

Titel der Drucksache:

Vorhabenbezogener Bebauungsplan VIE747
„Südlich der Erfurter Allee„ - Abwägungs- und
Satzungsbeschluss

Drucksache

1664/23

Stadtrat

Entscheidungsvorlage

öffentlich

Beratungsfolge	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Dienstberatung OB	26.10.2023	nicht öffentlich	Vorberatung
Ortsteilrat Vieselbach	09.11.2023	öffentlich	Anhörung
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau, Umwelt, Klimaschutz und Verkehr	21.11.2023	öffentlich	Vorberatung
Stadtrat	13.12.2023	öffentlich	Entscheidung

Beschlussvorschlag

01

Die Abwägung (Anlage 5) zu den im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen wird beschlossen.

Das Abwägungsergebnis mit Begründung ist Bestandteil des Beschlusses.

02

Gemäß § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) i.V.m. § 88 Abs. 2 Thüringer Bauordnung (ThürBO) und § 19 Abs.1 Satz 1, § 2 Abs.1 und 2 Thüringer Gemeinde- und Landkreisordnung (Thüringer Kommunalordnung -ThürKO), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses jeweils gültigen Fassung, wird der vorhabenbezogene Bebauungsplan VIE747 „Südlich der Erfurter Allee“, bestehend aus der Planzeichnung (Anlage 2 - M 1: 500) mit den textlichen Festsetzungen in seiner Fassung vom 21.08.2023 und dem Vorhaben- und Erschließungsplan (Anlage 3.2), als Satzung beschlossen.

26.10.2023, gez. A. Bausewein

Datum, Unterschrift

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

Fristwahrung

Ja Nein

Anlagenverzeichnis

- Anlage 1 – Übersichtsskizze
- Anlage 2 – BebauungsplanVIE747
- Anlage 3.1 – Vorhabenbeschreibung
- Anlage 3.2 – Vorhaben- und Erschließungsplan
- Anlage 4 – Begründung zum Bebauungsplan
- Anlage 4.1 – spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung
- Anlage 4.2 – Umweltbericht und Eingriffs- Ausgleichbilanzierung
- Anlage 4.3 – Grünordnungsplan Bestand und Konflikte
- Anlage 4.4 – Grünordnungsplan Text
- Anlage 4.5 – Baumschutzprüfung
- Anlage 4.6 – Wirkungsanalyse
- Anlage 4.7 – Schallimmissionsprognose
- Anlage 4.8 – Entwässerungskonzept Lebensmittelmarkt
- Anlage 5 – Abwägung
- Anlage 6 – Information zu redaktionellen Änderungen

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

Sachverhalt

Mit der Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes VIE747 "Südlich der Erfurter Allee" werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau von 8 Wohngebäuden als

Reihenhäuser sowie eines großflächigen Lebensmitteleinzelhandels auf den Flurstücken 527/3, 527/5, 527/6, 527/7 und 516 (teilweise) der Flur 6, Gemarkung Vieselbach, geschaffen.

Wahl und Ablauf des Verfahrens

Ein Vorhabenträger hat für die Flächen südlich der Erfurter Allee in der Flur 6, Gemarkung Vieselbach einen Antrag auf Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans gestellt. Seitens des Vorhabenträgers wird die Errichtung von Reihenhäusern und eines großflächigen Lebensmitteleinzelhandels angestrebt.

Der Bebauungsplan wurde im Vollverfahren mit Durchführung einer Umweltprüfung aufgestellt.

Der Stadtrat Erfurt hat am 03.02.2021 in der Drucksache 1768/20 den Aufstellungsbeschluss gefasst. Die Aufstellung wurde im Amtsblatt der Stadt Erfurt Nr. 4 vom 26.02.2021 ortsüblich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB fand vom 08.03.2021 bis 09.04.2021 statt. Die von der Planung berührten Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 Abs. 1 BauGB mit dem Schreiben vom 26.02.2021 um Stellungnahme gebeten. Die eingegangenen Stellungnahmen wurden einer Zwischenabwägung unterzogen.

Der Stadtrat Erfurt hat am 28.09.2022 in der Drucksache 0662/22 den Billigungsbeschluss gefasst. Dieser wurde im Amtsblatt Nr. 20 am 26.10.2022 bekannt gemacht. Die öffentliche Auslegung fand vom 07.11.2022 bis 09.12.2022 statt. Die von der Planung berührten Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit dem Schreiben vom 26.10.2022 um Stellungnahme gebeten. Die eingegangenen Stellungnahmen wurden einer Abwägung unterzogen.

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplanes VIE747 "Südlich der Erfurter Allee" werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau der Gebäude auf den Flurstücken der Flur 6, Gemarkung Vieselbach, geschaffen werden. Insgesamt sollen 8 Wohneinheiten sowie eine Gewerbeeinheit entstehen.

Das Vorhaben liegt außerhalb des räumlichen Anwendungsbereiches des Erfurter Wohnbaulandmodells.

Inhalt und Planungsprämissen des Bebauungsplans

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes soll ein Baugebiet bestehend aus Wohnbebauung und einem großflächigen Lebensmitteleinzelhandel entwickelt werden.

Das Planungsgebiet wird derzeit teilweise als Betriebsfläche für die Landwirtschaft genutzt, teilweise liegt die Fläche brach und wird als Baustellenzufahrt für das benachbarte Vorhaben des 4-Seitenhofs (Bahnhofsallee 40) genutzt. Die vorhandenen Gebäude sollen durch die Planung beseitigt werden. Auf der derzeit als landwirtschaftlichen Betriebsfläche genutzten Fläche soll der Lebensmittelmarkt entstehen. Auf dem brachliegenden Teil, welcher zu einem ehemaligen 4-Seitenhof gehört, sollen die Wohneinheiten geschaffen werden.

Die Fläche ist teils versiegelt. Auf den vorhandenen unversiegelten Flächen befanden sich einzelne Bäume, die aufgrund der Baustellenzufahrt und der Freimachung der Fläche beseitigt werden mussten.

Um eine bessere fußläufige Erreichbarkeit der südlich gelegenen Bahnhofsstraße und somit eine

bessere Verbindung zum Bahnhof Vieselbach gewährleisten zu können, befindet sich das städtische Flurstück 516 teilweise im Planungsumgriff. Diese Verbindung wird im Zuge der Bebauungsplanung verbreitert und nach heutigen Standards für den Fuß- und Radverkehr hergestellt werden. Es wird damit eine direkte Verbindung zwischen der Erfurter Allee und der Bahnstraße geschaffen.

Entlang der Erfurter Allee ist die Pflanzung einer Baumreihe geplant. Für den Lebensmittelmarkt ist eine extensive Dachbegrünung geplant. Baumpflanzungen umranden den Markt mit Parkplatz für eine Verbesserung von Gestaltung und Mikroklima. Eine Fassadenbegrünung ist vorgesehen und wird im Durchführungsvertrag geregelt.

Für den ruhenden Verkehr werden ausreichend Stellplätze im Planungsgebiet, sowohl für den Lebensmittelmarkt als auch für die Wohnbebauung geschaffen. Im Bereich des Lebensmittelmarktes entstehen 12 Fahrradabstellanlagen mit insgesamt 24 Stellplätzen.

Für die Aufstellung des Bebauungsplans sind folgende Planungsprämissen zu berücksichtigen:

Im Flächennutzungsplan liegt das Planvorhaben zur Errichtung eines Nahversorgers und von Wohnbebauung in der Darstellung einer gemischten Baufläche „M“. Gemischte Bauflächen sollen dem Wohnen und gewerblichen Nutzungen dienen. Bei Durchführung des Planvorhabens ist mit den angrenzend bestehenden Gewerbe- und Wohnnutzungen eine entsprechende Durchmischung gegeben. Das Planvorhaben kann gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem FNP entwickelt werden.

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2017(nachfolgend: Einzelhandelskonzept), geändert gem. Stadtratsbeschluss DS0705/19 am 10.04.2019 dient als städtebauliches Entwicklungskonzept und als Bewertungsgrundlage für die Ansiedlung und Steuerung von Einzelhandel im Stadtgebiet. Gemäß des Grundsatzes 1, soll die wohnungsnah Grundversorgung an Standorten im Sinne einer verbrauchernahen Versorgung gewährleistet werden. Bei der Ansiedlung in dörflichen Ortsteilen müssen die Betriebe der Nahversorgung und / oder der Gebietsversorgung dienen und es müssen negative Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche vermieden werden. Hierfür muss ein Nachweis mittels bspw. einer Wirkungsanalyse erbracht werden. Das Vorhaben befindet sich innerhalb einer integrierten städtebaulichen Lage. Zudem wurde im Auftrag des Vorhabenträgers eine Wirkungsanalyse erstellt. Darin wird festgestellt, dass eine Beeinträchtigung der ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereiche in Erfurt nicht möglich ist, da sich die von der Umsatzrückholung betroffenen Lebensmittelmärkte ausschließlich außerhalb dieser schützenswerten Bereiche befinden. Die Kompatibilität mit dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept wurde geprüft und wird bestätigt.

Im Zuge der Bebauungsplanung wurde eine artenschutzrechtliche Prüfung im Zeitraum 2020 bis 2021 durchgeführt. Dabei wurde eine faunistische Bestandserfassung der Artengruppen Fledermäuse und Vögel sowie Reptilien erstellt und eine artenschutzrechtliche Beurteilung und die Ausweisung von Maßnahmen zur Vermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität durchgeführt. Die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung wurde vom Büro GLU GmbH, Jena, im Zeitraum 2020 - 2021 erstellt. Im Rahmen des Planverfahrens wurde im Auftrag des Vorhabenträgers ein Umweltbericht mit Baumschutz-Prüfung erstellt.

Im Auftrag des Vorhabenträgers wurde eine schalltechnische Untersuchung erstellt. Im Rahmen der Untersuchung wurde die dem Lebensmittelmarkt zuzuordnende Schallimmissionsbelastung (Beurteilungspegel) an relevanten Immissionsorten rechnerisch ermittelt. Die Betrachtung

möglicher Lärminderungsmaßnahmen erfolgte in zwei Schritten. Im ersten Schritt wurde ausgehend vom geplanten Lebensmittelmarkt aus geprüft, unter welchen Bedingungen die Einhaltung möglich ist. Im zweiten Schritt wurde ausgehend von den geplanten Wohnhäusern geprüft, unter welchen Bedingungen die Einhaltung möglich ist. Zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte sind in der Untersuchung Maßnahmen festgesetzt, die in den Bebauungsplan übernommen wurden.

Das Plangebiet ist über die Erfurter Allee mit dem örtlichen und überörtlichen Straßennetz verbunden. Darüber hinaus gehende verkehrstechnische Erschließungsmaßnahmen sind nicht notwendig.

Weitere Schritte nach Beschlussfassung

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

Die Satzung wird gemäß § 21 Abs. 3 Satz 2 ThürKO frühestens nach Ablauf eines Monats ortsüblich bekanntgemacht, sofern die Rechtsaufsichtsbehörde die Satzung nicht beanstandet.

Dabei wird auch angegeben, wo der Plan mit der Begründung während der Dienststunden eingesehen und über den Inhalt Auskunft verlangt werden kann.

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

Nachhaltigkeitscontrolling und Demographisches Controlling

Gegenstand der Drucksache ist eine Entscheidung in Verbindung mit einem 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.