier Zugang zum ÖPNV sowie der Erschließung der gewerblichen Grundstücke
- Schutz der kritischen Infrastruktur und Einordnung von Einfriedungen mit einer Höhe von 2,50 m

02

Der Vorentwurf des Bebauungsplanes HOS762 „TEAG Campus Schwerborner Straße“ in seiner Fassung vom 14.12.2023 (Anlage 2) und die 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 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.

21.12.2023, 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			
↓				
	2022	2023	2024	2025
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 1a – Übersichtsskizze

Anlage 1b – Übersichtsplan M 1: 2000

Anlage 1c – Übersichtsplan mit Darstellung der Bebauungspläne HOS527 und HOS762 M 1:2000

Anlage 2a – Bebauungsplanvorentwurf Planzeichnung - Plan 1 von 2

Anlage 2b – Planzeichnung Regelausbauprofil Schwerborner Straße - Plan 2 von 2

Anlage 3 – Bebauungsplanvorentwurf HOS762 - Begründung

Anlage 4.1 – Vorhabenbeschreibung

Anlage 4.2 – Luftbildplan

Anlage 5.1 – rechtswirksamer Bebauungsplan HOS527 - Planzeichnung

Anlage 5.2 – rechtswirksamer Bebauungsplan HOS527 - Begründung

Anlage 6 – Antrag auf Einleitung Bauleitplanverfahren (nichtöffentlich)

(Die Anlagen liegen im Bereich Oberbürgermeister und den Fraktionen zur Einsichtnahme aus.)

Beschlusslage

Flächennutzungsplan:

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Erfurt ist wirksam mit Bekanntmachung vom 27.05.2006 und wurde neu bekannt gemacht im Amtsblatt Nr. 12 / 2017 vom 14.07.2017.

Bebauungsplanung:

Rechtswirksamer Bebauungsplan HOS527 "Nordwestlich der Bunsenstraße", Satzungsbeschluss vom 20.01.2011 (Beschluss-Nr. 2296/10) veröffentlicht im Amtsblatt Nr. 8 / 2011 vom 29.04.2011.

Sachverhalt

Durch die Vertreter der TEAG (Thüringer Energie AG) erfolgte im Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt am 11.12.2018 eine Vorstellung zur städtebaulichen Entwicklung des "TEAG Campus Erfurt".

Im Bereich Bunsenstraße und Schwerborner Straße beabsichtigt die Thüringer Energie AG auf ihrem bestehenden mehr als 23 ha großen Areal unter dem Namen "TEAG Campus Erfurt" einen Ort mit besonderer Arbeits- und Lernatmosphäre zu entwickeln. Das damalige Konzept wurde weiterbearbeitet und mit konkreten Inhalten untersetzt.

Neben baulichen Erweiterungen soll das Vorhaben durch ein innovatives und modulares Freiraumkonzept unterstützt werden, mit dem die TEAG eine neue Identität mit überregionaler Strahlkraft verbindet. Die TEAG ist als kommunales Energieversorgungsunternehmen unter die Rubrik der systemrelevanten Infrastruktur einzuordnen.

Seitens der TEAG wurde mit Datum 13.09.2022 ein Antrag auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens nach § 12 BauGB (Vorhabenbezogener Bebauungsplan) gestellt. In Anbetracht der Größe des Baugebietes, der unterschiedlichen Nutzungen in den einzelnen Bereichen und aufgrund der notwendigen Flexibilität bei den Vorhaben kann zum jetzigen Zeitpunkt ein Vorhabenbezug zu den zukünftig erforderlichen Bauvorhaben nicht hergestellt werden.

Mittels eines Bauleitplanverfahrens soll daher die Planrechtschaffung für die zukünftig beabsichtigten Bauvorhaben der TEAG erfolgen. Dazu werden auch nicht mehr benötigte Flächen der Energieversorgung (brachgefallene Fläche des ehemaligen Umspannwerks) östlich der Schwerborner Straße einbezogen. Das Rahmenkonzept des TEAG Campus dient dazu als Bebauungsplanvorentwurf.

Die Schwerborner Straße hat eine besondere Bedeutung als Bindeglied zwischen den Planbereichen. In diesem Zusammenhang ist folglich auch eine Umgestaltung der Schwerborner Straße unter Berücksichtigung des ÖPNV, der Fußgänger- und Radverkehre sowie auch der gewerblichen Grundstücke und der Aufwertung des Bereiches mit Großgrün und Gehölzen beabsichtigt.

Die Finanzierung des Bauleitplanverfahrens erfolgt durch die TEAG. Dazu wurde ein städtebaulicher Vertrag zur Kostenübernahme bereits abgeschlossen. Weitere Verträge (z. B. Erschließungsvertrag) sollen folgen.

Mit dem Bebauungsplan HOS762 wird ein Teilbereich des Geltungsbereichs des rechtsverbindlichen einfachen Bebauungsplanes HOS527 "Nordwestlich der Bunsenstraße" überlagert.

Weitere Schritte nach Beschlussfassung

Der Aufstellungsbeschluss wird gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB sowie Zeitpunkt, Ort und Dauer der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit werden ortsüblich im Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt bekanntgemacht.

Nachhaltigkeitscontrolling und Demographisches Controlling:

Gegenstand der Vorlage ist ein Bauleitplanverfahren 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 das demographische Controlling sind somit integraler Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens und erfolgen nicht gesondert.
