

Titel der Drucksache:

Vorhabenbezogener Bebauungsplan VIE747
"Südlich der Erfurter Allee" - Billigung des
Entwurfs und öffentliche Auslegung

Drucksache

0662/22

Stadtrat

Entscheidungsvorlage

öffentlich

Beratungsfolge	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Dienstberatung OB	05.09.2022	nicht öffentlich	Vorberatung
Ortsteilrat Vieselbach	15.09.2022	nicht öffentlich	Vorberatung
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau, Umwelt, Klimaschutz und Verkehr	06.09.2022	nicht öffentlich	Vorberatung
Stadtrat	28.09.2022	öffentlich	Entscheidung

Beschlussvorschlag

01

Die Zwischenabwägung (Anlage 5) zu den im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden eingegangenen Stellungnahmen wird beschlossen.

Das Abwägungsergebnis mit Begründung ist Bestandteil des Beschlusses.

02

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes VIE747 "Südlich der Erfurter Allee" in seiner Fassung vom 26.08.2022 (Anlage 2) mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan in seiner Fassung vom 26.08.2022 (Anlage 3.2) und die Begründung in der Fassung vom 29.08.2022 (Anlage 4) werden gebilligt.

03

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, der Vorhaben- und Erschließungsplan, die Begründung sowie die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen (Anlage 5) werden nach § 3 Abs. 2 BauGB 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.

05.09.2022, gez. i.V. Linnert

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			
↓				
	2022	2023	2024	2025
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 – Bebauungsplanentwurf VIE747
- Anlage 3.1 – Vorhabenbeschreibung
- Anlage 3.2 – Vorhaben- und Erschließungsplan
- Anlage 4 – Begründung zum Bebauungsplanentwurf
- Anlage 4.1 – spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung
- Anlage 4.2 – Umweltbericht und Eingriffs-Ausgleichbilanzierung
- Anlage 4.3 – Grünordnungsplan Bestand und Konflikte
- Anlage 4.4 – Grünordnungsplan Text
- Anlage 4.5 – Baumschutzprüfung
- Anlage 4.6 – Wirkungsanalyse
- Anlage 4.7 – Schallimmissionsprognose
- Anlage 4.8 – Entwässerungskonzept Lebensmittelmarkt
- Anlage 5.1 – Abwägung (öffentlicher Teil)
- Anlage 5.2 – Abwägung (nicht öffentlicher Teil)
- Anlage 6 – Begründung der Dringlichkeit

Die Anlagen 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 527/1, 527/3, 527/5 und 516 (teilweise) der Flur 6, Gemarkung Vieselbach, geschaffen werden.

Wahl und Ablauf 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 wird im Vollverfahren mit Durchführung einer Umweltprüfung aufgestellt.

Der Stadtrat Erfurt hat am 03.02.2021 in der Drucksache 1768/20 den Aufstellungsbeschluss gefasst. Die Aufstellung wurde im Amtsblatt der Stadt Erfurt Nr. 4 vom 26.02.2021 ortsüblich bekannt gemacht. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB fand vom 08.03.2021 bis 09.04.2021 statt. Die von der Planung berührten Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 Abs. 1 BauGB mit dem Schreiben vom 26.02.2021 um Stellungnahme gebeten. Die eingegangenen Stellungnahmen wurden einer Zwischenabwägung (Anlage 5) unterzogen.

Das Vorhaben liegt außerhalb des räumlichen Anwendungsbereiches des Erfurter Wohnbaulandmodells.

Inhalt und Planungsprämissen des Bebauungsplans

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes soll ein Mischgebiet bestehend aus Wohnbebauung und einem 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.

Um eine bessere fußläufige Erreichbarkeit der südlich gelegenen Bahnstraße und somit eine bessere Verbindung zum Bahnhof Vieselbach gewährleisten zu können, befindet sich das städtische Flurstück 516 teilweise im Planungsumgriff. Diese Verbindung wird im Zuge der Bebauungsplanung verbreitert und nach heutigen Standards für den Fuß- und Radverkehr hergestellt werden. Es wird damit eine direkte Verbindung zwischen der Erfurter Allee und der Bahnstraße geschaffen.

Entlang der Erfurter Allee ist die Pflanzung einer Baumreihe geplant. Für den Lebensmittelmarkt ist eine extensive Dachbegrünung geplant. Baumpflanzungen umranden den Markt mit Parkplatz für eine Verbesserung von Gestaltung und Mikroklima. Eine Fassadenbegrünung ist entgegen der

ursprünglich gesetzten Planungsziele nicht vorgesehen. Begründet wird dies durch die großflächige Dachbegrünung auf dem Lebensmittelmarkt sowie den hohen Grünanteil in Form von Baum- und Strauchpflanzungen in direkter Nähe zu den Außenfassaden.

Für den ruhenden Verkehr werden ausreichend Stellplätze im Planungsgebiet, sowohl für den Lebensmittelmarkt als auch für die Wohnbebauung geschaffen. Im Bereich des Lebensmittelmarktes entstehen 12 Fahrradabstellanlagen mit insgesamt 24 Stellplätzen.

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 des Grundsatzes 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. Zudem wurde im Auftrag des Vorhabenträgers eine Wirkungsanalyse erstellt. Darin wird festgestellt, dass eine Beeinträchtigung der ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereiche in Erfurt nicht möglich ist, da sich die von der Umsatzrückholung betroffenen Lebensmittelmärkte ausschließlich außerhalb dieser schützenswerten Bereiche befinden. Die Kompatibilität mit dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept wurde geprüft und wird bestätigt.

Im Zuge der Bebauungsplanung wurde eine artenschutzrechtliche Prüfung im Zeitraum 2020 bis 2021 durchgeführt. Dabei wurde eine faunistische Bestandserfassung der Artengruppen Fledermäuse und Vögel sowie Reptilien erstellt und eine artenschutzrechtliche Beurteilung und die Ausweisung von Maßnahmen zur Vermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität durchgeführt. Die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung wurde vom Büro GLU GmbH, Jena, im Zeitraum 2020 - 2021 erstellt. Im Rahmen des Planverfahrens wurde im Auftrag des Vorhabenträgers ein Umweltbericht mit Baumschutz-Prüfung erstellt.

Im Auftrag des Vorhabenträgers wurde eine schalltechnische Untersuchung erstellt. Im Rahmen der Untersuchung wurde die dem Lebensmittelmarkt zuzuordnende Schallimmissionsbelastung (Beurteilungspegel) an relevanten Immissionsorten rechnerisch ermittelt. Die Betrachtung möglicher Lärminderungsmaßnahmen erfolgte in zwei Schritten. Im ersten Schritt wurde ausgehend vom geplanten Lebensmittelmarkt aus geprüft, unter welchen Bedingungen die Einhaltung möglich ist. Im zweiten Schritt wurde ausgehend von den geplanten Wohnhäusern geprüft, unter welchen Bedingungen die Einhaltung möglich ist. Zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte sind in der Untersuchung Maßnahmen festgesetzt, die in den Bebauungsplan übernommen wurden.

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

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 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.