

**Titel der Drucksache:**

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan ROB694  
"Nahversorgungszentrum Roter Berg";  
Einleitungs- und Aufstellungsbeschluss**

**Drucksache**

**2145/16**

**Stadtrat**

Entscheidungsvorlage

öffentlich

Beratungsfolge	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Dienstberatung OB	02.02.2017	nicht öffentlich	Vorberatung
Ortsteilrat Roter Berg	09.02.2017	nicht öffentlich	Vorberatung
Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt	21.02.2017	nicht öffentlich	Vorberatung
Stadtrat	08.03.2017	öffentlich	Entscheidung

**Beschlussvorschlag**

**01**

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

Das Bebauungsplanverfahren soll unter Maßgabe der unter Beschlusspunkt 02 genannten Planungsziele eingeleitet werden.

**02**

Im Ortsteil Roter Berg, soll auf der Fläche des Einkaufszentrums Roter Berg der Gemarkung Erfurt-Nord, Flur 63, Flurstücke 302/1, 302/2 und 305/1 gemäß § 12 Abs. 1 Satz 1 BauGB i. V. m.

§ 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB der vorhabenbezogener Bebauungsplan ROP694

"Nahversorgungszentrum Roter Berg" aufgestellt werden.

Mit dem Bebauungsplan werden folgende Planungsziele angestrebt:

- 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 (gemäß Übersichtsskizze in Anlage 1).

### 03

Durch geeignete vertragliche Regelungen ist zu sichern, dass nach Abbruch des Einkaufszentrums Roter Berg die kurzfristige Errichtung eines neuen Nahversorgungszentrum gewährleistet wird und während der Baumaßnahmen eine Grundversorgung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten aufrecht erhalten bleibt.

02.02.2017, gez. A. Bausewein

Datum, Unterschrift

<b>Nachhaltigkeitscontrolling</b> <input type="checkbox"/> Nein <input checked="" type="checkbox"/> Ja, siehe Anlage	<b>Demografisches Controlling</b> <input type="checkbox"/> Nein <input checked="" type="checkbox"/> Ja, siehe Anlage			
<b>Finanzielle Auswirkungen</b> <input checked="" type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja →	<b>Nutzen/Einsparung</b> <input checked="" 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>2016</b>	<b>2017</b>	<b>2018</b>	<b>2019</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 - Vorhabenbeschreibung

Anlage 3 - Vorhabenplan

Anlage 4 - Antrag auf vorhabenbezogenen Bebauungsplan (nicht öffentlich)

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

#### Sachverhalt

Der Vorhabenträger beabsichtigt zwischen Karl-Reimann-Ring und Julius-Leber-Ring sowie westlich der Stadtbahnstrecke auf dem eigenen Grundstück den Abbruch des bestehenden Nahversorgungszentrums und dieses neu zu errichten. Es ist ein Nutzungsmix aus mehreren großflächigen nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsbetrieben, kleinflächigen zentrenrelevanten Einzelhandelsbetrieben und Dienstleistungen, wie z.B. Apotheke, sowie eine größere Stellplatzanlage geplant. Die Art der Nutzung und der Mix entsprechen grundsätzlich dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Erfurt.

Im künftigen Bebauungsplan ist dies durch geeignete Festsetzungen umzusetzen.

Um hierfür die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, hat der Vorhabenträger die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans beantragt.

Gegenwärtig ist das Nahversorgungszentrum durch einen teilweisen Leerstand und zum Teil aufgrund des Zuschnitts schwer vermietbaren Flächen gekennzeichnet.

### Bewertung des Bauvorhabens aus Sicht der Verwaltung:

Grundsätzlich wird das Vorhaben zur Neuordnung des Nahversorgungszentrums durch die Verwaltung begrüßt.

In dem vorgelegten Vorhabenplan sind jedoch einige funktionale städtebaulich-architektonische sowie verkehrliche und freiraumplanerische Mängel vorhanden. Dies betrifft hauptsächlich die Anordnung der einzelnen Baukörper als voneinander unabhängiges Ensemble sowie deren Kubaturen und die mangelnde Verknüpfung mit den bestehenden Strukturen auch in Hinsicht der Freiflächen und der verkehrlichen Erschließung (ÖPNV, Fußgänger). Weiterhin werden die Lage und die Ausformung der ungedeckten Stellplatzanlage kritisch gesehen.

Hierbei ist es besonders wichtig alle Anforderungen an einen nachhaltigen Zentralen Versorgungsbereich im Vorhaben umzusetzen und die bauliche Umsetzung sicherzustellen, um zu verhindern, dass nur Fragmente des Vorhabens auf Dauer entstehen, so dass künftig möglicherweise die Voraussetzungen für einen zentralen Versorgungsbereich nicht mehr gegeben sind.

Das Ziel muss sein, eine qualitätsvolle neue Mitte für den Stadtteil Roter Berg zu erstellen. Dazu ist das Vorhaben dem Gestaltungsbeirat vorzulegen.

Der Vorhabenträger möchte vor dem weiteren Planungsbeginn eine Entscheidung durch den Stadtrat darüber erlangen, ob die beabsichtigte Entwicklung auf der Fläche grundsätzlich befürwortet wird. Aus diesem Grund soll in einem ersten Schritt nur über die Einleitung des Verfahrens und die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beschlossen werden.

### Weitere Schritte nach Beschlussfassung

Der Einleitungs- und Aufstellungsbeschluss wird gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB ortsüblich im Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt bekanntgemacht.

Mit dem Antragsteller wird ein städtebaulicher Vertrag insbesondere zur Übernahme der Kosten erforderlicher Gutachten und über die Herstellung der Erschließung abgeschlossen.

Durch städtebauliche Verträge wird nach § 11 BauGB sichergestellt, dass

- die Planungskosten, einschließlich der erforderlichen Gutachten,
- die Beseitigung bestehender baulicher Anlagen und der Bodenversiegelung
- die Herstellung von Ausgleichsmaßnahmen und
- die Erschließungskosten

vom Antragsteller übernommen werden.

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.