

Titel der Drucksache:

Vorhabenbezogener Bebauungsplan ILV708
"Kreativ-Kontor" - Billigung des Entwurfs und
öffentliche Auslegung

Drucksache

0906/18

Stadtrat

Entscheidungsvorlage

öffentlich

Beratungsfolge	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Dienstberatung OB	31.05.2018	nicht öffentlich	Vorberatung
Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt	12.06.2018	nicht öffentlich	Vorberatung
Stadtrat	27.06.2018	öffentlich	Entscheidung

Beschlussvorschlag

01

Der Aufstellungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan ILV708 "Kreativ-Kontor", beschlossen am 21.12.2017 (Beschluss Nr. 1979/17), wird hinsichtlich des Geltungsbereiches wie folgt geändert:

Der Bereich wird entsprechend der zeichnerischen Festsetzung des Geltungsbereiches im Entwurf zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan umgrenzt.

02

Die Zwischenabwägung zu den im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen wird beschlossen. Das Abwägungsergebnis mit Begründung (Anlage 5) ist Bestandteil des Beschlusses.

03

Der Entwurf des Bebauungsplanes ILV708 "Kreativ-Kontor" in seiner Fassung vom 28.05.2018 (Anlage 2) mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan (Anlage 3) und die Begründung (Anlage 4) werden gebilligt.

04

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, der Vorhaben- und Erschließungsplan und die Begründung werden nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 und § 4 Abs. 2 BauGB werden die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden, beteiligt.

31.05.2018 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			
↓				
	2018	2019	2020	2021
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 - Entwurf vorhabenbezogener Bebauungsplan
- Anlage 3 - Vorhaben- und Erschließungsplan
- Anlage 3.1 - Vorhabenbeschreibung
- Anlage 4 - Begründung
- Anlage 4.1 - Städtebauliche Wirkungsanalyse
- Anlage 5.1 - Zwischenabwägung (öffentlich)
- Anlage 5.2 - Zwischenabwägung (nicht öffentlich)
- Anlage 6 - rechtswirksamer Bebauungsplan HOS 536 "Gewerbegebiet Hugo-John-Straße / Paul-Schäfer-Straße"

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

Sachverhalt

Bisherige städtebauliche Entwicklung

Ende der 1990er Jahre befanden sich die im Norden der Landeshauptstadt Erfurt gelegenen Gewerbegebiete in einem grundlegenden Strukturwandel. Neben stabilen Bereichen existierten großräumige Flächen, die lange Zeit keine adäquate Nachnutzung erfahren hatten. Diese Flächen waren jedoch für Betriebe insbesondere des Lebensmitteleinzelhandels interessant, da das Niveau der Bodenpreise zum damaligen Zeitpunkt enorm niedrig und viele Flächen zudem für die Erreichbarkeit mit dem motorisierten Individualverkehr sehr verkehrsgünstig lagen.

Zur Sicherung der vorhandenen Gewerbegebiete für produzierende und weniger umsatzstarke

Unternehmen wurden daher eine Reihe von Bebauungsplänen aufgestellt um damit auch die Nahversorgung in den nahegelegenen – damals planungsrechtlich aber noch nicht definierten - zentralen Versorgungsbereichen festigen zu können.

Anfang der 2000er Jahre wurde der besonders im Stadtteil Ilversgehofen bereits eingetretene urbane Schrumpfungprozess immer sichtbarer. Um zu einem "mehr an Stadt" für weniger Bewohner zu kommen bedurfte es mittel- bis langfristiger Entwicklungsperspektiven und eines visionären Leitbildes, welches die urbanen Kerne mit den grünen Freiräumen und den städtischen Infrastruktureinrichtungen vernetzen sollte. Zu diesem Zweck wurden unter anderem die Planungsprozesse mit dem internationalen Architektur- und Städtebauwettbewerb "Europas 8" und dem "Konzeptionellen Stadtteilplan Ilversgehofen" durchgeführt.

Bereits im Rahmen dieser Prozesse wurde deutlich, dass der Stadtteil Ilversgehofen mit seinen "offenen Poren", seiner Robustheit und seiner Offenheit für eine multiple Stadtteilentwicklung prädestiniert ist und sich langfristig zu einem lebendigen und nachhaltigen innerstädtischen Quartier entwickeln kann.

Das aus dem Stadtteil heraus aufgebrachte und beispielhafte Engagement zur Renaissance Ilversgehofen muss auch aus heutiger Sicht weiterhin und möglichst umfassend gestärkt werden. So soll sich Ilversgehofen weiter zu einem Stadtteil entwickeln, der auch für seinen Facettenreichtum an Wohn-, Arbeits- und Gewerbemöglichkeiten bekannt ist. Vor allem für Klein- und Kleinstunternehmer aus der Kultur- und der Kreativwirtschaft kann der Stadtteil zur besonderen Adresse avancieren.

Auch im Rahmen des in Bearbeitung befindlichen Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (ISEK Erfurt 2030) wird hervorgehoben, dass die gelebte Gemeinschaft im "Kreativquartier Ilversgehofen" auffallend stark ausgeprägt ist, welche inzwischen zu einer Vielzahl an generationsübergreifenden Wohn- und Lebensangeboten sowie sozialen und kulturellen Adressen geführt hat. Auf der Basis dieser Entwicklung hat Ilversgehofen das entscheidende Potenzial, sich in ein Kreativquartier mit überregionaler Ausstrahlung zu verwandeln. In der jüngeren Vergangenheit haben sich gleich eine ganze Gruppe neuer Nutzungen aus der Kultur- und Kreativszene in Ilversgehofen angesiedelt. Zum Beispiel mit dem ehemaligen Heizkraftwerk Hohenwinden, dem Projekt "Nordbahnhof Erfurt", "AAA. ARTS AND ARCHITECTURAL APPLICATIONS" aber auch der "Saline 34" und dem "Klanggerüst" besteht schon heute ein sehr guter Ansatz für eine flächig wirksame Entwicklung.

Vorprüfung der Stadtverwaltung und gutachterliche Untersuchung

Eine Sanierung und Revitalisierung des "Kontor"-Gebäudes im Rahmen der anderweitigen Nutzungen mit Ausnahme des Groß- und Einzelhandelsbetriebes wäre nach dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept und dem Bebauungsplan ohne weiteres zulässig.

Das Vorhaben, welches neben einer Vielzahl anderer Nutzungen der Kreativwirtschaft auch die Einordnung zentrenrelevanter Sortimente auf ca. 1.300 m² Verkaufsfläche beinhaltet, widerspricht jedoch damit den nach der aktuellen Beschlusslage bestehenden Grundsätzen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes.

Darüber hinaus stünde das Vorhaben mit dem Groß- und Einzelhandelsbetrieb den Festsetzungen des rechtswirksamen Bebauungsplanes HOS536 "Gewerbegebiet Hugo-John-Straße/Paul-Schäfer-Straße" durch den dortigen Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen entgegen.

Bei dem Einzelhandelsbetrieb handelt es sich um einen Spezialanbieter mit dem Schwerpunkt im

professionellen Künstlerbedarf. Übersetzt in die Systematik Erfurter Sortimentsliste handelt es sich um Bastel- und Künstlerartikel, Kunstgewerbe, Bilder, Bilderrahmen, Papier, Büroartikel, Schreibwaren, d.h. zentrenrelevante Sortimente.

Vor diesem Hintergrund waren auch hier die Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche insbesondere die Altstadt als Hauptgeschäftszentrum der Landeshauptstadt Erfurt zu untersuchen.

Die vorbeschriebenen Auswirkungen auf das Einzelhandelskonzept der Stadt Erfurt wurden gutachterlich durch die Erstellung einer Wirkungsanalyse (Junker+Kruse, Dortmund, März 2018 – siehe Anlage der Begründung) überprüft. Durch die Ansiedlung eines spezialisierten Groß- und Einzelhandelsbetriebs für Künstlerbedarf im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ILV708 „Kreativ-Kontor“ konnten keine nachteiligen Auswirkungen auf den Handel im Zentrum der Stadt Erfurt nachgewiesen werden. Zudem wurde die Kompatibilität des Vorhabens mit den Zielen des Landesentwicklungsprogramms Thüringen (LEP 2025) überprüft und keine negativen Auswirkungen festgestellt.

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches des aufzustellenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind im Flächennutzungsplan als gewerbliche Bauflächen dargestellt.

Da sich das geplante Sondergebiet damit von einem Gewerbegebiet lediglich dadurch unterscheidet, dass das in einem Gewerbegebiet zulässige allgemeine Spektrum von Gewerbebetrieben durch entsprechende Festsetzungen zur Zweckbestimmung und zur Art der baulichen Nutzung lediglich feindifferenziert wird (vgl. Stellungnahme des ThürLVA), kann der vorhabenbezogene Bebauungsplan als aus der im Flächennutzungsplan dargestellten gewerblichen Baufläche entwickelt gelten. Eine Berichtigung bzw. eine Änderung des FNP ist damit nicht erforderlich.

Änderung des Planverfahrens

Gegenstand des Bebauungsplanes ist u.a. die Einordnung eines Groß- und Einzelhandelsbetriebes mit maximal 1.300 m² Gesamtverkaufsfläche auf einer Fläche im rechtswirksamen einfachen Bebauungsplan HOS536 „Gewerbegebiet Hugo-John-Straße/Paul-Schäfer-Straße“.

Gemäß Anlage 1 „Liste UVP-pflichtige Vorhaben“, Nr. 18.8. zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) wurde für das Vorhaben eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls nach § 3c UVP durchgeführt.

Im Ergebnis der allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls wurde festgestellt, dass keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen zu erwarten sind. Daher wird ein beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt.

Die Anwendungsvoraussetzungen sind aus folgenden Gründen u.a. gegeben:

- Es ist ein Bebauungsplan der Innenentwicklung zur Wiedernutzbarmachung von Flächen.
- Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird eine Grundfläche von weniger als 20 000 m² festgesetzt.
- Durch den Bebauungsplan wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die UVP oder nach Landesrecht unterliegen.
- Es liegen keine Anhaltspunkte vor für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter.

Weitere Schritte nach Beschlussfassung

Zeitpunkt, Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung werden gemäß § 13a Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 und § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB im Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt ortsüblich bekanntgemacht.

In der Bekanntmachung wird darauf hingewiesen, dass Stellungnahmen während der

Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können.

Mit dem Antragsteller (Vorhabenträger) wird der erforderliche Durchführungsvertrag gemäß § 12 Abs. 1 Satz 1 BauGB zur Vorbereitung und Durchführung dieses Bebauungsplanverfahrens abgeschlossen.

Hinweis

Sobald die rechtlichen Voraussetzungen des § 33 Abs. 1 BauGB eingetreten sind, entsteht für den Antragsteller ein Rechtsanspruch auf Zulassung von Vorhaben auch vor dem Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan. Die Stadtverwaltung ist somit gehalten, nach dem Eintritt der entsprechenden Voraussetzungen die notwendigen Schritte zu unternehmen, die eine Zulassung von Vorhaben nach § 33 Abs. 1 BauGB ermöglichen.

Nachhaltigkeitscontrolling und Demographisches Controlling

Gegenstand der Vorlage ist ein Bebauungsplanverfahren nach dem BauGB. Im Rahmen des gesetzlich normierten Bebauungsplanverfahrens sind sowohl die umweltrelevanten Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB als auch die Belange der Bevölkerungsentwicklung nach § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB zu ermitteln, zu gewichten und abzuwägen. Das Nachhaltigkeitscontrolling und demographische Controlling sind somit integraler Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens und erfolgen nicht gesondert.