

Titel der Drucksache:

**Bebauungsplan EFS095 "Quartier am
Steigerwald" - Änderung des
Aufstellungsbeschlusses, Durchführung eines
Gutachterverfahrens und Durchführung einer
Wirkungsanalyse zur Ansiedlung
großflächiger Einzelhandelsbetriebe**

Drucksache	0320/13
	Entscheidungsvorlage
Stadtrat	öffentlich

Beratungsfolge	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Dienstberatung OB	11.06.2013	nicht öffentlich	Vorberatung
Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt	25.06.2013	nicht öffentlich	Vorberatung
Stadtrat	03.07.2013	öffentlich	Entscheidung

Beschlussvorschlag

01

Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan EFS095 vom 25.03.1992 (Beschluss-Nr. 052/92) wird geändert:

- Änderung des Titels in "Quartier am Steigerwald"
- Änderung des Geltungsbereiches entsprechend Anlage 2
- Änderung der Planungsziele gemäß Beschlusspunkt 02

02

Mit dem Bebauungsplan werden folgende Planungsziele angestrebt:

- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine dem Standort sowie dem zu erwartenden Nachfragepotential angemessenen Wohnungsbauentwicklung
- Planungsrechtliche Sicherung eines Sondergebietes für sportliche Nutzungen zum Erhalt der Tennisanlage im westlichen Teilbereich des Plangebietes

03

Der geänderte Aufstellungsbeschluss ist ortsüblich im Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt bekannt zu machen.

04

Dem Nutzungskonzept gemäß Anlage 3 wird unter dem Vorbehalt der Erfüllung folgender Bedingung zugestimmt:

- Im Rahmen einer Wirkungsanalyse ist gutachterlich nachzuweisen, dass die vom Eigentümer geplante Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben keine negativen Auswir-

kungen auf zentrale Versorgungsbereiche hervorruft.

05

Der Oberbürgermeister wird beauftragt, eine Wirkungsanalyse zu den beabsichtigten Einzelhandelsnutzungen zu beauftragen, sobald die Finanzierung durch den Vorhabenträger gesichert ist.

06

Nach Abschluss der Wirkungsanalyse ist ein städtebauliches Gutachterverfahren für das "Quartier am Steigerwald" auf Kosten der Grundstückseigentümerin des ehemaligen Lingelareals durchzuführen.

07

Der Oberbürgermeister wird beauftragt, die entsprechenden städtebaulichen Verträge mit der Grundstückseigentümerin des ehemaligen Lingelareals zur Kostenübernahme abzuschließen.

08

Die Aufgabenstellung für das Gutachterverfahren ist dem Stadtrat zur Bestätigung vorzulegen.

11.06.2013 i.V. gez. T. Thierbach

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			
↓							
	2013		2014		2015		2016
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

- 1 - Übersichtsskizze
- 2 - Geltungsbereich des Bebauungsplanes
- 3 - Nutzungskonzept, Stand 17.01.2013

(Die Anlagen 2 und 3 liegen in den Fraktionen sowie im Bereich Oberbürgermeister zur Einsichtnahme aus.)

Sachverhalt

Beschlusslage:

Flächennutzungsplan

Stadtratsbeschluss Nr. 128/2005 vom 13.07.2005, rechtswirksam mit Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 11 vom 27.05.2006, zuletzt geändert durch Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 10, Genehmigung vom 28.09.12, wirksam mit Veröffentlichung im Amtsblatt Nr. 21/2012 vom 23.11.2012

Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Landeshauptstadt Erfurt

Stadtratsbeschluss Nr. 0252/09 vom 29.04.2009, Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 10 am 05.06.2009.

Aufstellungsbeschluss

Bebauungsplan EFS095 - Aufstellungsbeschluss Nr. 052/92 vom 25.03.1992, bekannt gemacht im Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt am 15.04.1992

Grundsatzentscheidung zur Entwicklung des Quartiers am Steigerwald - Beschluss-Nr. 104/05 vom 22.06.2005

Sachverhalt:

Die seit dem Jahr 2000 beräumte und seit dieser Zeit brach liegende "Lingelfläche" soll einer baulichen Nachnutzung, insbesondere zu Wohnzwecken zugeführt werden. Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Gleichzeitig sollen mit diesem Bebauungsplan die im Zusammenhang mit dem Ausbau der Arndtstraße angedachten geringfügigen Anpassungen der bestehenden Tennisanlage planungsrechtlich gesichert werden.

Das bereits im Jahr 1992 eingeleitete Bebauungsplanverfahren EFS095 wurde aufgrund der bisher zeitlich und finanziell ungelösten Problematik zum Ausbau der Arndtstraße sowie den kontroversen Auffassungen zwischen der Stadt Erfurt und der Grundstückseigentümerin des ehemaligen Lingelareals zu den Entwicklungszielen nicht weitergeführt. Während die Stadt Erfurt eine Wohngebietsentwicklung favorisiert (Grundsatzentscheidung des Stadtrates vom 22.06.2005) verfolgte die Grundstückseigentümerin bislang das Interesse einer vorrangig gewerblichen Nachnutzung.

Mittlerweile wurden sowohl die Straßenvorplanung zum Ausbau der Arndtstraße, als auch die Planungsabsichten der Grundstückseigentümerin soweit spezifiziert, dass das Bebauungsplanverfahren EFS095 fortgeführt werden kann.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes EFS095 beschränkt sich dabei ausschließlich auf die späteren Bauflächen im Lingelquartier (ohne die umliegenden Straßenverkehrsflächen) und wird diesbezüglich geändert. Die Schaffung von Planungsrecht für den "Ausbau der Arndtstraße" soll durch ein gesondertes Planfeststellungsverfahren erfolgen.

Dennoch ist in Anbetracht der funktionalen und räumlichen Verknüpfungspunkte und Wechselwirkungen zwischen der Neuordnung der Bauflächen und der Straßenplanung zum "Ausbau der Arndtstraße" (u.a. Flächeninanspruchnahme, verkehrliche Anbindepunkte, Lärmschutzmaßnahmen) eine planerische Gesamtbetrachtung notwendig.

Von Seiten der Stadtverwaltung wird deshalb eine zeitgleiche Bearbeitung des Bebauungsplanes EFS095 und des Planfeststellungsverfahrens zum "Ausbau Arndtstraße" angestrebt. Im Jahr 2013 sollen deshalb die Vorentwurfsbearbeitung des Bebauungsplanes sowie die Straßenentwurfsplanung parallel beauftragt und begonnen werden.

Zwischen Planfeststellung und Bebauungsplanverfahren besteht dabei ein untrennbarer Zusammenhang.

Die Planfeststellung zum "Ausbau Arndtstraße" und die Verlagerung des Verkehrs auf die heutige Arndtstraße sind notwendige Voraussetzungen für den erfolgreichen Abschluss des Bebauungsplanverfahrens EFS095 "Quartier am Steigerwald" und eine sinnvolle Wohnbebauung auf dem ehemaligen Lingelareal.

In der Aufgabenstellung für das Gutachterverfahren zum städtebaulichen Gesamtkonzept werden die aus der Erschließungsplanung der Stadt resultierenden Verkehrlichen Rahmenbedingungen (Querschnittsgestaltung, Anbindepunkte etc.) nach dem dann aktuellen Stand Berücksichtigung finden.

Nutzungskonzept (Anlage 3)

Dem Nutzungskonzept (Anlage 3) liegen die derzeit geplanten Vorhaben der Grundstückseigentümerin des ehemaligen Lingelareals zugrunde, welche der Stadtverwaltung mit Schreiben vom 18.01.2013 vorgelegt wurden. Die Grundstückseigentümerin beabsichtigt die Errichtung einer mehrgeschos-sigen Wohnanlage mit Einzelhandels- und Dienstleistungsflächen im Erdgeschoss sowie Tief-garage (Teilgebiet 1) sowie die Erschließung der Kernfläche (Teilgebiet 2) für kleinteiligen Wohnungsbau. Die mehrgeschossige Wohnbebauung entlang der Arnstädter Straße hat gleich-zeitig Lärmschutzfunktion für die dahinterliegende Wohnbebauung.

Die Grundstückseigentümerin tritt dabei als Vorhaben- und Erschließungsträger auf. Im Teilbereich 2 sollen die Grundstücke als erschlossene Baugrundstücke an Einzelbauherren ver-marktet werden.

Die konkreten Modalitäten zur Grundstücksentwicklung und Qualitätssicherung werden im weiteren Planverfahren erörtert und festgelegt.

Einzelhandel

Gemäß Grundsatz 1a des Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Landeshauptstadt Erfurt gilt, dass Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten, die die Größenord-nung des Anlagentyps des "Erfurter Ladens" überschreiten (> 200 m² Verkaufsfläche) ausschließlich in zentralen Versorgungsbereichen (Hauptzentrum, Nebenzentrum und Nahversorgungszentren) anzusiedeln sind. Das geplante Einzelhandelsvorhaben beinhaltet großflächige Einzelhandels-betriebe mit nahver-sorgungsrelevanten Sortimenten in einer Gesamtgrößenordnung von 2900m². Die Lingelfläche stellt *keinen* zentralen Versorgungsbereich (ZVB) dar. Das Einzelhandelsvorhaben steht somit im Widerspruch zu den Grundsätzen des Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Landeshauptstadt Erfurt.

Das Vorhaben liegt vielmehr im direkten Einzugsbereich des ZVB Löbervorstadt/ Geibelstraße. Dieser ZVB stellt zentral im Quartier gelegen ein gut funktionierendes Nahversorgungszentrum dar, welches neben einem Lebensmittelvollversorger (Tegut, 900 m² VKF) und einem Markendis-counter (Plus, 800 m² VKF), eine Bankfiliale, eine Sparkassenfiliale, Hermesstützpunkt, Textilreini-gung, zwei Schank- und Speisewirtschaften, eine Apotheke sowie diverse Arztpraxen umfasst.

Durch die Überschneidung des Vorhabens mit dem Kernsortiment des ZVB muss davon aus-gegangen werden, dass die Lebensmittelmärkte in der Geibelstraße durch Kaufkraftabflüsse in Ihrer Funktion als Kristallisationskerne des ZVB mit seinen vielfältigen Dienstleistungsangeboten beeinträchtigt werden können und den Bestand des ZVB insgesamt gefährden können. Aufgrund der Nähe und der Überdeckung mit den Kernsortimenten des ZVB können damit schädliche Auswirkungen nicht ausgeschlossen werden. Befruchtende funktionale Synergien mit dem ZVB sind aufgrund seiner räumlichen Distanz und der Autokundenorientierung kaum anzunehmen. Bereits mit Stadtratsbeschluss Nr. 104/05 vom 22.06.2005 war das Ansinnen der Grundstücks-eigentümerin, auf der Lingelfläche einen Lebensmittelmarkt umzusetzen, abgelehnt worden.

Auf Antrag der Grundstückseigentümerin soll deshalb die Wirkungsanalyse zeitnah vorgenommen werden, um abschließend zu klären, welche Auswirkungen des Einzelhandelsvorhabens auf den ZVB Löber-vorstadt/ Geibelstraße entfalten kann und ob im Ergebnis dessen Einzelhandelsflächen für die Kalkulation des Gesamtvorhabens zugrunde gelegt werden können. Erst nach Vorliegen der Prüf-ergebnisse kann damit das Gesamtkonzept weiter konkretisiert werden.

Tennisanlage

Mit dem Bebauungsplan soll der Fortbestand der Tennisanlage einschließlich notwendiger Erweiterungsflächen gesichert werden. Für die im Rahmen des Ausbaus der Arndtstraße perspektivisch wegfallenden Nutzflächen soll die städtische Fläche an der westlichen Spitze des Areals ("Mutter-Blum") bereitgestellt werden. Das östlich an die jetzige Tennisanlage grenzende Grundstück der Stadtwerke Erfurt (ehemaliges Heizwerk) stellt einen Verknüpfungsbereich zwischen "Wohnen" und "Sport" dar. Im Rahmen des weiteren Planungsprozesses sind für diese Fläche konkrete Nutzungsoptionen festzusetzen.

Durchführung eines Gutachterverfahrens

Zur Findung eines geeigneten städtebaulichen Gesamtkonzeptes für die Lingelfläche ist die Durchführung eines Gutachterverfahrens sinnvoll und notwendig. Dazu sollen in Abstimmung mit der Grundstückseigentümerin des ehemaligen Lingelareals drei bis vier Planungsbüros mit der Erarbeitung eines städtebaulichen Entwurfs für die Gesamtfläche beauftragt werden.

Das Ergebnis des Gutachterverfahrens dient als Grundlage für die weiterführenden Planungs- und Realisierungsschritte (u.a. Konkretisierung der Bauvorhaben, Erschließungsplanung, Bebauungsplanvorentwurf, Maßnahmen zur Qualitätssicherung).

Das Gutachterverfahren soll nach positiver Grundsatzentscheidung des Stadtrates und Vorliegen der Ergebnisse der Wirkungsanalyse auf Kosten der Grundstückseigentümerin des ehemaligen Lingelareals durchgeführt werden. Der Grundsatzbeschluss ist im Interesse der Planungssicherheit und als Handlungsgrundlage für die Stadtverwaltung und den Vorhabenträger erforderlich.

Nachhaltigkeitscontrolling und Demographisches Controlling

Gegenstand der Vorlage 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 das demographische Controlling sind somit integraler Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens und erfolgen nicht gesondert.