

B E G R Ü N D U N G

**zum Bebauungsplan ANV 543
"Augsburger Straße / Grenzweg"**

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. Allgemeine Begründung	3
1.1 Planerfordernis / Planungsziele	3
1.2 Verfahrensablauf / Stand der Bearbeitung	3
1.3 Geltungsbereich	4
1.4 Übergeordnete Planungen	5
1.4.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung	5
1.4.2 Flächennutzungsplan	5
1.5 Bestandsdarstellung	6
1.5.1 Lage des Geltungsbereiches im Stadtgebiet	6
1.5.2 Planungen im Umfeld des Geltungsbereiches	6
1.5.3 Aktuelle Nutzungen / Eigentumsverhältnisse	6
1.5.4 Technische Infrastruktur	7
1.5.5 Umweltsituation	7
2. Begründung der Festsetzungen	8
2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung	9
2.2 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	11
2.3 Grünflächen	12
2.4 Gehrecht	12
3. Hinweise	12
4. Umweltbelange	13
4.1 Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe	
5. Folgekosten	14
6. Anlagen	
6.1 Übersicht über die Überlagerung der Geltungsbereiche der vorliegenden Beschlüsse: EFN 105, EFN 158, AP 02, ANV 543	
6.2 Baumerfassung und Kartierung Grenzweg	
6.3 Pflanzenliste	
6.4 Screening – Protokoll	
6.5 Befreiung vom Grünordnungsplan	

1. Allgemeine Begründung

1.1 Planerfordernis / Planungsziele

In den zurückliegenden Jahren hat die Stadt mit ihren Beschlussfassungen zum Standort (siehe auch Punkt 1.2) – zuletzt mit Beschluss des Stadtrates vom 02.07.2003 – entschieden, durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Standortes zu sichern.

Es werden folgende Planungsziele angestrebt:

- Erweiterung des Sondergebietes Baumarkt / Gartencenter durch Vergrößerung der zulässigen Verkaufsfläche auf max. 11.100 m².
- Festsetzung eines hinsichtlich der maximal zulässigen Geräuschemissionen eingeschränkten Gewerbegebietes zwischen Sondergebiet Baumarkt / Gartencenter und Nordhäuser Straße zum Schutz der umgebenden vorhandenen und geplanten Wohnbebauung.
- Ausschluss von Einzelhandel innerhalb des Gewerbegebietes.

1.2 Verfahrensablauf / Stand der Bearbeitung

- Aufstellungsbeschluss Bebauungsplan EFN 105 für das Gebiet Grenzweg / Nordhäuser Straße (Teilfläche zwischen Nordhäuser Straße und "Gärtnerweg"), bekannt gemacht im Amtsblatt Nr. 23 am 02.09.1992.
- Satzung Vorhaben- und Erschließungsplan EFN 158 "Baumarkt mit Bürohaus Grenzweg" (Teilfläche zwischen "Gärtnerweg" und Augsburgs Straße/B 4), rechtsverbindlich mit Anzeige im Amtsblatt Nr. 23 am 23.07.1994.
- Festsetzung des Plangebietes (Teilfläche zwischen Nordhäuser Straße und "Gärtnerweg") als förmliches Anpassungsgebiet "AP 02 Grenzweg" durch Satzung zur 1. Änderung der Entwicklungssatzung Entwicklungsbereich "EW 002 – Nordhäuser Straße", rechtsverbindlich mit Anzeige im Amtsblatt Nr. 7 vom 17.04.1998.
- Antrag der Eigentümer des Flurstücks 78/11 (Standort OBI-Baumarkt / Gartencenter) an die Stadt, die mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan EFN 158 festgesetzte zulässige Verkaufsfläche von 8.200 m² auf 11.100 m² zu erhöhen durch Aufstellung eines Bebauungsplanes.
- Aufstellungsbeschluss Bebauungsplan ANV 543 "Augsburger Straße / Grenzweg" am 02.07.2003, bekannt gemacht im Amtsblatt Nr. 14 am 25.07.2003.
- Beschluss über den Vorentwurf und dessen öffentliche Auslegung mit Beschluss Nr. 147/2003 vom 03.09.2003, bekannt gemacht im Amtsblatt Nr. 18 am 26.09.2003. Durchführung der frühzeitigen Bürger- und TÖB-Beteiligung im Zeitraum vom 06.10. – 07.11.2003.
- Beschluss zur Präzisierung der Entwicklungsziele der Entwicklungssatzung "EW 002 - Nordhäuser Straße" - Anpassungsgebiet "AP 02 - Grenzweg", bekannt gemacht im Amtsblatt Nr. 6 vom 02.04.2004.

- Beschluss über die Billigung und die öffentliche Auslegung des Entwurfes des Bebauungsplanes ANV 543 "Augsburger Straße / Grenzweg" Beschluss Nr. I 097/2004 vom 15.12.2004, bekannt gemacht im Amtsblatt Nr. 2 vom 21.01.2005.

Stand der Bearbeitung

In der Außenwirkung ist die Bearbeitung des Bebauungsplanes EFN 105 noch im Stand des Aufstellungsbeschlusses.

Für den Standort ist verwaltungsintern aber die inhaltliche Bearbeitung in den letzten Jahren erfolgt und wird dokumentiert mit

- dem städtebaulichen Konzept Bebauungsplan Grenzweg / Nordhäuser Straße, Dezember 2000 und
- dem schalltechnischen Gutachten zum Bebauungsplan EFN 105: Kontingentierung der zulässigen Geräuschemissionen, 11.12.2001.

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung zum Vorentwurf des Bebauungsplanes EFN 105 wurde ausgesetzt mit dem Antrag auf Erweiterung der Verkaufsfläche OBI-Baumarkt / Gartencenter. Die beantragte Erweiterung der Verkaufsfläche bedingt eine Flächenerweiterung in den Bereich des Bebauungsplanes EFN 105 / Gebiet AP 02 und gleichfalls ein Bebauungsplanverfahren.

Es bietet sich also an, in einem Bauleitplanverfahren im Geltungsbereich des Aufstellungsbeschlusses Bebauungsplanes EFN 105 und der Satzung des Vorhaben- und Erschließungsplanes EFN 158 die erforderlichen Festsetzungen zu treffen für die Bauflächen zwischen Grenzweg / Nordhäuser Straße und Augsburger Straße (siehe Beschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplanes ANV 543 "Augsburger Straße / Grenzweg").

1.3 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich umfasst eine Fläche von 5,00 ha und wird entsprechend der zeichnerischen Festsetzung begrenzt:

im Norden: durch den Grenzweg,
im Osten: durch die Nordhäuser Straße,
im Süden und Westen: durch die Augsburger Straße.

Innerhalb des Geltungsbereiches liegen folgende Flurstücke:

Gemarkung Erfurt, Flur 1:

75/6, 74/5, 75/7, 75/8, 75/9, 74/6, 75/10, 74/7, 78/5, 102/4, 102/3, 102/2, 78/11, 99/7, 99/8, 79/4, 78/4, 78/6, 78/8.

Gemarkung Waltersleben, Flur 2:

74 und 80

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ANV 543 überlagert Flächen des Aufstellungsbeschlusses zum Bebauungsplan EFN 105, Bauflächen des Vorhaben- und Erschließungsplanes EFN 158 und Flächen des Anpassungsgebietes AP 02.

Die Übersichtsskizze Anlage 6.1 zeigt die Überlagerung der Geltungsbereiche der vorliegenden Beschlüsse EFN 105, EFN 158, AP 02, ANV 543.

1.4 Übergeordnete Planungen

1.4.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Das Bebauungsplangebiet ist ein Standort im bebauten Innenbereich der Stadt und heute bereits zu ca. 90 % bebaut / versiegelt.

Die Ziele des Bebauungsplanes – Festsetzung der Art der Nutzung (SO und GE(e)) und die beabsichtigten Regelungen zum Ausschluss von Verkaufsflächen – stehen nicht im Widerspruch zu den Zielen des Regionalen Raumordnungsplanes Mittelthüringens.

1.4.2 Flächennutzungsplan

Da ein förmlicher Flächennutzungsplan nicht vorliegt (der Flächennutzungsplan liegt als Entwurf, 2. Änderung, Stand 04/03 vor), handelt es sich bei dem Bebauungsplan ANV 543 "Augsburger Straße / Grenzweg" um einen vorzeitigen Bebauungsplan nach § 8 Abs. 4 BauGB.

Die Voraussetzung für die Aufstellung eines vorzeitigen Bebauungsplanes ist dann gegeben, wenn

1. dringende Gründe seine Aufstellung erfordern und
2. der Bebauungsplan der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes nicht entgegensteht.

Begründung:

zu 1.:

Vor dem Hintergrund zurückgehender Einwohnerzahlen im Stadtgebiet (in den Wohngebieten Erfurt-Nord hat sich in den vergangenen 10 Jahren die Einwohnerzahl von 45.000 Einwohner auf 30.000 Einwohner reduziert) ist es dringend notwendig, dass die Wohngebietszentren und die Altstadt in ihrer Funktion als lebendige Kernräume der verbrauchernahen Versorgung mit Waren des kurz- und mittelfristigen Bedarfs erhalten bleiben und sich weiterentwickeln können.

Daher ist es erforderlich, alle Handelssortimente für die vorhandenen Zentren vorzuhalten. Das erfordert auf der anderen Seite einen Ausschluss außerhalb dieser Bereiche.

Mit dem vorgesehenen vollständigen Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben im GE_(e)-Gebiet sollen am Standort anderweitigen Gewerbebetrieben größere Entfaltungsmöglichkeiten gegeben werden.

Es gibt den Antrag der Eigentümer des Flurstücks 78/11, die mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan EFN 158 "Baumarkt mit Bürohaus Grenzweg" festgesetzten maximalen Verkaufsflächen wesentlich zu erweitern, was städtebaulich als sinnvoll angesehen wird. Die Erweiterung ist nur über ein Planverfahren möglich.

zu 2.:

Im Entwurf des Flächennutzungsplanes ist die Fläche

- zum Teil als Sondergebiet Handel (§ 11 BauNVO) und
- zum Teil als gemischte Baufläche (§ 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO) dargestellt.

Das festgesetzte Sondergebiet im Bebauungsplan steht nicht im Widerspruch zur Darstellung im Entwurf des Flächennutzungsplanes.

Das festgesetzte eingeschränkte Gewerbegebiet ist im Entwurf Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche dargestellt. Diese Zielstellung ist nach den Untersuchungen im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes auf Grund der Standortbelastungen durch Lärm nicht umsetzbar.

Die Ausweisung eines eingeschränkten Gewerbegebietes – als einzige mögliche Alternative – trägt dem Schutzanspruch der bestehenden Wohnbebauung Grenzweg Nordhäuser Straße und der geplanten Wohnbebauung südlich der Augsburger Straße Rechnung (siehe auch Punkte 1.5.5 und 2.1). Die gewollte Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung überschreitet nicht den Rahmen der Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan.

1.5 Bestandsdarstellung

1.5.1 Lage des Geltungsbereiches im Stadtgebiet

Das Plangebiet befindet sich ca. 4 km nördlich der Altstadt, zwischen Nordhäuser Straße / Hannoverscher Straße / Grenzweg und Augsburger Straße.

Es ist umgeben von bestehender und geplanter Wohnbebauung:

- Nördlich des Grenzweges die 1 - 2geschossige Einfamilienhausbebauung mit großen Hausgärten.
- Östlich der Nordhäuser Straße die 11geschossige Wohnbebauung des Wohngebietes Berliner Platz mit dem Wohngebietszentrum (nur 200 m vom Plangebiet entfernt).
- Südlich der Augsburger Straße die geplante 3 - 4geschossige Bebauung der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme Nordhäuser Straße (EW 002), Bebauungsplangebiet "Wohnquartier Nord" (ANV 423).

Auf den Schutz der genannten Wohnbebauung außerhalb des eigentlichen Baugebietes sind die Festsetzungen des Bebauungsplanes vorrangig abzustellen.

1.5.2 Planungen im Umfeld des Geltungsbereiches

Im Umfeld des Plangebietes existieren folgende Planungen:

- Die Masterplanung für die Erfurter Großwohnsiedlungen (Stadtratsbeschluss vom 24.04.2002).
- Der rechtsverbindliche Bebauungsplan der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme Nordhäuser Straße (EW 002) Bebauungsplan "Wohnquartier Nord" (ANV 423).

1.5.3 Aktuelle Nutzungen / Eigentumsverhältnisse

Das Baugebiet ist zu ca. 90 % bebaut u.a. mit einem OBI-Baumarkt mit integriertem Bürohaus, einem Gartencenter und den erforderlichen Stellplätzen.

In Verbindung mit der Errichtung des Baumarktes wurde der vorhandene Wirtschaftsweg an der östlichen Grenze des Baumarktes als Fuß-Radweg ausgebaut.

An der Ecke Nordhäuser Straße / Augsburgs Straße ist nach 1990 eine Tankstelle mit zwei Waschstraßen neu errichtet worden. Am Grenzweg befindet sich ein Garagenkomplex sowie ein Lebensmittel-Discountmarkt..

Die Flächen des Plangebietes befinden sich vollständig in privater Hand eines Eigentümers bzw. einer Eigentümergemeinschaft.

1.5.4 Technische Infrastruktur

Das Plangebiet ist über die Nordhäuser Straße gut mit allen Stadtteilen, dem Zentrum und dem überregionalen Straßennetz verbunden.

Mit 2 Haltestellen der Stadtbahn – Haltepunkte Warschauer Straße und Berliner Platz – verfügt das Gebiet über eine leistungsfähige ÖPNV-Anbindung.

Die Hauptverkehrserschließung von Sondergebiet und eingeschränktem Gewerbegebiet erfolgt über die Augsburgs Straße, die über einen ausgebauten Knoten mit Abbiegestreifen und Lichtsignalregelung an die Nordhäuser Straße angebunden ist. Eine weitere Erschließung des Plangebietes ist zusätzlich über den Grenzweg möglich.

Mit Realisierung der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme EW 002 und geplantem Ausbau des "Gärtnerweges" besteht für das Plangebiet auch die Möglichkeit, über einen Fuß-Radweg die Universität und das Klinikum Nordhäuser Straße zu erreichen.

Mit dem Bau des OBI-Baumarktes und der Herstellung der äußeren Erschließung für das "Wohngebiet Nord" (ANV 423) der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme EW 002 wurden alle Voraussetzungen geschaffen, künftige Baumaßnahmen im Plangebiet an alle stadtechnischen Medien anschließen zu können.

Der vorhandene Fußweg zwischen dem Baumarkt und dem Gewerbegebiet, welcher den Grenzweg mit der Augsburgs Straße verbindet, wird mit der östlichen Erweiterung des Sondergebietes überbaut und durch ein Gehrecht im Gewerbegebiet ersetzt.

1.5.5 Umweltsituation

Auf Grund der das Plangebiet tangierenden Hannoverschen Straße und der Nordhäuser Straße sowie durch Gewerbeimmissionen (Tankstelle / Waschstraßen) wirken erhöhte Lärmimmissionen auf das Plangebiet ein.

Dadurch, dass das Plangebiet umgeben ist von bestehender und geplanter Wohnbebauung ist es erforderlich, Festsetzungen zu treffen für künftige Betriebe und Anlagen im Plangebiet.

Während der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde bezüglich der zulässigen Geräuschemissionen der Gewerbegebiete das Gutachten der Lärmschutzberatung Steger & Piening GmbH erstellt (Bericht Nr.1982/B1/stg vom 11.12.2001) mit folgendem Ergebnis:

Das eingeschränkte Gewerbegebiet wird gemäß § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO nach den Eigenschaften von Betrieben und Anlagen hinsichtlich der zulässigen Geräuschemission in Form von immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegeln festgesetzt, zum Schutz der nördlich, östlich und südlich an das Plangebiet angrenzenden Wohnbebauung und des Bürohauses im Sondergebiet. Es wurden maximal zulässige Geräuschemissionskontingente in Form von immissionswirksamen, flächenbezogenen Schalleistungspegeln für die gewerblich genutzte Fläche festgelegt. Deren Einhaltung wird beim Bau oder bei immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren bei Neu- oder Umplanungen von der Genehmigungsbehörde überprüft. Die zulässigen Emissionsanteile können in die entsprechenden Bau- und Betriebsgenehmigungen aufgenommen werden.

Durch bestehende und aufgegebene Nutzung ist das Plangebiet zum großen Teil versiegelt. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ANV 543 sind keine Flächen bekannt, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind.

2. Begründung der Festsetzungen

Die beiden Gebiete des Bebauungsplanes "Sondergebiet" und "eingeschränktes Gewerbegebiet" erfahren aufgabenbedingt eine stark differenzierte Festsetzung in der Planzeichnung.

Sondergebiet:

Mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan EFN 158 wurde das Gebiet bereits als Sondergebiet – Baumarkt mit Bürohaus Grenzweg – festgesetzt; diese Baugebietsfestsetzung wird beibehalten, da die Art der baulichen Nutzung unverändert bleibt.

Aus der Zielstellung der Eigentümergemeinschaft, die vorhandene Verkaufsfläche von 8.200 m² um 2.900 m² zu erhöhen, wurde ein städtebaulicher Entwurf erarbeitet. Dieser hat nach Abstimmung innerhalb der Stadtverwaltung bereits seine Festsetzung in der Planzeichnung des Vorentwurfes des Bebauungsplanes gefunden mit der entsprechenden Darstellung einer baulichen Erweiterung, der Erweiterung des Freilagers Gartenmarkt und der teilweisen Neuordnung sowie Erweiterung des Parkplatzes (vergleichbar den Darstellungen eines Vorhaben- und Erschließungsplanes).

Der dabei überplante Fuß-Radweg wird im Sondergebiet ersetzt durch ein öffentliches Wegerecht.

Eingeschränktes Gewerbegebiet:

Hier werden Regelungen getroffen zur Art der baulichen Nutzung und zum Maß der baulichen Nutzung durch Festsetzung der GRZ und der maximal zulässigen Gebäudehöhe.

Weiterhin erfolgen Pflanzfestsetzungen zur notwendigen Einpassung des Plangebietes in das Umfeld sowie zur Baumerhaltung und zur Neuanpflanzung

2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

zu 1.1 Art der baulichen Nutzung im Gewerbegebiet

Der Entwurf des Flächennutzungsplanes der Stadt stellt für diesen Teil des Bebauungsplanes eine gemischte Baufläche dar (Mischgebiet nach § 6 BauNVO), vorrangig zum Schutz der benachbarten Baugebiete (Eigenheimbebauung Grenzweg, Wohnbebauung Wohngebiet Berliner Platz, geplante Wohnbebauung Wohnquartier Nord).

Im Ergebnis der vorgenommenen Untersuchungen (schalltechnisches Gutachten) im Rahmen der Erarbeitung des Vorentwurfes des Bebauungsplanes muss festgestellt werden, dass auf Grund der bestehenden Standortbelastungen durch Lärm die Baugebietsfläche ungeeignet ist für eine Wohnbebauung. D.h. auch, die Ausweisung eines Mischgebietes (§ 6 BauNVO) ist nicht möglich, da in einem Mischgebiet Wohnen und gewerbliche Nutzung, die das Wohnen nicht wesentlich stört, gleichberechtigt zulässig sind.

Da aber der Schutz der benachbarten Baugebiete mit fast ausschließlicher Wohnnutzung weiter Ziel der Stadt sein muss, wurde im Bebauungsplan ein eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt.

Als "eingeschränktes Gewerbegebiet" ist ein GE-Gebiet zu verstehen, in dem Gewerbebetriebe, insbesondere Handwerksbetriebe, zulässig sind, die das Wohnen nicht wesentlich stören (das zu schützende Wohnen ist hier die umgebende Wohnbebauung außerhalb des Plangebietes), ferner Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude sowie Wohnungen nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO.

Die Hauptnutzung "Gewerbebetriebe" wird nach der Zweckbestimmung des § 8 Abs. 1 BauNVO nicht ausgeschlossen, sondern lediglich einer differenzierten Regelung unterworfen. Dies lässt § 1 Abs. 5 und Abs. 6 Nr. 2 BauNVO ausdrücklich zu, soweit die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets gewahrt bleibt.

Im eingeschränkten Gewerbegebiet ist die allgemeine Wohnnutzung nicht möglich. Was jedoch den Störgrad der zulässigen Gewerbebetriebe eines derart eingeschränkten Gewerbegebietes betrifft, besteht zu einem Mischgebiet kein Unterschied.

zu 1.1.2.

Vor dem Hintergrund zurückgehender Einwohnerzahlen im Stadtgebiet (im Wohngebiet Erfurt-Nord hat sich in den vergangenen 10 Jahren die Einwohnerzahl von 45.000 Einwohner auf 30.000 Einwohner reduziert) ist es dringend notwendig, dass die Wohngebietszentren, die Stadtteilzentren (z.B. Magdeburger Allee) und die

Altstadt in ihrer Funktion als lebendige Kernräume der verbrauchernahen Versorgung mit Waren des kurz- und mittelfristigen Bedarfs erhalten bleiben und sich auch weiterentwickeln können.

Daher ist es erforderlich, Handelssortimente vorwiegend für die einzelnen Zentren vorzuhalten. Das erfordert auf der anderen Seite den Ausschluss von Einzelhandel außerhalb dieser Bereiche.

Die Entfernung des Plangebietes ANV 543 zum angrenzenden Wohngebietszentrum Berliner Platz beträgt nur 200 m, sodass dieses Zentrum auch die Versorgung der wenigen Einwohner am Grenzweg und der künftig geplanten Wohnbebauung im Bereich des "Wohnquartiers Nord" übernehmen kann.

Mit der vorliegenden Masterplanung zu den Plattenbaugebieten haben sich die Wohnungsunternehmen und die Stadt (Stadtratsbeschluss vom 24.04.2002) verständigt, dass die Wohngebiete zu kleineren lebensfähigen Wohngebieten zurückgebaut werden. Dass dieses städtebauliche Ziel gelingt, wird wesentlich davon abhängen, ob es gleichfalls gelingt, den einzelnen Wohngebieten – auch bei reduzierter Einwohnerzahl – ihre Versorgungsmittelpunkte, d.h. ihr Zentrum zu erhalten.

Ein Leerstand von derzeit 8 – 14 % in den Zentren zeigt das Problem der Wohngebietsmittelpunkte.

Es ist also nach Möglichkeit zu verhindern, dass mit neuen Verkaufseinrichtungen außerhalb der Wohngebiete der Bestand der Wohngebietszentren – im vorliegenden Fall das Wohngebietszentrum Berliner Platz – weiter gefährdet wird.

Im eingeschränkten Gewerbegebiet soll die Errichtung neuer Einzelhandelsbetriebe unzulässig sein. Gleichwohl soll bestehenden Einzelhandelsbetrieben ein planungsrechtlicher Bestandsschutz vermittelt werden, der nach einem Verlust der baulichen Anlage eine Neuerrichtung an gleicher Stelle ermöglicht und bauliche Änderungen ohne Erweiterung gewährleistet.

Die rechtlichen Voraussetzungen für die Anwendung der sogenannten Fremdkörperfestsetzung nach § 1 Abs. 10 BauNVO sind gegeben.

In einem vergleichbaren Fall hat das BVerwG die Anwendung auch dann für zulässig erachtet, wenn die Anlage zwar nach der allgemeinen Baugebietsvorschrift zulässig war aber nach § 1 Abs. 5 und 6 ausgeschlossen wurde (siehe BVerwG Beschluss vom 11.05.1999 – 4 BN 15.99).

Der im Übrigen geltende Ausschluss von Einzelhandel nach § 1 Abs. 5 i.V.m. Abs. 9 BauNVO stellt auf besondere städtebauliche Gründe ab, die darin zu sehen sind, dass es das Ziel der Stadt ist, den anderweitigen Gewerbebetrieben größere Entfaltungsmöglichkeiten zu sichern.

Den Nachweis einer Gefährdung anderer Einzelhandelsstandorte setzt diese Festsetzung nach dem oben genannten Urteil des BVerwG damit nicht voraus.

zu 1.1.3

Im nordöstlichen Teil des Gewerbegebietes wurde ein Einzelhandelsbetrieb für Lebensmittel von maximal 1.200 m² Bruttogeschossfläche und maximal 900 m² Verkaufsfläche genehmigt. Grundlage dafür war ein gerichtlicher Vergleich vom 16.3.2004 zwischen der Stadt Erfurt und einem Investor, in dem sich die Stadt Erfurt zur Erteilung einer dementsprechenden Baugenehmigung verpflichtet hat.

zu 1.1.4

Dem Status des eingeschränkten Gewerbegebietes entsprechend werden die allgemein zulässigen Lagerplätze ausgeschlossen, da Lagerplätze allgemein störende Immissionen verursachen und diese auch das Orts- und Landschaftsbild in der Regel verunstalten.

zu 1.1.5

Dem Status des eingeschränkten Gewerbegebietes entsprechend sind Vergnügungsstätten hier nicht zulässig. Diese Nutzungen sind der Innenstadt mit ihrer Cityfunktion sowie anderen Stadtteilzentren vorbehalten.

zu 1.2 Art der baulichen Nutzung im Sondergebiet

Entsprechend dem Stadtratsbeschluss vom 02.07.2003 wird die von der Eigentümergemeinschaft beantragte Verkaufsflächenerweiterung auf 11.100 m² bestätigt und hier festgesetzt.

zu Maß der baulichen Nutzung

Für das SO-Gebiet wurde die GRZ aus dem rechtsverbindlichen Vorhaben- und Erschließungsplan EFN 158 mit 0,8 übernommen und eine maximal zulässige Gebäudehöhe mit 15 m (für das Bürohaus 25 m) über Oberfläche Straße entsprechend dem Gebäudebestand eingetragen.

Für das Gewerbegebiet wurden die gleichen Werte für GRZ und Gebäudehöhe festgesetzt, da städtebaulich eine Verdichtung und eine 4 - 5geschossige Bebauung an der vorhandenen Straßenbahnhaltestelle und in der Nähe des Wohngebietszentrums ermöglicht werden soll.

2.2 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Die aufgenommenen Festsetzungen zur Kontingentierung der zulässigen Geräuschemissionen wurden übernommen aus dem vorliegenden Gutachten Steger & Piening GmbH vom 11.12.2001.

Die Geräuschkontingentierung wurde mit Hilfe von immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegeln vorgenommen.

Mit der Tallage der Stadt Erfurt sind besondere städtebauliche Gründe gegeben, die eine Verminderung der luftverunreinigenden Emissionen von Feuerungsanlagen erforderlich machen. Mit der Umsetzung von EU-Recht im Rahmen der 22. BImSchV gelten neue strengere Immissionsgrenzwerte.

Die Vorbelastungswerte der Stadt Erfurt sind schon sehr hoch, so dass alle Möglichkeiten der Emissionsminderung ausgeschöpft werden müssen. Im Bebauungsplan wurde daher festgesetzt, dass nach seinem Inkrafttreten flüssige und feste Brennstoffe nicht mehr verwendet werden dürfen.

2.3 Grünflächen

Auf der Grundlage einer Baumerfassung sind in Planzeichnung und Text der Erhalt einzelner Bestandsbäume und insbesondere der Erhalt der standortprägenden alten Pappelreihe festgesetzt.

Zum Schutz der den Standort umgebenden Wohnbebauung Grenzweg, Nordhäuser Straße, Augsburgs Straße und zur optisch verträglichen Einpassung des Standortes in den Stadtraum werden Grünzäsuren an Grenzweg und Nordhäuser Straße und eine weitere Baumreihe nördlich des Fußweges Augsburgs Straße festgesetzt. Über die Pflanzfestsetzungen in dem eingeschränkten Gewerbegebiet ist – zur Anbindung an die öffentlichen Verkehrsflächen – die Anlage notwendiger Zu- und Ausfahrten zulässig (d.h. auch, es sind hier keine Stellplätze zulässig) .

Die vorliegende Planung der Eigentümergemeinschaft zur Erweiterung des Baumarktes / Gartencenters erlaubt für das Sondergebiet detaillierte Grünfestsetzungen in der Planzeichnung.

Die unmittelbare Nachbarschaft von bestehender Eigenheimbebauung Grenzweg und Freifläche / Freilager Gartencenters erfordert spezielle Festsetzungen zur Bepflanzung.

2.4 Gehrecht

Die bestehende Fuß- und Radwegeverbindung zwischen Augsburgs Straße und Grenzweg wird mit Erweiterung des Baumarktes / Gartencenters überplant. Diese Verbindung soll an anderer Stelle mit der Festsetzung eines Gehrechtes planungsrechtlich gesichert werden.

3. **Hinweise**

zu Gewerbegeräuschmissionen

Der Hinweis wurde gegeben um klarzustellen, wie im Genehmigungsverfahren der Teil "Gewerbegeräuschmissionen" zu beachten ist zum Schutz der umgebenden Wohnbebauung außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ANV 543.

zu Archäologische Bodenfunde

In diesem Bereich des Stadtgebietes wurden bereits zahlreiche archäologische Funde gemacht. Daher ist es notwendig, für das Plangebiet diesen Hinweis aufzunehmen.

zu Schallschutz

Dieser Hinweis informiert darüber, dass das Plangebiet vorbelastet ist durch die Einwirkungen von Verkehrs- und Gewerbelärm. Diese Vorbelastung ist beachtlich bei der Planung sensibler Nutzungen (Büros, Betriebswohnungen).

4. Umweltbelange

Nach allgemeiner Vorprüfung gemäß § 3c UVPG durch das Umwelt- und Naturschutzamt als innerhalb der Stadtverwaltung Erfurt für die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) zuständige Behörde ist das Vorhaben nicht mit erheblichen nachteiligen Umwelteinwirkungen verbunden. Die Durchführung der UVP ist daher nicht erforderlich.

4.1 Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe

4.1.1 Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung

Grundlage der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung bildet der im Bebauungsplan festgesetzte Eingriff in Natur- und Landschaft nach § 18 BNatSchNeuregG vom 25. März 2002. Betrachtet wird in der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung nur das im Bebauungsplan ausgewiesene Sondergebiet, da in den ausgewiesenen Gewerbegebieten schon die maximal versiegelbare Fläche entsprechend der Festsetzung einer GRZ von 0,8 erreicht ist und somit kein auszugleichender Eingriff mehr stattfinden kann.

Auf Grundlage des Bilanzierungsmodells der Eingriffsregelung in Thüringen (TMLNU 2003) ergibt sich für den Geltungsbereich folgende Flächenbilanz.

Tabelle 1: Flächenbilanz Geltungsbereich, Bestand

Code	Biotop-/Nutzungstyp	Fläche (m ²)	Biotopwert*	Flächenwert (m ²)
9142	ehemalige Gewerbeflächen, voll versiegelt	2217,00	0	0,00
9219	sonstige Straßenverkehrsflächen, teilversiegelt	2119,50	0,5	1059,75
6220	Gebüsch, Gehölzflächen	1200,50	3	3601,50
	Summe	5537,00		4662,25

Tabelle 2: Flächenbilanz Geltungsbereich, Planung

Biototyp, Festsetzung	Fläche (m ²)	Biotopwert*	Flächenwert (m ²)
Sondergebiet, versiegelt	4932,00	0	0,00
Gehölz- und sonstige Grünflächen	605,00	3,5	2117,5
Summe	5537,00		2117,50

* gem. Eingriffsregelung in Thüringen, Bilanzierungsmodell (TMLNU 2003)

Die aufgestellte Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung ergibt ein Defizit von einem Flächenwert von 2544,75 m². Um dieses Defizit auszugleichen wird eine externe Ausgleichsmaßnahme festgesetzt, da im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht ausreichend Flächen für die notwendige Kompensation vorhanden sind. Bei der externen Ausgleichsmaßnahme handelt es sich um eine Gehölzpflanzung als Heckenpflanzung entlang eines Feldweges in der Gemarkung Waltersleben, Flur 2, Flurstücke 74 und 80 (teilweise) mit einer Flächengröße von 1300 m². Die Pflanzliste, der Anlage 6.3 ist anzuwenden.

4.1.2 Ersatzpflanzungen von Bäumen

Durch die Überlagerung dieses Bebauungsplanes ANV 543 mit dem rechtskräftigen Vorhaben- und Erschließungsplan EFN 158 werden Baumersatzpflanzungen notwendig. Es handelt sich hierbei um den Wegfall von 20 Bäumen, die im Vorhaben- und Erschließungsplan EFN 158 festgesetzt sind und für die im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplanes ANV 543 gleichwertiger Ersatz geschaffen werden muss.

Zum Ausgleich für den Verlust von 16 *Tilia cordata*, 4 *Fraxinus excelsior* und einem *Quercus robur* sind 20 Laubbäume 1. Ordnung, 18/20 cm Stammumfang zu pflanzen. Die Maßnahmen werden im Erschließungsvertrag geregelt.

5. Folgekosten

Die Flächen im Plangebiet sind Flächen im privaten Eigentum. Der Bebauungsplan ANV 543 setzt keine öffentlich gewidmeten Flächen zusätzlich zum rechtsverbindlichen Vorhaben- und Erschließungsplan EFN 158 fest, sodass der Stadt mit der vorliegenden Planung keine Aufwendungen entstehen.