

Titel der Drucksache:

**Bebauungsplan GIS727 "Einkaufszentrum  
Thüringenpark"; Aufstellungsbeschluss,  
Billigung des Vorentwurfs und frühzeitige  
Beteiligung der Öffentlichkeit**

Drucksache

**1124/19**

Stadtrat

Entscheidungsvorlage

öffentlich

Beratungsfolge	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Dienstberatung OB	22.08.2019	nicht öffentlich	Vorberatung
Ortsteilrat Gispersleben	02.09.2019	nicht öffentlich	Vorberatung
Ortsteilrat Moskauer Platz	16.09.2019	nicht öffentlich	Vorberatung
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau, Umwelt, Klimaschutz und Verkehr	10.09.2019	nicht öffentlich	Vorberatung
Stadtrat	25.09.2019	öffentlich	Entscheidung

#### Beschlussvorschlag

##### 01

Für den Bereich zwischen Nordhäuser und Dubliner Straße, nördlich der Lissabonner Straße und südlich des Europaplatzes soll gemäß § 2 Abs.1 Satz 1 BauGB der Bebauungsplan GIS727 "Einkaufszentrum Thüringenpark" aufgestellt werden.

Der Geltungsbereich wird wie in Anlage 2 dargestellt begrenzt.

Mit dem Bebauungsplan werden folgende Planungsziele angestrebt:

- Erweiterung des Thüringenpark Erfurt von 23.500 m<sup>2</sup> VKF (Verkaufsfläche) um 4.500 m<sup>2</sup> VKF auf insgesamt 28.000 VKF entsprechend Stadtratsbeschluss DS 0704/19 vom 10.04.2019
- Gewährleistung der Verträglichkeit der vom Eigentümer geplanten Sortimentsverschiebungen und Flexibilisierungen in den Bestandsverkaufsflächen Festsetzung maximaler sortimentspezifischer Verkaufsflächenobergrenzen gemäß Erfurter Sortimentsliste zur Sicherung der Erhaltung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche insbesondere der Altstadt
- Ausschluss weiterer darüber hinausgehender Einzelhandelsnutzungen im Geltungsbereich
- Sicherung erforderlicher Stellplätze
- Regelung der Lärmemissionen im Wege einer Gesamtbetrachtung des geltenden Geltungsbereiches des Bebauungsplanes GIK017 „Gebiet zwischen Nordhäuser Straße / Demminer Straße / Hannoversche Straße (B4) und Straße der Nationen“

- Vermeidung der Beeinträchtigung bestehender und geplanter Wohnnutzungen
- Sicherung einer adäquaten Freiflächenstruktur
- Neuregelung der Erschließung und der Lage der Tankstelle.

## 02

Der Vorentwurf des Bebauungsplanes in seiner Fassung vom 19.06.2019 (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 GIS727 "Einkaufszentrum Thüringenpark" 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.

## 04

Der Flächennutzungsplan ist vorbehaltlich der Erforderlichkeit im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB zu ändern.

## 05

Der Planungsbegünstigte ist durch städtebaulichen Vertrag nach § 11 BauGB zu verpflichten die Kosten der Planung und der Erschließung im Geltungsbereich zu übernehmen sowie die Kosten der Lärmkontingentierung für den gesamten Geltungsbereich des geltenden Bebauungsplanes GIK017 „Gebiet zwischen Nordhäuser Straße / Demminer Straße / Hannoversche Straße (B4) und Straße der Nationen“

---

22.08.2019 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 →	<b>Nutzen/Einsparung</b> <input type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja, siehe Sachverhalt			
↓	Personal- und Sachkosten (in EUR) / Personalkosteneinsparung (in VbE)			
<b>Deckung im Haushalt</b> <input type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja	<b>Gesamtkosten</b> <b>EUR</b>			
↓				
	<b>2019</b>	<b>2020</b>	<b>2021</b>	<b>2022</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 – Übersichtsskizze

Anlage 2 – Vorentwurf zum Bebauungsplan

Anlage 3 – Begründung

Anlage 4 – geltender Bebauungsplan GIK017 „Gebiet zwischen Nordhäuser Straße / Demminer Straße / Hannoversche Straße (B4) und Straße der Nationen“

Anlage 5 – Städtebauliche Verträglichkeitsanalyse für die Änderung des rechtswirksamen Bebauungsplan GIK017 in Erfurt

Die Anlagen 2 – 5 liegen im Bereich OB und den Fraktionen zur Einsichtnahme aus.

**Sachverhalt**

**Beschlusslage:**

**Flächennutzungsplan**

- wirksamer Flächennutzungsplan der Stadt Erfurt, veröffentlicht im Amtsblatt 11/2006; neu bekannt gemacht im Amtsblatt 14.07.2017 und zuletzt geändert durch Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 11, 25, 30 und 32 wirksam mit Veröffentlichung im Amtsblatt Nr. 1 vom 01.03.2019

**Bebauungsplan**

- Bebauungsplan GIK017 „Gebiet zwischen Nordhäuser Straße / Demminer Straße / Hannoversche Straße (B4) und Straße der Nationen“ Beschluss-Nr. DS 236/93 vom 18.11.1993 in Kraft getreten mit Veröffentlichung im Amtsblatt Nr. 3/95 vom 04.02.1995

- Beauftragung der Stadtverwaltung mit der Änderung des Bebauungsplanes GIK017 Stadtratsbeschluss-Nr. DS 0704/19 vom 10.04.2019 bekannt gemacht im Amtsblatt Nr. 11/2019 vom 21.06.2019

### **Einzelhandels- und Zentrenkonzept**

- Neufassung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts 2017 für die Landeshauptstadt Erfurt, Stadtratsbeschluss DS 1772/17 vom 10.04.2019 , bekanntgemacht im Amtsblatt Nr. 09 vom 17.05.2019

### **Sachverhalt**

Anfang der 1990er Jahre wurden die ehemals landwirtschaftlichen Flächen am nordwestlichen Stadtrand von Erfurt zwischen der Nordhäuser Straße und der Hannoverschen Straße mit dem Bebauungsplan GIK017 "Gebiet zwischen Nordhäuser Straße, Demminer Straße, Hannoversche Straße (B4) und Straße der Nationen" überplant. Dieser Bebauungsplan schaffte die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung von gewerblichen Nutzungen und die Etablierung des Einkaufszentrums "Thüringen Park Erfurt".

Da ein Großteil der gewerblichen Baugebiete über viele Jahre hinweg keiner Nutzung zugeführt werden konnten, leitete der Stadtrat der Landeshauptstadt Erfurt im Jahr 2018 die Umnutzung der nördlich gelegenen Gewerbegebiete zu Wohnzwecken mit dem Bebauungsplan GIS699 ein.

Die antragsgegenständlichen Flurstücke des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens GIS727 sind im Bebauungsplan GIK017 als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „großflächige Einzelhandelsbetriebe“ (Flurstück 234), Gewerbegebiet (Flurstücke 240, 241, 242) sowie als öffentliche und private Grünflächen und öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt.

Das Flurstück 234 wird entsprechend der Festsetzung des Bebauungsplans GIK017 durch das Einkaufszentrum "Thüringen-Park Erfurt" genutzt. Die Grün- und Verkehrsflächen sind ebenfalls entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans hergestellt worden. Auf dem Flurstück 241 (GE 12) befindet sich eine Tankstelle. Die südlich gelegenen Flurstücke 240 (GE 13) und 242 (GE 10) liegen brach, eine gewerbliche Entwicklung bzw. Bebauung ist seit 1995 unter den Maßgaben des Bebauungsplans GIK017 ebenso wie bei einem Großteil der nördlichen gelegenen Gewerbegebiete bisher nicht gelungen.

Die Flächen des Geltungsbereiches befinden sich überwiegend im Eigentum des Investors. Dieser beabsichtigt bereits seit einigen Jahren die Erweiterung des Einkaufszentrums. Die aktuelle Planung sieht vor, das SB-Warenhaus, das sich bisher über zwei Ebenen erstreckt, im Erdgeschoss zu konzentrieren. Hierfür soll das Gebäude nach Süden erweitert werden. Die frei werdenden und neu entstehenden Flächen im 1. Obergeschoss sollen für eine Erweiterung des Einkaufszentrums genutzt werden. Durch die Konzentration der Verkaufsflächen des Warenhauses auf einer Ebene soll sich nach Aussage des Investors zum einen für den Betreiber die Wirtschaftlichkeit und zum anderen für die Kunden die Übersichtlichkeit und Barrierefreiheit und somit die Nutzerfreundlichkeit verbessern.

Insgesamt würde sich in Folge der Planungen die Verkaufsfläche des Thüringen-Parks von derzeit 23.500 m<sup>2</sup> um 4.500 m<sup>2</sup> auf insgesamt 28.000 m<sup>2</sup> erhöhen.

Mit Beschluss vom 10.04.2019 hat der Stadtrat die Stadtverwaltung beauftragt, einen Aufstellungsbeschluss für die Änderung des Bebauungsplanes GIK017 vorzulegen, der die Erweiterung des Thüringen-Parks Erfurt im Umfang von insgesamt 4.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zentrenrelevanter Sortimente zum Gegenstand hat, wobei maximale, sortimentspezifische Verkaufsflächen festzusetzen sind. Diesem Beschluss wird mit der vorliegenden Beschlussvorlage entsprochen.

Abweichend von den Bestandsdaten, die Grundlage der Verträglichkeitsanalyse der Erweiterung waren ( siehe Seite 16 der Anlage 5) hat der Vorhabenträger vor, über die Erweiterungsflächen hinaus , Sortimentsverschiebungen und Flexibilisierungen im Bestand vorzunehmen . So ergibt sich z.B. im Bereich Bekleidung nicht nur der bisher untersuchte Zuwachs von 3.850 m<sup>2</sup> VKF sondern von weiteren 1129 m<sup>2</sup> VKF.

Insoweit werden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens weiterführende Verträglichkeitsuntersuchungen erforderlich und durchgeführt.

Im Zusammenhang mit der Planung wird seitens des Eigentümers erwogen, den Abschnitt der Dubliner Straße zwischen dem Anschluss an die Hannoversche Straße und der Lissaboner Straße als öffentliche Straße aufzugeben. Ebenso muss der südlich des Thüringen-Parks vorhandene Radweg von der Nordhäuser Straße zur Dubliner Straße verlegt werden. Im Bebauungsplanverfahren sind diesbezüglich Untersuchungen zu den verkehrlichen Auswirkungen zu erstellen.

Aufgrund einer jüngeren Rechtsprechung zur Lärmkontingentierung ist in Deutschland eine Vielzahl von Bebauungsplänen mit einem Rechtsmangel versehen, der ggf. zur Feststellung der Unwirksamkeit des gesamten Bebauungsplanes im Rechtsstreit führen könnte. Davon ist auch der Bebauungsplan GIK017 aus den 90er Jahren betroffen. Der Bebauungsplan GIK017 stellt bisher sicher, dass über den Thüringenpark hinaus keine weiteren Einzelhandelsansiedlungen stattfinden können. Insoweit besteht ein Planungserfordernis für den gesamten Bebauungsplan GIK017 abzüglich der Teilflächen, die durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan GIS 699 "Wohnanlagenordhäuser Straße /Europaplatz" überplant werden.

Da der Bebauungsplan für die Erweiterung des Thüringenpark Erfurt im Vollverfahren mit Umweltprüfung durchzuführen ist und die Mängelheilung der sonstigen Flächen des GIK017 im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt werden könnte, werden beide Teilflächen geteilt und parallel in zwei getrennten Bebauungsplanverfahren überplant. Siehe auch DS 1125/19 GIK017.

Insgesamt sind die im Beschlusspunkt 1 genannten städtebaulichen Ziele zu sichern und eine Umweltprüfung durchzuführen bzw. die erforderlichen Gutachten zu erstellen. Der Bebauungsplan wird im Vollverfahren gemäß § 2 BauGB durchgeführt.

### **Planungsstand**

Das als Vorentwurf beigefügte Konzept des Investors stellt eine erste Planung für die Erweiterung des Einkaufszentrums dar. Im weiteren Verfahren sind die Planungen hinsichtlich der Verlagerung der Tankstelle und der möglichen Bebauung der Flächen an der Lissaboner Straße noch zu konkretisieren. Zudem können sich im Ergebnis der verkehrstechnischen Untersuchung noch Änderungen am Erschließungskonzept ergeben. Die zu erstellenden Gutachten, sowie die städtebauliche Zielstellung, sind im Entwurf zum Bebauungsplan zu integrieren.

### **Finanzierung**

Der Investor wird sich in einer Kostenübernahmeerklärung zur Übernahme der Planungskosten des Bebauungsplanverfahrens einschließlich der notwendigen Gutachten verpflichten. Darüber hinaus ist der Abschluss eines Erschließungsvertrags beabsichtigt, in dem sich der Investor dazu verpflichten wird, die notwendigen Anpassungen an den öffentlichen Erschließungsanlagen zu übernehmen.

Da der Thüringenpark Erfurt lärmtechnisch in eine abgestimmte Lärmkontingentierung des aktuellen Bebauungsplanes GIK017 eingebunden ist werden die Kosten der Lärmkontingentierung für den gesamten Geltungsbereich des geltenden Bebauungsplanes GIK017 „Gebiet zwischen Nordhäuser Straße / Demminer Straße / Hannoversche Straße (B4) und Straße der Nationen“ übernommen.

#### Weitere Schritte nach Beschlussfassung

Der Aufstellungsbeschluss, sowie Zeitpunkt, Ort und Dauer der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit werden 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.

#### **Nachhaltigkeitscontrolling und Demographisches Controlling**

Gegenstand der Drucksache 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.