

STADTVERWALTUNG ERFURT
STADTPLANUNGSAMT

BEGRÜNDUNG ZUM
EINFACHEN BEBAUUNGSPLAN
HOS 439
"GEWERBE AN DER LACHE"

09.12.2005

Landeshauptstadt Erfurt
Stadtverwaltung



Dezernat Bauverwaltung
Stadtplanungsamt

	Seite
EINLEITUNG	3
1. ALLGEMEINE BEGRÜNDUNG	4
1.1 Planerfordernis.....	4
1.2 Verfahrensablauf.....	5
1.3 Geltungsbereich.....	6
1.4 Übergeordnete Planung.....	7
1.4.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung.....	7
1.4.2 Flächennutzungsplan.....	7
1.5 Bestandsdarstellung.....	8
1.5.1 Lage des Geltungsbereiches.....	8
1.5.2 Planungen im Umfeld des Geltungsbereichs.....	8
1.5.3 Aktuelle Nutzung.....	9
1.5.4 Eigentumsverhältnisse.....	12
1.5.5 Technische Infrastruktur.....	12
1.5.6 Umweltsituation	14
2. PLANUNGSZIELE	16
3. BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN	19
3.1 Art der baulichen Nutzung.....	19
3.2 Von Bebauung freizuhaltende Flächen.....	20
3.3 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte.....	21
3.4 Verwendungsverbot bestimmter luftverunreinigender Stoffe.....	22
4. UMWELTBELANGE	23
4.1 Umweltverträglichkeitsprüfung.....	23
5. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN	24
6. HINWEISE	25
7. FOLGEKOSTEN	26
8. ABBILDUNGSVERZEICHNIS	26
9. ANLAGEN	27
9.1 Altlastenverdachtsflächen	27
9.2 Befreiung von der Erstellung eines Grünordnungsplanes	33

EINLEITUNG

Die Sicherung der vorhandenen Gewerbegebiete für produzierende und weniger umsatzstarke Unternehmen ist Aufgabe der Stadtpolitik und der Stadtplanung. Neben diesen Zielen muss auch die Sicherung von funktionsfähigen Stadtteilzentren mit einer verbrauchernahen Versorgung der Bürgerschaft gewährleistet werden.

Die im Norden der Landeshauptstadt Erfurt gelegenen Gewerbegebiete befinden sich seit einigen Jahren in einem grundlegenden Strukturwandel. Neben stabilen Bereichen existieren großräumige Flächen, die seit längerem keine adäquate Nachnutzung erfahren haben. Diese Flächen scheinen für Betriebe des Lebensmitteleinzelhandels interessant zu sein, wie zahlreich eingereichte Bauanträge und Anfragen für Lebensmittelmärkte an verschiedenen Stellen in den Gewerbegebieten dokumentieren.

Für das Gebiet des aufzustellenden Bebauungsplanes hat die Bauverwaltung in den zurückliegenden Jahren gemeinsam mit anderen tangierten Ämtern Untersuchungen vorgenommen und städtebauliche Rahmenplanungen, zum Beispiel zur Nachnutzung des ehemaligen Schrottplatzes und zur Verbesserung des Erschließungssystems, erstellt.

Zur Umsetzung und planungsrechtlichen Sicherung der beschriebenen Ziele und Konzepte soll der aufzustellende einfache Bebauungsplan HOS 439 „Gewerbe An der Lache“ dienen.

1. ALLGEMEINE BEGRÜNDUNG

1.1. Planerfordernis

Die Analyse des Planungsgebietes und seiner Teilgebiete zeigt, dass in bestimmten Bereichen stabile Verhältnisse gegeben sind und Handlungsbedarfe oder Eingriffsmöglichkeiten nur an bestimmten Stellen bestehen, an diesen gleichwohl Dringlichkeit besitzen.

Das Planungsgebiet befindet sich in einer erheblichen Konkurrenz mit anderen ausgewiesenen Gewerbe- und Industrieflächen in Erfurt und der Region. Diese Situation wird durch vorhandene Mängel und Probleme verschärft. Neben den Erschließungsdefiziten sind dies vor allem die bestehende Altlastenproblematik sowie das typische Imageproblem von altindustriellen Standorten im Strukturwandel. Dem kann nur durch Abbau der realen Mängel und Missstände, verbunden mit einer spezifischen Vermarktungsoffensive begegnet werden, in der die speziellen Vorteile und Vorzüge des Gebietes herausgearbeitet und dargestellt werden.

Die Entwicklung des Plangebietes strahlt mittelbar und unmittelbar auf angrenzende Wohngebiete Rieth und Roter Berg aus. Da dort ohnehin überwiegend mit einer problematischen Entwicklung zu rechnen ist, muss darauf geachtet werden, dass sich diese zwei Problemlagen nicht gegenseitig „hochschaukeln“. Für das Planungsgebiet heißt das vor allem Verzicht auf die weitere Ansiedlung von Einzelhandelsunternehmen.

Für die weitere planerische bzw. konzeptionelle Bearbeitung des Plangebietes soll, abgeleitet aus den bisherigen und laufenden Aktivitäten der verschiedenen Dienststellen der Stadt Erfurt und aus den derzeit im Gebiet erkennbaren Entwicklungstendenzen eine Strategie, die auf der Bildung von räumlichen und sachlichen Handlungsschwerpunkten basiert, entwickelt werden.

Die städtebauliche Planung umfasst dabei folgende Punkte:

§ **Planungsrechtliche Sicherung**

Schaffung von Baurecht zur Sicherung der künftigen Entwicklung des Gebietes und zur Verhinderung unerwünschter Entwicklungen (insbesondere Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben).

§ **Vervollständigung des Erschließungsnetzes**

Ausbau der Verbindungen zwischen: Grubenstraße und Hohenwindenstraße, den Straßen „Am Roten Berg“ und „An der Lache“; Anbindung der "Langen Straße" an die Straße „An der Lache“.

§ **Langfristige planungsrechtliche Sicherung der Schienentrassen** zur Erschließung des Gebietes mit Massengütern.

1.3 Geltungsbereich

Das Gebiet des künftigen Bebauungsplans HOS 439 „Gewerbe an der Lache“ wird umgrenzt:

im Norden: durch die Straße Am Roten Berg;

im Osten/Südosten: durch die Grenze zu der Kleingartenanlage „An der Lache“ entlang der westlichen Flurstücksgrenze des Flurstücks 59/6, an dessen südlicher Grenze weiter bis zum Flurstück 60/4, an dessen westlicher Grenze nach Süden bis zur nördlichen Straßenbegrenzungslinie der Straße An der Lache, weiter nach Osten bis zur Stotternheimer Straße, durch die westliche Straßenbegrenzung der Stotternheimer Straße und der Magdeburger Allee;

im Westen/Südwesten: durch die Hohenwindenstraße; auf Höhe des Gebäudes Hohenwindenstraße 14 die Bahntrasse Wolframshausen / Erfurt Hbf querend, entlang der nördlichen Grenze des Geltungsbereiches B-Plan ILV 093 (Ilversgehofener Platz/Mittelhäuser Str.) bis an die Mittelhäuser Str. heran. Nördlich der Mainzer Straße wird der Geltungsbereich über die Mittelhäuser Str. erweitert bis an die Györer Straße heran; weiter entlang der östlichen Flurstücksgrenze der Schmalen Gera (Flurstücke 91/1 u. 91/2, Gem. Ilversgehofen, Flur 19); am Ende der Schmalen Gera, südlich des Flurstücks 105 (Gem. Ilversgehofen, Flur 19) wiederum nördlich der Györer Straße, entlang der nördlichen/ östlichen Begrenzung des Flurstücks 5 (Gem. Ilversgehofen, Flur 19) bis heran an die südliche Begrenzung der Bahntrasse nach Marbach (Flurstück 7/15, Gem. Ilversgehofen, Flur 9), die Mittelhäuser Str. wieder querend und entlang der Ostseite Flurstück 140/26 (Gem. Gispersleben-Viti, Flur 2) bis zur Straße Am Roten Berg.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches HOS 439 ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplans im Maßstab 1:2000.

Zur Realisierung der für die positive Entwicklung des Gewerbegebietes An der Lache notwendigen öffentlichen Erschließung ist in einigen Bereichen Grunderwerb durch die Stadt Erfurt erforderlich. Durch die Neuausbildung und Überplanung der Straßenräume können andererseits Flächen entstehen, die nicht mehr als Straßenverkehrsflächen genutzt werden müssen. Die genauen Flächenbedarfe und die Identifizierung der relevanten Flurstücke für den Straßenbau können jedoch erst nach einer präzisen Detailplanung ermittelt werden.

Da im Bebauungsplan HOS 439 „Gewerbe An der Lache“ ausschließlich die Art der baulichen Nutzung im Gewerbegebiet geregelt werden sollen, werden Verkehrsflächen nicht Bestandteil der Festsetzungen dieses Bebauungsplans.

Der Wahl des Geltungsbereiches liegen folgende Überlegungen zugrunde:

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

Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 97,60 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 HOS 439 „Gewerbe An der Lache“ 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

Da ein förmlicher Flächennutzungsplan noch nicht vorliegt, handelt es sich bei dem Bebauungsplan HOS 439 „Gewerbe An der Lache“ um einen vorzeitigen Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 4 BauGB.

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 13.07.2005 den Feststellungsbeschluss zum Flächennutzungsplan gefasst. Der FNP wurde zur Genehmigung bei der höheren Behörde, Landesverwaltungsamt, eingereicht.

Die Voraussetzung für einen vorzeitigen Bebauungsplan ist, dass der Bebauungsplan der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes nicht entgegensteht. In der aktuellen Darstellung des Flächennutzungsplanes der Stadt Erfurt ist das Bebauungsplangebiet im Wesentlichen als gewerbliche Baufläche ausgewiesen.

Im Rahmen der Entwurfsbearbeitung zum einfachen Bebauungsplan wurde festgestellt, dass die im Bebauungsplan getroffene Festsetzung eines Gewerbegebietes westlich der geplanten Mittelhäuser Straße und nördlich der Riethstraße nicht aus der Darstellung des Flächennutzungsplanes (dort gemischte Baufläche dargestellt) entwickelt ist.

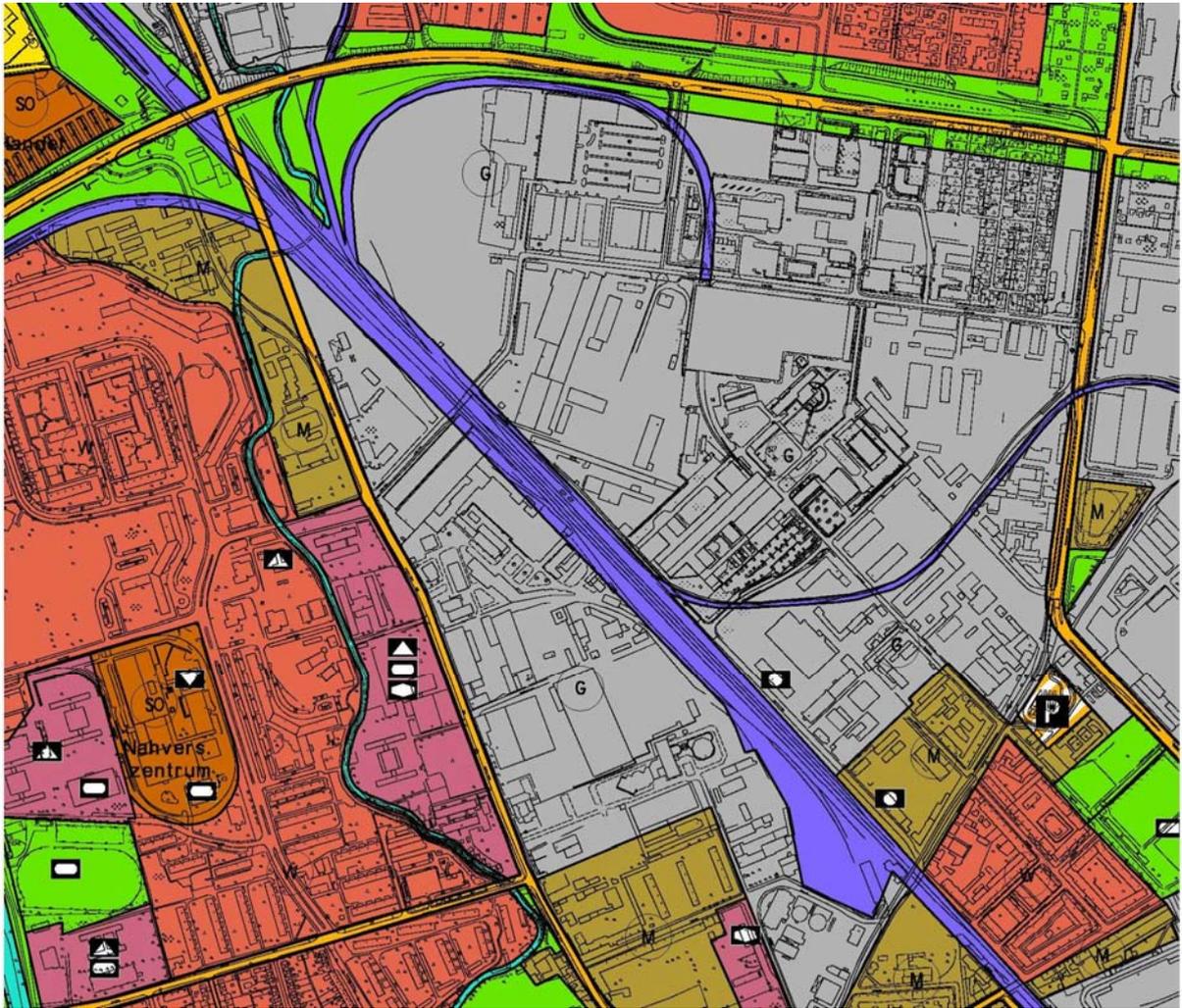
Die im Flächennutzungsplan dargestellte gemischte Baufläche verlangt eine Mischnutzung von Wohnen und Gewerbe. Aufgrund der hohen Gebietsbelastung kann keine Wohnnutzung auf dieser Fläche, sondern nur eine gewerbliche Nutzung im Bebauungsplan festgesetzt werden.

Um den bestehenden Widerspruch zwischen Flächennutzungsplan und Bebauungsplan zu beheben, wird eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Diese kann nur eingeleitet werden, wenn der Flächennutzungsplan wirksam ist, d. h. nach der Bekanntmachung der Genehmigung des Flächennutzungsplanes. Der Stadtrat hat mit dem Beschluss am 14.09.2005 (Beschluss-Nr. 161/05) zur Billigung des Entwurfes und der öffentlichen Auslegung über die Einleitung der 1. Änderung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes entschieden.

Der Bebauungsplan HOS 439 „Gewerbe An der Lache“ entspricht somit grundsätzlich den Zielen der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes.

Die dringenden Gründe für seine Aufstellung sind:

- § die zügige Sicherung des Gewerbegebietes für produzierende und dienstleistungsorientierte Gewerbebetriebe und
- § die umgehende Sicherung der verbrauchernahen Versorgung in den Wohngebieten durch Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben.



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan, Stand Feststellungsbeschluss vom 13.07.2005

1.5. Bestandsdarstellung

1.5.1. Lage des Geltungsbereiches

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

Das Gebiet ist weitgehend eben und gehört innerhalb des Erfurter Beckens zu den klimatischen Belastungsräumen.

Nördlich angrenzend an das Plangebiet befinden sich das Gewerbegebiet an der "Mittelhäuser Straße", die Großwohnsiedlung Roter Berg sowie die Rote Berg-Siedlung.

Östlich der "Stotternheimer Straße" befinden sich die Kleingartenanlage "Blauer Flieder", Gewerbebetriebe aus dem Bereich des Wertstoff-Recyclings, der Stadtbahnumsteigepunkt "Grubenstraße" sowie das Wohngebiet an der Teichstraße.

Im Süden schließt sich der Geltungsbereich des Bebauungsplan ILV 093 „Ilversgehofener Platz“ an.

Westlich an das Plangebiet grenzen die Schmale Gera, die Großwohnsiedlung Rieth sowie Gemeinbedarfseinrichtungen (Sportanlagen und Bildungseinrichtungen) an.

1.5.2 Planungen im Umfeld des Geltungsbereichs

In der Nachbarschaft des Geltungsbereichs existieren folgende Planungen:

- § Nördlich der Straße Am Roten Berg der in Aufstellung befindliche Bebauungsplan GIV 091 „Mittelhäuser Straße“.
- § Östlich befindet sich der rechtsverbindliche Bebauungsplan HOS 454 "Östliche Verlängerung der Nördlichen Querverbindung (Straße "Am Roten Berg" / "Bunsenstraße") in Richtung Ostumfahrung"
- § Im Süden schließt sich der Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans ILV 093 „Ilversgehofener Platz“ an.

1.5.3 Aktuelle Nutzung

Die Entwicklung der letzten Jahre ist wie folgt zu charakterisieren: Das Gebiet war traditionell Schwerpunkt industrieller/gewerblicher Nutzungen im direkten Nebeneinander einer Wohnsiedlung der 30er Jahre und aus Kleingartengebieten entstandenen Wohnnutzungen. Der durch die politische Wende forcierte Strukturwandel führte in den industriell genutzten Bereichen wie an anderen Standorten der Neuen Bundesländer auch zur Erosion vorhandener Nutzungen. Betriebsaufgaben und -übernahmen und Neuansiedlungen haben ein sehr inhomogen strukturiertes Gebiet entstehen lassen, das von funktionierenden betrieblichen Strukturen einerseits und von Unternutzungen, Zwischennutzungen, Leerständen und Brachflächen andererseits geprägt ist. Dabei wechseln Leerstand und gewerbliche Nutzung sehr häufig.

Im Zuge der gewerblichen Restrukturierung hat sich außerdem ein struktureller Wandel der Nutzung mit einer Bedeutungsabnahme der industriellen Produktion und einem stärkeren Gewicht kleinteiliger struktureicher, gewerblicher und Dienstleistungsnutzungen ergeben. Es ist zu erwarten, dass sich diese Entwicklung fortsetzen wird und industrielle Nutzungen - von übernommenen Betrieben abgesehen - kein großes Gewicht mehr haben werden.

Teilräumliche Untergliederung des Plangebietes

Zur Ausdifferenzierung der Analyse des Plangebietes wurde es in insgesamt 6 unterschiedliche Teilbereiche (vgl. Karte Seite 12) untergliedert, die in sich eigene Gebiete darstellen.

Der Teilbereich I „**Mittelhäuser Straße**“ entlang der "Mittelhäuser Straße" und Bahnlinie - kann im Hinblick auf die geplante Verlängerung der Riethstraße in zwei Teilbereiche unterteilt werden. Der hier nur zu betrachtende nördliche Abschnitt zeigt eine gegenwärtig sehr heterogene Nutzung: Bedeutsam sind der Großhandel, das Kfz-Gewerbe und der Dienstleistungsbereich, wobei unter den Dienstleistungen der Bereich Weiterbildung einen besonderen Stellenwert einnimmt. Verarbeitendes Gewerbe und Baugewerbe haben eine deutlich nachrangige Bedeutung, das Baugewerbe hat - mit der Verwaltung der Fa. Strabag an der "Mittelhäuser Straße" 74 - in starkem Maße ebenfalls (Büro-) Dienstleistungscharakter.

Eine prägende Funktion hat der Gewerbepark Rieth auf dem Grundstück "Mittelhäuser Straße" 76-79, bei dem es sich um eine Standortgemeinschaft von derzeit etwa 26 Betrieben handelt, die in einem umgebauten Fabrikgebäude, das als Gewerbehof genutzt und betrieben wird, untergebracht sind. Dieser Gewerbehof wird von einer Betreibergesellschaft professionell gemanagt, ist als stabil zu betrachten und stellt damit auch für das Teilgebiet ein stabilisierendes Element dar. Auch die übrigen Nutzungen dürften als im Wesentlichen stabil angesehen werden.

Im Gebiet "Mittelhäuser Straße" befinden sich brachliegende Flächen.

Hiervon stellt das Grundstück Ecke "Mittelhäuser Straße"/"An der Lache" ein besonderes Problem dar, weil es einerseits ein großes und im Grundsatz gut nutzbares Grundstück ist, das aufgrund seiner exponierten Lage eine Schlüsselfunktion für die Entwicklung des Teilbereiches hat, aufgrund der vorhandenen Baulichkeiten - ein großes Gebäude in sehr schlechtem baulichen Zustand - allerdings nicht nutzbar ist und für eine Aktivierung erheblicher Vorleistungen in Form eines Abbruchs des bestehenden Gebäudes bedarf.

Zentrales Problem des Gebietes ist die schlechte Verkehrserschließung in der Tiefe. Hier ergeben sich durch die mittlerweile erfolgte Untergliederung vormals größerer Grundstücke Betriebsstandorte in zweiter und dritter Reihe, die teilweise nur über provisorische Zufahrten erschlossen sind.

Der Teilbereich II „**Portas/Siemens**“ zwischen der Straße „An der Lache“ und der "Hohenwindenstraße" ist ein vorwiegend durch industrielle Nutzungen dominierter Bereich, für den von einer Stabilität ausgegangen werden kann. Auf den Grundstücken sind im Grundsatz keine Probleme und Handlungsbedarfe erkennbar, lediglich die Erschließung und die Gestaltung des öffentlichen Raums sind defizitär.

Das Gebiet ist durch einen industriellen Großbetrieb geprägt, die Fa. Siemens, die dort einen Betrieb zur Herstellung von Elektromaschinen übernommen hat. Der Standort der ehemaligen Firma Porta (ca. 1,5 ha) ist zurzeit ungenutzt und stellt sich als Brachfläche dar. Der Gebäudebestand dort ist in einem guten Zustand und für eine gewerbliche Nachnutzung nach Klärung der Erschließungsproblematik (Abwasser, Niederschlagswasser) geeignet. Neben diesen auch flächenmäßig dominierenden Standorten gibt es eine Reihe kleinerer Betriebe die z.T. offenbar als Mieter oder Pächter Teilflächen der beiden genannten Betriebe nutzen, aber auch einzelne industrielle Nutzer. Von gewisser Bedeutung ist ein Einzelhandelsbetrieb (Möbel) an der Straße "An der Lache".

Der Teilbereich III „**Grubenstraße**“, zwischen Hohenwindenstraße, Magdeburger Allee und Lange Straße, wirft schon erheblich größere Probleme auf. Diese ergeben sich aber nicht hinsichtlich der Nutzung des Bereiches - hier scheint in erheblichem Maße Investitionsdynamik gegeben zu sein, die sich aber (noch) nicht im äußeren Erscheinungsbild und in der Intensität der Grundstücksnutzung wahrnehmen lässt -, sondern vielmehr in Bezug auf die städtebauliche Situation, die sich – ähnlich wie im südlichen Bereich Mittelhäuser Straße - in Erschließungsproblemen, engem Zusammenhang potentiell unverträglicher Nutzungen und gestörten funktionalen Zusammenhängen ausdrückt.

Dieses Gebiet ist durch eine kleinteilige Flächen- und Nutzungsstruktur geprägt. Im Bereich Grubenstraße/Lange Straße dominiert deutlich das Gewerbe, zur Hohenwindenstraße hin finden sich überwiegend öffentliche und private Dienstleistungen. Insgesamt hat im Gebiet allerdings das verarbeitende Gewerbe und das Baugewerbe das größte Gewicht. An der Magdeburger Allee befindet sich zwischen Teichstraße und Grubenstraße außerdem ein

kleiner Wohnblock, in dem teilweise in letzter Zeit Modernisierungsmaßnahmen stattgefunden haben, der also als stabil betrachtet werden muss.

In städtebaulicher Hinsicht lässt das Erscheinungsbild zu wünschen übrig. Die verkehrliche Infrastruktur weist einen unzureichenden Ausbauzustand auf, der mit fehlenden bzw. unzureichenden Instandsetzungsmaßnahmen an den Betriebsgebäuden korrespondiert.

Dennoch weist das Gebiet auch positive bauliche Werte auf, unter denen auch das derzeit von der Polizei als Lager genutzte Gebäude "Hohenwindenstraße" 10 (denkmalgeschützte Gesamtanlage) zu nennen ist.

Der Teilbereich **IV „Stotternheimer Straße“**, zwischen der Straße „An der Lache“, der „Stotternheimer Straße“ und „Lange Straße“, weist deutliche Anzeichen von Unternutzung auf. Im südlichen Teilbereich - zwischen der Langen Straße und Industriebahn - befinden sich Bau- gewerbe- und Dienstleistungsnutzungen, aber auch private brachliegende Grundstücke

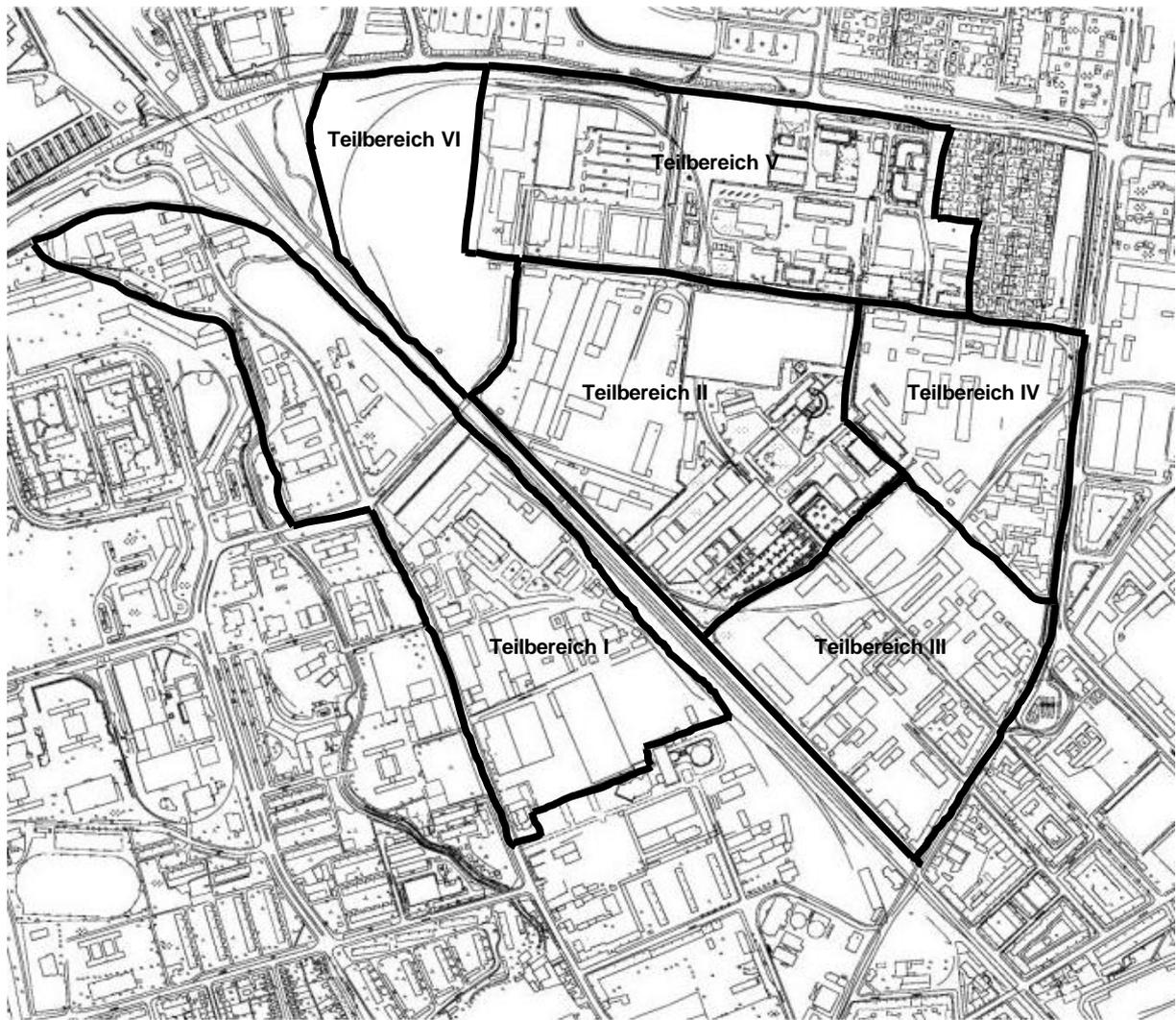
Der nördliche Bereich ist überwiegend durch Handels- und Gastronomienutzungen geprägt, die sich in bestehenden Gebäuden niedergelassen haben. Große Teile des Blockinnenbereiches werden als Park- bzw. Abstellflächen genutzt. Als stabil kann lediglich das an der Ecke „An der Lache“/„Stotternheimer Straße“ befindliche Verwaltungsgebäude der Gasversorgung Thüringen GmbH angesehen werden, wenn auch einzelne der Zwischennutzungen dem Augenschein nach relativ viel in ihren Standort investiert haben.

Der Teilbereich **V „An der Lache“**, zwischen den Straßen „Am Roten Berg“, „An der Lache“ und der "Stotternheimer Straße" weist zwei deutlich unterschiedliche Standortwertigkeiten auf. Der Bereich entlang der Straße "Am Roten Berg" ist von einer deutlich höherwertigen Nutzung aus Handel und Dienstleistungen geprägt.

Der Bereich entlang der Straße „An der Lache“ wiederum ist deutlich gewerblich-industriell geprägt. In der letzten Zeit siedelten sich jedoch auch vermehrt asiatisch geprägte Handelsunternehmen an. Hinzuweisen ist auch auf ein gewerbeparkähnliches Areal im Bereich "An der Lache" 26-41.

Der Teilbereich **VI „Schrottplatz-Gelände“** ist mit dem Gelände der Scholz Recycling GmbH identisch und befindet sich zwischen der Straße "Am Roten Berg" und „An der Lache“ sowie der Bahnlinie Erfurt-Nordhausen. Die Größe des Areals beträgt 92.000 qm. Für den Standort existiert nach Aussage des Staatlichen Umweltamtes noch eine Genehmigung nach BImSchG, in Ausnahmefällen erfolgt derzeit noch eine Zwischenlagerung von Schrott auf dem Gelände. Eine offizielle Stilllegung des Standortes ist bisher durch den Betreiber noch nicht erfolgt.

Bei einer erneuten Nutzung sind allerdings verschiedene Restriktionen zu beachten: Das Gebiet befindet sich planungsrechtlich im Außenbereich nach § 35 BauGB. So ist das über die Fläche laufende Industriegleis für die Belieferung der Fa. Siemens unverzichtbar und muss daher weiter betriebsfähig bleiben; auch die Gleistrasse der Industriebahn nach Norden (Mittelhausen) muss erhalten bleiben; ferner soll eine Verbindung zwischen den Wohngebieten Am Roten Berg und Rieth die Erschließung für Fußgänger und Radfahrer verbessern. Zwischen dem Industriegleis und der Bahnlinie Erfurt-Nordhausen sind außerdem bestehende naturräumliche Potentiale beiderseits der Schmalen Gera sowie klimatische Besonderheiten zu berücksichtigen.



Teilräumliche Untergliederung des Plangebietes

1.5.4 Eigentumsverhältnisse

Der überwiegende Teil des Plangebiets befindet sich im Eigentum der am Ort ansässigen und tätigen Firmen. Ein kleinerer Teil befindet sich im Eigentum von Privatpersonen. Nur ein sehr geringer Anteil der Fläche befindet sich in öffentlichem Eigentum (Stadt Erfurt, Land Thüringen): Dies sind neben Straßenparzellen das Grundstück der Polizei an der "Hohenwindenstraße" (Land Thüringen).

Darüber hinaus sind für einige Flurstücke die Eigentumsverhältnisse nicht geklärt. Diese befinden sich lt. Liste des Liegenschaftsamtes noch im Eigentum des Volkes: Rat der Stadt Erfurt.

Im Plangebiet verlaufen öffentlich genutzte Straßen an drei Stellen über private Grundstücke.

1.5.5. Technische Infrastruktur

Im einfachen Bebauungsplan HOS 439 "Gewerbe An der Lache" werden bestehende Verkehrsflächen nicht dargestellt.

Das Plangebiet ist über die umgebenden Hauptverkehrsstraßen – "Stotternheimer Straße", die "Mittelhäuser Straße" und die Straße "Am Roten Berg" - gut an das überregionale Straßennetz angebunden.

Die Straße "Am Roten Berg" stellt zusammen mit der westlich anschließenden "Straße der Nationen" und der Verlängerung nach Osten die Nördliche Querverbindung (NQV) dar und schafft so die Verbindung über die Bundesautobahn (BAB) 71 zu der Bundesautobahn 4, dem Flughafen und den westlichen Stadtteilen.

Die "Stotternheimer Straße" bildet mit der anschließenden "Hugo-John-Straße" die Verbindung zur Innenstadt für die nördlich der Bahntrasse gelegenen Bereiche. Für die südlich der Bahntrasse gelegenen Bereiche stellt die "Magdeburger Allee" die Verbindung zur Innenstadt her.

Die Anbindung des Plangebietes an den ÖPNV ist insbesondere durch die Stadtbahntrasse vom Stadtzentrum über die "Magdeburger Allee" – "Stotternheimer Straße" zum Zoopark gut. Die geplante Verbindung der Stadtbahntrasse von der "Riethstraße" zur "Vollbrachtstraße" in die "Magdeburger Allee" wird diese Situation weiter verbessern. Über den ÖPNV-Verknüpfungspunkt an der "Grubenstraße" wird die ÖPNV-Anbindung hauptsächlich in die nördlichen Ortsteile erreicht.

Das Plangebiet wird von einem Radweg entlang der "Magdeburger Allee" – "Stotternheimer Straße" tangiert. Dieser verläuft zu einem weiteren in Plangebietsnähe befindlichen Radweg nördlich der Straße "Am Roten Berg" entlang der Stadtbahngleise in Richtung Endhaltestelle Zoopark. Ein weiterer, separater Radweg, verbindet die Straße "An der Lache" mit der Straße "Am Roten Berg" und schließt an den oben genannten Radweg entlang der Stadtbahngleise an.

Das Planungsgebiet wird von der Bahnlinie Erfurt-Nordhausen durchschnitten, was zusammen mit der Stadtbahnüberführung und gleichzeitigen Fahrverkehrssperrung im Zuge der "Magdeburger Allee" eines der schwerwiegenden Entwicklungshindernisse ausmacht

Die vorhandene Binnenerschließung ist - der bisherigen Nutzung als Gewerbegebiet für Großbetriebe Rechnung tragend - sehr grobmaschig. Entsprechend ist sie für die derzeitige und zukünftig zu erwartende bzw. angestrebte Betriebsstruktur mit hauptsächlich kleineren und mittleren Betrieben nicht ausreichend.

Die Erschließung des Gebietes erfolgt derzeit im Wesentlichen über die Straße "An der Lache", die eine Verbindung von der "Mittelhäuser Straße" über einen niveaugleichen Übergang über die Bahntrasse zur "Stotternheimer Straße" herstellt sowie über die "Hohenwindenstraße", die die Verbindung zwischen "Salinenstraße" und der Straße "An der Lache" darstellt.

Die "Grubenstraße" erschließt die Siemens Elektromaschinen- und Instandhaltungs-GmbH sowie einige weitere Firmen und ist über die "Werner-von-Siemens-Straße" mit der "Hohenwindenstraße" verbunden. Der Gewerbeverkehr auf der "Grubenstraße" führt in der Wohnbebauung beiderseits der "Magdeburger Allee" zu nicht unerheblichen Belastungen.

In dem Gebiet ist die abwassertechnische Erschließung ein entwicklungshemmender Faktor. Das vorhandene Kanalnetz muss hydraulisch saniert werden. Für den Trassenverlauf können die öffentlichen Straßen genutzt werden.

Die wasserversorgungstechnische Erschließung kann über die das Gebiet angrenzenden Straßen: Am Roten Berg, Györer Straße, Mainzer Straße, Mittelhäuser Straße, Hohenwin-

denstraße, Magdeburger Allee, Stotternheimer Straße und An der Lache (Teilbereich) und den entsprechenden vorhandenen Trinkwasserversorgungsanlagen erfolgen.

Das Plangebiet ist gastechnisch voll erschlossen.

Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb des Satzungsgebietes der Fernwärmesatzung der Stadt Erfurt. Es besteht Anschluss- und Benutzungszwang.

Im Bebauungsplangebiet kann keine qualitativ einheitliche abwassertechnische Erschließung gesichert werden. Die Flächen westlich der Bahnlinie werden mit dem Hauptsammler 5 in der Mittelhäuser Straße (zurzeit im Bau) an das zentrale Kanalnetz angeschlossen.

1.5.6. Umweltsituation

Zuzurechnen sind einem Bebauungsplan grundsätzlich die von ihm selbst bewirkten Konflikte, die dadurch entstehen, dass Planziele ausgleichbedürftige Betroffenheiten zur Folge haben. Dies ist vorliegend nicht der Fall. Konflikte, die zum Zeitpunkt der Aufstellung eines Bebauungsplanes bereits vorhanden sind, sind ihm nur soweit anzurechnen, als sich seine Regelungen darauf auswirken.

Altlasten

Das Gewerbegebiet zeichnet sich nutzungsbedingt durch eine hohe Versiegelung aus. Innerhalb des Plangebietes befinden sich mehrere Kiesabbaugebiete. Über das nach dem Kiesabbau abgelagerte Stoffinventar können derzeit keine Aussagen gemacht werden, da bislang keine Gutachten zur Erstbewertung und Gefahrenabschätzung vorliegen. Darüber hinaus sind einige Flächen im Kataster kontaminations- bzw. altlastenverdächtiger Flächen erfasst.

Ein Bebauungsplan hat grundsätzlich nur die Probleme zu lösen, die er aufwirft (Ernst/Zinkahn/Bielenberg, Kommentar BauGB Rn 240). Dies gilt für alle Schutzgüter gleichermaßen. Vorgefundene Belastungen, die der Planung nicht zugerechnet werden können, müssen von ihr nicht einer Lösung zugeführt werden.

Ein einfacher Bebauungsplan der, wie hier vorliegend, auf einem faktischen Gewerbegebiet 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 Thüringer 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 (VGH Baden-Württemberg, Urteil vom 07.05.1999 - S 1265/98). Die geplante Nutzung muss realisierbar sein, das heißt eine im Gewerbegebiet zulässige Nutzung muss realisierbar sein. Die Neuausweisung eines Gewerbegebietes ist vor diesem Hintergrund nur dann ausgeschlossen, wenn nach diesem Kenntnisstand zu befürchten wäre, dass die vermutete oder bekannte Bodenkontamination eine plangemäße Nutzung d. h. jegliche GE-Nutzung aus dem breiten Spektrum ausschließt.

Die Wahrung der Bodenschutzgüter ist über entsprechende gesetzliche Regelungen durch klare Verantwortlichkeiten der Bodenschutzbehörden, des Eigentümers und der Handlungs- und Zustandsstörers gesichert.

Die Anforderungen an den Bodenschutz gelten dabei ohne Unterschied auch bereits im unbeplanten Innenbereich.

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

Die Prüfung, ob ein im Gewerbegebiet zulässiges Vorhaben nach seiner Art im Einzelfall nach § 15 BauNVO unzumutbaren Störungen und Belästigungen aus Bodenkontaminationen ausgesetzt wird, ist in nachgeordnete Genehmigungsverfahren delegierbar (vgl. Prof. Dr. Arnulf v. Heyl, Bodenbelastungen - Konfliktbewältigung bei der Bauleitplanung, BauR 3/2003, S. 333 ff).

Über die Vorhabenzulassung wird nach Maßgabe des Anlagenzulassungsrechts nach ThürBO und BImSchG etc. in einem zusätzlichen Verfahren entschieden.

Die zivilgerichtlich zuerkannten Amtshaftungsansprüche (z. B. Bielefelder Fall, BHG Urteil vom 26.01.1989 - III ZR 194/87) 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 auf Grund der besonderen Schutzwürdigkeit und der wesentlich höheren Vorsorgewerte (Anhang der BBodSchV) 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 (OLG München 1. Zivilsenat Urteil vom 29.02.1996 - 1 U 2075/95).

Alle bekannten Verdachtsmomente bezüglich bestehender Bodenbelastungen sind im Plan und im Anhang offen gelegt. Der Hinweiszweck wird damit gleichermaßen erfüllt.

Lärmimmission

Die vorhandenen Immissionskonflikte sind das Ergebnis gewachsener städtebaulicher Strukturen, Verkehrs- und Schienenlärm sind unabweisbar und situationsbedingt, eventuelle Überschreitung der Zumutbarkeitsgrenzen verletzen nicht die nach dem Planungsleitsatz im § 1 Abs. 5 Satz 2 Nr. 1 BauGB zu berücksichtigenden "allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse".

Allein die Festsetzung der bestehenden Nutzung mit dem Ausschluss einer Nutzungsart im einfachen Bebauungsplan löst kein weitergehendes Schutzbedürfnis aus. Durch die getroffenen Festsetzungen im einfachen Bebauungsplan wird keine zusätzliche Verschlechterung zu den vorhandenen, aus der Bestandssituation gegebenen Konflikten hervorgerufen.

Vorgefundene Immissionsbelastungen sind nicht von vornherein der Planung zuzurechnen und müssen daher auch nicht einer Lösung zugeführt werden. Eine generelle Verpflichtung zur Verbesserung der vorgefundenen Situation obliegt der Planungsbehörde nicht (BVerwG Urteil vom 23.06.1989 - 4 B 100/89), es besteht kein Gebot der Verbesserung einer bestehenden Gemengelage, wie hier vorliegend.

In dem Bebauungsplan wurde unter Hinweis Punkt 3 auf die Möglichkeit der Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 hingewiesen. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist der Nachweis über die Einhaltung der Immissionsschutzrichtwerte nach TA Lärm zu erbringen.

Auf Grund der angrenzenden Straßen sowie der im Gebiet befindlichen Gewerbebetriebe wirken erhöhte Lärmimmissionen auf das und über das Plangebiet hinaus ein. Die benachbarte Kleingartenanlage "An der Lache" ist dabei vom Schutzbedürfnis des einen Mischgebietes gleichgestellt.

Die durch die Eisenbahngleise und die Straße Am Roten Berg bedingten Freihaltebereiche sind in die Klimaschutzzone 2. Ordnung eingestuft und stellen wichtige Sammel- und Ventilationsbahnen dar.

2. PLANUNGSZIELE

Das bestehende Gewerbegebiet stellt sich als faktisches Gewerbegebiet mit Verwaltungs- und in geringem Umfang auch Wohnnutzungen dar. Durch die bauplanungsrechtlichen Regelungen **ausschließlich zur Art der baulichen Nutzungen** soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung für das Bebauungsplangebiet vorgenommen werden. Es ist beabsichtigt, dass das Maß der baulichen Nutzung sich nach dem vorhandenen Bestand richtet.

Mit dem Bebauungsplan HOS 439 „Gewerbe An der Lache“ werden folgende Planungsziele angestrebt:

- § **Sicherung des Gewerbegebietes für produzierende und dienstleistungsorientierte Gewerbebetriebe.**
- § **Sicherung der verbrauchernahen Versorgung in den Wohngebieten** durch Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben.
- § **Sicherung der vorhandenen** und baulich nicht nutzbaren **Grünflächen** im Bereich der Gleisanlagen und Straßenverkehrsanlagen im nordwestlichen Geltungsbereich.

Darüber hinaus sind für das Plangebiet zur wirtschaftlichen Funktionsverbesserung Maßnahmen vorzubereiten, die im Rahmen der vorliegenden Bebauungsplanung berücksichtigt werden müssen, ohne das jedoch konkrete Fachplanungen dafür vorliegen.:

- § **Vervollständigung des Erschließungsnetzes** durch Ausbau der Verbindungen zwischen der Grubenstraße und Hohenwindenstraße, den Straßen „Am Roten Berg“ und „An der Lache“; Anbindung der "Langen Straße" an die Straße „An der Lache“.
- § **Langfristige planungsrechtliche Sicherung der Schienentrassen** zur Erschließung des Gebietes mit Massengütern.
- § **Übergreifende Gestaltungsmaßnahmen** durch gestalterische Aufwertungen zur Herausbildung einer Identität („Adresse“) des Gebietes als Voraussetzung für die gezielte Akquisition neuer Nutzer insbesondere durch die Gestaltung des Straßenraums (Begrünungsmaßnahmen, Ordnung des ruhenden Verkehrs, Verbesserung der Situation für nichtmotorisierte Verkehrsteilnehmer) sowie Maßnahmen zur Gestaltung der verbliebenen Freiräume auf den (privaten) Grundstücken und „Zwischengestaltung“ ungenutzter Flächen zur Vermeidung des Eindrucks einer Industriebrache, dabei aber insgesamt möglichst zurückhaltende Handhabung städtebaulicher Vorschriften bzw. Vorgaben.

Straßenerschließung

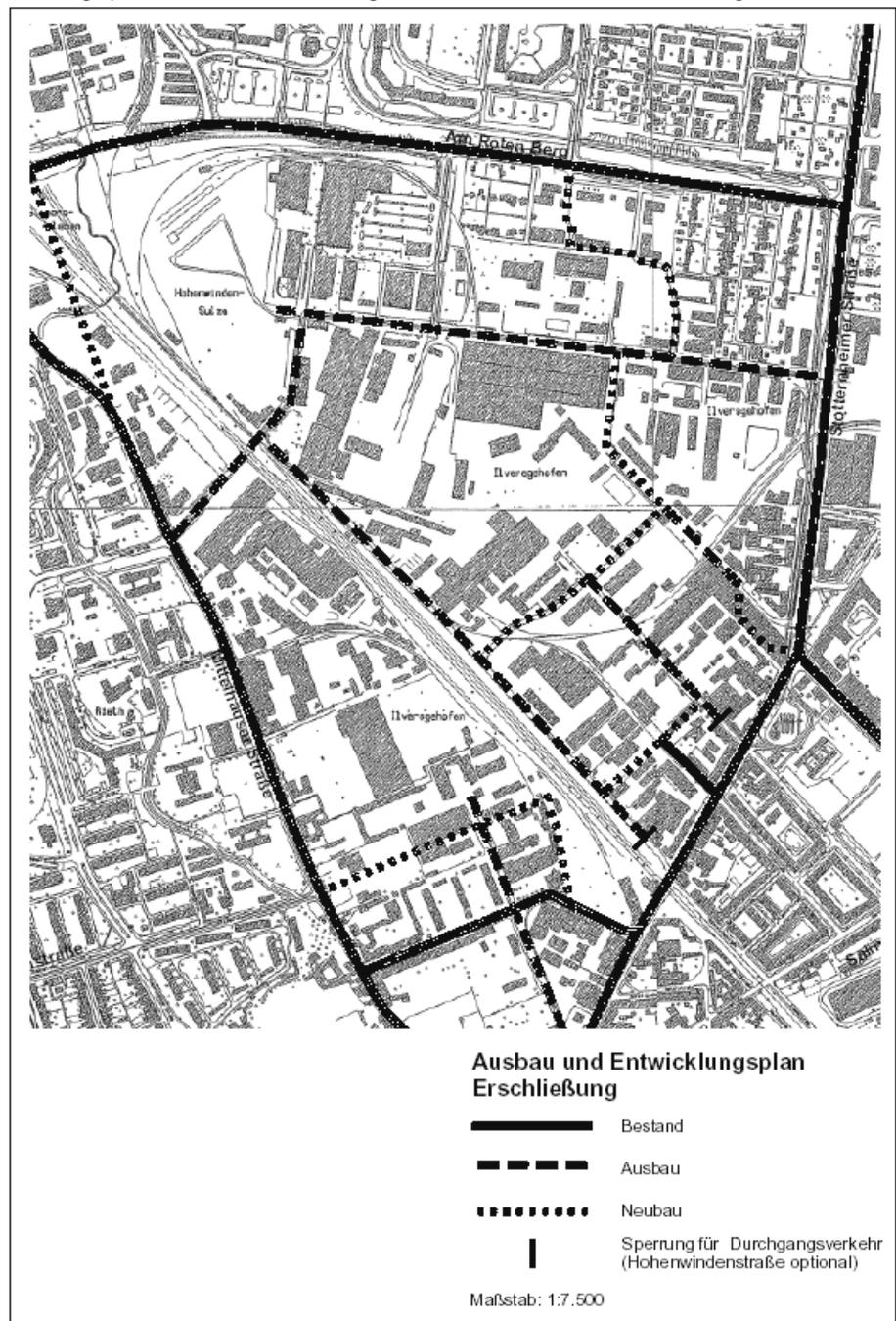
Die dargestellte Dringlichkeit der Verbesserung des Erschließungsnetzes für die positive Entwicklung des Gebietes An der Lache lässt eine Abkopplung bzw. Parallelführung dieser Aufgabe vom eingeleiteten Bebauungsplanverfahren sinnvoll erscheinen, da der Bebauungsplan HOS 439 „Gewerbe An der Lache“ weitere und umfassendere Konflikte lösen muss.

Dies vor allem auch deshalb weil sich gezeigt hat, dass die gesamte Entwicklung der Erschließung unmittelbar abhängig ist von der Frage der Sanierung und in großen Teilen dem Neubau der wassertechnischen Ver- und Entsorgung. Hierzu sind aber erhebliche Investitionen notwendig, die in die kommunale Finanzplanung eingestellt und mit entsprechenden Prioritäten belegt werden müssen. Insofern liegt für den Bereich der Straßenplanung aktuel-

ler Handlungsbedarf sowohl der kommunalen Entscheidungsgremien wie der Planungsträger vor. Die Entwicklung einer differenzierten Verkehrsinfrastruktur für die Gewerbenutzung des Erfurter Nordens sollte aber insgesamt so hoch bewertet werden, dass sie gegebenenfalls in einem eigenen Bebauungsplanverfahren abgearbeitet werden sollte, das sich ausschließlich mit der Frage der Qualifizierung der Straßenbauflächen befasst.

Zur Sicherung der grobstrukturellen Erschließungsplanung aus dem Verkehrskonzept für den Bereich Erfurt-Nord (informelle Planung) und zur Freihaltung für nachfolgende Fachplanungen wurde in den Bebauungsplan eine entsprechende Festsetzung getroffen (siehe Punkt 3.2).

Zwischen den Wohngebieten Rieth und Roter Berg wurde zur funktionalen Verknüpfung beider Quartiere in den Bebauungsplan eine Verbindung für Fuß- und Radfahrer aufgenommen.



Langfristig geplanter Ausbau des Erschließungsnetzes

Schienenwege

Die bisherigen Aussagen zur Planung haben bewusst die Frage der Erschließung des Gebietes durch die Deutsche Bahn AG (DB) sowie die Erfurter Industriebahn (EIB) ausgeklammert. Das ist darauf zurückzuführen, dass aktuell die planerischen Vorgaben durch DB und EIB auch auf Nachfrage hin nicht genau spezifiziert werden konnten. Vor allem die Gemengelage von alten Nutzungsrechten, Führung der Gleise über privaten Grund und teilweise privates Einzeleigentum an Gleisstücken ermöglichen keine genauen planerischen Aussagen.

Dennoch wird die Bedeutung gesehen, die das vorhandene Schienennetz für eine zukünftige und z.T. auch heutige Erschließung des Gewerbegebietes mit Massengütern hat (z.B. Siemens AG). Aus diesem Grund muss im weiteren Prozess – allerdings abgekoppelt von diesem Bebauungsplan - eine Arbeitsgruppe gebildet werden, die in einem moderierten Prozess mit den Hauptakteuren DB und EIB ein eigenes schienenbezogenes Verkehrskonzept erarbeiten soll, mit dem Ziel, perspektivische Eckpunkte zum Erhalt und der Notwendigkeit von Schienentrassen verbindlich zu definieren, damit diese langfristig planungsrechtlich abgesichert werden können. Zuständig dafür ist das Amt für Verkehrswesen der Stadt Erfurt.

Kanal- und Leitungsnetz

Als ein wichtiger, die Entwicklung des Gesamtgebietes hemmender Faktor ist die Notwendigkeit der Sanierung des gesamten vorhandenen Kanalnetzes zu sehen. Die geplanten und vorhandenen Straßen können dabei als Netz verwendet werden. Darüber hinaus wird eine Trasse von der Straße "Am Roten Berg" zu der Straße "An der Lache" im Bereich des westlichen Endes der Straße "An der Lache" benötigt.

Diese Abwassertrasse soll durch die Eintragung eines Leitungsrechtes über das Flurstück 23/13, Flur 63, Gemarkung Erfurt für den geplanten Hauptsammler 7 vorgehalten werden.

Dieses Leitungsrecht wird auch zu Gunsten der Deutschen Telekom AG zur Unterbringung wichtiger Kanaltrassen festgesetzt.

3. BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN

Vordringliches bauleitplanerisches Ziel ist es, mit sparsamen Instrumenten die Art der baulichen Nutzung zu regeln. Deshalb werden im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans HOS 439 „Gewerbe An der Lache“ nur die Baugebiete und deren Art der baulichen Nutzung festgesetzt sowie vorhandene Grünflächen und Wegebeziehungen gesichert. Mittels textlicher Festsetzungen wird die Art der baulichen Nutzung differenziert. Die überbaubare Grundstücksfläche, das Maß der baulichen Nutzung und öffentliche Verkehrsflächen werden nicht festgesetzt.

3.1 Art der baulichen Nutzung

Festsetzungen 1.1 und 1.2

Zur Sicherung der Gebietsentwicklung insbesondere für Unternehmen aus dem Bereich des Verarbeitenden und Baugewerbes, dienstleistungsorientierten Gewerbebetrieben etc. und den allgemeinen Zielen des Bebauungsplanes entsprechend, werden die Baugebiete im Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Gewerbegebiet GE gemäß § 8 BauNVO festgesetzt.

Vor diesem Hintergrund ist als oberstes Planungsziel des Bebauungsplanes Einzelhandel in allen Baugebieten des Bebauungsplans HOS 439 „Gewerbe An der Lache“ zur Stärkung insbesondere des produzierenden Gewerbes ausgeschlossen.

Aus dem Urteil des Bundesverwaltungsgerichtes (BVerwG) 4. Senat, 4 BN 15/99 vom 11.05.1999 geht hervor, dass § 1 Abs. 3 BauGB keinen Nachweis dafür fordert, dass diese Nutzungsarten ohne die Beschränkung an anderen Standorten gefährdet sind.

Um gewerblichen Betrieben innerhalb des Geltungsbereichs die Möglichkeit zum Verkauf der am Standort produzierten Waren zu ermöglichen, wurde in den Bebauungsplan eine entsprechende Festsetzung aufgenommen. Demnach sind Verkaufsflächen bis zu einer Größe von 150 m² ausnahmsweise nur dann zulässig, wenn sie in einem unmittelbaren Zusammenhang mit einer gewerblichen Betriebsstätte stehen. Die Größe der Verkaufsfläche ergibt sich aus der vorhandenen Parzellengröße im Plangebiet und der dadurch bestehenden Möglichkeit der Einordnung auch größerer Betriebsstätten.

Bei der getroffenen Festsetzung handelt es sich um die ausnahmsweise Zulässigkeit einer Nebeneinrichtung der im Plangebiet vorhandenen, typischen Gewerbebetriebe. Diese formulierte Ausnahme stellt den generellen Ausschluss von Einzelhandel nicht in Frage (OVG Lüneburg 1. Senat, Urteil vom 26.03.2003, Az: 1 LB 32/02). Mit der Festsetzung soll den Betrieben aus dem handwerklichen und produzierenden Bereich die Möglichkeit gegeben werden, ihre Produkte an Endverbraucher veräußern zu können. (BVerwG vom 30.06.1989, Az: 4 C 16/88). Die Größenbegrenzung dieser Einzelhandelseinrichtungen im Zusammenhang mit produzierendem Gewerbe dient der Rechtsklarheit, indem sie von vornherein einen Missbrauch durch übergroße Geschäfte ausschließt.

Die Nutzung derartiger Verkaufsflächen geht überwiegend einher mit einer Nutzung als Ausstellungsfläche für die produzierten Produkte, mit dem Angebot einer Fläche bis 150 m² soll ausreichend Möglichkeit zur Einordnung von Verkaufs- und Ausstellungsflächen gegeben werden.

Durch die Steuerung im Rahmen der ausnahmsweisen Zulässigkeit von Schank- und Speisewirtschaften als Unterart der Gewerbebetriebe aller Art soll eine Entwicklung der Baugebiete hin zu einem überwiegend gastronomisch genutzten Bereich entgegengewirkt werden, da dies auch den städtebaulichen Entwicklungszielen für die Baugebiete widerspricht.

Kinos bzw. Multiplexkino, Bowling-Center, Billard-Cafes, Spielhallen und Spielotheken sowie Diskotheken sind als Nutzungen im Plangebiet aus städtebaulicher Sicht nicht erwünscht, da diese dem zukünftigen Entwicklungsziel der Baugebiete nicht entsprechen und

diese Nutzungen der Innenstadt mit ihrer Cityfunktion sowie anderen Stadtteilzentren vorbehalten sein sollen.

Daneben sollen insbesondere die umliegenden Zentren und die Altstadt in ihrer Funktion als lebendige Kernräume der verbrauchernahen Versorgung mit Waren des kurz- und mittelfristigen Bedarfs sowie Gastronomiebetrieben und Vergnügungsstätten erhalten bleiben und sich auch weiter entwickeln können.

Parallel zu dem Aufstellungsverfahren wird durch die Stadtverwaltung ein Einzelhandelsgutachten erstellt, welches die konkret-örtlichen Rahmenbedingungen und Konsequenzen von Einzelhandelsansiedlungen untersucht.

Der Charakter der Baugebiete als Gewerbegebiet und Mischgebiet bleibt - auf Grund der Bandbreite der zulässigen gewerblichen Nutzungen - bestehen.

Festsetzung 1.3

Die vorhandenen Betriebe und ihre Nutzung im Geltungsbereich des Bebauungsplans HOS 439 "Gewerbe An der Lache" genießen bauordnungsrechtlichen Bestandsschutz. Darüber hinaus soll trotz Ausschluss von Einzelhandel bestehenden Einzelhandelsbetrieben ein planungsrechtlicher Bestandsschutz vermittelt werden. Dieses wird im Bebauungsplan über eine so genannte "Fremdkörperfestsetzung" nach § 1 Abs. 10 BauNVO geregelt. Dabei werden nur die Änderung (z.B. Veränderung der äußeren Gestalt oder des Inneren der Anlage) sowie die Erneuerung nach Verlust der baulichen Anlage gesichert. Die Erneuerung hat dabei alsbaldig und somit in einem unmittelbaren zeitlichen Zusammenhang zu erfolgen. Erweiterungen und Nutzungsänderungen von planungsrechtlicher Relevanz sind nicht zulässig.

Grundvoraussetzung ist die Bekundung der alsbaldigen Absicht zur Erneuerung/zum Wiederaufbau mit einem entsprechenden Genehmigungsantrag oder einer gleichwertigen Erklärung. Eine gewisse Dispositionszeit ist dem Antragsteller einzuräumen. Ob ein Grundstück für den Wiederaufbau noch aufnahmefähig ist, richtet sich nach der Verkehrsauffassung. Diese rechnet nach Auffassung des Bundesverwaltungsgerichtes (BVerwG) innerhalb eines Jahres stets mit dem Wiederaufbau. Folgendes Zeitmodell ist anzuwenden, Fristbeginn ist der Zeitpunkt der Kenntnisnahme von der Zerstörung:

- § Antrag innerhalb eines Jahres - der unmittelbare zeitliche Zusammenhang ist gegeben
- § Antrag zwischen dem 1. und 2. Jahr - der alsbaldige Wiederaufbau ist beabsichtigt; Prüfung im Einzelfall dahingehend erforderlich, ob aufgrund der Besonderheiten des Einzelfalles ein kürzerer Zeitraum maßgeblich ist
- § Antrag nach Ablauf des 2. Jahres - kein alsbaldiger Wiederaufbau

3.2 Von Bebauung freizuhaltende Flächen

Aus städtebaulichen Gründen wurde in den Bebauungsplan eine Festsetzung zur Freihaltung von Flächen von einer Bebauung nach § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB aufgenommen. Diese liegen innerhalb des festgesetzten Gewerbegebietes und betreffen Flächen, die einerseits mit Gleisanlagen der Erfurter Industriebahn belegt sind. Andererseits sind von dieser Festsetzung private Flächen betroffen, die im Rahmen einer noch erforderlichen Verkehrserschließungsplanung zukünftig für die Erschließung in Anspruch genommen werden könnten. Von dieser Festsetzung sind nur Flächen in privatem oder nichtkommunalem Eigentum berührt.

Zur Sicherung der innergebietlichen Andienung des Gewerbegebietes für den Schienenverkehr und damit zukünftig auch eines schienengebundenen Gewerbes wurde mit der getrof-

fenen Festsetzung dem Ziel des Bebauungsplanes zur Entwicklung als Gewerbestandort Rechnung getragen. Zum heutigen Zeitpunkt ist eine konkrete zukünftige Nutzung der Flächen unklar. Der Bebauungsplan soll die vorhandenen Gleisanlagen sichern, bis ein solches konkretes Verkehrskonzept als Fachplanung vorliegt.

Die Erarbeitung eines detaillierten Verkehrskonzeptes als Grundlage für die Festsetzung von öffentlichen Verkehrsflächen im Bebauungsplan wird aufgrund der beschriebenen Bestandsituation und der aktuellen Finanzlage der Stadt Erfurt zeitlich absehbar nicht erfolgen. Die verkehrliche Erschließung ist erforderlich für die Weiterentwicklung des Gewerbestandes insbesondere in den Innenquartieren. Zur Freihaltung von Flächen für diese zukünftig zu erarbeitende Fachplanung wurde die entsprechende Festsetzung getroffen.

Dennoch soll eine dem Gebietscharakter entsprechende gewerbliche Nutzung der Flächen nicht gänzlich ausgeschlossen sein, aus diesem Grund wurde eine entsprechende Ausnahme für die Nutzung als Lagerplatz aufgenommen. Somit können beispielsweise stillgelegte, aber noch nicht gänzlich aufgegebene Schienentrassen sowie die betroffenen privaten Flächen zwischen genutzt werden.

Eine Ausweitung der gewerblichen Flächen im Bereich des Schrottplatzes über die Gleistrassen hinaus ist wegen der verkehrlichen Konflikte sowie der zu berücksichtigenden Freihaltbereiche der Klimaschutzzone 2. Ordnung nicht möglich. Darüber hinaus ist die Flächengröße von ca. 3 ha eine Dimension, die mit den linearen Freiräumen der schmalen Gera durchaus wichtige ökologische Funktionen für Flora und Fauna entwickeln kann. Der Bachlauf der Schmalen Gera ist aufgrund seiner hohen ökologischen und freiraumplanerischen Bedeutung Bestandteil dieser Festsetzung.

Eine Festsetzung zur Sicherung des Frischlufttransfers aus klimatischer Sicht wurde parallel zum Industriegleis sowie entlang der Straße "Am Roten Berg" in den Bebauungsplan eingetragen. Innerhalb des Gewerbegebietes ist eine gewerbliche Nutzung der betroffenen Flächen z. B. als Lagerplatz weiterhin möglich.

3.3 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Zwischen der Straße „Am Roten Berg“ und der Straße „An der Lache“ besteht eine Fuß- und Radwegeverbindung. Diese soll mit dem Geh- und Fahrrecht planungsrechtlich gesichert werden.

Darüber hinaus soll eine ebenfalls bereits bestehende fußläufige Verbindung zwischen dem Wohnquartier Roter Berg und dem Wohnquartier Rieth mit einer Fußgängerunterquerung unter der Straße „Am Roten Berg“ parallel zu den Industriegleisen planungsrechtlich gesichert werden. Ein entsprechendes Geh- und Fahrrecht zur Nutzung als Fuß- und Radweg wurde, auch in Verlängerung zum Kreuzungsbereich "An der Lache"/"Hohenwindenstraße", in den Bebauungsplan aufgenommen. Des Weiteren wird aus dem Verkehrskonzept Erfurt-Nord ein Geh- und Fahrrecht für die Allgemeinheit zu Gunsten der Stadt Erfurt über den ehemaligen Schrottplatz übernommen.

Langfristig ist durch den Entwässerungsbetrieb der Stadt Erfurt die Einordnung des Hauptsammlers 7 für die Abwasserentsorgung des Plangebietes vorgesehen. Ein entsprechendes Leitungsrecht wurde zur planungsrechtlichen Sicherung in den Bebauungsplan aufgenommen. Im Bereich dieses Leitungsrechtes ist auch die Möglichkeit zur Unterbringung von Kabeltrassen der Deutschen Telekom AG vorgesehen.

3.4 Verwendungsverbot bestimmter luftverunreinigender Stoffe

Feste und flüssige Brennstoffe für die Raumwärmeerzeugung bei Neubauten sowie bei Veränderungen werden ausgeschlossen. Das geschieht unter dem Aspekt, dass sich die Stadt Erfurt in einem Talkessel befindet und sich dadurch besondere klimatische und lufthygienische Gegebenheiten und Belastungen ergeben. Die Stadt Erfurt hat sich mit Ratsbeschluss-Nr. 191/1998 verpflichtet, die CO₂ - Emissionen im Zeitraum von 1993 bis 2010 um 50 % zu senken.

Seit dem 18.09.2002 ist die novellierte 22. BImSchV in Kraft, worin die Grenzwerte für Luftschadstoffe ab dem 01.01.2003 jährlich dynamisiert (für jeden Schadstoff unterschiedlich) vermindert werden.

Durch das Land Thüringen wurde für die Stadt Erfurt ein Luftreinhalteplan erstellt. Die darin dargestellten und aktuell gemessenen Werte für Luftschadstoffe deuten auf zukünftige Konflikte mit den Grenzwerten der 22. BImSchV hin. Die Bauleitplanung nimmt mit der getroffenen Festsetzung bereits heute Einfluss, um einer Verschlechterung entgegen zu wirken bzw. die stetige Verbesserung der Luftqualität zu sichern.

4. 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.

Da dieser Bebauungsplan nur Regelungen zu Bestehendem – Art der baulichen Nutzung - trifft, ergeben sich aus der Planung weder negative Umweltauswirkungen noch Eingriffe in Natur und Landschaft. Da es sich bei dem Bebauungsplan um einen einfachen Bebauungsplan i.S. § 30 Abs. 3 BauGB handelt, der nur Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung trifft, richtet sich das Maß der baulichen Nutzung und alle weiteren Aspekte weiterhin nach § 34 BauGB. Aus diesem Grund werden durch den Bebauungsplan HOS 439 „Gewerbe An der Lache“ keine weiteren Grundflächen zulässig, die nicht bereits nach der Eigenart der näheren Umgebung nach § 34 BauGB bereits bisher zulässig waren.

Deshalb erfolgen keine Festsetzungen zu Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen. Sonstige öffentliche Belange stehen dem Bebauungsplan nicht entgegen. Eine entsprechende Befreiung von der Erarbeitung eines Grünordnungsplanes wurde mit Schreiben vom 29.11.2005 von der Unteren Naturschutzbehörde erteilt.

4.1 Umweltverträglichkeitsprüfung

Nach § 233 Abs. 1 Satz 1 BauGB in der Fassung der Neubekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) wird dieses Bebauungsplanverfahren nach den Vorschriften der vor dem 20. Juli 2004 geltenden Fassung des BauGB weitergeführt.

Gemäß §§ 3b ff Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) neu gefasst durch Bekanntmachung vom 05.09.2001 (BGBl. I S. 2350), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 24.06.2004 (BGBl. I S. 1359) i. V. m. § 245c Abs. 2 1.HS BauGB a. F. ist für den einfachen Bebauungsplan HOS 439 "Gewerbe An der Lache" keine Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) erforderlich, da das Bebauungsplanverfahren vor dem 14. März 1999 förmlich eingeleitet wurde.

5. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Bahnflächen

Die vorhandenen Bahnflächen der Deutschen Bahn stellen sich als faktisch gewidmete Flächen, gleichwertig planfestgestellten Flächen dar. Diese entziehen sich der kommunalen Planungshoheit und werden im einfachen Bebauungsplan als nachrichtliche Übernahmen entsprechend § 9 Abs. 6 BauGB dargestellt.

Denkmalschutz

Auf dem Grundstück Hohenwindenstraße 10, Polizeiverwaltungsamt, (Gemarkung Ilversgehofen, Flur 1, Flurstück 211/25) befindet sich Gebäude, die als bauliche Gesamtanlage unter Denkmalschutz gestellt wurden. Die Gesamtanlage beinhaltet ein Verwaltungs- und Wohngebäude, einen Fabrikationshallenanbau, einen Nebenflügel, einen Anbau und ein Pfortnerhaus.

6. HINWEISE

Bodenverunreinigungen

Bei einer Bebauung/Versiegelung bzw. Umwidmung von Flächen, deren Kontaminationsstatus nicht hinreichend abgeklärt ist und bei bereits bekannten Altlastenverdachtsflächen/Altlasten ist zur Abstimmung der weiteren Vorgehensweise sowie zur Erforderlichkeit von Detailuntersuchungen das Staatliche Umweltamt in 99085 Erfurt, Hallesche Straße 16 als zuständige Altlastenbehörde zu beteiligen.

Dieser Hinweise wurde gegeben, damit der Bauherr über die Möglichkeit des Vorhandenseins von umweltgefährdeten Stoffen im Boden in Kenntnis gesetzt und bei Antreffen schadstoffkontaminierter Böden informiert ist, dass die weitere Vorgehensweise mit dem Staatlichen Umweltamt Dezernat Abfallwirtschaft / Altlasten abzustimmen ist.

Es wird z.Z. davon ausgegangen, dass die geplanten Nutzungen im Gewerbegebiet "An der Lache" mit den möglichen Bodenverunreinigungen in Einklang zu bringen sind.

Lärmimmissionen

Dieser Hinweis wird gegeben, da auf Grund der Lage des Gewerbegebietes von Beeinträchtigungen auszugehen ist, die von dem Planungsgebiet auf benachbarte Gebiete ausstrahlen, auf die durch den Bebauungsplan hingewiesen wird.

Im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren von gewerblichen Anlagen ist der Nachweis über die Einhaltung der Immissionsrichtwerte nach Technischer Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA-Lärm) zu erbringen.

Diese Hinweise werden unter anderem gegeben, da auf Grund der Lage des Gewerbegebietes an den Hauptverkehrsstraßen Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 auftreten können.

Darüber hinaus ist von Beeinträchtigungen auszugehen, die von dem Planungsgebiet auf benachbarte Gebiete ausstrahlen, auf die durch den Bebauungsplan hingewiesen wird. Für die benachbarte Kleingartenanlage gelten dabei die Immissionsrichtwerte für Mischgebiete. Von einer schalltechnischen Nachweisführung kann bei Büronutzungen oder ähnlichem nichtstörendem Gewerbe abgesehen werden.

Archäologische Bodenfunde

Innerhalb des Plangebietes sind bei Erdarbeiten archäologische Befunde festgestellt worden. Demzufolge wurde der entsprechende Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

Munitions- und Bodenfunde

Der Geltungsbereich liegt in einem kampfmittelgefährdeten Bereich (Bombenabwurfgebiet). Grundsätzlich sind Munitions- und Bombenfunde bei Erdarbeiten nicht auszuschließen.

Gleisanlagen der Erfurter Industriebahn (EIB)

Bei Baumaßnahmen und Leitungsverlegungen aller Art bis zu einem Abstand von 30 m zur Gleismitte ist entsprechend § 6 der au- und Betriebsordnung für Anschlussbahnen die Zustimmung des Landesbevollmächtigten für Bahnaufsicht beim Eisenbahn-Bundesamt einzuholen.

7. FOLGEKOSTEN FÜR DIE GEMEINDE

Weitere Folgekosten, z.B. für die Unterhaltung und Pflege von öffentlich gewidmeten Flächen, werden durch die Planung nicht hervorgerufen.

8. ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Seite 5	Buhl Data, D-Sat 4, Auszug aus der Stadtkarte Luftbild Erfurt, eigene Weiterbearbeitung
Seite 8	Stadtverwaltung Erfurt / Stadtentwicklungsamt Auszug aus dem Flächennutzungsplan, Stand Feststellungsbeschluss vom 13.07.2005
Seite 12	Stadtverwaltung Erfurt / Stadtplanungsamt Teilräumliche Gliederung des Plangebietes
Seite 17	Stadtverwaltung Erfurt / Stadtplanungsamt Auszug aus dem Verkehrskonzept zu dem Bereich Erfurt Nord
Seite 32	Stadtverwaltung Erfurt / Umwelt- und Naturschutzamt Übersicht der Altlastenverdachtsflächen (Standorte) und der Altablagerungen

9. ANHANG

9.1 Verdacht auf Bodenkontaminationen - Tabellarische Übersicht

Innerhalb des Geltungsbereiches sind folgende Flächen erfasst:

A] Standorte

Nr.	Lage Nutzungen (Zeitraum)	Bemerkung
0078	Hohenwindenstraße 16 1955 1990 VEB Reparaturwerk "Clara Zetkin" 1990 1991 Thür. Elektromaschinenbau/NL VEAG Berlin 1991 0 Siemens Elektromaschinenbau	Recherche 1994: Der Freistellungsantrag der Siemens AG vom 23.03.1992, Aktennummer R01A-1131-1 wurde abgelehnt. Die mit o. g. Gutachten in Zusammenhang stehenden Untersuchungen wiesen Kontaminationen durch Mineralöle im Standortbereich nach. Gutachten liegt nicht vor.
0079	Hohenwindenstraße 18 / An der Lache 27-29 0 1945 Reparaturwerk für Flugzeuge 1946 0 Vormontageplatz Stahlbau Gispersleben 1969 0 VEB Straßen- & Tiefbaukombinat Erfurt 1970 0 Wohnungsbaukombinat Betonwerk IV 1992 0 Elementdeckenwerk GmbH & Co KG 1990 0 Bautrans GmbH 1990 0 Ready Mix Beton Thüringen GmbH 1990 0 BST Erfurt GmbH 1990 0 HCE GmbH	Recherche 1994: Eine Altlastenrelevanz ist durch die Werkstätten der BST Erfurt GmbH bzw. des früheren VEB Straßen- und Tiefbaukombinates und der Produktion von Betonfertigteilen gegeben. Altlasten-Freistellungsantrag FSA- Nr.: RO1A/0107/1_02
0081	Grubenstraße 17 / Zugang, Teichstr. 84 0 0 Holzgroßhandel 1931 1950 Sägewerk und Holzhandlung 1960 0 Werkstatt Moped/Motorräder 0 1990 Simson-Werkstatt 1990 0 Schuhmacher Getränkeservice	Recherche 1996: Eine Besichtigung des Geländes war nicht möglich. Der Nutzer verweigerte dies. Die Altlastenrelevanz leitet sich aus der historischen Nutzung des Standortes ab. Handlungsbedarf: orientierende Untersuchungen
1225	An der Lache 39 (30) 1903 1945 z.T. v. Flughafen "Johannesplatz" genutzt 0 1979 Kleingartenverein, Schießplatz, Müllplatz 1976 1989 VEB Chemiehandel, Lager f. Lacke & Farbe 1990 0 Timpe & Mock 1990 0 Cadillac-Plastik 1990 0 Stinnes 1990 0 Porta Fenster und Türen 1990 0 Vereinigte Baubeschlag Handel Erfurt 1990 0 Fa. Schottker 1990 0 Rapp Wotschke 1990 0 EDU Isolierglas GmbH 1990 0 VBH Erfurt GmbH 1990 0 Bemo Bauelemente Montagen 1990 0 TTM Tapeten-/Teppichbodenmarkt	Recherche1994: Nach Aussagen der o.g. Gutachten ist im Standortbereich keine wesentliche, nutzungsbezogene Kontamination des Bodens/Grundwassers nachgewiesen worden. Es wurde kein Sanierungsbedarf festgestellt. Das Gutachten liegt nicht vor. Recherche 1996: Altlasten-Freistellungsantrag FSA-Nr.: RO1A/0632/1
1226	An der Lache 1903 1945 Flughafen Johannisplatz (Nutzer) 0 1950 Kleingartenanlage 1985 1990 VEB Metallaufbereitung Schrottplatz 1990 0 Metall Rohstoffe Thüringen Schrottplatz Scholz Recycling GmbH	Recherche 1994: Infolge der historischen Nutzung und dem Umgang mit mineralölkontaminierten Schrott besteht Altlastenverdacht.
1227	An der Lache 39 1959 0 VEB Holzbau, Holzbauelemente 1984 0 VEB Bauelementewerk (1) 1985 0 VEB Bauelementewerk (2) 0 1992 Thüringer Sachsischer Holzbau Erfurt 0 1992 Preiswunder Möbel Sparkauf GmbH 1993 1996 Moni's Küchenimbiss & Plattenservice 0 0 Porta Fenster & Türen GmbH & Cc KG 1996 0 "Lumpensammler" Disco	

	1996 0 Preiswunder Möbel - Sparkauf GmbH	
1228	An der Lache 6 1903 1945 z.T. v. Flughafen "Johannesplatz" genutzt 0 1965 Kleingartenanlage 0 1991 VEB Techn. Gase Leipzig 1991 0 AIR LIQUIDE Techn. Gase 1991 0 Vertrieb technischer Gase	Recherche 1996 Die Anlagen zur Produktion von technischen Gasen sind stillgelegt und werden zurzeit demontiert. Durch eine Fachfirma erfolgt bzw. erfolgte die Demontage der technischen Anlagen in Verbindung mit einer fachgerechten Entsorgung. Es ist geplant, die Gebäudesubstanz, die stellenweise sichtbar kontaminiert ist, ebenfalls durch eine Fachfirma abreißen und entsorgen zu lassen. Vorhandene Mineralöle und mit Mineralölen kontaminierter Schrott muss teilweise noch entsorgt werden. Laut o. g. Gutachten wurden sanierungsbedürftige Verunreinigungen im Untergrund im Bereich des Fassa-lers/Ölabscheiders festgestellt. Altlasten-Freistellungsantrag FSA- NR.: RO1A/1449/1 Gutachten liegt nicht vor.
1229	An der Lache 6 1903 1945 z.T. v. Flughafen "Johannesplatz" genutzt 0 1950 Kleingartenanlage 1994 0 ENAG, Trafostation 1996 0 TEAG	Recherche 1996 Durch die Verwendung von Trafoölen besteht eine Altlastenrelevanz.
1236	Grubenstraße (Magdeburger Allee 195 / 197) 1910 1932 Eisengießerei u. Maschinenfabrik 1931 1932 Autoreparaturwerkstatt 1938 1950 Eisengießerei u. Maschinen 0 1964 VEB Pressen- u. Scherenbau Erfurt 1964 1989 VEB Kombinat Umformtechnik Erfurt 1989 0 Umformtechnik Erfurt GmbH	Recherche 1996 Teilweise wurden bereits einige Produktionsgebäude rückgebaut. Nachgewiesene MKW- Kontaminationen im Untergrund werden durch Folie gegen den Eintrag von Niederschlagswasser gesichert. Aus der 90ig jährigen Nutzung als Maschinenstandort leitet sich durch den Umgang mit unterschiedlichen Schmierstoffen, Farben, Lacken und Lösemitteln eine Altlastenrelevanz ab. Die durch die Teilstandorte verursachten nutzungsbedingten Altlasten sind infolge der begrenzten Nutzungsdauer und Überlagerung mit nachfolgender Nutzung nicht zu trennen.
1237	Grubenstraße 18 - 18a 1920 0 chem. Laboratorium "Prosper" 1996 0 Hebebühnenverleih 1996 0 BEMBE Parkett 1996 0 Güternah- u. Fernverkehr	Recherche 1996 Auf dem Gelände befinden sich eine Tankstelle und einige Garagen.
1238	Grubenstraße 22 1959 1999 DHZ Chemie, Salze, Grundchemiekalien 0 0 VEB Chemiehandel, Herst. Karbid/ Trockenei 1993 0 Behnke & Kämmen 1993 0 Behnke Immobilien; Toilettenvermietung 1993 0 Porit Porenstein/ Baustoffwerk 1996 0 Bauunternehmen 0 0 Erfurter Ölmühle, Abt. Ölabbfüllung	ohne
1239	Grubenstraße 50 1931 1950 Tiefbau-Kunststeinbetrieb 1950 1960 VEB Pressen- und Scherenbau 1960 1989 VEB Kombinat Umformtechnik Erfurt 1989 1990 Umformtechnik Erfurt GmbH 1992 1995 Privatakademie,berufl. Weiterbildung 1996 0 DRK Sanitätsbereitschaft 1996 0 TÖLK Gebäudereinigungsservice 1996 0 VATRO Sanierungstechnik GmbH 1996 0 Eberhardt Lich KG	
1241	Hohenwindenstraße 10 1896 0 Deutsche Schuhfabrik mbH 1921 1936 Erfurter Mechanische Schuhfabrik 1937 1945 Heeresbekleidungsamt 1946 1953 Erfurter Ladenindustrie, Holzindustrie 1953 0 Landesbehörde der Volkspolizei Thüringen	Recherche 1996 Vor Ort und aus historischen Recherchen war keine Altlastenrelevanz zu erkennen.

	1961 0 Erfurter Ladenindustrie 1996 0 Thüringer Polizeiverwaltungsamt	
1242	Hohenwindenstraße 11 1900 1939 Erfurter Mechanische Schuhfabrik 1939 1950 Holzbehandlung (Lager) 1950 0 DHZ Holz, Handelsniederlassung 1953 0 Landesbehörde Volkspolizei	Recherche 1996 Vor Ort und aus historischen Recherchen war keine Altlastenrelevanz erkennbar.
1243	Hohenwindenstraße 12 1920 1950 Werkstätten Grabmalkunst, 1992 0 MENATEF Metall u. Naturstein GmbH Erfurt 0 0 WERU Fenster und Türen 1996 0 Tagometall Diener Ladenbau	Recherche 1996 Vor Ort und aus historischen Recherchen war keine Altlastenrelevanz erkennbar.
1244	Hohenwindenstraße 13 1931 1950 Häute- und Fellgroßhandel 1950 0 VEAB Landesbase Thüringen für Pelzfelle 1959 0 VEAB Erfurt, Fell-, Woll-, u. Häutelager 1992 0 Thüringer Häuteaufbereitung Handelsgen. 1996 0 Architekt & Ingenieurbüro 1996 0 Fluid Control Engineering GmbH 1996 0 Granit Woll GmbH 1996 0 Schulz & Strauß Elektrogroßhandel 1996 0 INVERBA GmbH 1996 0 RAFO Robotron Aus- und Fortbildung 1996 0 Brenntag Chemievertrieb GmbH 1996 0 REHNELT Zeitarbeit GmbH 1996 0 Weißenstein Computersysteme 1996 0 TIAW Thür. Inst. F. akademische Bildung 1996 0 IBV Immobilien-, Beratung-, Vermittlung	Recherche 1996 Vor Ort war keine Altlastenrelevanz erkennbar. Alle Gebäude und Freiflächen auf dem Grundstück wurden saniert. Der Eigentümer gab keine Auskunft über vorhandene Gutachten und den Sanierungsumfang.
1245	Hohenwindenstraße 14 1933 0 Kiesgrube mit Hausmüll 1931 1950 Gummiwarenfabrik 1950 0 Konsumgen. Volkskraft, Marmeladenfabrik 1950 0 Chemiehandel 1983 0 VEB Chemiehandel Erfurt 1992 0 REZO Computer 1992 0 Brenntag Chemiekalien Vertrieb GmbH 1996 0 Porta Fenster u. Türen 1996 0 Katasteramt 1996 0 Chemiehandelsges. Erfurt mbH 1996 0 Otto Versand 1996 0 Schwab Versand 1996 0 Böttger Elektronik 1996 0 IGR mbH Stadtplaner	Recherche 1996 Für dieses Objekt wurde am 28.05.1991 beim Land Thüringen und am 29.07.1991 bei den einzelnen Landesverwaltungsämtern ein Freistellungsantrag eingereicht. Laut Verwaltungsarchiv A 6883 Bereich Umweltschutz 1981 - 87: - Säuretank- und Säureabfüllstation (Zentrallager) Bestand 1981: Schwefelsäure 80t, Salzsäure 30t, Salpetersäure 30t Natriumlauge 40t, Natronwasserglas 40t, Salmiakgeist 20t, Natronbleichlauge 20t, Kaliumhydroxid 10t - Neutralisationsanlage vorhanden - Leckagen und Umschlagsverluste. Laut Verwaltungsarchiv A 6864 Wilde Müllkippe/Industrielle Abprodukte 1982 - 1985 kam es zum Auslaufen von Säureresten, bedingt durch den desolaten Zustand der Abfüllstation. Die o. g. Gutachten weisen eine Kontamination des Untergrundes durch Schadstoffe nach. Eine Auswertung des Gutachtens war nicht möglich. Gutachten liegen nicht vor.
1246	Hohenwindenstraße 17 1982 1985 VEB Sekundärrohstoffeffassung Erfurt 0 1989 VEB "-", Textilsortierung 0 1992 Thüringer Recycling Erfurt GmbH 1992 0 Stadtwirtschaft GmbH, Werkstoffhof	Recherche 1996 Eine Altlastenrelevanz ist durch das ehemals auf dem Gelände betriebene Kraftwerk zur Wärmeerzeugung und die Waschrampe gegeben. Außerdem wurden und werden dort Altmaterialien sortiert und zwischengelagert.
1251	Lange Straße 3 (An der Lache 2) 0 1990 VEB BMK Erfurt 0 1992 Bau Union Thüringen 1992 1995 Ritter Bau 0 0 vermietet an: siehe Pkt.12, seit 1996	Recherche 1996 Laut Verwaltungsarchiv A 6874 Industrielle Abprodukte 1986/87 wurden asbesthaltige Reib-, Bremsen- und Kupplungsmaterialien be- und verarbeitet. Die Untersuchungen der Firma UTec GmbH Berlin um die

		ehemals genutzte Waschrampe hat keine Kontaminationen durch Mineralöl- Kohlenwasserstoffe ergeben.
1283	Stotternheimer Straße 1 - 3 1926 1932 Möbelherstellung 1948 1950 Bau-und Möbeltischlerei der Stadt Erfurt 1952 1953 VEB Bau- und Möbeltischlerei 1955 0 VEB Feinkost 1959 0 VEB Feinkost Erfurt 1976 1987 VEB Feinkostfabrik Werk 1 1994 0 Sinessa Feinkost GmbH	Recherche 1996 Laut Verwaltungsarchiv A 6883 Bereich Umweltschutz 1981- 1887 wurden 1982 eiweißhaltige Stoffe mit ca. 20% organ. Fettgehalt über Fettabscheider gewonnen. Dies entsprach einem Schadstoffvolumen von 1.000m³/a.
1284	Stotternheimer Straße 7 1931 1938 Gasthaus "Fliegerheim" 1948 0 Gasthaus "Zur Einkehr" 1948 0 Wohnhaus 1993 0 Wüstenrot, Filiale Erfurt	Recherche 1996 Nach 1989 erfolgte eine Haussanierung.
1285	Stotternheimer Straße 8 / 9 1910 1928 Metallwarenfabrik 1928 1941 Buttergroßhandlung 1941 1942 Fa. Stübgen & Co. 1948 0 Backaromen Erfurt Bremen 1950 0 Thür. Konsumgesellsch., Textil, Schuhe 1963 1990 PGH "Friedrich Engels", Tischlerei 0 1990 Fleur 1990 0 FE-TÜ-RO, Bauelemente GmbH Erfurt	Recherche 1996 Die Stotternheimer Straße 8 und 9 werden durch die FE-TÜ-RO Bauelemente GmbH Erfurt genutzt. Vor Ort war keine Altlastenrelevanz erkennbar.
1289	Teichstraße / Grubenstraße 85 1960 0 K. Linde, KFZ Werkstatt 0 1990 PGH IFA Service 1990 0 Clou Seat Autoservice	Recherche 1994 Der Werkstattbereich ist nach Aussagen des Geschäftsführers schon vor 1990 betonierte und versiegelt gewesen. Nach 1990 erfolgte eine komplette Sanierung der Werkstatt- bzw. Hofbereichs.
1290	Teichstraße 83 1960 0 K. Linde	Recherche 1996 Auf der Liegenschaft ist ein Wohnhaus mit angrenzendem Hof vorhanden. Zum Zeitpunkt der Recherche vor Ort war der Hof nicht zugänglich.
1326	Mittelhäuserstraße 26 0 0 chem. Reinigung 1996 0 Peugeot Autohaus "Nordstern" 1996 0 TCV'S Computer Service 1996 0 mega-car-hifi-Studio Schauf 1996 0 Ermess Gesell.f. Mess-/Autom.technik 1996 0 Kosmetik & Sonnenstudio	Recherche 1996: Die am Standort verwendeten Stoffe wie Tetrachlorethylen wurden im Boden, Bodenluft, im Grundwasser und im Betriebsbrunnen nachgewiesen. Eine Sanierungsanordnung ist ergangen.
1327	Mittelhäuserstraße 27 -28 1931 1932 Heizungsanlagen 1996 0 Kfz-Meisterbetrieb 1996 0 Metallbau 1996 0 Auto Glas GmbH 1996 0 Bundesamt für Güterverkehr 1996 0 LEP International GmbH Speditionen 1996 0 FSD EDV-Systeme 1996 0 Lohnsteuerhilfverein 1996 0 Zahnarzt 1996 0 Lacke, Farben 1996 0 Garten- und Landschaftsbau 1996 0 Europcar 1996 0 IVECO Werkstatt 1996 0 KAWASAKI Werkstatt 1996 0 FK & S Kommunikation E - Reparatur	Recherche 1996: Laut Gutachten wurden sowohl im Untergrund als auch im Grundwasser MKW-Kontaminationen nachgewiesen. Das Gutachten liegt nicht vor. Altlasten-Freistellungsantrag FSA-Nr. R01A/0222/1
1331	Mittelhäuser Straße 66 1945 1945 Holzbearbeitung 1963 1989 Holzbearbeitung 1992 0 Ladenbau GmbH, Holzbearbeitung 1996 0 Auto Flügel GmbH 1996 0 "-"	

1332	Mittelhäuserstraße 76 - 79	<p>1910 1924 Fahrzeuge</p> <p>1910 1939 Lokomotivbau</p> <p>1938 1938 Reparaturwerk Erfurt AG</p> <p>1939 1948 Mitteldeutsche Metallwerke GmbH</p> <p>1950 1989 Stadt EF, Landmaschinenstation MAS</p> <p>1992 0 Erfurter Motorenwerke GmbH</p> <p>1992 0 Top-Line Vertrieb Druckerei</p> <p>1996 0 Motorcenter Feuer GmbH Erfurt</p> <p>1996 0 Dt. Telecom</p> <p>1996 0 Kühlanlagenbau</p> <p>1996 0 Tyczka GmbH, Flüssiggas</p> <p>1996 0 Telefonbau Marienfeld</p> <p>1996 0 GBT Büromöbel und -technik</p> <p>1996 0 TREFON Trautfetter Elektro-, Anlagentechnik</p> <p>1996 0 Hamann Drahtbiegetechnik</p> <p>1996 0 Reifen Eschrich</p> <p>1996 0 H. Kraft Werkzeugmaschinen</p> <p>1996 0 tabacon Thüringen</p> <p>1996 0 Umzüge Michel</p> <p>1996 0 City print</p> <p>1996 0 Kästner Spedition</p> <p>1996 0 Kästner Kfz-Ersatzteilhandel</p>	<p>Recherche 1996:</p> <p>Eine Gefährdung von Schutzgütern ist aus der historischen Nutzung gegeben.</p> <p>Altlasten-Freistellungsantrag FSA-Nr. R01A/0283/1</p>
1333	Mittelhäuserstraße 80 - 81	<p>1950 1952 Dt. Handelszentrale Lagerung von Eisen</p> <p>1952 1980 VEB Metallurgiehandel</p> <p>1992 0 Thyssen Schulte GmbH</p> <p>1996 0 Spaceline Communication Services GmbH</p> <p>1996 0 HPW Förder- und Anlagentechnik</p> <p>1996 0 Linde AG Chemischen Erzeugnisse</p> <p>1996 0 Thyssen-Aufzüge Mylan GmbH</p> <p>1996 0 Thyssen Werkstoffhandel</p>	<p>Recherche 1996:</p> <p>Der Standort ist gemäß den Anordnungen des Staatlichen Umweltamtes saniert worden.</p> <p>Auf dem Gelände befand sich eine Tankstelle, die zur Vorortrecherche nicht lokalisiert werden konnte. Es kann eine Gefährdung von Schutzgütern nicht ausgeschlossen werden.</p> <p>Eine Abschlussdokumentation zur Sanierung liegt uns nicht vor.</p>
1334	Mittelhäuserstraße 82	<p>1935 1950 A. May</p> <p>1950 1992 Benzolvertrieb GmbH, A. May</p> <p>1996 0 Fa. K.-R. Barth Reparaturwerkstätten</p>	<p>Recherche 1992:</p> <p>1941-45: Firma musste aus Luftschutzgründen Großtanklager verlegen; neuer Standort: Barsigstr/Ecke Salzstr. (ca. 510.000 l)</p> <p>20.04.1944: teilw. Beschädigung der Tanks bei Luftangriff</p>

B] Ablagerungen (hier: verfüllte ehemalige Kiesgruben)

1397	Mittelhäuser Straße	Recherche 1996: Die ehemalige Kiesgrube wurde teilweise als nicht genehmigte Ablagerung genutzt. Aussagen über das abgelagerte Stoffinventar sind nicht möglich.
1406	Lange Straße	Recherche 1996 Hinsichtlich des Auffüllmaterials sind keine Aussagen möglich.
1420	Am Roten Berg	Recherche 1996 mit unbekanntem Material verfüllte Kiesgrube
1428	An der Lache / Am Roten Berg	Recherche 1996 Gemäß der Ersterfassung ist die stillgelegte Kiesgrube bis Mitte der 50er Jahre als Deponie genutzt worden.
1429	An der Lache	Recherche 1996 Aussagen über das abgelagerte Stoffinventar können nicht getroffen werden.
1430	Mittelhäuser Straße/ Vollbrachtstraße	Recherche 1994 Eine Ortsbesichtigung wurde durch den Geschäftsführer der hier ansässigen Firma nicht genehmigt. Aus diesem Grunde können keine Aussagen über vorhandene Alt-ablagerungen getroffen werden. Recherche 1996 Die ehemalige Kiesgrube wurde in dem Zeitraum von 1945 - 1955 verfüllt. Aussagen über das abgelagerte Stoffinventar sind nicht möglich.

