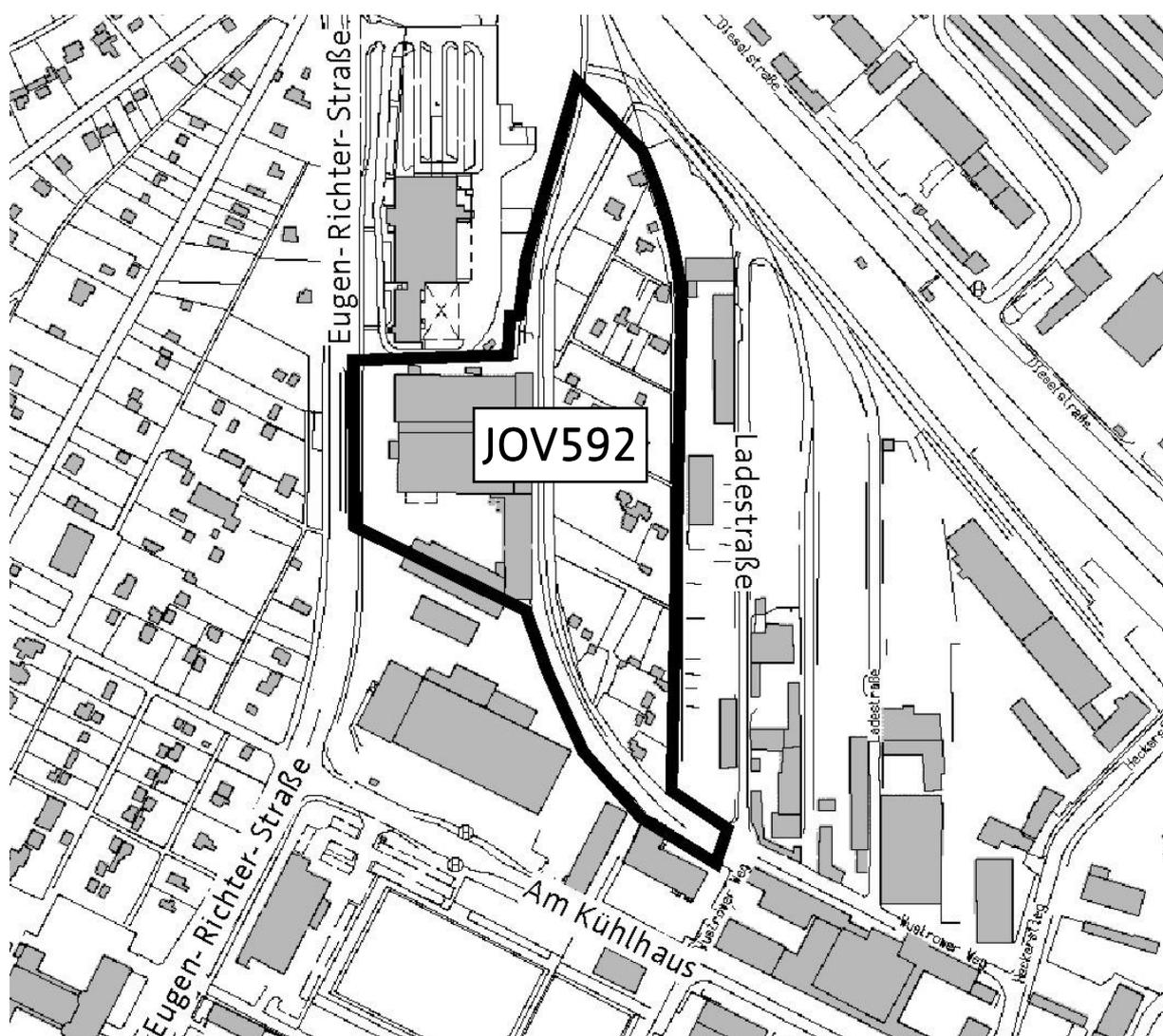


# Bebauungsplan JOV 592

## "Eugen-Richter-Straße / Ladestraße"

### Begründung



## Impressum



Amt für Stadtentwicklung  
und Stadtplanung

**Bearbeiter**  
Herr Semler

**Prüfer**  
Herr Eichenberg

**Datum**  
03.11.2010

## INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
<b>1. Allgemeine Begründung</b> .....	3
1.1 Planerfordernis.....	3
1.2 Verfahren.....	3
1.3 Geltungsbereich.....	4
1.4 Übergeordnete Planung.....	5
1.4.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung.....	5
1.4.2 Flächennutzungsplan.....	5
1.4.3 Verbindliche Bauleitplanung.....	6
1.4.4 Sanierungssatzung.....	7
1.4.5 Bodenordnung.....	7
1.5 Bestandsdarstellung.....	7
1.5.1 Lage des Geltungsbereiches.....	7
1.5.2 Eigentumsverhältnisse / Aktuelle Nutzung.....	7
1.5.3 Technische Infrastruktur.....	8
1.5.4 Umweltsituation (Boden, Klima, Wasser).....	9
1.6 Planungsziele.....	10
<b>2. Begründung der Festsetzungen</b> .....	10
2.1 Art der baulichen Nutzung.....	10
2.2 Maß der baulichen Nutzung.....	11
2.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Baugrenzen.....	13
2.4 Flächen für die Abwasserbeseitigung einschließlich der Rückhaltung von Niederschlagswasser.....	13
2.5 Grünordnerische und landschaftspflegerische Festsetzungen sowie Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	13
2.6 Verwendungsverbot bestimmter luftverunreinigender Stoffe.....	15
2.7 Gestalterische Festsetzungen / Bauordnungsrechtliche Festsetzungen.....	16
<b>3. Umweltbelange</b> .....	16
<b>4. Erschließung</b> .....	17
<b>5. Kennzeichnungen</b> .....	17
<b>6. Hinweise</b> .....	19
<b>7. Flächenbilanz und Folgekosten</b> .....	20
<b>8. Anhang / Verzeichnis der Abbildungen</b> .....	20
<b>9. Anlagen</b> .....	21

## **1. Allgemeine Begründung**

### **1.1. Planerfordernis**

Die Erweiterung eines bestehenden Gewerbebetriebes, der Erfurter Teigwaren GmbH, im Bereich der Kleingartenanlage "Vergissmeinnicht" macht die Aufstellung eines Bebauungsplans zur Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen erforderlich.

Die städtebauliche Planung verfolgt dabei folgende Zielstellung:

- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung der Erfurter Teigwarenfabrik GmbH im Bereich einer Kleingartenanlage.
- Langfristige Sicherung des Bahnanschlusses des Gebietes "Ladestraße" durch Freihaltung der Gleistrassen von Bebauung.
- Sicherung des Gewerbebereiches "Ladestraße" für produzierende Gewerbebetriebe und dienstleistungsorientierte Handwerksbetriebe.
- Verhinderung unerwünschter Entwicklungen insbesondere durch die Steuerung der Zulassung von zentrenrelevanten Einzelhandelsbetrieben und Vergnügungstätten.

### **1.2 Verfahren**

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans JOV 569 "Eugen-Richter-Straße und Heckerstieg / Schlachthofstraße" Nr. 034/2007 vom 28.02.2007 (veröffentlicht im Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt Nr. 6 vom 07.04.2007) eingeleitet.

Der Beschluss über die Billigung des Vorentwurfes sowie die frühzeitige Bürgerbeteiligung des Bebauungsplans JOV 569 "Eugen-Richter-Straße und Heckerstieg / Schlachthofstraße" wurde in der Sitzung des Stadtrates am 28.05.2008 (Beschluss Nr. 099/2008) gefasst. Die Auslegung erfolgte vom 23.06.2008 bis zum 25.07.2008. Die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sowie der anerkannten Naturschutzverbände erfolgte mit Schreiben vom 17.06.2008 bis zum 25.07.2008.

Mit dem Bebauungsplanentwurf JOV 592 wurden die für die Betriebserweiterung der Erfurter Teigwaren GmbH notwendigen Grundstücke bzw. Grundstücksflächen aus dem Geltungsbereich des zur Aufstellung beschlossenen Bebauungsplans JOV 569 herausgelöst und in einem eigenständigen Bauleitplanverfahren städtebaulich neu geordnet. Der Vorentwurf des Bebauungsplans JOV 569 setzte die Fläche des vorliegenden Entwurfes des Bebauungsplans JOV 592 bereits als Gewerbegebiet fest, sodass in diesem Planverfahren auf eine erneute frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit bzw. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange verzichtet werden kann.

Am 29.10.2008 wurde in der Stadtratssitzung die Änderung des Aufstellungsbeschlusses des Bebauungsplans JOV 569 (Beschluss Nr. 000220/08) beschlossen sowie der Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans JOV 592 "Eugen-Richter-Straße / Ladestraße" und die Billigung und öffentliche Auslegung (Beschluss Nr. 000221/08) gefasst. Beide Beschlüsse wurden im Amtsblatt der Stadt Erfurt Nr. 20/2008 am 07.11.2008 veröffentlicht.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB, die Beteiligung von anerkannten Naturschutzverbänden und Vereinen nach § 45 ThürNatG bzw. die innergemeindliche Beteiligung von Ämtern der Stadtverwaltung Erfurt zum Entwurf des Bebauungsplans JOV 592 erfolgte mit Schreiben vom 10.11.2008.

Die öffentliche Auslegung des Entwurfes des Bebauungsplans JOV592 erfolgte im Bauinformationszentrum der Stadtverwaltung, Löberstraße 34 sowie im Internet in der Zeit vom 17.11.2008 bis zum 19.12.2008.

### 1.3 Geltungsbereich



ungefähre Lage des Geltungsbereiches in der Stadt

Das Gebiet des Bebauungsplans JOV 592 wird umgrenzt:

im Norden: Teilflächen der ehemaligen Gleisanlagen der Flurstücke 10/4, 66/10 und 67/10 der Gemarkung Erfurt, Flur 55 sowie des Flurstücks 86/23 der Gemarkung Erfurt, Flur 52

im Osten: östliche Flurstücksgrenze des Flurstücks 12/2 (Kleingartenanlage "Vergissmeinnicht") und Wustrower Weg

im Süden: ehemalige Gleisanlage Flurstück 13/13 der Gemarkung Erfurt, Flur 52

im Westen: Eugen-Richter-Straße

Der Wahl des Geltungsbereiches liegen folgende Überlegungen zugrunde:

- Auf den Flächen des Geltungsbereiches des Bebauungsplans soll die Betriebserweiterung der Erfurter Teigwaren GmbH vorgenommen werden. Dies betrifft bereits das Grundstück der bestehenden Produktion sowie die Grundstücke bzw. Grundstücksteilflächen für den Neubau der Produktionsanlagen. Konkrete Planungen hierfür liegen bereits vor.

Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 34.370 m<sup>2</sup> (3,4 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 JOV 592 befindet, als Siedlungsfläche im Siedlungsbereich der Landeshauptstadt Erfurt.

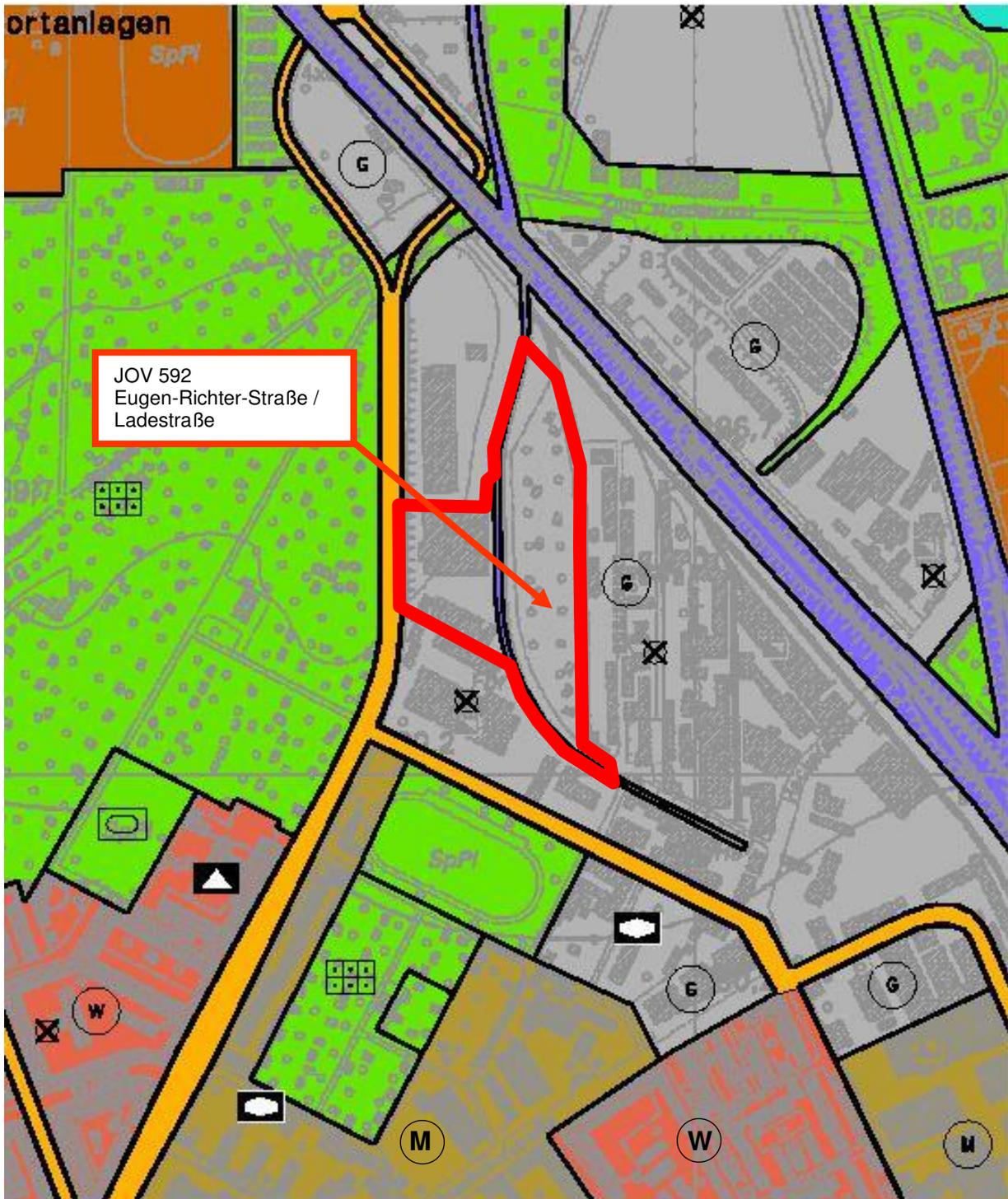
Da es sich bei dem Plangebiet bereits um ein bestehendes integriertes Gewerbegebiet handelt, steht die Planung im Einklang mit den im Regionalen Raumordnungsplan Mittelthüringen unter Punkt 4 Wirtschaft (siehe Punkt 4.2.2 Wirtschaftsnahe Infrastruktur, Punkt 4.2.4 Konversion, Punkt 4.3.1 Verarbeitendes 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 gewerblich genutzte Baufläche "G" dar.

Der Bebauungsplan JOV 592 ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.



Auszug aus dem Flächennutzungsplan

### 1.4.3. Verbindliche Bauleitplanung

Der Bebauungsplan JOV 592 grenzt im Süden, Osten und im Norden an den in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan JOV 569 "Eugen-Richter-Straße und Heckerstieg / Schlachthofstraße" an, der für diese Bereiche ebenfalls gewerbliche Bauflächen (Gewerbegebiete) festsetzt.

#### **1.4.4. Sanierungssatzung**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans JOV 592 befindet sich im Geltungsbereich der Sanierungssatzung "Äußere Oststadt" KRV 421, Stadtratsbeschluss vom 20.12.1995 (Beschluss Nr. 328/95), Veröffentlichung im Amtsblatt am 02.11.1996.

Die Sanierung wird im Vollverfahren durchgeführt, die Besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften gemäß §§ 152 - 156a BauGB finden Anwendung.

Der Bebauungsplan JOV 592 konkretisiert für diesen Bereich die Sanierungsziele.

#### **1.4.5. Bodenordnung**

Der Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans JOV 592 befindet sich in einem Bereich, für den eine Umlegung gemäß § 46 BauGB angeordnet wurde.

Dieser Beschluss wurde im Rahmen des Aufstellungsbeschlusses JOV 569 "Eugen-Richter-Straße und Heckerstieg / Schlachthofstraße" Nr. 034/2007 vom 28.02.2007 (veröffentlicht im Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt Nr. 6 vom 07.04.2007) gefasst.

### **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 über die Eugen-Richter-Straße sowie über die Straße Am Kühlhaus und Wustrower Weg sowie die Ladestraße.

Nordwestlich der Eugen-Richter-Straße befinden sich eine Kleingartenanlage 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 befinden sich gewerbliche Flächen am Heckerstieg.

#### **1.5.2 Eigentumsverhältnisse / Aktuelle Nutzung**

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplans vorhandenen Grundstücke befinden sich im Eigentum der Landeshauptstadt Erfurt (z.B. Flächen an der Eugen-Richter-Straße) sowie der Erfurter Bahn (ehemals Erfurter Industriebahn). Das Flurstück der ehemalige Kleingartenanlage wurde zwischenzeitlich von der Erfurter Teigwaren GmbH erworben.

Aktuelle Nutzungen im Geltungsbereich sowie auf direkt angrenzenden Flächen:

- Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich die bestehenden Produktionsanlagen der Erfurter Teigwaren GmbH. Des Weiteren befindet sich dort die Kleingartenanlage "Vergissmeinnicht" sowie ein Grundstück, auf dem sich bis vor Kurzem ein Gleis der Anschlussbahn zum Kühlhaus befand. Die Kleingartenanlage wurde 1920 gegründet. Eine Kündigung des Pachtverhältnisses wurde Ende 2008 vorgenommen. Die Fläche der Kleingartenanlage ist mittlerweile beräumt.
- Im direkten Anschluss an den Geltungsbereich des Bebauungsplans an der Eugen-Richter-Straße befinden sich ein Gebäude der Stadtwerke Erfurt mit Verwaltungsnutzung, das "Stöberhaus", weitere Nutzungen der Stadtwirtschaft und der Thüringer Umwelttechnik (TUT) sowie das Grundstück mit Produktionsanlagen und Werksverkauf mit Cafe der Backstube Siebrecht.
- In der Straße Am Kühlhaus befindet sich weiterhin der Einzelhandelsbetrieb Metzen (Verkauf von Rest- und Sonderposten). Das Areal des Kühlhauses ist brachgefallen, nach Inaugenscheinahme 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 Verladerrampe. Der Bahndamm ist stark begrünt.
- Im inneren Bereich der Ladestraße 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 die Straße Am Kühlhaus / Wustrower Weg an das überörtliche Hauptverkehrsnetz sehr gut erschlossen.

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.

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

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.

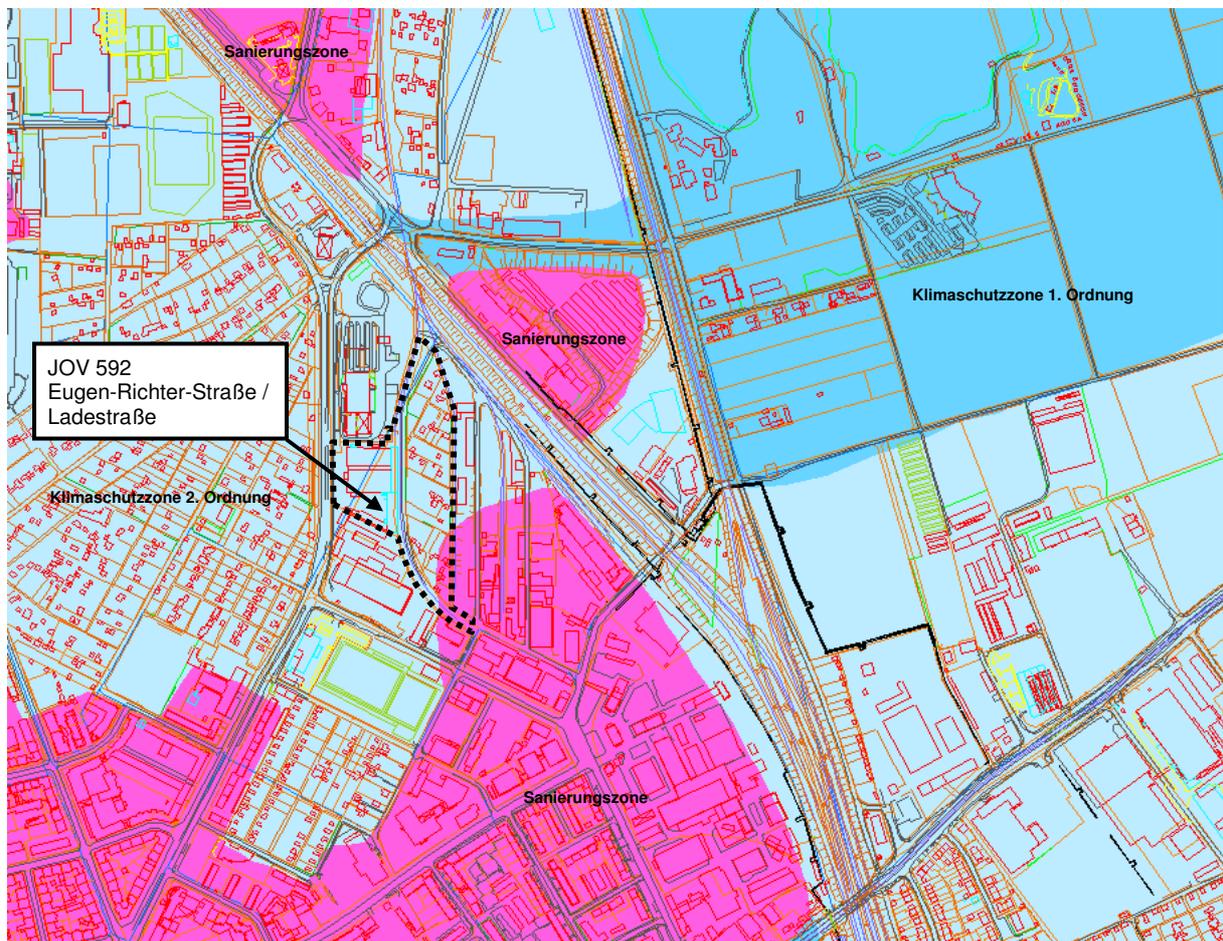
Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich der Fernwärmesatzung. Nach § 5 dieser Satzung besteht ein Anschluss- und Benutzungszwang, wenn das Grundstück durch eine betriebsfertige Fernwärmeleitung erschlossen wird. Der Anschluss des Grundstückes der Erfurter Teigwaren GmbH erfolgt über die oberirdische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

tergeführt 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 ein 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)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich überwiegend in der Klimaschutzzone 2. Ordnung.



**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

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich größere zusammenhängende unversiegelte Flächen im Bereich der Kleingartenanlage und unversiegelte Wege und die ehemalige Gleisanlage. Ansons-

ten ist die Fläche im Bereich der bestehenden Betriebsanlage der Erfurter Teigwaren GmbH bereits stark versiegelt.

Die mittlerweile beräumte Kleingartenanlage "Vergissmeinnicht" bestand seit 1920. Ungeachtet dessen wurde zu Ende des 19. Jahrhunderts und zu Beginn des 20. Jahrhunderts in dem gesamten Bereich der Eugen-Richter-Straße Kiesabbau betrieben. Das verfüllte Stoffinventar weist Altlasten (Schlacke etc.) auf. Nähere Aussagen hierzu werden in dem beiliegenden Gutachten getroffen.

Angrenzend an den Geltungsbereich wurden Flächen mit Altlastenverdacht lokalisiert. Innerhalb des Geltungsbereiches können auf Grund der Vornutzung (Kiesabbau und Wiederauffüllung mit unbekanntem Stoffinventar) Altlasten nicht ausgeschlossen werden.

Der Grundwasserspiegel steht im Plangebiet bei einem Horizont von ca. 3,50 m bis 4,50 m unter Geländeoberkante an.

## **1.6 Planungsziele**

Städtebaulichen Ziele des Bebauungsplans JOV 592:

- Bauplanungsrechtliche Steuerung der Erweiterung eines Gewerbebetriebes auf die Flächen einer Kleingartenanlage.
- Langfristige Sicherung des Bahnanschlusses des Gebietes "Ladestraße" durch Freihaltung der Gleistrassen von Bebauung.
- Konkretisierung der Sanierungsziele durch den Bebauungsplan.

## **2. Begründungen der Festsetzungen**

### **2.1 Art der baulichen Nutzung**

Zur textlichen Festsetzung 1.1.2 bis 1.1.6:

Planerische Konzeption der Landeshauptstadt Erfurt ist es, mit dem 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 sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Einzelhandelsbetriebe.

Da der Ausschluss 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 ). Auf Grund der bestehenden Situation soll durch Ausnahmeregelung ein Verkauf von selbst aufgearbeiteten oder selbst produzierten Produkten ermöglicht werden.

Die Zweckbestimmung eines Gewerbebetriebes wird nach eben dieser Rechtsprechung durch den Ausschluss dieser Nutzungen nicht verletzt.

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 der Steuerung angelagerter Dienstleistungen und Randsortimente.

## **2.2. Maß der baulichen Nutzung**

Zur textlichen Festsetzung 2.1. bis 2.3.:

In dem Gewerbegebiet soll eine Regelung bezüglich der baukörpergleichen Ausformung der Gebäude durch die Festsetzung von maximalen Höhen baulicher Anlagen erfolgen. Dies umfasst die Gebäude bzw. Produktionsstätten inklusive der Aufbauten. Auf Grund der bestehenden Planungen zur Betriebserweiterung im Bereich der Kleingartenanlage "Vergissmeinnicht" wird von einer maximalen Höhe der baulichen Anlagen von ca. 32,00 m ausgegangen. Davon ausgehend wird diese Gebäudehöhe für den Bereich des Neubaus der Betriebserweiterung als Höchstmaß mit 32,00 m zeichnerisch festgesetzt.

Damit im Bereich der bestehenden Betriebsanlagen ebenfalls noch Spielraum für Erweiterungen der Siloanlagen bzw. sonstiger Produktionsstätten besteht, wird im Rahmen einer Ausnahmeregelung eine Abweichung von der mit 16,00 m festgesetzten Gebäudeoberkante ermöglicht. In 10 % der Fläche der überbaubaren Grundstücksfläche kann somit die maximal zulässige Gebäudehöhe von 32,00 m in Anspruch genommen werden. Vorgesehene Bezugsebene für die Höhenfestsetzungen, die sich auf bauliche Anlagen (Gebäude und Werbeanlagen) beziehen, ist die Geländehöhe 189,30 m NHN im Bereich der Eugen-Richter-Straße.

### **Grundflächenzahl (GRZ) - Baumassenzahl (BMZ)**

Die Festsetzung der zulässigen Grundflächenzahl GRZ 0,9 sowie der zulässigen Baumassenzahl BMZ 16,0 im Bebauungsplan übersteigt die Obergrenzen gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO.

Auf Grund der Regelungen gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO können die Obergrenzen überschritten werden, wenn

1. besondere städtebaulichen Gründe dies erfordern,
2. die Überschreitungen durch Umstände ausgeglichen sind oder durch Maßnahmen ausgeglichen werden, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt, nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden und die Bedürfnisse des Verkehrs befriedigt werden und
3. sonstige öffentliche Belange nicht entgegenstehen.

#### Besondere städtebauliche Gründe:

Bei dem Gewerbegebiet Eugen-Richter-Straße bzw. Ladestraße handelt es sich um ein überwiegend bebautes Gebiet sowie um eine hochwertige integrierte Gewerbefläche. Die Nachnutzung der Kleingartenanlage als gewerbliche Baufläche ermöglicht einen Recourcen schonenden Umgang mit dem Schutzgut Boden, da dadurch ein Neubau der gesamten Produktionsanlagen der Erfurter Teigwaren GmbH auf der "grünen Wiese" vermieden wird.

Die Überschreitung ist zudem auf Grund des konkreten Vorhabenbezugs erforderlich. Eine Reduzierung der überbauten Fläche ist auf Grund der notwendigen Größe der Betriebserweiterung der Erfur-

ter Teigwaren GmbH nicht möglich. Gleiches gilt für die vorgesehenen hochbaulichen Nebenanlagen, Erschließungsanlagen und Stellplatzanlagen.

Die Überschreitung der BMZ ergibt sich auf Grund der Höhe der Produktionsanlagen, bestehend aus den Siloanlagen (Rohstoffe), der Produktion und dem Hochregallager (fertige Produkte) und der jeweiligen Produktionsabläufe.

#### Ausgleich der Überschreitung der GRZ und BMZ

Eine vollständige Kompensation der Eingriffe bzw. der durch die Überschreitung der GRZ und BMZ bedingten erhöhten Eingriffe in Natur und Landschaft kann nicht auf dem Baugrundstück bzw. innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans umgesetzt werden.

Die ausgleichenden Umstände werden nach Absprache mit den zuständigen Fachbehörden sowie dem Vorhabenträger an anderer Stelle (nähere Ausführung dazu im Umweltbericht, im Grünordnungsplan sowie in der Begründung zu den grünordnerischen Festsetzungen) vorgesehen. Die Herstellung des Ausgleichs der Eingriffe durch die Erweiterung der Produktionsanlagen des Gewerbebetriebes im Bereich der Kleingartenanlage soll durch vertragliche Regelungen gemäß § 11 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 1 a Abs. 3 BauGB gesichert werden.

Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Arbeitsverhältnisse werden trotz der Überschreitung der BMZ und der GRZ eingehalten. Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt sind trotz der Erhöhung der Bodenversiegelung durch die Überschreitung der GRZ nicht zu erwarten, da auf Grund bestehender Bodenbelastungen eine Versiegelung zum Schutz vor Versickerung von Niederschlagswasser sinnvoll ist.

Die Belange des Verkehrs beziehen sich auf Anlieferung der Rohstoffe sowie den Abtransport der Fertigprodukte und die notwendige Zahl der Mitarbeiter- und Besucherstellplätze. Grundsätzlich ist eine Andienung des Gewerbegebietes bzw. des Gewerbebetriebes durch die Schiene möglich.

#### Sonstige öffentliche Belange:

Sonstige öffentliche Belange stehen dem Vorhaben bzw. den mit dem Vorhaben bedingten Überschreitungen der GRZ und der BMZ nicht entgegen.

### **2.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Baugrenzen**

Zur textlichen Festsetzung 3.1:

Die Festsetzung soll sicherstellen, dass insbesondere im Gewerbegebiet GE u.a. Produktionshallen oder Lagerhallen mit einer Länge von mehr als 50 m in offener Bauweise, d.h. mit seitlichen Grenzabstand, errichtet werden können.

Zur textlichen Festsetzung 3.2:

Überschreitungen der Baugrenzen, die durch technische oder gestalterische Anforderungen entstehen, sollen durch die textliche Festsetzung 3.2 ermöglicht werden.

Zur textlichen Festsetzung 3.3:

Da die überbaubare Grundstücksfläche sehr großzügig dimensioniert ist, soll durch diese Festsetzung verhindert werden, dass weitere hochbauliche Nebenanlagen (z.B. Einhausungen von Müllcon-

tainern, Abstellrichtungen etc.) innerhalb der nichtüberbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden. Gleichzeitig soll dadurch ein repräsentatives Vorfeld der Erfurter Teigwaren GmbH im Bereich der Eugen-Richter-Straße ermöglicht werden. Werbeanlagen, z.B. der Eigenwerbung der Teigwaren GmbH sowie Einfriedungen sind von der Regelung ausgenommen.

#### **2.4 Flächen für die Abwasserbeseitigung einschließlich der Rückhaltung von Niederschlagswasser**

Zur textlichen Festsetzung 4.1.:

Im nördlichen Geltungsbereich wird ein Regenrückhaltebecken festgesetzt (siehe textl. Festsetzungen Punkt 5.4.). Die Anlage dient zum Rückhalten von Niederschlagswasser, z.B. für eine zeitlich verzögerte Einleitung in das Abwasserkanalnetz sowie besteht hier die Möglichkeit der Nutzung als zusätzliches Löschwasserreservoir.

#### **2.5 Grünordnerische und landschaftspflegerische Festsetzungen sowie Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Zur textlichen Festsetzungen 5.1. bis 5.3:

Die zeichnerisch festgesetzten Baumpflanzungen im Bereich der nördlichen Eugen-Richter-Straße sollen für eine Aufwertung der Grünverbindung bzw. Wegebeziehung zum Naherholungsgebiet Nordstrand dienen. Auf Grund notwendiger betriebsbedingter Zu- und Abfahrten bzw. Zugänge können die zeichnerisch festgesetzten Baumstandorte verschoben werden.

Die Regelung bezüglich der Größe der Baumscheiben soll gewährleisten, dass die vorgesehenen großkronigen Laubbäume dort dauerhaft erhalten bleiben können.

Die an der Eugen-Richter-Straße bereits vorhandenen Lederhülsenbäume sollen ersetzt bzw. ergänzt werden. Für die anderen Bereiche soll Spitzahorn zur Verwendung kommen.

Zur textlichen Festsetzungen 5.4.:

Entsprechend dem Vorschlag des Grünordnungsplans soll im nördlichen Bereich ein naturnahes Standgewässer mit Regenrückhaltefunktion und einer entsprechenden Ufervegetation und zur Beschattung mit drei großkronigen Bäumen hergestellt werden. Das Standgewässer ist so herzurichten, dass eine ganzjährige Wasserhaltung gewährleistet wird.

Bei der in der Plandarstellung des Entwurfes als § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB gekennzeichneten Fläche handelt es sich insgesamt um ca. 681 m<sup>2</sup>.

Es ist eine Ufervegetation vorzunehmen, die den dortigen Standortansprüchen gerecht wird. Hierbei ist eine ausreichend große Anzahl von u.a. folgenden Wasserpflanzen in genügender Qualität zu verwenden.

<i>Segge in Arten</i>	<i>Froschlöffel</i>
<i>Binse in Arten</i>	<i>Igelkolben</i>
<i>Lilie in Arten</i>	<i>Hahnenfuß</i>
<i>Simse in Arten</i>	<i>Pfeilkraut</i>

Bei der Maßnahme sind sämtliche weitere Vorkehrungen, wie evtl. notwendige Schutzvorrichtungen, die notwendige Fertigstellungs-, Entwicklungs- und Unterhaltungspflege zu beachten.

Zur textlichen Festsetzungen 5.5.:

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurde eine Erfassung der Fledermäuse für die Erweiterung der Erfurter Teigwaren GmbH auf dem Grundstück der Kleingartenanlage angefertigt. Bei der geplanten Baumaßnahme gehen Nahrungshabitate und Quartiermöglichkeiten für Fledermäuse verloren.

Aus diesem Grund erfolgt in einem Teilbereich des Baugrundstückes eine Festsetzung, dass dort Fledermausquartiere vorzusehen sind. Entsprechende baulichen Vorkehrungen sind an den nach Osten sowie nach Westen orientierten Fassaden vorzusehen und jeweils 5 Nisthilfen anzubringen. Die exakte Lage ist mit der zuständigen Fachbehörde (Umwelt- und Naturschutzamt, untere Naturschutzbehörde) im Baugenehmigungsverfahren abzustimmen.

Weiterhin wird gemäß der Empfehlung der gutachterlichen Erfassung eine lineare Gehölzstruktur als Verbindungselement zwischen dem Betriebsgelände und dem Bahndamm vorgesehen. Dazu werden 6 Bäume im nördlichen Teil des Geltungsbereiches des Bebauungsplans zeichnerisch festgesetzt.

### **Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft**

Die Eingriffe in Natur und Landschaft, die durch die Erweiterung des Gewerbebetriebes auf der Fläche der Kleingartenanlage entstehen, müssen im Rahmen einer Biotopkartierung erfasst und ausgeglichen werden.

Die durch den vorliegenden Bebauungsplan festgesetzten Eingriffe werden durch den erstellten Grünordnungsplan bewertet und ein Kompensationsbedarf ermittelt.

Ungeachtet einer nicht bestehenden normativen Ausgleichspflicht wird in der Abwägung gegenüber anderen Belangen in Anbetracht des ökologischen Gesamtanspruchs an das Vorhaben ein weitestgehender Ausgleich bzw. Ersatz für die vorgenommenen Eingriffe als erforderlich angesehen.

Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans sind in der Sache mit den Festsetzungsvorschlägen des Grünordnungsplanes identisch.

Der Ausgleich bzw. Ersatz von baulichen Eingriffen wird entsprechend der Bilanzierung im Grünordnungsplan durch die im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen gewährleistet. Da die im Plangebiet für Ausgleichsmaßnahmen zur Verfügung stehenden Flächen nicht ausreichen, sind außerhalb des Eingriffsgebietes externe Maßnahmen erforderlich.

### **Zuordnung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen**

In der ergangenen Rechtsprechung ist neben der Festsetzung der Zuordnung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen alternativ die "Zuordnung" durch vertragliche Regelungen festgestellt worden. Maßgebend sei nicht das gewählte rechtstechnische Instrument sondern der tatsächliche Erfolg der jeweiligen Maßnahmen. Im Rahmen der abwägenden Entscheidung muss die Gemeinde davon ausgehen können, dass die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen auf diesem Weg umgesetzt werden können.

Die Herstellung des Ausgleichs der Eingriffe durch die Erweiterung der Produktionsanlagen des Gewerbebetriebes im Bereich der Kleingartenanlage, der extern hergestellt werden muss, soll durch vertragliche Regelungen gemäß § 11 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 1 a Abs. 3 BauGB gesichert werden.

Entsprechende vertragliche Regelungen zur Herstellung und Finanzierung der externen Ausgleichsmaßnahmen sind bis zur Planreife gemäß § 33 Abs. 1 BauGB bzw. bis zum Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan abzuschließen.

Auf Grund der vertraglichen Regelungen werden keine sonstigen Zuordnungsfestsetzungen notwendig.

## **2.6 Verwendungsverbot bestimmter luftverunreinigender Stoffe**

Zu der textlichen Festsetzungen 6.1:

Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich der Fernwärmesatzung. 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 CO<sub>2</sub>-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 Bahnlinie 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.

## **2.7 Gestalterische Festsetzungen / Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

Zur Festsetzung 7.1:

Bewegliche Abfallbehälter, die ungeordnet in den Bereichen zwischen den Gebäuden und der öffentlichen Straße stehen, beeinträchtigen das städtebauliche Erscheinungsbild des öffentlichen Raumes und der Vorgartenbereiche und sollen deshalb in die Gebäude integriert bzw. vor Einsicht aus dem öffentlichen Straßenraum geschützt werden. Standplätze für bewegliche Abfallbehälter müssen mindestens 5,00 m von der Straßenbegrenzungslinie bzw. der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt eingeordnet werden.

Zur Festsetzung 7.2:

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

Zur Festsetzung 7.3:

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.

### **3. Umweltbelange**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans bestehen bereits erhebliche Beeinträchtigungen durch Immissionen aus den bestehenden Gewerbebetrieben bzw. den angrenzenden Nutzungen (Verkehr, Gewerbelärm ... - siehe auch Punkt 1.5.4. Umweltsituation (Boden, Klima, Wasser).

Auf Grund der Vornutzung durch Kiesabbau und Wiederauffüllung innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans kann nicht ausgeschlossen werden, dass die Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind.

Der angestrebten Entwicklung eines Gewerbegebietes sowie der Erweiterung der gewerblichen Flächen im Bereich der Kleingartenanlage stehen die Umweltbelange nicht entgegen.

### **4. Erschließung**

Wie im Punkt 1.5.3 bereits dargestellt, ist das Plangebiet vollständig erschlossen.

Entlang der Eugen-Richter-Straße führt eine wichtige Radverkehrsmagistrale, zwischen Steinplatz und Poeler Weg besteht eine getrennte Führung von Radweg und Gehweg.

Auf Grund der Zielstellung der Stadt für die Aufwertung des östlich an das Plangebiet angrenzenden Naherholungsgebietes Nordstrand (Bebauungsplanverfahren JOV 575) soll der jetzt bestehende Fuß-Rad-Weg entlang der Eugen-Richter-Straße ausgebaut bzw. verbreitert werden.

Die vorgesehene Verbreiterung der öffentlichen Verkehrsfläche für den Fuß-Rad-Weg betrifft zum einen den Bereich zwischen der Kreuzung Eugen-Richter-Straße und Am Kühlhaus bis zur Einfahrt der Stadtwirtschaft, der um 1,50 m verbreitert werden soll. Davon ist ebenfalls der Geltungsbereich des Bebauungsplans JOV 592 im Bereich der Eugen-Richter-Straße vor der Erfurter Teigwaren GmbH betroffen.

Die Zufahrt zu der neuen Produktionsstätte bzw. zur Betriebserweiterungsfläche erfolgt über die Eugen-Richter-Straße, die Straße Am Kühlhaus und den Wustrower Weg / Ladestraße sowie innerhalb des Betriebsgrundstücks auf privaten Grundstücksflächen.

Zusätzliche öffentliche Erschließungsanlagen werden mit Ausnahme der Verbreiterung des Rad-Gehweges im Rahmen des Bauleitplanverfahrens nicht notwendig.

## 5. Kennzeichnungen

Auf Grund der Vornutzung durch Kiesabbau und Wiederauffüllung innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans kann nicht ausgeschlossen werden, dass die Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind.

Selbst im Falle der Neuausweisung von Baugebieten müsste die Gemeinde einen vorhandenen Verdacht nur so weit aufzuklären, dass eine abschließende Entscheidung über die geplante Nutzung möglich ist.<sup>1</sup>

Die geplante Nutzung muss realisierbar sein, d.h. eine der im GE zulässigen Nutzungen muss realisierbar sein. Die Neuausweisung eines GE im Bereich der Kleingartenanlage 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. Die zivilgerichtlich zuerkannten Amtshaftungsansprüche<sup>2</sup> im Zusammenhang mit Altlastenfällen sind ausschließlich für Wohngebiete ergangen.

Die Notwendigkeit, Verdachtsmomenten durch gutachterliche Untersuchungen nachzugehen, um den Nachweis der Eignung des Standortes für die geplante Nutzung zu erbringen, setzt aufgrund der besonderen Schutzwürdigkeit und der wesentlich höheren Vorsorgewerte (Anhang der BBodSSchV) bei einem vorgesehenen Wohngebiet naturgemäß eher ein.

In der Rechtsprechung wird zudem eine Amtshaftung dann ausgeschlossen, wenn die Eigentümer, Erwerber o.ä. Kenntnis von den Bodenverunreinigungen oder den Verdachtsmomenten hatten.<sup>3</sup>

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 nachgeordneten Genehmigungsverfahren delegierbar.<sup>4</sup>

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 aus dem Umfeld des Geltungsbereiches des Bebauungsplans JOV 592 boten den Bodenschutzbehörden bislang keine Veranlassung zur Intervention.

---

<sup>1</sup> VGH Baden-Württemberg, Urteil v. 7.5.99 - S 1265/98

<sup>2</sup> z.B. Bielefelder Fall BGH Urteil vom 26.01.89

<sup>3</sup> OLG München 1. Zivilsenat Urteil vom 29.02.96

<sup>4</sup> Prof. Dr. Arnulf v. Heyl Bodenbelastungen- Konfliktbewältigung bei der Bauleitplanung BauR 3/2003 S. 333 ff

## **6. Hinweise**

### 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.

### 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

Große Teilgebiete im Erfurter Norden wurden historisch als Kiesabbaugebiete im 19. und 20. Jahrhundert genutzt. Davon ist auch der Bereich an der Eugen-Richter-Straße betroffen. Da die Kleingartenanlage "Vergissmeinnicht" bereits 1920 gegründet wurde, liegen bislang keinerlei Informationen zum Kiesabbau und zur Wiederbefüllung der Fläche vor. Auf Grund der Vornutzung als ehemaliges Kiesabbaugebiet und durch Wiederbefüllung mit unbekanntem Stoffinventar besteht ein Verdacht, dass die Böden mit umweltgefährdeten Stoffen belastet sein könnten.

Der Hinweis zu eventuell vorhandenen Bodenverunreinigungen wurde 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.

### 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 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. Bei der Nachweisführung müssen auch die bereits im Gebiet bestehenden Vorbelastungen berücksichtigt werden. Von einer schalltechnischen Nachweisführung kann bei Büronutzungen oder nichtstörendem Gewerbe abgesehen werden.

### Anschlussbahnen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans grenzt an Eisenbahnanlagen der Anschlussbahn (Erfurter Bahn) an. 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. Flächenbilanz und Folgekosten

		<i>Fläche in m<sup>2</sup></i>	<i>Angabe in Prozent</i>
<b>Geltungsbereich</b>		34.368,00	100,0 %
<b>überbaubare Grundstücksfläche</b>		26.980,00	78,5 %
<b>nichtüberbaubare Grundstücksfläche</b>		7.250,00	21,1 %
<b>öffentliche Straßenverkehrsfläche</b>		138,00	0,4 %

Die Planung stellt eine Angebotsplanung ohne Bauverpflichtung dar. Insoweit ergeben sich allein aus dem Bebauungsplan noch keine finanziellen Auswirkungen für die Landeshauptstadt Erfurt.

Bei Umsetzung des Bebauungsplanes sind folgende geschätzte Kosten zu erwarten.  
Für die Verbreiterung des Rad-Gehweges entstehen Herstellungskosten in Höhe von ca. 11.000 EURO.

Kosten für Grunderwerb entstehen nicht, da sich die Fläche zur Zeit im Eigentum der Stadt befindet. Weitere bzw. zusätzliche öffentliche Erschließungsanlagen zu dem Bestand sind nicht erforderlich.

## 8. Anhang / Verzeichnis der Abbildungen

Verzeichnis der Abbildungen:

Seite 5: Auszug aus der Stadtkarte: Luftbild Erfurt

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

Seite 10: Stadtverwaltung Erfurt / Umwelt- und Naturschutzamt, Auszug aus der Übersicht der Klimazonen

## 9. Anlagen

### Flurstücke

Flurstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans JOV 592, die vollständig oder teilweise enthalten sind:

Gemarkung	Flur	Flurstück
EFT	52	12/2
EFT	52	13/9
EFT	52	13/13
EFT	52	23/9
EFT	52	86/23
EFT	55	10/4
EFT	55	10/25
EFT	55	10/31
EFT	55	10/32
EFT	55	66/10
EFT	55	67/10

- Umweltbericht
- Grünordnungsplan
- Erfassung der Fledermäuse im Rahmen des Bebauungsplanes
- sonstige Gutachten: geotechnischer Bericht