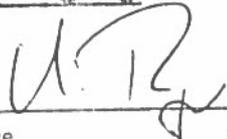
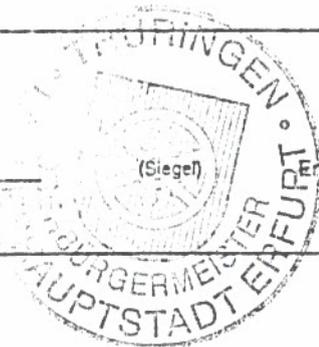


Begründung
zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan

HER 531

"Einkaufszentrum Kleiner Herrenberg"

<u>Ausfertigung:</u> 	 (Siegel)	Erfurt, den <u>21.11.03</u>
M. Ruge Oberbürgermeister		

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN HER 531 DER STADT ERFURT

„EINKAUFSZENTRUM KLEINER HERRENBERG“

TEIL C – BEGRÜNDUNG ZUM B-PLAN

Inhalt	Seite
1 Anlass der Planung und Aufstellungsbeschluss	3
2 Lage und räumlicher Geltungsbereich	3
3 Vorhandene Situation	3
3.1 Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplanentwurf	3
3.2 Topographie und Geologie.....	4
3.3. Grund- und Oberflächenwasser	4
3.4. Vorhandene Bebauung	4
4 Ziele der Planung	4
4.1. Planungsziele des Investors.....	4
4.2 Räumliche und städtebauliche Planungsziele.....	6
4.3 Art der baulichen Nutzung.....	7
4.4 Maß der baulichen Nutzung	7
5 Verkehrserschließung	7
5.1 Anschluss an das öffentliche Verkehrsnetz	7
5.2 Stellplätze für den ruhenden Verkehr.....	7
5.3 Fußläufige Erschließung	8
5.4 Kommunikationsbereiche	8
6 Ver- und Entsorgung	8
6.1 Leitungsbestand	8
6.2 Wasserversorgung	8
6.3 Abwasserentsorgung.....	8
6.4 Elektroenergie- und Fernmeldeanschluss.....	8
6.5 Gasversorgung.....	8
6.6 Fernwärmeversorgung	9
6.7 Stadtbeleuchtung / Beleuchtung des Grundstücks	9
7 Immissionsschutz	9
7.1 Ausschluss luftverunreinigender Stoffe.....	9
7.2 Lärmschutz	9

- Anlage 1: Eingriffs-/Ausgleichsbilanz und Umweltbericht nach UVPG zum Bebauungsplan der gruen werkgruppe vom 15.11.02
- Anlage 2: Schalltechnisches Gutachten der HC HAMANN CONSULT AG vom 29.05.02 und der Nachtrag vom 12.11.02

1 Anlass der Planung und Aufstellungsbeschluss

Am Standort des bestehenden Wohngebietszentrums "Kleiner Herrenberg" ist der Neubau eines Nahversorgungszentrums geplant.

Der bestehende Gebäudekomplex ist trotz der vorhandenen ca. 7.000 m² Nutzfläche (Davon 2.135 m² Verkaufsraumfläche) wegen seiner äußeren und inneren Struktur für eine wirtschaftliche Nutzung als Versorgungszentrum nicht geeignet und wird deshalb komplett abgebrochen.

Das geplante Einkaufszentrum "Kleiner Herrenberg" soll insbesondere der Nahversorgung des Wohngebietes im Sinne von Handel und Dienstleistungen dienen, gleichzeitig aber einen echten Zentrumscharakter als Kommunikationsstätte erhalten.

Der Stadtrat Erfurt hat in seiner Sitzung am 24.04.02 unter der Nummer 057/2002 den Einleitungs- und Aufstellungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan HER 531 "Einkaufszentrum Kleiner Herrenberg" gefasst.

2 Lage und räumlicher Geltungsbereich

Das Planungsgebiet liegt im Osten der Stadt Erfurt im Wohngebiet "Kleiner Herrenberg". Es wird im Süden durch die Scharnhorststraße begrenzt, im Norden durch den Kammweg, im Osten durch die Blücherstraße und im Westen durch die Clausewitzstraße.

Das Planungsgebiet befindet sich in der Gemeinde Erfurt, Gemarkung Melchendorf, Flur 1 und umfasst die Flurstücke

326/11 teilweise (Gehweg der Clausewitzstraße)

327

338

339

340/11 teilweise (Scharnhorststraße)

356/14 teilweise (Blücherstraße)

Die Gesamtgröße des Planungsgebietes beträgt 1,746 ha.

3 Vorhandene Situation

3.1 Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplanentwurf

Die Stadt Erfurt verfügt über einen Flächennutzungsplan-Entwurf, - Planungsstand 2. Änderung April 2003.

Das Planungsgebiet ist im Flächennutzungsplan-Entwurf als SO Nahversorgungsgebiet und teilweise als Wohnbaufläche ausgewiesen. Die künftige Nutzung als SO Einkaufszentrum steht nicht im Widerspruch zu den Darstellungen im Flächennutzungsplan, da mit dem geplanten Einkaufszentrum die Nahversorgung abgesichert werden soll.

Mit der Festsetzung des Planungsgebietes als SO Einkaufszentrum wird dem Charakter des Gebietes, der Versorgung des umgebenden Wohngebietes zu dienen, entsprochen.

Es liegt im Südosten der Stadt, südlich des Autobahnzubringers zur A4.

Die Umgebung des Planungsgebietes wird geprägt durch Ein- und Zweifamilienhausbebauung, fünfgeschossigen und elfgeschossigen teilsanierten Wohnungsbau in Plattenbauweise sowie ein saniertes Altneubaugebiet mit viergeschossigen Wohnbauten. In unmittelbarer Nähe der Wohnbebauung befinden sich zwei Schulen sowie der Bürokomplex der Landesversicherungsanstalt.

Der Anschluss des Planungsgebietes an den Öffentlichen Personennahverkehr erfolgt über zwei Haltestellen in der Kranichfelder Straße.

3.2 Topographie und Geologie

Das Gelände ist von Süd nach Nord ansteigend. Die Höhendifferenzen innerhalb der beplanten Flächen betragen bis zu 9,9 m (228,0 m NN bis 237,9 m NN).

Der Baugrund ist geprägt durch festen Tonstein mit Schiefertonlagen und als gut tragfähig einzuschätzen. Da die Gründungsebene der geplanten Bebauung die der vorhandenen, abzubrechenden Bebauung nicht unterschreitet, sind keine Tragfähigkeitsprobleme zu erwarten.

3.3 Grund- und Oberflächenwasser

Der Grundwasserspiegel ist aufgrund der Hanglage in unterschiedlichen Höhen anzutreffen. Er differiert zwischen 227,6 m NN und 223,1 m NN.

Das Planungsgebiet liegt außerhalb von Trinkwasserschutzzonen.

Die geplanten Baumaßnahmen berühren den Grundwasserspiegel nicht.

3.4 Vorhandene Bebauung

Die vorhandene Bebauung besteht aus einem dreigeschossigen Gebäudekomplex mit ca. 7.000 m² Nutzfläche (davon 2.135 m² Verkaufsraumfläche).

Wegen seiner äußeren und inneren Struktur ist der Komplex für eine wirtschaftliche Nutzung als Versorgungszentrum nicht geeignet. Dies zeigt sich in einem ca. 90%igen Leerstand der vorhandenen Nutzflächen nach der Schließung von Läden und Dienstleistungseinrichtungen aus Kostengründen. Die derzeit noch genutzten Einrichtungen der Deutschen Post, der Sparkasse und des Gastronomischen Bildungswerkes e. V. werden im Laufe des Jahres 2002 geschlossen, so dass, abgesehen von einem ASIA-Händler (ca. 350 m² Nutzfläche), der Gebäudekomplex komplett leer steht. Damit wird die Gebäudesubstanz weiter verfallen und es werden zusätzliche Schäden durch Vandalismus entstehen, so dass das Gesamterscheinungsbild des Komplexes innerhalb kürzester Zeit ruinös sein wird.

Ein Hauptproblem der vorhandenen Bebauung besteht darin, dass die Erschließung der einzelnen Geschosse nur über Treppenanlagen erfolgt und die Stellplätze nur über Treppen erreicht werden können.

Der gesamte Gebäudekomplex wird deshalb abgebrochen.

4 Ziele der Planung

4.1 Planungsziele des Investors

Ausgangspunkt der Projektbetrachtung des Investors war die von der Bauverwaltung der Stadt Erfurt erhobene Forderung, dass aus städtebaulicher Sicht unbedingt eine gewisse Mindestkubatur wiedererrichtet werden soll und dass – aus Sicht der Stadtteilentwicklung, die eine Bindung der Anwohner in diesem Gebiet anstrebt – nicht nur ein einfacher Supermarkt zu errichten ist, sondern der Charakter eines Zentrums in der Verbindung von Einkaufs-, Dienstleistungs- und Kommunikationsfunktionen ausgeprägt werden soll.

Dieser, in einer Reihe von Abstimmungen gemeinsam mit der Bauverwaltung und der Wirtschaftsförderung herausgearbeiteten Aufgabenstellung hat sich der Investor in seiner vorliegenden Projektplanung gestellt.

Der Standort, der mit dem Verlust aller bisherigen Funktionen nun sicherlich als städtebaulicher Missstand zu betrachten ist, birgt eine Reihe von Besonderheiten, die äußerlich hohe investive Aufwendungen erfordern:

- einen überdurchschnittlichen Abrissaufwand zur Beseitigung der vorhandenen Gebäude mit knapp 40.000 m³ umbautem Raum und einem hohen Anteil von Einbauten und Versorgungstechnik
- das Areal ist hängig mit einem Höhenversatz von ca. 10 m, so dass umfangreiche Geländeneivellierungen vorzunehmen sind,
- im nördlichen Bereich des Grundstückes ist eine massive Hangsicherung zu errichten.

Im Bestandsbau befanden sich in den 80er und 90er Jahren ein Supermarkt auf der 1. und 2. Ebene sowie ein Getränkemarkt im Erdgeschoss, die aber wegen der unwirtschaftlichen Struktur im Jahr 2000 aufgegeben wurden (mehrere Etagen, Parkplätze nur über Treppen erreichbar).

Durch das vorhandene Einwohnerpotential lag es nahe, auf dem bereits früher als Einkaufsstandort akzeptierten Areal in verbesserter Struktur wieder diesen Vollversorger mit Getränkemarkt anzusiedeln, ergänzt durch einen Discounter, kleinteiligen Handel mit ergänzenden Sortimenten, verschiedenen Dienstleistern und Gastronomie.

Die Kombination von Vollversorger und Discounter an diesem Standort macht insofern Sinn, als damit unmittelbar im Wohngebiet eine komplette Versorgung der Anwohner sowohl von der Breite der Sortimente als auch hinsichtlich der Preisklassen – von preiswert bis gehoben – sichergestellt ist. (Ein analoges Konzept ist z. B. im Melchendorfer Markt umgesetzt.)

Damit erhält der Standort gleichzeitig genügend Attraktivität – Kundenfrequenz – um das wirtschaftliche Überleben der Dienstleister in den oberen Geschossen zu sichern. Das vorliegende Konzept sieht insgesamt die Errichtung einer Mietfläche von 4.900 m² vor, davon 2.875 m² Verkaufsfläche Einzelhandel.

Diese Größenordnung der Bebauung ergibt sich einerseits aus der realistischen Einschätzung langfristiger Vermietbarkeit, aus den Zwängen der Wirtschaftlichkeit des Gesamtvorhabens und nicht zuletzt aus städtebaulichen Erwägungen.

Die Hauptmieter – ein Vollversorger mit Getränkemarkt und ein Discounter – untersetzen mit ihren Marktanalysen, dass das vorliegende Konzept an dieser Stelle richtig ist. In einem Radius von 500 m um das Areal leben zur Zeit ca. 6.800 Einwohner, im Umkreis von ca. 500 – 1.000 m weitere 3.900, im Umkreis von 1.000 – 1.500 m weitere 18.800. Somit ist von einem Einzugsgebiet insgesamt in einem Radius von 1,5 km von fast 30.000 Einwohnern auszugehen. Der Anteil älterer Bürger, die ein solches Zentrum fußläufig erreichen können, ist in diesem Gebiet deutlich höher als in anderen Stadtteilen. Hinzu kommt der Verkehrsfluss in der Blücherstraße, die den Autobahzubringer "Am Herrenberg" mit dem wichtigen Verteiler Kranichfelder Straße verbindet. Über diese Straße werden alle Wohngebiete im Erfurter Südosten verbunden. Außerdem befinden sich in unmittelbarer Nähe die großen Bürokomplexe der LVA, des LKA etc., die mit ca. 1.200 Beschäftigten ebenfalls zum Kundenpotential des künftigen Centers zählen werden.

Die hieraus abgeleiteten Umsatzerwartungen sowohl des Vollversorgers als auch des Discounters von jeweils deutlich über 3,5 Mio. € erfordern und rechtfertigen in beiden Fällen die Errichtung von Märkten mit deutlich über 700 m² Verkaufsfläche und einem entsprechend breiten Sortimentsangebot, zumal die modernen Verkaufs- und Präsentationskonzepte beider Häuser einen erhöhten Platzbedarf im Verkaufsraum implizieren.

Für beide Betreiber ist der Standort nur interessant, wenn die zu errichtenden Mietflächen dem erwarteten Potential auch Rechnung tragen und der Vorteil der Kombination beider Handelsschienen mit der Belebung durch ergänzenden Handel und Dienstleistungen – eben die Errichtung des Wohngebietszentrums – auch umgesetzt werden kann.

Die Errichtung kleinerer Verkaufsflächen an diesem Standort bedeutet eine entsprechend geringere Sortimentstiefe, damit geringere Umsatzerwartungen, deutlich geringere Mieterträge. Insofern bietet der Standort aus Sicht der Händler das Potential für eine größere Vielfalt der Sortimente für beide Preiskategorien – den Vollsortimenter und den Discounter – und für den Investor die darstellbare Umsetzung eines aufwendigen Konzeptes, das immerhin weniger als 60 % der bisherigen Mietflächen am Standort beinhaltet.

Eine heute getroffene Entscheidung zur langfristigen Anmietung muss das wirtschaftliche Überleben des Kaufmannes vor Ort und seines Teams für die Mietzeit von mindestens 15 Jahren sichern. Insofern ist die Umsetzung der modernsten Produkt- und Präsentationskonzepte unabdingbar. Märkte, die von Standort, Zuschnitt, Parkmöglichkeiten etc. diesen Anforderungen nicht mehr entsprechen, haben mittelfristig keine Überlebenschance.

Zusammenfassend sei gesagt, dass am betrachteten Standort Kleiner Herrenberg beide Betreiber ihre Interessen in der Kombination beider Marktkonzepte inkl. des Getränkemarktes und in der Errichtung von genügend großen Verkaufsflächen sehen. Diese tragen dem Kunden- und Umsatzpotential des Standortes im Sinne eines Wohngebietszentrums Rechnung und ermöglichen beiden eine langfristig erfolgreiche Existenz im Sinne moderner und wirtschaftlicher Verkaufskonzepte. Insofern soll das Center mit seiner Einkaufs-, Dienstleistungs- und Kommunikationsfunktion den Wohnstandort Herrenberg aufwerten und sich zu einer echten wohnungsnahen Alternative zu den vorhandenen Großflächen entwickeln.

Für den Investor ist nur mit der Bestätigung des dargelegten Gesamtkonzeptes die Möglichkeit gegeben, eine wirtschaftlich darstellbare Investition zu tätigen. Eine Verkleinerung der zu errichtenden Handelsflächen würde dazu führen, dass die Chancen der dauerhaften Vermietbarkeit des Neubaus sinken und die erzielbaren Mieteinnahmen in keinem Verhältnis zu dem zu tätigenden Aufwand für die Entwicklung des Standortes stehen.

4.2 Räumliche und städtebauliche Planungsziele

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sieht eine Einkaufszentrum für die Nahversorgung des Wohngebietes "Kleiner Herrenberg" als Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel (SO) entsprechend der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vor.

Die Nutzung der Bebauung wird so vorgenommen, dass möglichst geringe Beeinträchtigungen der Nachbarschaften entstehen, bezogen auf die Größe der Flächenversiegelung (Grundflächenzahl = GRZ), die Höhenbegrenzung und die Abstände der Gebäude von den Grundstücksgrenzen bzw. den benachbarten Grünzügen.

Grundsätzlich sind alle Bauten konstruktiv so zu errichten, dass der Höhenversatz im Gelände fußläufig sowie behindertengerecht überwunden werden kann.

Der Nähe zum benachbarten Wohngebiet wird insbesondere durch eine sinnvolle Begrünung der privaten Flächen und die festgesetzten Gebäudehöhen entsprochen.

Die fußläufige Verbindung zum Kammweg über den mittleren Gebäudeteil wird von der vorhandenen Situation übernommen.

4.3 Art der baulichen Nutzung

Die bauliche Nutzung im Sondergebiet (SO) erlaubt den großflächigen Einzelhandel bis zu einer Gesamtverkaufsraumfläche von 2.875 m². Mit der zugelassenen Größe von 2.875 m² wird der Zuwachs von Verkaufsraumfläche begrenzt. 2.875 m² VKF stellen die unterste Grenze für den wirtschaftlichen Betrieb von Einzelhandelsflächen an diesem Standort dar. Durch das vorhandene unmittelbare Einzugsgebiet mit ca. 6.800 Einwohnern ergibt sich der Bedarf für die Nahversorgung.

Im Rahmen der Zulässigkeit werden nachfolgende konkret geplante Nutzungen des Vorhabenträgers geschossbezogen festgesetzt:

- Erdgeschoss: Verbrauchermarkt, Lebensmittel-Discountmarkt, sonstige, die großflächigen Lebensmittel-Einzelhandelsbetriebe ergänzende Ladenbetriebe bis zu einer Einzelgröße von maximal 520 m² Verkaufsraumfläche (wie z. B. Drogeriemarkt, Getränkefachmarkt usw.)
- Obergeschosse: Dienstleistungs- und Gastronomiebetriebe sowie medizinische und soziale Einrichtungen als Ergänzungsnutzung zum Erdgeschoss

Die geplante Gesamtnutzfläche beträgt ca. 4.950 m². Davon sollen 2.875 m² als Verkaufsraumfläche (HNF), ca. 60 m² für die gastronomische Versorgung (HNF), ca. 900 m² für Dienstleistungen, medizinische und soziale Einrichtungen (HNF) und ca. 1.115 m² für Lager, Technik, Personal u. ä. (NNF) genutzt werden.

4.4 Maß der baulichen Nutzung

Dem Charakter der umgebenden Nutzung entsprechend wird die zulässige Obergrenze der überbaubaren Fläche von 80 % unterschritten. Eine Beschränkung wird nicht empfohlen. Die Grundflächenzahl GRZ ist lt. Planung 0,7.

Auf eine Festsetzung der Geschossflächenzahl wird verzichtet, da mit der Festsetzung der maximal zulässigen Höhe der baulichen Anlagen im mittleren Bereich und der Eingeschossigkeit sowie der maximal zulässigen Höhe der baulichen Anlagen im übrigen Bereich die Bestimmtheit des Maßes der Nutzung erfolgt ist.

5 Verkehrserschließung

5.1 Anschluss an das öffentliche Verkehrsnetz

Das Planungsgebiet wird durch zwei Zufahrten über die Scharnhorststraße an das öffentliche Verkehrsnetz angeschlossen

Eine Zufahrt ist auf Grund ihrer Neigung nur für den PKW-Verkehr geplant. Der Anlieferverkehr erfolgt über die in unmittelbarer Nähe der Einmündung der Scharnhorststraße in die Blücherstraße befindliche Zufahrt, welche auch die Hauptzufahrt für den Kundenverkehr ist.

5.2 Stellplätze für den ruhenden Verkehr

202 private Stellplätze für den ruhenden Verkehr sind auf dem Areal des Einkaufszentrums anzulegen. Dies entspricht einem Stellplatzbedarf von 1 Stellplatz je ca. 15 m² Verkaufsraumfläche (unter Berücksichtigung der Flächen der Dienstleistungsbetriebe); die Verwaltungsvorschrift BauO für die neuen Länder sieht 1 Stellplatz je 10 bis 20 m² Verkaufsraumfläche vor. Weiterhin können bei Bedarf 15 Stellplätze für private Nutzung entlang der Clausewitzstraße errichtet werden.

Entlang der Scharnhorststraße sind die vorhandenen 39 Stellplätze für die öffentliche Nutzung zu erhalten. Die durch die zweite Zufahrt entfallenden vorhandenen Stellplätze werden durch neu zu errichtende Stellplätze ersetzt, so dass die Gesamtzahl von 39 Stellplätzen entlang der Scharnhorststraße gesichert ist.

5.3 Fußläufige Erschließung

Das Einkaufszentrum ist über Gehwege von der Scharnhorststraße und vom Kammweg für Fußgänger zu erreichen. Parallel zur Scharnhorststraße, hinter der vorhandenen Stellplätzen, wird zwischen der Blücherstraße und der Clausewitzstraße ein Gehweg, der mit Geh- und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit und der Versorgungsbetriebe belegt ist, neu errichtet. Von diesem Gehweg ist das Einkaufszentrum über zwei direkte fußläufige Verbindungen, die weitestgehend vom Fahrverkehr des Parkplatzes getrennt sind, erreichbar. Über eine Treppenanlage und einen behindertengerechten Aufzug (optional; in Abhängigkeit von Betreibern in den Obergeschossen) wird das 1. Obergeschoss erreicht und eine niveaugleiche fußläufige Verbindung zum Kammweg hergestellt.

5.4 Kommunikationsbereiche

Durch eine gestaltete Platzsituation vor den Eingängen zum Erdgeschoss wird das Einkaufszentrum aufgewertet. Im ersten Obergeschoss können neben der fußläufigen Anbindung an den Kammweg Sitzplätze auf einer Dachterrasse, die einem möglichen Gastronomiebetrieb vorgelagert sind, angeboten werden.

6 Ver- und Entsorgung

6.1 Leitungsbestand

Die vorhandenen Primärversorgungsleitungen (Elektro, Trinkwasser, Abwasser, Fernwärme, Telekommunikation, Stadtbeleuchtung) auf dem Areal des Einkaufszentrums bzw. die für angrenzende Grundstücke bestehenden Ver- und Entsorgungsleitungen werden mit Leitungsrechten zugunsten der vorhandenen Erschließung belegt.

Die vorhandenen, im Eigentum der Stadtwerke befindlichen Sammelkanäle werden für die Erschließung des Einkaufszentrums benutzt.

6.2 Wasserversorgung

Die Anschlusspunkte für die Trinkwasserversorgung befinden sich in der Clausewitzstraße.

Die Bereitstellung der Feuerlöschwassermenge wird durch das Ortsnetz gesichert.

6.3 Abwasserentsorgung

Für die Entwässerung des Gebietes ist das Trennsystem anzuwenden. Analog der Wasserversorgung sind die Übergabe- bzw. Anschlusspunkte im Straßenraum der Clausewitzstraße vorhanden.

Alle Niederschlagswässer sind weitestgehend auf dem Grundstück zu versickern. Überschüssiges Niederschlagswasser ist in das öffentliche Kanalnetz abzuleiten.

Alle anfallenden Abwässer sind der Kläranlage Erfurt zuzuleiten.

Das Leitungssystem auf dem Areal des Einkaufszentrums ist teilweise neu zu errichten.

6.4 Elektroenergie- und Fernmeldeanschluss

Die vorhandene Trafostation im abzubrechenden Gebäudekomplex wird seitens des Versorgungsträgers aufgegeben; die Versorgung erfolgt über das vorhandene Netz. Die Anschlüsse für die Elektroenergieversorgung erfolgen über die vorhandenen Sammelkanäle.

6.5 Gasversorgung

Eine Gasversorgung erfolgt nicht, da kein Versorgungsnetz vorhanden ist.

6.6 Fernwärmeversorgung

Das geplante Einkaufszentrum wird mit Fernwärme versorgt. Die Anschlüsse erfolgen über die vorhandenen Sammelkanäle.

6.7 Stadtbeleuchtung / Beleuchtung des Grundstücks

Die vorhandene öffentliche Stadtbeleuchtung auf dem privaten Grundstück bleibt weitestgehend erhalten. 2 Maststandorte sind gemäß Planung zu versetzen. Die privaten Parkplätze sowie die Fußwegverbindungen gemäß Planung auf dem privaten Grundstück sind ausreichend gemäß den Vorschriften zu beleuchten. Hierfür sind Niederdruckdampflampen oder gleichwertige Lichtquellen, die den Falleneffekt für Nachtinsekten minimieren, zu verwenden.

7 Immissionsschutz

7.1 Ausschluss luftverunreinigender Stoffe

Das Planungsgebiet befindet sich im Geltungsbereich der Fernwärmesatzung der Stadt Erfurt in der jeweils geltenden Fassung. Es besteht Anschluss- und Benutzungspflicht.

Im Geltungsbereich besteht ein Verbot für das Verbrennen von Abfällen sowie festen und flüssigen Brennstoffen.

Die Verwendung von regenerativen Energiequellen ist anzustreben.

Die Verwendung halogener Kohlenwasserstoffe in gewerblichen Anlagen in baulichem Verbund mit Räumen, die zum dauernden Aufenthalt von Menschen dienen sowie mit Räumen zur Lagerung und zum Verkauf von Lebensmitteln, ist aus gesundheitlichen Gründen nicht erlaubt.

7.2 Lärmschutz

Folgende Maßnahmen werden gemäß schalltechnischem Gutachten der HC HAMANN CONSULT AG vom 29.05.02 (Anlage 2) durchgeführt:

- Entlang der Clausewitzstraße wird im Bereich der Anlieferung des Lebensmittel- und Getränkemarktes eine Schallschutzwand gemäß Planzeichnung errichtet und beidseitig mit dauerhaft immergrünen Pflanzen begrünt.
- Die Anlieferbereiche mit Rampe werden eingehaust.
- Der Anlieferbereich mit Rampe an der Clausewitzstraße erhält zusätzlich ein schallgedämmtes Rolltor.
- Eine Fahrvorschrift für Lieferfahrzeuge wird den Lieferanten bekanntgemacht.
- Lüftungstechnische Anlagen werden technisch so ausgeführt, dass bestimmte Schallleistungspegel (siehe Punkt 5.2 der textlichen Festsetzungen) nicht überschritten werden.