

Vorhabenbeschreibung zum Vorhaben- und Erschließungsplan des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ROB694 "NVZ Erfurt – Roter Berg"

Präambel:

Der Vorhabenträger beabsichtigt den Neubau eines Einkaufszentrums als zentralen Versorgungsbereich (Nahversorgungszentrum) zur Sicherung der Nahversorgung sowie komplementären Sortimenten und Dienstleistungen mit einem großflächigen Einzelhandelsbetrieb für Lebensmittel inklusive Bäckerei, einem weiteren großflächigen Lebensmitteleinzelhandelsbetrieb (Discounter), zwei Textilfachmärkten, zwei sogenannten Multisortimentsmärkten, einer Apotheke und weiteren Nutzungen (siehe unten).

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Zulässigkeit für die Neuerrichtung eines Einkaufszentrums ist die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erforderlich.

Der Antrag auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens nach § 12 BauGB wurde durch den Vorhabenträger am 10.10.2016 gestellt und vom Stadtrat am 08.03.2017 beschlossen.

Das Verfahren zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ROB694 "Nahversorgungszentrum Roter Berg" wurde mit dem Aufstellungsbeschluss Nr. 2145/16 vom 08.03.2017 förmlich beschlossen.

Bestandssituation:

Das Vorhaben befindet sich im Ortsteil Roter Berg im Norden der Stadt Erfurt zwischen Karl-Reimann-Ring und Julius-Leber-Ring und ist über beide Straßen erschlossen. Unmittelbar östlich an das Plangebiet angrenzend befindet sich eine Haltestelle der Stadtbahnlinie 5 und ist somit direkt an das leistungsfähige schienengebundene ÖPNV-Netz angeschlossen und erreichbar. Auch für die nichtmotorisierten Verkehrsteilnehmer (Fußgänger und Radfahrer) ist der zentrale Versorgungsbereich in der städtebaulich integrierten Lage durch ein Netz von fußläufigen Verbindungen gut erreichbar. Östlich, südlich und westlich des Plangebietes befinden sich Geschosswohngebäude der Großsiedlung Roter Berg, im Westen befindet sich ein Schulstandort und nördlich schließt sich eine Grünfläche an, die sich als Grünzug in das Wohngebiet hereinzieht.

Innerhalb des Plangebietes liegen folgende Flurstücke:

Gemarkung Erfurt-Nord, Flur 63, Flurstücke 302/1, 302/2, 305/1; 306/1; 306/2; 412/1 sowie teilweise 410 und 317. Die Plangebietsgröße umfasst ca. 2,3 ha.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan ist nicht identisch mit dem Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, sondern umfasst ausschließlich die Flurstücke 302/1, 302/2, 305/1, 412/1 und teilweise 410.

Die Plangebietsfläche des Vorhaben- und Erschließungsplans beträgt 2,15 ha.

Derzeit befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ebenfalls ein Einkaufszentrum. Das Objekt hat aktuell eine Verkaufsfläche von etwa 6.180 m² und entspricht laut Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Erfurt von 2017 0,9 % der gesamtstädtischen Verkaufsfläche. Im bestehenden Objekt sind Flächen für ergänzende Dienstleistungen und Gewerbe, wie Arztpraxen, Büros und Gastronomie vorhanden.

Die Flächen des EKZ sind derzeit wie folgt belegt: zwei Einzelhandelsbetriebe für Lebensmittel, zwei Textilfachmärkte, zwei Multisortimentsmärkte, eine Apotheke, ein Bäcker, ein Hörgerätefachgeschäft, ein Cafe, ein Frisör. Die derzeitige Organisation und die Zuschnitte der vermietbaren Flächen entsprechen hinsichtlich der Möglichkeiten für Warenpräsentation, Lagerung und erforderlichen Funktionsräumen nicht mehr den heutigen Ansprüchen.

Im bestehenden EKZ, in dem heute ein hoher Leerstand herrscht (etwa 40% der Gesamtfläche sind nicht vermietet), wird in der Wirkungsanalyse großer Handlungsbedarf bei der Revitalisierung des Nahversorgungsstandortes attestiert.

Das Bestandsobjekt weist einen baulich schlechten Zustand auf und ermöglicht ebenfalls nicht mehr die Realisierung funktionaler Veränderungen aufgrund von Anpassungserfordernissen an heutige Verkaufsstandards des Einzelhandels.

Ein Komplettabriss mit nachfolgendem Neubau des Nahversorgungszentrums ist vorgesehen.

Im Wohngebiet Roter Berg gibt es schon lange eine funktionierende Nahversorgung. Bereits mit Errichtung des Plattenbaugebietes für etwa 15.000 Einwohner wurde ab 1981 auch eine Kaufhalle betrieben. 1996 wurde an die Kaufhalle das heutige Einkaufszentrum angebaut und mit einer Mall ausgestattet.

Bebauungskonzept:

Das Plangebiet besitzt eine Gesamtgröße von ca. 2,15 ha. Die überbaubare Grundstücksfläche beträgt ca. 8.705 m². Davon sind maximal 5.750 m² Verkaufsfläche zulässig.

Die Sicherung der Nahversorgung für den Ortsteil Roter Berg ist konzeptioneller Ansatz und damit essentielle Voraussetzung des Vorhabens. Aus diesem Grund ist der Schwerpunkt der Sortimente Nahrungs- und Genussmitteln, Getränke und Drogeriewaren vorgesehen.

Das Bebauungskonzept basiert auf der Realisierung von zwei in Nord-Süd-Richtung ausgerichteten, parallel verlaufenden Gebäudezeilen und einem südlich angeordneten Kopfbau. Die westliche Gebäudezeile wird durch einen Lebensmitteleinzelhandelsbetrieb gebildet. Die östliche Gebäudezeile wird durch drei Einzelgebäude, welche durch Überdachungen miteinander verbunden sind, hergestellt. Südlich wurde ein Kopfbau zwischen den Gebäudezeilen platziert, dem eine kleine Stellplatzanlage, in Angrenzung an den Karl-Reimann-Ring, vorgelagert ist.

Die Zugänge zu den Läden bzw. Einrichtungen für den Besucherverkehr werden vom Innenraum zwischen den Gebäuden bzw. von der zentralen Fußgängerachse aus angeordnet. Die Gebäudegestaltung der einzelnen Objekte wird dementsprechend vorgenommen.

Um negative Außenwirkungen zu vermeiden ist eine Gestaltung der außenwirksamen Fassaden mittels Farbgebung und der Integration eines Wandbildes vorgesehen.

Insgesamt handelt es sich um einen introvertierten Standort mit einer begrenzten, städtebaulichen Außenwirkung.

Die östliche Gebäudezeile wird durch eine fußläufige Verbindung unterbrochen. Diese Fußgängerachse stellt das fußläufige Entree zum Nahversorgungszentrum dar.

Durch die Integration verschiedener Ausstattungselemente (Bänke, Spielgeräte) wird dieser Bereich funktional gestärkt. Dabei ist die Integration von Angeboten für verschieden Alters- und Interessengruppen vorgesehen (Bänke, Spielgeräte, beispielbare Skulptur usw.). Diese platzartige Fläche steht ebenfalls für Veranstaltung im Quartierszentrum (z.B. Markttag) zur Verfügung.

Die Stellplätze werden überwiegend zentral im Innenbereich angeordnet. Auf diese Weise werden kurz Wege zu den einzelnen Geschäften gewährleistet. Die Stellplatzanlage wird durch Baumpflanzungen gegliedert. Markierte Fußgängerbereiche sorgen für die erforderliche Sicherheit der Fußgänger im Verkehrsraum.

Erschließungskonzept:

Das Erschließungskonzept beinhaltet die fußläufige Anbindung des Vorhabens aus allen Richtungen und den umliegenden Nutzungen. Von der westlichen Seite des Schulstandortes besteht kein Zugang. Die Fußwege sind auch für Rad- und Rollstuhlfahrer nutzbar. Neben der städtebaulich integrierten Lage besteht auch eine verkehrliche, die durch die unmittelbar in der östlichen Nachbarschaft befindliche Stadtbahnlinie mit deren Haltestelle sowie der Herstellung des Die Vorhabenträgerin legt in ihrem Konzept Wert darauf, zusätzlich zur fußläufigen Erreichbarkeit des Nahversorgungszentrums für weitere potentielle Nutzergruppen eine gute Erreichbarkeit durch den motorisierten Individualverkehr (MIV) zu sichern. Dafür soll eine ausreichend dimensionierte Stellplatzanlage im zentralen Bereich des Vorhabens entstehen.

Die Erschließung für den MIV erfolgt über den Julius-Leber-Ring und den Karl-Reimann-Ring, den jeweiligen Richtungsvorgaben entsprechend.

Die Stadtbahnhaltestelle wird durch die neu zu errichtende Fußgängerachse direkt an das Einkaufszentrum angeschlossen. Stellplätze 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 Anlieferung der Märkte erfolgt ausschließlich über den Julius-Leber-Ring. Für die Entsorgung ist unmittelbar am Karl-Reimann-Ring ein Müllstandplatz vorgesehen, so dass ein Befahren des Areals nicht erforderlich ist. Die Entsorgung erfolgt über den Karl-Reimann-Ring.

Grünkonzept:

Im Rahmen einer begleitenden Freiraumgestaltung werden grünordnerische Maßnahmen definiert. Diese beinhalten eine Begrünung der Parkplatzanlage durch gliedernde Baumpflanzungen zwischen den Stellplätzen, die Eingrünung des Nahversorgungszentrums am östlichen, nördlichen und westlichen Gebietsrand durch Baum- und Strauchpflanzungen sowie die Realisierung einer Dachbegrünung auf der Tiefgarage, sowie den Gebäuden der östlichen Bauzeile und dem südlich angeordneten Kopfbau.

Nutzungskonzept:

Mit der Errichtung des Einkaufszentrums sollen die Voraussetzungen für die Sicherung der Nahversorgung der Großsiedlung bzw. deren Verbesserung und eine Beseitigung von Versorgungsdefiziten im Umfeld des Roten Berges geschaffen werden. Die zulässige Gesamtverkaufsfläche wird begrenzt, sowie die Mindestanteile der Nahversorgungssortimente und die maximalen Verkaufsflächen der Einzelsortimente geregelt. Dies erfolgt unter den Maßgaben des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt sowie der gutachterlichen Wirkungsanalyse zum Einzelhandelsstandort.

Folgende Nutzungen sollen durch das Vorhaben umgesetzt werden:

Betriebstyp	Sortiment	Verkaufsfläche (m ²)
1 Lebensmittel-EH-Betrieb	Schwerpunktsortimente: Lebensmittel, Nahrungs- und Genussmittel, Frischwaren,	2.000
1 Lebensmittel-EH-Betrieb	Schwerpunktsortimente: Lebensmittel und Drogeriewaren	1.050
1 Textilfachmarkt	Bekleidung	510
1 Textilfachmarkt	Bekleidung	540
1 Multisortimentsmarkt		400
1 Multisortimentsmarkt		800
1 Bäcker (Laden)	Backwaren	100
1 Kiosk (Laden)	Zeitungen/Zeitschriften Tabakwaren Lottoannahme Papierwaren	70
1 Apotheke (Laden)	Arzneimittel, Ergänzungssortiment, Krankenpflegeprodukte	140
1 Hörerätiefachgeschäft (Laden)	Schwerpunktsortiment: Hörgeräte und damit verbundene Dienstleistungen	140

Summe		5.750
--------------	--	--------------

Ergänzende Angebote mit folgenden Inhalten sind vorgesehen.

Nutzung	Mietfläche (m²)
Imbiss	16
Bankterminal	25
Frisör	100
Cafe	120
Summe	261