

Vorhabensbeschreibung

NVZ Erfurt – Roter Berg

Präambel:

Der Vorhabenträger beabsichtigt den Neubau eines Fachmarktzentrums zur Deckung der Nahversorgung und komplementären Bedarfen mit einem Lebensmittelvollsortimenter inkl. Backshop, Lebensmittel-Discounter, zwei Textilfachmärkten, einem Non-Food-Discounter, einer Apotheke und weiteren Nutzungen.

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Neuerrichtung eines Nahversorgungszentrums ist die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes vorgesehen.

Ein Antrag auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens nach § 12 BauGB wurde durch den Vorhabenträger am 10.10.2016 gestellt und im Stadtrat am 08.03.2017 positiv beschieden.

Bestandssituation:

Die Grundstücke befinden sich zwischen Karl-Reimann-Ring und Julius-Leber-Ring. Verkehrlich ist das Gebiet über beide Straßen erreichbar und erschlossen. Östlich 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. Das Plangebiet grenzt östlich, südlich und westlich an bestehende Wohnbebauung, im Westen an ein Schulgrundstück, nördlich an eine Grünanlage und eine dem Wohnen vorbehaltene Freifläche.

Zum Plangebiet gehören folgende Grundstücke:

Gemarkung Erfurt-Nord, Flur 63, Flurstücke 302/1, 302/2, 305/1. Die Grundstücksgröße umfasst etwa 20.660 Quadratmeter (vorbehaltlich der endgültigen Vermessung).

Aktuell befindet sich auf den zu beplanenden Grundstücken das Einkaufszentrum Roter Berg. Das Objekt hat aktuell eine Gesamtmietfläche von etwa 8000 Quadratmeter und beansprucht laut Einzelhandelskonzept von 2016 0,9 % der gesamtstädtischen Verkaufsfläche. Ebenso im Objekt vorhanden sind Flächen für ergänzende Dienstleistungen, wie Arztpraxen, Büros und Gastronomie.

Die Flächen sind derzeit vermietet an einen Lebensmittelvollsortimenter, einen Lebensmittel-Discounter, einen Textilfachmarkt, einen Non-Food-Discounter, eine Apotheke und kleinere Händler. Leider entsprechen die derzeitigen Mietflächen hinsichtlich den Möglichkeiten für Warenpräsentation, Lagerung und erforderlichen Funktionsräumen nicht mehr den heutigen Ansprüchen, als Folge dessen herrscht im Objekt ein hoher Leerstand, etwa 40% der Gesamtfläche sind unvermietet, wird im Einzelhandelsgutachten großer Handlungsbedarf bei der Revitalisierung des Nahversorgungsstandortes gesehen.

Erheblicher Handlungsbedarf ist ebenfalls am Gebäudebestand erkennbar. Neben einem baulichen und funktionalen Sanierungsbedarf sind auch gestalterische Defizite erkennbar.

Das Einkaufszentrum weist eine gute Durchgrünung auf, vor allem durch Bäume am Rand des Plangebiets.

Bebauungskonzept:

Das Plangebiet mit einer Gesamtgröße von etwa 20.660 Quadratmetern soll mit einem Lebensmittelvollsortimenter inkl. Backshop, Lebensmittel-Discounter sowie komplementären Nutzungen durch zwei Textilfachmärkten, einer Apotheke und weiteren Mietflächen bebaut werden. Die bebaute Fläche wird ca. 8.330 Quadratmeter betragen; davon sind ca. 4.825 Quadratmeter Verkaufsfläche geplant.

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

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 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 Begrünung, vorgesehen sind Baumreihen zwischen den Stellplatzreihen.

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

In den Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplans wird außerdem eine entsprechende Fläche entlang der Bonhoefferstraße aufgenommen. Hier soll der neue Werbepylon errichtet werden.

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 Straßenbahnhaltestelle wird durch die neue Fußgängerachse direkt an das Nahversorgungszentrum angeschlossen und in das Vorhaben aktiv eingebunden. Weitere Wegeverbindungen bestehen in das umgebende Wohngebiet, so dass eine Zugänglichkeit für die nicht motorisierte Bevölkerung aus allen Richtungen besteht.

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

Die Belieferung der Märkte erfolgt ausschließlich über den Karl-Reimann-Ring.

Grünkonzept:

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