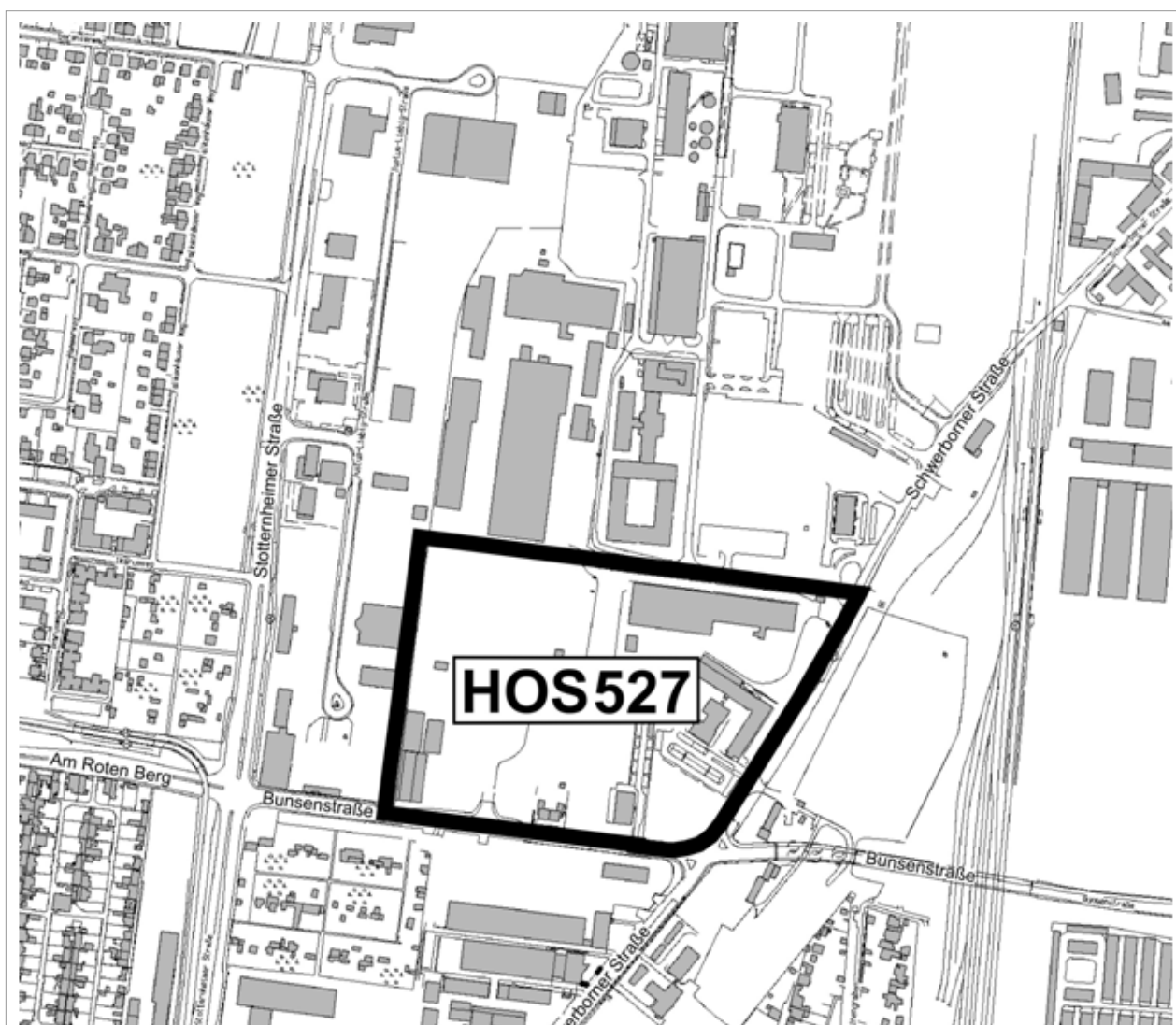


Einfacher Bebauungsplan HOS527 "Nordwestlich der Bunsenstraße"

Begründung



Impressum



Amt für Stadtentwicklung
und Stadtplanung

Bearbeiter
Herr Semler

Prüfer
Herr Eichenberg

Datum
01.11.2010

INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
Einleitung	4
1. Allgemeine Begründung	4
1.1 Planerfordernis.....	4
1.2 Verfahren.....	5
1.3 Geltungsbereich.....	7
1.4 Übergeordnete Planungen.....	8
1.4.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung.....	8
1.4.2 Flächennutzungsplan.....	8
1.4.3 Verbindliche Bauleitplanung.....	9
1.5 Bestandsdarstellung.....	9
1.5.1 Lage des Geltungsbereiches.....	9
1.5.2 Eigentumsverhältnisse / Aktuelle Nutzung.....	10
1.5.3 Technische Infrastruktur.....	10
1.5.4 Umweltsituation (Boden, Klima, Wasser).....	11
1.6 Planungsziele.....	13
2. Begründung der Festsetzungen	14
2.1 Art der baulichen Nutzung.....	14
2.2 Verwendungsverbot bestimmter luftverunreinigender Stoffe.....	18
2.3 Gestalterische Festsetzungen / Bauordnungsrechtliche Festsetzungen.....	18
2.4 Umweltprüfung, Umweltbericht, Ausgleichsmaßnahmen.....	19
3. Umweltbelange	19
4. Erschließung und Folgekosten	20
5. Kennzeichnungen	20
6. Hinweise	21
7. Verzeichnis der Abbildungen / Anhang	22
8. Anlagen	22

Einleitung

Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan geht auf das "Grundkonzept zur Integration von Vergnügungsstätten in der Landeshauptstadt Erfurt" zurück, das im Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt am 18.09.2001 beschlossen (StU 010/2001) wurde.

Es sah vor, zum Schutz sensibler Bereiche im Stadtgebiet in einem vergleichsweise störungsempfindlichen Bereich mit Vorbelastung durch einen ohnehin bereits bestehenden Bordellbetrieb sexgewerbliche oder sexgewerbenahe Vergnügungsstätten allgemein zuzulassen.

Hierfür wurde die Aufstellung des einfachen Bebauungsplans "Nordwestlich der Bunsenstraße" HOS 527 mit dem Ziel der Zulassung sexgewerblicher und sexgewerbenaher Vergnügungsstätten am 27.02.2002 beschlossen - Beschluss Nr. 023/2002 (veröffentlicht im Amtsblatt der Stadt Erfurt Nr. 5 am 15.03.2002).

Nachdem durch einen angrenzenden Gewerbebetrieb Bedenken vorgebracht worden waren, wurde durch den Stadtrat mit Beschluss Nr. 148/2006 vom 28.06.2006 dieses Ziel zwischenzeitlich aufgegeben.

Inzwischen wurde jedoch durch das zuständige Bürgeramt nach umfangreichen gesamtstädtischen Untersuchungen der Entwurf einer überarbeiteten "Verordnung zum Schutz der Jugend und des öffentlichen Anstandes in der Stadt Erfurt" (SperrVO) vorgelegt. Dieser Entwurf kommt zu dem Ergebnis, dass es sich bei dem Geltungsbereich des Bebauungsplans um einen Bereich handelt, der aufgrund seiner Störungsempfindlichkeit als ein Toleranzgebiet geeignet ist, in dem Bordellbetriebe ordnungsrechtlich zugelassen werden sollen.

Dieser Entwurf und die dort vorgeschlagene Toleranzgebietsabgrenzung hat die Zustimmung der städtischen Gremien gefunden. Damit hat sich die planerische Konzeption der Stadt für den Bereich geändert.

Der Bebauungsplanentwurf vollzog diese Entwicklung nach, kehrte folgerichtig zum ursprünglichen Planungsziel der Zulässigkeit von sexgewerblichen und sexgewerbenahen Vergnügungsstätten im räumlichen Zusammenhang mit den hier zugelassenen Bordellbetrieben zurück. Im Bereich nordwestlich der Bunsenstraße können sie ohne unvertretbare Beeinträchtigungen eingeordnet werden.

Mit dem Stadtratsbeschluss über den Entwurf des Bebauungsplans (Beschluss zur Drucksachen-Nr. 2696/09 vom 19.05.2010 - veröffentlicht im Amtsblatt Nr. 9/2010 vom 18.06.2010) wurde somit der Stadtratsbeschluss Nr. 148/2006 vom 28.06.2006 aufgehoben.

1. Allgemeine Begründung

1.1 Planerfordernis

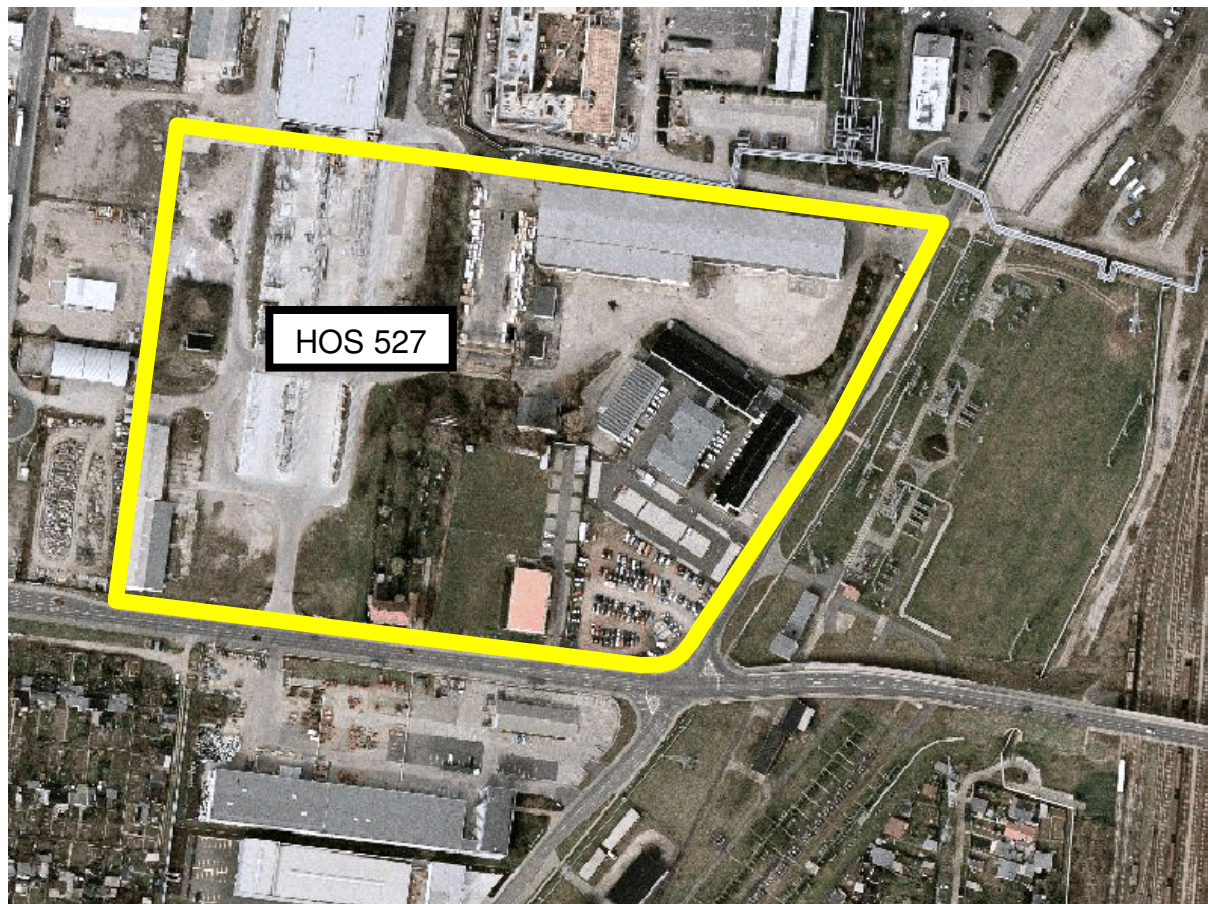
Die Landeshauptstadt Erfurt verfolgt zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung folgende Zielstellung:

- Verhinderung unerwünschter städtebaulicher Entwicklungen durch eine planungsrechtliche Regelung von
 - Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Sortimenten,

Begründung zum einfachen Bebauungsplan HOS 527 "Nordwestlich der Bunsenstraße"

- verschiedenen Unterarten von Vergnügungsstätten,
- Beherbergungsbetrieben und
- Schank- und Speisewirtschaften, die ohne Bauleitplanverfahren allgemein in diesem Gewerbegebiet zulässig wären.

Die Umsetzung der Ziele erfordert die Aufstellung eines Bebauungsplans.



ungefähre Lage des Geltungsbereiches in der Stadt

1.2 Verfahren

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluss Nr. 023/2002 vom 27.02.2002 (veröffentlicht im Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt Nr. 5 vom 15.03.2002) eingeleitet.

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 26.03.2003 (Beschluss Nr. 066/2003) die Billigung des Vorentwurfes des einfachen Bebauungsplans HOS 527 und die frühzeitige Bürgerbeteiligung beschlossen.

Mit Schreiben vom 28.03.2003 wurden die Träger öffentlicher Belange frühzeitig an der Planung beteiligt. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung fand nach Veröffentlichung im Amtsblatt Nr. 7/2003 am 04.04.2003 vom 14.04. bis zum 16.05.2003 im Informations- und Ausstellungszentrum der Bauverwaltung Erfurt statt.

Durch den Stadtrat wurde mit Beschluss Nr. 148/2006 vom 28.06.2006 die Änderung der Planungsziele des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans HOS 527 durch Ausschluss der Ansiedlung

von weiteren sexgewerblichen Vergnügungsstätten beschlossen. Der Beschluss wurde im Amtsblatt Nr. 15 vom 28.07.2006 öffentlich bekannt gemacht.

Der einfache Bebauungsplan HOS 527 wird gemäß § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren fortgesetzt.

Das vereinfachte Verfahren kann angewendet werden, wenn

- "... durch die Aufstellung eines Bebauungsplans in einem Gebiet nach § 34 BauGB der sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert...";
- die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird und
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen.

Diese gesetzlichen Anwendungsvoraussetzungen liegen hier vor.

Die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind zweifelsfrei nach § 34 Abs. 2 BauGB als Gewerbegebiet einzustufen. Durch den Bebauungsplan wird der sich aus der Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert.

Da es sich bei dem Bebauungsplan um einen einfachen Bebauungsplan i.S. § 30 Abs. 3 BauGB handelt, der nur Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung trifft, richtet sich die Zulässigkeit im Übrigen z.B. auch bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung weiterhin nach § 34 BauGB.

Aus diesem Grund werden durch den Bebauungsplan HOS 527 keine weiteren Vorhaben zulässig, die nicht bereits nach der Eigenart der näheren Umgebung nach § 34 BauGB bereits bisher zulässig waren.

Damit ergeben sich aus der Planung weder negative Auswirkungen auf einzelne Umweltbelange noch Eingriffe in Natur und Landschaft. Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Diese Voraussetzungen sind hier gegeben.

- Im Geltungsbereich des Bebauungsplans bestehen bereits erhebliche Vorbelastungen durch Emissionen aus den bestehenden Gewerbebetrieben bzw. den angrenzenden Nutzungen (Verkehr, Gewerbelärm) sowie durch die ehemaligen Nutzungen und der daraus bestehenden Altlastenproblematik.

Von der Erstellung eines Grünordnungsplans kann nach § 15 Abs. 3 ThürNatG abgesehen werden. Die Entscheidung über den Verzicht auf einen Grünordnungsplan trifft die untere Naturschutzbehörde. Mit Schreiben vom 17.05.2005 hat die untere Naturschutz den Verzicht erklärt.

Mit dem Stadtratsbeschluss über den Entwurf des Bebauungsplans (Beschluss zur Drucksachen-Nr. 2696/09 vom 19.05.2010 - veröffentlicht im Amtsblatt Nr. 9/2010 vom 18.06.2010) wurde das Bauleitplanverfahren weitergeführt.

Die öffentliche Auslegung des Entwurfes des Bebauungsplans erfolgte im Zeitraum vom 28.06.2010 bis zum 30.07.2010. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange, Behörden und zur innergemeindlichen Abstimmung erfolgte mit Anschreiben vom 28.06.2010 bis zum 06.08.2010.

Veränderungssperre

Die zweite Verlängerung der Veränderungssperre VS015 für den Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans HOS527 wurde im Stadtrat am 03.03.2010 (Beschluss zur Drucksachen-Nr. 2354/09) beschlossen und mit Bekanntmachung am 04.06.2010 im Amtsblatt Nr. 8/2010 rechtskräftig.

1.3 Geltungsbereich

Das Gebiet des künftigen Bebauungsplans HOS 527 wird umgrenzt:

- im Norden: nördliche Flurstücksgrenze des Flurstücks 44/1, nördliche Flurstücksgrenze des Flurstücks 126/44, nördliche Flurstücksgrenze des Flurstücks 43, nördliche Flurstücksgrenze des Flurstücks 42/1, nördliche Flurstücksgrenze des Flurstücks 40/1, nördliche Flurstücksgrenze des Flurstücks 37/3,
- im Osten : östliche Flurstücksgrenze des Flurstücks 37/3, östliche Flurstücksgrenze des Flurstücks 37/7, östliche Flurstücksgrenze des Flurstücks 37/5, östliche Flurstücksgrenze des Flurstücks 35, östliche Flurstücksgrenze des Flurstücks 30/4 (Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplans HOS 454),
- im Süden: Teilfläche des Flurstücks 30/4, südliche Flurstücksgrenze des Flurstücks 42/13, südliche Flurstücksgrenze des Flurstücks 134/39, südliche Flurstücksgrenze des Flurstücks 42/17, Teilfläche des Flurstücks 42/4, Teilfläche des Flurstücks 42/3, Teilfläche des Flurstücks 43, Teilfläche des Flurstücks 126/44, Teilfläche des Flurstücks 44/1,
- im Westen: westliche Flurstücksgrenze des Flurstücks 44/1.

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans befinden sich nachfolgende Flurstücke der Gemarkung Erfurt:

Flur-Nr.: 62

Flurstück: 30/4 (Teilfläche), 35, 37/3, 37/5, 37/6, 37/7, 40/1, 42/1, 42/3 (Teilfläche), 42/4 (Teilfläche), 42/5, 42/6, 42/9, 42/13, 42/14, 42/15, 42/16, 42/17 (Teilfläche), 42/18, 42/19, 43, 44/1 (Teilfläche), 126/44 (Teilfläche), 134/39

Auf Grund des Ausbaus der Bunsenstraße wurden bei den Flurstücken 44/1, 126/44, 43, 42/3, 42/4 sowie 30/4 Teilflächen zum Straßenbau benötigt. Da im einfachen Bebauungsplan HOS 527 ausschließlich die Art der baulichen Nutzung im Gewerbegebiet für die Steuerung des Einzelhandels geregelt werden sollen, werden Verkehrsflächen nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Der Wahl des Geltungsbereiches liegen folgende Überlegungen zugrunde:

- Das Bebauungsplangebiet ist eine funktionale Einheit, geprägt durch die überwiegend vorhandenen Gewerbenutzungen.

Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 75.570 m² $\hat{=}$ ca. 7,5 ha.

1.4 Übergeordnete Planungen

1.4.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

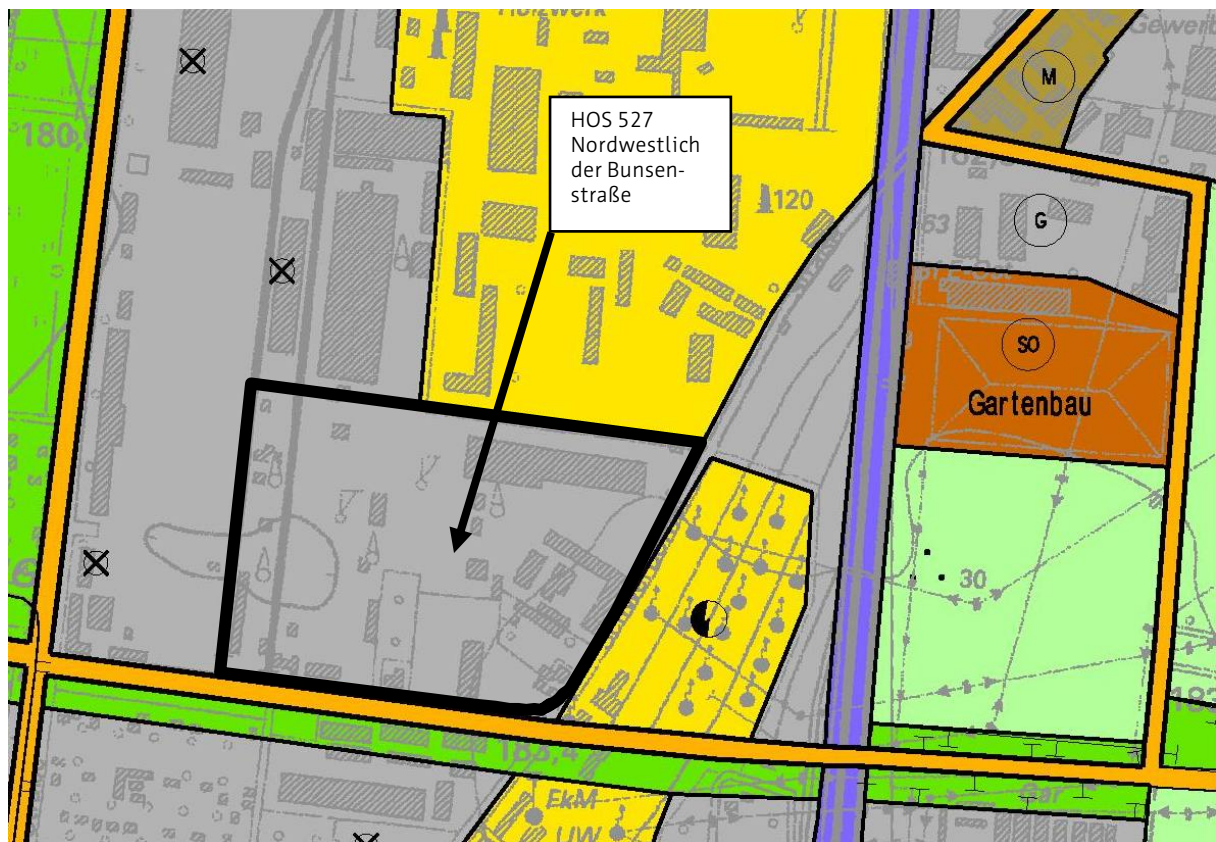
Der Regionale Raumordnungsplan Mittelthüringen bestimmt das Gebiet, in dem sich der Geltungsbereich des Bebauungsplans HOS 527 befindet, als Siedlungsfläche im Siedlungsbereich der Landeshauptstadt Erfurt.

Da es sich bei dem Plangebiet bereits um ein bestehendes integriertes Gewerbegebiet handelt, steht die Planung im Einklang mit den im Regionalplans Mittelthüringen unter Punkt 4 Wirtschaft (siehe Punkt 4.2.2 Wirtschaftsnaher Infrastruktur, Punkt 4.2.4 Konversion, Punkt 4.3.1 Verarbeitendes und Baugewerbe) formulierten Zielen.

1.4.2 Flächennutzungsplan

Die Landeshauptstadt Erfurt verfügt seit Mai 2006 über einen wirksamen Flächennutzungsplan (Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Erfurt, Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 11 vom 27.05.2006).

Der Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet als gewerbliche Baufläche "G" dar. Der einfache Bebauungsplan HOS 527 wird damit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.



Auszug aus dem Flächennutzungsplan – Darstellung des Bereiches der Bunsenstraße zwischen der Stotterheimer Straße und der Schwerborner Straße mit Straßenverlängerung zur Ostumfahrung.

1.4.3 Verbindliche Bauleitplanung

Der einfache Bebauungsplan HOS 527 grenzt im Süden an den Geltungsbereich des bestehenden rechtsverbindlichen Bebauungsplans HOS 454 "Östliche Verlängerung der Nördlichen Querverbindung (Straße am Roten Berg / Bunsenstraße) in Richtung Ostumfahrung" (Rechtskraft seit dem 29.01.1999, Amtsblatt Nr. 2 / 1999).

Die Grenze des einfachen Bebauungsplans HOS 454 bildet die südliche Grenze des einfachen Bebauungsplans HOS 527. Da jedoch zur Herstellung der Rad-Gehbahn im Kreuzungsbereich Bunsenstraße / Schwerborner Straße zusätzlicher Flächenbedarf besteht, wird eine Teilfläche des Flurstücks 30/4 noch für den Straßenbau benötigt.

Da dem Planerfordernis entsprechend der einfache Bebauungsplan HOS 527 der Feinsteuerung der Art der baulichen Nutzung im Gewerbegebiet für die Steuerung der Einzelhandelsbetriebe und Vergnügungsstätten dienen soll, werden die angrenzenden Verkehrsflächen nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Südlich der Bunsenstraße grenzt der in Aufstellung befindliche Bebauungsplan HOS 597 "Gewerbegebiet Schwerborner Straße" an. Mit diesem Bebauungsplan wie auch mit dem rechtskräftigen Bebauungsplan HOS 439 "Gewerbegebiet An der Lache" und anderen Bebauungsplänen in diesem Stadtgebiet sollen Flächen für Gewerbebetriebe im engeren Sinne (Logistikgewerbe, produzierendes und dienstleistendes Gewerbe) bereitgestellt werden. Um diesen Gewerbebetrieben die entsprechenden Entfaltungsmöglichkeiten zu sichern, sollen in diesen Bebauungsplänen solche Nutzungen ausgeschlossen werden, die aufgrund ihrer höheren Wertschöpfung derartige Gewerbebetriebe verdrängen oder die allein aufgrund ihrer Zulässigkeit zu Bodenwertsteigerungen führen können, die eine Ansiedlung dieser Gewerbebetriebe erschweren.

Dazu gehören insbesondere Bordelle, Vergnügungsstätten, Schank- und Speisewirtschaften und Einzelhandelsbetriebe in allen Sortimentsbereichen.

Die Tatsache, dass im vorliegenden Bebauungsplan abweichend von diesen Bebauungsplänen Bordelle, Vergnügungsstätten und nicht zentrenschädliche Einzelhandelsbetriebe zugelassen werden sollen, ist nicht Ausdruck einer geänderten planerischen Konzeption bezüglich der Gewerbegebiete in diesem Stadtgebiet. Im Zuge der zulässigen Gliederung der Gewerbegebiete im Stadtgebiet untereinander (§ 1 Abs. 4 BauNVO letzter Satz) soll lediglich im Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplanes HOS 527 anknüpfend an einen bestehenden Bordellbetrieb kleinräumig begrenzt ein anderweitiges Planungsziel verfolgt werden.

1.5 Bestandsdarstellung

1.5.1 Lage des Geltungsbereiches

Das Plangebiet befindet sich ca. 4 km vom Citybereich der Innenstadt entfernt, in einem historisch mit Gewerbenutzungen versehenen Bereich im Erfurter Norden, dem Stadtteil Hohenwinden-Sulza.

Die verkehrliche Anbindung erfolgt über die Stotternheimer Straße bzw. die Schwerborner Straße sowie über die Bunsenstraße als östliche Verlängerung der nördlichen Querverbindung – Straße Am Roten Berg / Bunsenstraße – in Richtung Ostumfahrung.

Nördlich angrenzend an das Plangebiet und östlich der Schwerborner Straße befinden sich Einrichtungen der Energieversorgung – Heizkraftwerk Nord sowie das Umspannwerk. Vom Umspannwerk gehen erhebliche Lärmimmissionen durch die Lärmentwicklung der Transformatoren und deren Ventilationskühlung aus. Westlich an das Plangebiet grenzt das Gewerbegebiet an der Stotternheimer Straße an.

Südlich der Bunsenstraße befindet sich eine Kleingartenanlage "Blauer Flieder" sowie weitere Gewerbebetriebe aus dem Bereich des Wertstoff-Recyclings, von denen ebenfalls beträchtliche Lärmimmissionen ausgehen.

1.5.2 Eigentumsverhältnisse / Aktuelle Nutzung

Die im Geltungsbereich der Bebauungsplans vorhandenen Grundstücke befinden sich im Eigentum der Beton-Fertigteilbau Erfurt GmbH (BFE), der Elementbau Osthessen (ELO) GmbH & Co, Anlagen KG, der E.ON Thüringer Energie GmbH sowie einiger privater Grundstücksbesitzer an der Bunsenstraße und an der Schwerborner Straße. Die Firma ELO GmbH & Co, Anlagen KG besitzt mit ungefähr 49.600 m² ca. 65 % der Grundstücksfläche im Geltungsbereich.

Die Firma ELO GmbH & Co, Anlagen KG nutzt die im Eigentum befindlichen Grundstücke für die Produktionsanlagen und die Firma E.ON für Verwaltung und Schulungseinrichtungen. Eine Teilfläche der Firma ELO wird von einem Baumaschinenverleih bzw. Krandienst genutzt.

Daneben befinden sich zwei private Wohnhäuser (Bunsenstraße 12 und 13) und das Eroscenter Arabella (Bunsenstraße 9).

Das Grundstück Schwerborner Straße 30b, auf dem ehemals ein Wohnhaus stand, wird jetzt als Parkplatz der E.ON Thüringer Energie GmbH für Verwaltung und Schulungseinrichtungen genutzt.

Auf dem Flurstück 30/4 Bunsenstraße / Schwerborner Straße befand sich ein pavillonartiges Gebäude, das bis vor einiger Zeit als Imbissbude genutzt wurde. Auf diesem Grundstück wurde im Oktober 2002 ein großes Zelt errichtet, in dem gastronomische Angebote und u.a. Striptease-Vorführungen (Party-Palace) sowie Diskothekenveranstaltungen stattfanden. Dieses Zelt wurde zwischenzeitlich abgebaut. Auf dem Grundstück befindet sich nun ein Gebrauchtwagenhandel.

1.5.3 Technische Infrastruktur

Das Plangebiet ist neben der Straßenanbindung über die Stotternheimer Straße, die Schwerborner Straße und die Bunsenstraße ebenfalls über den ÖPNV ausreichend erschlossen.

Westlich der Stotternheimer Straße an der Straße Am Roten Berg befindet sich die Haltestelle der Straßenbahnlinie 5, des Weiteren sind an der Stotternheimer Straße (Linie 30) sowie der Schwerborner Straße (Linie 31) Bushaltestellen vorhanden.

Die stadttechnische Erschließung (Fernwärme, Wasser, Abwasser, Gas, Strom ...) erfolgt hauptsächlich über die Bunsenstraße sowie die Schwerborner Straße.

Zur Zeit wird in den nordwestlichen Teilflächen des Geltungsbereiches das Schmutzwasser über eine private Hebeanlage gehoben und mittels einer privaten Schmutzwasserdruckleitung in den Schmutzwasserkanal in der Justus-Liebig-Straße gepumpt.

Im Gebiet befindet sich eine Kabeltrasse der Deutschen Telekom AG und wird im Bestand dargestellt. Damit eine flexible Bebauung der privaten Grundstücke möglich ist, wird von einer planungsrechtlichen Sicherung (Leitungsrecht) dieser Kabeltrasse abgesehen.

Des Weiteren sind im Gebiet Fernwärmeleitungen sowie Stromleitungen vorhanden, die von Nord nach Süd in unterschiedlichen Trassen verlaufend mehrere Flurstücke tangieren und südlich der Bunsenstraße sowohl Richtung Stotternheimer Straße als auch Richtung Schwerborner Straße führen.

Der Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplans befindet sich im Fernwärmesetzungsgebiet.

1.5.4 Umweltsituation (Boden, Klima, Wasser)

Das Gewerbegebiet nordwestlich der Bunsenstraße zeichnet sich überwiegend durch eine hohe Versiegelung, insbesondere im nordöstlichen Bereich aus.

Boden

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplans befindlichen Gebäude überdecken eine Fläche von ca. 10.000 m². Daneben sind weitere versiegelte Flächen (z.B. im Bereich der Kranbahnen im Betriebsgelände der Firma BFE bzw. ELO mit ca. 13.000 m² sowie Parkplätze, Fahrstraßen und Hofbereiche mit ca. 16.000 m²) anzutreffen.

Innerhalb des Plangebietes zur Schwerborner Straße befindet sich ein ehemaliges Kiesabbaugebiet. Über das nach dem Kiesabbau abgelagerte Stoffinventar können derzeit keine abschließenden Aussagen gemacht werden.

Eine gutachterliche Untersuchung (historische Detailrecherche einer Altablagerung innerhalb des Bebauungsplans HOS 527 von Oktober 2003) der Wiederauffüllungen liegt der Anlage der Begründung bei.

Im Rahmen der Empfehlung der gutachterlichen Untersuchung kann davon ausgegangen werden, dass die Festsetzungen zur Präzisierung der bisher zulässigen Nutzungen im Gewerbegebiet "Nordwestlich der Bunsenstraße" mit den möglichen Bodenverunreinigungen in Einklang zu bringen sind.

Weiterhin befinden sich im westlichen Randbereich des Geltungsbereiches Teilflächen des Altlastensanierungsgebietes zum BFE- bzw. ELO-Gelände. Hier erfolgte eine Altlastensanierung.

Als Sanierungszielwert für den Boden wurde seinerzeit durch das Staatliche Umweltamt Erfurt, Dezernat Abfallwirtschaft / Altlasten objektspezifisch der Wert von 3.000 mg/kg TS für Mineralölkohlenwasserstoffe (MKW) festgelegt. Der Wiedereinbauwert für schwach belasteten Betonbruch oder Erdstoff betrug 500 mg/kg TS MKW.

In diesem Bereich wurden die oberen Bodenschichten bis maximal 3 m unter Geländeoberkante durch unbelasteten Betonbruch ausgetauscht.

Begründung zum einfachen Bebauungsplan HOS 527 "Nordwestlich der Bunsenstraße"

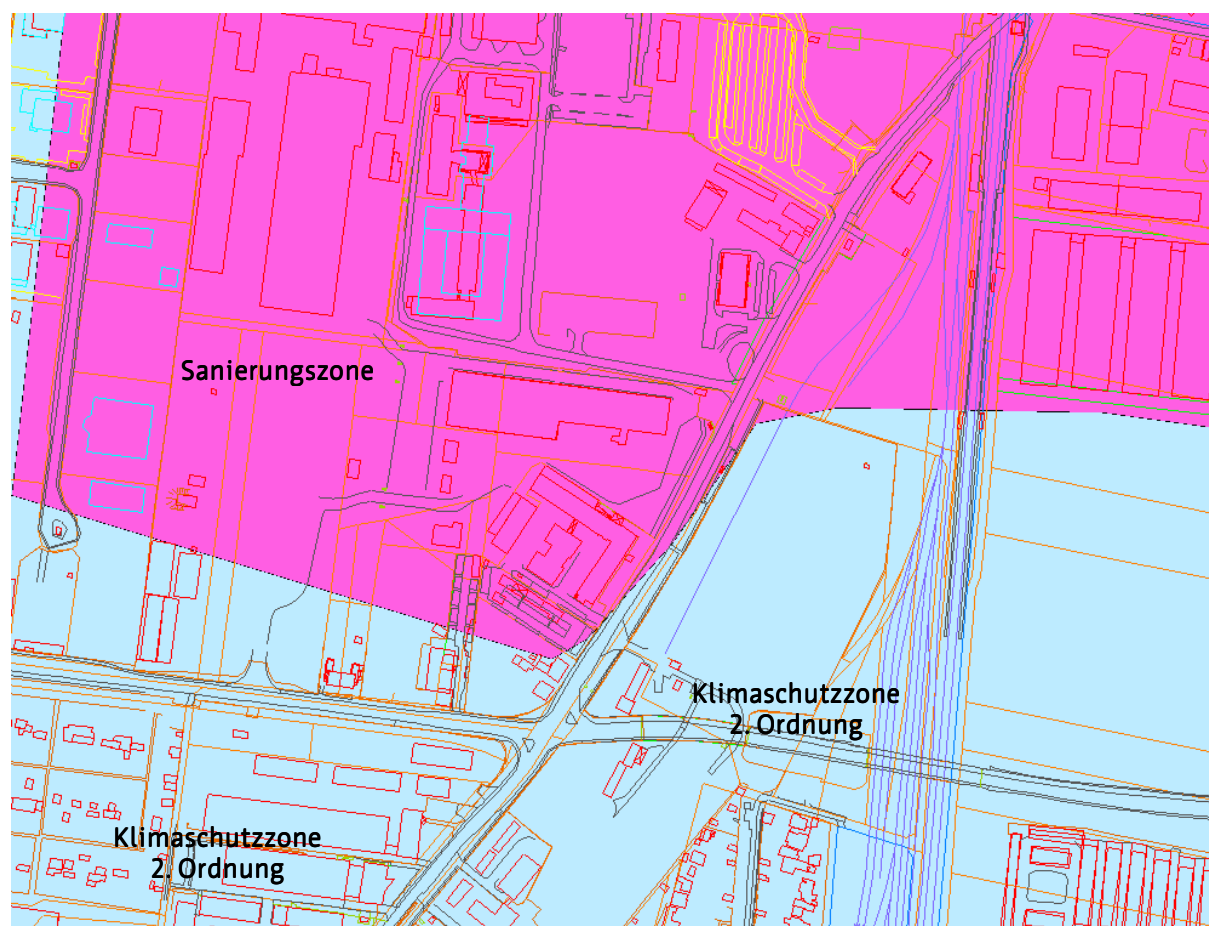
Unterhalb ca. 3 m bis ca. 6 m ist der Boden durch MKW belastet (teilweise > Z5 nach LAGA), d.h. bei Aushubmaßnahmen aus dieser Tiefe fällt besonders überwachungsbedürftiger Abfall an.

Im Anstrombereich des ELO- bzw. BFE-Geländes, d.h. aus Richtung Süden, wurden Belastungen des Grundwassers mit leichtflüchtigen halogenierten Kohlenwasserstoffen (LHKW) in Konzentrationen bis 298 µg/l nachgewiesen, die nicht Gegenstand der Sanierung waren. Bei Aushubmaßnahmen in diesem Bereich ist in jedem Fall mit belasteten Material, d.h. >Z0, z.T. >Z1.2 und >Z5 nach LAGA zu rechnen.

Der Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplans ist zudem kampfmittelgefährdeter Bereich (Bombenabwurfgebiet).

Klima

Im Bereich der Bunsenstraße verläuft im breiten Band die Klimaschutzzone 2. Ordnung.



Sanierungszone

Flächen mäßiger bis hoher Überwärmung mit negativer Bedeutung insbesondere für das Bioklima

Klimaschutzzone 2. Ordnung

Flächen mit großer Bedeutung für die Kalt- und Frischluftentstehung sowie für die Be- und Entlüftung und die bioklimatische Situation der Stadt Erfurt

Lärm

Auf Grund der angrenzenden Straßen sowie der angrenzend an das Gebiet befindlichen Gewerbebetriebe (insbesondere das Umspannwerk) wirken erhöhte Lärmimmissionen auf das Plangebiet ein.

Für die Firma Beton Fertigteile Erfurt GmbH (BFE) wurde 1993 ein Genehmigungsbescheid (67/93) für die Errichtung und den Betrieb einer Anlage zur Herstellung von Betonfertigteilen mit einer Kapazität von 100.400 t/a Fertigteile und der dazugehörigen Betonmischanlage mit einer Kapazität von 142.260 t/a Frischbeton erteilt.

Im Genehmigungsbescheid wurde im Punkt 2.2 Lärmschutz festgelegt, dass unter Berücksichtigung eigener und/oder betriebsfremder Anlagen die Immissionsrichtwerte (Tag: 65 dB(A), Nacht: 50 dB(A)) an der Nordfassade (0,5 m vor den am stärksten vom Lärm betroffenen Fenstern) der Wohnhäuser Bunsenstraße 12/13 bzw. die Immissionsrichtwerte (Tag: 55 dB(A), Nacht: 40 dB(A)) an der Nordfassade (0,5 m vor den am stärksten vom Lärm betroffenen Fenstern) der Wohnhäuser im Falkenhäuser Weg (Wohngebiet "Rote Berg Siedlung") nicht überschritten werden dürfen.

Es handelt sich um eine Gemengelage, in der aufgrund von Vorbelastungen abweichende Zumutbarkeitsgrenzen gelten. Halten sich Vorhaben an den Rahmen der Vorbelastung, ist in bestimmten Grenzen die erforderliche Rücksichtnahme gewährleistet. Durch die Immissionsrichtwerte der TA Lärm wird in nachgeordneten Genehmigungsverfahren außerhalb des Bebauungsplanverfahrens gesichert, dass die Schwelle der Gesundheitsgefahr nicht überschritten wird. Vorgefundene Immissionsbelastungen die der Planung nicht zuzurechnen sind, müssen in diesem Fall auch nicht mit Mitteln der Bauleitplanung einer Lösung zugeführt werden. Ein Verbesserungsgebot besteht nicht. Die Verschiebung der Konfliktbewältigung auf andere Verfahren ist zulässig.

Wasser

Aus wasserrechtlicher Sicht bestehen keine weiteren Hinweise.

1.6 Planungsziele

Das städtebauliche Ziel des einfachen Bebauungsplans ist es, ausschließlich präzisierende Regelungen zur Art der baulichen Nutzung zu treffen. Das bestehende Gewerbegebiet stellt sich als Gemengelage und faktisches Gewerbegebiet mit Verwaltungs- und Wohnnutzungen sowie Gewerbe und einem Bordell dar.

Durch die bauplanungsrechtlichen Regelungen zur Art der Nutzungen soll für die bestehende Gemengelage eine geordnete städtebauliche Entwicklung für das Bebauungsplangebiet im Sinne der städtischen Planungskonzeption gesichert werden. Das Maß der baulichen Nutzung ist nicht Gegenstand von Festsetzungen und wird sich somit weiterhin nach den Einfügekriterien des § 34 Abs. 1 BauGB richten.

Im Zuge der zulässigen Gliederung der Gewerbegebiete im Stadtgebiet untereinander (§ 1 Abs. 4 BauNVO letzter Satz) sollen im Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplans HOS 527, anknüpfend an einen bestehenden Bordellbetrieb kleinräumig begrenzt, insbesondere milieutypische Vergnügungsstätten allgemein zugelassen werden. Entsprechend des Rechtsgutachtens von Prof. Dr. Stürer kann in einer Kommune kein flächendeckender Ausschluss der sexgewerblichen und sexgewerbenahen Vergnügungsstätten erfolgen.

Daher sind die Kommunen angehalten, Bereiche mit einer allgemeinen planungsrechtlichen Zulässigkeit besagter Nutzungen vorzusehen, um rechtsicher andernorts Nutzungsausschlüsse vornehmen zu können.

Derzeit ist die Zulässigkeit derartiger Nutzungen im Übrigen nach § 34 BauGB bereits ausnahmsweise gegeben.

Zur Umsetzung dieses Zieles wird abweichend von den Planungszielen der umgebenden Bebauungspläne folgerichtig kleinräumig auf die Flächenvorhaltung für Gewerbebetriebe im engeren Sinne (Logistikgewerbe, produzierendes und dienstleistendes Gewerbe) verzichtet. Mit Aufgabe des Zieles ist in diesem Bereich der Ausschluss von Einzelhandel nur insoweit gerechtfertigt, als dass er mit dem Ziel der Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche kollidiert. Ein Ausschluss nichtzentrenrelevanter Einzelhandelsvorhaben scheidet damit aus.¹

Weiterhin wird durch den Bebauungsplan eine Steuerung der Zulässigkeit von Einzelhandel, als Unterart der Gewerbebetriebe aller Art, vorgenommen. Zum Schutz der zentralen Versorgungsbereiche und zur Absicherung einer wohngebietsnahen Versorgung sollen zentrenrelevante Sortimente (u.a. Lebensmittel) ausgeschlossen werden.

2. Begründung der Festsetzungen

2.1 Art der baulichen Nutzung

Den allgemeinen Zielen des Bebauungsplans entsprechend wird der Geltungsbereich des Bebauungsplans als Gewerbegebiet GE entwickelt.

Zur textlichen Festsetzung 1.1.1:

Betriebe des Beherbergungsgewerbes werden als Unterart der Gewerbebetriebe aller Art ausgeschlossen. Nach der planerischen Konzeption der Stadt sollen diese Einrichtungen anderen geeigneteren Bereichen der Stadt vorbehalten bleiben.

Zur textlichen Festsetzung 1.1.2:

Durch die Steuerung im Rahmen der ausnahmsweisen Zulässigkeit von Schank- und Speisewirtschaften als Unterart der Gewerbebetriebe aller Art soll eine Versorgung des Gebietes abgesichert werden. Durch den Ausnahmeverbehalt soll eine Konzentration dieser Nutzungen in dem Gewerbegebiet vermieden werden.

Allgemeine Erläuterung zu den textlichen Festsetzungen 1.1.3, 1.1.4 und 1.1.6:

In Anbetracht der städtebaulichen Leitidee, eine allgemeine Zulässigkeit verschiedener Vergnügungsstätten im Plangebiet zu ermöglichen, ist wie oben dargestellt ein genereller Ausschluss von Einzelhandel nicht begründbar. Dies ergibt sich schon allein daraus, dass Vergnügungsstätten in gleicher Weise wie Einzelhandelsbetriebe geeignet sind, durch ihre höhere Wertschöpfung produzierende oder dienstleistende Gewerbebetriebe zu verdrängen und in ihrer Entwicklung zu behindern.

¹ entsprechend VGH Baden-Württemberg, Urteil vom 28. Januar 2005 - 8S 2831/03

Zur textlichen Festsetzung 1.1.3 und 1.1.4:

Durch die Festsetzung 1.1.3 werden nach § 1 Abs. 5 BauNVO in Verbindung mit einer Feindifferenzierung nach § 1 Abs. 9 BauNVO solche Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen, die andere als nicht-zentrenrelevante Kernsortimente 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.²

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

Mit Beschränkung der Zulässigkeit auf solche Einzelhandelsbetriebe, die nichtzentrenrelevante Kernsortimente 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, die Attraktivität der zentralen Versorgungsbereiche 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 der zu schützenden zentralen Versorgungsbereiche bedarf es aufgrund der über den einfachen Schutzzweck hinausgehenden Zielsetzung zwar nicht.⁴, es sei jedoch auf die umfassenden Untersuchungen im durch den Stadtrat beschlossenen Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Landeshauptstadt vom 18.02.2009 verwiesen, in dem fußend auf einer gutachterlichen Untersuchung der Gesamtstadt die zentralen Versorgungsbereiche, die Sortimentsliste und die Grundsätze der Einzelhandelsentwicklung abgeleitet wurden.

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Landeshauptstadt Erfurt in der Fassung vom 18.02.2009 wurde am 29.04.2009 mit der Drucksachen-Nr. 0252/09 durch den Stadtrat beschlossen.

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.

² Urteil BVerwG 4. Senat, 4 BN 15/99 vom 11.05.1999

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

Die Öffentlichkeit konnte und kann somit verlässlich und in zumutbarer Weise Kenntnis vom Inhalt dieses Konzeptes erlangen. 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 örtliche spezifische Erfurter Sortimentsliste (Stand 18.02.2009) wurde als Bestandteil des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes vom Stadtrat am 29.04.2009 (Drucksachen-Nr. 0252/09) beschlossen und ist als Anlage der Begründung beigelegt. Die Festsetzung ist hinreichend bestimmt und aufgrund ihrer Zielsetzung städtebaulich motiviert.

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.⁶ 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.⁷

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 Kernsortiment.⁸
- Das Randsortiment darf nicht unter Umsatzgesichtspunkten ersichtlich ein wesentlich (mit)tragendes Standbein des Einzelhandelsbetriebes sein.⁹

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.¹⁰

Zur textlichen Festsetzung 1.1.5:

Anlagen für sportliche Zwecke werden ebenfalls im Geltungsbereich des Bebauungsplans auf Grund der beabsichtigten Entwicklung ausgeschlossen.

So sollen u.a. Kombinationen aus Anlagen für sportliche Zwecke und Betriebe des Beherbergungsgewerbes (Sporthotels mit Trainingseinrichtungen: z.B. Reiterferienhotels mit Reitanlage, Tennisferienlager mit angeschlossenen Tennisplätzen und Hotel ...) ausgeschlossen werden, da diese nicht den zukünftigen Entwicklungszielen des Gewerbegebietes "Nordwestlich der Bunsenstraße" entsprechen.

Zur textlichen Festsetzung 1.1.6:

Die ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten sollen in dem Gewerbegebiet allgemein zulässig werden.

⁵ Ulrich Kuschnerus, Der standortgerechte Einzelhandel Rn 524 ff

⁶ Ulrich Kuschnerus, Der standortgerechte Einzelhandel Rn 52

⁷ VGH 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

⁸ OVG NRW Urteil vom 22.06.98 - 7a D 108/96.NE

⁹ OVG NRW, Beschluss vom 26.01.2000 - 7 B 2023/99

¹⁰ Ulrich Kuschnerus, Der standortgerechte Einzelhandel Rn 53

Verschiedene Unterarten der Vergnügungsstätten, z.B. Spielhallen, Internet-Cafes, Diskotheken, Bowling-Center, Billard-Cafes, werden im Geltungsbereich des Bebauungsplans ausgeschlossen, da diese Nutzungen der Innenstadt mit ihrer Cityfunktion oder anderen Gewerbegebieten mit entsprechender städtebaulicher Ausrichtung vorbehalten sein sollen.

Ein Ausschluss verschiedener Vergnügungsstätten, u.a. Diskotheken, erfolgt auch um nutzungsbedingte Spannungen auszuschließen, da diese Vergnügungsstätten hauptsächlich von Jugendlichen frequentiert werden und besagter Bereich innerhalb der vorgesehenen Toleranzzone zur Ausübung der Prostitution liegt.

Zur textlichen Festsetzung 1.1.7:

Im Bereich der Bunsenstraße befinden sich zwei Wohnhäuser. Historisch und planungsperspektivisch stellen die Wohngebäude einen Fremdkörper in dem gewerblich genutzten Umfeld dar. Aus diesem Grunde erfolgte auch eine Darstellung als "gewerbliche Baufläche" im Flächennutzungsplan.

Die Wohngebäude besitzen Bestandsschutz. Um eine Erneuerung bzw. Sanierung dieser Wohngebäude zu ermöglichen, wird daher gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO für diese Grundstücke eine Fremdkörperfestsetzung vorgesehen. Grundsätzliches städtebauliches Ziel ist langfristig, die gewerbliche Nutzung aller im Geltungsbereich des Bebauungsplans befindlichen Grundstücke zu ermöglichen.

Für die Festsetzung der "Fremdkörperfestsetzung" gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO müssen folgende Tatbestände vorhanden sein:

- Es muss sich um ein überwiegend bebautes Gebiet handeln.
- Es müssen bauliche Anlagen vorhanden sein.
- Die vorhandene bauliche Anlage (Wohnhäuser) würde durch Überplanung mit dem Baugebiet (Gewerbegebiet GE) unzulässig.

§ 1 Abs. 10 BauNVO bezieht sich auf Nutzungen, die in der Beschreibung der Baugebiete in der BauNVO weder zu den allgemein noch zu den ausnahmsweise zulässigen Nutzungskatalog zählen. Diese Vorschrift schafft somit die Rechtsgrundlage für die planungsrechtliche Zulassung eines Fremdkörpers, der in dem festgesetzten andersartigen Baugebiet unzulässig wäre. Fremdkörper in diesem Sinne sind zumeist singuläre Anlagen (Unikate), die im auffälligen Kontrast zu der sie umgebenden im Wesentlichen homogenen Bebauung stehen und ihre Umgebung nicht prägen oder mit ihr eine Einheit bilden (siehe Bernhard Stür "Der Bebauungsplan" RN 241 sowie BVerwG Urteil vom 26.05.1978 sowie 15.02.1990).

Die Festsetzung des Baugebietes unter Einbeziehung der Flächen, auf denen sich bauliche Anlagen i.S.d. § 10 Abs. 1 Satz 1 BauNVO befinden, muss sicherstellen, dass die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes in seinen übrigen Teilen gewahrt bleibt. Dazu gehören bei emittierenden vorhandenen baulichen und sonstigen Anlagen vor allem, dass die Schutzwürdigkeit des Baugebietes und damit der Schutz vor entsprechenden unzumutbaren Immissionen unter Beachtung der Planungsgrundsätze in immissionsvorbelasteten Gebieten beachtet wird (vgl. Ernst / Zinkahn / Bielenberg / Söfker; Kommentierung zur BauNVO § 1 BauNVO, RN 115).

Die beiden bestehenden Wohnhäuser sind als Nutzungen von ihrer "Umgebung" bereits im Wesentlichen akzeptiert worden und werden aus formalen Gesichtspunkten durch die Festsetzung im Bebauungsplan HOS 527 "festgeschrieben" (vgl. Fickert / Fieseler Kommentar zur Baunutzungsverordnung § 1 BauNVO, RN 137).

Dies wird auch durch den vorliegenden Genehmigungsbescheid für die Firma BFE bzw. die Firma ELO durch die Festlegung von Immissionsgrenzwerten zu den betroffenen Wohnhäusern Bunsenstraße dargestellt. Auf Grund der vorhandenen Immissionsbelastungen durch BFE und weiteren Gewerbebetrieben im Umfeld ist der Schutzanspruch der Wohnnutzung reduziert. Gleichwohl ist der vorbelastete Baubestand aufgrund der TA-Lärm, des Rücksichtnahmegebots und § 15 BauNVO nicht völlig schutzlos.

Da der einfache Bebauungsplan in diesem Sinne keine über die bestehende Zulässigkeit nach § 34 BauGB hinausgehenden neuen Zulässigkeitstatbestände schafft, besteht kein weitergehender Regelungsbedarf zum Schutz des Wohnens.

Die Festsetzung des Gewerbegebietes stimmt mit den Zielen der Stadtentwicklung überein und soll eine Verfestigung der Wohnnutzungen verhindern bzw. weitere Wohnbebauungen, die der Entwicklung des Gewerbegebietes entgegenstehen, ausschließen.

2.2 Verwendungsverbot bestimmter luftverunreinigender Stoffe

Zur textlichen Festsetzung 2.1:

Feste und flüssige Brennstoffe sind nur dann ausnahmsweise zulässig, wenn die betreffenden Feuerungsanlagen zur dauerhaften Raumwärmeerzeugung und Warmwassergewinnung mit dem "Blauen Engel" des Umweltbundesamtes zertifiziert sind, da laut Umweltbundesamt diese zertifizierten Anlagen bezüglich Partikel- und Stickoxidemissionen verringerte Werte aufweisen.

Da außerhalb der Heizperiode konventionelle Heizanlagen zur Warmwasserversorgung nur im Teillastbereich, verbunden mit höheren Emissionen, laufen, soll die Warmwasserversorgung bei derartigen Heizungen auf andere Art und Weise mit emissionsfreien Anlagen wie z.B. Solaranlagen, Wärmepumpen etc. erfolgen.

Die Bewertung von bestimmten nachwachsenden Rohstoffen (u.a. Holz, Bioethanol oder Heizöl aus Raps) und deren ausgeglichenen CO₂-Bilanz bei der thermischen Verwertung wurde im Bauleitplanverfahren damit berücksichtigt.

Im Bereich der Straße Am Roten Berg und der Bunsenstraße verläuft im Breiten Band die Klimaschutzzone II. Ordnung. Östlich der Bahngleise befindet sich in Nord-Süd-Richtung eine Klimaschutzzone I. Ordnung. Auf Grund der Lage des Baugebietes und möglicher Belästigungen des innerstädtischen Bereiches (Feinstaubbelastung, Schadstoffeintrag, Lufthygiene) besteht jedoch die Erforderlichkeit der Festsetzung einer Reglementierung der luftverunreinigenden Stoffe für Feuerungsanlagen zur dauerhaften Raumwärmeerzeugung und Warmwassergewinnung sowie für Feuerungsanlagen zum gelegentlichen Betrieb.

Ungeachtet dessen befindet sich das Plangebiet innerhalb des Fernwärmesetzungsgebietes (siehe auch Punkt 1.5.3).

2.3 Gestalterische Festsetzungen / Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Zur textlichen Festsetzung 3.1:

Bewegliche Abfallbehälter, die ungeordnet in den Vorgärten bzw. den Vorbereichen zwischen Gebäude und Straße stehen, beeinträchtigen das städtebauliche Erscheinungsbild des öffentlichen

Raumes und der Vor(garten)bereiche. Aus diesem Grund sollen die beweglichen Abfallbehälter in die Gebäude integriert bzw. vor Einsicht aus dem öffentlichen Straßenraum geschützt werden.

Zur textlichen Festsetzung 3.2 und 3.3:

Mit der Regelung der Warenautomaten, Fahnenmasten und Werbeanlagen hinsichtlich der Art, Lage und Größenbeschränkung sowie der Beschränkung der Anzahl und der Anlage der Fremdwerbung je Baugrundstück soll eine unerwünschte Häufung und eine einhergehende Beeinträchtigung des städtebaulichen Erscheinungsbildes vermieden werden.

Zur textlichen Festsetzung 3.4:

Mit der Festsetzung bezüglich der Art und der maximalen Höhe von Einfriedungen soll eine homogene Gestaltung und Einfügung der Baugrundstücke in das Stadtgefüge sichergestellt werden.

2.4 Umweltprüfung, Umweltbericht, Ausgleichsmaßnahmen

Bei dem Bauleitplanverfahren handelt es sich um einen einfachen Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 3 BauGB, d.h. die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich neben den Festsetzungen dieses Bebauungsplans nach § 34 BauGB. Gemäß § 1 a Abs. 3 BauGB ist ein Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Dieser Tatbestand trifft für den einfachen Bebauungsplan HOS 527 zu.

Die untere Naturschutzbehörde hat nach Antragstellung mit Schreiben vom 17.05.2005 eine Befreiung für die Erstellung eines Grünordnungsplanes erteilt (siehe Anlage 8.1).

Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 abgesehen; § 4c ist nicht anzuwenden. Bei der Beteiligung nach Absatz 2 Nr. 2 ist darauf hinzuweisen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

3. Umweltbelange

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans bestehen bereits erhebliche Beeinträchtigungen durch Immissionen aus den bestehenden Gewerbebetrieben bzw. den angrenzenden Nutzungen (Verkehr, Gewerbelärm ...) sowie durch die ehemaligen Nutzungen und der daraus bestehenden Altlastenproblematik (siehe auch Punkt 1.5.4 Umweltsituation (Boden, Klima, Wasser)). Der angestrebten Sicherung des Gewerbegebietes stehen die Umweltbelange nicht entgegen.

Eingriffe in Natur und Landschaft, die über das nach § 34 BauGB bereits zulässige Maß hinausgehen, werden aufgrund fehlender Festsetzungen planerisch nicht vorbereitet. Gemäß § 1 a Abs. 3 BauGB ist ein Ausgleich dann nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Auf Grund dessen, dass sich das Maß der baulichen Nutzung nach dem vorhandenen Bestand richtet, keine zusätzlichen Eingriffe in Natur und Landschaft, insbesondere in unversiegelte Flächen mit Gehölzbestand im Geltungsbereich des Bebauungsplans HOS 527 zu erwarten sind und das Gebiets

bereits durch einen hohen Versiegelungsgrad gekennzeichnet ist, kann auf die Erstellung eines Grünordnungsplanes verzichtet werden (siehe Scheiben des Umwelt- und Naturschutzamtes vom 17.05.2005 - Anlage 8.1. der Begründung).

Das Bebauungsplanverfahren HOS 527 wird gemäß § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren durchgeführt. Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird von einer Umweltprüfung abgesehen.

Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, wird nicht begründet.

Die bloße abstrakte Möglichkeit, dass in einem GE-Gebiet eine UVP-pflichtige Anlage errichtet werden könnte, reicht nicht aus um die Anwendung des § 13 BauGB auszuschließen.

Dies wäre erst dann der Fall, wenn der Bebauungsplan für ein bestimmtes konkret erkennbares UVP-pflichtiges Vorhaben aufgestellt würde.¹¹ Dies ist hier nicht der Fall.

4. Erschließung und Folgekosten

Wie im Punkt 1.5.3 bereits dargestellt, ist das Plangebiet vollständig erschlossen. Erschließungsanlagen bzw. (öffentliche) Straßenverkehrsflächen werden nicht festgesetzt.

Erschließungskosten

Die Planung stellt eine Angebotsplanung ohne Bauverpflichtung dar. Aus dem Bebauungsplan selbst ergeben sich keine finanziellen Auswirkungen für die Landeshauptstadt Erfurt.

5. Kennzeichnungen

Im Bereich des ehemaligen BFE-Geländes erfolgte eine Altlastensanierung. Als Sanierungszielwert für den Boden wurde seinerzeit durch das Staatliche Umweltamt Erfurt, Dezernat Abfallwirtschaft / Altlasten objektspezifisch der Wert von 3.000 mg/kg TS für Mineralölkohlenwasserstoffe (MKW) festgelegt. Der Wiedereinbauwert für schwach belasteten Betonbruch oder Erdstoff betrug 500 mg/kg TS MKW.

In dem gekennzeichneten Bereich wurden die oberen Bodenschichten bis maximal 3 m unter Geländeoberkante durch unbelasteten Betonbruch ausgetauscht. Unterhalb ca. 3 m bis ca. 6 m ist der Boden durch MKW belastet (teilweise > Z5 nach LAGA), d.h. bei Aushubmaßnahmen aus dieser Tiefe fällt besonders überwachungsbedürftiger Abfall an.

Im Anstrombereich des BFE-Geländes, d.h. aus Richtung Süden, wurden Belastungen des Grundwassers mit leichtflüchtigen halogenierten Kohlenwasserstoffen (LHKW) nachgewiesen, die nicht Gegenstand der Sanierung waren (49 mg/l sowie 200 mg/l).

Bei Aushubmaßnahmen in diesem Bereich ist in jedem Fall mit belasteten Material, d.h. >Z0, z.T. >Z1.2 und >Z5 nach LAGA zu rechnen. Aus diesem Grund wird eine Versickerung des Niederschlagswassers im Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplans HOS 527 nicht über das bestehende Maß hinaus vorgesehen.

¹¹ So z.B. Schmidt-Eichstaedt in BauR 7/2007 Seite 1150, entsprechend zur Anwendung des § 13 a BauGB

Eine Kurzfassung des Altlastengutachten für die ehemalige BFE Fläche von 1997 sowie die gutachterliche Untersuchungen der Gesellschaft zur Erfassung und Bewertung von Umweltdaten mbH (historische Detailrecherche einer Altablagerung innerhalb des Bebauungsplans HOS 527 von 27. Oktober 2003) befinden sich in der Anlage der Begründung.

Das vollständige Altlastengutachten und die historische Detailrecherche kann bei Bedarf im Umwelt- und Naturschutzamt, Stauffenbergallee 18, 99085, Erfurt eingesehen werden. Weitergehende Altlastenuntersuchungen werden im Rahmen des einfachen Bebauungsplans nicht vorgenommen. Ein Bebauungsplan hat (grundsätzlich) nur die Probleme zu lösen, die er aufwirft.¹² Dies gilt für alle Schutzgüter gleichermaßen. Ein einfacher Bebauungsplan, der auf faktischen Gewerbegebieten lediglich eine Beschränkung der bisher zulässigen Art der Nutzung vornimmt, macht Bodenuntersuchungen auf nach § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB kennzeichnungspflichtige Belastungen nicht erforderlich.

Alle bekannten Verdachtsmomente bezüglich bestehender Bodenbelastungen sind im Plan offengelegt. Der Hinweiszweck wird damit gleichermaßen erfüllt. Die Prüfung, ob ein im GE allgemein zulässiges Vorhaben nach seiner Art im Einzelfall nach §15 BauNVO unzumutbaren Störungen und Belästigungen aus Bodenkontaminationen ausgesetzt wird, ist in nachgeordnete Genehmigungsverfahren delegierbar.¹³

Über die Vorhabenzulassung wird nach Maßgabe des Anlagenzulassungsrechts nach ThürBO und BImSchG etc. in einem zusätzlichen Verfahren entschieden. Die Wahrung der Bodenschutzgüter ist über entsprechende gesetzliche Regelungen durch klare Verantwortlichkeiten der Bodenschutzbehörden, des Eigentümers und der Handlungs- und Zustandstörers gesichert.

Die Anforderungen an den Bodenschutz gelten dabei ohne Unterschied auch bereits im unbeplanten Innenbereich. Allein die Festsetzung der bestehenden Nutzung im Bebauungsplan löst kein weitergehendes Schutzbedürfnis aus. Die bekannten Verdachtsmomente boten den Bodenschutzbehörden bislang keine Veranlassung zur Intervention. Aus den Verdachtsmomenten war somit nicht abzuleiten, dass die Bodenbelastungen den bestehenden gewerblichen Nutzungen entgegenstehen.

Im vorliegenden Fall wird durch die Festsetzungen des einfachen Bebauungsplans keine Nutzung zugelassen, die nicht bereits nach § 34 BauGB zulässig gewesen wäre.

6. Hinweise

Archäologische Bodenfunde und Bodenaufschlüsse

Die Hinweise zu den bodenarchäologischen Funden und den Bodenaufschlüssen sind in der Genehmigungs- und Realisierungsphase zu beachten. Sie sind notwendig, da auf Grund der Lage des Bebauungsplangebietes im Bereich des Siedlungsgebietes der Stadt Erfurt mit Bodenfunden zu rechnen ist und geplante Erdaufschlüsse sowie größere Baugruben rechtzeitig anzuzeigen sind.

Bodenverunreinigungen und Altlasten - Belasteter Aushub

Auf Grund der Vornutzung des zeichnerisch dargestellten Bereichs als ehemaliges Kiesabbaugebiet und durch Wiederbefüllung mit unbekanntem Stoffinventar besteht ein Verdacht, dass die Böden

¹² Vorgefundene Immissionsbelastungen die der Planung nicht zugerechnet werden können, müssen von Ihr nicht einer Lösung zugeführt werden.

Ernst/Zinkahn Bielenberg BauGB Kommentar Rn 240

¹³ Prof. Dr. Arnulf v. Heyl Bodenbelastungen- Konfliktbewältigung bei der Bauleitplanung BauR 3/2003 S. 333 ff

erheblich mit umweltgefährdeten Stoffen belastet sind. Ein Gutachten zur historischen Erkundung wurde beauftragt und befindet sich in der Anlage zur Begründung.

Die Hinweise zu den Bodenverunreinigungen wurden gegeben, damit der Bauherr über die Möglichkeit des Vorhandenseins von umweltgefährdeten Stoffen im Boden in Kenntnis gesetzt ist und im Vorfeld von Bauvorhaben, Entsiegelungen oder Gebäudeabbrüchen entsprechende Altlastenuntersuchungen für die betroffenen Grundstücke oder die Bausubstanz in Auftrag gibt.

Grundsätzlich ist bei Antreffen von schadstoffkontaminierten Böden die weitere Vorgehensweise mit dem Umwelt- und Naturschutzamt abzustimmen.

Kampfmittel

Das Plangebiet ist ehemaliges Bombenabwurfgebiet. Dieser Hinweis wurde gegeben, da bei Baumaßnahmen vor Baubeginn Luftbildauswertungen bzw. Sondierungen durch systematische Flächenabsuche von den Bauherrn durchgeführt werden müssen.

Lärmimmissionen

Bei dem Geltungsbereich des Bebauungsplans handelt es sich um Flächen, die bereits einer hohen Vorbelastung durch angrenzende Gewerbebetriebe unterliegen. Für das Vorhaben selbst ist im Rahmen des nachfolgenden Genehmigungsverfahrens der Nachweis über die Einhaltung der Immissionsrichtwerte nach Technischer Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA-Lärm) zu erbringen und der unteren Immissionsschutzbehörde, Umwelt- und Naturschutzamt der Stadt Erfurt, zur Prüfung vorzulegen. Im Gebiet bestehen bereits andere Gewerbebetriebe. Bei Änderungen oder Neuerrichtung von Vorhaben müssen daher die Vorbelastungen im Gebiet berücksichtigt werden. Von einer schalltechnischen Nachweisführung kann bei Büronutzungen oder nichtstörendem Gewerbe abgesehen werden.

7. Verzeichnis der Abbildungen / Anhang

Verzeichnis der Abbildungen:

Seite 4: Stadtverwaltung Erfurt - Luftbild 2008

Seite 7: Stadtverwaltung Erfurt / Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung, Auszug aus dem rechtswirksamen FNP

Seite 12: Stadtverwaltung Erfurt - Umwelt- und Naturschutzamt - Karte der Klimazonen

8. Anlagen der Begründung

1. Schreiben des Umwelt- und Naturschutzamtes bezüglich der Befreiung von der Erstellung eines Grünordnungsplans vom 17.05.2005
2. Übersicht der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind und ungefähre Lage des ehemaligen Kiesabbaugebiets und Wiederauffüllungsbereiches
3. Endbericht zu der Abriss- und Sanierungsbegleitung auf dem Gelände BFE vom Juli 1997 (Jena Geos Ingenieurbüro GmbH)
4. Abschlussbericht des Grundwassermonitorings der Abriss- und Sanierungsbegleitung auf dem Gelände BFE vom Juli 1997 (Jena Geos Ingenieurbüro GmbH)
5. Historische Erkundung (Stand Oktober 2003)
6. Erfurter Sortimentsliste (Auszug aus dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Landeshauptstadt Erfurt Stand 18.02.2009)