

Titel der Drucksache:

Vorhabenbezogener Bebauungsplan VIE747  
"Südlich der Erfurter Allee" - Einleitungs- und  
Aufstellungsbeschluss, Billigung des  
Vorentwurfs und frühzeitige Beteiligung der  
Öffentlichkeit

Drucksache

**1768/20**

Stadtrat

Entscheidungsvorlage

öffentlich

| Beratungsfolge  | Datum      | Behandlung       | Zuständigkeit |
|---|------------|------------------|---------------|
| Dienstberatung OB   | 17.12.2020 | nicht öffentlich | Vorberatung   |
| Ortsteilrat Vieselbach  | 13.01.2021 | nicht öffentlich | Vorberatung   |
| Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau,<br>Umwelt, Klimaschutz und Verkehr | 20.01.2021 | nicht öffentlich | Vorberatung   |
| Stadtrat  | 03.02.2021 | öffentlich       | Entscheidung  |

#### Beschlussvorschlag

##### 01

Dem Antrag auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens nach § 12 Abs.2 BauGB vom 09.07.2020 für das Vorhaben "Lebensmittelmarkt und Wohnen an der Erfurter Allee" wird gemäß § 12 Abs.2 Satz1 BauGB nach pflichtgemäßem Ermessen zugestimmt. Das Bebauungsplanverfahren soll eingeleitet werden.

##### 02

Für den Bereich südlich der Erfurter Allee soll gemäß § 12 Abs. 1 Satz 1 BauGB der vorhabenbezogener Bebauungsplan VIE747 "Südlich Erfurter Allee" aufgestellt werden.

Der Geltungsbereich wird begrenzt:

im Norden: durch die südliche Straßenbegrenzungslinie der Erfurter Allee

im Osten: durch die westlichen Grenze des Flurstücks Gemarkung Vieselbach, Flur 6 Nr. 528/4

im Süden: durch die nördlichen Grenzen der Flurstücke Gemarkung Vieselbach, Flur 6 Nr. 525, 524, 523, 522 (teilw.)

im Westen: durch die östlichen Grenze des Flurstücks Gemarkung Vieselbach, Flur 6 Nr. 513/2

Mit dem Bebauungsplan werden folgende Planungsziele angestrebt:

- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Wohngebäuden und eines großflächigen Lebensmittelmarktes.
- Die Verkehrserschließung aller Grundstücke im Geltungsbereich ist durch Anschluss an die öffentlichen Verkehrsflächen der Erfurter Allee zu sichern.

- Sicherung gestalterischer Grundprinzipien für Wohngebäude, sonstige bauliche Hauptanlagen und Nebengebäude sowie Freiflächen.
- Sicherung einer klimaangepassten Bebauung beispielsweise durch Dachbegrünung
- Qualifizierung des schematischen Vorentwurfes bezüglich seiner städtebaulichen und freiraumplanerischen Qualität in Hinblick auf die Einordnung der Wohngebäude und der Stellplatzanlage
- Sicherung von Straßenbegleitgrün in Form von Gehölzpflanzungen

### 03

Der Vorentwurf des Bebauungsplanes VIE747"Südlich der Erfurter Allee" in seiner Fassung vom 16.09.2020 (Anlage 2) und die Begründung in der Fassung vom 03.11.2020 (Anlage 3) werden gebilligt.

### 04

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wird durch öffentliche Auslegung des Vorentwurfes des Bebauungsplanes VIE747"Südlich Erfurter Allee" 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.

17.12.2020 gez. A. Bausewein

Datum, Unterschrift

|  |  |             |             |             |
|--|--|-------------|-------------|-------------|
| <b>Nachhaltigkeitscontrolling</b> <input type="checkbox"/> Nein <input checked="" type="checkbox"/> Ja, siehe Anlage | <b>Demografisches Controlling</b> <input type="checkbox"/> Nein <input checked="" type="checkbox"/> Ja, siehe Anlage |             |             |             |
| <b>Finanzielle Auswirkungen</b> <input checked="" type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja →               | <b>Nutzen/Einsparung</b> <input type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja, siehe Sachverhalt                |             |             |             |
| ↓  | Personal- und Sachkosten (in EUR) /<br>Personalkosteneinsparung (in VbE)   |             |             |             |
| <b>Deckung im Haushalt</b> <input type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja                                 | <b>Gesamtkosten</b> <b>EUR</b>   |             |             |             |
| ↓  |  |             |             |             |
|  | <b>2020</b>  | <b>2021</b> | <b>2022</b> | <b>2023</b> |
| 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"/> <b>Deckung siehe Entscheidungsvorschlag</b>   |  |             |             |             |

**Fristwahrung**

Ja  Nein

**Anlagenverzeichnis**

Anlage 1 – Übersichtsskizze

Anlage 2 – Städtebaulicher Entwurf – Vorentwurf

Anlage 3 – Begründung zum Vorentwurf

Anlage 4 – Antrag auf Einleitung des Bebauungsplanverfahrens (nicht öffentlich)

Die Anlagen 2 – 4 liegen im Bereich OB und den Fraktionen zur Einsichtnahme aus.

**Sachverhalt**

Mit der Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes VIE747 "Südlich der Erfurter Allee" sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau von 8 Wohngebäuden als Reihenhäuser sowie eines großflächigen Lebensmitteleinzelhandels auf den Flurstücken der Flur 6, Gemarkung Vieselbach, geschaffen werden.

**Wahl des Verfahrens**

Ein Vorhabenträger hat für die Flächen südlich der Erfurter Allee in der Flur 6, Gemarkung Vieselbach (Flurstücke 527/1 und 527/2 teilw.) einen Antrag auf Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans gestellt. Seitens des Vorhabenträgers wird die Errichtung von Reihenhäusern und eines großflächigen Lebensmitteleinzelhandels angestrebt.

Der Bebauungsplan soll im Vollverfahren mit Durchführung einer Umweltprüfung aufgestellt werden.

Mit der Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes VIE747 "Südlich der Erfurter Allee" sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau der Gebäude auf den Flurstücken der Flur 6, Gemarkung Vieselbach, geschaffen werden. Insgesamt sollen 8 Wohneinheiten sowie eine Gewerbeeinheit entstehen.

Das Vorhaben liegt außerhalb des räumlichen Anwendungsbereiches des Erfurter Wohnbaulandmodells.

Mit dem vorliegenden städtebaulichen Entwurf mit Grundstücksparzellierung (Anlage 2) soll die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden, durchgeführt werden.

### **Inhalt und Planungsprämissen des Bebauungsplans**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sollen ein Allgemeines Wohngebiet (WA) sowie ein Sonderstandort für einen großflächigen Lebensmitteleinzelhandel entwickelt werden.

Das Planungsgebiet wird derzeit teilweise als Betriebsfläche für die Landwirtschaft genutzt, teilweise liegt die Fläche brach mit altem, baufälligem Gebäudebestand. Die vorhandenen Gebäude sollen durch die Planung beseitigt werden. Auf der derzeit als landwirtschaftliche Betriebsfläche genutzten Fläche soll der Lebensmittelmarkt entstehen. Auf dem brachliegenden Teil mit altem Gebäudebestand, welcher zu einem ehemaligen 4-Seitenhof (Bahnhofsallee 40) gehört, sollen die Wohneinheiten geschaffen werden.

Die Fläche ist teils versiegelt. Auf den vorhandenen unversiegelten, teils begrünten Flächen befinden sich einzelne Bäume.

Die sich auf dem zukünftigen Baufeld befindlichen Bestandsgehölze gilt es zu kartieren und auf ihre Erhaltungswürdigkeit zu beurteilen. Die Einordnung von Bäumen auf dem Parkplatz des Lebensmittelmarktes muss im Zuge der Planung ebenfalls überprüft werden.

Um eine bessere fußläufige Erreichbarkeit der südlich gelegenen Bahnhofsstraße und somit eine bessere Verbindung zum Bahnhof Vieselbach gewährleisten zu können, befindet sich das städtische Flurstück 516 teilweise im Planungsumgriff. Diese Verbindung soll im Zuge der Bebauungsplanung verbreitert und nach heutigen Standards hergestellt werden.

Entlang der Erfurter Allee sollen Gehölzpflanzungen festgesetzt werden. Dies soll ein erster Baustein zur Herstellung des Allee-Charakters der Erfurter Allee sein. Im Zuge weiterer Planungen kann dieses Planungsziel auch durch andere Planungsgebiete realisiert werden.

### **Für die Aufstellung des Bebauungsplans sind folgende Planungsprämissen zu berücksichtigen:**

Im Flächennutzungsplan liegt das Planvorhaben zur Errichtung eines Nahversorgers und von Wohnbebauung in der Darstellung einer gemischten Baufläche „M“. Gemischte Bauflächen sollen dem Wohnen und gewerblichen Nutzungen dienen. Bei Durchführung des Planvorhabens ist mit den angrenzend bestehenden Gewerbe- und Wohnnutzungen eine entsprechende Durchmischung gegeben. Das Planvorhaben kann gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem FNP entwickelt werden.

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2017(nachfolgend: Einzelhandelskonzept), geändert gem. Stadtratsbeschluss DS0705/19 am 10.04.2019 dient als städtebauliches Entwicklungskonzept und als Bewertungsgrundlage für die Ansiedlung und Steuerung von Einzelhandel im Stadtgebiet. Gemäß dem Grundsatz 1 soll die wohnungsnah Grundversorgung an Standorten im Sinne einer

verbrauchernahen Versorgung gewährleistet werden. Bei der Ansiedlung in dörflichen Ortsteilen müssen die Betriebe der Nahversorgung und / oder der Gebietsversorgung dienen und es müssen negative Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche vermieden werden. Hierfür muss ein Nachweis mittels bspw. einer Wirkungsanalyse erbracht werden. Das Vorhaben befindet sich innerhalb einer integrierten städtebaulichen Lage, eine Wirkungsanalyse soll durch den Vorhabenträger erfolgen. Im Einzelhandelskonzept sind bereits die Prüfkriterien im Hinblick auf die verträgliche Einordnung von Nahversorgern aufgelistet.

Im Zuge der Bebauungsplanung müssen weitere fachliche Belange des Umwelt-, Natur- und Artenschutzes dargestellt sowie eventuelle Ersatzhabitate geschaffen werden. Eine Umweltprüfung sowie die daraus resultierenden Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen sind erforderlich. Eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP), einschließlich vertiefender Gutachten zu Vogelarten, Fledermausarten und Reptilien, soll erfolgen. Als Planungsgrundlage muss eine Biotoptypenkartierung und eine Baumerfassung einschl. Bewertung der Erhaltungswürdigkeit vorgenommen werden.

Um die auftretenden Lärmimmissionen, die auf das Planungsgebiet einwirken oder durch dieses verursacht werden abzubilden, muss eine gutachterliche Untersuchung durch eine Schallimmissionsprognose erfolgen. Das Schallgutachten ist auf Grundlage der TA Lärm zu erstellen. Folgende Emittenten sind zu berücksichtigen:

- Kundenverkehr (Parken)
- Anlieferung
- Backshop
- technische Anlagen.

Das Plangebiet ist über die Erfurter Allee mit dem örtlichen und überörtlichen Straßennetz verbunden. Darüber hinaus gehende verkehrstechnische Erschließungsmaßnahmen sind nicht notwendig.

#### Weitere Schritte nach Beschlussfassung

Der Einleitungs- und Aufstellungsbeschluss wird gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB ortsüblich im Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt bekanntgemacht.

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 eine Entscheidung in Verbindung mit einem 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.

---