

Vorhabenbezogener Bebauungsplan JOV752
"Einkaufs- und Versorgungszentrum Leipziger Straße"
der Stadt Erfurt

Zusammenfassende Erklärung

Datum
20.11.2023

Gemäß § 10a Abs. 1 BauGB ist dem Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

1. Standort / Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans JOV752 „Einkaufs- und Versorgungszentrum Leipziger Straße“ befindet sich im Nordosten von Erfurt im Bereich des Sanierungsgebietes KRV421 „Äußere Oststadt“, einem gründerzeitlichen Gewerbegürtel und überplant einen Teilbereich des seit vielen Jahren brachliegenden ehemaligen Schlachthofes.

Das Plangebiet grenzt im Süden an die Leipziger Straße, welche eine bedeutende Erschließungsachse für die Erfurter Oststadt darstellt sowie zur Anbindung an das überörtliche Hauptstraßensystem dient. Hier verläuft auch die Stadtbahnlinie 2 vom Wohngebiet Ringelberg bis Stadtzentrum / Bindersleben. Im Westen schließt sich mit dem überwiegend gründerzeitlich geprägten sog. „Hansaviertel“ Wohnbebauung an (Sanierungsgebiet „Innere Oststadt“). Nördlich setzt sich das brachliegende Schlachthofgelände fort, welches ebenfalls überplant werden soll (s.u.). Die Bahnlinie nach Nordhausen begrenzt das Plangebiet im Osten.

Der Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans JOV752 „Einkaufs- und Versorgungszentrum Leipziger Straße“ hat eine Gesamtgröße von 2,51 ha und umfasst die Fläche des Vorhabenträgers (Vorhaben- und Erschließungsplan) sowie Grundstücksflächen im Bereich der Leipziger Straße und angrenzende Verkehrsflächen im Bereich der Greifswalder Straße. Die in den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans einbezogenen Flächen sind für eine geordnete städtebauliche Entwicklung erforderlich.

Der Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes umfasst folgende Flurstücke umfasst in der Gemarkung Erfurt-Mitte, Flur 51 folgende Flurstücke: teilweise 1/5, teilweise 20/5, 22/5, 22/7, 23/10, 25/9, teilweise 26/5, 26/7, 26/9, 26/11, teilweise 26/12, 26/14 und 26/15.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes umfasst darüber hinausgehend außerdem folgende Flurstücke der Gemarkung Erfurt-Mitte, Flur 51: teilweise 1/5, 22/1, 23/6, 24/1, teilweise 25/3, 23/11, 24/2, 25/10.

2. Anlass der Planaufstellung

Anlass des Bauleitverfahrens ist die Absicht eines Vorhabenträgers auf einer derzeit überwiegend brachliegenden Teilfläche des ehemaligen Schlachthof-Geländes bzw. einer Teilfläche des rechtswirksamen Bebauungsplans JOV416 "Bereich östlich Greifswalder Straße" ein Einkaufs- und Versorgungszentrum mit max. 5.500 m² Verkaufsfläche zu errichten. Der Antrag auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens nach § 12 BauGB wurde am 06.05.2021 vom Vorhabenträger gestellt.

Der bisher nicht umgesetzte Bebauungsplan "JOV416" soll nunmehr auf Grund der geänderten Bedarfsanforderungen überplant werden. Für den Bereich an der Leipziger Straße wurde im Jahr 2013 eine "Städtebauliche Verträglichkeitsstudie für den Bereich östlich der Greifswalder Straße in Erfurt/ Johannesvorstadt" von der Stadt in Auftrag gegeben und 2015 abge-

schlossen, die im Ergebnis u.a. ein Potential für einen größeren Lebensmittelbetrieb (Vollversorger) dargestellt hat. Auf Grund der beabsichtigten Schule, der geplanten Wohnbauentwicklung im Quartier (450 bis 500 Wohneinheiten) und bestehender Wohnbebauung in den angrenzenden Flächen sowie der Lagegunst an dem beabsichtigten Umsteigepunkt Straßenbahn / Eisenbahn ergibt sich das Potential für einen zentralen Versorgungsbereich.

Durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ausweisung eines Sonstigen Sondergebietes SO EVZ mit der Zweckbestimmung „Einkaufs- und Versorgungszentrum“ geschaffen werden. Gleichzeitig wird über die Ausweisung eines weiteren Sonstigen Sondergebietes SO D mit der Zweckbestimmung „Dienstleistung“ u.a. der bestehende Beherbergungsbetrieb gesichert und eine weitere Entwicklung des Areals ermöglicht.

Die Planung sieht zwei separate eingeschossige Baukörper - die „Markthallen“ mit Handels- und Dienstleistungsflächen - vor, die durch ihre Gebäudestellung eine in Nord-Süd-Richtung verlaufende Passage formulieren und im Obergeschoss über einen Büroriegel miteinander verbunden werden.

Der Bebauungsplan wird im Normalverfahren durchgeführt, u.a. um den natur- und umweltschutzfachlichen Belangen auf Grund der unmittelbaren Lage im Grenzbereich einer wichtigen Kaltluftschneise entlang der Bahnlinie ausreichend Rechnung zu tragen.

3. Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange und der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

3.1 Umweltbelange

Gemäß § 2 Abs. 4 Bau GB wurde für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen, erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet wurden. Für die Beurteilung der Umweltauswirkungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans JOV752 war der Vergleich zu den derzeit durch den rechtswirksamen Bebauungsplan JOV416 zulässigen Planvorhaben maßgebend.

Im Rahmen des Umweltberichtes wurden die Schutzgüter Fauna / Flora / Biologische Vielfalt, Geologie und Boden, Wasser, Fläche, Klima / Luft, Landschaft, Mensch, Kultur- und Sachgüter sowie deren Wechselwirkungen beschrieben und bewertet und die Auswirkungen des Vorhabens auf die jeweiligen Schutzgüter prognostiziert. Der erforderliche Ausgleichsbedarf wurde mittels einer Bilanzierung nach dem Thüringer Bilanzierungsmodell ermittelt.

Entsprechend des Vermeidungsgrundsatzes der Eingriffsregelung wurden daher im Bebauungsplan JOV752 Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung sowie zum Ausgleich von Beeinträchtigungen auf die Schutzgüter festgelegt. Die Maßnahmen wirken sich häufig auf mehrere Schutzgüter aus und können nicht getrennt voneinander betrachtet werden.

Dazu zählen u.a. die Erhaltung der Bestandbäume in der Greifswalder Straße einschl. des Straßenbegleitgrüns und Neuanlage von Grünflächen und Baumpflanzungen einschl. der Dachflächenbegrünung des Büroriegels auf einer Fläche von 2.500m². Da der gemäß Eingriff-/Ausgleichsbilanzierung benötigte Kompensationsbedarf nicht in vollem Umfang im Geltungsbereich von JOV752 realisiert werden kann, ist eine externe Ausgleichsmaßnahme (Pflanzung von 31 Einzelbäumen, Anlage blütenreicher Staudenfluren und Reptilienhabitaten) notwendig, welche auf einer Fläche im räumlich-funktionalen Zusammenhang zum Plangebiet nördlich des geplanten Wohnviertels Greifswalder Straße in dem Bereich des in

Aufstellung befindlichen Bebauungsplans JOV757 "Gewerbeflächen südlich Heckerstieg" vorgesehen ist.

Das anfallende Niederschlagswasser wird im Plangebiet dezentral versickert. Im Baufeld SO EVZ ist eine Rigole im Bereich des Parkplatzes des neuen Einkaufsmarktes vorgesehen. In den zur Versickerung vorgesehenen Flächen sind betreffende Boden-/ Auffüllungshorizonte mit schadstoffhaltigen Verunreinigungen vor der Errichtung der Versickerungsanlagen zu beseitigen, ggf. ist ein Bodenaustausch erforderlich. Hierfür ist eine bodenschutzfachliche Begleitung der Baumaßnahmen zur Überwachung von Entsiegelungsmaßnahmen und zur Vermeidung der gefahrenrelevanten Aktivierung von Wirkungspfaden vorgesehen.

Um auch eine Versickerung des Niederschlagswassers im Bereich der großflächigen Stellplatzflächen zu ermöglichen und darüber hinaus einer wärmefördernden Versiegelung entgegenzuwirken, sind PKW-Stellplätze ausschließlich mit einem versickerungsfähigen Belag wie Rasengittersteinen oder Rasenfugenpflaster auszuführen.

In Verbindung mit der anschließenden Bahnfläche werden durch Entsiegelung und extensive Nutzung Ruderalflächen (blütenreichen Staudenpflanzungen und zwei Reptilienhabitate) hergestellt. Damit können die durch Nutzungsaufgaben entstandenen Ruderalfluren und nun überplanten im Plangebiet ausgleichen. Die Kaltluftleitbahn entlang der Bahntrasse wird nicht beeinträchtigt.

Die vorgenannten Maßnahmen dienen der Verbesserung des Lokalklimas, zur Verbesserung von Bodenfunktionen, einer Erhöhung der Biodiversität, der Regenwasserrückhaltung und einer multifunktionalen Stabilisierung des Naturhaushaltes.

Im Rahmen einer Schallimmissionsprognose wurden die Lärmimmissionen des Straßenverkehrs auf öffentlichen Verkehrswegen (Leipziger und Greifswalder Straße) und des Schienenverkehrs (Bahnstrecke Richtung Nordhausen) sowie des Vorhabens selbst geprüft. Es wurden notwendige Vorkehrungen zum Lärmschutz und geeignete Schallschutzmaßnahmen ermittelt, um eine erhebliche Belästigung der Nachbarschaft (insbesondere auf die geplante, nördlich angrenzende Schule sowie die bestehenden schutzbedürftigen Wohnnutzungen im Umfeld des Vorhabens) auszuschließen. Die vorgeschlagenen Schallschutzmaßnahmen zur Erfüllung der Anforderungen des Immissionsschutzes wurden in die Festsetzungen des Bebauungsplans integriert (z.B. Begrenzung der Stellplatzanzahl, technische Ausführung, Beschränkung der Öffnungs- und Lieferzeiten, Festlegung eines Summen-Schallleistungspegels für haustechnische Anlagen, Lärmpegelbereiche).

Unter besonderer Berücksichtigung der europäisch geschützten Artengruppen - hier Brutvogel in Gehölzen und Saumen sowie Gebäuden sowie Reptilien, wurde das Vorhaben auf Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG geprüft (artenschutzrechtliche Beurteilung). Unter Berücksichtigung von schadensbegrenzenden Maßnahmen (Bauzeitenregelung bei Gehölzentfernung, Anbringen von Ersatzhabitaten, Herstellung von Reptilienhabitaten, ökologische Baubegleitung) kann das Eintreten von Verbotstatbeständen ausgeschlossen werden.

Im Vorhabengebiet und dessen wirkrelevantem Umfeld befinden sich weder Schutzgebiete nach §§ 23 bis 29 BNatSchG, nach § 30 BNatSchG geschützte Biotope noch Natura 2000-Schutzgebiete (FFH-Gebiete und europäischen Vogelschutzgebiete).

Im Geltungsbereich selbst sind keine kulturhistorischen Zeugnisse bekannt, allerdings befinden sich in unmittelbarer räumlicher Nähe Grundstücksflächen, auf denen bereits Bodenfunde verifiziert wurden. Es ist daher davon auszugehen, dass im Planungsgebiet weitere Bodendenkmale vorhanden sind.

Daher wurde im Bebauungsplan unter „Hinweise“ ein entsprechender Passus aufgenommen, dass Eingriffe in den unterirdischen Bauraum einer denkmalrechtlichen Erlaubnis bedürfen.

Fazit:

Zusammenfassend wird in der Umweltprüfung festgestellt, dass die Planumsetzung unter Berücksichtigung der Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen zu keinen erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen führt. Die Ergebnisse der Umweltprüfung sind in dem Umweltbericht festgehalten, der Bestandteil der Begründung zu dem Bebauungsplan ist.

3.2 Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Im Rahmen der Erarbeitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans erfolgten sowohl eine frühzeitige (13.05.2019 bis 14.06.2019 bzw. mit Schreiben vom 03.05.2019) als auch eine förmliche (28.02.2022 bis 01.04.2022 bzw. mit Schreiben vom 16.02.2022) Beteiligung der Träger öffentlicher Belange, der Behörden, der anerkannten Naturschutzverbände und der Öffentlichkeit.

Die von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange geäußerten Hinweise zu den Umweltbelangen wurden berücksichtigt und in die Planung eingearbeitet.

Durch die Öffentlichkeit wurden im Rahmen der Beteiligung keine Stellungnahmen abgegeben.

4. Begründung der Auswahl der Planung aus den in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan JOV752 setzt in einem Teilbereich das städtebauliche Konzept „Greifswalder Straße“ um, mit welchem ein tragfähiger Entwurf für die Entwicklung eines Quartiers mit Gewerbe im Norden, einem Wohnviertel, einem Schulstandort sowie einem zentralen Versorgungsbereich (ZVB) vorliegt. Das Konzept verfolgt das grundsätzliche Ziel der städtebaulichen Neuordnung untergenutzter und teilweise brach liegender Gewerbefläche in städtisch günstiger Lage mit hervorragenden Anbindungen an den ÖPNV und sonstige Erschließungsanlagen. Dabei wird dem städtebaulichen Leitbild einer Stadt der kurzen Wege, der Ausbildung verkehrsarmer Siedlungsstrukturen sowie dem Prinzip, vorrangig untergenutzte innenstadtnahe Flächen für eine Bauflächenentwicklung vor der Inanspruchnahme neuer Flächen am Siedlungsrand zu nutzen, Rechnung getragen. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan JOV752 vermeidet die mögliche Alternative der Erschließung und Aufsiedlung neuer Flächen außerhalb der Kernstadt mit ihren negativen Folgen.

Bei Nichtvollzug der Planung würde der städtebauliche Missstand der überwiegend brachliegenden Flächen des ehemaligen Schlachthofareals bestehen bleiben.

Auf Grundlage des Erfurter Zentrenkonzepts ordnet sich das Vorhaben funktionsgerecht in die örtliche Einzelhandelsstruktur der Landeshauptstadt ein – der Handelsstandort übernimmt überwiegend eine quartiersbezogene Nahversorgungsfunktion für die umliegenden Wohnsiedlungsbereiche.

Da der Vorhabenträger im Besitz der Flächen für das Vorhaben im Geltungsbereich ist, scheiden andere Flächen im Stadtgebiet aus.