



## Begründung

zum Bebauungsplan " Sonder- und Gewerbegebiet " Mittelhausen,  
Erfurter Straße

26. Aug. 1991

Stand 5/91

### 1. Planungsrechtliche Voraussetzungen und Planungsziele

Laut Beschluß Nr. 29 -14/90 der Gemeinde Mittelhausen soll für das im Flächennutzungsplan ausgewiesene Sondergebiet ein Bebauungsplan aufgestellt werden. Ziel der Planung soll die Ansiedlung großflächiger Handelseinrichtungen sowie anderer gewerbetreibender Betriebe sein.

Zur Sicherung der Planung wurde nach §§ 14 und 16 BauGB von der Gemeindevertretung am 14.02.1991 eine Veränderungssperre beschlossen (Beschluß-Nr. 35-17/91).

Entsprechend der Raumbedeutsamkeit des Vorhabens wurde bereits ein Raumordnungsverfahren zur Errichtung eines Einkaufszentrums der Firma Globus Handelshof & Co. KG auf o.g. Sondergebiet nach § 6 a Raumordnungsgesetz durchgeführt und das Vorhaben mit den Erfordernissen der Raumordnung und Landesplanung abgestimmt.

### 2. Lage und räumlicher Geltungsbereich

Das Planungsgebiet liegt im Süden der Gemeinde Mittelhausen innerhalb deren Gemarkungsgrenze, in der Flur 3. Es erstreckt sich entlang der Erfurter Straße zwischen dem vorhandenen Industriegebiet der Stadt Erfurt und der Ortslage Mittelhausen. Die katastergerechte Beschreibung der Grenze des räumlichen Geltungsbereiches erfolgt im Verlauf des Bebauungsplanverfahrens und wird später Bestandteil der Satzung.

### 3. Geplante bauliche Nutzung

Die Bebauung des Plangebietes bildet den Abschluß der bereits vorhandenen großflächigen Bebauung entlang der Mittelhäuser/ Erfurter Straße. Entsprechend den Abstimmungen des Raumordnungsverfahrens wird eine großflächige Handelseinrichtung mit

begrenztem SB- Bereich (Lebensmittel und Industriewaren) Kleinmöbelangebot, Baumarkt mit Gartencenter, eine Tankstelle mit entsprechendem Autoservice und weiteren Dienstleistungseinrichtungen vorgesehen. Um eine effektive Auslastung des Baulandes zu erreichen, wurde das ursprünglich ausgewiesene Sondergebiet in seiner Flächenausdehnung minimiert und die Verkaufsraumfläche insgesamt auf ca. 8000 m<sup>2</sup> verringert. Die Höhe der baulichen Anlagen wird auf 9 m über Gelände begrenzt. Nur in Teilbereichen ist eine Höhe von 12 m zulässig.

Das Gebiet zwischen der schmalen Gera und der Erfurter Straße wird als Gewerbegebiet ausgewiesen und als Lagerfläche bzw. durch Gewerbe- und Handwerksbetriebe der Gemeinde Mittelhausen genutzt.

4. Erschließung

4.1. Verkehr

Die Bebauung des Planbereiches wird eine stärkere Belastung der Erfurter Straße nach sich ziehen.

Die Mittelhäuser/Erfurter Straße wird aber durch die geplante Nordumgehungsstraße der Stadt Erfurt entlastet werden.

Um einen zügigen Verkehrsfluß zu gewährleisten, wird der Ausbau eines 3- spurigen Knotenpunktes zur Erschließung des Sonder- und Gewerbegebietes angestrebt.

LKW- und PKW- Verkehr sind zu trennen.

Die Nähe des Einkaufszentrums zur Ortslage erfordert den Ausbau eines Fußweges, der den Fahrverkehr auf den Parkplätzen nicht kreuzen sollte.

4.2. Ver- und Entsorgungsleitungen

Die Wasserversorgung erfolgt aus dem Ohrasystem über Anschluß an die Trinkwasserleitung zur Fa. Tecacont.

Die Abwasserentsorgung für Sonder- und Gewerbegebiet, sowie die Ortslage Mittelhausen erfolgt über das geplante Abwassernetz in der Erfurter Straße und wird über eine Pumpstation und Druckleitung zum Klärwerk Kühnhausen geleitet.

Die auf dem Gebiet liegenden Gasleitungen DN 600 und DN 300 dürfen nicht überbaut werden.

Vor Beginn ist das Verlegen eines vorhandenen Anodenfeldes notwendig.

#### 5. Landschaftsplanerische Zielstellung

Durch die geplante Baumaßnahme erfolgt eine großflächige Versiegelung der vorhandenen Fläche.

Die Handelsfirma wird mit entsprechenden Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen beauftragt. Die innerhalb des Plangebietes geforderte Schutzpflanzung zwischen Ortslage und Sonder- bzw. Gewerbegebiet kann nur teilweise als Ausgleich für den Eingriff gewertet werden. Es wird deshalb neben Anlage und Pflege dieser Flächen auch der Ausbau und die Unter- schutzstellung des Grüngürtels entlang der schmalen Gera vorgesehen.

Die Befestigung der Flächen für den ruhenden Verkehr sollte in einer Weise erfolgen, daß eine weitestgehende Versiegelung vermieden wird. Zur Beschattung der Parkflächen sollten einheimische Baumarten angepflanzt werden.

Ergänzung zur Begründung des Bebauungsplanes "Sonder- und Gewerbegebiet" Mittelhausen, Erfurter Straße

---

Stand Juli 1992

1. Planungsziele

Entsprechend des Beschlusses Nr.: 88.7.33/92 der Gemeinde Mittelhausen wird entsprechend der vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bebauungsplan "Sonder- und Gewerbegebiet" Erfurter Straße geändert und ein Freihaltekorridor als Vorbehaltsfläche für eine überörtliche Straßenverkehrslösung eingearbeitet. Da durch diese Änderung Grundzüge der Planung berührt werden, wird die Gemeinde den Plan erneut öffentlich auslegen, um allen Betroffenen und von der Änderung berührten Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben. Anregungen und Bedenken dürfen nur die Planänderung betreffend geltend gemacht werden.

2. Ergänzung zum Punkt 4.1. der Begründung zum BE-Plan vom Mai 1991; Verkehrslösung

Um das Planverfahren für den vorliegenden Bebauungsplan unabhängig von dem in Vorbereitung befindlichen Planfeststellungsverfahren für eine Umgehungsstraße der Stadt Erfurt zum Abschluß bringen zu können, wird in Übereinstimmung mit dem Thüringer Landesamt für Verkehrsplanung ein Freihaltekorridor für eine überörtliche Straßenführung vorgesehen. Die Breite des Korridors wurde mit beiderseits 40 m ab Flurstücksgrenze zwischen den Flurstücken 396 und 397 festgelegt und verläuft in gerader Linie über die Flurstücke 366 und 367.

*C. Schmidt*


26. Aug 1992

Anlage I

Änderungsverfahren

1. Dieser Bebauungsplanentwurf einschließlich der Textfestsetzung hat mit der Begründung gem. § 3 (2) BauGB auf die Dauer eines Monats in der Zeit vom **14. Juli 1992 bis 14. August 1992** zu jedermanns Einsicht öffentlich in der Gemeindeverwaltung Mittelhausen ausgelegt. Auslegung wurde am 07.07.1992 mit den Hinweis, ortsüblich bekannt gemacht, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

Mittelhausen, den 14.08.1992

  
Leifer  
Bürgermeister



2. Die Gemeindevertretung Mittelhausen hat am 14.08.1992 den Entwurf des geänderten Bebauungsplan Nr. 1-91 gem. § 5 des Gesetzes über die Selbstverwaltung der Gemeinden und Landkreise und gem. § 10 BauGB eingetragenen Änderung als Satzung beschlossen.

Mittelhausen, den 14.08.1992

  
Leifer  
Bürgermeister



3. Dieser Bebauungsplan, einschließlich der Textfestsetzung ist gem. § 246 a(1) Nr. 4 BauGB durch Verfügung der Höheren Bauaufsichtsbehörde genehmigt.

Weimar, den 26. Aug. 1992



4. Ausfertigung

Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhalts dieses Bebauungsplanes mit dem Willen der Gemeindevertretung Mittelhausen sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes werden bekundet.

Mittelhausen, den 14.08.1992

  
Leifer  
Bürgermeister



5. Die Genehmigungsverfügung der Höheren Bauaufsichts-  
behörde ist am


-----

gem. § 12 des BauGB ortsüblich bekannt gemacht wurden  
mit dem Hinweis ,daß der Bebauungsplan während der  
Dienststunden in der Gemeindeverwaltung Mittelhausen  
von jedermann eingesehen werden kann.

Mit dieser Bekanntmachung wurde der Bebauungsplan  
**rechtsverbindlich.**

-----

Mittelhausen , den

  
L e i f e r  
Bürgermeister



**Anlage II**

**Rechtsgrundlagen zum Bebauungsplan Nr. 1-91**

**1. Baugesetzbuch (BauGB)**

d.F.der Bekanntmachung vom 08.12.19986 (BGB I S.2253) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Einigungsvertragsgesetzes vom 23.09.1990(BGB II S.885) insbesondere die §§ 1,2,3,4,8,9(4) bis 12.,30,33,125,172 u.246a(1) Nr. 4

**2. Baunutzungsverordnung (BauNVO)**

c F der Bekanntmachung vom 23.01.1990(BGB) i S.132) insbesondere die §§ 1 bis 23

**3. Planzeichenverordnung 1990 (Planz V 90 )**

vom 18.12.1990 BGB I199 S.58 insbesondere die §§ 1 bis 3 sowie DIN 18003

**4. Gesetz über die Bauordnung v.2007.1990**

GBL I Nr. 50 S.929)i.V.m gem. Gesetz zur Einführung ges. Gesetzes vom 20.07.1990 über die Bauordnung vom 20.07.1990(GBL Nr. 50 S.950 )

**5. Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)**

vom 15.03.1974 GBL I 721)zuletzt geändert durch An.5 und 3 Zuständigkeitsanpassungsverordnung vom 26.11.86 (BGB I S. 2089 insbesondere § 50 )

**6. Gesetz über die Selbstverwaltung der Gemeinden und Landkreise in der DDR (Kommunalverfassung vom 17.05.1990 GBL Nr. 28 S. 255 )**