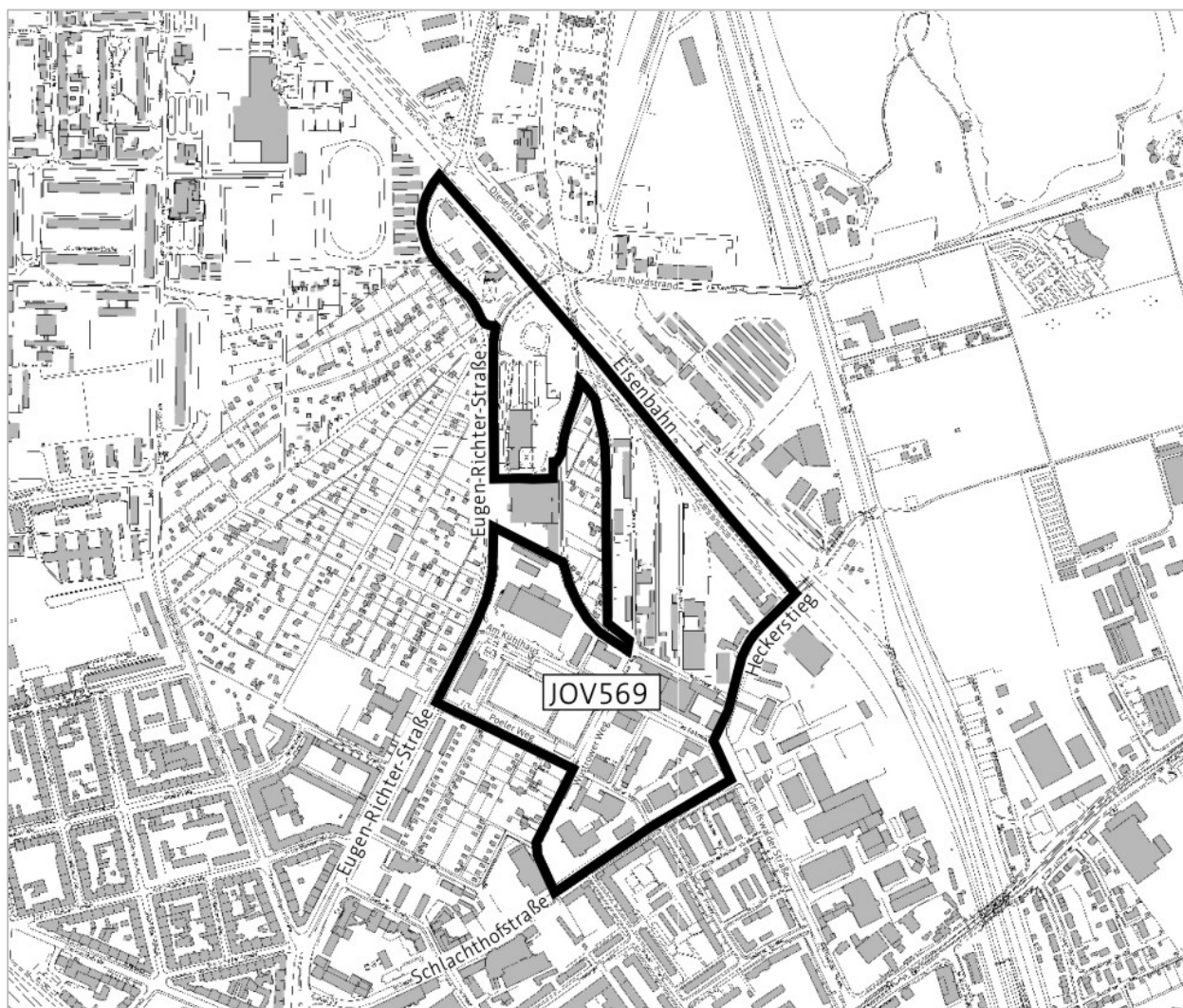


Einfacher Bebauungsplan JOV 569

"Eugen-Richter-Straße und Heckerstieg / Schlachthofstraße"

Begründung



Impressum



Amt für Stadtentwicklung
und Stadtplanung

Bearbeiter
Herr Semler

Prüfer
Herr Eichenberg

Datum
23.07.2010

INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
1. Allgemeine Begründung	4
1.1 Planerfordernis.....	4
1.2 Verfahren.....	4
1.3 Geltungsbereich.....	7
1.4 Übergeordnete Planung.....	8
1.4.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung.....	8
1.4.2 Flächennutzungsplan.....	8
1.4.3 Rahmenplanung.....	10
1.4.4 Verbindliche Bauleitplanung.....	10
1.4.5 Sanierungssatzung.....	11
1.4.6 Bodenordnung.....	12
1.4.7 Denkmalrecht.....	12
1.5 Bestandsdarstellung.....	12
1.5.1 Lage des Geltungsbereiches.....	12
1.5.2 Eigentumsverhältnisse / Aktuelle Nutzung.....	13
1.5.3 Technische Infrastruktur.....	14
1.5.4 Umweltsituation (Boden, Klima, Wasser).....	15
1.6 Planungsziele.....	17
2. Begründung der Festsetzungen	17
2.1 Art der baulichen Nutzung.....	17
2.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Baugrenzen.....	22
2.3 Flächen für Versorgungsanlagen.....	22
2.4 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	23
2.5 Verwendungsverbot bestimmter luftverunreinigender Stoffe.....	23
2.6 Gestalterische Festsetzungen / Bauordnungsrechtliche Festsetzungen.....	24
2.7 Umweltprüfung, Umweltbericht, Ausgleichsmaßnahmen.....	25
3. Umweltbelange	25
4. Erschließung und Folgekosten	26
5. Kennzeichnungen	27
6. Hinweise	27
7. Nachrichtliche Übernahme	28
8. Anhang	29
9. Anlagen	29

1. Allgemeine Begründung

1.1. Planerfordernis

Das Plangebiet erweist sich als städtebaulich inhomogener Bereich. Auf Grund von mehreren Anfragen bezüglich der Einordnung von zentrenrelevantem Einzelhandel sowie der notwendigen städtebaulichen Ordnung für diesen Bereich wird die Aufstellung eines einfachen Bebauungsplans zur Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen erforderlich.

Die städtebauliche Planung umfasst dabei folgende Zielstellung:

- Sicherung des Gewerbebereiches "Ladestraße" sowie der gewerblichen Flächen an der Schlachthofstraße und der Eugen-Richter-Straße für produzierende Gewerbebetriebe und dienstleistungsorientierte Handwerksbetriebe.
- Langfristige Sicherung des Bahnanschlusses des Gebietes "Ladestraße" durch Freihaltung der Gleistrassen von Bebauung.
- Verhinderung unerwünschter Entwicklungen insbesondere durch die Steuerung von zentrenrelevanten Einzelhandelsbetrieben und Vergnügungsstätten.

Zur Umsetzung und planungsrechtlichen Sicherung der beschriebenen Ziele soll der einfache Bebauungsplan JOV 569 "Eugen-Richter-Straße / Schlachthofstraße und Heckerstieg" dienen.

1.2 Verfahren

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluss Nr. 034/2007 vom 28.02.2007 (veröffentlicht im Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt Nr. 6 vom 07.04.2007) eingeleitet.

Am 28.05.2008 wurde die erste Änderung des Aufstellungsbeschlusses zum Bebauungsplan JOV 569 und die Billigung des Vorentwurfes und frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (Beschluss Nr. 099/2008) beschlossen (veröffentlicht im Amtsblatt Nr. 10 vom 13.06.2008).

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und öffentliche Auslegung des Vorentwurfes erfolgte vom 23.06. bis zum 25.07.2008.

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange, der Behörden sowie der anerkannten Naturschutzbehörden erfolgte mit Anschreiben vom 17.06.2008.

Die zweite Änderung des Aufstellungsbeschlusses des Bebauungsplans JOV 569 erfolgte in der Stadtratssitzung am 29.10.2008 (Beschluss Nr. 00220/08), veröffentlicht im Amtsblatt Nr. 20 am 07.11.2008.

Am 28.10.2009 erfolgte der Beschluss über die Billigung und öffentliche Auslegung des Entwurfes des einfachen Bebauungsplans JOV 569 "Eugen-Richter-Straße und Heckerstieg / Schlachthofstraße" im Stadtrat - Beschluss zur DrucksachenNr. 1414/2009.

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Behörden erfolgte mit Anschreiben vom 17.11.2009 sowie mit dem Hinweis zur Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans JOV 569 "Eugen-Richter-Straße und Heckerstieg / Schlachthofstraße" im Internet.

Die Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans JOV 569 "Eugen-Richter-Straße und Heckerstieg / Schlachthofstraße" erfolgte im Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt Nr. 22 am 20.11.2009. Die öffentliche Auslegung des Entwurfes des einfachen Bebauungsplans JOV 569 erfolgte vom 30.11.2009 bis zum 08.01.2010.

Der einfache Bebauungsplan JOV569 wurde gemäß § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren durchgeführt.

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 im Wesentlichen 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 JOV 569 keine weiteren Vorhaben zulässig, die nicht bereits nach der Eigenart der näheren Umgebung nach § 34 BauGB bereits bisher zulässig waren.

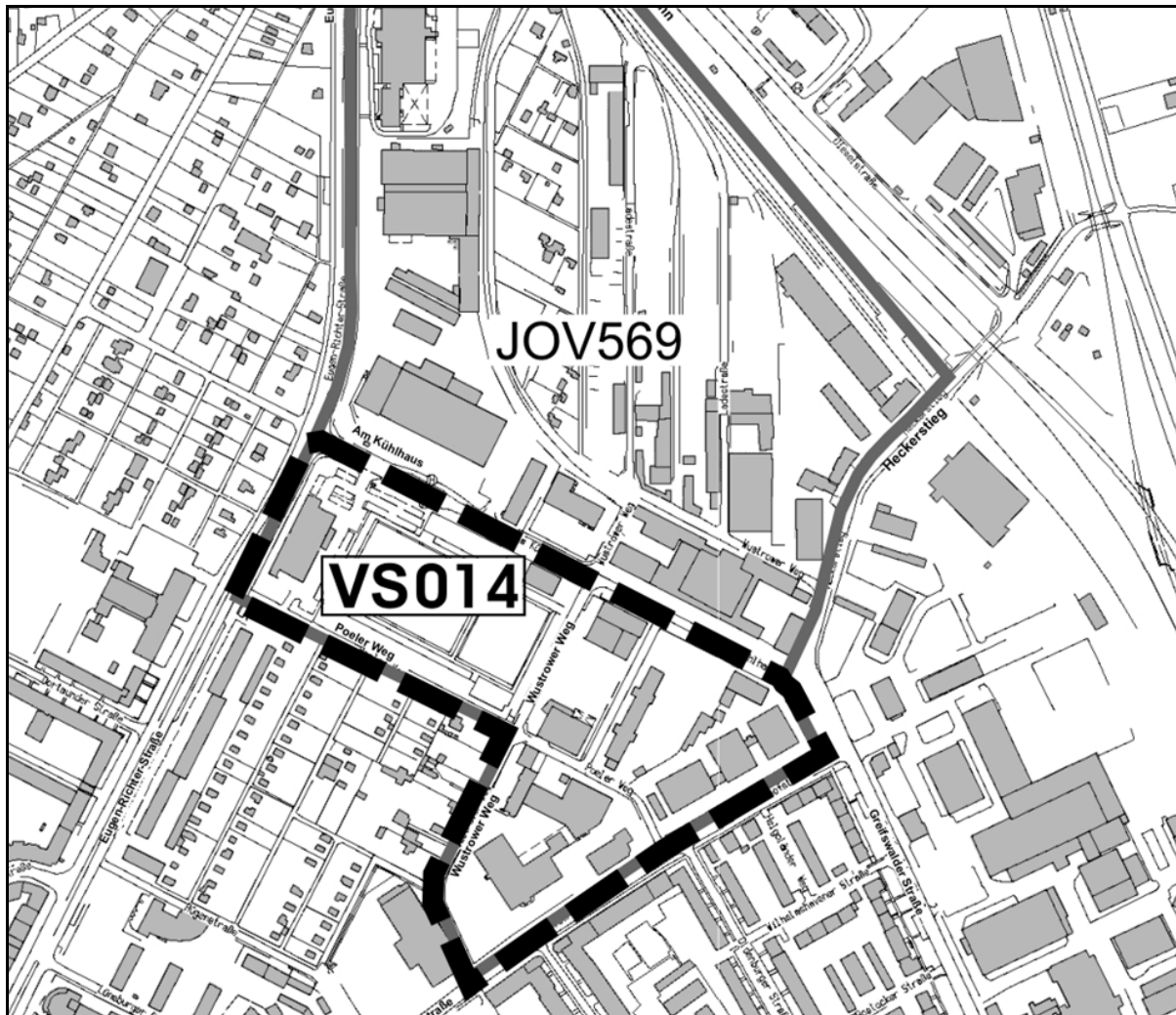
Damit ergeben sich aus der Planung weder negative Auswirkungen auf einzelne Umweltbelange noch Eingriffe in Natur und Landschaft. Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Diese Voraussetzungen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

- Im Geltungsbereich des Bebauungsplans bestehen bereits erhebliche Beeinträchtigungen 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 11.08.2009 hat die untere Naturschutz den Verzicht erklärt.

Veränderungssperre

Der Stadtrat hat am 23.01.2008 den Satzungsbeschluss (Beschluss Nr. 014/2008) über die Veränderungssperre VS 014 für den südwestlichen Teilbereich des Geltungsbereiches beschlossen.



Die Veränderungssperre VS 014 für den südwestlichen Teilbereich des Bebauungsplans JOV 569 wurde mit Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 5 vom 22.03.2008 rechtskräftig.

Die erste Verlängerung eines Teilbereiches der Veränderungssperre VS 014 wurde im Stadtrat am 28.01.2009 (Beschluss Nr. 001093/08) beschlossen und mit Bekanntmachung am 13.02.2009 im Amtsblatt Nr. 2/2009) rechtskräftig.

Die zweite Verlängerung eines Teilbereiches der Veränderungssperre VS 014 wurde im Stadtrat am 26.11.2009 (Beschluss Nr. 1962/09) beschlossen und mit Bekanntmachung am 12.02.2010 im Amtsblatt Nr. 2/2010) rechtskräftig.

1.3 Geltungsbereich



ungefähre Lage des Geltungsbereiches in der Stadt

Das Gebiet des künftigen Bebauungsplans JOV 569 wird umgrenzt:

- im Norden: Eugen-Richter-Straße bis zur nördlichen Eisenbahnüberführung
- im Osten: Bahndamm, Heckerstieg, Greifswalder Straße
- im Süden: Schlachthofstraße, Poeler Weg
- im Westen: Wustrower Weg, Eugen-Richter-Straße mit Ausnahme der Flurstücke 10/4 (Teilfläche), 10/25 (Teilfläche), 10/31, 10/32, 66/10 und 67/10 (Teilfläche), der Flur 55, Gemarkung Erfurt Nord sowie die Flurstücke 12/2, 13/9, 13/13 (Teilfläche), 23/9 und 86/23 (Teilfläche) der Flur 52, Gemarkung Erfurt Nord

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. 200.300 m² $\hat{=}$ 20 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 Bebauungsplanes JOV 569 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 Regionalen Raumordnungsplan 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

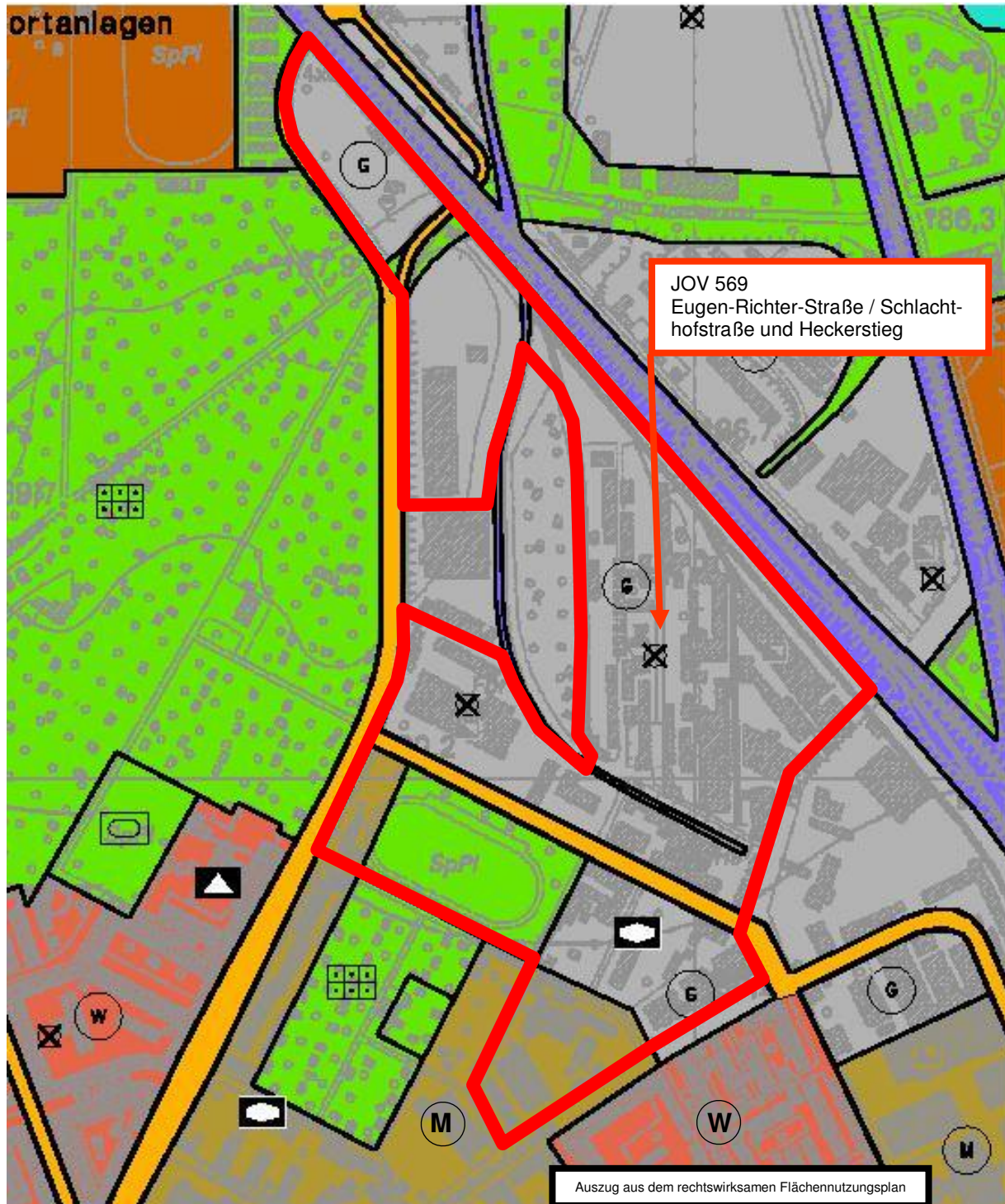
Die Landeshauptstadt Erfurt verfügt seit Mai 2006 über einen wirksamen Flächennutzungsplan (Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Erfurt, Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 11 vom 27.05.2006).

Der Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet als überwiegend gewerblich genutzte Baufläche "G" dar.

- Im Bereich zwischen der Straße Am Kühlhaus und dem Poeler Weg sind die Flächen, auf der sich heute ein Lebensmitteldiscounter sowie die Fläche, auf der sich ein Autohaus, eine Autolackiererei und ein dem Augenschein nach ein leerstehendes Wohnhaus befinden, als gemischte Baufläche (M) dargestellt. Der Bereich eines Sportplatzes (Hartplatz) mit Büro- bzw. Vereinsräumen in Containerbauweise ist im Flächennutzungsplan als Grünfläche dargestellt.
- Der Bereich westlich des Poeler Weges zur Schlachthofstraße hin erweist sich als faktisches Gewerbegebiet. Hier befand sich eine Wohnung des damaligen Betriebsleiters des Autohauses, die zwischenzeitlich brachgefallen ist. Weitere Wohnnutzungen in diesem Bereich sind auf Grund der bestehenden Immissionen (gesunde Wohnverhältnisse) städtebaulich nicht erwünscht, sodass eine Ausweisung eines Mischgebietes bauplanungsrechtlich nicht in Betracht kommt. Auf Grund der angestrebten gewerblichen Entwicklung ist die Darstellung des Flächennutzungsplans in den Bereichen westlich des Poeler Weges / Schlachthofstraße anzupassen.
- Die Fläche nordwestlich des Poeler Weges an der Eugen-Richter-Straße ist im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche (M) dargestellt. Da das bestehende Gebäude an der Eugen-Richter-Straße von einem Lebensmitteldiscounter gewerblich genutzt wird und diese Nutzung bauplanungsrechtlich Bestandsschutz hat, wird im Bebauungsplan JOV 569 eine Festsetzung als eingeschränktes Gewerbegebiet GE_E vorgenommen. Eine Anpassung des Flächennutzungsplanes ist hierfür nicht zwingend notwendig, da der angrenzende zur Aufstellung vorgesehene Bebauungsplan JOV 573 für die westlich angrenzende Wohnbebauung ein WA festsetzt.
Kommentierung Ernst / Zinkahn / Bielenberg zum BauGB § 8 RN 9 und RN 11:
"...Der Bebauungsplan kann in gewissen Grenzen von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweichen und zwar von Art und Maß innerhalb der jeweiligen flächenmäßigen Darstellung als auch von den räumlichen Abgrenzungen. ..."

"...Deswegen kann aus einer gemischten Baufläche unter Umständen sogar - teilweise - ein Gewerbegebiet entwickelt werden, sofern die städtebauliche Grundkonzeption des Flächennutzungsplanes damit nicht aufgegeben wird. ..."

Auf Grund der Geringfügigkeit der Abweichung des Bebauungsplanes zu der Darstellung im Flächennutzungsplan ist der Grundzug der Darstellung des Bereiches als gemischte Baufläche nicht berührt.



Der Bebauungsplan JOV 569 entspricht grundsätzlich den Zielen des Flächennutzungsplanes und steht der städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebiets nicht entgegen. In einem späteren Ver-

fahrensschritt soll die Darstellung des Flächennutzungsplans entsprechend den vorgenannten Nutzungen geändert werden.

1.4.3. Rahmenplanung

Eine Teilfläche des Bebauungsplans (Teilfläche südwestlich der Straße Am Kühlhaus) befindet sich im Geltungsbereich des städtebaulichen Rahmenplans EFN 052 "Eugen-Richter-Straße / Schlachthofstraße" (Stadtratsbeschluss vom 28.10.1992, BeschlussNr. 185/92 – Bekanntmachung vom 09.12.1992).

Die Zielsetzung für den Bereich südlich des Wustrower Weges war seinerzeit die Entwicklung einer gewerblichen Baufläche. Nördlich des Wustrower Weges sollten Grünflächen und Flächen für öffentliche Einrichtungen (Darstellung mit Zusatzsymbol: Sportanlage / Sportplatz) sowie im Kreuzungsbereich Eugen-Richter-Straße und Am Kühlhaus eine gewerblichen Fläche (Zusatzsymbol Tankstelle) entstehen.

Auf Grund des Zeitablaufs seit 1992 sowie der veränderten Ausgangslage können die Entwicklungsziele der Rahmenplanung in diesem Bereich im Bebauungsplan JOV 569 nicht mehr vollständig umgesetzt werden.

1.4.4. Verbindliche Bauleitplanung

Der Bebauungsplan JOV569 grenzt im

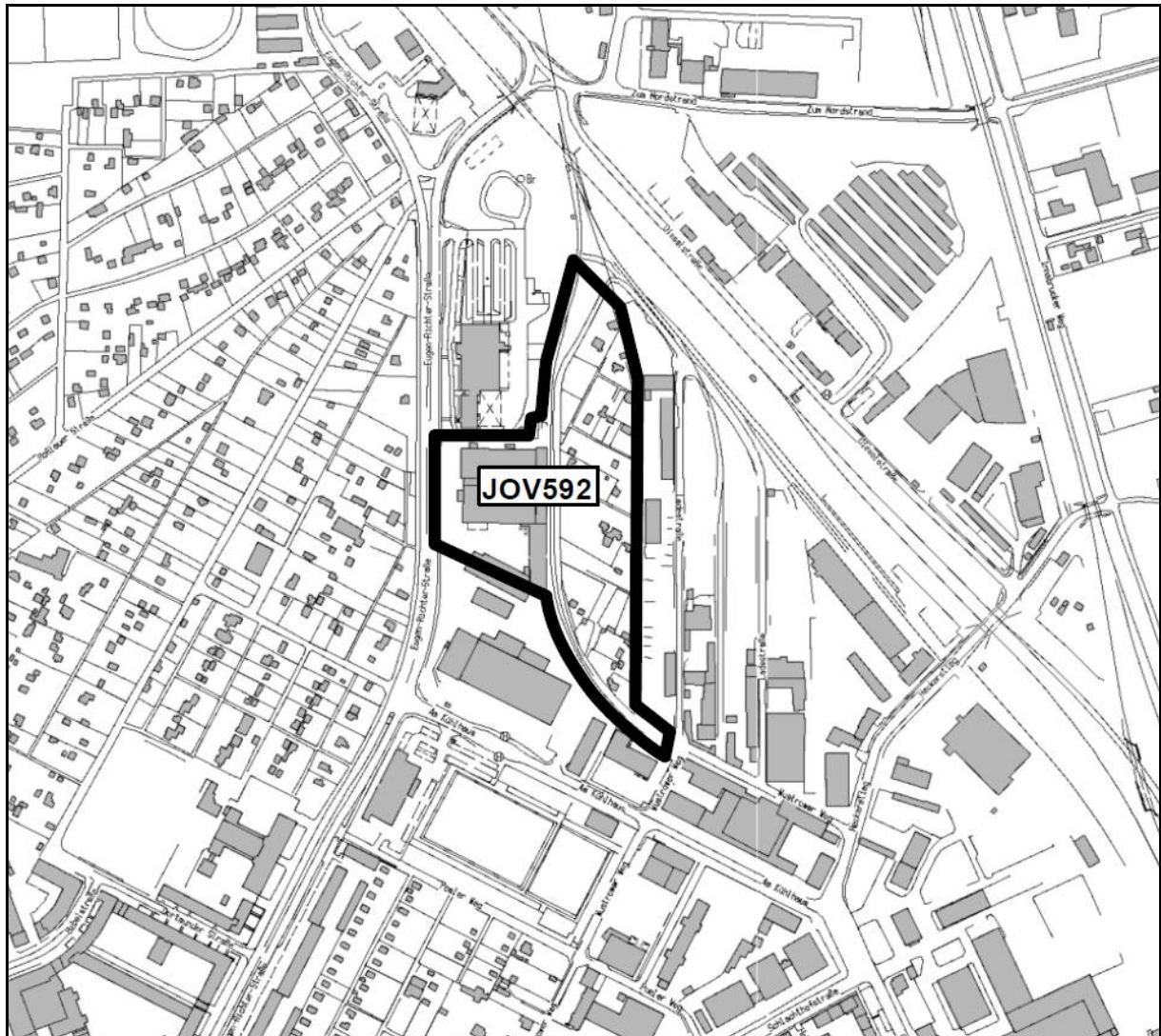
- Südosten an den Geltungsbereich des bestehenden rechtsverbindlichen Bebauungsplans JOV 416 "Bereich östlich der Greifswalder Straße" an. Vor kurzem wurden große Flächen des Geltungsbereiches des Bebauungsplans JOV 416 an einen neuen Investor veräußert, der entgegen den ursprünglichen Absichten die Flächen gänzlich als Gewerbegebiet entwickeln möchte. Dazu ist ein Änderungsverfahren des rechtskräftigen Bebauungsplans JOV 416 "Bereich östlich der Greifswalder Straße" notwendig.
- Norden und Nordosten an den in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan JOV 575 "Nordstrand" an, der neben der Entwicklung eines Sondergebietes Erholung und Freizeit ebenfalls gewerblich genutzte Bereiche (z.B. Fläche östlich der Dieselstraße) planungsrechtlich sichern soll.
- Westen an den Bebauungsplan JOV 592 "Eugen-Richter-Straße / Ladestraße", der zur bauplanungsrechtlichen Umsetzung der Erweiterung der Erfurter Teigwaren GmbH auf der Fläche der ehemaligen Kleingartenanlage "Vergissmeinnicht" dient.
- Südwesten an den zur Aufstellung vorgesehenen Bebauungsplan JOV 573 "Eugen-Richter-Straße / Bremer Straße / Hamburger Straße / Liebnechtstraße"

Im bisherigen Bebauungsplanverfahren JOV 569 wurde mehrfach der Geltungsbereich verändert.

- Eine Teilfläche aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplangebietes JOV 575 "Nordstrand" wurde nach Beendigung der frühzeitigen Trägerbeteiligung und Beteiligung der Öffentlichkeit herausgelöst und in den Geltungsbereich des Bebauungsplans JOV 569 integriert. Hierbei handelt es

sich um die nördlichste Fläche zwischen den beiden Fahrbahnen der Eugen-Richter Straße am Bahndamm.

- Nach der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wurde die zweite Änderung des Geltungsbereiches des Bebauungsplans JOV 569 vorgenommen und die Grundstücke der Erfurter Teigwaren GmbH, einer Teilfläche des ehemaligen Stammgleises der Erfurter Bahn sowie die Fläche der ehemaligen Kleingartenanlage "Vergissmeinnicht" herausgelöst und in einem eigenständigen Bebauungsplanverfahren JOV 592 weitergeführt.



1.4.5. Sanierungssatzung

Eine Teilfläche des Geltungsbereiches des Bebauungsplans JOV 569 (Flächen zwischen Eugen-Richter-Straße, Bahndamm, Heckerstieg und Am Kühlhaus) befindet sich im Geltungsbereich der Sanierungssatzung "Äußere Oststadt" KRV421, Stadtratsbeschluss vom 20.12.1995 (Beschluss Nr. 328/95).

Mit dem Bebauungsplan JOV 569 werden für diesen Teilbereich des Sanierungsgebietes die Sanierungsziele konkretisiert.

1.4.6. Bodenordnung

Im nordöstlichen Teil des Geltungsbereichs des Bebauungsplans JOV 569 (Bereich zwischen Am Kühlhaus, Eugen-Richter-Straße, Eisenbahndamm und Heckerstieg) wurde eine Umlegung gemäß § 46 BauGB angeordnet.

Dieser Beschluss wurde im Rahmen des Aufstellungsbeschlusses Nr. 034/2007 vom 28.02.2007 (veröffentlicht im Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt Nr. 6 vom 07.04.2007) gefasst.

1.4.7. Denkmalrecht

Nach der Beschlussfassung im Stadtrat und vor der öffentlichen Auslegung des Entwurfes des Bebauungsplans JOV 569 wurde das Verwaltungsgebäude Heckerstieg 3 (Kopfgebäude) als Kulturdenkmal Einzelanlage geschützt. Eine entsprechende Stellungnahme wurde seitens des Thüringischen Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie mit Datum 07.12.2009 abgegeben.

Bauliche Veränderungen am Gebäude bzw. die Errichtung von Gebäuden in seiner unmittelbaren Umgebung unterliegen dem denkmalschutzrechtlichen Erlaubnisverfahren nach § 13 Thüringer Denkmalschutzgesetz. Sämtliche Änderungen am Gebäude bzw. die Neuplanungen der unmittelbaren Gebäudeumgebung sind dem Thüringischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie anzuzeigen und abzustimmen.

Der Denkmalstatus wurde in den Bebauungsplan nachrichtlich gemäß § 9 Abs. 6 BauGB übernommen.

1.5. Bestandsdarstellung

1.5.1. Lage **des Geltungsbereiches**

Das Plangebiet befindet sich ca. 1,7 km vom Citybereich der Innenstadt entfernt, in einem historisch mit Gewerbenutzungen versehenen Bereich im Erfurter Norden an der Eisenbahntrasse Erfurt - Sondershausen.

Die verkehrliche Anbindung erfolgt von Norden über die Eugen-Richter-Straße sowie von Süden über die Schlachthofstraße bzw. von Westen über die Schlachthofstraße und von Süden über die Greifswalder Straße / Heckerstieg.

Nordwestlich der Eugen-Richter-Straße befinden sich eine Schule, Kleingartenanlagen und das Wohngebiet Johannesplatz. Zwischen Eugen-Richter-Straße und Schlachthofstraße sind ebenfalls Kleingartenanlagen, Geschosswohnungsbau (direkt an der Eugen-Richter-Straße) sowie Einzelhandel, Büro- und Geschäftsgebäude (direkt an der Schlachthofstraße) vorhanden. Südlich der Schlachthofstraße befinden sich ebenfalls Geschäftsgebäude, die Fachhochschule Erfurt, ein Autohaus sowie Geschosswohnungsbau der 30er und 50er Jahre.

Südöstlich befindet sich ein Gewerbegebiet (östlich der Greifswalder Straße).

1.5.2 Eigentumsverhältnisse / Aktuelle Nutzung

Die im Geltungsbereich der Bebauungsplans vorhandenen Grundstücke befinden sich im Eigentum der Landeshauptstadt Erfurt (z.B. Sportplatz, Kindergarten Poeler Weg, Teilflächen im Bereich Ladestraße), der Erfurter Bahn (ehemals Erfurter Industriebahn), der Stadtwerke Erfurt Stadtwirtschaft GmbH sowie verschiedener privater Eigentümer.

Aktuelle Nutzungen im Teilbereich südwestlich der Straße Am Kühlhaus

- Direkt an der Eugen-Richter-Straße befindet sich ein Lebensmitteldiscounter mit Backshop. Die Zufahrt des Parkplatzes erfolgt von der Straße Am Kühlhaus. Südöstlich angrenzend befindet sich ein Sportplatz (Hartplatz) sowie ein zweigeschossiges Gebäude in Containerbauweise, in dem verschiedene Vereine ihre Räumlichkeiten haben.
- Südöstlich des Wustrower Weges befindet sich ein Fachgeschäft für Farben, Malerzubehör etc., eine Werkstatt, in der Lackierarbeiten ausgeführt werden, die Kindertagesstätte "Hanseviertel" in freier Trägerschaft (Arbeiterwohlfahrt) mit 7 Gruppen, das Elektro-Museum sowie verschiedene leerstehende Gebäude.
- Südwestlich des Poeler Weges befindet sich ein Autohaus mit Werkstatt sowie ein leerstehendes Wohngebäude (Mehrfamilienwohnhaus) mit einer Doppelgarage.

Aktuelle Nutzungen im Teilbereich nordöstlich der Straße Am Kühlhaus

- Im nördlichsten Teil in Insellage zwischen den verschiedenen Fahrspuren der Eugen-Richter-Straße befinden sich Anlagen der Stadtwirtschaft (Silos für Winterdienst / Streugut), ein Gebäude und eine Halle des TÜV, ein Dienstleistungsunternehmen ("Carglas") sowie ein Gebrauchtwagenhandel mit Service auf dem Grundstück der ehemaligen Tankstelle.
- Weiterhin befindet sich an der Eugen-Richter-Straße ein Gebäude der Stadtwerke Erfurt mit Verwaltungsnutzung, das "Stöberhaus", weiteren Nutzungen der Stadtwirtschaft und der "Thüringer Umwelttechnik" (TUT) sowie diverser Bürodienstleistungen. Südlich grenzt das Grundstück mit Produktionsanlagen und Werksverkauf mit Cafe der "Backstube Siebrecht" an.
- In der Straße Am Kühlhaus befindet sich weiterhin ein Einzelhandelsbetrieb "Metzen" (Verkauf von Rest- und Sonderposten). Das Areal des Kühlhauses ist brachgefallen, nach Inaugenscheinnahme befinden sich keine Nutzungen / Mieter mehr auf dem Grundstück.
- Am Heckerstieg liegt ein größerer Einzelhandelsbetrieb "Thomas Philips" (Verkauf von Rest- und Sonderposten) sowie leerstehende Gebäude. Eine Fläche wird von einem Recyclingunternehmen genutzt. Entlang des Bahndamms befinden sich brachgefallene Eisenbahngleise sowie eine Verladerampe. Der Bahndamm ist stark begrünt.
- Der innere Bereich der Ladestraße wurde im Westen von einer Kleingartenanlage geprägt. Die Kleingartenanlage ist mittlerweile beräumt. Östlich davon befinden sich verschiedene Recyclingbetriebe (Schrott- und Buntmetallhandel, Autorecycling, Containerdienst) ein Malerbetrieb, ein Elektroservice und Garagen.

1.5.3. Technische Infrastruktur

Das Plangebiet ist durch die Straßenanbindung über die Eugen-Richter-Straße im Norden sowie den Heckerstieg zur Greifswalder Straße / Leipziger Straße an das überörtliche Hauptverkehrsnetz sehr gut erschlossen.

In der Eugen-Richter-Straße befinden sich die Haltestellen "Stöberhaus" sowie in der Straße Am Kühlhaus sind die Haltestellen "Eugen-Richter-Straße" der Buslinie 35 "Grubenstraße - Kalkreiße". Der Bus verkehrt in unregelmäßigen Abständen in der Zeit von ca. 5.00 Uhr bis ca. 17.00 Uhr, jedoch nicht am Wochenende.

Im Bereich der Ladestraße befinden sich Gleisanlagen der Erfurter Bahn sowie Gleisanlagen innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsflächen. Der Gleisstrang zum Kühlhaus wurde bereits zurückgebaut, die anderen Gleisanlagen sollen bestehen bleiben.

Die stadttechnische Erschließung (Abwasser, Wasser, Gas, Strom ...) erfolgt hauptsächlich über die öffentlichen Straßen. Ein Anschluss an das Abwasserkanalnetz besteht in der Eugen-Richter-Straße sowie im Bereich Wustrower Weg / Ladestraße.

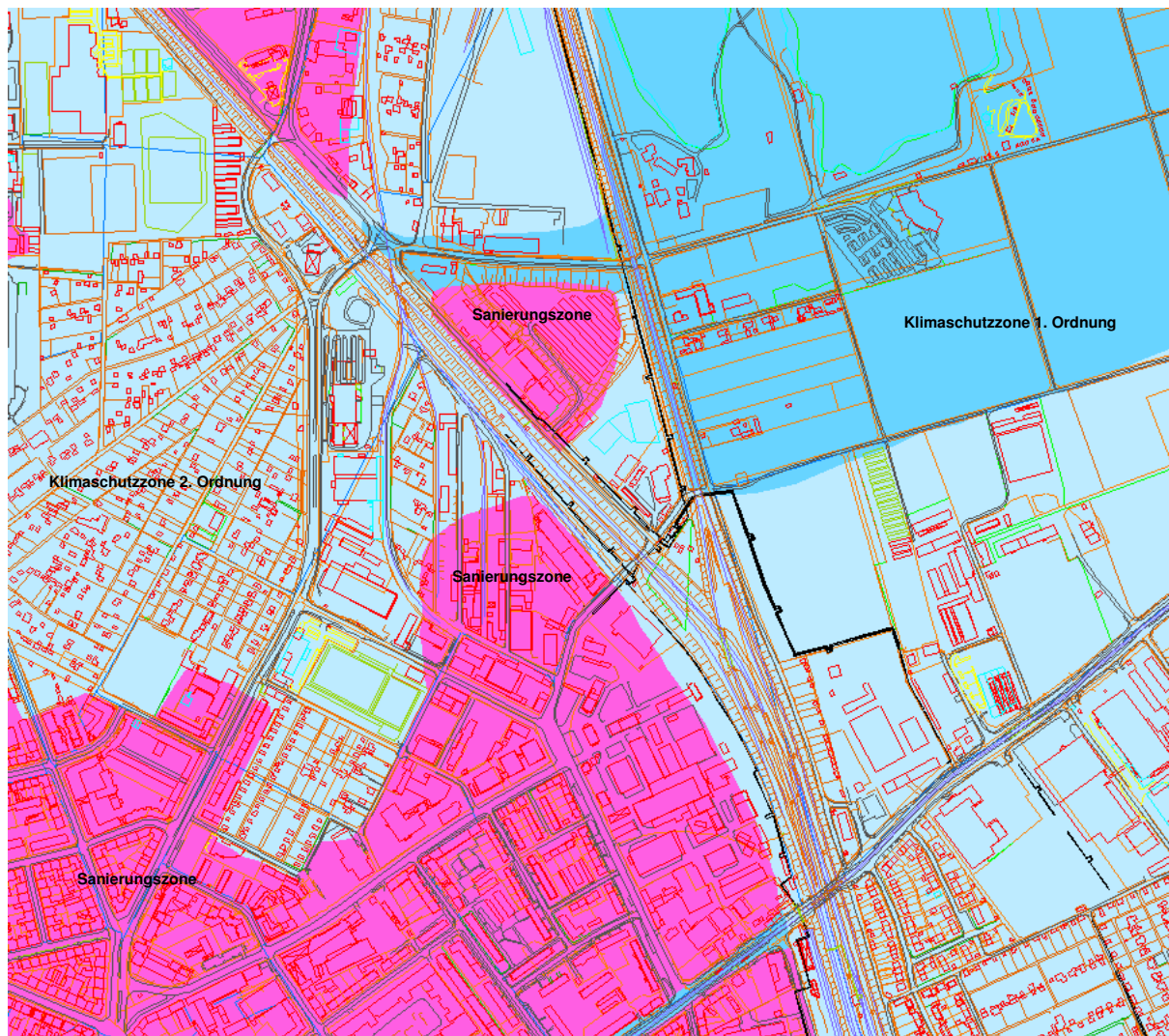
Im Rahmen der Beteiligung der Versorgungsunternehmen sowie der sonstigen Behörden hat sich herausgestellt, dass für einen Teilbereich des Geltungsbereiches an der Ladestraße eine ausreichende Löschwasserversorgung nicht besteht. Weitere Erläuterungen befinden sich im Punkt 2.3 Fläche für Versorgungsanlagen.

Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich der Fernwärmesatzung. Nach § 5 dieser Satzung besteht ein Anschluss- und Benutzungszwang, wenn das Grundstück durch eine betriebsfertige Fernwärmeleitung erschlossen wird. Der Anschluss des Grundstückes der "Erfurter Teigwaren GmbH" erfolgt über die oberirdische Fernwärmetrasse entlang des Bahndamms, die dann auf dem Grundstück der Stadtwirtschaft bis zu der "Erfurter Teigwaren GmbH" als erdverlegte Fernwärmetrasse weitergeführt wird. Der Hausanschluss der Erfurter Teigwaren GmbH befindet sich auf der Nordseite des bestehenden Gebäudes an der Eugen-Richter-Straße.

In der inneren Ladestraße befindet sich der Trafo "Fischwirtschaft" sowie im Bereich des Heckerstieges der zur Zeit stillgelegte Trafo "Markthalle". Nördlich und südlich an der Eugen-Richter-Straße befinden sich noch die kundeneigenen Stationen Stadtwirtschaft und Großbäckerei. Die "Erfurter Teigwaren GmbH" verfügt ebenfalls über eine eigene Trafostation.

1.5.4. Umweltsituation (Klima, Boden, Wasser)

Klima



Sanierungszone

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

Klimaschutzzone 1. Ordnung

Flächen mit größter Bedeutung für die Sammlung und den Transport von Kalt- und Frischluft sowie die Be- und Entlüftung der Stadt Erfurt

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

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.

Das Gebiet südlich der Straße Am Kühlhaus zeichnet sich durch eine hohe Versiegelung für Gebäude oder Stellplätze aus. Ausnahme hiervon ist lediglich die Freifläche des Kindergartens und Randbereiche des Sportplatzes.

Nördlich der Straße Am Kühlhaus befinden sich größere zusammenhängende unversiegelte Flächen am Bahndamm sowie im Bereich der Kleingartenanlage und unversiegelte Wege und Gleisanlagen sowie in den Randbereichen an der Eugen-Richter-Straße. Ansonsten sind die Flächen durch Lagerplätze, Stellplatzanlagen oder durch Gebäude ebenfalls stark versiegelt.

Der nördliche Teil des Geltungsbereiches des Bebauungsplans sowie der Bereich entlang des Bahndamms befindet sich in der Klimaschutzzone 2. Ordnung, hingegen befindet sich der südliche Bereich des Geltungsbereiches aus klimatischer Sicht in der Sanierungszone.

Boden

Auf Grund der Nutzungen bzw. Vornutzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans besteht der Verdacht, dass Flächen Altlasten aufweisen.

Eugen-Richter-Straße 28 (Fläche des Sportplatzes und des neu erbauten Lebensmitteldiscounters)
ehemalige Kiesgrube bzw. ehemaliger Löschwasserteich; Verfüllungen mit teilweise unbekanntem Stoffinventar

Heckerstieg 1
Kühlhaus - Kühlmittel

Am Kühlhaus 27 (Fläche der Backstube Siebrecht)
Gutachten ergibt MKW-Belastung

Poeler Weg 6 (Fläche der Werkstatt für Lackierarbeiten)
ehemals technische Öle und Teerverwertung

Heckerstieg 3
ehemals Fleischwarenfabrik und Kfz-Werkstatt, Tankstelle

Heckerstieg / Ladestraße 2
ehemals Tanklager - Grundwasserkontamination wurde festgestellt, weitere Untersuchungen sind erforderlich

Ladestraße 12, 14
Metallverwertung, Schwermetallbelastung, ggf. Grundwassermonitoring

Schlachthofstraße 43
keine umweltrelevanten Beeinträchtigungen erkennbar

Eugen-Richter-Straße / Schlachthofstraße
verfülltes Kiesabbaugebiet; eventuell als Deponie genutzt - Bauschutt, Asche, Schlacke

1.6 Planungsziele

Städtebauliche Ziele des einfachen Bebauungsplans JOV 569:

- Sicherung und Weiterentwicklung der bestehenden gewerblichen Nutzungen für produzierende und dienstleistungsorientierte Gewerbebetriebe.
- Steuerung der Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben, als Unterart der Gewerbebetriebe aller Art.
- Planungsrechtliche Steuerung von Vergnügungsstätten.
- Langfristige Sicherung des Bahnanschlusses des Gebietes "Ladestraße" durch Freihaltung der Gleistrassen von Bebauung.
- Langfristige Sicherung des Ausbaus der Eugen-Richter-Straße nach baulichen Veränderungen der Eisenbahnüberführung und Einordnung eines Rad-Gehweges.

2. Begründungen der Festsetzungen

2.1 Art der baulichen Nutzung

Den allgemeinen Zielen des einfachen Bebauungsplanes entsprechend, wird der überwiegende Anteil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes als Gewerbegebiet GE sowie eingeschränktes Gewerbegebiet GE_E gemäß § 8 BauNVO entwickelt.

Zur textlichen Festsetzung 1.1:

Das GE sowie das GE_E werden auf Grund ihrer Lage, des Störgrades und der vorgesehenen Nutzungen nochmals unterteilt. Dabei liegen die zukünftigen GE_E in direkter Nachbarschaft zu bestehenden Wohngebäuden (Wustrower Weg, Schlachthofstraße und Eugen-Richter-Straße) und der angrenzenden Kleingartenanlage "Veilchen" bzw. den privaten Gärten am Wustrower Weg. Die Gewerbegebiete (GE) befinden sich in einem traditionell gewerblich genutzten Bereich mit Gleisanschluss (Ladestraße) abseits der Wohnbebauung.

Zur textlichen Festsetzung 1.1.1:

Die Zulassung von Tankstellen unterliegt dem Ausnahmeverbehalt. Diese Festsetzung dient zum Einen zur städtebaulich verträglichen Einordnung der Tankstellen sowie zum Anderen unter Berücksichtigung der textlichen Festsetzungen 1.1.5 und 1.4 der Steuerung angelagerter Dienstleistungen und Randsortimente.

Zur textlichen Festsetzung 1.1.2:

Vergnügungsstätten wie z.B. Bowling-Center, Billard-Cafes, Diskotheken, Kinos, Autokinos sowie Spielhallen und Spielotheken werden ebenfalls im Geltungsbereich des Bebauungsplans ausgeschlossen.

Diese Vergnügungsstätten bzw. Nutzungen sollen der Innenstadt mit ihrer Cityfunktion oder besonderen Stadtbereichen vorbehalten sein und sind als Nutzungen im Plangebiet aus städtebaulicher Sicht nicht erwünscht, da diese dem zukünftigen Entwicklungsziel des Gewerbegebietes nicht entsprechen.

Zur textlichen Festsetzung 1.1.3:

Des Weiteren sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes als Unterart der Gewerbebetriebe aller Art ausgeschlossen. Der Ausschluss dieser Betriebe erfolgt, da eine Entwicklung des Gebietes zu einem Bereich mit Hotels, Pensionen, Ferienhäuser, Ferienappartements oder Ferienzimmer städtebaulich auf Grund der bestehenden Immissionen nicht erwünscht ist. Nach der planerischen Konzeption der Stadt sollen diese Einrichtungen anderen geeigneteren Bereichen der Stadt vorbehalten bleiben.

Zur textlichen Festsetzung 1.1.4:

In der bisherigen Verordnung zum Schutz der Jugend in der Öffentlichkeit wurde der Bereich zwischen Eugen-Richter-Straße und Heckerstieg als Toleranzzone für die Ausübung der Prostitution dargestellt. Die Verordnung zum Schutz der Jugend in der Öffentlichkeit wird zur Zeit überarbeitet, Prostitution soll laut der geänderten Verordnung dort zukünftig nicht mehr möglich sein. Bis diese Landesverordnung rechtswirksam wird, sollen, da besondere städtebauliche Gründe dies rechtfertigen, Bordelle als Unterart der Gewerbebetriebe aller Art ausgeschlossen werden. Dies begründet sich zum einen darin, dass direkt angrenzend an den Geltungsbereich an der Eugen-Richter-Straße (Westseite) eine Schule sowie in der Rügenstraße ein Kindergarten vorhanden ist und direkt innerhalb des Geltungsbereiches im Poeler Weg die Kindertagesstätte "Hanseviertel" besteht.

Zum anderen sollen die Flächen für produzierende oder dienstleistungsorientierte Handwerks- und Gewerbebetriebe gesichert werden, die ansonsten durch die umsatzstärkeren Bordellbetriebe verdrängt würden.

Zur textlichen Festsetzung 1.1.5, 1.1.6, 1.1.7 und 1.4:

Planerische Konzeption der Landeshauptstadt Erfurt ist es, mit dem einfachen Bebauungsplan Flächen für Gewerbebetriebe im engeren Sinne (Logistikgewerbe, produzierendes und dienstleistendes Gewerbe) bereitzustellen. Um diesen Gewerbebetrieben die entsprechenden Entfaltungsmöglichkeiten zu sichern, sollen 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.

Da die Reglementierung letzterer Nutzung nicht dem Schutz zentraler Versorgungsbereiche dient, bedarf es nicht des ansonsten erforderlichen Nachweises, dass diese Nutzungsarten ohne die Beschränkung an anderen Standorten gefährdet sind (so auch das Bundesverwaltungsgerichtes (BVerwG) 4. Senat, 4 BN 15/99 vom 11.05.1999).

Die Zweckbestimmung eines Gewerbebetriebes wird nach eben dieser Rechtsprechung durch den Ausschluss dieser Nutzungen nicht verletzt. Im Übrigen eröffnet § 1 Abs. 4 Satz 2 BauNVO die Möglichkeit der Gliederung mehrerer Gewerbegebiete im Gemeindegebiet untereinander.

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans JOV 569 bestehen bereits unterschiedliche Einzelhandelsbetriebe, u.a. aus dem Sektor des Lebensmitteleinzelhandels (Discounter) sowie untergeordnete Einzelhandelsflächen, die im Zusammenhang mit produzierenden Gewerbebetrieben der Sparte der Lebensmittelproduktion ("Backstube Siebrecht") zugehören.

Ebenso sind zwei Einzelhandelsbetriebe ("Metzen" und "Thomas Philipps") aus dem Bereich des Verkaufs von Rest- und Sonderposten sowie ein Einzelhandelsbetrieb aus der Sparte Verkauf von Farben und Malerbedarf ("Farben Lehmann") vorhanden.

Im Gebäude der Stadtwerke Erfurt Stadtwirtschaft an der Eugen-Richter-Straße befindet sich das "Stöberhaus". Hier werden gebrauchte Artikel (Möbel, Elektrogeräte etc.) aufgearbeitet und weiterverkauft.

Klar formuliertes Ziel ist die Sicherung des Bereiches GE 2 bis GE 5 zwischen Eugen-Richter-Straße und Heckerstieg (mit Ausnahme der Flächen am Wustrower Weg GE 6 und GE 7) für produzierende und dienstleistungsorientierte Handwerks- und Gewerbebetriebe. Auf Grund der bestehenden Situation soll auch weiterhin ein Verkauf von selbst aufgearbeiteten (z.B. "Stöberhaus") oder selbst produzierten Produkten (z.B. "Siebrecht") ermöglicht werden.

Im Bebauungsplanvorentwurf wurden für die anderen Bereiche GE 1, GE 6 bis GE 8 und GE_E 1 bis GE_E 3 zwei unterschiedliche Varianten bezüglich der Reglementierung von unterschiedlichen Einzelhandelssegmenten (u.a. zentrenrelevanter und nicht zentrenrelevanter Einzelhandel, Autozubehör, Verkauf von KFZ sowie dem sogenannten Handwerkerprivileg ...) zur Diskussion gestellt.

Im Rahmen der Auswertung der Stellungnahmen wurde die Variante A als städtebaulich sinnvolles planerisches Regelungsinstrument vorgesehen, entsprechend der aktuellen Beschlusslage im Stadtrat überarbeitet und als textliche Festsetzung 1.1.5 bis 1.1.7 in den Bebauungsplan aufgenommen.

So werden in den GE 1, GE 6 bis GE 8 und GEE 1 bis GEE 3 mittels Festsetzung 1.1.6 gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO in Verbindung mit einer Feindifferenzierung nach § 1 Abs. 9 BauNVO solche Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen, die andere als nichtzentrenrelevante Kernsortimente führen.

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 Funktionsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche zu erhalten und zu stärken. Dieses ist nach der Rechtsprechung ein legitimes städtebauliches Ziel.¹

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 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 nicht², 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

¹ OVG NRW Urteil vom 22.4.204 – 7aD 142/02.NE.
BVerwG, Beschluss vom 10.11.2004 – 4 BN 33.04.

² Ulrich Kuschnerus, Der standortgerechte Einzelhandel Rn 466 ff

Versorgungsbereiche, die Sortimentsliste und die Grundsätze der Einzelhandelsentwicklung abgeleitet wurden.

Die Umschreibung von Einzelhandelsbetrieben durch Warensortimente wird den in der Rechtsprechung formulierten Anforderungen an Betriebstypen gerecht.³

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 (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.⁴ 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.⁵

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 Kernsortiment⁶.
- Das Randsortiment darf nicht unter Umsatzgesichtspunkten ersichtlich ein wesentlich (mit)tragendes Standbein des Einzelhandelsbetriebes sein⁷.

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.⁸

Somit wären u.a. Farben und Malerzubehör oder der Verkauf von aufgearbeiteten Möbeln und Elektroartikeln im Stöberhaus und der Werksverkauf von selbst produzierten Lebensmitteln (Backstube Siebrecht) ausnahmsweise zulässig. Für bestehende genehmigte Einzelhandelsbetriebe gilt zudem der Bestandsschutz sowie die besondere Regelung durch die textliche Festsetzung 1.4 (sogenannte Fremdkörperfestsetzung).

Zur textlichen Festsetzung 1.1.8:

Durch die Steuerung im Rahmen der ausnahmsweisen Zulässigkeit von Schank- und Speisewirtschaften als Unterart der Gewerbebetriebe aller Art soll eine Versorgung des Gebietes abgesichert aber andererseits eine Verdrängung der Produktions- und Dienstleistungsunternehmen auf Grund der höheren Wertschöpfung der Gaststätten entgegengewirkt werden.

³ Ulrich Kuschnerus, Der standortgerechte Einzelhandel Rn 524 ff

⁴ Ulrich Kuschnerus, Der standortgerechte Einzelhandel Rn 52

⁵ VGH BW, Urteil vom 02.10.92 - 8 S 548/92, OVG Reinland-Pfalz Urteil vom 24.08.2000 - 1C 11457/99, Thüringer OVG, Urteil vom 21.08.2001 - 1 KO 1240/97

⁶ OVG NRW Urteil vom 22.06.98 - 7a D 108/96.NE

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

⁸ Ulrich Kuschnerus, Der standortgerechte Einzelhandel Rn 53

Zur textlichen Festsetzung 1.2:

Im Bereich des eingeschränkten Gewerbegebietes GE_E werden die Betriebe bzw. Nutzungen ausgeschlossen, die von ihrem Störgrad das Wohnen mehr als nicht wesentlich stören. Dies ist u.a. der Lage des Baugebietes angrenzend an die Kleingartenanlage, der Lage gegenüber den Wohngebäuden an der Eugen-Richter-Straße sowie der Schlachthofstraße geschuldet. Ebenfalls sollen Störungen und Emissionen gegenüber dem Kindergarten weitgehend begrenzt werden.

Für die Bewertung des Störgrades sind u.a. Betriebs- bzw. Anlagengröße, Verkehrsaufkommen des Betriebs, Betriebszeiten und Immissionen des Betriebs maßgebend.

Hierzu bestehen bereits mehrere Gerichtsurteile zur "generellen Zulässigkeit von Kraftfahrzeugreparaturwerkstätten in Mischgebieten - Kraftfahrzeugreparatur-Werkstätte als wesentlich störender Gewerbebetrieb - Rückschluss von dem Begriff der Kraftfahrzeugreparaturwerkstatt auf die von dieser ausgehenden Lärmimmissionen"⁹ und "Zulässigkeit eines Kraftfahrzeughandels mit einer Ausstellungsfläche für Kraftfahrzeuge in einem Baugebiet im Innenbereich - Betrieb eines Kraftfahrzeughandels als nicht störender Gewerbebetrieb im baurechtlichen Sinne"¹⁰.

Ebenso ist die Bewertung des baulichen Bestandes maßgebend. Da für die bestehenden Betriebe (Lackiererei, ehemals "Ford Rößler" ...) bereits Baugenehmigungen auf Grundlage des § 34 BauGB unter Berücksichtigung des § 15 BauNVO erteilt wurden und in direkter Nachbarschaft u.a. ein Autohaus sowie ein Discounter (Öffnungszeiten 8.00 bis 20.00 Uhr mit entsprechendem Fahrzeugaufkommen) vorhanden sind, kann davon ausgegangen werden, dass die bestehenden Nutzungen auch nach Rechtskraft des Bebauungsplans als gebietsverträglich einzustufen sind.

Zur textlichen Festsetzung 1.3.

Der Standort der Kindertagesstätte "Hanseviertel" soll nach Mitteilung des zuständigen Jugendamtes mittelfristig aufgegeben werden. Um nach Aufgabe des Kindergartens eine gewerbliche Nutzung zu ermöglichen, wird der Bereich als eingeschränktes Gewerbegebiet mit der Zulässigkeit von Anlagen für kulturelle und soziale Zwecke festgesetzt.

Ein Bereich des Kindergartens dient heute als Ausweichstandort bei Baumaßnahmen in anderen Kindergärten. Durch die Festsetzung der Zulässigkeit von Anlagen für soziale Zwecke (Kindergarten) werden auch nach Rechtskraft des Bebauungsplans Sanierungs- und sonstige Instandsetzungsmaßnahmen, die über den normalen Bestandsschutz hinausgehen, zulässig sein. Eine Nutzung als Ausweichstandort wird bis zur endgültigen Aufgabe des gesamten Standortes am Poeler Weg möglich sein. Ungeachtet dessen besitzt der Kindergarten baulichen Bestandsschutz.

Durch die textliche Festsetzung wird auch die Nutzung des "Elektromuseums" als Anlage für kulturelle Zwecke langfristig gesichert.

Zur textlichen Festsetzung 1.4:

In den Gewerbegebieten GE sowie den eingeschränkten Gewerbegebieten GE_E soll die Errichtung neuer Einzelhandelsbetriebe unzulässig sein bzw. reglementiert werden (Ausschluss von zentrenrelevanten Kernsortimenten). Gleichwohl soll bestehenden Einzelhandelsbetrieben ein planungsrechtlicher Bestandsschutz vermittelt werden, der nach einem Verlust der baulichen Anlage eine Neuerrichtung an gleicher Stelle ermöglicht und bauliche Änderungen ohne Erweiterung gewährleistet.

⁹ BVerwG, 11.04.1975, BVerwG IV B 37.75

¹⁰ OVG Berlin, 15.08.2003, OVG 2 B 18/01

Entsprechend der textl. Festsetzung 1.4 können bestehende Einzelhandelsbetriebe im zu diesem Zeitpunkt vorhandenen Maß entsprechend der Baugenehmigung erneuert werden. Die rechtlichen Voraussetzungen für die Anwendung der sogenannten Fremdkörperfestsetzung nach § 1 Abs. 10 BauGB sind gegeben.

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

Gebietscharakter:

Bereich südlich der Straße Am Kühlhaus (eingeschränktes Gewerbegebiet GE_E 1 bis GE_E 3)

Ein durch Bebauungsplan festgesetztes Gewerbegebiet bleibt vom Typus her ein Gewerbegebiet, auch wenn in ihm nur Gewerbebetriebe zulässig sind, die auch in einem Mischgebiet zulässig wären (im Anschluss an BVerwG, Beschluss vom 15.04.1987 - 4 B 71.87-, NVwZ 87,970; Leits. des VGH BW, Urteil vom 11.03.1997 - 10 S 2815/96 -, VBlBW 97,384).

Bereiche westlich und östlich der Straße Am Kühlhaus (GE und GE_E)

Der Charakter des Baugebietes als Gewerbegebiet insgesamt bleibt trotz der Regelungen bezüglich Einzelhandel, Beherbergungsbetriebe, Vergnügungsstätten, Spielhallen und Bordelle etc. auf Grund der Bandbreite der zulässigen gewerblichen Nutzungen bestehen.

Zeichnerische Festsetzung:

Städtebauliches Ziel ist weiterhin die Sicherung des Sportplatzes. Hierfür wird eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Sportplatz" festgesetzt. Das Gebäude für die Vereine wurde ebenfalls planungsrechtlich gesichert.

2.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Baugrenzen

Der einfache Bebauungsplan setzt kein Maß der baulichen Nutzung fest. Es gelten die Obergrenzen des § 17 BauNVO bzw. entsprechend Einfügungsgebot des § 34 BauGB.

Der einfache Bebauungsplan hat u.a. auch als wichtige städtebauliche Zielstellung die städtebauliche Ordnung auf den jeweiligen Baugrundstücken zu definieren, dazu werden mittels Baugrenzen überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen festgesetzt. Bauliche Anlagen bzw. Gebäude oder Gebäudeteile dürfen diese Baugrenze nicht überschreiten.

Dadurch können klare Regelungen u.a. für Baumaßnahmen sowie hochbauliche Nebenanlagen oder Werbeanlagen innerhalb überbaubarer und nicht überbaubarer Grundstücksflächen getroffen werden.

2.3 Flächen für Versorgungsanlagen

Zur textlichen Festsetzung 2.1.:

Im Rahmen der Beteiligung der Versorgungsunternehmen sowie der sonstigen Behörden zum Vorwurf des Bebauungsplans hat sich herausgestellt, dass für einen Teilbereich des Geltungsbereiches des Bebauungsplangebietes JOV 569 an der Ladestraße eine ausreichende Löschwasserversorgung nicht besteht.

Entsprechend der Stellungnahme des Amtes für Brandschutz, Rettungsdienst und Katastrophenschutz ist der Löschwassergrundschutz für das angrenzende Bauvorhaben der Erweiterung der Erfurter Teigwaren GmbH (Bebauungsplanverfahren JOV 592) abgesichert. Die Gewährleistung des Löschwassergrundschutzes ist hoheitliche Aufgabe der Kommune. Auf Grund der unzureichenden Löschwasserversorgung sollte laut Stellungnahme des Amtes für Brandschutz, Rettungsdienst und Katastrophenschutz daher im Bereich der Ladestraße eine entsprechende Fläche für die Errichtung von Anlagen zur Löschwasserbereitstellung vorgesehen werden.

Aus diesem Grund wurde im Bebauungsplan im Bereich der Ladestraße eine Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung "LW" Löschwasser (Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB) festgesetzt. Entsprechend der Forderung des Amtes für Brandschutz, Rettungsdienst und Katastrophenschutz muss unter Hinzuziehung bestehender Löschwasserhydranten das Fassungsvermögen des Löschwasserreservoirs mindestens 100,00 m³ Wasser zur Gewährleistung des Löschwassergrundschutz von 96 m³/H auf die Dauer von 2 Stunden aufweisen.

Bei der betroffenen Fläche handelt es sich um ein städtisches Grundstück. In Anbetracht der Genehmigungsfähigkeit von Bauvorhaben gemäß § 34 BauGB i.V. § 30 Abs. 3 BauGB ist aus diesem Grund kurzfristig zur Gewährleistung des Löschwassergrundschutzes das Löschwasserreservoir herzustellen.

Für die Erschließung des Gebietes werden weiterhin Flächen für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Elektrizität (Trafo-Standorte im Bestand) festgesetzt. Neben verschiedenen kundeneigenen Stationen (nicht im Plan dargestellt) sollen die Stationen im nördlichen Bereich der Eugen-Richter-Straße, der Ladestraße, am Heckerstieg (z.Z. außer Betrieb), am Poeler Weg sowie Am Kühlhaus auch zukünftig die Versorgung des Gewerbegebietes sicherstellen.

2.4 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Zur textlichen Festsetzungen 3.1. bis 3.3.:

Mit dem Bebauungsplan werden keine Eingriffe durch die Bauleitplanung hervorgerufen, die nicht bereits auf der Grundlage des § 34 BauGB zulässig gewesen wären oder bereits umgesetzt wurden (vgl. hierzu Punkt 1.5.4 sowie Punkt 3 der Begründung). Die zeichnerisch festgesetzten Baumpflanzungen im Bereich der nördlichen Eugen-Richter-Straße sollen einer Aufwertung der Grünverbindung bzw. Wegebeziehung zum Naherholungsgebiet Nordstrand dienen.

Da bereits schon Lederhülsenbäume in der Eugen-Richter-Straße vorhanden sind, sollen hier weitere Bäume dieser Art angepflanzt werden, um einen Alleecharakter des östlichen Straßenraums der Eugen-Richter-Straße auszuformen.

In den anderen Straßen sowie auf den Baugrundstücken soll Spitzahorn gepflanzt werden.

2.5 Verwendungsverbot bestimmter luftverunreinigender Stoffe

Zu der textlichen Festsetzungen 4.1:

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 ausgeglichener CO₂-Bilanz bei der thermischen Verwertung wurde im Bauleitplanverfahren damit berücksichtigt.

Im Bereich der Eugen-Richter-Straße 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.

2.6 Gestalterische Festsetzungen / Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Zur Festsetzung 5.1.:

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. Standplätze für bewegliche Abfallbehälter müssen mindestens 1,50 m von der Straßenbegrenzungslinie bzw. der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt eingeordnet werden und sind einzugrünen.

Zur Festsetzung 5.2.:

Masten und Antennenanlagen mit einer Gesamthöhe von mehr als 2,00 m über dem Gebäudefirst beeinträchtigen das städtebauliche Erscheinungsbild. Aus diesem Grund sollen Masten und Antennenanlagen mit einer Gesamthöhe über dem Gebäudefirst von mehr als 2,00 m ausnahmsweise sowie mit einer Gesamthöhe über dem Gebäudefirst von mehr als 5,00 m nicht zulässig sein.

Freistehende Masten und Antennenanlagen sind lediglich ausnahmsweise zulässig. Mit dem Ausnahmevorbehalt soll gewährleistet werden, dass keine unerwünschte Häufung entsteht und damit das städtebauliche Erscheinungsbild, insbesondere in den Bereichen der Hauptverkehrsstraßen, beeinträchtigt wird.

Zur Festsetzung 5.3.:

Mit der Regelung der 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 vermeiden werden.

Zur Festsetzung 5.4.:

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.

2.7 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 JOV 569 zu. Die untere Naturschutzbehörde hat nach Antragstellung mit Schreiben vom 11.08.2009 eine Befreiung für die Erstellung eines Grünordnungsplanes erteilt (siehe Anlage).

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 Entwicklung eines 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, da der Bebauungsplan lediglich Regelungen zur Art der baulichen Nutzung angibt und die Flächen bereits, mit Ausnahme des Sportplatzes und der Kindertagesstätte, vollständig bebaut bzw. versiegelt sind. 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.

Das Bebauungsplanverfahren JOV 569 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.

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

4. Erschließung und Folgekosten

Wie im Punkt 1.5.3 bereits dargestellt, ist das Plangebiet vollständig erschlossen. Erschließungsanlagen bzw. (öffentliche) Straßenverkehrsflächen werden mit Ausnahme der bestehenden Versorgungsanlagen Elektrizität (Trafo) und der Löschwasserversorgung mit dem Bebauungsplan nicht festgesetzt.

Ausbau der Eugen-Richter-Straße

Die Eugen-Richter-Straße unterquert an zwei Stellen die Eisenbahnlinie. Damit bestehen verkehrliche und städtebauliche Einschränkungen für die Nutzbarkeit und Erreichbarkeit von angrenzenden Flächen. Dies wirkt sich insbesondere auf die Erschließung des Naherholungsgebietes Nordstrand aus.

Seitens der Vertreter der Deutsche Bahn AG und der Stadtverwaltung wurde in einer Beratung am 12.02.2009 die Option der Zusammenführung der beiden Eisenbahnüberführungen in eine neue bzw. vergrößerte Eisenbahnüberführung erörtert.

Langfristiges städtebauliches und verkehrsplanerisches Ziel ist die Verbreiterung des Rad- und Gehweges an der Ostseite der Eugen-Richter-Straße auf insgesamt 3,50 m Breite und eine sichere und benutzerfreundliche Fußgängerquerung von der Roßlauer Straße (Verbindung Magdeburger Allee - Johannesplatz durch die Kleingartenanlagen "Dahlie" und "Reseda") über die Eugen-Richter-Straße zum Freizeit- und Naherholungszentrum Nordstrand bzw. Strandbad Nordstrand. Ebenfalls soll die Bushaltestelle "Stöberhaus" aufgewertet und zukünftig einen überdachten Wartebereich erhalten.

Um diese Optionen (Neubau EÜ und Bündelung bzw. Verlegung der Verkehrsführung auf den südlichen Strang der Eugen-Richter-Straße sowie den Ausbau des Rad-Gehweges und der Ausbau der Bushaltestelle vor dem Gebäude der Stadtwirtschaft) langfristig zu gewährleisten, wurde im nördlichen Teil des GE 1 Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB), zeichnerisch festgesetzt.

Am Kühlhaus und Poeler Weg

Die Straßenräume der Straßen Am Kühlhaus und dem Poeler Weg weisen teilweise Engstellen auf bzw. es befinden sich notwendige Verkehrsflächen auf privaten Grundstücksteilen. Diese Teilflächen sind auf Grund der aktuellen Rechtslage nach § 34 BauGB Teilflächen der Baugrundstücke. Dort können daher Nebenanlagen oder auch Werbeanlagen o.ä. errichtet werden. Da diese Teilflächen der Baugrundstücke für einen späteren Ausbau der Straßen benötigt werden, werden diese als Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB), festgesetzt.¹²

Ausbau und Sicherung des Bahnanschlusses in der Ladestraße

Der Bahnanschluss der Anschlussbahn (Erfurter Bahn) für das historische Gewerbegebiet Ladestraße ist zur Zeit aus betrieblichen Gründen stillgelegt. Um langfristig die Option für einen Bahnanschluss im Bereich der Ladestraße zu erhalten, werden die Gleistrassen ebenfalls als Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB), festgesetzt.

¹² Eine Festsetzung nach Nr. 10 kommt nur in Betracht, wenn nach den ohne eine solche Festsetzung anzuwendenden bauplanungsrechtlichen Zulässigkeitsvorschriften (auf Grund der Festsetzungen des betreffenden Bebauungsplans oder nach § 34 oder § 35 BauGB) eine Bebauung der betreffenden Fläche möglich wäre.
Ernst/Zinkahn / Bielenberg BauGB Kommentar § 9 RN 96

Erschließungskosten

Die Planung stellt eine Angebotsplanung ohne Bauverpflichtung dar. Mit Ausnahme der notwendigen Herstellung der Versorgungsanlage bzw. Anlage für die Löschwasserbereitstellung sowie der geplanten Verbreiterung des Rad-Gehweges ergeben sich allein aus dem Bebauungsplan noch keine finanziellen Auswirkungen für die Landeshauptstadt Erfurt.

5. Kennzeichnungen

Ein Bebauungsplan hat (grundsätzlich) nur die Probleme zu lösen, die er aufwirft.¹³ 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.

Seitens des zuständigen Referates im Thür. Ministerium Bau und Verkehr wird diese in der Kommentierung herrschende Rechtsauffassung geteilt.

Selbst im Falle der Neuausweisung von Baugebieten müsste die Gemeinde einen vorhandenen Verdacht nur so weit aufklären, dass eine abschließende Entscheidung über die geplante Nutzung möglich ist.¹⁴ Die geplante Nutzung muss realisierbar sein, d.h. eine der im GE zulässigen Nutzungen muss realisierbar sein.

Die Neuausweisung eines GE ist vor diesem Hintergrund nur dann ausgeschlossen, wenn nach dem Kenntnisstand zu befürchten wäre, dass die vermutete oder bekannte Bodenkontamination eine plangemäße Nutzung d.h. jegliche GE-Nutzung aus dem breiten Spektrum ausschließt (selbst versiegelte, wenig schutzwürdige Lagerflächen o.ä.).

Dies ist in einem GE insbesondere bei der vorliegenden Verdachtslage nicht zu vermuten. Alle bekannten Verdachtsmomente bezüglich bestehender Bodenbelastungen sind im Plan offengelegt. Der Hinweiszweck wird damit gleichermaßen erfüllt.

Im vorliegenden Fall wird durch die Festsetzungen des einfachen Bebauungsplanes 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.

¹³ Vorgefundene Immissionsbelastungen die der Planung nicht zugerechnet werden können, müssen von Ihr nicht einer Lösung zugeführt werden.

Ernst/Zinkahn Bielenberg BauGB Kommentar §1 Rn 240

¹⁴ VGH Baden-Württemberg, Urteil v. 7.5.99 - S 1265/98

Bodenverunreinigungen

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

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 der unteren Bodenschutzbehörde, Umwelt- und Naturschutzamt der Stadt Erfurt 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 imitierende 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.

Anschlussbahnen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich Eisenbahnanlagen der Anschlussbahn (Erfurter Bahn). Der Hinweis wird gegeben, da bei der Errichtung sonstiger baulicher Anlagen in, zwischen, unter, über oder neben den Gleisen von Anschlussbahnen bis zu einem Abstand von 30 m gemäß § 6 Bau- und Betriebsordnung von Anschlussbahnen (BOA) die Zustimmung des Landesbevollmächtigten für Bahnaufsicht des Freistaates Thüringen einzuholen ist.

7. Nachrichtliche Übernahme

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes vorhandenen Einzeldenkmale wurden in der Planzeichnung gekennzeichnet. Nähere Erläuterungen siehe Punkt 1.4.7 Denkmalrecht.

8. Anhang

Verzeichnis der Abbildungen:

Seite 4: Auszug aus der Stadtkarte Luftbild Erfurt

Seite 6: Stadtverwaltung Erfurt / Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung,
Auszug aus dem FNP

Seite 12: Stadtverwaltung Erfurt / Umwelt- und Naturschutzamt,
Auszug aus der Übersicht der Klimazonen

9. Anlagen

- Erfurter Sortimentsliste (Auszug aus dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Landeshauptstadt Erfurt Stand 18.02.2009)
- Flurstücke
- Befreiung von der Erstellung eines Grünordnungsplanes für den Bebauungsplan JOV 569 (Schreiben der unteren Naturschutzbehörde vom 11.08.2009)

Anlage:

Erfurter Sortimentsliste	
Zentrenrelevante Sortimente	
Nahversorgungsrelevante Sortimente (in der Regel zentrenrelevant)	
Drogeriewaren, Parfümerie- und Kosmetikartikel Getränke Nahrungs- und Genussmittel Pharmazeutika, Reformwaren Schnittblumen Zeitungen / Zeitschriften	
Bekleidung Bettwäsche Bild- und Tonträger Bilderrahmen Bücher Büromaschinen Camping und Zubehör Computer und Zubehör Elektrokleingeräte Fahrräder und Zubehör Fotoausrüstung und Zubehör Gardinen Geschenkartikel Glas/Porzellan/Keramik Handarbeitsbedarf/Kurzwaren/Meterware Stoffe / Wolle Haushaltswaren (Küchenartikel und -geräte - ohne Elektrokleingeräte; Messer, Scheren, Besteck, Eimer, Wäscheständer, -körbe, Besen, Kunststoffbehälter, -schüsseln)	Heimtextilien, Dekostoffe, Haus- und Tischwäsche Hörgeräte Kunstgewerbe / Bilder Lederwaren/Taschen/Koffer/Regenschirme Musikinstrumente und Zubehör Optik, Augenoptik Papier, Bürobedarf, Schreibwaren Sanitätsbedarf Schuhe Spielwaren Sportartikel / -geräte (ohne Sportgroßgeräte) Sportbekleidung Sportschuhe Telekommunikation und Zubehör Teppiche (Einzelware) Uhren/Schmuck Unterhaltungselektronik und Zubehör Waffen, Jagdbedarf Wäsche/Miederwaren/Bademoden

Erfurter Sortimentsliste	
Nicht zentrenrelevante Sortimente	
Bauelemente, Baustoffe Bettwaren/Matratzen Bodenbeläge, Teppiche (Auslegware) Büromöbel Eisenwaren / Beschläge Elektrogroßgeräte Elektroinstallationsmaterial Erotikartikel Farben/Lacke Fliesen Gartenbedarf/-geräte (auch Terrakotta, Gartenhäuser) Gartenmöbel	Kamine/Kachelöfen Kfz-Handel Kfz- und Motorradzubehör Kinderwagen Küchenmöbel Leuchten Maschinen/Werkzeuge (auch Gartenmaschinen wie Rasenmäher, Wasserpumpen) Möbel Pflanzen/Samen Rollläden/Markisen Sanitärbedarf Tapeten Zoologischer Bedarf

Die Erfurter Sortimentsliste (Stand 18.02.2009) wurde als Bestandteil des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes vom Stadtrat am 29.04.2009 (Drucksachen-Nr. 0252/09) beschlossen.

Anlage:

Flurstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans JOV 569:

Gemarkung		Flur		Flurstück
EFT		42		1/21
EFT		42		1/23
EFT		50		25/5 (Teilfläche)
EFT		50		26/1
EFT		50		26/2 (Teilfläche)
EFT		51		1/3 (Teilfläche)
EFT		51		9/2
EFT		51		9/3
EFT		51		34/6
EFT		51		34/8
EFT		51		34/9
EFT		51		34/12
EFT		51		34/13
EFT		51		35/2
EFT		51		35/4
EFT		51		35/6
EFT		51		40/1
EFT		51		40/2
EFT		51		304/37
EFT		51		305/37
EFT		52		3/4
EFT		52		3/5
EFT		52		12/5
EFT		52		12/6
EFT		52		12/10
EFT		52		12/11
EFT		52		12/12
EFT		52		12/13
EFT		52		12/15
EFT		52		12/16
EFT		52		12/17
EFT		52		12/18
EFT		52		13/6
EFT		52		13/8
EFT		52		13/10
EFT		52		13/11
EFT		52		13/12
EFT		52		13/13 (Teilfläche)
EFT		52		14/8

Gemarkung		Flur		Flurstück
EFT		52		14/10
EFT		52		14/11
EFT		55		14/12
EFT		55		14/13

Begründung des einfachen Bebauungsplans JOV569 "Eugen-Richter-Straße und Heckerstieg / Schlachthofstraße"

EFT		55		14/14
EFT		55		14/15
EFT		55		17/4
EFT		55		17/5 (Teilfläche)
EFT		55		17/6
EFT		55		17/7
EFT		55		23/8
EFT		55		23/10
EFT		55		23/11
EFT		55		24/2
EFT		55		86/23 (Teilfläche)
EFT		55		7/5
EFT		55		7/9
EFT		55		7/10
EFT		55		7/12
EFT		55		8/3
EFT		55		9/31
EFT		55		9/32
EFT		55		9/34
EFT		55		9/35
EFT		55		9/36
EFT		55		9/37
EFT		55		9/38
EFT		55		10/4 (Teilfläche)
EFT		55		10/11
EFT		55		10/16
EFT		55		10/21
EFT		55		10/25 (Teilfläche)
EFT		55		10/27
EFT		55		10/28
EFT		55		10/29
EFT		55		10/30 (Teilfläche)
EFT		55		10/33
EFT		55		14/1
EFT		55		14/4
EFT		55		67/10 (Teilfläche)
EFT		56		31/33 (Teilfläche)
EFT		56		31/35 (Teilfläche)
ILV		5		13/1 (Teilfläche)

Anlage:

Umwelt- und Naturschutzamt
Amtsleiter

Mitteilung an

Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung
Herr Börsch

Vorab per Fax: 3909

61-Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung					WV
12. AUG. 2009 <i>2223</i>					Ter. Stadtverwaltung Erfurt
					VzU
					Z.d.A.
00	01	02	03	04	Datum und Zeichen Ihres Schreibens
					Mein Zeichen / Absenkszeichen
					Beauftragter
					Köhler
					Telefon / Fax
					6552566 / 2609

11.08.2009

B-Plan JOV 569 "Eugen-Richter-Straße und Heckerstieg / Schlachthofstraße" - Antrag des Amtes für Stadtentwicklung und Stadtplanung auf Befreiung von der Erstellung eines Grünordnungsplanes vom 15.07.2009

Sehr geehrter Herr Börsch,

die Befreiung von der Erstellung eines Grünordnungsplanes entsprechend § 5 Abs. 3 ThürNatG wird für den Bebauungsplan JOV 569 seitens der unteren Naturschutzbehörde erteilt.

Begründung

Nach § 5 Abs. 1 ThürNatG ist im Zusammenhang mit der Erstellung eines Bebauungsplanes die Erarbeitung eines Grünordnungsplanes erforderlich, welcher die für den Planungsraum örtlichen Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele von Natur und Landschaft darstellt. Nach § 5 Abs. 3 ThürNatG kann von der Erstellung eines Grünordnungsplanes abgesehen werden, wenn die Ziele und Grundsätze des Naturschutzes durch vorliegende Planungskonzeptionen gewährleistet werden können. Entsprechend den Ausführungen in den Antragsunterlagen wird der Bebauungsplan keine erheblichen Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereiten, da der nach § 13 BauGB aufgestellte Bebauungsplan lediglich der Bestandssicherung sowie der Definition von Nutzungsarten dient. Der Baumbestand wurde im Bebauungsplan zum Erhalt festgesetzt und unterliegt somit ausnahmslos dem Schutz der Baumschutzsatzung der Landeshauptstadt Erfurt. Im Bebauungsplan wurden grundlegende Aussagen zur grünordnerischen Struktur des Bebauungsplangebietes getroffen. Somit sind die grünordnerischen Belange im Bebauungsplan JOV 569 ausreichend dargestellt und bedürfen keiner separaten Behandlung im Grünordnungsplan.

Mit freundlichen Grüßen


Lummitsch
amt. Amtsleiter