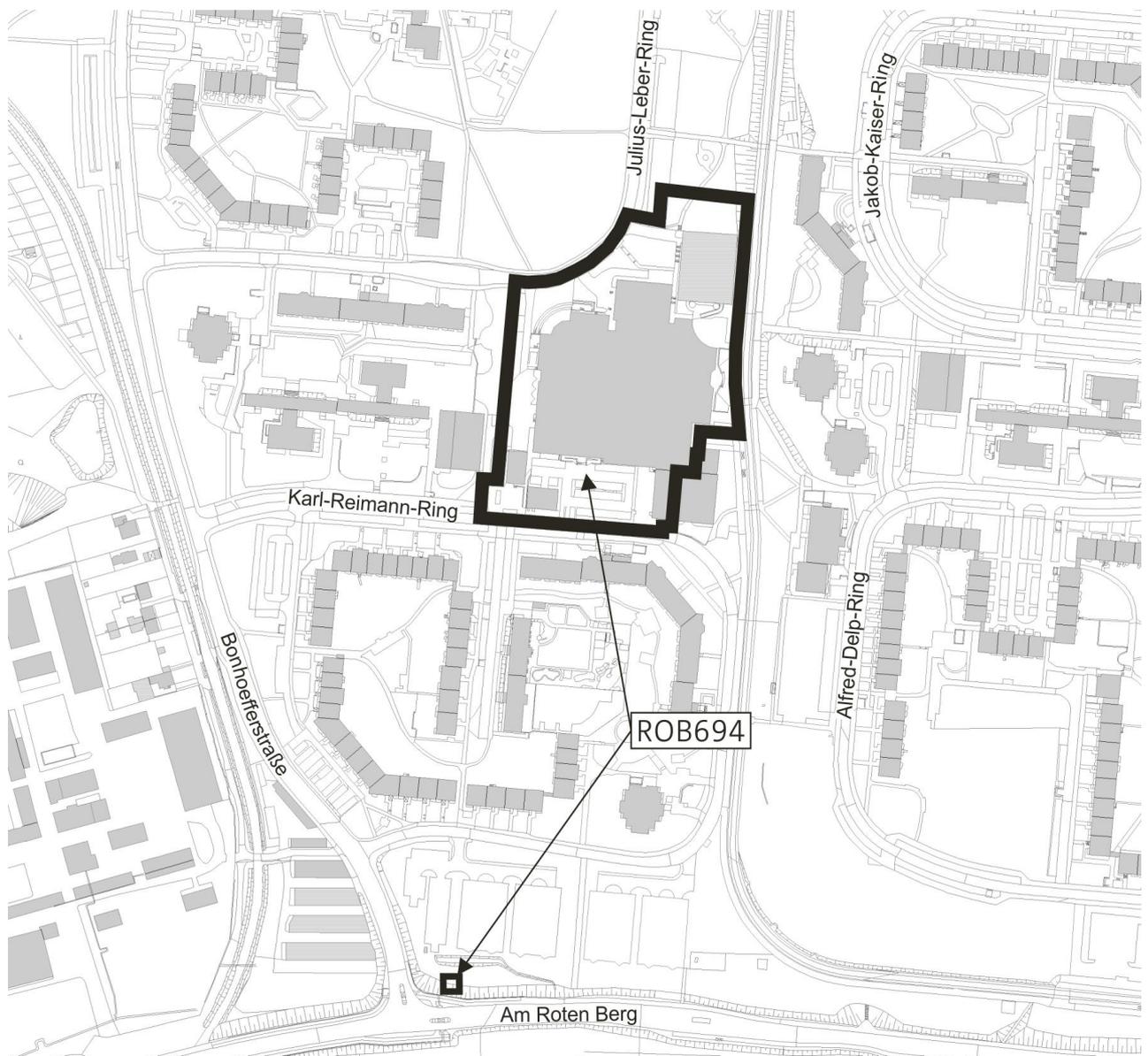


Vorhabenbezogener Bebauungsplan ROB694 "Nahversorgungszentrum Roter Berg"

Entwurf



Begründung



Impressum



Verfasser

KGS Stadtplanungsbüro Helk GmbH
Kupferstraße 1
99441 Mellingen

in Zusammenarbeit mit

Amt für Stadtentwicklung
und Stadtplanung Erfurt

Datum

03.06.2020

Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeine Begründung	
1.1	Planungsanlass/Planerfordernis	3
1.2	Verfahrensablauf	3
1.3	Geltungsbereich	4
1.4	Eigentumsverhältnisse	5
1.5	Übergeordnete Planungen	5
1.6	Bestandsdarstellung	8
1.7	Allgemeine Planungsziele/Planungsalternativen	9
1.8	Beschreibung des Vorhabens	11
1.9	Vorhaben- und Erschließungsplan	13
2	Begründung der Festsetzungen	
2.1	Festsetzung nach § 9 Abs. 1 BauGB und § 12 Abs. 3 BauGB	14
2.2	Art der baulichen Nutzung	15
2.3	Maß der baulichen Nutzung	16
2.4	Überbaubare Grundstücksfläche	18
2.5	Flächen für Stellplätze, Garagen und deren Einfahrten	19
2.6	Flächen für Nebenanlagen	19
2.7	Straßenverkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	20
2.8	Erschließung	20
2.9	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	23
2.10	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	23
2.11	Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	23
2.12	Ausgleich bzw. Ersatz für Eingriffe in Natur und Landschaft	24
2.13	Flächenbilanz	24
2.14	Gestaltungsvorschriften	25
2.15	Hinweise zum Planvollzug	26
3	Folgekosten für die Gemeinde	28
4	Anlagen	29
	Anlage 1 - Umweltbericht	
	Anlage 2 - Grünordnungsplan	
	Sonstige Fachgutachten	

1 Allgemeine Begründung

1.1 Planungsanlass/Planerfordernis

Planungsanlass

Im Ortsteil Roter Berg, soll auf der Fläche des Einkaufszentrums Roter Berg der vorhabenbezogener Bebauungsplan ROP694 "Nahversorgungszentrum Roter Berg" aufgestellt werden. Ein entsprechender Antrag zur Umsetzung des Vorhabens wurde im Oktober 2016 durch den Vorhabenträger und Grundstückseigentümer gestellt.

Die Vorhabenträgerin beabsichtigt zwischen Karl-Reimann-Ring und Julius-Leber-Ring sowie westlich der Stadtbahnstrecke den Abbruch des bestehenden Gebäudekomplexes und den Neubau des Nahversorgungszentrums mit einem Nutzungsmix aus mehreren großflächigen nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsbetrieben, kleinflächigen zentrenrelevanten Einzelhandelsbetrieben und ergänzenden Dienstleistungsangeboten.

Das Bestandsobjekt weist nach Auflassung des Eigentümers einen baulich schlechten Zustand auf und ermöglicht nicht mehr die Realisierung funktionaler Veränderungen aufgrund von Anpassungserfordernissen an heutige Verkaufsstandards des Einzelhandels. Eine Sanierungsfähigkeit ist nicht gegeben.

Ein Komplettabriss mit nachfolgendem Neubau des Nahversorgungszentrums ist vorgesehen.

Planungserfordernis

Mit dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan ROP694 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung des Vorhabens "Nahversorgungszentrum Roter Berg" geschaffen werden.

1.2 Verfahrensablauf

1.2.1 Gewähltes Planverfahren

Für die geplante Neubebauung des "Nahversorgungszentrums Roter Berg" soll das Planungsrecht über einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB geschaffen werden. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird gemäß § 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB i.V.m § 12 BauGB im zweistufigen Regelverfahren aufgestellt. Gemäß § 2a BauGB ist ein Umweltbericht anzufertigen (Anlage zur Begründung).

Der Vorhaben- und Erschließungsplan wird nach § 12 Abs. 3 BauGB Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

Gemäß § 12 Abs. 4 BauGB wird eine südwestlich des Vorhaben- und Erschließungsplanes gelegene Fläche in den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes einbezogen, die inhaltlich dem Nahversorgungszentrum zuzuordnen ist und im städtebaulich-funktionalen Zusammenhang mit diesem steht.

1.2.2 Verfahrensablauf

Dem Antrag auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens nach § 12 Abs. 2 BauGB vom 10.10.2016 für das Vorhaben "Nahversorgungszentrum Roter Berg" wurde gemäß § 12 Abs. 2 Satz 1 BauGB nach pflichtgemäßem Ermessen bezüglich des verfolgten Nutzungskonzeptes grundsätzlich zugestimmt. Das Bebauungsplanverfahren zur Aufstellung eines Vorhabenbezogenen

Bebauungsplanes ROB694 "Nahversorgungszentrum Roter Berg" wurde mit dem Aufstellungsbeschluss Nr. 2145/16 vom 08.03.2017 förmlich eingeleitet. Der Aufstellungsbeschluss wurde im Amtsblatt Nr. 7 der Landeshauptstadt Erfurt am 21.04.2017 veröffentlicht.

Das dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan zugrunde liegende Nutzungskonzept ist das Ergebnis einer Variantenuntersuchung, der Öffentlichkeitsbeteiligung sowie des Abwägungsprozesses zwischen privatwirtschaftlichen Interessen sowie städtebaulichen, verkehrlichen, gestalterischen und anderen öffentlichen Interessen.

Die Öffentlichkeit konnte sich im Zeitraum vom 02.05.2017 bis 15.05.2017 gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planungen unterrichten und zur Planung äußern. Ort und Dauer der Unterrichtung sind im Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt Nr. 7 vom 21.04.2017 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Stadtrat Erfurt hat am 05.09.2018 mit Beschluss Nr. 1122/18 den Beschluss über die Billigung des Vorentwurfes und frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gefasst. Der Beschluss wurde im Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt Nr.18 vom 28.09.2018 ortsüblich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB ist vom 08.10.2018 bis zum 09.11.2018 durch öffentliche Auslegung des Vorentwurfes und dessen Begründung durchgeführt worden.

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gem. § 4 Abs. 1 Satz 1 BauGB mit Schreiben vom 28.09.2018 zur Äußerung aufgefordert worden.

Inhaltlich galt es, Informationen, die für die Ermittlung und Bewertung des Abwägungsmaterials zweckdienlich sind, der Stadt zur Verfügung zu stellen und sich über den nach ihrer Auffassung erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zu äußern.

Die eingegangenen Stellungnahmen zum Vorentwurf werden, soweit sie abwägungsrelevante Inhalte haben, mit der Beschlussvorlage über den Entwurf (Billigungs- und Auslegungsbeschluss) dem Stadtrat als Zwischenabwägung zur Entscheidung vorgelegt.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgt in Form einer öffentlichen Auslage des vorhabenbezogenen Bebauungsplanentwurfes mit Begründung.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TÖB) werden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB angeschrieben und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Die eingegangenen Stellungnahmen zum Entwurf werden, soweit sie abwägungsrelevante Inhalte haben, mit der Beschlussvorlage (Abwägungsbeschluss) dem Stadtrat zur Entscheidung vorgelegt.

1.3 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes setzt sich aus zwei Teilgeltungsbereichen (Geltungsbereich I und Geltungsbereich II) zusammen und umfasst ca. 2,3 ha.

Der Geltungsbereich I umfasst den Bereich des vorhandenen Einkaufszentrums (EKZ) Roter Berg mit den erforderlichen Nebenanlagen (Zugänge, Treppen usw.), das nördlich des EKZ gelegene Parkhaus mit angrenzendem Grünbestand, den südlich des EKZ befindlichen Parkplatzen, ein leerstehendes Gebäude sowie einen Imbiss.

Der Geltungsbereich I des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird umgrenzt durch:

- im Norden: die südliche Begrenzung des Julius-Leber-Rings und des nördlich gelegenen Parkplatzes (Flurstücke 412/2 tlw.) und die südliche Grenze des Flurstückes 410 (Grünfläche)
- im Osten: durch die Bahnanlagen der Straßenbahnlinie 5 der EVAG Erfurt (Erfurter Verkehrsbetriebe AG – Flurstück 405 tlw.) und die westliche Gebäudeaußenwand der Trafostation der Stadtwerke Erfurt (Flurstück 305/2)
- im Süden: durch die nördliche Begrenzung des Karl-Reimann-Rings (Flurstück 307 tlw.) und die Grenze des Flurstückes 305/2
- im Westen: durch die östliche Grenze des Flurstückes 303 (Erschließungsweg)

Der Geltungsbereich II des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes umfasst die für den Werbetafel erforderliche Fläche von 36 m² des Flurstückes 317 und wird wie folgt umgeben:

- im Norden: Grünfläche (Flurstück 317) mit angrenzendem Parkplatz (Flurstücke 314)
- im Osten: Grünfläche (Flurstück 317)
- im Süden: Grünfläche (Flurstück 317 mit südlich angrenzenden Verkehrsfläche Am Roten Berg)
- im Westen: Grünfläche (Flurstück 317 mit südlich angrenzenden Verkehrsfläche Bonhoefferstraße)

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ROB694 „Nahversorgungszentrum Roter Berg“ wird entsprechend der zeichnerischen Festsetzung umgrenzt und beinhaltet folgende Flurstücke in der Gemarkung Erfurt:

- Flur 63, Flurstücke 302/1, 302/2, 305/1, 306/1, 306/2, 412/1 und teilweise die Flurstücke 410, und 317.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan umfasst nicht über das komplette Plangebiet, sondern beinhaltet ausschließlich die Flurstücke 302/1, 302/2, 305/1 und teilweise 305/2, 410 und 412/1. Für den Vorhaben- und Erschließungsplan beträgt die Gesamtgröße ca. 2,2 ha.

1.4 Eigentumsverhältnisse

Die innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Vorhaben- und Erschließungsplanes gelegenen Grundstücke befinden sich im Eigentum des Vorhabenträgers bzw. in städtischem Eigentum und werden durch diesen im Rahmen des abzuschließenden Durchführungsvertrages erworben.

Die in den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zusätzlich einbezogenen Flurstücke befinden sich in privatem Eigentum.

Eine Teilfläche des Flurstückes 412/1 verbleibt im städtischen Eigentum. Es handelt sich um den Zufahrtsbereich zum Parkplatz (nördlich des Geltungsbereiches) und zur Tiefgarage.

Die Fläche des Geltungsbereiches II befindet sich im städtischen Eigentum. Eine Vereinbarung hierzu ist ebenfalls im Durchführungsvertrag zu treffen.

1.5 Übergeordnete Planungen

Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Im Landesentwicklungsprogramm Thüringen 2025 – LEP 2025 - (Bekanntmachung: Gesetz- u. Verordnungsblatt Thüringen Nr. 6/2014) wird die Stadt Erfurt als Oberzentrum ausgewiesen. In

den Oberzentren sollen die hochwertigen Funktionen der Daseinsvorsorge mit landesweiter Bedeutung konzentriert und zukunftsfähig weiterentwickelt werden.

Oberzentren versorgen als Schwerpunkte von großräumiger Bedeutung die Bevölkerung mit Gütern und Dienstleistungen des hochwertigen Bedarfes. Die Entwicklungsaufgaben der Thüringer Oberzentren zielen insbesondere auf die Sicherung bzw. Stärkung der Arbeitsplatzzentralität sowie auf die Bereitstellung von spezialisierten und hochwertigen Steuerungs- und Dienstleistungsangeboten. Die Einzelhandelsstruktur wird durch eine leistungsfähige und attraktive Innenstadt mit vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten mit Warenhäusern sowie größeren Stadtteilzentren geprägt. Insofern ist die zentrale Einzelhandelsfunktion Teil des Funktionsspektrums.

Hinsichtlich der Siedlungsentwicklung soll gemäß LEP 2025 das Prinzip der "Nachnutzung vor Flächenneuanspruchnahme" verfolgt werden.

Ansiedlung, Erweiterung und wesentliche Änderung von Einzelhandelsgroßprojekten mit überwiegend zentrenrelevantem Sortiment sollen in städtebaulich integrierter Lage und mit einer den örtlichen Gegebenheiten angemessenen Anbindung an den ÖPNV erfolgen (Integrationsgebot).

Im Regionalplan-Mittelthüringen wird vorrangig auf die Nutzung, Nachnutzung bzw. Umnutzung geeigneter Bestands- und Potenzialflächen orientiert. Auf diese Weise kann eine weitere Inanspruchnahme wertvollen Freiraumes eingedämmt und die Zielsetzung einer nachhaltigen Flächenentwicklung unterstützt werden.

Das "Nahversorgungszentrum Roter Berg" stellt ein Stadtteilzentrum mit versorgungstechnischer Funktionsvielfalt dar und wird unter Beachtung der Vorgaben zur Ansiedlung von Einzelhandelsgroßprojekten und der Siedlungsentwicklung an einem vorhandenen Versorgungsstandort neu errichtet. Im Zusammenhang mit der Neuerrichtung des Nahversorgungszentrums "Roter Berg" erfolgen eine Verbesserung der Versorgungsfunktion, eine Neuordnung des gesamten Bereiches mit klaren Funktionszuordnungen und die Ausbildung einer neuen Freiraumqualität. Eine neue Quartiersmitte wird realisiert.

Das Vorhaben entspricht den Zielstellungen der Landesplanung und Raumordnung.

Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Erfurt als Sondergebiet Nahversorgungszentrum (Handel – Nahversorgungszentrum) gem. § 11 BauNVO dargestellt. Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan ROB 694 ist das Gebiet als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Nahversorgungszentrum festgesetzt. Das Plangebiet wird somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und der beabsichtigten, städtebaulichen Entwicklung der Stadt Erfurt wird entsprochen.

Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Erfurt 2017

Die Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts (Einzelhandels- und Zentrenkonzept Erfurt 2017 für die Landeshauptstadt Erfurt) wurde am 10.04.2019 vom Stadtrat beschlossen (Beschluss Nr. 1772/17).

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept stellt eine unverzichtbare Grundlage für sachgerechte Planungen zur Steuerung des Einzelhandels sowie zur Beurteilung und Abwägung von insbesondere großflächigen Einzelhandelsvorhaben dar.

Das Plangebiet wird im Einzelhandels- und Zentrenkonzept als Zentraler Versorgungsbereich Roter Berg, Wohngebietszentrum bestätigt.

Folgende Zielstellung wird formuliert:

"Das Nahversorgungszentrum Roter Berg ist in Form eines Einkaufszentrums organisiert. Zum Zeitpunkt der Erhebung besteht ein ausgesprochen hoher Leerstand (rund 2.210 m², rund

40 %), welcher Handlungsbedarf signalisiert. Zum künftigen Erhalt und zur Stärkung der Versorgungsfunktion des zentralen Versorgungsbereiches bedarf es einer Revitalisierung des Centers. Vor dem Hintergrund der wohnungsnahen Grundversorgung in der Großwohnsiedlung Roter Berg ist das Wohngebietszentrums mit seiner auf die Nahversorgung ausgerichteten Versorgungsfunktion zu sichern und zu stärken.

Damit sind künftige einzelhandelsrelevante Entwicklungen (im Sinne der Nahversorgung) unter Berücksichtigung der Ziele und Grundsätze des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes auf den zentralen Versorgungsbereich zu lenken."

Mit der Realisierung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird dieser Zielstellung entsprochen.

Auswirkungsanalyse – Umstrukturierung des Nahversorgungszentrums Roter Berg am Julius-Leber-Ring (BBE Handelsberatung GmbH, Stand. 29. Mai 2020)

Für die Umstrukturierung des Nahversorgungszentrums Roter Berg am Julius-Leber-Ring wurde eine Auswirkungsanalyse erarbeitet.

Im Ergebnis der Auswirkungsanalyse kann folgendes zusammenfassend festgestellt werden (Auszug aus der Auswirkungsanalyse):

- Die Gesamtverkaufsfläche des Nahversorgungszentrums soll nach dem Neubau bei ca. 5.500 m² liegen und gegenüber dem derzeitigen Bestand um knapp 700 m² reduziert werden. Das Angebotsprogramm wird weitgehend gleich bleiben, da die Magnetanbieter (Supermarkt, Discounter, Textilmarkt, Multisortimentsmarkt) ebenso wie kleinteilige Betriebe (Bäcker, Apotheke, Kiosk) an dem Standort wieder angesiedelt werden. Neu geplant sind ein weiterer Textilfachmarkt, ein Multisortimentsmarkt und ein Fachgeschäft für medizinische und orthopädische Artikel (Sanitätswaren).
- Der Projektstandort stellt räumliche und funktionale Bezüge zu den umliegenden Wohnsiedlungsbereichen her, da dieser zentral in der Großwohnsiedlung Roter Berg adressiert ist. Der Standort ist fußläufig sehr gut zu erreichen und kann die verbraucher-nahe Versorgung sowohl in dem Stadtteil Roter Berg als auch in der östlich angrenzenden Rotebergsiedlung übernehmen. Im fußläufigen Nahbereich des Standortes leben ca. 6.800 Einwohner, so dass das Nahversorgungszentrum einen wichtigen Beitrag zur wohnortnahen Grundversorgung übernimmt.
- Der Vorhabenstandort ist als zentraler Versorgungsbereich der Hierarchiestufe Nahversorgungszentrum ausgewiesen und fügt sich somit funktionsgerecht in die lokale Einzelhandelsstruktur der Stadt Erfurt ein.
- Der betriebliche Einzugsbereich des Nahversorgungszentrums erstreckt sich über den Stadtteil Roter Berg und die siedlungsgeographisch verbundene Rotebergsiedlung. Ferner umfasst der Marktbereich auch umliegende Gebiete, aus denen das projektierte Nahversorgungszentrum zeitnah angefahren werden kann. In dem Einzugsgebiet leben derzeit ca. 9.000 Personen. Eine Ausweitung des Einzugsgebietes ist - auch zukünftig - ausgeschlossen, da diverse leistungsstarke Handelsstandorte im Umfeld den Marktbereich des geplanten Nahversorgungszentrums limitieren.
- Die projektierten Handelsbetriebe werden in ihrer geplanten Konfiguration jeweils nur eine anteilige Marktdurchdringung erreichen. Somit sind zur wirtschaftlichen Auslastung der einzelnen Anbieter keine Kunden- und Kaufkraftzuflüsse von außerhalb des Einzugsgebietes notwendig, so dass die Ausrichtung des Nahversorgungszentrums auf die Versorgung der lokalen Bevölkerung deutlich wird.
- Auf Grund der geringen ausgelösten Umsatzumverlagerungen sind keinerlei schädliche Auswirkungen in dem Einzugsgebiet zu erwarten, zumal hier kein weiterer zentraler Versorgungsbereich ausgewiesen ist. Ferner sind keine Handelsbetriebe an wohnsiedlungsintegrierten Standorten vorhanden, somit ist eine Schädigung der verbraucher-nahe Versorgung in dem Einzugsgebiet auszuschließen.

- Mit der Umsetzung des Projektvorhabens werden Konsumenten auf Grund der zu erwartenden Attraktivität der geplanten Betriebe verstärkt ihre Nachfrage vor Ort in dem Nahversorgungszentrum Roter Berg decken, so dass mit einer Rückholung von abfließender Kaufkraft zu rechnen ist. Die Umsätze, die umliegenden Handelslagen außerhalb des Einzugsgebietes verloren gehen, werden bezüglich ihrer geringen Höhe und der breiten räumlichen Streuung nicht zu einer Absiedlung von bestehenden Handelsbetrieben führen.
- Das räumlich abgestufte Versorgungssystem der Stadt Erfurt wird durch die avisierte Umstrukturierung nicht beeinträchtigt, da es sich bei der Konsumenten- bzw. Umsatzrückholung um eine legitime Eigenbindung des lokalen Nachfragepotenzials vor Ort im Stadtteil Roter Berg handelt, so dass hier die wohnortnahe Versorgung gestärkt wird und Einkaufsfahrten minimiert werden.
- Für die baurechtliche Bewertung des Projektvorhabens ist entscheidend, ob durch die ausgelösten Umsatzverlagerungseffekte zentrale Versorgungsbereiche in ihrer Funktionalität beeinträchtigt werden oder negative Auswirkungen auf die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 2 BauNVO zu erwarten sind. Da auch außerhalb des Einzugsgebiets keine Schädigung von zentralen Versorgungsbereichen (d.h. der Nahversorgungszentren Moskauer Platz, Berliner Platz und Rieth) und kein Abbau von verbrauchernahen Versorgungsangeboten zu erwarten ist, ist die geplante Umstrukturierung des Nahversorgungszentrums Roter Berg als verträglich einzustufen.
- Für das Vorhaben ist eine Kompatibilität mit den Zielen/Grundsätzen der Landesplanung (Konzentrationsgebot, Kongruenzgebot, Beeinträchtigungsverbot, Integrationsgebot) gegeben. Ebenso werden die Zielvorstellungen des Regionalen Einzelhandelskonzepts Mittelthüringen eingehalten.

Das Projektvorhaben ist mit dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Erfurt kompatibel, da sich die Planvorhaben hinsichtlich ihrer Größe und ihrer Versorgungsfunktion in die Zielsetzungen dieses städtebaulichen Entwicklungskonzeptes einordnen.

1.6 Bestandsdarstellung

Lage und Bebauung:

Derzeit befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ebenfalls ein Einkaufszentrum. Das Objekt hat aktuell eine Verkaufsfläche von etwa 6.180 m² und entspricht laut Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Erfurt von 2017 0,9 % der gesamtstädtischen Verkaufsfläche. Im bestehenden Objekt sind Flächen für ergänzende Dienstleistungen und Gewerbe, wie Arztpraxen, Büros und Gastronomie vorhanden.

Die Flächen des EKZ sind momentan wie folgt belegt: zwei Einzelhandelsbetriebe für Lebensmittel, zwei Textilfachmärkte, zwei Multisortimentsmärkte, eine Apotheke, ein Bäcker, ein Hörgerätefachgeschäft, ein Cafe, ein Frisör. Die derzeitige Organisation und die Zuschnitte der vermietbaren Flächen entsprechen hinsichtlich der Möglichkeiten für Warenpräsentation, Lagerung und erforderlichen Funktionsräumen nicht mehr den heutigen Ansprüchen.

Im bestehenden EKZ, in dem heute ein hoher Leerstand herrscht (etwa 40% der Gesamtfläche sind nicht vermietet), wird in der Wirkungsanalyse großer Handlungsbedarf bei der Revitalisierung des Nahversorgungsstandortes attestiert.

Das Bestandsobjekt weist einen baulich schlechten Zustand auf und ermöglicht ebenfalls nicht mehr die Realisierung funktionaler Veränderungen aufgrund von Anpassungserfordernissen an heutige Verkaufsstandards des Einzelhandels.

Ein Komplettabriss mit nachfolgendem Neubau des Nahversorgungszentrums ist vorgesehen.

Insgesamt sind Maßnahmen erforderlich, den gemäß Einzelhandelskonzept erforderlichen Nahversorgungsbereich zu erhalten und qualitativ aufzuwerten sowie einen städtebaulichen Mangel durch eine Neuausrichtung der Objekt- und Freiflächengestaltung zu beseitigen.

Im Wohngebiet Roter Berg gibt es schon lange eine funktionierende Nahversorgung. Bereits mit Errichtung des Plattenbaugebietes für etwa 15.000 Einwohner wurde ab 1981 auch eine Kaufhalle betrieben. 1996 wurde an die Kaufhalle das heutige Einkaufszentrum angebaut und mit einer Mall ausgestattet.

Positiv ist die vorhandene Eingrünung des Standortes zu bewerten.

Verkehrerschließung:

Verkehrlich ist das Gebiet über den Karl-Reimann-Ring und den Julius-Leber-Ring erreichbar und erschlossen. Östliche des Plangebietes, direkt angrenzend an die Planfläche, befindet sich eine Haltestelle der Straßenbahnlinie 5, über welche das Plangebiet an den ÖPNV angebunden und somit für die nichtmotorisierte Bevölkerung gut erreichbar ist.

Die Vorhabenfläche ist über verschiedene Wegeverbindungen mit dem Umfeld vernetzt und somit für Fußgänger und Radfahrer gut erreichbar.

Stadttechnische Erschließung:

Strom: Das Plangebiet ist stromseitig erschlossen.

Fernwärme: Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich der Fernwärmesatzung der Stadt Erfurt. Im Plangebiet befinden sich fernwärmetechnische Versorgungsanlagen. Netztechnische Bedingungen für einen Fernwärmeanschluss sind gegeben.

Abwasser: Das Plangebiet ist bereits an den öffentlichen Kanal angeschlossen.

Wasser: Das Plangebiet ist an das öffentliche Versorgungsnetz angebunden.

Lärm: Zur Beurteilung der Lärmsituation liegt ein Schalltechnisches Gutachten (Bericht-Nr. 02319 – P – I vom 07.06.2019) mit Tektur (Bericht-Nr. 05319-P-I vom 04.12.2019) vor.

Klimaökologie: Das Plangebiet liegt in der klimatischen Übergangszone, in der bauliche Entwicklungen möglich sind. Dementsprechend sind keine klimatischen Belange betroffen. Dachbegrünungen werden empfohlen.

1.7 Allgemeine Planungsziele/Planungsalternativen

Allgemeines Planungsziele

Mit dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden folgende Planungsziele verfolgt:

- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Neuerrichtung eines Zentralen Versorgungsbereiches (Nahversorgungszentrum) mit Einzelhandel (überwiegend mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten, aber auch nichtgroßflächigen sonstigen Sortimenten) mit Raumangeboten für gebietsbezogene Dienstleistungen und Schank – und Speisewirtschaften.
- Sicherung einer Adressbildung für die neue Quartiersmitte durch eine einheitliche Formensprache, ein angestimmtes Werbekonzept, eine gute gestalterischer und funktionale Qualität der Bebauung und eine hohe Aufenthaltsqualität im Freiraum
- Klimaanpassung durch eine Dachbegrünung und einen hohen Großgrünanteil in den Freiflächen und Stellplatzanlagen

- Bewältigung möglicher Konflikte hinsichtlich Immissionsschutz
- Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung, der Verknüpfung mit dem Umfeld und den verkehrlichen Anlagen durch Einbeziehung von weiteren Flächen in den Geltungsbereich des Vorhabens- und Erschließungsplanes, die im unmittelbaren räumlichen oder funktionalen Zusammenhang mit dem Vorhaben stehen
- Schaffung/Sicherung von Arbeitsplätzen.

Die Vorhabenträgerin beabsichtigt den Neubau eines Fachmarktzentrums zur Deckung der Nahversorgung und komplementären Bedarfen.

Das Plangebiet mit einer Gesamtgröße von ca. 23.277 m² soll mit einem Lebensmittelvollsortimenter inkl. Backshop, Lebensmittel-Discounter sowie komplementären Nutzungen durch zwei Textilfachmärkten, zwei Multisortimentern, einer Apotheke und weiteren Mietflächen bebaut werden.

Die Nahversorgung steht besonders im Mittelpunkt des Vorhabens; aus diesem Grund gilt der vorwiegende Sortimentsschwerpunkt wie bisher den Nahrungs- und Genussmitteln. Ergänzend sind Raumangeboten für gebietsbezogene Dienstleistungen und Schank- und Speisewirtschaften vorgesehen.

Der geplante Ersatzneubau für das "Nahversorgungszentrum Roter Berg" sichert einerseits die künftige Versorgung des Quartiers unter Realisierung einer attraktiven Quartiersmitte und bietet andererseits den ansässigen Unternehmen, die in den Neubau umziehen werden, eine wirtschaftliche Perspektive.

Im Rahmen der vorbereitenden Standortuntersuchung wurden 3 Varianten erarbeitet. Diese wurden im Beirat für Baukunst und Stadtgestaltung der Stadt Erfurt und dem Ortschaftsrat diskutiert. Des Weiteren wurden die Varianten der Öffentlichkeit im Rahmen der Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB zugänglich gemacht. Die im Ergebnis der Beteiligung favorisierte Variante wurde dem Vorhaben- und Erschließungsplan zu Grunde gelegt und weiter entwickelt.

Planungsalternativen

Anderweitige Planungsmöglichkeiten wurden wie folgt geprüft:

- Umsetzung des Nahversorgungszentrums durch Erhaltung und Nutzung der vorhandenen Bausubstanz in der vorhandenen Form,
- Umsetzung des Nahversorgungszentrums durch Erhaltung der Bausubstanz unter Weiterentwicklung der Baustrukturen und Veränderung von Nutzungen,
- Abriss und nachfolgende Neubebauung.

Als Ergebnis wurde festgestellt, dass zur Realisierung der beabsichtigten Nutzungsinhalte unter Schaffung einer neuen, den heutigen Ansprüchen gerecht werdenden Qualität, ein unwirtschaftlicher Sanierungs- und Umbauaufwand erforderlich wäre. Der Abriss und die Neukonzeption des Nahversorgungszentrums stellen die optimale Lösung am Standort dar.

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan VBP ROB694 „Nahversorgungszentrum Roter Berg“ stellt eine Verbesserung eines Nahversorgungsbereiches entsprechend den heutigen Standards dar. Durch die Realisierung des Bebauungsplanes wird eine geringere Flächenversiegelung gegenüber dem derzeitigen Bestand resultieren, die nachhaltig zur Aufwertung des Gebietes innerhalb der Stadt beiträgt.

Dem Baukonzept wurden verschiedene Betrachtungen zu Grunde gelegt. Dabei wurden städtebauliche und wirtschaftliche Aspekte untereinander abgewogen. Im Vordergrund stehen die Realisierung eines Nahversorgungszentrums und damit die Sicherung der Grundversorgung im Ortsteil Roter Berg. Im Rahmen der Realisierung der im Ergebnis des Beteiligungsprozesses ermittelten Vorzugsvariante macht sich eine Baumfällung bzw. die Umstrukturie-

rung von Grünflächen erforderlich. Den Belangen der Öffentlichkeit wurde Rechnung getragen.

Die Auswirkungen infolge der Baumfällungen werden durch entsprechende Maßnahmen, in Abstimmung kompensiert.

1.8 Beschreibung des Vorhabens

Bebauungskonzept:

Das Bebauungskonzept für das Nahversorgungszentrum orientiert sich an den städtebaulichen Vorgaben des Umgebungsbestandes. Geplant ist eine zeilenförmige, parallele Anordnung der Gebäude, die am südlichen Plangebietsrand einen Kopfbau erhalten. Durch diesen wird die Raumkante zwischen den verbleibenden Bestandsobjekten geschlossen und ein Innenhof zwischen den Neubauten erzeugt. Die Stellplätze werden überwiegend zentral in diesem Innenbereich angeordnet, so dass ein komfortables Einkaufen und eine gleichrangige Anordnung der Mietflächen um die Stellplatzanlage gewährleistet werden. Ergänzt wird die Stellplatzanlage durch eine Begrünung. Vorgesehen sind Baumreihen zwischen den Stellplatzreihen.

Die östliche Gebäudezeile wird durch eine fußläufige Verbindung unterbrochen. Diese Fußgängerachse stellt das fußläufige Entre zum Nahversorgungszentrum dar und wird mit verschiedenen Ausstattungselementen versehen. Eine zum Verweilen einladende Aufenthaltsqualität wird geschaffen. Dabei ist die Integration von Angeboten für verschieden Alters- und Interessengruppen vorgesehen (Bänke, Spielgeräte, beispielbare Skulptur usw.). Diese platzartige Fläche kann ebenfalls als Marktfläche genutzt werden und steht künftig für Veranstaltung im Quartierszentrum (z.B. Markttag) zur Verfügung. Insgesamt wird eine Verbesserung der städtebaulichen Situation erreicht.

Am südwestlichen Plangebietsrand steht ein weiteres Baufeld, außerhalb des Vorhaben- und Erschließungsplanes, zur Verfügung (SO-NVZ 2). Als Bestandteil des baulichen Gesamtkomplexes des Nahversorgungszentrums wurde diese Fläche in den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes integriert, um eine geordnete städtebaulichen Entwicklung am Standort langfristig zu sichern. Die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung im SO-NVZ 2 ermöglichen die Realisierung ergänzender Angebote und somit die Realisierung eines attraktiven Stadteilzentrums.

Die Möglichkeit einer dreigeschossigen Bebauung mit Realisierung von nicht störende Handwerks- und Gewerbebetrieben, Betrieben des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltung, kirchliche, kulturelle, sportliche, soziale und gesundheitliche Zwecke, Schank- und Speisewirtschaften sowie Gebäuden und Räume für freie Berufe ergänzt funktional die Angebote des Nahversorgungszentrums. Gleichzeitig wird eine straßenbegleitende Raumkante erzeugt.

Erschließungskonzept:

Das Erschließungskonzept beinhaltet die Realisierung einer Verkehrsanbindung der Planfläche unter Beachtung der Bedürfnisse aller Verkehrsteilnehmer und der bestehenden Verkehrsbedingungen. Bei der Planfläche handelt es sich um einen Standort mit integrierter Lage im städtischen Verkehrssystem und einer guten Anbindung an den ÖPNV, um vielen Nutzergruppen (motorisierte und nichtmotorisierte) gerecht zu werden.

Die Erschließung für den motorisierten Individualverkehr erfolgt über den Julius-Leber-Ring und den Karl-Reimann-Ring, den jeweiligen Richtungsvorgaben entsprechend. Die Belieferung der Märkte erfolgt ausschließlich über den Karl-Reimann-Ring.

Die Straßenbahnhaltestelle wird durch die neue Fußgängerachse direkt an das Nahversorgungszentrum angeschlossen und in das Vorhaben aktiv eingebunden. Der in Nord-Südrichtung vorgesehene Fußweg parallel zum Gebäude im Baufeld 1 sorgen dafür, dass Fußgänger von der Bushaltestelle des Julius-Leber-Rings sowie Anwohner des Karl-Reimann-Rings das Nahversorgungszentrum sicher erreichen.

Die direkt vor den Gebäuden verlaufenden Fußwege sind mit Überdachungen versehen, die einen Schutz vor Witterungseinflüssen darstellen.

Weitere Wegeverbindungen bestehen in das umgebende Wohngebiet, so dass eine Zugänglichkeit für die nicht motorisierte Bevölkerung aus allen Richtungen besteht.

Zur Bereitstellung des erforderlichen Stellplatzangebotes im Quartier wird die Realisierung einer Tiefgarage in das Gesamtkonzept integriert und dem Wunsch des Ortsteilrates, in Vertretung der Bewohner, nach Schaffung sicherer Parkplätze entsprochen. Zur Schaffung eines adäquaten Angebotes erfolgte eine Vergrößerung des Geltungsbereiches in nördliche Richtung. Durch die Realisierung einer Tiefgarage wird eine zusätzliche, oberirdische Flächeninanspruchnahme außerhalb überbauter Flächen vermieden bzw. durch die unterirdische Bauweise kann ein grünes Erscheinungsbild bewahrt werden. Der Erholungsraum wird an anderer Stelle durch die Schaffung/Aufwertung einer neuen Grünanlage ausgeglichen.

Parkplätze und Zufahrten werden durch die Verwendung unterschiedlicher Materialien (asphaltierte Fahrgassen, gepflasterte Stellplätze) sowie die Integration von Grünstreifen und Bäumen optisch gegliedert. Zur Schaffung von Sicherheitsräumen für Fußgänger werden Fußgängerwege deutlich zu den Fahrgassen abgegrenzt.

Grünkonzept:

Im Rahmen einer begleitenden Freiraumgestaltung werden grünordnerische Maßnahmen definiert, die u.a. eine Begründung der Parkplatzanlage und Eingrünung des Nahversorgungszentrums beinhalten.

Weiterhin ist an der Hauptfußgängerachse, nahe der Bahnhaltestelle, ein Spielplatz geplant. In Anlehnung an den Zoo in diesem Stadtteil könnte ein beispielbares Tier bestehend aus Kletterseilen oder Ähnlichem als Hauptattraktion für Kinder dienen.

Nutzungskonzept:

Mit Realisierung/Neuausrichtung des Nahversorgungszentrums sollen die Voraussetzungen für die Verbesserung der städtischen Nahversorgung und eine Beseitigung von Versorgungsdefiziten im Bereich des Roten Berges geschaffen werden. Die zulässige Gesamtverkaufsfläche wird, unter Beachtung der Vorgaben des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes, begrenzt.

Folgende Nutzungen (Sortimente/Dienstleister/Ergänzungsangebote) sind im SO-NVZ 1 vorgesehen:

- 1 Lebensmittelvollsortimenter inkl. Backshop
- 1 Lebensmittel-Discounter
- 2 Textilfachmärkte
- 2 Multisortimentsmärkte
- 1 Apotheke
- 1 Friseur
- 1 Kiosk
- 2 Imbissangebote
- 1 Hörakustiker
- 1 ärztliche Versorgungseinrichtung
- 1 Geldautomat
- 1 Cafe
- 1 öffentliches WC
- 1 Packstation

Optional sind ein Drogeriemarkt und ein Schuhgeschäft vorgesehen.

Des Weiteren besteht die Möglichkeit der Integration von nicht störenden Handwerksbetrieben, Schank- und Speisewirtschaften sowie von Anlagen für gesundheitliche Zwecke (Arztpraxis, Physiotherapie).

Ergänzend können in der Fläche außerhalb des Vorhaben- und Erschließungsplanes (SO-NVZ 2) nicht störende Handwerks- und Gewerbebetrieben, Betrieben des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltung, kirchliche, kulturelle, sportliche, soziale und gesundheitliche Zwecke, Schank- und Speisewirtschaften sowie Gebäude bzw. Räume für Freiberufler realisiert werden. Das Angebot des Nahversorgungszentrums wird auf diese Weise funktional erweitert.

Gestaltung der Bebauung

Im Plangebiet ist die Realisierung eines Lebensmittel-Vollsortimenters als Hauptkernutzer vorgesehen. Durch diesen ist nachfolgendes Konzept angedacht:

Das Gebäude wird als Green Building (Konzept des Nutzers) errichtet. So kommen neben energieeffizienter Tageslichtarchitektur und nachhaltigen Baumaterialien wie Holz auch Kälte- und Klimaanlage mit natürlichem Kältemittel zum Einsatz. Zudem werden Geothermieanlagen für regenerative Energien und Regenwasser zur Fußbodenreinigung genutzt. In Anlehnung an traditionelle Markthallen wird eine Architektursprache gewählt, die Tageslicht nutzt und unter einem Dach eine Vielzahl an Aufteilungen und Nutzungen ermöglicht. Dank einer in sich geschlossenen Gebäudearchitektur werden im Green Building die Wärmeverluste stark reduziert. Ein langes, umlaufendes Fensterband sowie in die Dachfläche integrierte Lichtkuppeln sorgen dafür, dass in den großen Verkaufsraum helles Tageslicht fällt. Alle Kundenbereiche sind barrierefrei ausgestattet. Innerhalb der Bauausführung werden überwiegend nachhaltige und schadstoffarme Baustoffe zum Einsatz kommen.

Das Regenwasser wird aufgefangen und internen Kreisläufen (Brauchwasser) zugeführt. Natürliche Kühlmittel und Kühlmöbel (z.B. Kältemittel CO₂) sowie die Nutzung regenerativer Energien werden zum Einsatz kommen und so zum Klimaschutz und zur Energieeinsparung beitragen. Gegenüber herkömmlichen Standardmärkten kann so eine Einsparung des Primärenergiebedarfes von rund 40 % erfolgen.

Im Vorkassenbereich werden die Integration eines Backshops (lokaler Anbieter) und eines Cafe's vorgesehen.

Die Tragkonstruktion besteht aus Holz-Leim-Bindern, die Fassaden des vorstehenden Baus der Eingangsfassade bestehen aus Mehr-Schicht Holzplatten. Die weiteren Fassaden sind mit HPL-Platten, bestehend aus 70 % Zellulose, Fassadenplatten gestaltet, alternativ mit farbigem Putz angelegt.

Bei den übrigen Gebäuden werden die Eingangsfassaden im Erdgeschoss großzügig mit einer Pfosten-Riegel Konstruktion verglast. Die Außenwände werden aus Porotonmauerwerk mit gedämmten Stahlbetonstützen realisiert. Anschließend erfolgt eine Außenwandbekleidung mittels Putz und/oder Werkstoffplatten (Holzwolleleichtbauplatten). Die Dachkonstruktion besteht aus Holzbindern mit Trapezblechen. Das Dach selbst wird als Foliendach mit einer Dachbegrünung hergestellt. Im Gebäudeinneren werden, wo es erforderlich ist, Trennwände aus Mauerwerk errichtet.

Die Außenfassaden der einzelnen Geschäfte sollen einen einheitlichen Grauton erhalten.

1.9 Vorhaben- und Erschließungsplan

Der Vorhaben- und Erschließungsplan ist ein mit der Stadt Erfurt abgestimmter Plan eines Vorhabenträgers zur Durchführung von Bauvorhaben und von Erschließungsmaßnahmen. Er

wird im § 12 des Baugesetzbuches geregelt und verbindet städtebauliche Planung mit städtebaulichen Durchführungsmaßnahmen.

Die wesentlichen Voraussetzungen für die Aufstellung einer Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan sind gegeben:

- der Vorhabenträger hat den Zugriff auf die Grundstücksfläche vertraglich gesichert und besitzt die Handlungsvollmacht
- der Vorhabenträger übernimmt alle mit dem Vorhaben in Verbindung stehenden Kosten (Planungskosten, Erschließungskosten)
- der Vorhabenträger ist in der Lage, das Vorhaben zu realisieren (Eignung, Finanzierbarkeit).

Der Vorhaben- und Erschließungsplan ist als gesondertes Plandokument beigefügt und Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Er selbst hat keine Rechtswirkung, erhält diese erst als Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Die Übernahme des Vorhaben- und Erschließungsplanes in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan erfolgte unter Verwendung der Planzeichen gemäß Planzeichenverordnung. Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan erfolgt die Festsetzung eines Baugebietes auf der Grundlage der BauNVO.

Die Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird in einem Durchführungsvertrag zwischen der Stadt Erfurt und der Vorhabenträgerin geregelt.

Eine südwestliche Teilfläche sowie die Zufahrt zum nördlich angrenzenden Parkplatz erlangen mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan als integrierter Angebotsbebauungsplanung innerhalb des Bebauungsplanes Rechtskraft, ohne dass hierzu Regelungen im Durchführungsvertrag erforderlich sind und auch nicht getroffen werden. In Anbetracht der funktionalen und räumlichen Verknüpfung der Fläche mit dem Vorhaben ist eine Integration in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan gerechtfertigt.

2 Begründung der Festsetzungen

2.1 Festsetzung nach § 9 Abs. 1 und § 12 Abs. 3 BauGB

2.1.1 Textliche Festsetzung Nr. 0:

Das Plangebiet wird vorhabenbezogen als sonstiges Sondergebiet „Nahversorgungszentrum Roter Berg“ ausgewiesen.

Der § 12 Abs.3a BauGB ermöglicht es, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan auf allgemeine Festsetzungen zu beschränken und durch einen entsprechenden Festsetzungsverweis auf den Durchführungsvertrag konkretisierende Zulässigkeitstatbestände in den Durchführungsvertrag zu regeln.

Mit dieser Festsetzung sind im Rahmen der Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nur solche Nutzungen zulässig, zu deren Durchführung sich die Vorhabenträgerin im Durchführungsvertrag verpflichtet (zu schließender städtebaulicher Vertrag zwischen der Stadt und der Vorhabenträgerin gemäß § 12 Abs. 1 BauGB).

Der Durchführungsvertrag wird vor Satzungsbeschluss abgeschlossen. Im Durchführungsvertrag werden die inhaltlichen Nutzungen konkret geregelt.

Der Durchführungsvertrag wird dadurch für die bauaufsichtliche Prüfung des Vorhabens relevant.

Werden Änderungen am konkreten, im Durchführungsvertrag fixierten Konzept erforderlich, die sich in den Rechtsrahmen des satzungsgebenden Teiles einfügen, bedarf es keiner erneuten Auslegung des Bebauungsplanes sondern lediglich der Billigung des Stadtrates.

2.2 Art der baulichen Nutzung

2.2.1 Zeichnerische Festsetzung i.V.m. textlicher Festsetzung 1.1 – 1.5: Sonstiges Sondergebiet "Nahversorgungszentrum" SO-NVZ 1 und SO-NVZ 2

Mit dieser Festsetzung wird, entsprechend § 1 Abs. 3 Satz 3 BauNVO i.V.m. § 11 Abs. 2 BauNVO, die Zweckbestimmung und die Art der Nutzung festgesetzt.

Als Zielstellung für das Baugebiet Sonstiges Sondergebiet "Nahversorgungszentrum" SO-NVZ 1 kann die Realisierung von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungsrelevanten, zentrenrelevanten und nicht-zentrenrelevanten Sortimenten, nicht störenden Handwerksbetrieben, Schank- und Speisewirtschaften und medizinischen Versorgungseinrichtungen definiert werden. Die Festsetzung von Einzelhandelsbetrieben unterliegt einer Steuerung hinsichtlich der Sortimente und der Größe gemäß Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Erfurt und wurde durch eine Auswirkungsanalyse untersetzend bewertet. Grundlegend gilt es, die Versorgung der Bevölkerung im Wohngebiet "Roter Berg" abzusichern, zu qualifizieren und ergänzende Angebote zu etablieren.

Die Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts (Einzelhandels- und Zentrenkonzept Erfurt 2017 für die Landeshauptstadt Erfurt) wurde am 10.04.2019 vom Stadtrat beschlossen (Beschluss Nr. 1772/17).

Im Einzelhandels- und Zentrenkonzept gelten u.a. folgende Grundsätze:

- Definition von nahversorgungsrelevanten, zentrenrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimenten gemäß Erfurter Liste
- keine definierten Verkaufsflächenobergrenzen für Einzelhandelsbetriebe in den Nahversorgungszentren, die Dimensionierung ist in Abhängigkeit von der Versorgungsfunktion des zentralen Versorgungsbereiches vorzunehmen
- keine quantitative Obergrenze für zentrenrelevante Randsortimente bei Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment.

Gemäß Einzelhandels- und Zentrenkonzept muss ein Nahversorgungszentrum folgende Kriterien erfüllen:

- mindestens ein strukturprägender Lebensmittelmarkt
- ergänzende Nutzungen (private und öffentliche Dienstleistungen, Gastronomie)
- keine wesentliche Überschneidung der Einzugsbereiche (600 m-Isodistanz) mit denen höherrangiger Zentren
- Zentralität in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel bezogen auf den Planungsraum regelmäßig $> 0,5$
- ablesbare städtebauliche Einheit sowie städtebauliche Qualität (u. a. Außendarstellung, Gestaltung, Aufenthaltsqualität)

Die Begrenzung der Verkaufsfläche der weiterhin zulässigen Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten dient der Vermeidung der Ansiedlung eines konkurrierenden Vollsortimenters.

Eine zusätzliche Festsetzung der Anteile an den Verkaufsflächen aller Einzelhandelsbetriebe, die andere als Nahversorgungsrelevante Kernsortimente führen dient der Sicherstellung der Nahversorgung und der Vermeidung einer überwiegenden Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit nur zentrenrelevanten Sortimenten. Die festgesetzten nahversorgungsrelevanten und zentrenrelevanten Sortimente leiten sich aus der Erfurter Sortimentsliste des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes ab.

In den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan wurde ein Flexibilisierungsaufschlag (ca. 10 %) eingebaut, um auf eine prospektiven Sortimentsverschiebung reagieren zu können. Eine flächenseitige Erhöhung eines Sortiments wird grundsätzlich zu Lasten eines anderen

Sortiments erfolgen, da die Gesamtverkaufsfläche mit maximal 5.750 m² festgeschrieben ist. Somit ergibt sich bei einer möglichen Intensivierung des Wettbewerbs in einer Warengruppe eine gleichzeitige Entspannung in einem anderen Segment.

Das Vorhaben befindet sich im zentralen Versorgungsbereich – Nahversorgungszentrum Roter Berg. Vor dem Hintergrund der wohnungsnahen Grundversorgung in der Großwohnsiedlung Roter Berg ist das Wohngebietszentrums mit seiner auf die Nahversorgung ausgerichteten Versorgungsfunktion zu sichern und zu stärken. Auf 50% der realisierten Verkaufsfläche sind gemäß den Festsetzungen nahversorgungsrelevante Sortimente anzubieten, um den Nahversorgungsschwerpunkt zu sichern.

Durch die Zulässigkeit von nicht störenden Handwerks- und Gewerbebetrieben, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltung, kirchliche, kulturelle, sportliche, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Gebäuden und Räume für freie Berufe gem. § 13 BauNVO erfolgt eine zusätzliche Bündelung von Angeboten im Quartier und eine weitere Stärkung des Bereiches als Wohngebietszentrum. Die Zulässigkeit der einzelnen Nutzungen wird auf die festgesetzten Teilflächen SO-NVZ 1 oder SO-NVZ 2 des SO-"Nahversorgungszentrums" begrenzt, um sicherzustellen, dass der überwiegende Teil des Gebietes der Nahversorgungsaufgabe gerecht wird.

Unter dem Aspekt der Realisierung eines Nahversorgungszentrums mit den damit verbundenen Aufgaben und Angeboten erfolgte ein Ausschluss von Vergnügungsstätten.

2.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl, die Höhe der baulichen Anlagen die Zahl der Vollgeschosse (Bereich außerhalb des Vorhaben- und Erschließungsplanes) festgesetzt.

2.3.1 Zeichnerische Festsetzung i.V.m. textlicher Festsetzung Nr. 2.1: Grundflächenzahl

Vorhaben- und Erschließungsplan:

Mit der Festsetzung einer GRZ von 0,84 werden die gem. § 17 BauNVO zulässigen Obergrenzen für sonstige Sondergebiete überschritten.

Im Rahmen der Realisierung der Hauptbaukörper wird die GRZ eingehalten bzw. deutlich unterschritten (GRZ = 0,4). Die Überschreitung bedingt sich hauptsächlich aus dem Anteil der erforderlichen Stellplätze bzw. der Realisierung einer Tiefgarage, um die für die geplanten Verkaufsraumflächen und Dienstleistungsangebote erforderlichen Stellplätze zu ermöglichen bzw. ein Stellplatzangebot für das Quartier zu schaffen. Auf Grundlage des städtebaulichen Gestaltungsprinzips werden die Stellflächen im Inneren des Nahversorgungszentrums platziert, um die sich die einzelnen Gebäude gruppieren.

Gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO können aus städtebaulichen Gründen, unter bestimmten Bedingungen, die Obergrenzen überschritten werden. D.h., die Überschreitung muss durch Umstände oder Maßnahmen ausgeglichen werden, die sicher stellen, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und nachhaltige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden.

Die Voraussetzungen nach § 17 Abs. 2 BauNVO sind mit nachfolgender Begründung gegeben.

Allgemein:

Der Bereich des Nahversorgungszentrums ist bereits überwiegend bebaut und mit einigen baulichen Nachteilen versehen: Es ist sehr kleinteilig angelegt, die Parkplatzsituation ist unzureichend, die Barrierefreiheit ist nicht optimal gegeben (Treppenanlagen führen ins Innere). Der derzeit vorherrschende 40%ige Leerstand spiegelt die Unattraktivität des Centers wieder. Der geplante Centerneubau soll Abhilfe schaffen und neben großzügig gestalteten Geschäftsbereichen auch attraktive Wegeverbindungen, gut erreichbare Parkplätze, Platzsituationen, Grünflächen und einen Spielplatz beinhalten. Auf Grund der integrierten Lage und der Grundstücksvorgaben macht sich zur Realisierung der angedachten Funktionsvielfalt eine optimale Flächenausnutzung erforderlich. Um die beabsichtigte Sortimentsvielfalt im Nahversorgungszentrum zu realisieren ist ebenfalls eine Mindestgröße des Centers notwendig. Des Weiteren gilt es, neben den baulichen Anforderungen, auch den heutigen Anforderungen innerhalb der Stellplatzgestaltung (komfortable Stellplatzbreiten) gerecht zu werden. Als Minimierungsansatz kann die Realisierung einer Tiefgarage mit einem anteiligen Stellplatzangebot für das Quartier angesehen werden.

Besondere städtebauliche Gründe:

- Gemäß Einzelhandels- und Zentrenkonzept soll das Nahversorgungszentrum Roter Berg in seiner Funktion gestärkt werden. Dazu ist eine Konzentration von Einzelhandelsangeboten und Dienstleistungsangeboten erforderlich.
- Mit der Nutzung der Fläche wird dem Prinzip der "Innen- vor Außenentwicklung" und damit dem schonenden Umgang mit Grund und Boden entsprochen. Es erfolgt eine Erhöhung der Flächenproduktivität.

Eine Beeinträchtigung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse wird durch folgende Umstände/ Maßnahmen vermieden:

- Eine ausreichende Belichtung, Besonnung und Belüftung der Arbeitsräume bleibt aufgrund der festgesetzten Baugrenzen und des großzügigen Innenhofes gewahrt.
- Als Ausgleich für die hohe Nutzungsintensität sind die Festsetzung von Begrünungsmaßnahmen innerhalb der nicht überbaubaren Flächen sowie die Festsetzung der Dachbegrünung anzusehen.

Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt durch die Überschreitung können durch folgende Umstände/ Maßnahmen vermieden werden:

- Durch die bauliche Konzentration im Innenbereich wird ein sparsamer Umgang mit dem Boden erzielt.
- In einer Tiefgarage können für das Quartier erforderliche Stellplätze untergebracht werden.
- Das Gebiet ist sehr gut an den ÖPNV angebunden und gut fußläufig erreichbar. Dadurch wird eine Reduzierung des motorisierten Individualverkehrs ermöglicht.
- Es werden vielfältige Begrünungsmaßnahmen (Pflanzmaßnahmen, Dachbegrünung der Gebäude der Baufelder 2, 4 – 5 zu 100%) und wasserdurchlässige Materialien für Stellplätze festgesetzt, die eine klimaökologische Ausgleichsfunktion haben und der natürlichen Bodenfunktion sowie der Aufenthaltsqualität im Einkaufszentrum dienen.

Sonstige öffentliche Belange stehen nicht entgegen.

Südwestlicher Bereich (Baufeld 6):

Die innerhalb dieses Baubereiches festgesetzt GRZ orientiert sich am vorhandenen Bestand und lässt eine bauliche Erweiterung zur Realisierung eines L-förmigen Gebäudes zu. Ein ausreichender Freiraumanteil bleibt gewahrt.

2.3.2 Zeichnerische Festsetzung i.V.m. textlicher Festsetzung Nr. 2.2 – 2.3: Höhe der baulichen Anlagen

Die Begrenzung der maximalen Oberkante der baulichen Anlagen dient der Steuerung der Höhenentwicklung im Wohngebietszentrum und dem Ausschluss der Realisierung von Höhendominanten im Quartiersinneren. Die Festsetzungen entsprechen den Vorgaben des Vorhabenkonzeptes.

Die Zulässigkeit der Überschreitung der maximalen Oberkante der baulichen Anlagen durch bauliche Anlagen ermöglicht die Realisierung betriebstechnischer Erfordernisse (Lüftungsanlagen usw.). Die Festlegung einer Flächen- und Höhenbeschränkung der Überschreitung dient der Vermeidung von ungesteuerten "Wildwuchs", der Realisierung ruhiger Dachflächen und somit der städtebaulich verträglichen Objektgestaltung. .

Zeichnerische Festsetzung: Bezugspunkt Festsetzung maximale Oberkante baulicher Anlagen Mit dem festgesetzten Bezugspunkt in Meter über Normalhöhennull soll eine geländenahe Einordnung der Gebäude und barrierefreie Erschließung aller Gebäude gleichermaßen gesichert werden.

Des Weiteren erfolgt eine Sicherstellung der Höhe des vorgesehenen Werbepylons.

2.3.3 Zeichnerische Festsetzung: Zahl der Vollgeschosse

Für das Baufeld 6 erfolgt die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse. Für diesen Bereich liegen noch keine konkreten Planungsabsichten vor, so dass auf diese Weise eine optimale Flächenausnutzung erreicht werden kann, ohne die Höhen der angrenzenden Bebauung zu übersteigen.

2.4 Überbaubare Grundstücksfläche

2.4.1 Bauweise

Da im Rahmen des Vorhaben- und Erschließungsplanes ein konkretes Bauvorhaben realisiert wird, welches auf einer Objekt- und Freiraumplanung basiert, wird auf die Festlegung einer Bauweise verzichtet.

Das Baufeld 6 (außerhalb des Vorhaben- und Erschließungsplanes) orientiert sich an der Bestandsbebauung und greift die angrenzenden Raumkanten auf. Spielräume für die Realisierung von Individuallösungen sind in diesem untergeordneten Bereich möglich, eine Steuerung erfolgt dennoch durch die Baufeldgröße.

2.4.2 Zeichnerische Festsetzung i.V.m. textlicher Festsetzung Nr. 3.: überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baulinien und Baugrenzen festgesetzt. Damit werden die Baufelder definiert, in welchem die Gebäude des Nahversorgungszentrums zu errichten sind. Teilweise werden die Abstände zum Nachbargrundstück unterschritten bzw. es wird eine Grenzbebauung/Anbau an vorhandene Objekte vorgenommen. Die konkreten Abstandsflächen für den Hochbau sind mit dem Bauantrag nachzuweisen.

Mit der Festsetzung von Baulinien soll die Realisierung eines durch Gebäude begrenzten Innenhofes, die Begrenzung der Platzsituation zwischen den Baufeldern 2 und 4 sowie die Raumkante zum Karl-Reimann-Ring sichergestellt werden. Eine Überschreitung der Baulinien ist durch die Überdachungen (auskragende Vordächer) der Fußwegeverbindungen zulässig, um die Nutzer vor Witterungseinflüssen zu schützen und angenehme Verkaufsbedingungen zu erzeugen.

Des Weiteren wird eine Fläche zur Errichtung einer Überdachung im Platzbereich der zentralen Fußgängerachse festgesetzt. Auf diese Weise wird die Nutzung des zentralen Platzbereiches auch bei schlechteren Witterungsverhältnissen als Begegnungs- und Aufenthaltsraum ermöglicht.

Im Geltungsbereich II ist die Errichtung eines Werbepylons als Sammelwerbeanlage vorgesehen. Dies dient der Außenwerbung eines in die umgebende Bebauung integrierten, wenig außenwirksamen Standortes.

2.5 Flächen für Stellplätze, Garagen und deren Einfahrten

2.5.1 Zeichnerische Festsetzung i.V.m. textlicher Festsetzung Nr. 4.1: Stellplätze, Tiefgarage

Mit der Beschränkung der Zulässigkeit von Stellplätzen auf die räumlich abgegrenzten Flächen für Stellplätze wird die Anordnung der Stellplätze im Plangebiet gezielt gesteuert und dem städtebaulichen Planungskonzept entsprochen.

Durch die Realisierung einer Tiefgarage wird eine zusätzliche, oberirdische Flächeninanspruchnahme außerhalb überbauter Flächen vermieden bzw. durch die unterirdische Bauweise kann ein grünes Erscheinungsbild bewahrt werden.

Aus Gründen der Verkehrssicherheit sowie der Steuerung des Verkehrslärms wurde für die Tiefgarage ein konkreter Ein- und Ausfahrtsbereiche festgesetzt. Diese Festsetzung gewährt die Erschließung vom öffentlichen Straßenraum aus und dient der Konfliktbewältigung hinsichtlich verkehrlicher und immissionsschutzrechtlicher Belange.

Für den Bereich außerhalb des Vorhaben- und Erschließungsplanes erfolgt eine Einschränkung der Anordnung von Stellplätzen auf die überbaubare Fläche. Auf diese Weise soll eine straßenbegleitende Aufreihung von Stellplätzen vermieden werden. Die konkrete Einordnung obliegt der späteren Objektplanung.

2.6 Flächen für Nebenanlagen

2.6.1 textlicher Festsetzung Nr. 4.2: Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO

Mit der Festsetzung eines Sammelstellplatzes für Mülltonnen/Müllbehälter wird ein unkontrolliertes Aufstellen der Mülltonnen/Müllbehälter am Tage der Entsorgung im Plangebiet vermieden sowie der Entsorgungsverkehr gezielt gesteuert, um Gefährdungen im Verkehrsraum so weit wie möglich auszuschließen.

Durch die Festsetzung zur Realisierung eines Standplatzes für Abfallbehälter wird einer Überfrachtung mit Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO entgegen gewirkt.

2.7 Straßenverkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

2.7.1 Zeichnerische Festsetzung: Verkehrsfläche

Es erfolgt die Festsetzung einer Verkehrsfläche. Diese verbleibt im städtischen Eigentum und dient der Erschließung des nördlich an den Geltungsbereich angrenzenden, öffentlichen Parkplatzes (Flurstück 412/2) und der Zufahrt zur Tiefgarage.

Die Verkehrsfläche trägt den Charakter einer Zufahrt. Sie bündelt die Zufahrten zum Parkplatz und zur Tiefgarage. Damit kann ein Beitrag zur Minimierung des Verkehrslärms auf die umgebende Wohnbebauung geleistet werden.

2.7.2 Zeichnerische Festsetzung: Einfahrtsbereich

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan sind die Einfahrtsbereich zur Parkplatzanlage/Lieferzonen und zur Tiefgarage konkret definiert und werden somit auf drei Zugangspunkte beschränkt.

2.8 Erschließung

2.8.1 Verkehrstechnische Erschließung:

Verkehrstechnisch ist das Plangebiet über den Julius-Leber-Ring aus Norden und den Karl-Reimann-Ring aus Süden erschlossen. Über diese Anbindungen ist der Kundenparkplatz erreichbar. Durch die Integration von Schrankenanlagen wird ein Befahren des Parkplatzes außerhalb der Öffnungszeiten unterbunden. Auf diese Weise wird ebenfalls die Nutzung des Parkplatzes als "Abkürzung" zwischen Julius-Leber-Ring und Karl-Reimann-Straße ausgeschlossen.

Der Parkplatz wird durch Bäume und Grünstreifen gegliedert und aufgelockert. Der Aufheizeffekt kann auf diese Weise minimiert und ein Beitrag zum städtischen Kleinklima geleistet werden. Optische Verknüpfungen zu umgebenden Grünstrukturen entstehen.

Die integrierte Lage des Parkplatzes im Gebäudekomplex ist aus Sicht der Funktionsfähigkeit eines Nahversorgungszentrums unter Beachtung heutiger Ansprüche (räumliche Nähe des Parkplatzes zur Handelseinrichtung) unabdingbar.

Die Warenanlieferung (Lieferverkehr) erfolgt ausschließlich vom Julius-Leber-Ring. Um mögliche Auswirkungen zu betrachten wurde eine Schallimmissionsprognose erstellt. Bei einer festgesetzten Lieferzeit zwischen 6.00 Uhr und 22.00 Uhr werden die für ein Allgemeines Wohngebiet zulässigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm und die Orientierungswerte der DIN 18005 am Tag und in der Nacht eingehalten, so dass die Wohnqualität der Anwohner im Umfeld nicht beeinträchtigt wird.

Zwischen den einzelnen Gebäuden sowie zum Umfeld des Nahversorgungszentrums bestehen vielfältige Fußwegeverbindungen. Als Hauptfußgängerachse wird eine breite Wegeverbindung zwischen Straßenbahnhaltestelle und Ankermarkt definiert. Diese Fußgängerhauptachse beinhaltet eine Platzsituation mit Verweilmöglichkeiten (gleichzeitig Außengastronomie), erschließt einen Spielplatz und ist mit Sitzmöglichkeiten ausgestattet.

Im Gebiet selbst werden die Fußwege durch eine Materialwahl markiert und sind größtenteils überdacht. Verknüpfungen ins Umfeld existieren in alle Richtungen.

2.8.2 Ruhender Verkehr

Der nutzungsbedingte Verkehr wird in der Fläche für Stellplätze untergebracht. Für den Bereich außerhalb des Vorhaben- und Erschließungsplanes ist die Realisierung von Stellflächen auf der überbaubaren Fläche zulässig.

Der Kundenparkplatz für das Nahversorgungszentrum weist 158 Stellplätze aus. Zusätzlich wird im Plangebiet eine Tiefgarage mit max. 90 Stellplätze realisiert. Diese sind ausschließlich dem Quartier selbst vorbehalten und können durch die Bewohner angemietet werden. Die Zufahrt zur Tiefgarage erfolgt vom Julius-Leber-Ring.

Gemäß ThürBO wären unter Ansatz 1 Stellplatz pro 20 m² VKF 260 Stellplätze erforderlich. Diese Anzahl lässt sich im Gebiet, unter Beachtung des Hauptplanungszieles der Schaffung eines attraktiven, vielfältigen Nahversorgungszentrums, nicht verwirklichen. Aufgrund der Lage der Planfläche (integrierter Standort) in einem durch den ÖPNV (Straßenbahnhaltestelle und Bushaltestelle unmittelbar angrenzend) sehr gut angebundenen Standortes kann das verringerte Parkplatzangebot als ausreichend betrachtet werden.

Im SO-NVZ 1 sind 42 Fahrradstellplätze vorgesehen. Die Ermittlung der benötigten Fahrradstellplätze erfolgte unter Beachtung der "Hinweise zum Fahrradparken (Ausgabe 2012)". Die Ermittlung basiert auf der max. Verkaufsfläche von 5.750 m², einem in o.g. Unterlage empfohlenen Bedarf stellt sich unter Ansatz eine 10%-Radverkehrsanteils wie folgt dar:

Kunden:	5.750 m ² VKF	160 St/m ²	=	35,94 St = 36 Stellplätze
Mitarbeiter:	5.750 m ² VKF	1.000 St/m ²	=	5,75 St = 6 Stellplätze = 42 Stellplätze

2.8.3 Stadttechnische Erschließung

Das Nahversorgungszentrum soll über die im Gebiet anliegenden Medien ver- und entsorgt werden. Entsprechenden den vorliegenden Stellungnahmen der Stadtwerke Erfurt ist dies generell technisch möglich.

Strom: Das Plangebiet wird an das vorhandene Leitungsnetz der SWE GmbH angeschlossen. Die im Planbereich vorhandenen Leitungsbestände sind während der Bauphase zu sichern. Eine direkte Über- oder Unterbauung ist nicht zulässig. Ggf. sind Umverlegungen erforderlich. Um den künftigen Anforderungen gerecht zu werden wird eine zusätzliche Trafostation benötigt. Diese wird nördlich der Stellplatzanlage (Flurstück 412/1) realisiert. Die Zugangsrechte usw. werden über eine Grunddienstbarkeit gesichert.

Wasser: Die wasserseitige Versorgung des Plangebietes kann durch die SWE (Thüringer Wasser GmbH) vorgenommen werden. Das Bestandsobjekt verfügt bereits über einen Trinkwasseranschluss DN 80 GG und einen Wasserzählerschacht. Der Trinkwasserhausanschluss ist an die Verbindungsleitung DN 200 St zwischen Julius-Leber-Ring und dem Karl-Reimann-Ring angeschlossen. Es ist vorgesehen, diesen Hausanschlussschacht DN 80 GG einschl. Wasserzählerschacht für die Versorgung der Einkaufsmärkte weiter zu verwenden.

Abwasser/Regenwasser: Das Grundstück ist bereits an den öffentlichen Kanal angeschlossen. Gemäß der Stellungnahme des Entwässerungsbetriebes der Stadt Erfurt vom 17.05.2019 ist das Baugebiet im Trennverfahren zu entwässern.

Die vorhandenen Hausanschlussleitungen, die vom Kanal zwischen Julius-Leber-Ring und Karl-Reimann-Ring abgehen, sind vorbehaltlich einer Funktionsüberprüfung weiter zu nutzen (DN 200 PVC für Schmutzwasser und DN 400 PVC für Regenwasser).

Der Schmutzwasserhausanschluss DN 200 ist hydraulisch ausreichend.

Die Einleitung von Regenwasser ist auf 180 l/s zu drosseln. Entsprechend einer Vorbemessung ist zur Einhaltung dieser Forderung die Schaffung von ca. 121 m³ Speichervolumen erforderlich. Vorgesehen wird ein Rückhaltekanal DN 1200 auf einer Länge von ca. 107 m. Der Rückhaltekanal wird in der Verkehrsfläche zwischen den Parkplätzen angeordnet.

Löschwasser/Brandschutz: Im Bereich der Gebäude sind die erforderlichen Aufstellflächen für die Feuerwehr vorhanden.

Gemäß Stellungnahme der ThüringenWasser GmbH vom 21.05.2019 stehen aus dem öffentlichen Trinkwassernetz ca. 93 m³/h für den Grundschutz zur Verfügung.

Diese Löschwassermenge kann durch die Feuerwehr über Hydranten im Straßenbereich entnommen werden.

Entsprechend Arbeitsblatt W 405 2008-02 „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“ in Verbindung mit der Stellungnahme des Amtes für Brandschutz, Rettungsdienst und Katastrophenschutz, Abt. Gefahrenabwehr der Stadt Erfurt vom 19.10.2018 wird von einem Löschwasserbedarf von 96 m³/h ausgegangen.

Für die Fehlmenge von 6 m³ wird ein unterirdischer Löschwasserbehälter mit einem Nutzvolumen von ca. 20 m³ vorgesehen.

Über 2 h steht damit nachstehende Löschwassermenge zur Verfügung:

$$2 \text{ h} * 93 \text{ m}^3/\text{h} + 20 = 206 \text{ m}^3 > 192 \text{ m}^3 = \text{erforderliche. Löschwasser}$$

Der Löschwasserbehälter besitzt eine Länge von ca. 6,0 m, eine Breite von 2,48 m und eine Bauhöhe von ca. 2,85 m und in die Fläche für Stellplätze integriert werden.

Für die im Bebauungsgebiet zu errichtenden Gebäude werden die notwendigen brandschutztechnischen Maßnahmen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens festgelegt.

Fernwärme: Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich der Fernwärmesatzung der Stadt Erfurt. Es besteht somit Anschlusszwang.

Abfall: Die Abfallentsorgung erfolgt durch vertragliche Bindung der Zulieferer der Einzelhandelseinrichtungen. Anfallender Hausmüll wird durch die Stadtwerke Erfurt – Stadtwirtschaft entsorgt.

Die Abfallbehälter für das Baufeld 1 werden in dem geplanten Gebäude angeordnet (Teil des Gebäudekonzeptes) und über den Julius-Leber-Ring entsorgt.

Die Abfallbehälter für die anderen Nutzungen in den Baufeldern 2 bis 5 werden über den ausgewiesenen „Müllplatz“ entsorgt. Eine Anfahrmöglichkeit ist über den Karl-Reimann-Ring direkt an der Straße am „Müllplatz“ gegeben. Die Entnahme wird mit einem Vollservicevertrag mit der SWE Stadtwirtschaft GmbH geregelt. Papier und Pappe im SO-NVZ 1 werden von den Mietern selbstständig entsorgt. Somit ist die ausgewiesene Fläche für die Stellung von Müllbehältern für Verpackungs- und Hausmüll ausreichend.

Die Abfallbehälter des Baufeldes 6 werden innerhalb der Baugrenze bzw. der Gebäude platziert und am Tag der Entsorgung am Karl-Reimann-Ring aufgestellt.

2.9 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen

2.9.1 textlicher Festsetzung Nr. 5.1 bis 5.2: Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Mit dem Gehrecht für die Allgemeinheit im Inneren des Plangebietes sollen eine Durchquerung des Nahversorgungszentrums sowie eine allseitige Anbindung des Plangebietes an das Umfeld sichergestellt werden. Die im Nahversorgungszentrum ergänzenden Angebote sind somit ebenfalls umfänglich erreichbar. Das im Wohngebiet vorhandene Fuß- und Radwegnetz wird durch diese Wege ergänzt bzw. Wegeverbindungen werden erhalten.

Das Fahr- und Leitungsrecht dient der Erreichbarkeit der für die Gebietsversorgung erforderlichen Trafostation.

2.10 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

2.10.1 textlicher Festsetzung Nr. 6.1 / Hinweise:

Im Rahmen des Schalltechnischen Gutachtens vom 07.06.2019 i.v.m. der Tektur zum Gutachten vom 09.06.2020 wurden die Auswirkungen des Vorhabens prognostiziert und die erforderlichen Festsetzungen zur Konfliktbewältigung getroffen.

Mittels Festsetzung erfolgt die Festlegung der Gestaltung der Fahrwege zur Lärminderung (Abrollgeräusche).

Im Ergebnis des Gutachtens werden des Weiteren die max. zulässigen Gesamtschallleistungspegel von Ansaug- und Fortluftöffnungen, haustechnischer Anlagen, Wärmepumpen, Gaskühlern und/oder Verflüssigern und der Trafos definiert, um besonders nächtliche Beeinträchtigungen zu vermeiden. Die Einhaltung dieser Vorgaben ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

Die Lage des Parkplatzes im Inneren des Nahversorgungszentrums trägt zur Vermeidung von Lärmbeeinträchtigungen durch den Kundenverkehr im Quartier bei.

2.11 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

2.11.1 Festlegung zum Ausgleich von Quartierverlusten für Fledermäuse und Vögel (Hinweise)

Den artenschutzrechtlichen Belangen wird gemäß den Empfehlungen der Artspezialisten („Erfassung von Fledermausvorkommen und Brutvögeln im Rahmen eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans FMZ „Roter Berg“ in Erfurt“, Franz 2019) entsprochen. Durch die Schaffung von sechs Fledermausquartieren an Gebäuden und 12 Vogelkästen für Vogelarten an Gehölzen wird Ausgleich für Quartierverluste geboten. Des Weiteren gilt es insektenfreundliche Lichtquellen zu verwenden.

Entsprechende Regelungen werden im Durchführungsvertrag getroffen.

2.12 Ausgleich und Ersatz für Eingriffe in Natur und Landschaft

Zur Ermittlung der grünordnerischen Rahmenbedingungen wurde ein **Grünordnungsplan** (GOP) und eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanz erarbeitet (siehe Anlage).

Die nachfolgend aufgeführten Maßnahmen reduzieren die ökologischen Auswirkungen des Eingriffs in Boden, Natur und Landschaft und sind darüber hinaus Bestandteil der Eingriffs- und Ausgleichsbilanz.

2.12.1 Festsetzungen Nr. 7.1 - 7.2: Baumpflanzung / Gestaltung der nichtüberbaubaren Fläche

Die Festsetzungen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und der Ansaat von Rasen dienen der Durchgrünung der Planfläche. Es wird artenschutzrechtlichen Bedingungen, durch die Schaffung von Lebensräumen für Fledermäuse und Vögel, entsprochen. Des Weiteren erfüllen vor allem die Baumpflanzungen am Rand des Plangebietes eine Eingrünungsfunktion und tragen darüber hinaus für eine bessere Einbindung in die Landschaft bzw. in das Stadtbild bei. Die zu pflanzenden Bäume und Sträucher verbessern die klimatischen Funktionen innerhalb der Planfläche. Es ist bei den Baumpflanzungen darauf zu achten, dass dauerhaft ein Wurzelvolumen von 12 m³ bei einer Mindestbreite von 1,50 m gewährleistet werden kann.

Es werden insgesamt 66 Bäume gepflanzt, wobei 53 Bäume der Begrünungssatzung für den Bau der Stellflächen und 13 Bäume der Baumschutzsatzung zugeordnet werden.

Mindestens 60 % der nichtüberbaubaren Fläche ist mit Strauchpflanzungen zu begrünen, die restlichen 40 % erhalten eine Rasensaat.

Um den Schutz zu erhaltender Bäume gewährleisten zu können, wurden Schutzmaßnahmen für den Baum und deren Wurzelbereich festgesetzt.

2.12.2 Festsetzung Nr. 7.3: Dachbegrünung

Die Begrünungen der Dachflächen der Gebäude der Baufelder 2 bis 5 und der Tiefgarage verbessern das Mikroklima, dienen der Rückhaltung des Regenwassers, der Verminderung der Aufheizung der Dachflächen und der Schaffung von Lebensräumen.

2.12.2 Festsetzung Nr. 7.4: Wurzelbereich

Mit dieser Festsetzung soll sichergestellt werden, dass den Bäumen ein ausreichender Wurzelraum zur Verfügung steht und somit ausreichende Bedingungen für das Wachstum geschaffen werden.

2.12.2 Festsetzung Nr. 7.5: Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Innerhalb dieser Fläche ist die Realisierung einer Stele angrenzend am Julius-Leber-Ring am ausgewiesenen Standort zulässig, um die Eingangswerbung am Einkaufszentrum wirksam zu realisieren.

2.13 Flächenbilanz

In nachfolgender Tabelle ist die Flächenbilanz für das Plangebiet dargestellt:

Flächenbezeichnung	m ²	%
Geltungsbereich	23.227	100,00
(Geltungsbereich I)	23.191	99,85
davon Vorhaben- und Erschließungsplan	22.075	
öffentliche Verkehrsfläche	90	
nicht überbaubare Fläche	3.696	
Fläche für Stellplätze	8.700	
Maßnahmenfläche	4.481	
(Geltungsbereich II)	36	0,15

Innerhalb der nicht überbaubaren Fläche und der Maßnahmenfläche kommt es zu Überlagerungen.

2.14 Gestaltungsvorschriften

Die im nachfolgenden begründet Festsetzungen sind bauordnungsrechtliche Festsetzungen, die hauptsächlich Anforderungen an die Gestaltung aufzeigen.

2.14.1 Textliche Festsetzung Nr. 8: Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Textliche Festsetzung Nr. 8.1: Herstellung baulicher Anlagen

Die Fassaden der Gebäude sind auf der Planzeichnung des Vorhaben- und Erschließungsplanes – Schnitte und Ansichten - ersichtlich. Damit wird die Gestaltung der baulichen Anlagen planungsrechtlich gesichert.

Die zeichnerisch festgesetzten Ansichten und Fassadendetails geben die Grundzüge der Fassadengestaltung im Sinne einer Fassadenstruktur vor. Abweichungen sind zulässig, sofern diese die Grundzüge in der Gesamtwirkung der Fassadengestaltung nicht verletzen. Damit sollen gestalterische Spielräume bei der Umsetzung des Vorhabens eröffnet werden, ohne dass eine Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erforderlich wird.

Textliche Festsetzung Nr. 8.2: Dächer

Das Plangebiet befindet sich in integrierter Lage der Großwohnsiedlung Roter Berg. Die zukünftige Bebauung soll Elemente der zeitgenössischen Architektur widerspiegeln und sich in den umgebenden Baubestand integrieren. Aus diesem Grund erfolgt eine Festsetzung von flach geneigten Dächern mit umlaufender Attika.

Auf Grund der Einsehbarkeit der Dachflächen vom umgebenden Hochhausbestand sowie unter Beachtung kleinklimatischer Aspekte ist für die Gebäude der Baufelder 2, 4 und 5 eine Dachbegründung festgesetzt. Diese wirkt ebenfalls als Regenwasserspeicher.

Textliche Festsetzung Nr. 8.3 – 8.5 Fassaden/Vordächer

Die Festsetzung zur östlichen Gebäudefassade im Baufeld 2 soll gewährleisten, dass eine Gestaltung mit Wandmalerei oder einem Wandbild zur Identitätsbildung des Nahversorgungszentrums erfolgen kann.

Des Weiteren erfolgt eine Festsetzung zu den grundlegenden Materialien sowie zum Farbspektrum einzelner Materialien, um eine einheitliche Außenwirkung des Nahversorgungszentrums zu erzielen und die jeweiligen Fassadenelemente der Gebäude ablesbar zu gestalten.

Die Festsetzung zur transparenten Gestaltung der Vordächer an den Gebäuden dient der Sicherstellung des erforderlichen Lichteinfalls in die Gebäude selbst.

2.14.2 Textliche Festsetzung Nr. 9: Äußere Gestaltung von Werbeanlagen/Einfriedungen

Textliche Festsetzung Nr. 9.1 bis 9.6:

Das Werbekonzept ist auf der Planzeichnung des Vorhaben- und Erschließungsplanes – Blatt 3 von 3 Werbekonzept - ersichtlich. Damit wird die Gestaltung der Werbeanlagen planungsrechtlich gesichert.

Die Festsetzungen regeln die Zulässigkeit und Gestaltung von Werbeanlagen für den Bereich des Nahversorgungszentrums. Die Festsetzungen sollen der Vermeidung von Konfliktsituation, hervorgerufen durch Negativwirkungen von Werbeanlagen, dienen.

Mit den getroffenen Festsetzungen soll sichergestellt werden, dass Werbeanlagen nur in einer bestimmten Form und einer bestimmten Anzahl an den einzelnen Fassaden angebracht werden, um negative Auswirkungen auf das Ortsbild zu vermeiden und dem Umgebungschutz gegenüber der umgebenden Wohnbebauung Rechnung zu tragen

Textliche Festsetzung Nr. 9.7:

Mit dem Ausschluss der Realisierung von Einfriedungen soll die Durchgängigkeit des Quartiers gewährleistet und ein offener Charakter erzeugt werden.

2.14.3 Textliche Festsetzung Nr. 10: Gestaltung der Stellplätze und Stellflächen für bewegliche Abfallbehälter und Lagerflächen

Zur Minimierung des Versiegelungsgrades und als ein Ausgleich für die Überschreitung der Obergrenze der GRZ im Vorhaben- und Erschließungsplan wird eine Realisierung der Stellplätze mit wasserdurchlässigen Materialien festgesetzt.

Um störende Wirkungen von Abfallbehältern oder nutzungsbezogenen Lagerflächen zu vermeiden sind diese in die baulichen Anlagen zu integrieren. An Abholtag gemäß Entsorgungskalender der Stadtwirtschaft Erfurt kann eine Bereitstellung der der Abfallbehälter an vereinbarten Übergabestellplätzen erfolgen.

2.15 Hinweise zum Planvollzug

2.15.1 Fernwärme

Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich der Fernwärmesatzung der Stadt Erfurt vom 07.06.2005, öffentlich bekannt gemacht im Amtsblatt der Stadt Erfurt vom 08.07.2005.

2.15.2 Denkmalschutz und Archäologie

Alle Erdarbeiten, die im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes durchgeführt werden, bedürfen einer denkmalrechtlichen Erlaubnis gemäß § 13 Abs. 1 Nr. 3 des Thüringer Denkmalschutzgesetzes. Dies resultiert daraus, dass Zufallsfund nicht ausgeschlossen werden können. Deshalb müssen Eingriffe in den unterirdischen Bauraum denkmalrechtlich erlaubt werden.

2.15.2 Auffälliger Bodenaushub

Das bei Baumaßnahmen im Gesamtareal anfallende Aushubmaterial ist entsprechend der Technischen Regel (TR) der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) zu deklarieren und einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.

Werden bei Erdbaumaßnahmen weitere schadstoffkontaminierte Medien in Boden, Wasser oder in der Luft oder auffällige Bereiche, wie kontaminationsverdächtige Bausubstanz oder Auffüllungen angetroffen, so ist die untere Bodenschutzbehörde, Umwelt- und Naturschutzamt der Stadt Erfurt zu informieren und die weitere Vorgehensweise abzustimmen.

2.15.3 Einsichtnahmemöglichkeiten von Vorschriften

Die den Festsetzungen zu Grunde liegenden Vorschriften (DIN-Normen etc.) können dort eingesehen werden, wo nach der Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB der Bebauungsplan mit der Begründung zu jedermann Einsicht bereitgehalten wird.

2.15.4 Artenschutz

Bauzeitenregelung:

Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände für in betroffenen Gehölzen brütende Vogelarten sowie für Fledermäuse auszuschließen, sind sämtliche erforderliche Gehölzrodungen nicht im Zeitraum vom 01. März bis 30. September eines Jahres durchzuführen.

Gebäudekontrolle:

Vor dem Abriss ist durch einen Sachverständigen sicherzustellen, dass sich im/am Gebäude keine besetzten Quartiere für Vögel/Fledermäuse befinden. Die Arbeiten dürfen erst begonnen werden, wenn die Quartiere nachweislich verlassen sind. Die Maßnahme stellt das Ergebnis der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung dar.

Insektenfreundliche Lichtquellen:

Für die Außenbeleuchtung sind nur NAV-Lampen, LED-Leuchten mit warmweißen Licht oder gleichwertige Lichtquellen, die den Falleneffekt für Nachtinsekten minimieren, zulässig.

Quartiersverluste:

Gemäß Artenschutzgutachten ist die Schaffung von 6 Fledermausquartieren an Gebäuden und 12 Vogelkästen an Gehölzen vorzusehen.

2.15.5 Grünordnung

Baumschutzsatzung:

Der Baumbestand ist dauerhaft zu schützen und zu erhalten. Bei Eingriffen in den Baumbestand ist die Baumschutzsatzung der Stadt Erfurt zu berücksichtigen.

Schutz zu erhaltender Bäume:

Es gilt zu erhaltende Bäume während der Bautätigkeit zu schützen. Es sind entsprechende Bäume durch Baum- und Wurzelraumschutzmaßnahmen vor mechanischen Beschädigungen zu schützen.

Boden-Management im Zuge der Bauarbeiten:

Vor Baubeginn ist ein detailliertes Bodenmanagement auszuarbeiten. Insbesondere die bauzeitliche Lagerung von Oberboden sowie der Verbleib des umfangreichen Bodenaushubs sind zu dokumentieren. Der Oberboden ist grundsätzlich einer fachgerechten Wiederverwertung zuzuführen. Es gelten die Vorgaben des BBodSchG und der BBodSchV sowie die DIN 19731 und DIN 18915.

2.15.6 Erdaufschlüsse

Erdaufschlüsse (Bohrungen, Grundwassermessstellen, geophysikalische Messungen) sowie größere Baugruben sind der Thüringer Landesanstalt für Umwelt und Geologie (bohrarchiv@tlug.de) gemäß Lagerstättengesetz 14 Tage vor Baubeginn anzuzeigen.

3 Folgekosten für die Gemeinde

Vorhaben- und Erschließungsplan

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich im Durchführungsvertrag zur Durchführung des Vorhabens, der Erschließungs- und Ausgleichs/Begründungsmaßnahmen. Die Planungs- und Erschließungskosten trägt die Vorhabenträgerin.

Es entstehen der Stadt Erfurt keine investiven Kosten.

Südwestlicher Bereich:

Die Bebauung des Baufeldes 6 (Flurstücke 306/1 und 306/2) ist derzeit nicht untersetzt (Angebotsplanung). Die Fläche befindet sich im Privateigentum und ist bereits erschlossen.

4. Anlagen

Anlage 1 - Umweltbericht, Stand September 2020

Anlage 2 - Grünordnungsplan ; Stand September2020

Sonstige Fachgutachten

- Schalltechnisches Gutachten zum B-Plan ROB 694 "Roter Berg" Erfurt (Stand: 07.06.2019 i.v.m. der Tektur zum Gutachten vom 09.06.2020)
- Erfassung von Fledermausvorkommen und Brutvögeln im Rahmen eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Roter Berg" in Erfurt (Stand: 25.11.2019)
- Auswirkungsanalyse – Umstrukturierung des Nahversorgungszentrums Roter Berg am Julius-Leber-Ring in 99087 Erfurt (Stand: 29.05.2020)