

**BEGRÜNDUNG**

**ZUM**

**VORHABENBEZOGENEN  
BEBAUUNGSPLAN**

**VB/14/18**

**“EINKAUFSZENTRUM JOHANNISSTRASSE”**

**1. Änderung**

9. November 2020

# Inhaltsverzeichnis

- 1 Einführung**
  - 1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes
  - 1.2 Erfordernis, Ziel und Zweck der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes/planungsrechtliche Ausgangssituation
  
- 2 Planungsbindungen / übergeordnete Planungen und rechtliche Grundlagen**
  - 2.1 übergeordnete Planungen
  - 2.2 Planfeststellungsbeschlüsse
  
- 3 Planungskonzept**
  
- 4 Planinhalt der 1. Änderungssatzung**
  
- 5 WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG**
  
- 6 KOSTEN UND FINANZIERUNG**

# 1 EINFÜHRUNG

## 1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet „Einkaufszentrum Johannisstraße“ liegt im historischen Stadtzentrum von Gera in Nähe des Marktplatzes am Schnittpunkt der Fußgängerzonen Sorge/Bachgasse und Schloßstraße/Johannisstraße. Es begrenzt südlich und westlich den Johannisplatz und den Museumsplatz.

Der Geltungsbereich des VB-Planes umgrenzt lediglich die Grundfläche des auf der Grundlage des Vorhaben- und Erschließungsplanes V+E/14/93, 1. Änderung errichteten Gebäudes, welches durch die Festsetzung der Baulinie planungsrechtlich definiert ist. In seiner Ausformung fügt es sich in die Eigenart der gegebenen städtebaulichen Strukturen ein und gewährleistet die Durchbindung der Straßenbahnlinie zwischen dem zentralen Platz und dem Bereich „Hinter der Mauer“.

Das 2003 errichtete Einkaufszentrum ergänzt südwestlich am Schnittpunkt der v. g. Fußgängerzonen die bestehenden Raumkanten, welche durch die historischen Wohn- und Geschäftshäuser gebildet werden.

Es säumt die westliche Abgrenzung entlang der Johannisstraße, bildet die nördliche Platzwand zum Johannisplatz und begrenzt den Museumsplatz im Osten.

## 1.2 Erfordernis, Ziel und Zweck der 1. Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan VB/14/18 „Einkaufszentrum Johannisstraße“ ist seit 3. Juni 2019 in Kraft. Ziel und Zweck der Planung ist die Stabilisierung der Einzelhandelsankerbauten in der Achse Sorge/Heinrichstraße durch die Erneuerung der inneren Struktur des Einkaufszentrums Johannisstraße, neu „Otto-Dix-Passage“. Die Nutzungsstruktur beinhaltet neben Einzelhandelsflächen Büroflächen, eine Freizeit- und Sportnutzung sowie eine Wohnung ausschließlich für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen bzw. Betriebsinhaber und -leiter.

Der Vorhabenträger für das Einkaufszentrum (EKZ), die Museumsplatz Gera Center GmbH Leipzig, informierte im Juli 2020 die Stadt über die Corona-bedingten notwendigen Änderungen der Nutzungen im Objekt. Die beabsichtigte Belegung mit Einzelhandelsnutzung in dem vorgesehenen und im Plan festgesetzten Umfang kann aufgrund der Situation des Einzelhandels nicht gewährleistet werden. Konkret sind Büroflächen in größeren Dimensionen im 1. und 2. OG sowie die Errichtung eines Fitnessstudios im EG geplant.

Aufgrund der Dringlichkeit einer Einmietung von Büroflächen sowie des Fitnessstudios besteht die Absicht zeitnah einen Änderungsantrag für die Baugenehmigung des EKZ zu stellen. Dafür sind zwei Befreiungen erforderlich. Mit Datum vom 17. Juli 2020 stellte der Vorhabenträger die entsprechenden Befreiungsanträge. Nach intensiven internen Abstimmungen wurden diese erteilt.

Zur Absicherung der Befreiungsentscheidungen wird parallel ein Änderungsverfahren als vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt. Inhalt des Änderungsverfahrens ist der Inhalt der textlichen Festsetzung Nr. 1, 3. Absatz „Die Nutzungen gemäß Nummer 2, 3, 4, 5 sind nur im 2. OG zulässig“. Die Änderung dieser Festsetzung wird mit der Corona-bedingten Situation des Einzelhandels und der damit nicht zu gewährleistenden Vollzugsfähigkeit der Festsetzungen in der beschlossenen Form begründet. Die Grundzüge der Planung werden durch diese Änderung der Festsetzung nicht berührt, demzufolge ist ein vereinfachtes Verfahren zulässig.

Die Verortung der im Vorhaben zulässigen Nutzungen der Baugebietsfestsetzung Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einkaufszentrum / Freizeit / Sport und Fitness“ werden neben der textlichen Festsetzung in der 1. Änderungssatzung zum VB/14/18 in einem Durchführungsvertrag mit dem Vorhabenträger geregelt. Eine Festsetzung auf der Grundlage des § 9 Abs. 2 in Verbindung mit § 12 Abs. 3a BauGB stellt den Zusammenhang zwischen dem Vorhabenplan, dem Durchführungsvertrag und dem Vorhaben im Sinne des Vorhaben- und Erschließungsplanes her. Aufgrund der Tatsache, dass das Gebäude bereits hergestellt ist, wird das Verfahren auf der Grundlage des § 13a BauGB als einstufiges Verfahren durchgeführt. Gebäude und Erschließung sind vollständig realisiert. Eine Veränderung des öffentlichen Raums wird durch das Vorhaben nicht veranlasst. Eingriffe in Natur und Landschaft sind nicht erforderlich, da keine unversiegelten Flächen in Anspruch genommen werden.

Aufgrund der besonderen Situation des Planes im Bestand in Verbindung mit fehlendem Regelungsbedarf im Umfeld entspricht der Vorhabenplan deckungsgleich dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan VB/14/18.

## **2 PLANUNGSBINDUNGEN / ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN UND RECHTLICHE GRUNDLAGEN**

### 2.1 Übergeordnete Planungen

Im regionalen Raumordnungsplan ist die Stadt Gera als Oberzentrum eingestuft und erfüllt somit Versorgungs- und Dienstleistungsaufgaben für die Stadt Gera aber auch im gleichen Maße für die Region. Diesen Anforderungen wird das Vorhaben gerecht. Mit der 1. Änderungssatzung werden die zulässigen Nutzungen nicht geändert, lediglich die räumliche Einordnung im Gebäude wird angepasst. Aufgrund der Lage im unmittelbaren Stadtzentrum und der beabsichtigte Größenordnung der Verkaufsflächen, die hinter den Festsetzungen des Ursprungsplans (V+E/14/93) zurückbleiben, ist eine raumordnerische Überprüfung nicht erforderlich.

Im Flächennutzungsplan ist der betroffene Bereich der Innenstadt als Kerngebiet dargestellt. Das Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB wird eingehalten, da auf dem kleinen räumlich abgegrenzten Teilgebiet der weit über den Geltungsbereich des VB-Planes hinausgehenden Flächennutzungsplandarstellung eines Kerngebietes ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einkaufszentrum / Freizeit / Sport und Fitness“ festgesetzt wird, welches z. T. kerngebietstypische Nutzungen einschließt.

Der Standort im Stadtzentrum ist im Rahmen der Einzelhandelskonzeption der Stadt Gera für Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten und Dienstleistungsbereichen vorgesehen. Eine Übereinstimmung mit dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Gera ist damit gewährleistet.

### 2.2 Planfeststellungsbeschlüsse

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist von der Planfeststellung der Stadtbahnlinie 3 im Zentrum berührt. Die Straßenbahntrasse durchquert das Gebäude. Die Festsetzungen der Planfeststellung sind im Objekt und auch im vorhabenbezogenen Bebauungsplan gewährleistet. Im Plan wird ein entsprechendes Durchfahrtsrecht für die Straßenbahnen und Busse des GVB festgesetzt. In die Inhalte des Planfeststellungsbeschlusses wird nicht eingegriffen.

### **3 PLANUNGSKONZEPT**

Ziel und Zweck der Ursprungsplanung sowie der 1. Änderung ist die Stabilisierung der Einzelhandelsankerbauten in der Achse Sorge/Heinrichstraße durch die Erneuerung der inneren Struktur des Einkaufszentrums Johannisstraße, neu „Otto-Dix-Passage“.

Die im Ursprungsverfahren formulierten, städtebaulichen Rahmenbedingungen werden durch die planerischen Ziele der 1. Änderung des VB/14/18 nicht verändert. Die äußere Abgrenzung des Gebäudes bleibt erhalten. Die bestehenden Gebäudebegrenzungen werden im VB-Plan durch Baulinien fixiert. Die Höhen des Gebäudes zur Johannisstraße, zum Johannisplatz und insbesondere zum Museum werden im Bestand festgesetzt. Die Orientierung der Eingänge in die Einkaufspassage bleibt auf die Sorge im Osten und die Bachgasse mit den öffentlichen Plätzen (Museumsplatz und Brühl-Platz vor dem KuK) im Westen auch weiterhin erhalten. Das innerstädtische, städtebauliche Ziel, die traditionelle Einkaufslage vom Zschochernplatz bis Heinrichstraße zu erhalten und nachhaltig attraktiv zu gestalten, wird mit dem Vorhaben stabilisiert.

Die Nutzungsstruktur des Vorhabens bleibt erhalten, lediglich die Verortung der einzelnen Nutzungen wurde angepasst. Hintergrund ist, dass die beabsichtigte Belegung mit Einzelhandelsnutzung in dem vorgesehenen und im Plan festgesetzten Umfang aufgrund der Corona-bedingten Situation des Einzelhandels nicht gewährleistet wird.

### **4 PLANINHALT (Abwägung und Begründung)**

Die Änderungsinhalte, welche ein 1. Änderungsverfahren erfordern, beschränken sich auf die räumliche Einordnung der festgesetzten Nutzungen und die Streichung der maximal zulässigen m<sup>2</sup>-Zahl für Büroflächen.

Die 1. Änderung wird einerseits nicht zu einer baulich wahrnehmbaren Änderung bezüglich der bestehenden Kubatur und Fassadenkonzeption führen und damit die Einfügung in den städtebaulichen Kontext gewährleisten. Andererseits ist die Veränderung des Verhältnisses zwischen Einzelhandel und sonstigen innerstädtischen Nutzungen gemäß der Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung städtebaulich vertretbar. Mit der 1. Änderung wird die grundsätzliche Entwicklungsabsicht von Einzelhandelsnutzung in der Geraer Innenstadt gesichert. Ergänzende Nutzungen, welche gegenwärtig wirtschaftlich stabiler realisiert werden können, sind letztlich Voraussetzung auch für die Umsetzung der geringer gewordenen Einzelhandelsflächen am Standort.

Bezüglich der Nutzung ist als grundsätzliches Planungsziel die Ortstypik der Zentrums- und Innenstadtrandlage zu gewährleisten. Davon abgeleitet ist der Wille der plangebenden Gemeinde darauf ausgerichtet Einzelhandel, insbesondere in den Erdgeschosszonen der innerstädtischen Gebäude zu ermöglichen. Im vorliegenden Konzept betrifft das die beiden Ebenen des Vorhabens, die vom öffentlichen Straßenraum aus zugänglich sind, also einmal das Untergeschoss der Otto-Dix-Passage mit Zugang vom Museumsplatz und das Erdgeschoss mit Zugang von der Schlossstraße/Ecke Bachgasse/Sorge. Die zulässige Nutzung durch Einzelhandel im 1. Obergeschoss ist einerseits nicht prägend für die Gliederung der Nutzungsebenen in der historischen Innenstadt, wird aber andererseits in Anlehnung an das benachbarte zentrumsnahe EKZ Gera-Arcaden durch den rechtsverbindlichen VB-Plan im Sinne der Gleichbehandlung zugelassen. Zum Zeitpunkt der Planaufstellung war diese Art der Festsetzung sowohl aus Sicht der Gemeinde, wie aus Sicht des Vorhabenträgers schlüssig. Abgeleitet aus der Beurteilung der Lage im Spannungsfeld vom historischen Zentrum und benachbartem Einkaufszentrum wird die Einzelhandelsnutzung (EH-Nutzung) im 1. OG allerdings nicht als Grundzug der Planung angesehen. Die Festsetzung anderer Nutzungen im 2. OG dient eher

einer bewussten Begrenzung der EH-Nutzung mit Blick auf die Geschäftszonen der Altstadt. Diese Beurteilung trifft in ähnlicher Weise auf die Ergänzung der EG Nutzung durch ein Fitness-Studio zu, da in dem vorliegenden Fall die Wegeverbindung von der Johannisstraße zum Museumsplatz durchgängig mit Einzelhandelsnutzungen besetzt bleibt, was als wesentlicher Grundzug des Planungskonzepts anzusehen ist

Die gegenwärtige Situation im Einzelhandel ist infolge der Corona-Pandemie durch ein nicht unerhebliches Maß existenzgefährdenden Umsatzeinbrüchen beeinträchtigt, die in der Folge naturgemäß Expansionspläne kleinerer, wie auch größerer Unternehmen der Branche auf lange Zeit hinaus negativ beeinflusst haben und künftig auch noch beeinflussen werden. Vor diesem Hintergrund würde die Durchsetzung, der im Plan festgesetzten und im Durchführungsvertrag vereinbarten Einzelhandelsnutzung in drei Geschossebenen dazu führen, dass die von der Gemeinde geplante und vom Vorhabenträger beabsichtigte Neueröffnung des innerstädtischen Geschäftshauses aus wirtschaftlichen Gründen auf längere Sicht nicht realisiert werden kann.

Ziel ist es, die harmonische Einordnung des Vorhabens in das städtebauliche Umfeld insbesondere zum Museum, die im ursprünglichen Vorhaben- und Erschließungsplan mit allen Beteiligten (Träger öffentlicher Belange, Öffentlichkeit, politische Gremien) bereits beraten und in der Abwägung bestätigt worden sind, auch weiterhin dauerhaft zu berücksichtigen und zu sichern.

Der Geltungsbereich der 1. Änderungssatzung wurde gegenüber dem VB/14/18 nicht geändert.

## **5 WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG**

Eine entscheidende Auswirkung der Planung ist die Stabilisierung der Funktionen und der Attraktivität des Stadtzentrums. Dies gilt sowohl für den Ursprungsplan wie auch für die vorgesehene 1. Änderung. Auswirkungen auf andere Nutzungen im Umfeld sind nicht erkennbar.

Verkehrliche Auswirkungen sind durch die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gegenüber dem Ursprungsplan nicht zu erwarten. Alle notwendigen Stellplätze sind in dem zugehörigen Parkhaus in der Dr.-Eckener-Straße abgedeckt. Die fußläufige Erschließung ist durch die bestehenden und ausgebauten Fußgängerzonen in der Sorge, der Schloßstraße, der Johannisstraße, der Bachgasse und der Kirchstraße sowie dem Museumsplatz gesichert. Die Belieferung erfolgt auch nach den baulichen Veränderungen über die bestehende Zufahrt von der Reichsstraße aus. Eine derzeit noch vorhandene Anlieferung über den Johannisplatz soll künftig vermieden werden, eine entsprechende Regelung ist im Durchführungsvertrag enthalten.

Auswirkungen auf Natur, Landschaft und Umwelt werden durch das Vorhaben nicht verursacht. Es handelt sich um eine Planung im Bestand. Es werden keine zusätzlichen Versiegelungsmaßnahmen durchgeführt. Die sehr gute fußläufige Erreichbarkeit und die Anbindung an das leistungsfähige Netz öffentlicher Verkehrsmittel sind auch bei dem geänderten Vorhaben ein wesentlicher Aspekt zur Vermeidung von Umweltbelastungen. Aufgrund der bereits genehmigten Einzelhandelsnutzung im Bestand, die nicht erweitert wird, sind keine Umweltauswirkungen im Sinne des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) zu erwarten.

## **6 KOSTEN UND FINANZIERUNG**

Kosten und Finanzierung des Vorhabens erfolgt durch den Vorhabenträger. Soweit im Planverfahren für die 1. Änderung des VB/14/18 Kosten auftreten, sind die durch den Vorhabenträger zu tragen, sodass für die Stadt Gera keine Belastung des öffentlichen Haushaltes zu erwarten ist. Entsprechende Regelungen sind im Durchführungsvertrag enthalten.

### **Anlagen**

Rechtskräftige Satzung zum VB/14/18 einschließlich Planzeichnung und Begründung