

Titel der Drucksache:

Vorhabenbezogener Bebauungsplan ROB694
"Nahversorgungszentrum Roter Berg";
Abwägungs- und Satzungsbeschluss

Drucksache

0495/21

Stadtrat

Entscheidungsvorlage

öffentlich

Beratungsfolge	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Dienstberatung OB	23.09.2021	nicht öffentlich	Vorberatung
Ortsteilrat Roter Berg	30.09.2021	nicht öffentlich	Vorberatung
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau, Umwelt, Klimaschutz und Verkehr	19.10.2021	nicht öffentlich	Vorberatung
Stadtrat	17.11.2021	öffentlich	Entscheidung

Beschlussvorschlag

01

Die Abwägung zu den im Rahmen der 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

Gemäß § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) i.V.m. § 88 Abs. 2 Thüringer Bauordnung (ThürBO) und § 19 Abs. 1 Satz 1, § 2 Abs. 1 und 2 Thüringer Gemeinde- und Landkreisordnung (Thüringer Kommunalordnung - ThürKO) in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses jeweils gültigen Fassung, wird der vorhabenbezogene Bebauungsplan ROB694 „Nahversorgungszentrum Roter Berg“, bestehend aus der Planzeichnung (Anlage 2) mit den textlichen Festsetzungen und dem Vorhaben- und Erschließungsplan (Anlage 3) in seiner Fassung vom 17.05.2021 als Satzung beschlossen.

23.09.2021 i.V. gez. Hofmann-Domke

Datum, Unterschrift

Nachhaltigkeitscontrolling ☐ Nein ☒ Ja, siehe Anlage	Demografisches Controlling ☐ Nein ☒ Ja, siehe Anlage			
Finanzielle Auswirkungen ☒ Nein ☐ Ja → ↓	Nutzen/Einsparung ☐ Nein ☐ Ja, siehe Sachverhalt Personal- und Sachkosten (in EUR) / Personalkosteneinsparung (in VbE)			
Deckung im Haushalt ☐ Nein ☐ Ja	Gesamtkosten EUR			
↓				
	2021	2022	2023	2024
Verwaltungshaushalt Einnahmen	EUR	EUR	EUR	EUR
Verwaltungshaushalt Ausgaben	EUR	EUR	EUR	EUR
Vermögenshaushalt Einnahmen	EUR	EUR	EUR	EUR
Vermögenshaushalt Ausgaben	EUR	EUR	EUR	EUR
☐ 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)
- Anlage 6 - zusammenfassende Erklärung

Die Anlagen 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

- neu bekannt gemacht am 14.07.2017 im Amtsblatt Nr. 12/2017, zuletzt geändert durch die FNP-Änderungen Nr. 38 und 40, wirksam mit Veröffentlichung vom 21.08.2020 im Amtsblatt Nr. 15/2020

Bebauungsplan

- Aufstellungsbeschluss Nr. 2145/16 vom 09.03.2017 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
- Billigung des Entwurfs und öffentliche Auslegung, Zwischenabwägung Nr.1027/19 vom 11.11.2020 mit Veröffentlichung im Amtsblatt Nr. 23/2020 vom 11.12.2020

Sachverhalt

Mit dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurden folgende Planungsziele verfolgt:

- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Neuerrichtung eines Zentralen Versorgungsbereiches (Nahversorgungszentrum) mit Einzelhandel (überwiegend mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten, aber auch nicht großflächigen sonstigen Sortimenten) mit Raumangeboten für gebietsbezogene Dienstleistungen und Schank – und Speisewirtschaften.
- Sicherung einer Adressbildung für die neue Quartiersmitte durch eine einheitliche Formensprache, ein abgestimmtes Werbekonzept, eine gute gestalterische und funktionale Qualität der Bebauung und eine hohe Aufenthaltsqualität im Freiraum
- Klimaanpassung durch eine Dachbegrünung und einen hohen Großgrünanteil in den Freiflächen und Stellplatzanlagen
- Bewältigung möglicher Konflikte hinsichtlich Immissionsschutz
- Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung, der Verknüpfung mit dem Umfeld und den verkehrlichen Anlagen durch Einbeziehung von weiteren Flächen in den Geltungsbereich des Vorhabens- und Erschließungsplanes, die im unmittelbaren räumlichen oder funktionalen Zusammenhang mit dem Vorhaben stehen
- Schaffung/Sicherung von Arbeitsplätzen.

Der Vorhabenträger beabsichtigt zwischen Karl-Reimann-Ring und Julius-Leber-Ring sowie westlich der Stadtbahnstrecke auf dem eigenen Grundstück den Abbruch des bestehenden Nahversorgungszentrums (wird zwischenzeitlich bereits durchgeführt) und dieses neu zu errichten. Es ist ein Nutzungsmix aus mehreren großflächigen nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsbetrieben, kleinflächigen zentrenrelevanten Einzelhandelsbetrieben und Dienstleistungen, wie z.B. Apotheke, Café sowie eine größere Stellplatzanlage geplant. Es handelt sich um ein Einkaufszentrum. 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 Konformität mit dem EHK und dem REHK.

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde 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 wurde durch die Verwaltung grundsätzlich begrüßt und unterstützt.

Das Nahversorgungszentrum war durch einen teilweisen Leerstand und zum Teil aufgrund des

Zuschnitts schwervermietbaren 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 Bürgerversammlung 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. Grundsätzlich neue Erkenntnisse ergaben sich im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nicht.

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 bestehenden 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 die erforderliche Anzahl der Fahrradstellplätze auf der Grundlage der "Hinweise zum Fahrradparken (Ausgabe 2012)" der FGSV eingehalten.

Besonders wichtig ist es, alle Anforderungen an einen nachhaltigen Zentralen Versorgungsbereich im Vorhaben umzusetzen und die bauliche Umsetzungsicherzustellen, 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.

Ersatzversorgung:

Eine Ersatzversorgung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten im Ortsteil Roter Berg findet bereits statt. Dadurch wird die Beschlusslage des Stadtrates aus dem Aufstellungsbeschluss vom 08.03.2017 umgesetzt. Eine vertragliche Verpflichtung hierzu erfolgte ebenfalls im Durchführungsvertrag.

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.

REHK – Moderationsverfahren:

Im Rahmen des Regionalen Einzelhandelskonzeptes wurde ein Moderationsverfahren durchgeführt und die umliegenden Gemeinden angeschrieben und angehört. Grundsätzliche Bedenken wurden hierzu nicht geäußert.

Mit dem Satzungsbeschluss wird das Verfahren abgeschlossen und die dauerhafte Rechtssicherheit für das Plangebiet hergestellt.

Weitere Schritte nach Beschlussfassung

Der Bebauungsplan wird gemäß § 21 Abs. 3 Satz 1 ThürKO der Rechtsaufsichtsbehörde vorgelegt. Die Satzung wird gemäß § 21 Abs. 3 Satz 2 ThürKO frühestens nach Ablauf eines Monats ortsüblich bekanntgemacht, sofern die Rechtsaufsichtsbehörde die Satzung nicht beanstandet. Dabei wird auch angegeben, wo der Plan mit der Begründung während der Dienststunden eingesehen und über den Inhalt Auskunft verlangt werden kann.

Den Einreichern von Stellungnahmen nach § 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB wird das Abwägungsergebnis mitgeteilt.

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.