

Impressum



Amt für Stadtentwicklung
und Stadtplanung

Bearbeiter
Frau C. Schatz

Prüfer
Herr J. Eichenberg

Datum
08.12.2011

INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
1. ALLGEMEINE BEGRÜNDUNG	5
1.1 Planerfordernis	5
1.2 Verfahrensverlauf	6
1.3 Geltungsbereich	7
1.4 Übergeordnete Planungen	8
1.5 Verbindliche Bauleitplanung	10
1.6 Bestandsdarstellungen	10
1.7 Allgemeine Planungsziele	13
2. BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN NACH § 9 ABS. 1 ff.	18
2.1 Art der baulichen Nutzung	18
2.2 Maß der baulichen Nutzung	26
2.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	28
2.4 Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze	29
2.5 Verkehrsflächen - Ein- und Ausfahrten sowie der Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen	29
2.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB	30
2.7 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	31
2.8 Verwendungsverbot bestimmter luftverunreinigender Stoffe	31
2.9 Vorkehrungen vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes	31
2.10 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs.1 NR. 25 BauGB	32
3. BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN NACH § 9 ABS. 4 BAUGB IN VERBINDUNG MIT § 83 THÜRBO	35
3.1 Werbeanlagen	35
3.2 Dachform und Dachneigung	35

3.3	Einfriedungen	36
3.4	Mülltonnenstandplätze	36
3.5	Grüngestaltung	36
4.	VER- UND ENTSORGUNG DES PLANGEBIETES	37
5.	FLÄCHENBILANZ	37
6.	NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN GEM. § 9 ABS. 6 BAUGB	38
7.	HINWEISE ZUM PLANVOLLZUG	38
7.1	Bodenfunde	38
7.2	Kampfmittelbeseitigung	38
7.3	Abriss von Gebäuden	38
7.4	Schadstoffhaltige Böden und Bausubstanz	38
7.5	Fluglärm	43
7.6	Einsichtnahmemöglichkeit von Vorschriften	43
8.	PFLANZLISTE	44
9.	ANLAGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN	46

1. Allgemeine Begründung

1.1 Planerfordernis

Mit der 1. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes "EFS 033 Weimarische Straße, Teilgebiet 1" werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Neuausrichtung des gesamten Geltungsbereiches östlich des Sorbenweges und insbesondere für eine städtebauliche Neuordnung der Gewerbebrache der ehemaligen Firma Topf & Söhne zwischen Weimarische Straße, Rudolstädter Straße, Planstraße A (neu: Sorbenweg) und Sorbenweg geschaffen.

Der Geltungsbereich ist durch umfangreiche, ehemals industriell genutzte Flächen in unmittelbarer Nachbarschaft von Wohngebieten (Gemengelage) gekennzeichnet, die seit 1990 bereits teilweise gewerblich nachgenutzt werden. Dabei sind sowohl die bereits realisierten Folgenutzungen als auch die Baustruktur sehr heterogen ausgeprägt.

Insbesondere die Gewerbebrache Topf & Söhne stellte mit der leerstehenden Bausubstanz in äußerst schlechtem Bauzustand einen städtebaulichen Missstand dar.

Im Mittelpunkt des Änderungsverfahrens stehen zwei Ziele:

1. Die Schaffung neuer Entwicklungsperspektiven für die Gewerbebrache Topf & Söhne auf den Grundlagen einer mit der Stadt abgestimmten Konzeption des Eigentümers der Flächen.
2. Die Änderung der Zulässigkeit von bestimmten Einzelhandelsbetrieben entsprechend der geänderten planerischen Konzeption in den Gewerbegebieten.

Der Bebauungsplan schließt bisher Einzelhandelsbetriebe jeder Art aus.

Mit dem Beschluss der Erfurter Sortimentsliste wird eine sachgerechte Feindifferenzierung von Einzelhandelsbetrieben nach Zentrenrelevanz möglich. Damit können entsprechend der inzwischen geänderten planerischen Konzeption selektiv solche Sortimente zugelassen werden, die nachweislich für die Erhaltung und Entwicklung des Stadtzentrums und der zentralen Versorgungsbereiche nicht von Bedeutung sind.

1.1.1. Weitere Ziele und Änderungen

Die Änderung des Bebauungsplanes verfolgt ferner folgende Ziele:

- Beschränkung der Zulässigkeit von Einzelhandel auf bestimmte Gewerbegebiete innerhalb des Stadtgebietes, um in anderen Gewerbegebieten Flächen für produzierende und dienstleistende Gewerbebetriebe zu sichern.
- Zulässigkeit von nicht zentrenrelevantem Einzelhandel in den Gewerbegebieten.
- Konzentration von großflächigen nicht zentrenrelevantem Einzelhandel im Sondergebiet SO 3.
- Geordnete städtebauliche Entwicklung der Gewerbebrache Topf & Söhne.
- Sicherung eines musealen Erinnerungsortes Topf & Söhne in den beiden oberen Etagen des ehemaligen Verwaltungsgebäudes der Firma Topf & Söhne und Vermeidung von Beeinträchtigungen dieser Funktion durch angrenzende Nutzungen; Sicherung einer dem Erinnerungsort angemessenen Außenanlage.
- Neuordnung der Nutzungen auf dem ehemaligen Gelände der Firma Topf & Söhne:
 - Festsetzung eines Wohngebietes zur Arrondierung der vorhandenen
 - Wohnbebauung Saalfelder Straße und Nonnenrain.
 - Konzentration von Einzelhandelsflächen in einem Fachmarktzentrum.

- Neuordnung der inneren verkehrlichen Erschließung unter Vermeidung von Durchgangsverkehr für die Rudolstädter Straße und den Nonnenrain.
- Herausnahme der Freihalteflächen Verkehr auf der Fläche zwischen Rudolstädter Straße, Weimarische Straße und Jenaer Straße.
- Neuregelung der Fremd- und Eigenwerbung.
- Erweiterung des Geltungsbereichs im Bereich Weimarische Straße zur Einordnung eines Vollknotens Weimarische Straße / Sorbenweg zur Anbindung der Flächen zwischen Sorbenweg und Rudolstädter Straße.
- Neuregelung der Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.

Das Sondergebiet (SO1) für Zwecke der Verwaltung an der Weimarischen Straße und das Wohngebiet (ehemals WA) an der Saalfelder Straße sind von der Änderung nur mittelbar berührt. Die Mischgebiete (MI1 und MI2) an den Straßen Nonnenrain und Spielbergtor werden durch Festsetzung der Geschossigkeit, der Baugrenzen und Bauweise, an die gründerzeitlichen Baustrukturen im Nonnenrain angepasst. Die Gewerbegebiete (ehemals GE(1) - GE(2)) umschlossen von Weimarische Straße, Jenaer Straße und Rudolstädter Straße werden in Art der Nutzung neu geregelt. Festsetzungen zum Maß der Nutzung und Bauweise der Gebäude bleiben bestehen. Die nicht überbaubare Grundstücksfläche, die als Freihaltebereich für eine mögliche Straßenverbindung Planstraße A (neu: Sorbenweg), Jenaer Straße, Hermsdorfer Straße gedacht war, wird nicht mehr benötigt und kann daher entfallen.

Die ehemaligen Gewerbegebiete GE5 und GE6 werden im Änderungsbereich verkleinert zugunsten des Sondergebietes Fachmarktzentrum. Die Festsetzungen zur Art der Nutzung werden neu geregelt. Festsetzungen zum Maß der Nutzung und zur Bauweise der Gebäude bleiben bestehen.

1.2 Verfahrensablauf

Der derzeit rechtskräftige Bebauungsplan EFS 033 „Weimarische Straße, Teilgebiet 1“ wurde in der Fassung vom 17.05.2004 am 15.06.04 durch den Stadtrat beschlossen, am 27.07.04 genehmigt, am 03.08.04 ausgefertigt und am 13.08.04 im Amtsblatt Nr.15 bekannt gemacht.

Am 19.09.2007, Beschluss-Nr. 191/2007, hat der Stadtrat die Aufstellung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes EFS 033, Weimarische Straße, Teilgebiet 1“ beschlossen, mit Bekanntmachung erfolgte im Amtsblatt Nr.19 der Landeshauptstadt Erfurt am 19.10.2007.

Am 19.12.2007, Beschluss-Nr. 282/2007 wurde der Stadtratsbeschluss zum Vorentwurf in Varianten mit frühzeitiger Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB des Bebauungsplanes EFS 033 "Weimarische Straße, Teilgebiet 1/ Erinnerungsort Topf & Söhne" beschlossen. Die Bekanntmachung im Amtsblatt Nr.1 der Landeshauptstadt Erfurt am 18.01.2008. Der Vorentwurf hat ausgelegen zur Beteiligung der Behörden und Öffentlichkeit in der Zeit vom 28.01.2008 - 29.02.2008.

Die Billigung des Entwurfs erfolgte mit Beschluss Nr. 000509/08 am 17.12.2008. Der Entwurf wurde bekannt gemacht im Amtsblatt Nr. 1 am 23.01.2009 und hat ausgelegen zur Beteiligung in der Zeit vom 02.02.2009 bis zum 06.03.2009.

Eine Feststellung der formellen und materiellen Planreife erfolgte für einen Teilbereich nach § 33 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB am 26.06.2009.

Nach der Rechtsauffassung der höheren Verwaltungsbehörde war in der Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung nicht im erforderlichen Umfang bekannt gemacht worden, welche Arten umweltrelevanter Informationen verfügbar sind.

Um diesen Rechtsmangel auszuräumen wurde eine erneute diesen Anforderungen genügende öffentliche Auslegung des Entwurfes im Amtsblatt Nr.8 am 29.04.2011 bekannt gemacht und in der Zeit vom 09.05.2011 bis 10.06.2011 durchgeführt.

Zur Sicherung der Planungsziele wurde die Veränderungssperre VSO18 EFS033 am 04.05.2011 erlassen und am 20.05.2011, Nr. 9 bekannt gemacht.

Aufgrund der Änderungen von Art und Maß der baulichen Nutzung und Flächenneuverteilungen wurde im Rahmen des Änderungsverfahrens der Grünordnungsplan überarbeitet und mit neuer Rechtslage ein Umweltbericht erstellt.

1.3 Geltungsbereich

Der Grenzverlauf des Geltungsbereichs kann anhand der zeichnerischen Festsetzungen aus der Planzeichnung entnommen werden.

Die zeichnerische Festsetzung verläuft wie folgt:

- im Norden: **Weimarische Straße** - entlang der nördlichen Gehwegseite des südlichen Gehwegs Weimarische Straße bis zum Flurstück 83/2 Mitte, Flur 159, ab Mitte 83/2, Flur 159 verspringt die Geltungsbereichsgrenze auf die nördliche Seite der Weimarischen Straße um auf Höhe des Flurstücks 129/3 wieder auf die nördliche Gehwegseite des südlichen Gehwegs bis zur Jenaer Straße zu verspringen
- im Osten: **Jenaer Straße** - entlang der östlichen Gehwegseite des westlichen Gehwegs von der Weimarischen Straße bis zur Rudolstädter Straße
- im Süden: **Rudolstädter Straße, Saalfelder Straße, Sorbenweg, Nonnenrain** - entlang der südlichen Grenze der Rudolstädter Straße bis zur Einmündung Saalfelder Straße nördlicher Straßenrand, weiter bis westliche Straßenseite Sorbenweg, entlang Sorbenweg bis südliche Straßenseite Nonnenrain
- im Westen: **Wihlhelm-Busch-Straße** - entlang der östlichen Straßenseite



Die Wahl des Geltungsbereiches orientiert sich im Wesentlichen am bislang rechtskräftigen Bebauungsplan. Der Geltungsbereich wurde im Bereich der Weimarischen Straße jedoch zum einen erweitert zur Aufnahme von Verkehrsflächen für den Vollknoten Weimarische Straße / Sorbenweg. Dieser Vollknoten ist zu Zwecken der verkehrlichen Anbindung des Sondergebietes 3, Fachmarktzentrum, notwendig.

Zum anderen wurde der Geltungsbereich im Bereich der Rudolstädter Straße um die öffentlichen Grünflächen des rechtskräftigen Bebauungsplanes verkleinert.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst Flurstücke der Gemarkung Erfurt (EFT), Flur 15, 158 159 und 160 (Stand 01/2010).

1.4 Übergeordnete Planungen

1.4.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Die Stadt Erfurt nimmt gemäß Grundsatz 2.2.5 des Landesentwicklungsplanes (2004) als Oberzentrum Versorgungsaufgaben für das Umland wahr und hält unter anderem Güter des spezialisierten Bedarfs vor. Laut Ziel 3.2.1 ist die Ansiedlung, Erweiterung und wesentliche Änderung von Einzelhandelsgroßprojekten in Zentralen Orten höherer Stufe zulässig. Grundsatz 3.2.3 sieht vor, dass Einzelhandelsgroßprojekte in städtebaulich integrierter Lage und mit einer den örtlichen Gegebenheiten angemessenen Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) errichtet werden. Gemäß Grundsatz 3.2.4 soll sich die Verkaufsfläche der Einzelhandelsgroßprojekte an der zentralörtlichen Versorgungsstruktur orientieren. Die wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung, die Funktionsfähigkeit der Innenstädte und die Funktionsfähigkeit der Handelsstruktur des Zentralen Ortes sowie benachbarter Zentraler Orte sollen nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

Der Regionalplan Mittelthüringen (2011) stellt das Plangebiet als Siedlungsfläche Bestand dar. Allgemein soll entsprechend Grundsatz 2-1 durch Innenentwicklung, Revitalisierung von Siedlungskernen, Erhöhung der Flächenproduktivität, Verbesserung der Infrastruktureffizienz, Sicherung von Freiräumen und Freihaltung von Retentionsflächen ein Beitrag zur nachhaltigen Siedlungsentwicklung erreicht werden. Grundsatz 2-2 gibt vor, im Rahmen der Siedlungsentwicklung die Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgen und Erholen so zu ordnen, dass räumlich bedingter Verkehrsaufwand reduziert und einer Zersiedelung der Landschaft entgegengewirkt wird. Grundsatz 2-3 regelt, dass im Rahmen der Siedlungsentwicklung bestehende Baugebiete auszulasten sind und aufgrund ihrer Lage, Größe, Erschließung und Vorbelastung geeignete Brach- und Konversionsflächen nachgenutzt werden, bevor im Außenbereich Neuausweisungen erfolgen. Gemäß Grundsatz 2-10 soll speziell für die regional bedeutsame Konversions- und Brachfläche "Erfurt / Gewerbebrache Weimarische Straße (südlich)" der baulichen Nachnutzung entsprechend der vorgegebenen Entwicklungsoption "Industrie / Gewerbe" unter Beachtung des teilweise vorhandenen Denkmalschutzstatus' ein besonderes Gewicht beigemessen werden.

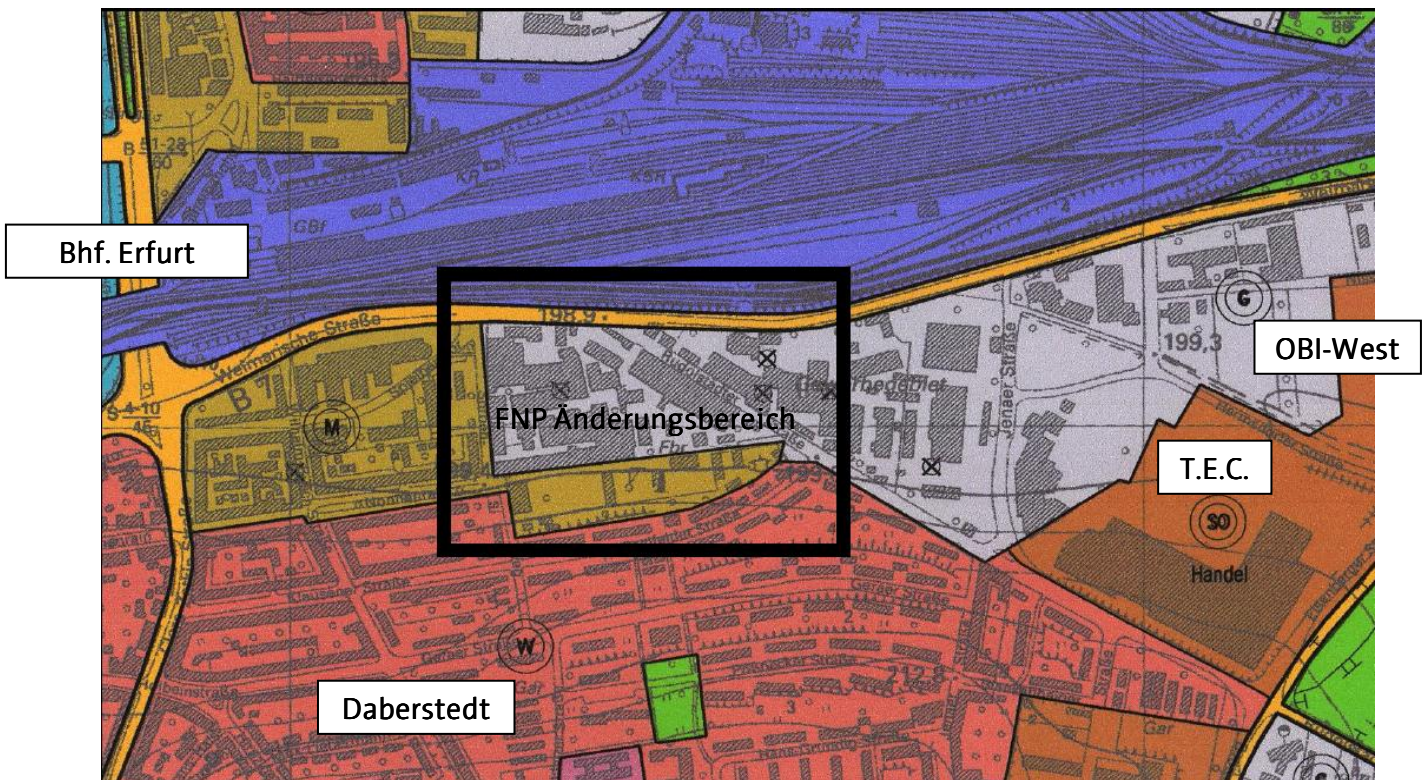
Die mit dem Bebauungsplan verfolgten Planungsziele stehen im Wesentlichen in Übereinstimmung mit den genannten Erfordernissen der Raumordnung. Den unter 2-10 genannten Entwicklungsoptionen der Brachflächen wird mit Gewerbeflächen, dem Erinnerungsort Topf & Söhne, dem Ausschluss von Einzelhandel mit zentrenrelevanten Kernsortimenten und Wohnbauflächen als Arrondierung zur vorhandenen Wohnbebauung entsprochen.

1.4.2 Flächennutzungsplanung

Im Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Erfurt (wirksam mit Veröffentlichung vom 27.05.2006) sind die Flächen des Geltungsbereiches als Gewerbeflächen und gemischte Bauflächen dargestellt. Die Festsetzung der zulässigen Nutzungsarten im Geltungsbereich sind teilweise nicht im Sinne des § 8 Abs. 2 BauGB aus dem aktuellen FNP entwickelt.

Der Bebauungsplan setzt für einen Teil der gemischten Bauflächen des FNP das Wohngebiet WA1 südlich der Planstraße A (neu: Sorbenweg) als Arrondierung der vorhandenen Wohnbebauung fest und für einen Teil der Gewerbeflächen des FNP nördlich der Planstraße A (neu: Sorbenweg) die Sondergebiete SO 2 - Museale Nutzung und SO 3 - Fachmarktzentrum.

Der Flächennutzungsplan wird für den Geltungsbereich im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB geändert.



Ausschnitt Flächennutzungsplan (FNP) wirksam mit Veröffentlichung vom 27.05.2006

1.4.3 Denkmalschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich mehrere unter Denkmalschutz stehende Gebäude. Es handelt sich dabei um:

1. Sorbenweg 4: Industriebau der ehemaligen Firma Lingel
2. Sorbenweg 7: Verwaltungsgebäude der ehemaligen Firma Topf & Söhne

Die Geschichte der Firma Topf & Söhne ist nachweislich in besonders verhängnisvoller Weise durch Konstruktion, Lieferung und Einbau spezieller technischer Anlagen mit dem nationalsozialistischen

Völkermord verbunden, weswegen die Stadt Erfurt die Einrichtung einer Erinnerungs- und Mahnstätte innerhalb des Verwaltungsgebäudes an diesem Ort mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes bodenrechtlich sichert.

Die unter Denkmalschutz stehenden Gebäude werden in der Planzeichnung als Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen, gem. § 9 Abs.6 BauGB nachrichtlich übernommen.

1.5. Verbindliche Bauleitplanung

Im westlichen Teil des Geltungsbereiches werden Teile des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes EFS 034 "Weimarische Straße, Teilgebiet 2", 1. Änderung, (Rechtskraft seit dem 23.03.2001) durch den Geltungsbereich des Bebauungsplanes EFS 033 "Weimarische Straße, Teilgebiet 1/ Erinnerungsort Topf & Söhne, 1. Änderung" überlagert (s.Anlage).

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes EFS 033 "Weimarische Straße, Teilgebiet 1/ Erinnerungsort Topf & Söhne", 1. Änderung verdrängt diese spätere Norm selbst ohne diesbezüglichen Willensentschluss der Gemeinde (Aufhebungs-/Änderungsbeschluss) die frühere Norm (so auch BVerwG-Urt. vom 10.8.1990 - 4 C 3.90 = BauR 1991, 51).

Nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes EFS 033 "Weimarische Straße, Teilgebiet 1/ Erinnerungsort Topf & Söhne", 1. Änderung wird auf dem Bebauungsplan EFS 034 "Weimarische Straße, Teilgebiet 2", 1. Änderung " ein Hinweis auf die erfolgte Änderung durch EFS 033 "Weimarische Straße, Teilgebiet 1/ Erinnerungsort Topf & Söhne", 1. Änderung angebracht.

Das Hinzufügen von Hinweisen oder Kennzeichnungen, d.h. textlicher oder zeichnerischer Informationen ohne Festsetzungscharakter, bedarf eines förmlichen Verfahrens nicht. (so auch in anderem Zusammenhang Mustererlass der Fachkommission "Städtebau" der ARGEBAU "Berücksichtigung von Flächen mit Altlasten bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren" unter 2.1.4.)

Der Bebauungsplan EFS 034 "Weimarische Straße, Teilgebiet 2", 1. Änderung, in dem Teile durch den Geltungsbereich des Bebauungsplanes EFS 033 "Weimarische Straße, Teilgebiet 1/ Erinnerungsort Topf & Söhne", 1. Änderung überlagert werden, ist als Anlage der Begründung beigefügt.

1.6. Bestandsdarstellungen

1.6.1 Planungsgeschichte des Gebietes

Das Plangebiet gehört z. T. (Mischgebiet Nonnenrain) zur gründerzeitlichen Stadterweiterung südlich der Bahnanlagen bzw. des Löberwallgrabens, die Ende des 19. Jahrhunderts bzw. Anfang des 20. Jahrhunderts zur Besiedlung des Daberstedter Felds geführt hat. Die ansonsten bis heute gewerblich genutzten Flächen südlich der Weimarischen Straße waren bereits im Bauklassenplan zur Bauordnung der Stadt Erfurt von 1929 als Industriegebiet ausgewiesen, dessen südliche Grenze damals durch den Nonnenrain und die Rudolstädter Straße gebildet wurde. Diese Abgrenzung ist im Wesentlichen bis heute erhalten und im Bestand ablesbar.

1.6.2 Lage und Größe des Geltungsbereiches

Das Plangebiet hat eine Größe von 20,12 ha.

Das Plangebiet befindet sich südlich der Weimarischen Straße (B 7) in ca. 400 m Entfernung zum Hauptbahnhof der Landeshauptstadt Erfurt.

Das betroffene Gebiet ist großflächig bebaut und überwiegend versiegelt. Der nördliche Teil ist Gewerbegebiet. Der südliche Teil ist Misch- und Wohngebiet und stärker durchgrünt. Im Norden grenzen die B 7 (Weimarische Straße) sowie die dahinter liegenden Bahnverkehrsflächen an. Östlich befinden sich Gewerbeflächen, südlich Wohnbebauung und westlich ein Sondergebiet und gemischte Nutzung mit überwiegender Wohnbebauung.

Die Umgebung ist im Norden geprägt durch die Weimarische Straße und Bahnanlagen, im Osten durch großflächigen Einzelhandel (T. E. C., Baumärkte, diverse Autohäuser), im Süden durch mehrgeschossigen Wohnungsbau aus den 60er Jahren, im Westen durch Wohnbebauung der Gründerzeit.

Das Gebiet zeichnet sich durch seine Lagegunst zur Innenstadt aus.

1.6.3 Erschließungssituation

Die verkehrliche Erschließung sowie die Anschlusspunkte an das öffentliche Ver- und Entsorgungsnetz sind über die vorhandenen öffentlichen Straßen Weimarische Straße, Rudolstädter Straße, Sorbenweg und Nonnenrain sichergestellt.

Die ÖPNV-Erschließung ist über die Stadtbuslinien 51, 52, 59, Haltestelle "Rudolstädter Straße" im 1/2-Stundentakt gewährleistet, die den Standort mit dem Stadtzentrum und den Ortsteilen Urbich, Niedernissa, Windischholzhausen, Rhoda sowie GVZ, Hochstedt, Vieselbach, Wallichen verbinden.

1.6.4 Gebäudebestand und Nutzungen

In der Mitte des Geltungsbereichs befand sich das Gelände der Firma Topf & Söhne. Dieses wurde seit dem Bau durch die Firma Topf & Söhne in den letzten Jahrzehnten mehrfach umgenutzt. Zuletzt war die Erfurter Mälzerei und Speicherbau (EFS) Eigentümer und Nutzer der Gebäude, wodurch die ursprüngliche Bausubstanz z. T. überformt wurde. Die ursprünglich gewerblich genutzten Gebäude standen leer und wiesen einen schlechten Bauzustand auf. Das Gelände stellte sich als Gewerbebrache dar. Der bauliche Verfall und die Verwahrlosung der Fläche strahlten auf die benachbarten Flächen als städtebaulicher Missstand aus.

Das Gelände und einige Gebäude waren teilweise durch Jugendliche und junge Erwachsene besetzt. Die Fläche ist durch die vorhandenen Gebäude und Zuwegungen zum großen Teil versiegelt gewesen.

In der nordwestlichen Ecke dieses Bereichs an der Weimarischen Straße befindet sich ein Autohaus und ein Büro- und Schulungskomplex.

Im westlichen Geltungsbereich befindet sich an der Weimarischen Straße ein großmaßstäbliches Bürohaus. Das Gebäude befindet sich in gutem Zustand und wird zweckentsprechend genutzt.

Südlich daran angrenzend befindet sich ein Wohngebiet (Spielbergtor, Nonnenrain) der Gründerzeit. Vereinzelt finden sich dort gewerbliche Betriebe wieder (Bürohaus, Motorradteilehandel, Fitnesscenter). Teil dieser Fläche ist eine größere Brachfläche an der nordöstlichen Ecke Spielbergtor/ Sorbenweg. Im östlichen Geltungsbereich befindet sich ein heterogen geprägtes Gewerbegebiet, das entlang der Weimarischen Straße durch Tankstellen, Autohandel, Einzelhandel der Möbelbranche und Tiernahrungshandel geprägt war. An der Jenaer Straße treten noch ein Baustoffhandel als Großhandel und ein Teppichhandel (Auslegware) hinzu.

Bei den Einzelhandelseinrichtungen handelt es sich vorwiegend um Nutzungen die spezifische Flächenansprüche haben, die innerstädtisch nicht befriedigt werden können, und dem nichtzentrenrelevanten Einzelhandel zugehörig sind.

Im Innern des Gebietes bzw. der Rudolstädter Straße zugewandt, befinden sich Gewerbegebäude älteren Datums, die zum großen Teil nachgenutzt werden oder als Gewerbebrachen ungenutzt sind. Die Gebäude befinden sich zum Teil in einem schlechten baulichen Zustand.

Den südlichen Abschluss bildet an der Saalfelder Straße ein Wohngebiet der 60er Jahre, das sich in einem gut sanierten Zustand befindet.

Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen, befinden sich in der Mitte des Geltungsbereiches.

1.6.5 Eigentumsverhältnisse

Die Flurstücke befinden sich größtenteils in Privateigentum. Die mehrgeschossigen Wohnhäuser an der Saalfelder Straße sind Eigentum einer Wohnungsbaugenossenschaft. Verkehrs- und Grünflächen befinden sich in städtischem Eigentum.

1.6.6 Umweltsituation

Als Gemenge aus unterschiedlichen Nutzungen ist das Gebiet großflächig bebaut und überwiegend versiegelt. Der Anteil versiegelter Flächen ist dabei im nördlichen und östlichen Teil des Geltungsbereichs mit überwiegend gewerblicher Nutzung deutlich höher. Im Süden und Westen dominiert die Wohnnutzung mit einem höheren Durchgrünungsgrad. Die Wohnflächen weisen im Vergleich zu den nördlichen und östlichen Bereichen eine höhere Empfindlichkeit gegenüber Verlärmung auf. Eine Erholungs-/ Aufenthaltsfunktion besitzt nur das unmittelbare Umfeld der Wohnbebauung. Die Empfindlichkeit des Landschafts- und Stadtbildes des Geltungsbereiches gegenüber Störungen ist gering.

Die Biotoptypen haben aufgrund vorhandener Nutzungen eine sehr geringe bis mittlere Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz (s. a. 1.6.7 Artenschutz).

Eine detaillierte Beschreibung der Umweltsituation sowie die Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung sind dem Grünordnungsplan bzw. dem Umweltbericht zum Bebauungsplan zu entnehmen.

1.6.7 Artenschutz

Unter Schutz stehende Tiere nach § 42 BNatSchG wurden an gebäudebrütenden Vogelarten je ein Brutpaar von Mauersegler (*Apus apus*) und Rauchschwalbe (*Hirundo rustica*) nachgewiesen. Ebenfalls anzutreffende verwilderte Haustauben unterliegen nicht dem Artenschutz nach § 42 BNatSchG.

Fassaden- bzw. spaltenbewohnende Fledermäuse (Zwergfledermaus – *Pipistrellus pipistrellus* und Breitflügel-Fledermaus – *Eptesicus serotinus*) konnten mehrfach im Gelände der ehemaligen Firma Topf & Söhne angetroffen werden.

Im Geltungsbereich sind keine weiteren Vorkommen von seltenen oder gefährdeten Arten bekannt. Es existieren insbesondere keine Erkenntnisse zu Vorkommen von weiteren Arten nach Anhang IV der Richtlinie 92/43/EWG. Erkenntnisse zu Vorkommen weiterer europäischer Vogelarten beschränken sich auf Vorkommen allgemein verbreiteter und ungefährdeter Vogelarten (sogenannte Allerweltsarten).

Detaillierte Angaben hierzu finden sich im Fledermaus- und Gebäudebrütergutachten (s. Pkt. 9 der Begründung), das für den Bebauungsplan erstellt wurde, wieder.

1.6.8 Grünausstattung

Das Gebiet ist nur schwach mit Grünflächen und -strukturen durchsetzt. Vorwiegend in den Straßenräumen sind raumbildende, prägende Bäume vorhanden bzw. werden durch den rechtskräftigen Bebauungsplan zur Pflanzung festgesetzt. Im Bereich der Wohnbebauung an der Saalfelder Straße ist die Durchgrünung wegen des markanten Gehölzbestandes als gut einzustufen. Auf den Gewerbeflächen sind derartige Gehölze selten bzw. auf Randbereiche beschränkt.

An vereinzelt Standorten im privaten Wohnbereich sowie im öffentlichen Raum wurden im Zuge von Neu- bzw. Ausbauarbeiten in den letzten Jahren neue Bäume gepflanzt, deren Raumwirksamkeit aber noch etwas Zeit bedarf.

1.7 Allgemeine Planungsziele

Die ehemaligen Gewerbegebiete GE5 und GE6 werden im Änderungsbereich verkleinert zugunsten des Sondergebietes Fachmarktzentrum. Die Festsetzungen zur Art der Nutzung werden neu geregelt. Festsetzungen zum Maß der Nutzung und zur Bauweise der Gebäude bleiben bestehen.

Art der Nutzung

Auf der Fläche des Gewerbegebietes zwischen Weimarische Straße und Planstraße A (neu: Sorbenweg), dem Hauptänderungsbereich, wurde die Sicherung eines Teils des Geländes der ehemaligen Firma Topf & Söhne als musealer Erinnerungsort im 2. und 3. Obergeschoss des ehemaligen Verwaltungsgebäudes Topf & Söhne mit Büro- und Verwaltungsnutzung im Erdgeschoss und 1. Obergeschoss, sowie auf den verbleibenden Gelände ein Fachmarktzentrum vorgesehen. Dazu werden zwei spezifische Sondergebiete (SO2 und SO3) mit entsprechenden Zeckbestimmungen ausgewiesen und ein Teil als Gewerbegebiet (GE) entsprechend den ausgeübten Nutzungen beibehalten.

Nichtzentrenrelevanter Einzelhandel soll in den Gewerbegebieten und im SO3 mit dem Ziel der Bündelung und Konzentration zulässig sein. Während er im SO 3 großflächig zulässig ist, ist er in den Gewerbegebieten nach der aktuellen Rechtsprechung nur bis zu einer Obergrenze bis zu 800 qm zulässig.

Im Bereich zwischen der Planstraße A (neu: Sorbenweg) und der Saalfelder Straße sind bisher ein Mischgebiet und ein Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Das Allgemeine Wohngebiet 1 (WA1) soll zur Errichtung neuer Wohngebäude um einen Teil der Fläche des Mischgebietes, sowie durch die leichte Verlegung und Verengung der Planstraße A (neu: Sorbenweg), um Teile der ehemaligen Verkehrsfläche und des nördlich gelegenen Gewerbegebietes erweitert werden. Ein Teil der bisherigen Mischgebietsfläche bleibt zur Sicherung der ausgeübten Nutzungen bestehen.

Maß der Nutzung

Mit Änderung der Nutzungen im Bebauungsplan sind Änderungen des Maßes der baulichen Nutzungen, respektive der Grundflächen- und Geschossflächenzahlen, verbunden. Der Erhöhung der Grundflächenzahl im Sondergebiet 3 (SO 3) von 0,6 auf 0,8 stehen Senkungen der Grundflächenzahlen im Sondergebiet 2 (SO 2) und im nördlichen Teil des Wohngebiets (ehemaliges Mischgebiet) von 0,6 auf 0,4 sowie die Vergrößerung um Teile des ehemaligen Gewerbegebietes mit leicht veränderter Straßenführung

und geringerer Straßenbreite der Planstraße A (neu: Sorbenweg) gegenüber. Daraus resultiert in der Bilanz eine Verringerung der versiegelten Bereiche im Hauptänderungsbereich.

Bebauungskonzept

Mit dem Bebauungskonzept wurde die Abrundung des Wohnungsbaus "Daberstedter Feld" bis zur Planstraße A (neu: Sorbenweg), der gewerblichen Nutzung entlang der Weimarischen Straße und die Sicherung des ehemaligen Verwaltungsgebäudes Topf & Söhne als Gedenkstätte (Erinnerungsort) angestrebt.

Die Wohnbebauung knüpft an die Bebauung im Nonnenrain an. Die Gebäude orientieren sich hinsichtlich der Geschossigkeit an der umgebenden Bebauung und sollen als Mehrfamilienhäuser mit bis zu 12 Wohneinheiten errichtet werden. Die Bebauung soll jedoch im Gegensatz zur Wohnbebauung am Nonnenrain in offener Bauweise mit West-/Ostausrichtung, um evtl. Lärmemissionen den geringsten Angriff auf den Giebelseiten zu geben, erfolgen.

Das Nebeneinander aus unterschiedlichen Nutzungen wird sich im Plangebiet in Folge der Änderungen des Bebauungsplanes zukünftig geordneter darstellen als bisher. Die Planstraße A (neu: Sorbenweg) führt zu einer deutlichen Trennung zwischen gewerblich genutzten und öffentlichen Bereichen im Norden (Sondergebiete 2 und 3, Gewerbegebiet) und Wohnbebauung im Süden.

Mit den Veränderungen der Grundflächenzahlen ist der Bereich nördlich der Planstraße A (neu: Sorbenweg) dichter bebaut und der Bereich südlich der Planstraße lockerer.

Erschließung

Die Erschließung des SO 3 (Fachmarktzentrum) wird über die Weimarische Straße mit direkter Zufahrt mit eingeschränkter Fahrbeziehung (rechts-rein/ rechts-raus) erfolgen, sowie i. V. m. einem Vollknoten an der Weimarischen Straße/ Sorbenweg, der das Fachmarktzentrum sowie den Erinnerungsort (SO 2 - Museale Nutzung) auch aus Richtung Westen und Osten anbindet. Die unmittelbare Erschließung des SO 2 - Museale Nutzung erfolgt über den Sorbenweg. Die Zufahrt zum Sondergebiet SO 3 - Fachmarktzentrum kann vom Sorbenweg aus hergestellt werden. Die Zufahrt zu den Büronutzungen im Gebäude des Erinnerungsortes können über den Sorbenweg oder die Planstraße A (neu: Sorbenweg) hergestellt werden.

Die Planstraße A (neu: Sorbenweg) dient der Anbindung des neu ausgewiesenen Wohngebietes. Sie erhält west- und ostseitig eine direkte Anbindung an die vorhandenen Verkehrsflächen Rudolstädter Straße und Sorbenweg und dient dem Anliegerverkehr des geplanten neuen Wohngebietes sowie der teilweisen Erschließung des SO 3 - Fachmarktzentrum durch Anlieferverkehr. Die Anlieger an der Rudolstädter Straße im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind im Wesentlichen von der Weimarischen Straße erschlossen, so dass der Rudolstädter Straße im nördlichen Abschnitt von Süden kommend fast ausschließlich noch eine Wendefunktion zukommt.

Durchgangsverkehr soll zum Schutz der Anwohner vor Verkehrslärmemissionen im Nonnenrain und der Saalfelder Straße durch entsprechende verkehrsorganisatorische Maßnahmen in diesen Straßen und der Rudolstädter Straße verhindert werden. Sperren könnten zum Beispiel hierbei eine mögliche verkehrsorganisatorische Maßnahme darstellen.

(Siehe Abbildung: "Beispielhafte Verkehrsführung")

Die verkehrsorganisatorischen Maßnahmen können jedoch aufgrund des abschließenden Festsetzungskatalogs nach § 9 Abs. 1 BauGB nicht Regelungsinhalt des Bebauungsplanes sein, sie erfolgen außerhalb der Festsetzungen des Bebauungsplanes durch, z.B. verkehrsrechtliche Anordnungen.

Mit der untersuchten beispielhaften Verkehrsführung kann der Nachweis erbracht werden, dass die getroffenen Festsetzungen im Verein mit realisierbaren verkehrsorganisatorischen Maßnahmen unvertretbare Belästigungen oder Störungen durch Verkehrsbelastungen der benachbarten Nutzungen ausschließen können.

Soweit durch andere Arten der Verkehrsorganisation im Rahmen der festgesetzten Straßenverkehrsflächen vergleichbare Effekte nachgewiesen werden können, stehen die getroffenen Festsetzungen diesen nicht entgegen.

Zur fußläufigen Erschließung soll ein durch ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit (C) gesicherter öffentlicher Fußweg auf die Planstraße A (neu: Sorbenweg) münden und so das Gebiet der ehemaligen Firma Topf & Söhne an die südlich angrenzenden Wohngebiete fußläufig anbinden.

Der ruhende Verkehr ist im Geltungsbereich vorwiegend durch oberirdische Stellplätze zulässig. Stellplätze für das Fachmarktzentrum können ohne explizite Festsetzung im Vorfeld des Fachmarktzentrums (Sondergebiet 3 - (SO 3) nach Norden errichtet werden. Nördlich des geplanten Wohngebietes (WA) sind offene Stellplätze festgesetzt ebenso für die Büro- und Verwaltungsnutzung der beiden unteren Etagen des Sondergebietes SO 2 - Museale Nutzung. Stellplätze für den Erinnerungsort Topf & Söhne sind in den Außenanlagen Museale Nutzung zulässig.

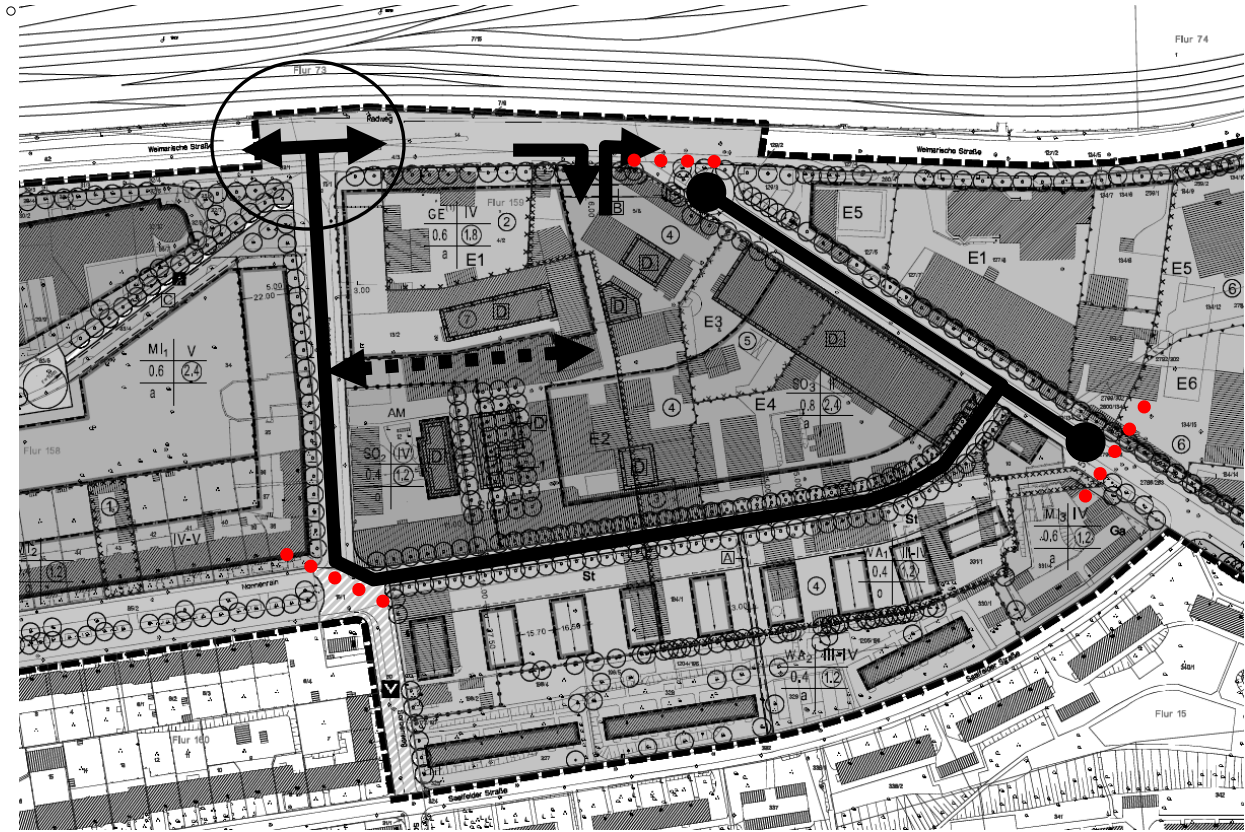


Abb. Beispielhafte Verkehrsführung

LEGENDE

- Barrieren
- ➔ Verkehrsführung auf Straßenverkehrsflächen
- ➔ Mögliche Verkehrsführung von und zu Baugrundstücken
- Wendemöglichkeit
- Vollknoten

Grün

Die Planstraße A (neu: Sorbenweg) führt mit ihrer Alleepflanzung zu einer deutlichen Trennung zwischen den gewerblich genutzten und öffentlichen Bereichen im Norden (Sondergebiete SO 2 und SO 3, Gewerbegebiet) und der Wohnbebauung im Süden.

Die einseitige regelmäßige Baumpflanzung an der Rudolstädter Straße soll den Straßenraum fassen und aufwerten.

Mit Standortänderungen der geplanten Bäume verändern sich kleinflächig die Ansichten der Straßenräume und Baugebiete, die grundsätzlich vorgesehene Durchgrünung des Gebietes in den Straßenräumen bleibt aber erhalten und wertet die Räume auf.

Infolge der unterschiedlichen Nutzungen im Plangebiet könnten ohne entsprechende Vorsorgemaßnahmen Störungen von gewerblichen oder sonstigen Nutzungen auf den Erinnerungsort Topf & Söhne ausgehen. Um eine gebotene Distanz des Erinnerungsortes (ehemaliges Verwaltungsgebäude Topf & Söhne) zum Umfeld zu sichern, sind klare räumliche Abgrenzungen und Sichtschutzmaßnahmen (Baumreihen, im Sondergebiet SO 3 eine Dachbegrünung sowie ein Baumsaal oder alternativ ein begrüntes Lamellendach in der Freifläche zwischen Bebauung des Sondergebietes SO 3 und dem Erinnerungsort) festgesetzt.

Aufgrund der speziellen Konzeption des Erinnerungsortes, die insbesondere auf Fragen der Wirtschaftsethik ausgerichtet ist, standen museale und pädagogische Aspekte einer Einbettung des Erinnerungsortes in eine Struktur ausgeübten Wirtschaftslebens grundsätzlich jedoch nicht entgegen.

Lärm/ Immissionsschutz

Aufgrund der Nachbarschaft von gewerblich genutzten Flächen zu schutzbedürftigen Nutzungen, insbesondere dem Wohnen, können Konflikte auftreten, denen durch Festsetzung von Emissionskontingenten begegnet wird.

Zur Ermittlung der Emissionskontingente wurde ein schalltechnisches Gutachten erstellt (siehe Anlage zum Bebauungsplan).

Wertstoffcontainer

Aufgrund der zukünftig geänderten Erschließung muss der Abfallcontainerstandplatz am Sorbenweg entfallen.

Es ist ein Ersatzstandplatz im öffentlichen Raum im Bereich der Planstraße A (neu: Sorbenweg), am östlichen Nonnenrain oder im südlichen Bereich Sorbenweg jetzt Nonnenrain vorgesehen. Einer gesonderten Festsetzung bedarf es nicht.

2. Begründung der Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 ff. BauGB

2.1 Art der baulichen Nutzung

2.1.1 Textliche Festsetzung Nr. 1.1, 1.2 und 1.3 ff. i. V. m. Nr. 1.3.1 und zeichnerische Festsetzung i. V. m. Nutzungsschablone: Sondergebiete (SO)

2.1.1.1 Textliche Festsetzung Nr.1.1 - Sondergebiet 1 - Verwaltung (SO 1)

Die Fläche nördlich des Spielbergtors wird weiterhin als Sondergebiet 1 - **Verwaltung** festgesetzt. Damit werden die zwischen Spielbergtor und Weimarischer Straße mit dem Verwaltungsgebäude vorhandenen Nutzungen erfasst und planungsrechtlich gesichert. Zulässig sind hier ausschließlich Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

2.1.1.2 Textliche Festsetzung Nr.1.2 - Sondergebiet 2 - Museale Nutzung (SO 2)

Zur langfristigen Sicherung der Nutzung des Verwaltungsgebäudes Topf & Söhne als musealem Erinnerungsort wird die Fläche östlich des Sorbenweges/ Ecke Planstrasse A als Sondergebiet 2 - **Museale Nutzung** (Erinnerungsort und erinnerungsortverträgliche gewerbliche Nutzungen) festgesetzt. Für das Verwaltungsgebäude Topf & Söhne werden die beiden oberen Geschosse (2. und 3. Obergeschoss) als Erinnerungsort und für die beiden unteren Geschosse (Erdgeschoss und 1. Obergeschoss) anderweitige gewerbliche Nutzungen (Büros und Verwaltung sowie ausnahmsweise Schank- und Speisewirtschaften sowie Beherbergungsstätten und Anlagen für kirchliche, kulturelle und soziale Zwecke) festgesetzt. Der Ausnahmeverbehalt hat das Ziel, im Einzelfall prüfen zu können, ob eine beabsichtigte Nutzung die allgemeine Zweckbestimmung des SO 2 - Museale Nutzung verletzt.

Zur Abgrenzung des Erinnerungsortes von den gewerblichen und sonstigen Nutzungen wird eine Stellplatzanlage festgesetzt, die die darunterliegenden Nutzungen im Erdgeschoss und 1. Obergeschoss bedienen soll.

2.1.1.3 Textliche Festsetzung Nr.1.3. i. V. m. 1.6.4 und 1.3 - Gliederung der Gewerbegebiete im Stadtgebiet untereinander, Ausschluss zentrenrelevanter Sortimente

Durch Festsetzung 1.3. i. V. m. 1.3 und 1.6.4. werden im Wege einer horizontalen Gliederung nach § 1 Abs. 5 BauNVO in Verbindung mit einer Feindifferenzierung nach § 1 Abs. 9 BauNVO solche Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen, die andere als nichtzentrenrelevante Sortimente führen.

Die Zweckbestimmung eines Gewerbegebietes wird durch den teilweisen Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben nicht verletzt, da nach der Rechtsprechung selbst im Falle eines generellen Ausschlusses von Einzelhandelsbetrieben der Gebietscharakter als gewahrt angesehen werden kann.¹

Im Übrigen eröffnet § 1 Abs. 4 Satz 2 BauNVO die Möglichkeit der Gliederung mehrerer Gewerbegebiete im Gemeindegebiet untereinander.

Nach der planerischen Konzeption der Stadt Erfurt ist es beabsichtigt die Zulässigkeit von Einzelhandel auf bestimmte Gewerbegebiete zu beschränken, um in anderen Gewerbegebieten zur Sicherung der Entfaltungsmöglichkeiten insbesondere für produzierende und dienstleistende Gewerbebetriebe den Einzelhandel völlig auszuschließen.

¹ Urteil BVerwG 4. Senat, 4 BN 15/99 vom 11.05.1999

Für eine Zulassung von nichtzentrenrelevantem Einzelhandel in den Gewerbegebieten im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sprechen folgende Argumente:

- Vorprägung durch bestehende nichtzentrenrelevante Einzelhandelsnutzungen zwischen Sorbenweg und Eisenberger Straße
- Räumliche Lage der Agglomeration im Stadtgebiet
- Erreichbarkeit für nicht motorisierte Bevölkerungsteile durch den ÖPNV (Haltepunkt Rudolstädter Straße Stadtbuslinien 51, 52 und 59)

Mit der räumlichen Konzentration des nichtzentrenrelevanten Einzelhandels in wenigen Gewerbegebieten werden aus Nutzer- und Betreibersicht Synergien zwischen den Einzelhandelsbetrieben erzeugt, und damit die der Landeshauptstadt Erfurt raumplanerisch zugewiesene Zentralität als Oberzentrum gestärkt.

Die Festsetzung ist somit städtebaulich motiviert.²

Gleichzeitig werden Quell- und Zielverkehre gebündelt und damit Verkehre im Sinne §1 Abs. 6 Nr.9 BauGB reduziert.

Mit Beschränkung der Zulässigkeit auf solche Einzelhandelsbetriebe, die nicht zentrenrelevante Sortimente führen, wird eine Unterart nach § 1 Abs. 9 BauNVO festgesetzt, was besondere städtebauliche Gründe voraussetzt.

Diese sind hier gegeben, da zur Umsetzung der verfolgten städtebaulichen Zielsetzung lediglich ein Planerfordernis für den Ausschluss einer Unterart von Einzelhandelsbetrieben besteht.

Der gezielte Ausschluss dieser Unterart erfolgt mit dem Ziel des Schutzes der zentralen Bereiche insgesamt und insbesondere um **die Attraktivität der Innenstadt zu erhalten und zu stärken**. Dieses ist nach der Rechtsprechung ein legitimes städtebauliches Ziel.³

Nach § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB ist bei der Aufstellung der Bebauungspläne die **Erhaltung** und **Entwicklung** zentraler Versorgungsbereiche zu berücksichtigen.

Es können damit solche Sortimente ausgeschlossen werden, die nachweislich nach den spezifischen örtlichen Gegebenheiten in der Landeshauptstadt Erfurt für die Erhaltung und Entwicklung der faktischen zentralen Versorgungsbereiche von Bedeutung sind.

Eines Nachweises von schädlichen Auswirkungen auf den Einzelhandelsbestand in der Innenstadt bedarf es aufgrund der über den einfachen Schutzzweck hinausgehenden Zielsetzung nicht.⁴

Die Umschreibung von Einzelhandelsbetrieben durch Warensortimente wird den in der Rechtsprechung formulierten Anforderungen an Betriebstypen gerecht.⁵

Die Frage welche Warensortimente zentrenrelevant sind, wurde im Ergebnis einer gutachterlichen individuellen Betrachtung der örtlichen Situation in der Landeshauptstadt ermittelt. Die örtlich spezifische Erfurter Sortimentsliste als Bestandteil des Einzel- und Zentrenkonzept der Stadt Erfurt in der Fassung vom 18.02.2009 wurde am 29.04.2009 mit der Drucksachen-Nr. 0252/09 durch den Stadtrat beschlossen.

² Urteil BVerwG 4 CN 3.07 vom 03.04.08 Abs. 22

³ OVG NRW Urteil vom 22.4.204 – 7aD 142/02.NE.

BVerwG, Beschluss vom 10.11.2004 – 4 BN 33.04.

⁴ Ulrich Kuschnerus, Der standortgerechte Einzelhandel Rn 466 ff

⁵ Ulrich Kuschnerus, Der standortgerechte Einzelhandel Rn 524 ff

Das Einzel- und Zentrenkonzept der Stadt Erfurt in der Fassung vom 18.02.2009 ist der Begründung beigelegt.

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Landeshauptstadt Erfurt in der Fassung vom 18.02.2009 liegt darüber hinaus seit der ortsüblichen Bekanntmachung vom 05.06.09 im Amtsblatt Nr. 10 zu jedermanns Einsichtnahme an dem Ort bereit, an dem die öffentlichen Auslegungen von Bebauungsplänen stattfinden und an dem nach Ersatzbekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB Bebauungspläne zu jedermanns Einsichtnahme bereit gehalten werden. Die Öffentlichkeit konnte und kann somit verlässlich und in zumutbarer Weise Kenntnis vom Inhalt dieses Konzeptes erlangen.

Die Festsetzung ist hinreichend bestimmt und aufgrund ihrer Zielsetzung städtebaulich motiviert.

Das Stadtzentrum, dessen Erhaltung und Weiterentwicklung insbesondere beabsichtigt ist, stellt einen faktischen zentralen Versorgungsbereich mit überregionaler Ausstrahlung und Versorgungsfunktion dar, der im Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Erfurt in der Fassung vom 18.02.2009 räumlich und sachlich definiert wurde⁶.

Ausgehend von einer gutachterlichen Untersuchung der gesamtstädtischen Einzelhandelssituation und den Entwicklungsperspektiven wird in diesem Konzept ein hierarchisches System zentraler Versorgungsbereiche definiert und Grundsätze zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung für Sortimentsbereiche fixiert.

Nach diesen Grundsätzen sind zentrenrelevante Sortimente auf bestimmte Bereiche beschränkt, um die Erhaltung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche, insbesondere der Altstadt, aber auch einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung in den Wohngebieten zu gewährleisten.

Näheres ist dem beigelegten Einzelhandelskonzept zu entnehmen.

Bei dem durch den Stadtrat vom 29.04.2009 mit Drucksache Nr. 0252/09 beschlossenen Einzelhandels- und Zentrenkonzept in der Fassung vom 18.02.2009, handelt es sich um ein städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB, das nach Abwägungsgesichtspunkten zu berücksichtigen war.

Die Attraktivität des Erfurter Stadtzentrums erwächst aus der Kombination einer historischen Stadtstruktur mit hoher Aufenthaltsqualität, kulturellen und gastronomischen Angeboten mit einer reich strukturierten Einzelhandelslandschaft.

Für die Funktion der Altstadt und die Erhaltung der historischen Bausubstanz ist die Einzelhandelsnutzung von existenzieller Bedeutung. Bestehende Entwicklungspotentiale bei den zentrenrelevanten Sortimenten sollen nach der planerischen Konzeption der Stadt künftig vorrangig dem Stadtzentrum vorbehalten bleiben, um hier strukturelle Defizite im Angebot beseitigen und Leerstände abbauen zu können.

Nach der Erfurter Sortimentsliste sind die nahversorgungsrelevanten Sortimente, die der kurzfristigen bzw. täglichen Bedarfsdeckung dienen nach der Regelvermutung zentrenrelevant. Das gilt bezüglich der Nebenzentren und Grund- und Versorgungszentren im Stadtgebiet, aber auch für das Stadtzentrum,

⁶ Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept ist einsehbar und erwerbbar im Bauinformationsbüro der Stadtverwaltung der Landeshauptstadt Erfurt, Löberstraße 34, 99096 Erfurt oder auf der Internetseite der Landeshauptstadt Erfurt www.erfurt.de.

das neben übergemeindlichen Versorgungsaufgaben gleichzeitig der Versorgung der im Stadtzentrum Wohnenden dient.

Entsprechend der durch den Stadtrat gebilligten Sortimentsliste soll die Ansiedlung an Einzelstandorten außerhalb zentraler Versorgungsbereiche nach Einzelfallprüfung nur im Sinne einer wohnungsnahen Grundversorgung innerhalb von Wohnlagen erfolgen.

Eine derartige Ausnahmesituation ist am Standort nicht gegeben. Gutachterlich ist für den angrenzenden Stadtteil sowohl unter räumlichen, strukturellen und qualitativen Gesichtspunkten die Grundversorgung als gut zu bewerten. Mit 0,52 m² Lebensmittelverkaufsfläche/Einwohner ist eine überdurchschnittliche hohe Verkaufsflächenausstattung gegeben, der Betriebsformenmix ist differenziert, die fußläufige Erreichbarkeit bestehender Standorte ist im Stadtteil flächendeckend gegeben.

Mit dem Ausschluss der nahversorgungsrelevanten Sortimente wird ebenfalls das städtebauliche Ziel der Erhaltung und Entwicklung der im Konzept definierten zentralen Versorgungsbereiche verfolgt.

Mit der Gliederung der Gewerbegebiete im Gemeindegebiet untereinander und der Differenzierung nach Sonder- und Gewerbegebieten im Geltungsbereich werden Abwägungsgrundsätze oder die Grenzen der zulässigen Inhaltsbestimmung des Eigentums nicht verletzt.

Der Gleichheitsgrundsatz nach Art. 3 Abs. 1 GG verpflichtet die Gemeinde nicht für alle Teilbereiche eines Bebauungsplanes dieselben Festsetzungen zu treffen, soweit für die Lokalisierung städtebaulicher Erwägungen maßgeblich sind.⁷ Dies ist hier der Fall.

Die getroffenen Festsetzungen wirken mittelbar auf Konkurrenzbeziehungen, insbesondere in Bezug auf das Stadtzentrum. § 1 Abs. 3 BauGB verbietet es die Bauleitplanung zur Steuerung des Wettbewerbes zu nutzen. Da sich das Bauplanungsrecht gegenüber Wettbewerbsinteressen neutral verhält, muss die Bauleitplanung von städtebaulichen Zielsetzungen motiviert sein. Ist das aber, wie hier dargelegt der Fall, wird die Planung nicht deshalb rechtswidrig, weil sie in Folge einen Schutz vor Konkurrenz bewirkt. Eine mittelbare Einflussnahme auf die Wettbewerbssituation enthält jede Planung.⁸

Randsortimente

Die getroffenen Festsetzungen zu den zulässigen Sortimenten beziehen sich auf die Kernsortimente der Einzelhandelsbetriebe. Ohne eine besondere planungsrechtliche Regelung kann das Kernsortiment nach der Rechtsprechung regelmäßig durch anderweitige Randsortimente ergänzt werden.⁹ Allein aus dem Verständnis der Wechselbeziehungen zwischen den Begriffen Randsortiment und Kernsortiment ist die Annahme gerechtfertigt, dass aus der Zulässigkeit eines Kernsortimentes auch die der jeweiligen Branche zugeordneten Randsortimente zugelassen sind.¹⁰

Das Randsortiment zeichnet sich durch folgende Eigenschaften aus:

- Sachliche Zuordnung zum Kernsortiment
- Kernsortiment wird ergänzend angereichert
- Gewisse Beziehung und Verwandtschaft mit dem Kernsortiment; deutliche Unterordnung nach Umfang und Gewicht gegenüber dem Kernsortiment¹¹
- das Randsortiment darf nicht unter Umsatzgesichtspunkten ersichtlich ein wesentlich (mit)tragendes Standbein des Einzelhandelsbetriebes sein¹²

⁷Urteil BVerwG vom 03.04.08 4 CN 3.07 Abs. 23

⁸Urteil BVerwG vom 03.02.84 4 C 54.80 zitiert in Urteil BVerwG vom 03.04.08 4 CN 3.07 Abs. 23

⁹Ulrich Kuschnerus, Der standortgerechte Einzelhandel Rn 52

¹⁰VGH BW, Urteil vom 02.10.92 - 8 S 548/92, OVG Rheinland-Pfalz Urteil vom 24.08.2000 - 1C 11457/99, Thüringer OVG, Urteil vom 21.08.2001 - 1 KO 1240/97

¹¹OVG NRW Urteil vom 22.06.98 - 7a D 108/96.NE

Nach der Kommentierung ist in der Regel bei einem Anteil von über 10 % an der Gesamtverkaufsfläche des Betriebes davon auszugehen, dass ein Randsortiment nicht mehr vorliegt.¹³

2.1.1.4 Textliche Festsetzung Nr.1.3 i. V. m. 1.3.1 - Sondergebiet 3 - Fachmarktzentrum (SO 3)

Im Bereich südlich der Weimarischen Straße wird von der Weimarischen Straße gut sichtbar und anfahrbar das Sondergebiet 3 -Fachmarktzentrum festgesetzt.

Hier sollen insgesamt 14.560 m² Verkaufsfläche (Vkf.) inklusive 3.625 m² Außenverkaufsfläche zulässig sein.

Entsprechend den oben gemachten Ausführungen zur städtebaulich motivierten Konzentration nicht-zentrenrelevanter Einzelhandelsortimente soll der Bereich zwischen Sorbenweg und der Straßen Am Herrenberg /Eisenberger Straße jeweils an seinem Ost- und an seinem Westende durch die Anordnung großflächiger Magnetbetriebe gestärkt werden von deren Frequentierung die sich dazwischen spannenden Gewerbegebiete profitieren können, auf denen nach Maßgabe der BauNVO Einzelhandelsbetriebe jeweils nur bis zu einer Größenordnung von 800 m² zulässig sind.

Während das Thüringer Einkaufszentrum und der OBI Bau- und Gartenmarkt am Ostende diese Magnetfunktion bereits wahrnimmt, soll mit dem Sondergebiet SO 3 nun auch auf der Westseite die planungsrechtliche Voraussetzung für ein großflächiges Fachmarktzentrum geschaffen werden.

Nach den getroffenen Festsetzungen sind maximal 0,45 m² überdachter und maximal 0,15 m² nicht überdachter Verkaufsfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig.

Die Festsetzungen im SO 3 stellen auf das konkrete Vorhaben eines Investors ab, der für die Umsetzung des beschriebenen städtebaulichen Zieles gewonnen werden konnte.

Auch im SO 3 sollen nur die nicht zentrenrelevanten Sortimente zugelassen werden. Bezüglich der Zielsetzung und Rechtfertigung sei auf die vorgenannten Ausführungen zu den Gewerbegebieten verwiesen.

Da es sich bei dem vorliegenden Bebauungsplan nicht um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit einer Bauverpflichtung handelt, kann nicht ausgeschlossen werden, dass anstatt eines einheitlich geplanten Fachmarktzentrums (im Sinne eines Vorhabens) alternativ eine Agglomeration von mehreren großflächigen Fachmärkten (im Sinne mehrerer Vorhaben) entsteht. Um auch für letzteren Fall hinreichend bestimmte Festsetzungen ohne den sog. Effekt des "Windhundrennens" zu treffen, wurde der Empfehlung des BVerwG folgend vorhabenneutral eine maximale Verkaufsflächengröße im Verhältnis zur Grundstücksgröße durch eine Verhältniszahl festgelegt.¹⁴

¹² OVG NRW, Beschluss vom 26.01.2000 - 7 B 2023/99

¹³ Ulrich Kuschnerus, Der standortgerechte Einzelhandel Rn 53

¹⁴ Urteil BVerwG 4 CN 3.07 Abs. 16

2.1.1.5 Textliche Festsetzung Nr.1.4.2, 1.5.3 und Zeichnerische Festsetzung i. V. m. der Nutzungsschablone: Ausschluss von Einzelhandel in den Wohn- und Mischgebieten-

Mit der jeweiligen Festsetzung werden Einzelhandelsbetriebe entweder ganz (im WA und MI) oder teilweise (im GE) ausgeschlossen. Bestehender Einzelhandel genießt Bestandsschutz.

Darüber hinaus wird ein planungsrechtlicher Bestandsschutz im Falle der Erneuerung mit Festsetzung 1.7 über den reinen Bestandsschutz hinaus explizit festgesetzt.

In den Misch- und den Wohngebieten in direkter Nachbarschaft zu den Gewerbegebieten und den Sondergebieten wird Einzelhandel ausgeschlossen, um weitere direkte Störungen im Gebiet durch Vordringen des Einzelhandels in diese schutzwürdigen Gebiete zu vermeiden.

2.1.2.1. Textliche Festsetzung Nr.1.4 ff. und Zeichnerische Festsetzung i. V. m. der Nutzungsschablone:

Allgemeine Wohngebiete

Die Festsetzung Allgemeine Wohngebiete (WA) umfasst die vorhandene Wohnbebauung an der Saalfelder Straße, die in Ihrem Bestand gesichert werden soll, sowie die Neufestsetzung von Wohnflächen, südlich der Planstraße A (neu: Sorbenweg).

Bisher ist im südlichen Planbereich nördlich des Wohngebietes an der Saalfelder Strasse und im Anschluss an die Strasse "Am Nonnenrain" ein Mischgebiet festgesetzt. Mischgebietsfestsetzungen auf Neuordnungsflächen führen im Vollzug regelmäßig zu Konflikten, da sie eine Mischung von Wohnen und Gewerbe fordern, aber aus den Festsetzungen sich für die Nutzer die tatsächliche Struktur des Gebietes, Lage und Anteil störender bzw. schutzwürdiger Nutzungen nicht bestimmen lassen. Die Gebiete besitzen eine Eigendynamik die sich der Steuerung entzieht. Die Festsetzung von Mischgebieten ist angebracht für gemischt genutzte Bestandssituationen, wie im Bereich Wilhelm-Busch-Strasse / Nonnenrain.

Vor diesem Hintergrund erfolgt südlich der Planstraße A (neu: Sorbenweg) eine klare Ausrichtung auf Wohnen, mit Ausnahme des zur Rudolstädter Straße gelegenen Mischgebietes zwischen Planstraße A (neu: Sorbenweg) und Saalfelder Straße, das als Bestandsgebiet aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan zur Vermeidung eines Planungsschadens erhalten bleibt. Die Planstraße A (neu: Sorbenweg) bildet die Zäsur zwischen dem Wohnen und den sich nach Norden anschließenden Sondergebieten.

Die direkte Nachbarschaft eines Wohngebietes zu Sondergebieten führt aufgrund von konfliktmindernden Festsetzungen (Baulinie, Stellplätze, Erschließung, Emissionskontingente) nicht zu Störungen. Zur Abgrenzung der Wohnbauflächen gegenüber den Sondergebieten wird zunächst eine Baulinie als klare bauliche Kante zur Abschirmung und Minimierung von Lärm festgesetzt. Lärmintensive Nutzungen wie An- und Abfahrt von Stellplätzen finden im nördlichen Bereich, durch Gebäude abgegrenzt, statt. Die festgesetzte Stellplatzanlage für die Wohnanlage soll für zusätzliche räumliche Trennung sorgen. Die Erschließung des Fachmarktzentrum durch den Ziel- und Quellverkehr der Kunden erfolgt nicht über die Planstraße A (neu: Sorbenweg). Zusätzlich sichert die Festsetzung von Emissionskontingenten den für die Wohnbebauung nötigen Lärmschutz.

2.1.2.2 Textliche Festsetzung Nr. 1.4.1 und 1.4.3 - Ausschluss von Nutzungen in den Wohngebieten

Die Allgemein zulässigen Anlagen für sportliche Flächen sind unzulässig, da diese aufgrund der betrieblichen Abläufe des Sportbetriebs selbst, ggf. auch durch die großflächige Struktur und durch die An- und Abfahrt von Pkw die Wohnnutzung empfindlich stören würden.

Sämtliche nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe und Anlagen, als da sind: Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind unzulässig. Die Wohngebiete sollen unter wirtschaftlichen und ökologischen Gesichtspunkten kompakt gehalten sein und vorwiegend dem Wohnen vorbehalten sein. Die Ausnahmsweise zulässigen Nutzungen würden den angestrebten Charakter eines ruhigen Wohngebiets empfindlich stören. Sie wären insbesondere durch ihre betrieblichen Abläufe und Emissionen, z.T. aufgrund Ihrer Großflächigkeit (Gartenbaubetriebe) stadtstrukturell und stadtfunktional in den Wohngebieten ungeeignet. Darüber hinaus sind sie z.T. in anderen Bereichen des B-Plangebietes allgemein zulässig (Mischgebiet, Gewerbegebiet, SO 1-Verwaltung) oder ausnahmsweise (Tankstellen) zulässig.

2.1.3.1 Textliche Festsetzung Nr.1.5 und zeichnerische Festsetzung i. V. m. der Nutzungsschablone:

Mischgebiete (MI)

Weil es kein anderweitiges Planerfordernis gibt, wird aufgrund des geschützten Vertrauens auf den Fortbestand der bisher festgesetzten Nutzung die vorhandene geschlossene Bebauung zwischen Nonnenrain und Spielbergtor und der nördlich angrenzenden Brachfläche weiterhin als Mischgebiet (MI) festgesetzt.

2.1.3.2 Textliche Festsetzung Nr. 1.5.1, 1.5.2 und 1.5.4 - Ausschluss von Nutzungen in den Mischgebieten

Tankstellen sind im Falle von Ersatzbauten unzulässig, da diese die Wohnnutzung empfindlich stören würden. Gartenbaubetriebe und Anlagen für sportliche Zwecke sind ausgeschlossen, da sie aufgrund Ihrer Großflächigkeit, betriebsbedingter Abläufe, die Lärmemissionen verursachen, städtebaulich und stadtstrukturell ungeeignet sind.

Ebenso würden die Vergnügungsstätten nach § 6 Abs. 2 Nr. 8 sowie auch die ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten betriebsbedingt Störungen verursachen, insbesondere da es sich um Mischgebiete im Bestand handelt mit Mischung von Gewerbe und Wohnen. Daher sind sie in den Mischgebieten ausgeschlossen.

2.1.4.1 Textliche Festsetzung Nr. 1.6 ff. und zeichnerische Festsetzung i.V.m. der Nutzungsschablone:

Gewerbegebiete (GE)

Die Gewerbegebiete umfassen die Flächen eingeschlossen von Rudolstädter Straße, Weimarische Straße und Jenaer Straße sowie einen Teilbereich (Ecke Weimarische Straße / Sorbenweg). Die hier gewerblich etablierten Nutzungen sollen gesichert und unter Wahrung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes und unter Würdigung angrenzender schutzwürdiger Wohnnutzungen fortentwickelt werden können.

2.1.4.2 Textliche Festsetzung Nr. 1.6.1 - 1.6.3 und 1.6.4 - 1.6.5 - Ausschluss von Nutzungen in den Gewerbegebieten

Der Gebietscharakter der Gewerbegebiete hinsichtlich der Zulässigkeit von Einzelhandel wurde bereits beschrieben unter Pkt.2.1.1.3.

Im Gewerbegebiet sollen mögliche Spannungen in der Nachtzeit, die aufgrund nächtlicher betrieblicher Abläufe gegenüber den angrenzenden Wohnnutzungen entstehen können, vermieden werden.

Bordelle und Vergnügungsstätten als Unterart der Gewerbebetriebe aller Art sind deshalb aufgrund ihrer nächtlichen Frequenz und der Nähe zu Wohngebieten in den Gewerbegebieten ausgeschlossen worden, um nächtliche Ruhestörungen aus deren Betriebsabläufen zu vermeiden.

Aus den schon genannten städtebaulichen Gründen zur Charakteristik der Gewerbeflächen und um eine nicht gewünschte städtebauliche Häufung zu vermeiden, sind die allgemein zulässigen Tankstellen in den Gewerbegebieten nur ausnahmsweise zulässig.

2.1.5 Textliche Festsetzung 1.7: Geschütztes Vertrauen auf den Fortbestand bestehender Nutzungen

Durch Fremdkörperfestsetzung nach § 1 Abs. 10 BauNVO wird im gesamten Geltungsbereich für die zum Zeitpunkt des Inkrafttretens zulässigerweise vorhandenen Einzelhandelsbetriebe, die nach den Festsetzungen unzulässig werden, über den einfachen Bestandsschutz hinaus ein planungsrechtlicher Bestandsschutz verliehen, der die Erneuerung der Anlagen ermöglicht.

2.1.6 Textliche Festsetzung 1.8: Schallschutz - Emissionskontingente

Die Gewerbegebiete und das SO 3 – Fachmarktzentrum werden hinsichtlich der zulässigen Geräuschemissionen als eingeschränkte Gewerbegebiete bzw. eingeschränktes Sondergebiet festgesetzt. Zu diesem Zweck werden die Gebiete gem. § 1 (4) Nr. 2 BauNVO nach den Eigenschaften von Betrieben und Anlagen gegliedert. Auf diese Weise wird eine verträgliche Nachbarschaft von gewerblichen Nutzungen einerseits und Wohnnutzungen andererseits auf Dauer sichergestellt.

Darüber hinaus wird sichergestellt, dass im Zusammenwirken aller gewerblich genutzten Flächen die schalltechnischen Orientierungswerte an den nächstgelegenen Wohnhäusern der angrenzenden Wohn- bzw. Mischgebiete nicht überschritten werden.

Es werden deshalb maximal zulässige Emissionskontingente (in dB(A)/m²) für die gewerblich genutzten Flächen festgesetzt, deren Einhaltung im bau- bzw. immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren von der Genehmigungsbehörde überprüft und in Bau- bzw. Betriebsgenehmigungen aufgenommen werden.

So kann langfristig gewährleistet werden, dass auch im Zusammenwirken aller Geräuschemittenten keine schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche an schützenswerter Bebauung eintreten werden.

Im Gegensatz zum bisherigen Bebauungsplan werden mit Einführung der DIN 45691/DIN Emissionskontingente anstelle von flächenbezogenen Schalleistungspegeln (IFSP) festgesetzt.

Im Vergleich der IFSP zu den Emissionskontingenten ergeben sich aus rechnerischen Gründen nach DIN 45 691 durchgängig geringere Werte bei der Kontingentierung. Die tatsächlichen Emissionsmöglichkeiten der Gewerbebetriebe ändern sich für die kontingentierten Flächen jedoch nicht (s. a. Gutachten). Die Zulässigkeit eines Fachmarktzentrums unter Zugrundelegung der Emissionskontingente wird gutachterlich nachgewiesen.

2.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), der Geschossflächenzahl (GFZ), der Anzahl der Vollgeschosse sowie der Höhe baulicher Anlagen jeweils als Mindest- und Höchstmaß bestimmt. Die Grundflächen- und Geschossflächenzahlen werden den jeweiligen Baugebieten entsprechend differenziert festgesetzt. Stellplätze werden nicht auf die GFZ angerechnet:

2.2.1 Textliche Festsetzung 2. i. V. m. Nutzungsschablone: Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl

Wohngebiete:

Die Grundflächenzahl wird für die Wohngebiete mit 0,4, die Geschossflächenzahl mit 1,2 festgesetzt. Die Festsetzung dient zum einen der Sicherung der vorhandenen Wohnbebauung zum anderen der baulichen Nutzung des geplanten Wohngebietes. Damit wird das Höchstmaß entsprechend Baunutzungsverordnung ausgeschöpft. Städtebauliche Spannungen werden dadurch nicht erwartet.

Die Anzahl der Vollgeschosse (III-IV) im WA 2 wird dem Bestand an der Saalfelder Straße angepasst. Im Übrigen werden die bestehenden Vollgeschosse festgesetzt.

Für das geplante Wohngebiet WA 1 werden neben der Anzahl der Vollgeschosse die Trauf- sowie die Gesamthöhe des Gebäudes festgesetzt, hiermit soll eine an die umgebende Bebauung angepasste Höhenentwicklung gesichert werden.

Mischgebiete:

Die Grundflächenzahl wird in den Mischgebieten differenziert mit 0,4 und 0,6, ebenso die Geschossflächenzahl mit 1,2 und 2,4 festgesetzt. Für das Mischgebiet 2 (MI2) am Nonnenrain ist die GRZ aufgrund des hohen Dichte des gründerzeitlichen Bestandes und Versiegelung der Flächen reduziert.

Die vorhandene Situation wird damit ausreichend erfasst, so dass im Falle von Ersatzbauten entsprechend der vorhandenen Überbauung gebaut werden kann. Die GFZ entspricht hier mit 1,2 den nach der BauNVO zulässigen Höchstwerten, um bei Ersatzbauten (geringere Geschosshöhe) so weit wie möglich die vorhandenen gründerzeitlichen Gebäudehöhen erreichen zu können.

Für das Mischgebiet 1 (MI1) wird das nach BauNVO höchstzulässige Maß der GRZ von 0,6 festgesetzt. Die GFZ wird hier gem. § 17 Abs.2 Nr. 1 BauNVO über das höchst zulässige Maß hinaus mit 2,4 festgesetzt, um hier in Grundfläche und Baumasse sowie Geschossigkeit eine dem IHK-Gebäude entsprechende Bebauung zu ermöglichen. Durch das Verhältnis von GRZ und GFZ soll zugleich sicher gestellt werden, dass hier Baumassen mit großen Geschossflächen (z. B. für Verwaltungsgebäude) bei gleichzeitig reduzierter Überbauung des Grundstücks und einem damit gesicherten Freiflächenanteil zugelassen werden können.

Die Zahl der Vollgeschosse (IV-V) im MI2 wird dem vorhandenen gründerzeitlichen Bestand angepasst. Für das Mischgebiet 3 (MI3) zwischen Planstraße A (neu: Sorbenweg) und Saalfelder Straße zur Rudolstädter Straße wird im Übergang zum Gewerbe und zum Schutz für das Wohnen die höchstmögliche GRZ 0,6 und GFZ 1,2 festgesetzt. Die Zahl der Vollgeschosse wird entsprechend der vorhandenen Bebauung auf IV als Höchstmaß festgesetzt.

Gewerbegebiete:

In den Gewerbegebieten gilt entsprechend der rechtskräftigen Planfassung weiterhin insgesamt eine reduzierte GRZ von 0,6, um entsprechende Freiflächenanteile zu sichern. Entsprechend § 19 Abs. 4 Satz 1 und 2 BauNVO kann jedoch durch Garagen, Stellplätze und deren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne

§ 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche die GRZ bis zu einem Wert von 0,8 überschritten werden. Die GFZ wird mit 1,8 festgesetzt. Auf diese Weise soll auch hier durch das Verhältnis von GRZ und GFZ eine allein auf die Erdgeschossnutzung ausgerichtete Bebauung, wie sie in diesen Gebieten heute bereits mehrfach vorhanden ist, weitestgehend minimiert und stattdessen eine mehrgeschossige Bauweise induziert werden. Die Höhe der Gebäude wird gemessen an der umgebenden Bebauung und in Verbindung mit der Anzahl der Vollgeschosse auf 16,00 m festgesetzt. Hierdurch soll eine an die umgebende Bebauung angepasste Höhenentwicklung gesichert werden.

Sondergebiete:

Im Sondergebiet SO 1 - Verwaltung beträgt das Höchstmaß der zulässigen Grundflächenzahl 0,6. Sie ist damit gegenüber den nach der BauNVO zulässigen Höchstwerten reduziert festgesetzt. Die bereits mit dem Verwaltungsgebäude überbauten Grundflächen liegen trotzdem noch geringfügig unterhalb der festgesetzten GRZ. Die Geschossflächenzahl ist im Sondergebiet mit 2,4 entsprechend den nach der BauNVO zulässigen Höchstwerten festgesetzt.

Im Sondergebiet SO 3 - Fachmarktzentrum beträgt das Höchstmaß der zulässigen Grundflächenzahl 0,8 und der Geschossflächenzahl 2,4. Sie ist damit nach der BauNVO mit den zulässigen Höchstwerten festgesetzt. Die Umsetzung eines Fachmarktzentrums auf dem in der Fläche beschränkten Grundstück hat nach den Machbarkeitsuntersuchungen ein derartiges Maß erforderlich gemacht.

Im Sondergebiet SO 2 - Museale Nutzung wurde im Gegenzug das Höchstmaß der zulässigen Grundflächenzahl auf 0,4 beschränkt. Sie bleibt damit gegenüber den nach der BauNVO zulässigen Höchstwerten erheblich zurück. Die Geschossflächenzahl im Sondergebiet 2 wird auf 1,2 festgesetzt.

2.2. Textliche Festsetzung Nr. 2.1 - 2.4 i. V. m. Nutzungsschablone - Zahl der Vollgeschosse und Höhe baulicher Anlagen

Die Höhe der baulichen Anlagen wird über die Zahl der Vollgeschosse festgesetzt.

Sondergebiet SO 1 und SO 2, Misch-, Wohn- und Gewerbegebiete

Für das Sondergebiet SO 1 - Verwaltung und das Sondergebiet SO 2 - Museale Nutzung werden dem Bestand entsprechend max. fünf bzw. vier Vollgeschosse festgesetzt. Dementsprechend werden für das südlich benachbarte Mischgebiet ebenfalls max. fünf Vollgeschosse zugelassen. Dagegen wird in den Gebieten östlich des Sorbenweges die max. zulässige Anzahl der Vollgeschosse auf vier begrenzt, um im Verhältnis zu den baulichen Möglichkeiten im benachbarten Plangebiet EFS 034 und zur vorhandenen Bebauung südwestlich der Rudolstädter Straße ähnliche, nicht übermäßig größere Gebäudehöhen zu ermöglichen und so vor allem im Verlauf der Weimarischen Straße auf Dauer eine homogene Baustruktur zu gewährleisten.

Für das Mischgebiet am Nonnenrain und das Wohngebiet an der Saalfelder Straße werden ebenfalls zur Sicherung der Bestandssituation bzw. um eine angemessene Abstufung der Gebäudehöhen in der jeweiligen Nachbarschaft zu erzielen mindestens vier maximal fünf Vollgeschosse festgesetzt.

Sondergebiet SO 3

Für das Sondergebiet SO 3 - Fachmarktzentrum werden zur Eingrenzung der Höhe der Gebäude 2 Vollgeschosse und max. 10,00 m für die Höhe der baulichen Anlagen festgesetzt.

Die Festsetzungen werden getroffen, um zu gewährleisten, dass der Blick vom Erinnerungsort Topf & Söhne zum Ettersberg, als wichtigem ideellen musealem Bezugspunkt in der weiteren Umgebung, nicht verbaut wird.

Damit die Höhenfestsetzungen hinreichend bestimmt werden können, wird eine Bezugshöhe festgesetzt.

2.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

2.3.1. Textliche Festsetzung Nr. 3.1 i. V. m. Nutzungsschablone: Bauweise

Mit der Festsetzung der abweichenden Bauweise (a) soll neben der generell zulässigen offenen Bauweise mit den Abstandsregelungen der ThürBO aufgrund der vorhandenen Baustrukturen ausnahmsweise auch eine einseitige Grenzbebauung zulässig sein bzw. wegen der zu erwartenden Größenordnung bestimmter baulicher Anlagen (z.B. Lager- und Produktionshallen) die zulässige Gebäudelänge nicht begrenzt werden.

Darüber hinaus wird zur Sicherung der gründerzeitlich geschlossenen Blockrandstruktur für das Mischgebiet 2 am Nonnenrain, Wilhelm-Busch-Straße (teilweise) und Sorbenweg (teilweise) eine geschlossene (g) Bauweise festgesetzt. Hier sind Gebäude ohne seitlichen Grenzabstand zu errichten.

Für das Wohngebiet an der Planstraße A (neu: Sorbenweg) wird in Anknüpfung an die offenen Baustrukturen in der Nachbarschaft die Errichtung von Einzelhäusern in offener Bauweise festgesetzt. Diese Festsetzung ermöglicht Durchblicke und eine Durchgrünung des Gebietes im Interesse der Wohn- und Aufenthaltsqualität.

2.3.2 Zeichnerische Festsetzung: Baulinien und Baugrenzen

Mit der Festsetzung der überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen bzw. Baulinien werden Mindestabstände zu angrenzenden Flächen außerhalb des Geltungsbereiches und zu öffentlichen Verkehrsflächen und Grünstrukturen im Plangebiet sichergestellt, die auch entsprechende Pflanzstreifen beinhalten. Nebenanlagen (§ 14 (1) BauNVO) sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur als Ausnahme zulässig, damit wirksame Grünflächenanteile erhalten bleiben.

Entlang der im nördlichen Abschnitt des Sorbenwegs (Westseite), des Nonnenrains und der Wilhelm-Busch-Straße gelegenen Baufelder wird eine Baulinie festgesetzt, um eine den jeweiligen Straßenräumen entsprechende straßenbegleitende Bebauung sicher zu stellen. Am Nonnenrain und an der Wilhelm-Busch-Straße ist die Baulinie zugleich wesentlicher Garant für die Erhaltung der vorhandenen Blockstruktur. Durch die Abgrenzung wird die Absicherung der hier geltenden Vorgartensatzung der Stadt Erfurt zum Schutz der Vorgärten am Sorbenweg zusätzlich unterstützt.

An der Planstraße A (neu: Sorbenweg) wird für das Fachmarktzentrum teilweise eine Baulinie festgesetzt, um hier eine durchgehende Gebäudeflucht mit dem Ziel der Fassung des Straßenraums der Planstraße A (neu: Sorbenweg) zu erreichen. Im Übrigen wird das Fachmarktzentrum entsprechend des städtebaulichen Entwurfes mit Baugrenzen umfasst.

Das Baufeld im SO 1 wird zur Weimarischen Straße aus städtebaulichen Gründen durch eine Baulinie begrenzt, um den Straßenraum angemessen zu fassen.

Die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen berücksichtigen weitgehend den baulichen Bestand.

Dort wo bestehende bauliche Anlagen grundsätzlich den langfristigen Neuordnungsvorstellungen widersprechen, finden diese keine Berücksichtigung und werden auf den einfachen Bestandsschutz verwiesen, um bei Aufgabe dieser baulichen Anlagen plangemäße Umstrukturierungen zu ermöglichen. Dies betrifft insbesondere Teile baulicher Anlagen in den GE, die in geplante Abstandsflächen zu Straßenverkehrsflächen eingreifen und vorhandene stadtstrukturelle Fremdkörper im WA1.

2.4 Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze

2.4.1 Zeichnerische Festsetzung i. V. m. der textlichen Festsetzungen Nr. 4.1: Zulässigkeit von Garagen und Stellplätzen

Die Festsetzung der Flächen für Garagen und Stellplätze soll eine geordnete Flächeninanspruchnahme innerhalb der Baugebiete sichern und damit die Aufenthaltsqualität in den Freiräumen erhöhen.

2.4.2 Textliche Festsetzung Nr.4.2: Stellplätze im SO 2

Um die Anordnung von Stellplätzen und Nebenanlagen im Zusammenhang mit der Gesamtgestaltung der Außenanlagen des Erinnerungsortes zu ermöglichen, werden diese für die Außenanlagen des Erinnerungsortes ausdrücklich zugelassen.

2.5 Verkehrsflächen

Ein- und Ausfahrten sowie der Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

2.5.1 Zeichnerische Festsetzung: Straßenverkehrsflächen

Die Straßenverkehrsflächen werden nach den im Bestand tatsächlich vorhandenen Flächen festgesetzt. Die Straßenverkehrsfläche für die Planstraße A (neu: Sorbenweg) wird in ihrer Lage neu festgesetzt. Sie dient der Erschließung des Wohngebiets und rückwärtigen Anlieferung des Fachmarktzentriums sowie der Erschließung der Anlieger im nördlichen Abschnitt der Rudolstädter Straße (s. 1.7 Allgemeine Planungsziele - Erschließung).

In der Rudolstädter Straße wird im nördlichen Abschnitt zur Weimarischen Straße die vorhandene Wendeanlage zum Wenden für LKW und Busse angepasst. Nach Süden soll die Rudolstädter Straße im Abschnitt zwischen Planstraße A (neu: Sorbenweg) und Saalfelder Straße zur Durchfahrt von Norden gesperrt und eine weitere Wendeanlage angeordnet (s. Abbildung) werden.

Die Maßnahmen sind notwendig, um Durchgangsverkehr und daraus resultierende Lärmbelastigungen aus dem Bereich um das Fachmarktzentrum heraus für die benachbarten Wohngebiete zu vermeiden.

Planstraße A (neu: Sorbenweg):

Der festgesetzten Breite von 9,00 m für die Planstraße A (neu: Sorbenweg) liegen die Mindestanforderungen an die Funktionsfähigkeit einer Anwohnerstraße mit LKW- und Bus-Verkehr zugrunde.

Um die Erschließungsachse auch räumlich zu betonen, ist beidseitig eine raumwirksame Baumreihe geplant. Die Baumstandorte sowie die Pflanzenart sind zeichnerisch bzw. textlich festgesetzt. Die Pflanzung von Bäumen dient der Begrünung des Gebietes und der Sicherung einer angemessenen Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum.

Vollknoten Weimarische Straße / Sorbenweg:

Die Anordnung des Vollknoten mit Lichtsignalanlage (LSA) Weimarische Straße / Sorbenweg ist in den vorhandenen Verkehrsflächen möglich gewesen und inzwischen schon realisiert.

Abbiegespur zur Erschließung des Fachmarktzentriums:

Zur Erschließung des Fachmarktzentriums (rechts-rein/ rechts-raus) musste an der Weimarischen Straße eine Abbiegespur eingerichtet werden.

Wendemöglichkeit Rudolstädter Straße:

In der Rudolstädter Straße wird die Wendemöglichkeit zum Wenden für LKW und Busse in der Größe angepasst, dies führt zu einer Aufweitung der Verkehrsflächen an dieser Stelle.

2.5.2 Zeichnerische Festsetzung - Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten i. V. m. der textlichen Festsetzungen Nr. 5.1:

An der Weimarischen Straße sind Ein- und Ausfahrten aus verkehrlichen Gründen i. d. R. ausgeschlossen.

Die Erschließung des Sondergebietes Fachmarktzentrum (rechts-rein/ rechts-raus) von der Weimarischen Straße ist über die Verkehrsfläche nördliche Rudolstädter Straße gewährleistet unter Ausschluss weiterer Zufahrten an der Weimarischen Straße durch Festsetzung von Bereichen ohne Ein- und Ausfahrt.

Um im Bereich der Weimarischen Straße Störwirkungen zu vermeiden und die Flüssigkeit des Verkehrs zu gewährleisten, wird nur eine Ein- und Ausfahrt im Abschnitt Sorbenweg, Rudolstädter Straße festgesetzt.

Die Anbindung des Flurstücks 4/2, Flur 159, Gemarkung Erfurt ist über diese Zufahrt zu gewährleisten. Zur Sicherung dieses Nutzungsrechts wird ein Geh- und Fahrrecht für dieses Flurstück über die Fläche des SO3 festgesetzt.

An den übrigen Erschließungsstraßen sind Zufahrten zu den Baugrundstücken eingeschränkt (textliche Festsetzung 5.1) möglich. Mittels Festsetzung soll ein durch Grüngestaltung mit Bäumen geschlossener Straßenraum erreicht werden. Zu viele und breite Einfahrten würden der städtebaulich gewünschten räumlichen Einfassung und Gestaltung des Straßenraums durch Bäume zuwiderlaufen.

Für das Sondergebiet SO 3 werden ausnahmsweise an der Planstrasse A (neu: Sorbenweg), 3 Zufahrten (textliche Festsetzung 5.1) zugelassen, um eine entsprechende Anlieferung zu gewährleisten.

Für das WA 1 wird pro überbaubarer Grundstücksfläche eine Zufahrt zugelassen um eine Anfahrt zu den einzelnen Wohnhäusern und auf die zugehörigen Stellplätze gewährleisten zu können. Um die Grüngestaltung (geschlossene Baumreihe) in der Planstraße A (neu: Sorbenweg) weitestgehend zu sichern, wird die Zufahrtsbreite auf maximal 3,0 m beschränkt.

2.6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB

2.6.1 Textliche Festsetzung 6.1: Artenschutzmaßnahmen

Ersatzquartiere für Fledermäuse, Mauersegler und Rauchschwalben

Die Festsetzung dient der Vermeidung eines artenschutzrechtlichen Verbottatbestandes nach § 42 BNatSchG, der einer Vollziehung des Bebauungsplanes entgegen stünde. Mit der Festsetzung wird sichergestellt, dass die ökologischen Funktionen von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der im Sondergebiet 3 vorgefundenen Arten Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*) und Mauersegler (*Apus apus*) im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt werden (siehe Artenschutzgutachten vom September 2008 sowie Grünordnungsplan).

2.6.2 Textliche Festsetzung Nr. 6.2: Wasserdurchlässigkeit befestigter Flächen

Die Festsetzung ist zur Minimierung von Eingriffen notwendig.

2.6.3 Textliche Festsetzung 6.3: Wurzelschutz von Bäumen

Die Festsetzung ist zur Gesunderhaltung und dem langfristigen Bestand der Baumanpflanzungen notwendig.

2.7 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

2.7.1 Zeichnerische Festsetzung i. V. m. textlicher Festsetzung 7.1: A - Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit/ Öffentlichkeit

Im Bebauungsplan wird eine mit Leitungsrechten zu belastende Fläche festgesetzt. Dies resultiert aus dem Rückbau des westlichen Abschnitts Spielbergtor, der als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung nur noch für Fußgänger festgesetzt wird. Die Festsetzung dient der Sicherung vorhandener Leitungen aus dem bisherigen Straßenquerschnitt. Der Ausschluss einer Bepflanzung versteht sich in diesem Zusammenhang von selbst.

2.7.2 Zeichnerische Festsetzung i. V. m. textlicher Festsetzung 7.1: B - Gehrecht und Fahrrecht zugunsten des Autohauses Flügel, Flurstücks 4/2, Flur 159, Gemarkung Erfurt

Die Anbindung des Flurstücks 4/2, Flur 159, Gemarkung Erfurt ist über diese Zufahrt zu gewährleisten. Zur Sicherung dieses Nutzungsrechts wird ein Geh- und Fahrrecht für dieses Flurstück über die Fläche des SO3 festgesetzt.

2.7.3 Zeichnerische Festsetzung i. V. m. textlicher Festsetzung 7.1: C - Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit

Im Bebauungsplan wird eine mit Gehrechten zu belastende Fläche festgesetzt. Diese Festsetzung dient der Sicherung der Erweiterung einer gebietsinternen fußläufigen Erschließung des Erinnerungsortes Topf & Söhne und des Fachmarktzentrams für die die Allgemeinheit.

2.8 Verwendungsverbot bestimmter luftverunreinigender Stoffe

2.8.1 Textliche Festsetzung Nr. 8.1: Verbrennungsverbot fester und flüssiger Brennstoffe

Mit der Tallage der Stadt Erfurt sind besondere städtebauliche Gründe gegeben, die eine Verminderung der luftverunreinigenden Emissionen von Feuerungsanlagen erforderlich machen und rechtfertigen. Die Stadt Erfurt ist in diesem Zusammenhang als Untersuchungsgebiet nach § 44 BImSchG ausgewiesen.

Mit dem Ausschluss von festen und flüssigen Brennstoffen wird eine Reduzierung der Luftschadstoffbelastung, insbesondere der Komponenten Feinstaub und Stickoxide beabsichtigt und erreicht.

Die besonderen städtebaulichen Gründe dafür ergeben sich aus der örtlichen Topografie.

2.9 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes

2.9.1 Textliche Festsetzungen Nr. 9.1: Lärmmindernde Fahrbahnbeläge

Da im Bereich der Sonder-, Misch- und Gewerbegebiete aufgrund betrieblicher Abläufe Zu- und Abgangsverkehr in den Nachtstunden und frühen Morgenstunden nicht auszuschließen sind, sind zugunsten der Wohnbebauung lärmmindernde Fahrbahnbeläge festgesetzt.

2.9.2 Textliche Festsetzungen Nr. 9.2: Lärmschutzfenster

Im Ergebnis einer schalltechnischen Prognoseuntersuchung zum Planfeststellungsverfahren "Ausbau Eisenbahnknoten Erfurt, Hauptbahnhof" wurden in unmittelbarer Nachbarschaft zum Geltungsbereich des Bebauungsplanes EFS 033 Bereiche festgelegt, bei denen Anspruchsvoraussetzungen für Lärmschutzfenster der Klasse 1 und 2 vorliegen. Dies begründet sich darin, dass während der Nacht der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) von 49 dB(A) überschritten wird. Gemäß den Planfeststellungsunterlagen befindet sich das Plangebiet im Pegelbereich (Nacht) von 51 bis 54 dB(A). Daraus ergibt sich für Schlaf- und Kinderzimmer die Notwendigkeit, Lärmschutzfenster mindestens der Klasse 2 gem. VDI 2719 (Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen, Ausgabedatum 1987-08) im Bebauungsplan festzusetzen.

2.10 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs.1 25 ff. BauGB

Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs.1 Nr. 25b BauGB

2.10.1. Textliche Festsetzung Nr. 10.1. Bindung für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die Gehölze befinden sich überwiegend auf der öffentlichen Grünfläche und im Randbereich des Sondergebietes SO 3 am Knotenpunkt Weimarische Straße / Rudolstädter Straße (im Bereich der Wendeanlage) sowie im Allgemeinen Wohngebiet zwischen Saalfelder Straße und Planstraße A (neu: Sorbenweg). Die Bepflanzung ist zur gestalterischen Einbindung der baulichen Anlagen sowie zum Erhalt einer lebenswürdigen Umwelt notwendig. Die Vorgabe einer Artenauswahl ist erforderlich, damit die zur Anpflanzung kommenden Baumarten (einschließlich evtl. Zuchtarten) den Standortbedingungen gewachsen sind. Vorgaben für die Straßenräume sind zur Erzielung eines einheitlichen Straßenbildes erforderlich.

Zur Gewährleistung einer ausreichenden Begrünung des Baugebietes soll der vorhandene Baumbestand weitestgehend erhalten bleiben. Die Festsetzungen zum Erhalt sind aus dem derzeit eingeschätzten Zustand in Verbindung mit den geplanten Gebäudeabrissen und Flächenentsiegelungen sinnvoll und möglich.

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB

2.10.2 Textliche Festsetzung 10. ff. - Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Zeichnerische Festsetzung: Baumpflanzungen

Im Geltungsbereich sind umfangreiche Baumneupflanzungen festgesetzt. Innerhalb des überarbeiteten Plangebietes sind Baumreihen am nördlichen Rand des Gewerbegebietes und auf der Grünfläche an der Weimarischen Straße, zwischen den beiden Sondergebieten, im Randbereich des Wohngebietes am südlichen Sorbenweg (neu: Nonnenrain) unter Freihaltung der geplanten Wohnbebauung, beiderseits der Planstraße A (neu: Sorbenweg) sowie an der Nordost-Seite der Rudolstädter Straße vorgesehen.

Die Baumpflanzungen in der Weimarischen Straße sowie der Rudolstädter Straße dienen der Gestaltung der Straßenräume. Die vorgesehene Allee in der Planstraße A (neu: Sorbenweg) unterstützt die gestalterische Gliederung und funktionale Trennung von Sondergebiet und Wohngebiet. Die Baumreihe an der Grenze von Sondergebiet SO 2 und Sondergebiet SO 3 dient der gestalterischen Trennung zwischen geplantem Erinnerungsort Topf & Söhne (SO 2) und der gewerblich-kommerziellen bzw. sonstigen Nutzung (SO 3).

Für die übrigen Baumpflanzungen sollen standortgerechte Laubbäume angepflanzt werden. Dies wurde insbesondere zugunsten des Artenschutzes festgesetzt, um im Gebiet ansässigen Tierarten einen entsprechenden Lebensraum zu gewährleisten.

2.10.3. Textliche Festsetzung Nr. 10.1: Neupflanzung bei Abgang von Bäumen

Die als zu erhalten festgesetzten Bäume prägen den Charakter und die Gestaltung des Gesamtgebietes. Ihr Abgang ohne Ersatz würde das Gesamtbild stören, daher wird die Neupflanzung bei Abgang von Bäumen festgesetzt.

2.10.4. Textliche Festsetzung Nr. 10.2: straßenbegleitende und sonstige Baumpflanzungen

Artvorgaben für die Straßenräume sind zur Erzielung eines einheitlichen Straßenbildes erforderlich. Die Artvorgabe östlich des ehemaligen Verwaltungsgebäudes ist erforderlich, um die Sichtbeziehung zwischen Gedenkort und Ettersberg zu erhalten.

Weil die Lage der Zufahrten noch nicht feststeht, erfolgte in der Planzeichnung eine schematische Darstellung der Baumreihen. Um eine bestimmte Zahl von Zufahrten zu den Grundstücken zu gewährleisten, wurden die voraussichtlich entfallenden Bäume in der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung nicht erfasst.

2.10.5 Zeichnerische Festsetzung: Pflanzfläche Planstraße A (neu: Sorbenweg) i. V. m. Textlicher Festsetzung 10.5. Pflanzung einer Strauchhecke an Planstraße A (neu: Sorbenweg)

Die Pflanzfläche unterstützt die gestalterische Abgrenzung von Nutzungen und dient der Gestaltung des Straßenraumes. Ebenso sind positive Effekte für das Lokalklima und die Tierwelt (Insekten) gegeben.

Die Festsetzung der Strauchhecke ist eine gestalterische Festsetzung, die die Zäsur von gewerblichen Flächen im Sondergebiet SO 3 gegenüber dem Wohngebiet unterstreichen soll, und der optischen Abschirmung der Anlieferungsflächen des SO 3 zum Wohngebiet dient.

Zur Sicherung der Anlieferung des Fachmarktentrums muss die Pflanzfläche ausnahmsweise unterbrochen werden können. Mit Festsetzung 5.1 wird die zulässige Zufahrtsbreite von 7 m für diese Unterbrechung festgesetzt.

2.10.6 Textliche Festsetzung Nr. 10.3: Fassadenbegrünung

Die Fassadenbegrünung fensterloser Wandflächen dient der gestalterischen Einbindung der baulichen Anlagen, minimiert Aufheizeffekte und erhöht die Lebensqualität.

Sie hat sowohl eine gestalterische Funktion im Sinne eines begrünten Ortsbildes als auch eine ökologische Funktion. Neben der klimaökologischen Ausgleichsfunktion bietet die Bepflanzung Lebensraum für heimische Tiere. Darüber hinaus bewirkt insbesondere die Fassadenbegrünung eine zusätzliche Verbesserung der Wärmedämmung der Wohngebäude und schützt die Gebäudeaußenhaut.

2.10.7 Textliche Festsetzung Nr. 10.4: Gärtnerische Gestaltung von versiegelten Flächen

Eine gärtnerische Gestaltung der nicht versiegelten Flächen bezweckt ein einheitliches, harmonisches und ansprechendes Umfeld der baulichen Anlagen im gesamten Geltungsbereich und erhöht die Aufenthaltsqualität sowie Naturnähe.

3. Begründung der Festsetzungen nach § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 83 ThürBO

3.1 Werbeanlagen

3.1.1 Textliche Festsetzung Nr. 11.1: Fremd- und Eigenwerbung:

Ziel der Festsetzungen ist es vor allem entlang der Weimarischen Straße als repräsentativer Ein- und Ausfallstrasse Beeinträchtigungen des Stadtbildes durch weitere Zunahme der bereits vorhandenen störenden Häufung von Werbeanlagen zu vermeiden und die rasante Zunahme von Fremdwerbung auf ein verträgliches Maß zu beschränken. Damit soll die Wirksamkeit der Werbung von Gewerbebetrieben an der Stätte der Leistung gefördert werden. Gleichzeitig soll die Werbung von Gewerbebetrieben an der Stätte der Leistung nach Art, Lage und Umfang gegenüber der Fremdwerbung besser gestellt werden.

Soweit nicht ausdrücklich eine Differenzierung erfolgt, beziehen sich die Festsetzungen zu Werbeanlagen auf Anlagen der Fremdwerbung und solche an der Stätte der Leistung.

Aus städtebaulichen Gründen werden vertikale Werbeelemente mit Größen- und Flächenfestsetzung von 1,50 m x 5,0 m (Breite x Höhe) bevorzugt festgesetzt. Vertikale Werbeelemente fallen gestalterisch weniger ins Bild, haben aber dennoch große Werbewirksamkeit und entsprechen einer zeitgemäßen Werbung.

Sammelwerbeanlagen wird eine Sonderstellung eingeräumt, da hier Werbeanlagen unterschiedlicher Leistungsstätten zusammengefasst werden, wodurch die Häufigkeit der Einzelwerbeanlagen reduziert wird, was eine gestalterisch positive Wirkung für das Umfeld hat.

Damit Werbeanlagen im Verhältnis zu den Gebäuden nicht dominieren, sondern sich in die Höhenabwicklung der baulichen Anlagen einfügen, wird ihre Höhe auf maximal 1,00 m der Traufhöhe der jeweils hergestellten baulichen Anlage begrenzt.

Lauflicht und Wechselwerbeanlagen werden ausgeschlossen, weil sie durch den ständigen Lichtwechsel störend auf die umgebenden Nutzungen und den Straßenverkehr wirken.

3.1.2 Textliche Festsetzung Nr. 11.2: Werbung in Nähe des Erinnerungsortes (SO 2 - Museale Nutzung)

Zum Schutze und zur Wahrung der Würde des Erinnerungsortes wird Werbung in Richtung des Erinnerungsortes unter Ausnahmeverbehalt festgesetzt.

3.1.3 Textliche Festsetzung Nr. 11.3: Fahnenmasten

Fahnenmasten nehmen aufgrund ihrer Schlankheit und Höhe im Rahmen der Werbeanlagen eine gesonderte Stellung ein, daher wird für sie eine zu den übrigen Werbeanlagen gesonderte Festsetzung getroffen. Damit jedoch keine störende Häufung durch Fahnenmasten i. V. m anderen Werbeanlagen insgesamt und unmittelbar an den Straßenverkehrsflächen entsteht, sind sie bezogen auf die Grundstücksgröße begrenzt festgesetzt. Da sie aufgrund Ihrer Höhe gegenüber anderen Werbeanlagen auch gut sichtbar von der Straßenverkehrsfläche weiter entfernten Standorten aus sind, werden sie von der Straßenbegrenzungslinie 10 m zurückgesetzt in der überbaubaren Grundstücksfläche festgesetzt.

3.2 Dachform und Dachneigung

3.2.1 Textliche Festsetzung Nr. 12: Dachform und Dachneigung

Die Festsetzung ist zur Gewährleistung eines einheitlichen Gestaltungsbildes erforderlich.

Die entlang der Weimarischen Straße neu errichteten gewerblichen Gebäude haben ausschließlich Flachdächer oder sehr flach geneigte Dächer, daher soll dies das zukünftige Gestaltungsprinzip in den Gewerbegebieten sein.

3.3 Einfriedungen

3.3.1 Textliche Festsetzung Nr. 13: Einfriedungen und Randbegrünungen

Die Festsetzung ist zur Gewährleistung eines einheitlichen Gestaltungsbildes und einer Durchgrünung der Straßenräume erforderlich. Innerhalb des Sondergebietes 2 wird auf die Festsetzung von Berankungen verzichtet, weil die spätere Gestaltung mit dem Denkmalkonzept in Einklang stehen muss.

3.4. Mülltonnenstandplätze

3.4.2 Textliche Festsetzung Nr. 14.: Mülltonnenstandplätze

Die Einfassung der Mülltonnenstandplätze dient der gestalterischen Einbindung und als Sichtschutz.

3.5. Grüngestaltung

3.5.1 Textliche Festsetzungen Nr. 15: Gesonderte Grüngestaltung Freifläche Fachmarktzentrum

Baumsaal bzw. Lamellendach stellen eine gestalterische Vermeidung von störenden bzw. unangemessenen Aus-/Ansichten vom Erinnerungsort Topf & Söhne auf die benachbarte gewerblich genutzte Freifläche dar. Der Sichtschutz darf eine Höhe von 6,00 m bis max. 9,00 m nicht überschreiten, um die denkmalrelevante Sichtbeziehung vom Erinnerungsort in den oberen Etagen des ehemaligen Verwaltungsgebäudes zum Ettersberg zu erhalten.

4. Ver- und Entsorgung des Plangebietes

Das Plangebiet ist allgemein entwässerungstechnisch erschlossen. Anschlussmöglichkeiten der Planstraße A (neu: Sorbenweg) zur Ver- und Entsorgung mit Wasser, Abwasser, Strom, Telekommunikation und Gas sind an der Straße Nonnenrain/ Sorbenweg und Rudolstädter Straße sowie in der Weimari-schen Straße gegeben.

Zur Erschließung der Grundstücke beiderseits der Planstraße A (neu: Sorbenweg) ist ein Abwasserkanal neu einzuordnen.

Die Verlegung der erforderlichen Anschlussleitungen erfolgt innerhalb der geplanten öffentlichen Ver-kehrsflächen.

Sofern ein Wertstoffcontainer-Standort erforderlich ist, ist dieser innerhalb der Straßenverkehrsfläche einzuordnen.

5. Flächenbilanz

Gesamtfläche des Plangebietes **20,12 ha** neu gegenüber 19,96 ha alt.

Gegenüberstellung alt und neu		alt	%	neu	%
		ha		ha	
Verkehrsflächen Gesamtfläche:		3,05	15,28	3,3	16,5
Öffentliche Grünflächen:		0,24	1,2	0,16	8
Sondergebiete Gesamtfläche: anteilig:		1,06	5,3	4,00	20
Sondergebiet SO 1 - Verwaltung (alt):		1,06			
Sondergebiet SO 2 - Erinnerungsort (neu):				0,50	
Sondergebiet SO 3 - Einzelhandel (neu):				2,43	
Gewerbegebiete Gesamtfläche: anteilig:		10,50	52,6	7,40	37
Gewerbegebiet GE 1 (geändert)		4,00		0,89	
Gewerbegebiet GE 2 (alt)		6,50			
Mischgebiete Gesamtfläche: anteilig:		3,78	18,93	2,72	13,6
Mischgebiet MI 1 (alt):		0,84		0,84	
Mischgebiet MI 2 (alt):		1,45		1,45	
Mischgebiet MI 3-(geändert)		1,48		0,42	
Wohngebiete Gesamtfläche: anteilig:		1,11	5,6	2,55	12,75
Mehrfamilienhausgebiete WA -2(alt):		1,11			
Mehrfamilienhausgebiete WA 1(neu):				1,44	
Gesamtfläche		19,96	100	20,12	100

Die Gesamtfläche des Plangebiets hat sich durch Änderung des Geltungsbereiches um einen Ausschnitt der Weimari-schen Strasse von ehemals 19,69 ha auf 20,02 ha erweitert.

6. Nachrichtliche Übernahmen gem. § 9 Abs.6 BauGB

6.1. Denkmalschutz

Die unter Denkmalschutz stehenden Gebäude werden in der Planzeichnung als Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen, gem. § 9 Abs.6 BauGB gekennzeichnet.

Sie unterliegen den Gesetzen des Denkmalschutzes des Landes. Veränderungen einschließlich Werbung, an diesen Gebäuden bzw. im unmittelbaren Umfeld unterliegen der denkmalschutzrechtlichen Erlaubnispflicht.

7. Hinweise zum Planvollzug

7.1 Bodenfunde

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind gem. dem Thüringer Landesamt für Denkmalpflege archäologische Bodenfunde nicht auszuschließen, weshalb zur Berücksichtigung der archäologischen Belange der Hinweis erfolgt, dass Eingriffe in den Bodenkörper der denkmalrechtlichen Erlaubnis bedürfen bzw. Bodenfunde bei Antreffen unverzüglich zu melden sind.

7.2 Kampfmittelbeseitigung

Beim Geltungsbereich des Bebauungsplanes handelt es sich um ein Bombenabwurfgebiet, wo Kampfmittel nicht auszuschließen sind, es wird eine systematische Flächenabsuche empfohlen.

7.3 Abriss von Gebäuden

Mit dem Hinweis zum Abriss von Gebäuden werden zur Vermeidung eines artenschutzrechtlichen Verbotstatbestandes nach § 42 BNatSchG die Empfehlungen aus dem Artenschutzgutachten (Fledermaus- und Gebäudebrütergutachten) dargestellt. Der Hinweis soll sicherstellen, dass die Gesetzlichkeiten des BNatSchG auf Ebene des Vollzugs eingehalten werden, die im Rahmen des Bebauungsplanes durch Festsetzungen nicht abschließend geklärt werden können.

Mit dem Hinweis soll verhindert werden, dass Gebäude die von Arten des Anhangs IV der Richtlinie 92/43/EWG oder europäischen Vogelarten genutzt werden, während der Nutzung in der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- oder Wanderungszeit abgerissen werden und damit eine erhebliche Störung streng geschützter Arten während dieser Zeiten verbunden ist.

7.4 Schadstoffhaltige Böden und Bausubstanz

Im Geltungsbereich existierten 7 Flächen mit stofflichen Vorbelastungen, davon 6 Flächen deren Böden nach Aushub nicht uneingeschränkt wiederverwertet werden können (Flächen mit abfallrelevantem Bezug) und eine Fläche, deren Boden erheblich mit umweltgefährdeten Stoffen belastet ist.

5 Flächen befanden sich in den Sonder- und Gewerbegebieten zwischen Sorbenweg und Rudolstädter Straße, wovon sich eine Fläche, auch auf das geplante Wohngebiet an der Planstraße A (neu: Sorbenweg) erstreckte. Eine Fläche befindet sich im Mischgebiet 2 am Nonnenrain. Eine Fläche befindet sich im Gewerbegebiet 2.

Mit Bau des Fachmarktcenters wurden Maßnahmen mit der zuständigen Behörde abgestimmt, wodurch die Einzelflächen im Bereich des Fachmarktcenters zusammengefasst werden konnten, so dass insgesamt von sieben Flächen nunmehr nur noch fünf Flächen gekennzeichnet sind.

Die der bisherigen Kennzeichnung zugrundeliegenden Sachverhalte basierten auf Informationen des Thüringer Altlasteninformationssystems (THALIS) der Thüringer Landesanstalt für Umwelt und Geologie in Jena, des ehemaligen staatlichen Umweltamtes Erfurt (SUAE) sowie des Umwelt- und Naturschutzamtes Erfurt.

Das Umwelt- und Naturschutzamt der Stadt Erfurt hat aufgrund der Stellungnahme des SUAЕ zum Vorwurf des rechtskräftigen Bebauungsplanes vom 28.08.2002 die GeoConsult Ingenieurgesellschaft für Umweltschutz und Geotechnik mbH, Storchmühlenweg 14, 99089 Erfurt, Tel. 0361/21198-66 beauftragt, für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine historische Erkundung durchzuführen. Die historische Erkundung wurde mit Datum vom 28.02.2003 vorgelegt.

Im Ergebnis der historischen Erkundung wurde für einen Teilbereich des Bebauungsplanes, das Grundstück Sorbenweg 7-9 (Betriebsgelände der ehemaligen Erfurter Mälzerei und Speicherbau (EMS)), eine orientierende Untersuchung empfohlen. Diese orientierende Untersuchung wurde mit Datum vom 20.05.2003 von der GeoConsult Ingenieurgesellschaft für Umweltschutz und Geotechnik mbH vorgelegt.

Die GeoConsult Ingenieurgesellschaft für Umweltschutz und Geotechnik mbH hat außerdem mit Datum vom 10.12.2003 eine Detailuntersuchung des ehemaligen VEB Mälzerei und Speicherbau (EMS), Sorbenweg 7-9, Gebäude 2, Teilfläche der Behälterisolierung sowie mit Datum vom 12.12.2003 eine orientierende Untersuchung auf dem Standort zur ehemaligen Herstellung von Batterien und Akkus, Weimarische Strasse 40 und der ehemaligen Lackiererei, Nonnenrain 19 vorgelegt.

Die demzufolge aus diesem Sachstand resultierenden Auflagen und Regelungen werden nachfolgend näher beschrieben. Vor und während der Durchführung von Baumaßnahmen auf den entsprechenden Flächen sind je nach Fläche spezielle Untersuchungen, Abstimmungen, ggf. Maßnahmen zur Gefahrenabwehr und fachgerechte Entsorgungen notwendig.

Grundsätzlich ist bei allen Maßnahmen im Vorfeld die zuständige Bodenschutzbehörde zu informieren sowie die Vorgehensweise abzustimmen. Darauf wird unter Hinweis Pkt. 5, Teil B des Planes hingewiesen. In Teil A, Planzeichnung erfolgt gem. §9 Abs. 5 Nr. 3 die Kennzeichnung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdeten Stoffen belastet sind, weil dies im Rahmen der Bauleitplanung aus Gründen der Gefahrenabwehr notwendig ist.

Die Kennzeichnung der Flächen mit abfallrelevantem Bezug hat jedoch lediglich hinweisenden Charakter.

Die folgenden Hinweise zu diesen Flächen sind, vorbehaltlich weiterer Abstimmungen im Vorfeld von Maßnahmen mit der zuständigen Bodenschutzbehörde, zu beachten und werden zusätzlich zu dem allgemeinen Hinweis auf der Planzeichnung gegeben:

Nr. 1: Im Bereich der am Nonnenrain 19 (Flur 158, Flurstück 43) gekennzeichneten Flächen mit abfallrelevantem Bezug ist bei Nutzungsänderung oder Entsiegelung die durchwurzelbare Bodenschicht ge-

mäß Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV) zu untersuchen und der Wirkungspfad Boden-Nutzpflanze abschließend zu untersuchen.

Nr. 2: Bei Erdarbeiten auf dem als Fläche mit abfallrelevantem Bezug gekennzeichneten Grundstück Flur 159, Flurstück 4/2 ist das bis zu einer Tiefe von 1,50 m mit Schadstoffen > LAGA-Zuordnungsklasse Z2 belastete Material entsprechend den Technischen Regeln (TR) der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA-Richtlinie) zu deklarieren.

Die unten genannten drei Flächen (Nr.3 -5) des bislang rechtskräftigen Bebauungsplan EFS 033 "Weimarische Straße, Teilgebiet 1" können mit Bau des Fachmarktcenters auf Grundlage der Berichte:

/1/ Präzisierende Gefährdungsabschätzung zum Gelände der ehem. EMS / Topf & Söhne sowie Aufzugsbau Linse in 99099 Erfurt, Ecke Weimarische Straße / Rudolstädter Straße / Sorbenweg, vom 17.07.2009, erstellt durch die Jena GEOS Ingenieurbüro GmbH

/2/ Dokumentation der Abriss- und Rückbauarbeiten auf dem Gelände der ehem. EMS / Topf & Söhne sowie Aufzugsbau Linse in 99099 Erfurt, Ecke Weimarische Straße / Rudolstädter Straße / Sorbenweg, vom 31.08.2010, erstellt durch die Jena GEOS Ingenieurbüro GmbH

zu einer Fläche, der Fläche Nr. 3, zusammengefasst werden. Im Einzelnen handelt es sich um die im bisher rechtskräftigen Plan dargestellten Flächen:

Nr. 3: Die im Bereich der Behälterisolation auf dem ehemaligen EMS-Gelände (Flur 159, Flurstück 11) gekennzeichnete Fläche mit abfallrelevantem Bezug, deren bei Erdarbeiten anfallendes Material mit Schadstoffen >LAGA-Zuordnungsklasse Z2 belastet war und entsprechend der LAGA-Richtlinie zu deklarieren war.

Nr. 4: Die gem. § 9 (5) Nr. 3 BauGB gekennzeichnete Fläche im östlichen Grundstücksbereich des ehemaligen EMS-Geländes, die mit erheblich umweltgefährdeten Stoffen belastet war. Sie war erst dann für die geplanten Nutzungen freizugeben, wenn Untersuchungen durchgeführt wurden und anhand der dort ermittelten Ergebnisse entschieden werden konnte, ob bzw. welche Maßnahmen zur Gefahrenabwehr i. V. m. der geplanten Nutzung ergriffen werden müssen und diese dann entsprechend umgesetzt wurden.

Nr. 5: Grundstück Flur 159, Flurstück 8, auf dem bei Durchführung von Tiefbau- und Entsiegelungsmaßnahmen das anfallende Aushubmaterial für die als Fläche mit abfallrelevantem Bezug gekennzeichnete Fläche zu deklarieren und fachgerecht zu entsorgen war.

Diese betreffen allesamt das Fachmarktzentrum i.V.m. mit der Wohnbaufläche südlich der Planstraße A (neu: Sorbenweg). Die Fläche wird neu als Fläche Nr. 3 gem. § 9 (5) Nr. 3 BauGB gekennzeichnet.

Entsprechend der Hinweise, Pkt. 2, "Schadstoffe", war im östlichen Teilbereich des ehem. EMS-Geländes eine abschließende Gefährdungsabschätzung unter Berücksichtigung der konkreten weiteren Planung und Nutzung (GE bzw. MI) durchzuführen. Diese Untersuchungen waren gemäß Protokoll vom 20.09.2008 zur weiteren Vorgehensweise beim Abbruch und der Gefährdungsabschätzung im Rahmen der umfangreichen Abbruch- und Entsiegelungsmaßnahmen zu realisieren. Der Rückbau war ingenieurtechnisch zu begleiten, alle entsiegelten Flächen waren zu begutachten und bei Erfordernis technisch-analytisch zu untersuchen.

Dieser Forderung wurde durch Vorlage der Berichte /1/ und /2/ nachgekommen.

Die im Ergebnis der Untersuchung der GeoConsult GmbH Erfurt vom 20.05.2003 nachgewiesenen auffälligen Bodenbelastungen wurden mit der vorliegenden Dokumentation /1/ im erforderlichen Umfang bewertet. Davon betroffen waren die Bereiche/Gebäude: 2, 7, 14, 15/16, 12, 13, 33, 34 sowie 45. Im Rahmen der baubegleitenden Detailuntersuchung erfolgten weiterhin Recherchen/Prüfungen im Bereich der Gebäude 21, 31/32, 43, 45 und 27.

Nach Einschätzung des Gutachters zeigen die Untersuchungen, dass keine Gefährdung von Schutzgütern abzuleiten ist. Diese Bewertung resultiert aus nachfolgender Betrachtung, gültig für das Gesamtareal des Fachmarktzentrum und südlich angrenzender geplanter Wohnbebauung.

1. Die am Standort nachgewiesenen bodengebundenen Schadstoffe betreffen nur die obere Bodenschicht (Auffüllung).
2. Ein Großteil der Bodenversiegelungen und Fundamente wird aus Kostengründen nicht zurückgebaut. Das Gelände wird großflächig aufgefüllt (bis zu 1,5 m) und auf das Niveau der Weimarer Straße angehoben und somit auf die Bodenversiegelungen (die lediglich perforiert werden sollen) aufgebaut. Hierzu erfolgte eine separate Abstimmung mit dem Umwelt- und Naturschutzamt hinsichtlich des Wiedereinbaus von anfallendem Bauschutt bis Zuordnungsklasse < Z2 gemäß TR LAGA, (Protokoll Nr. 21 Bauberatung vom 05.06.2009).
3. Es erfolgt eine nahezu vollständige Versiegelung im Bereich des Fachmarktes
4. Vorhandensein von mehreren Metern mächtigen, sehr bindigen, gering durchlässigen Bodenschichten im Liegenden der Auffüllung.
5. Schicht- und Grundwasser wurde nicht angetroffen.

Der Grundwasserflurabstand wird auf > 8m geschätzt. In keinem der Bohrungen und Aufschlüsse wurde Wasser angetroffen. Der Grundwasserleiter weist aufgrund der tonig-schluffigen Zersatzschicht, welche die Festgesteine weitestgehend vom quartären Grundwasserleiter trennt, eine gute Geschütztheit gegenüber eindringender Schadstoffe auf.

Den nachfolgenden Einschätzungen des Gutachters kann von Seiten der zuständigen Bodenschutzbehörde, gefolgt werden. Es besteht derzeit kein weiterer Untersuchungs- und Handlungsbedarf.

Wirkungspfad Boden - Mensch

1.) Bereich Fachmarktzentrum

Die Bewertung des Wirkpfades Boden - Mensch erfolgte in Abstimmung mit dem Umwelt- und Naturschutzamt entgegen den Forderungen der BBodSchG nicht auf der Grundlage von speziellen Untersuchungen des obersten Bodenhorizontes, sondern aufgrund einer allgemeinen Bewertung der Untersuchungsergebnisse. Nach Einschätzung des Gutachters ist aufgrund des flächendeckenden Niveauangleiches mit einer 0,2 - 0,8 m mächtigen Schicht aus dem beim Rückbau angefallenen Recyclingmaterial sowie der künftig flächendeckend vorhandenen Neuversiegelung mit einer Bodenplatte im Bereich der Markthalle und des Parkplatzes, unabhängig von den ermittelten Schadstoffgehalten, keine Gefährdung für das Schutzgut Mensch abzuleiten.

2.) Bereich künftige Wohnbebauung im südlichen Teilbereich

Im südlichen und westlichen Bereich des Grundstücks steht unmittelbar der natürliche (unbelastete) Boden (Schluff, Löss, Tonsteinersatz) an. Hier sind keine Auffüllungen vorhanden und keine relevanten Prüfwertüberschreitungen nach BBodSchV festgestellt worden. Im nördlichen Teilbereich des Gebäudes 7 wurden festgestellte Auffüllungen (0,20 m mächtig) entfernt. Vor einer Wohnbebauung erfolgen zur Geländeneivellierung auch hier Auffüllungen von bis zu 1,5 m mit unbelastetem Material. Gefährdungen des Schutzgutes Mensch sind nicht gegeben.

Wirkungspfad Boden - Nutzpflanze

1.) Bereich Fachmarktzentrum

Der Wirkungspfad Boden - Nutzpflanze ist bei der geplanten Nutzung nicht relevant und wird deshalb nicht weiter bewertet. Auf dem Gelände ist kein Anbau von Nutzpflanzen möglich.

2.) Bereich künftige Wohnbebauung im südlichen Teilbereich

Im Bereich der geplanten Wohnbebauung wird mindestens 1m Bodenauftrag mit sauberem Boden und Mutterboden erfolgen, d.h. eine Gefährdung ist nicht gegeben.

Wirkungspfad Boden - Grundwasser

1.) Bereich Fachmarktzentrum

Die auf dem Standort nur im Auffüllungshorizont vorhandenen bodengebundenen Schadstoffe stellen für den Grundwasserleiter keine Gefährdung dar. Das Vorhandensein von mehreren Metern mächtigen, sehr bindigen, gering durchlässigen Bodenschichten im Liegenden der Auffüllung (Lößlehm, Zersatzschicht des Keupers) sowie die vollständige Versiegelung der Flächen verhindert einen Aufbau des Wirkungspfades nachhaltig. Aufgrund der konkreten geologischen Standortsituation und der nur lokal vorhandenen erhöhten Schadstoffgehalte (SM, PAK, MKW) ist eine Gefährdung des Schutzgutes auszuschließen. Schicht und Grundwasser wurde nicht angetroffen. Das Schutzgut Grundwasser selbst wurde im Rahmen der durchgeführten Untersuchungen nicht mit untersucht. Eine Untersuchungsnotwendigkeit ergibt sich aufgrund der vorliegenden Schadstoffgehalte in der ungesättigten Bodenzone und der günstigen geologischen Standortsituation nicht.

2.) Bereich künftige Wohnbebauung im südlichen Teilbereich

Wirkungspfad nicht relevant, mit dem Resultat, dass eine Kennzeichnung mit abfalrelevantem Bezug der Fläche im Bereich der künftigen Wohnbebauung südlich der Planstraße A (neu: Sorbenweg) entfallen kann.

Nr.3: Auf dieser Fläche (ehemals im rechtskräftigen Bebauungsplan Fläche Nr.3, 4 und 5) im Bereich des Fachmarktzentrum erfolgte zur Nivellierung des Geländes ein Einbau von Recyclingmaterial bis Z2, im Bereich des Parkplatzes bis Z 1.2 nach TR LAGA.

Das Einbringen des Recyclingmaterials im Bereich der Bodenplatten des Fachmarktes und der Straßen bedingte eine Versiegelung der Oberfläche. Bei einer Entsiegelung ist dieses Material zu entfernen.

Im Bereich des Fachmarktes befindet sich noch immer der Horizont der belasteten Auffüllungsmaterialien.

Bei einer künftigen Entsiegelung der Fläche, kann der Expositionspfad Boden - Mensch erneut relevant werden.

Vor einer geplanten Entsiegelung im Rahmen einer künftigen Umnutzung ist das Umwelt- und Naturschutzamt zwingend zu beteiligen.

Nr. 4 (im bislang rechtskräftigen Bebauungsplan ehemals Fläche Nr. 6) : Die Grundstücke Flur 15, Flurstücke 134/12, 134/13, 134/14 und 134/15 sind als Flächen mit abfallrelevantem Bezug gekennzeichnet. Hier sind Bodenuntersuchungen auf Grundlage der historischen Erkundung durchzuführen. In Abhängigkeit von den Ergebnissen der Bodenuntersuchung sind ggf. Grundwasseruntersuchungen zu veranlassen.

Nr. 5: Für die im bislang rechtskräftigen Bebauungsplan als Altlastenverdachtsfläche punktuell gekennzeichnete ehemalige Schuhfabrik Sorbenweg 3 - 4 (speziell BS 12/02) fand eine gutachterliche Erstbewertung und Gefährdungsabschätzung der Baugrund Naumburg Ing.-Gesellschaft mbH vom 28.10.1992 statt, auf dessen Basis eine eher punktuelle Belastung festgestellt wurde, der im weiteren jedoch nicht mehr nachgegangen werden konnte, da die Fläche überbaut wurde. Das Grundstück wurde daher vorsorglich als Fläche, deren Boden erheblich mit umweltgefährdeten Stoffen gem. § 9 Abs. 5 Nr.3 belastet ist, gekennzeichnet.

Generell ist bei Durchführung von Tiefbau und Entsiegelungsmaßnahmen das anfallende Erdaushubmaterial entsprechend zu deklarieren und fachgerecht zu entsorgen.

Die Ergebnisse der Deklarationsanalysen sind der zuständigen Bodenschutzbehörde zur Stellungnahme vorzulegen.

Der Umfang der Arbeiten sowie die entsprechenden Untersuchungsparameter sind im Vorfeld der Maßnahmen mit der zuständigen Bodenschutzbehörde abzustimmen. Die entsprechende Vorgehensweise wird durch diese festgelegt. Die Arbeiten sind durch einen Fachgutachter zu begleiten. Die zuständige Bodenschutzbehörde ist über den Beginn der Arbeiten zu informieren.

Sollten bei Baumaßnahmen bislang unbekannte organoleptisch auffällige Bereiche, wie kontaminationsverdächtige Bausubstanz oder kontaminationsverdächtiger Boden freigelegt werden, d.h. konkrete Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder schädlichen Bodenveränderung bestehen, ist gemäß § 2 Abs. 1 des Thüringer Bodenschutzgesetzes (ThürBodSchG) die zuständige Bodenschutzbehörde zu informieren.

7.5 Fluglärm

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Überflugbereich des Flughafens in der so genannten maximalen Fluglärmisolinie (höchster Schalldruckpegel während eines Überfluges), so dass beim Überflug kurzzeitige Lärmpegelspitzen von 80 db(A) auftreten können. Hierauf wird zur möglichen Berücksichtigung im Hinblick auf Neu- und Umbau von Wohnnutzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes verwiesen.

7.6 Einsichtnahmemöglichkeit von Vorschriften

Der Hinweis erfolgt, um Anforderungen des rechtstaatlichen Publizitätsgebotes nachzukommen im Be

zug auf Festsetzungen des Bebauungsplanes, die sich auf nichtstaatliche Regelungen beziehen (DIN-Normen etc.).

Die Öffentlichkeit wird so verlässlich und in zumutbarer Weise darauf hingewiesen, wo sie Kenntnis von den im Bebauungsplan genannten Vorschriften erlangen kann.

8. Pflanzliste

Zur beispielhaften Nennung von heimischen und standortgerechten Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, die aus Artenschutzgründen gepflanzt werden sollen, wird hier die Pflanzliste aufgeführt:

1 Pflanzliste/ Artenspektrum Standortgerechter Laubbäume

1.1.1 Großkronige Bäume für den Straßenraum und für Parkplätze (Pflanzgröße: Hochstämme, StU 18-20 cm; Kronenansatz mind. 3 m hoch) z.B.:

Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i>
Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>
Kastanie	<i>Aesculus hippocastanum</i>
Stieleiche	<i>Quercus robur</i>
Traubeneiche	<i>Quercus petraea</i>
Sommer-Linde	<i>Tilia platyphyllos</i>
Kaiser-Linde	<i>Tilia x europaea 'Pallida'</i>

1.1.2 Kleinkronige Bäume für Rad-/Fußwegebepflanzung, Baumreihen auf Privatgrundstücken; (Pflanzgröße: Hochstämme, StU 18-20 cm) z. B:

Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>
Feld-Ahorn	<i>Acer campestre</i>
Schwedische Mehlbeere	<i>Sorbus intermedia</i>
Zierapfel	Malus in Sorten
Japanische Blüten-Kirsche	<i>Prunus serrulata 'Kanzan'</i>
Kugelahorn	<i>Acer platanoides 'Globosum'</i>
Kegelahorn	<i>Acer platanoides 'Columnare'</i>
Apfeldorn	<i>Crataegus lavalleyi</i>
Scharlach-Kastanie	<i>Aesculus x 'Briotii'</i>

1.2 Unterpflanzungen auf Baumstreifen und Baumscheiben z.B.:

Efeu	<i>Hedera helix</i>
Zwerg-Liguster	Lig. vulgare 'Lodense'
Schattengrün	<i>Pachysandra terminalis</i>
Immergrün	<i>Vinca minor</i>
Johanniskraut	<i>Hypericum calycinum</i>
Frauenmantel	<i>Alchemilla mollis</i>
Storchschnabel	<i>Geranium macrorrhizum</i> i.S.
Gold-/ Taubnessel	<i>Lamium galeobd. / macul.</i>

Untersaat
Regelsaatgutmischung RSM 7: Landschaftsrasen
Spezielles Saatgut auf stark abgemagertem Substrat (z.B. Kalkschotter)

Artenliste für gärtnerische Anlagen:

- 1.3 Kleinbäume / Großsträucher z.B.:
- | | |
|----------------|------------------------------------|
| Weißdorn | <i>Crataegus laevigata</i> |
| Flieder | <i>Syringa vulgaris</i> |
| Holz-Apfelbaum | Malus in Sorten |
| Rotdorn | <i>Crataegus "Paul´s Scarlett"</i> |
| Feldahorn | <i>Acer campestre</i> |
- hochstämmige, vorzugsweise alte Obstsorten: Apfel, Birne, Zwetschge
- 1.4 Sträucher z.B.:
- | | |
|-------------------|-------------------------------------|
| Buchsbaum | <i>Buxus sempervirens arboresc.</i> |
| Feuerdorn | <i>Pyracantha</i> in Sorten |
| Spierstrauch | <i>Spiraea</i> in Sorten |
| Weißer Hartriegel | <i>Cornus alba</i> |
| Forsythie | <i>Forsythia</i> in Sorten |
| Pfeifenstrauch | <i>Philadelphus coronarius</i> |
- 1.5 Geschnittene Hecken z.B.:
- | | |
|--------------------|------------------------------|
| Liguster | <i>Ligustrum ovalifolium</i> |
| Feld-Ahorn | <i>Acer campestre</i> |
| Hainbuche | <i>Carpinus betulus</i> |
| Apen-Johannisbeere | <i>Ribes alpinum</i> |
- 1.6 Kletterpflanzen für Fassadenbegrünung
(K = Kletterhilfe in Form von Spalieren, Spanndrähten o.ä. notwendig) z. B.
- | | |
|-------------------|-------------------------------------|
| Pfeifenwinde | <i>Aristolochia macrophylla</i> (K) |
| Anemonenwaldrebe | <i>Clematis montana rubens</i> (K) |
| Kletter-Hortensie | <i>Hydrangea petiolaris</i> |
| Wilder Wein | <i>Parthenocissus quinquefolia</i> |
| Kletterwein | <i>Parthenocissus tricuspidata</i> |
| Knöterich | <i>Polygonum aubertii</i> (K) |
| Hopfen | <i>Humulus lupulus</i> (K) |
| Waldgeißblatt | <i>Lonicera periclymenum</i> (K) |

9. Anlagen zum Bebauungsplan

Zum Bebauungsplan gehören folgende Anlagen und Gutachten:

1. Umweltbericht vom Oktober 2008 als gesonderter Teil der Begründung
2. Rechtskräftiger Bebauungsplan EFS 033 "Weimarische Straße, Teilgebiet 1"
3. Rechtskräftiger Bebauungsplan EFS 034 "Weimarische Straße, Teilgebiet 2", 1. Änderung

Gutachten:

4. Grünordnungsplan, Juli 2008, erarbeitet durch das Büro IPU - Ingenieurbüro für Planung und Umwelt, Breite Gasse 4/5, 99084 Erfurt; Bearbeiter: Dipl.-Ing. Martin Schmidt
5. Schalltechnische Untersuchung im Rahmen der Bauleitplanung i. V. m. einer Schallimmissionsprognose zum Neubau eines Fachmarktcenters, September 2008 Bericht 2591/08 und 2591FM/08 erarbeitet durch das Büro goritzka akustik - Ingenieurbüro für Schall- und Schwingungstechnik, Immissionschutz, Bauphysik, Raum- und Elektroakustik, Handelsplatz 1, O-4319 Leipzig; Bearbeiter: Dipl.-Phys. Christian Müller
6. Fledermaus- und Gebäudebrütergutachten, September 2008, erarbeitet durch das Büro Inken Karst, Häßlerstr. 99, 99099 Erfurt; Bearbeiterin: Dipl.-Biol. Inken Karst
7. Dokumentation der Abriss und Rückbauarbeiten und Präzisierende Gefährdungsabschätzung für das Gelände der ehemaligen EMS / Topf & Söhne sowie Aufzugsbau Linse in 99099 Erfurt, Ecke Weimarische Straße / Rudolstädter Straße/ Sorbenweg vom 31.08.2010, erarbeitet durch das Büro Jena - Geos - Ingenieurbüro GmbH, Saalbahnhofstraße 25 c, 07743 Jena. Mit den Rückbauarbeiten wurden die früheren Altlastengutachten für diese Flächen berücksichtigt. Es gibt den derzeitigen Sachstand (mit Stand 2010) zur Altlastensituation mit Stand 2010 im Bereich des Sondergebietes 2 - Fachmarktzentrum und Wohngebietes 1 wieder und ersetzt damit die vorherigen Gutachten für diese Flächen.

sowie

Altlastenuntersuchungen, Dezember 2003, erarbeitet durch das Büro GeoConsult, Ingenieurgesellschaft für Umweltschutz und Geotechnik mbh, Storchmühlenweg 14, 99089 Erfurt sowie der Gesellschaft zur Erfassung und Bewertung von Umweltdaten mbH EMC, Breidscheidtstraße 3, 99086 Erfurt, der Baugrund Naumburg, Jakobsring 4a, 0-4800 Naumburg und der Bigus GmbH, Weimar

Von der Gemeinde beschlossene städtebauliche Entwicklungskonzepte, die in der Planung nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB berücksichtigt wurden, sind nicht als Anlage beigelegt. Das betrifft insbesondere:

1. Erfurter Sortimentsliste als Bestandteil des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Erfurt, Stand 18.02.2009, beschlossen am 29.04.2009 (DS 0252/09) erarbeitet durch das Büro Junker & Kruse,

Stadtforschung und Planung, Markt 5, 44137 Dortmund; Bearbeiterin: Dipl.-Geogr. Elisabeth Kopischke; einsehbar und erwerbbar im Bauinformationsbüro der Stadtverwaltung der Landeshauptstadt Erfurt, Löberstraße 34, 99096 Erfurt

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Landeshauptstadt Erfurt in der Fassung vom 18.02.2009 liegt seit der ortsüblichen Bekanntmachung vom 05.06.09 im Amtsblatt Nr. 10 zu jedermanns Einsichtnahme an dem Ort bereit, an dem die öffentlichen Auslegungen von Bebauungsplänen stattfinden und an dem nach Ersatzbekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB Bebauungspläne zu jedermanns Einsichtnahme bereit gehalten werden.

Die Öffentlichkeit konnte und kann somit verlässlich und in zumutbarer Weise Kenntnis vom Inhalt dieses Konzeptes erlangen.

Das Konzept kann zudem auf der Internetplattform der Landeshauptstadt Erfurt eingesehen werden.

http://www.erfurt.de/ef/de/leben/planen/stadtplanung/ip_gk/28715.shtml

9.1 Sonstigen zugrundeliegende Planungen

Dem Bebauungsplan - Planzeichnung liegt die Verkehrsplanung, August 2008, erarbeitet durch das Büro Inver- Ingenieurbüro für Verkehrsanlagen, Maximilian-Welsch-Straße 2a, 99084 Erfurt; Bearbeiterin: Dipl.-Ing. (FH) Elisabeth Gust zugrunde.