

Titel der Drucksache:

Vorhabenbezogener Bebauungsplan ALT698  
"Einkaufszentrum Anger 7" - Einleitungs- und  
Aufstellungsbeschluss, Billigung Vorentwurf  
und frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Drucksache

**0386/17**

Stadtrat

Entscheidungsvorlage

öffentlich

| Beratungsfolge                            | Datum      | Behandlung       | Zuständigkeit |
|-------------------------------------------|------------|------------------|---------------|
| Dienstberatung OB                         | 16.03.2017 | nicht öffentlich | Vorberatung   |
| Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt | 28.03.2017 | nicht öffentlich | Vorberatung   |
| Stadtrat                                  | 10.05.2017 | öffentlich       | Entscheidung  |

**Beschlussvorschlag**

**01**

Dem Antrag auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens nach § 12 Abs. 2 BauGB vom 28.02.2017 für das Vorhaben "Einkaufszentrum Anger 7" wird gemäß § 12 Abs. 2 Satz 1 BauGB nach pflichtgemäßem Ermessen zugestimmt. Das Bebauungsplanverfahren soll eingeleitet werden.

**02**

Für den Bereich des zentralen innerstädtischen Quartiers zwischen der Reglerkirche auf der Südwestseite, der Bebauung der Bahnhofstraße auf der Westseite, des Angers auf der Nordseite und der Trommsdorffstraße auf der Ostseite soll gemäß § 12 Abs. 1 Satz 1 BauGB i. V. m. § 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB der vorhabenbezogene Bebauungsplan ALT698 "Einkaufszentrum Anger 7" aufgestellt werden. Der Bereich wird entsprechend der zeichnerischen Festsetzung des Geltungsbereiches im Vorentwurf zum Bebauungsplan umgrenzt.

Mit dem Bebauungsplan werden folgende Planungsziele angestrebt:

- Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan ALT 698 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung des Vorhabens Bau eines Einkaufszentrum mit einer Fläche von ca. 6.000 m<sup>2</sup>, des Weiteren Büroflächen, Wohnungen und Einrichtungen der Tagespflege für ältere Menschen geschaffen werden.
- Der derzeit unstrukturiert bebaute Bereich der Reglermauer soll durch einen neu konzipierten Gebäudekomplex städtebaulich aufgewertet werden.
- Die fußläufige Erschließung soll von den Fußgängerzonen Bahnhofstraße und Anger und der Straße Reglermauer erfolgen. Die Andienung des Grundstückes mit Ver- und Entsorgungsfahrzeugen soll für das Vorhaben und die angrenzenden Grundstücke über die Straße Reglermauer geplant und entsprechend geregelt werden.
- Im Ergebnis der Realisierung des Einkaufszentrums sollen im Geltungsbereichs des

vorhabenbezogenen Bebauungsplanes die Freifläche im rückwärtigen Bereich der Grundstücke hinter der Bahnhofstraße 2-4 neu gestaltet und die Zugänglichkeit, sowie die Flächen für die Ver- und Entsorgung neu geordnet werden. Konkrete Vereinbarungen dazu werden im Durchführungsvertrag geschlossen.

Mit dem Bebauungsplan sollen die Erhaltungs- und Sanierungsziele der der Satzung über die städtebauliche Sanierung in Erfurt, Altstadt (EFM101) und Erhaltungssatzung für die Altstadt von Erfurt jeweils vom 15. Juni 1992 gebietsbezogen konkretisiert werden.

### 03

Der Vorhaben- und Erschließungsplan ALT698 in seiner Fassung vom 28.02.2017 (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 ALT698 „Einkaufszentrum Anger 7“ 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.

16.03.2017, gez. A. Bausewein

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 checked="" type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja    →<br><div style="text-align: center; margin-top: 10px;">↓</div> | <b>Nutzen/Einsparung</b> <input 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>                                                                                                                                                    |      |      |      |
| ↓                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                   |      |      |      |
|                                                                                                                                                                         | 2017                                                                                                                                                                              | 2018 | 2019 | 2020 |
| 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 - Übersichtsskizze

Anlage 2 - Planzeichnung - Vorentwurf, Stand 28.02.2017

Anlage 3 - Vorhabenbeschreibung

Anlage 3.1 - Bebauungsplan EFM123 „Anger/Trommsdorffstr./J.-Gagarin-Ring/Bahnhofstraße“

Anlage 3.2. - Vorhabenbezogener Bebauungsplan ALT580 „Parkhaus Reglermauer“

Anlage 4 - Antrag auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens(nicht öffentlich)

Die Anlagen 2-4 liegen im Bereich OB und den Fraktionen zur Einsichtnahme aus.

#### Sachverhalt

##### Beschlusslage:

Bebauungsplan "Anger/ Trommsdorffstr./ Juri-Gagarin-Ring/ Bahnhofstraße" (seit dem 20.08.1999 rechtskräftig)- Satzungsbeschluss (Beschl.Nr. 104/99) vom 02.06.1999

Vorhabenbezogener Bebauungsplan ALT 580 " Parkhaus Reglermauer" (seit dem 11.12.2015 rechtskräftig)- Satzungsbeschluss (Beschl.Nr. 1333/15) vom 16.09.2015

##### **Sachverhalt**

Der Eigentümer und Vorhabenträger hat das Ziel, den zentralen innerstädtischen Quartiersinnenbereich zwischen der Reglerkirche, der Bahnhofstraße, dem Anger und der Trommsdorffstraße als ein Einkaufszentrum mit einer Fläche von ca. 6.000 m<sup>2</sup>, des Weiteren

Büroflächen und Wohnungen inklusive Tagespflege zu entwickeln. Geplant ist dabei die Ansiedlung von großflächigen Handelseinrichtungen, die z.T. in der Landeshauptstadt Erfurt bisher noch nicht oder kaum vertreten sind. Die geplanten großzügigen Baustrukturen sowie die geplante Anbindung an die vorhandenen Fußgängerbereiche Anger und Bahnhofstraße bieten gute Voraussetzungen für die Ansiedlung von Einzelhandelsnutzungen.

Das Vorhaben und die Standortwahl stehen grundsätzlich in Übereinstimmung mit der Funktion der Landeshauptstadt Erfurt als Oberzentrum sowie der Zielstellung, die Innenstadt als Geschäftszentrum zu stärken.

Aus stadtplanerischer Sicht wird die Etablierung eines solchen Handelsmagneten insbesondere zur Stärkung der Altstadt begrüßt. Die Bebauung entlang des öffentlichen Straßenraumes Reglermauer soll von einer Hinterhofsituation mit hohem gestalterischem und finanziellem Aufwand umgestaltet werden.

Notwendig wird die Aufstellung des Bebauungsplanes, da die Festsetzungen in den diesem Bereich rechtsverbindlichen Planungen (EFM123 und ALT580), dem Vorhaben entgegenstehen. Einzelhandelsflächen über 800 m<sup>2</sup> Verkaufsraumfläche sind nur ausnahmsweise zulässig, sowohl die festgesetzten Baugrenzen als auch die Höhe der baulichen Anlage werden nicht nur geringfügig durch das Vorhaben überschritten und die festgesetzte öffentliche Verkehrsfläche teilweise unter und überbaut.

#### Weitere Schritte nach Beschlussfassung

Der Einleitungs- und Aufstellungsbeschluss wird gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB 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.

Zeitpunkt, Ort und Dauer der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit werdend ortsüblich im Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt bekanntgemacht.

#### **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 ist somit integraler Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens und erfolgt nicht gesondert.