

Titel der Drucksache:

Vorhabenbezogener Bebauungsplan ROB694
"Nahversorgungszentrum Roter Berg" -
Zwischenabwägung, Billigung des Entwurfs
und öffentliche Auslegung

Drucksache

1027/19

Stadtrat

Entscheidungsvorlage

öffentlich

Beratungsfolge	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Dienstberatung OB	17.09.2020	nicht öffentlich	Vorberatung
Ortsteilrat Roter Berg	01.10.2020	nicht öffentlich	Vorberatung
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau, Umwelt, Klimaschutz und Verkehr	28.09.2020	nicht öffentlich	Vorberatung
Stadtrat	11.11.2020	öffentlich	Entscheidung

Beschlussvorschlag

01

Die Abwägung 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.

02

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ROB694 "Nahversorgungszentrum Roter Berg" in seiner Fassung vom 03.06.2020 (Anlage 2) mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan (Anlage 3) und die Begründung (Anlage 4) werden gebilligt.

03

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ROB694 "Nahversorgungszentrum Roter Berg", der Vorhaben- und Erschließungsplan und die Begründung sowie die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen werden nach § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt.

Gemäß § 4 Abs. 2 Satz 1 BauGB werden die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden, beteiligt.

04

Eine Planreife gem. § 33 BauGB ist nur unter der Voraussetzung der gesicherten Ersatzversorgung während der Bauphase zu erteilen.

17.09.2020 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 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			
↓				
	2020	2021	2022	2023
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 - Vorhabenbezogener Bebauungsplan
- Anlage 3 - Vorhaben- und Erschließungsplan
- Anlage 3.1 - Vorhabenbeschreibung
- Anlage 4 - Begründung
- Anlage 4.1 - Umweltbericht
- Anlage 4.2 - Grünordnungsplan
- Anlage 4.3 - Schallgutachten
- Anlage 4.4 - Artenschutzgutachten
- Anlage 4.5 - Wirkungsanalyse Einzelhandel
- Anlage 5.1 - Zwischenabwägung (öffentlich)
- Anlage 5.2 - Zwischenabwägung (nichtöffentlich)

Die Anlagen 1 - 5 liegen im Bereich OB und den Fraktionen zur Einsichtnahme aus.

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
- Billigung des Vorentwurfes und frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit Nr.1122/18 vom 05.09.2018 mit Veröffentlichung im Amtsblatt Nr.18/2018 vom 28.09.2018

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, Cafe sowie eine größere Stellplatzanlage geplant. Die Art der Nutzung und der Mix entsprechen grundsätzlich dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Erfurt. Die durch einen externen Gutachter durchgeführte Wirkungsanalyse bestätigt die Konfirmität mit dem EHK und dem REHK.

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird dies durch geeignete Festsetzungen umgesetzt und sichergestellt.

Um hierfür die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, hatte der Vorhabenträger die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans beantragt. Das Vorhaben zur Neuordnung des Nahversorgungszentrums wird durch die Verwaltung grundsätzlich begrüßt und unterstützt.

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

Das Vorhaben wurde in einem ersten Schritt im Gestaltungsbeirat der Stadt Erfurt vorgestellt. Dieser gab die Empfehlung ab, ein unabhängiges Planungsbüro mit einer Variantenuntersuchung zu beauftragen und das Vorhaben zu qualifizieren. Das durch die Stadt beauftragte Planungsbüro entwickelte in enger Zusammenarbeit mit Stadt und Vorhabenträger Alternativen, so dass mehrere Varianten vorlagen, mit denen die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung einschließlich einer Bürger-versammlung im Ortsteil Roter Berg durchgeführt wurde. Die vorliegenden Varianten wurden in einer Matrix durch das Planungsbüro hinsichtlich städtebaulicher und Freiraumqualität und durch den Vorhabenträger hinsichtlich seiner Anforderungen bewertet. Aus einer Vorzugsvariante wurde gemeinsam mit dem Vorhabenträger der Entwurf zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan und den Vorhaben- und Erschließungsplan erarbeitet und entwickelt. Für die Entwurfserarbeitung sind die Anforderungen aus den erstellten Gutachten und die Berücksichtigung deren Belange sowie Anregungen der Öffentlichkeit ebenfalls mit eingeflossen.

Bei der Bewertung des Bauvorhabens aus Sicht der Verwaltung spielte die funktionale städtebaulich-architektonische sowie verkehrliche und freiraumplanerische 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). Neben der hohen Anzahl an PKW-Stellplätzen ist bei der detaillierten Erschließungsplanung im Rahmen des abzuschließenden Durchführungsvertrages darauf zu achten, dass die Anzahl der Fahrradstellplätze auf der Grundlage der "Hinweise zum Fahrradparken (Ausgabe 2012)" der FGSV

eingehalten wird.

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.

Der vorliegende Entwurf des VBB spiegelt das gemeinsam entwickelte Konzept des Vorhabenträgers mit der Stadtverwaltung wieder.

Der Beschlusspunkt 04 soll sicherstellen, dass während der Bauphase (d. h. Schließung des alten Objektes und Abbruch bis zur Fertigstellung des Vorhabens) eine Ersatzversorgung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten im Ortsteil Roter Berg stattfindet. Dadurch wird die Beschlusslage des Stadtrates aus dem Aufstellungsbeschluss vom 08.03.2017 umgesetzt. Eine vertragliche Verpflichtung hierzu erfolgt im abzuschließenden Durchführungsvertrag.

Änderung des Geltungsbereiches nach Aufstellungsbeschluss und Billigung des Vorentwurfs

Der Geltungsbereich des VBP wurde in Rahmen der Entwurfserarbeitung gegenüber der vorherigen Beschlussfassung erweitert. Das betrifft zum einen den neuen Geltungsbereich 2 an der Straße "Am Roten Berg" zur Aufstellung eines Werbepylons, der als Hinweis auf das Nahversorgungszentrum innerhalb des Ortsteils dienen soll. Der Pylon befindet sich auf einem städtischen Flurstück. Hier soll ein Pachtvertrag abgeschlossen werden.

Weiterhin wurde der Geltungsbereich nach Norden erweitert, da bei der weiteren Planung die Lage der Anlieferzufahrten konkretisiert werden mussten, jedoch aber hauptsächlich um eine Parkgarage für Stellplätze für Bewohner des Ortsteils zu errichten. Diese Forderung ergab sich aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie dem Ortsteilrat. Der Vorhabenträger hat diesen Wunsch berücksichtigt. Dafür wird ein Teil der städtischen Parkanlage benötigt (ca. 1250 m²) und ist mit dem Verlust von Bepflanzungen verbunden. Diese werden kompensiert. Ein Verkauf dieser Fläche ist möglich mit einem entsprechenden Wertausgleich hinsichtlich des Verlusts der öffentlichen Grünfläche und der Bäume. Eine Drucksache hierfür ist in Vorbereitung und wird dem Stadtrat demnächst vorgelegt. Damit ist der Vorhabenträger rechtzeitig vor der Herstellung des Planungs- und Baurechts über die Grundstücksteile verfügbare berechtigt.

Baumfällungen

Aufgrund des Vorhabens bzw. auch der Erweiterung des Vorhabens nach Norden wird eine Anzahl Baumfällungen notwendig. Der Bebauungsplan bereitet insgesamt die Fällung von 64 Bäumen und die Rodung von ca. 2.000 m² Gehölzfläche vor. In der Anlage 4.2 - Grünordnungsplan ist eine genaue Baumbestandsliste mit deren Bewertung sowie eine Darstellung im Konfliktplan enthalten sowie der entsprechende Ausgleich dargestellt. Die endgültige Höhe der Ersatzpflanzung wird mit dem Baumfällbescheid ermittelt. Mit den festgesetzten Baumpflanzungen entsteht gemäß Bebauungsplan voraussichtlich ein Kompensationsdefizit von einer gewissen Anzahl Ersatzpflanzungen. Für nicht realisierbare Ersatzpflanzungen erfolgt mit dem Baumfällbescheid nach § 7 Abs. 2 der Baumschutzsatzung eine Auflage zur finanziellen Ablöse.

Weitere Schritte nach Beschlussfassung

Zeitpunkt, Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung sowie Angaben zu den Arten verfügbarer

umweltbezogener Informationen werden gemäß § 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.

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 wichten und abzuwägen. Das Nachhaltigkeitscontrolling und demographische Controlling sind somit integraler Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens und erfolgt nicht gesondert.