

Titel der Drucksache:

Vorhabenbezogener Bebauungsplan ROB694
"Nahversorgungszentrum Roter Berg";
Billigung des Vorentwurfes und frühzeitige
Beteiligung der Öffentlichkeit

Drucksache

1122/18

Stadtrat

Entscheidungsvorlage

öffentlich

Beratungsfolge	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Dienstberatung OB	26.07.2018	nicht öffentlich	Vorberatung
Ortsteilrat Roter Berg	09.08.2018	nicht öffentlich	Vorberatung
Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt	21.08.2018	nicht öffentlich	Vorberatung
Stadtrat	05.09.2018	öffentlich	Entscheidung

Beschlussvorschlag

01

Der Vorhaben- und Erschließungsplan in seiner Fassung vom 24.04.2018 (Anlage 2) und die Vorhabenbeschreibung (Anlage 3) werden als Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und dessen Begründung gebilligt.

02

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wird durch öffentliche Auslegung des Vorentwurfes des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ROB694 "Nahversorgungszentrum Roter Berg" und dessen Begründung durchgeführt.

Gemäß § 4 Abs. 1 Satz 1 BauGB werden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden, beteiligt.

26.07.2018, gez. i. V. T. Thierbach

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 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 - Vorhabenplan Variante 1-3
- Anlage 2.1 - Erläuterung und Bewertungsmatrix
- Anlage 3 - Vorhabenbeschreibung
- Anlage 3.1 - Bewertungsmatrix Vorhabenträger

Die Anlagen 1 – 3 liegen im Bereich OB und den Fraktionen zur Einsichtnahme aus.

Sachverhalt

Beschlusslage

Flächennutzungsplan

- Feststellungsbeschluss Nr. 128/2005 vom 13.07.2005
- Beitrittsbeschluss Nr. 100/2006 vom 26.04.2006, wirksam mit Veröffentlichung im Amtsblatt Nr.11/2006 vom 27.05.2006

Beschluss der Neubekanntmachung des Flächennutzungsplanes Nr.1765/16 vom 14.06.2017, Veröffentlichung im Amtsblatt Nr. 12/2017 vom 14.07.2017

Bebauungsplan

- Aufstellungsbeschluss Nr. 2145/16 vom 08.03.2017 mit Veröffentlichung im Amtsblatt Nr. 07/2017 vom 21.04.2017

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, hatte der Vorhabenträger die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans beantragt. Grundsätzlich wird das Vorhaben zur Neuordnung des Nahversorgungszentrums durch die Verwaltung begrüßt und unterstützt.

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

Das Vorhaben in der vorliegenden Variante 1 des Vorhabenträgers wurde im Gestaltungsbeirat der Stadt Erfurt vorgestellt. Dieser gab die Empfehlung ab, ein unabhängiges Büro mit einer Variantenuntersuchung zu beauftragen und das Vorhaben zu qualifizieren. Das durch die Stadt beauftragte Büro entwickelte in enger Zusammenarbeit mit Stadt und Vorhabenträger Alternativen, so dass nunmehr mehrere Varianten vorliegen mit denen frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung einschließlich einer Bürgerversammlung im Ortsteil Roter Berg durchgeführt werden soll. Die vorliegenden Varianten wurden in einer Matrix durch das Büro hinsichtlich städtebaulicher und Freiraumqualität und durch den Vorhabenträger hinsichtlich seiner Anforderungen bewertet. Möglich sind alle Varianten sowie auch eine Variabilität zwischen diesen. Aus dem Ergebnis der frühzeitigen Beteiligungsphase sowie aus den Anforderungen der zu erstellenden Gutachten wird sich im Anschluss eine Vorzugslösung ergeben, die gemeinsam mit dem Vorhabenträger entwickelt werden wird.

Dabei spielt die Bewertung des Bauvorhabens aus Sicht der Verwaltung hinsichtlich der funktionalen städtebaulich-architektonischen sowie verkehrlichen und freiraumplanerischen Lösung eine Rolle. Dies betrifft hauptsächlich die Anordnung der einzelnen Baukörper und die Verknüpfung mit den bestehen Strukturen auch in Hinsicht der Freiflächen und der verkehrlichen Erschließung (ÖPNV, Fußgänger sowie die Lage und die Ausformung der ungedeckten Stellplatzanlage).

Ein anderer wichtiger Punkt in der weiteren Bearbeitung des Vorhabens ist, sicherzustellen, dass mit dem Thema der "Rückseiten" der einzelnen Gebäude eine Lösung gefunden wird, die nicht nur eine introvertierte Ausrichtung des NVZ erscheinen lassen sondern sich auch nach außen angemessen darstellen.

Besonders wichtig ist es 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 ist es, eine qualitätsvolle neue Mitte für den Stadtteil Roter Berg zu erstellen.

Weitere Schritte nach Beschlussfassung

Zeitpunkt, Ort und Dauer der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit werden ortsüblich im

Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt bekanntgemacht.

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

Nachhaltigkeitscontrolling und Demographisches Controlling

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