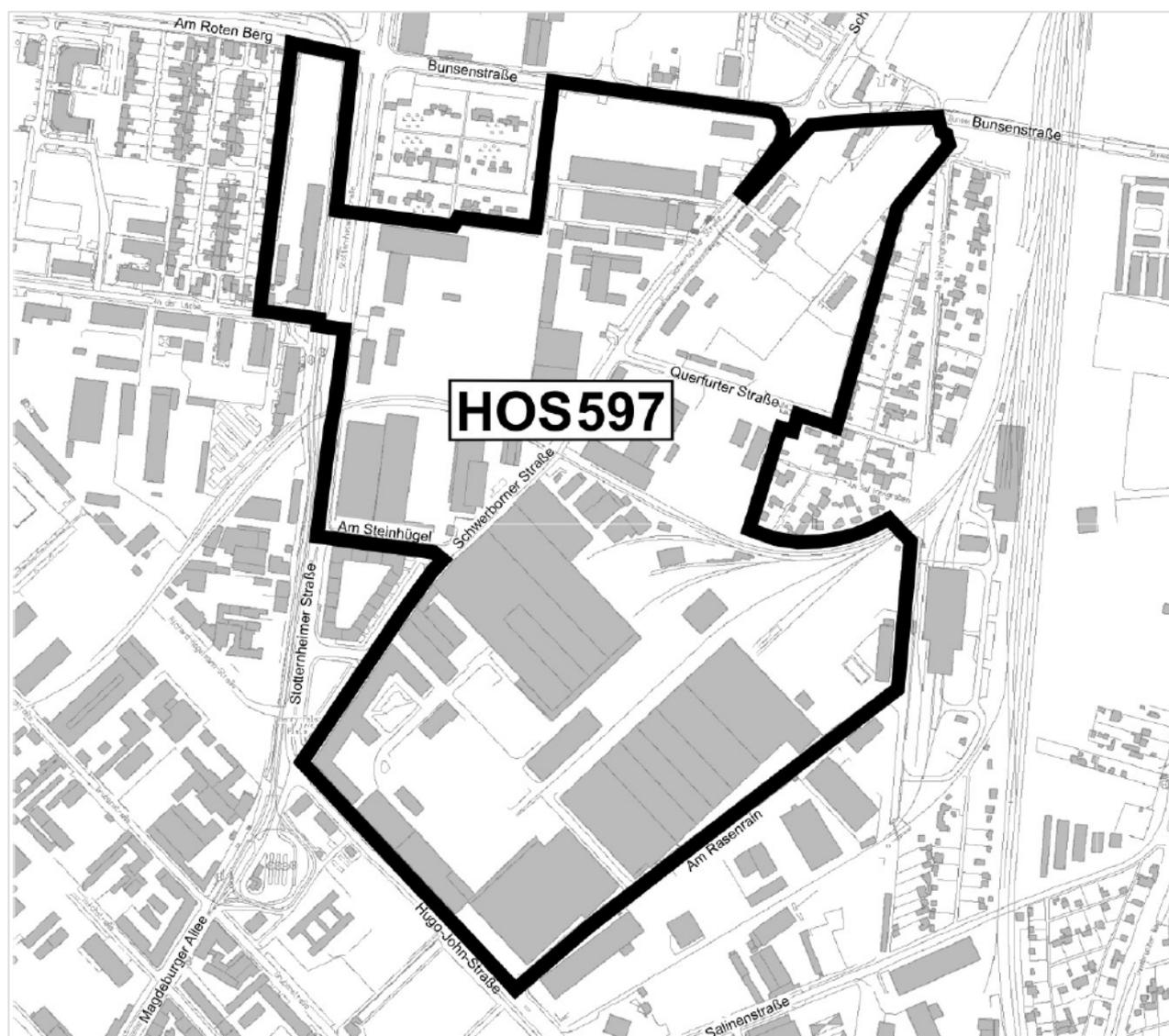


Einfacher Bebauungsplan HOS597

"Gewerbegebiet Schwerborner Straße"

Begründung



Impressum



Amt für Stadtentwicklung
und Stadtplanung

Bearbeiter
Herr Semler

Prüfer
Herr Eichenberg

Datum
19.01.2012

INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
1. Allgemeine Begründung	4
1.1 Planerfordernis.....	4
1.2 Verfahrensablauf.....	4
1.3 Geltungsbereich.....	5
1.4 Übergeordnete Planung.....	6
1.4.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung.....	6
1.4.2 Flächennutzungsplan.....	7
1.4.3 Verbindliche Bauleitplanung.....	9
1.4.4 Veränderungssperre.....	9
1.4.5 Bodenordnung.....	9
1.4.6 Denkmalrecht.....	10
1.5 Bestandsdarstellung.....	10
1.5.1 Lage des Geltungsbereiches.....	10
1.5.2 Eigentumsverhältnisse / Aktuelle Nutzung.....	10
1.5.3 Technische Infrastruktur.....	14
1.5.4 Umweltsituation (Boden, Klima, Wasser).....	15
1.6 Planungsziele.....	16
2. Begründung der Festsetzungen	16
2.1 Art der baulichen Nutzung.....	16
2.2 Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen, von Bebauung freizuhaltende Flächen.....	19
2.3 Verwendungsverbot bestimmter luftverunreinigender Stoffe.....	19
2.4 Gestalterische Festsetzungen / Bauordnungsrechtliche Festsetzungen.....	20
2.5 Umweltprüfung, Umweltbericht, Ausgleichsmaßnahmen.....	21
3. Umweltbelange	21
4. Erschließung und Folgekosten	21
5. Kennzeichnungen	21
6. Hinweise	22
7. Nachrichtliche Übernahmen	23
8. Verzeichnis der Abbildungen / Anhang	23
9. Anlagen	24

1. Allgemeine Begründung

1.1 Planerfordernis

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

Die städtebauliche Planung umfasst dabei folgende Zielstellung:

- Sicherung des Gewerbebereiches "Schwerborner Straße" sowie der gewerblichen Flächen westlich der Stotternheimer Straße für produzierende Gewerbebetriebe und dienstleistungsorientierte Handwerksbetriebe.
- Langfristige Sicherung des Bahnanschlusses durch Freihaltung der Gleistrassen von Bebauung.
- Verhinderung unerwünschter Entwicklungen, insbesondere durch die Steuerung von zentrenrelevanten Einzelhandelsbetrieben und Vergnügungsstätten.

Zur Umsetzung und planungsrechtlichen Sicherung der beschriebenen Ziele soll der einfache Bebauungsplan HOS597 "Gewerbegebiet Schwerborner Straße" dienen.

1.2 Verfahrensablauf

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluss Drucksachen-Nr. 0367/2009 vom 29.04.2009 (veröffentlicht im Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt am 15.05.2009) eingeleitet.

Am 22.09.2010 erfolgte der Beschluss über die Billigung und öffentliche Auslegung des Entwurfes des einfachen Bebauungsplans HOS597 "Gewerbegebiet Schwerborner Straße" im Stadtrat - Beschluss zur Drucksachen-Nr. 0074/2010.

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Behörden erfolgte mit Anschreiben vom 22.10.2010 sowie mit dem Hinweis zur Auslegung des Entwurfs des einfachen Bebauungsplans HOS597 "Gewerbegebiet Schwerborner Straße" im Internet.

Die Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung des Entwurfs des einfachen Bebauungsplans HOS597 "Gewerbegebiet Schwerborner Straße" erfolgte im Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt Nr. 17 am 22.10.2010. Die öffentliche Auslegung des Entwurfes des einfachen Bebauungsplans HOS597 erfolgte vom 01.11.2010 bis zum 03.12.2010.

Der einfache Bebauungsplan HOS597 wurde gemäß § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren durchgeführt.

Das vereinfachte Verfahren kann angewendet werden, wenn

- "... durch die Aufstellung eines Bebauungsplans in einem Gebiet nach § 34 BauGB der sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert...".

- Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen.

Diese gesetzlichen Anwendungsvoraussetzungen liegen hier vor.

Die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind zweifelsfrei nach § 34 Abs. 2 BauGB als Gewerbegebiet einzustufen. Durch den Bebauungsplan wird der sich aus der Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert.

Da es sich bei dem Bebauungsplan um einen einfachen Bebauungsplan i.S. § 30 Abs. 3 BauGB handelt, der im Wesentlichen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung trifft, richtet sich die Zulässigkeit im Übrigen z.B. auch bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung weiterhin nach § 34 BauGB.

Aus diesem Grund werden durch den Bebauungsplan HOS597 keine weiteren Vorhaben zulässig, die nicht bereits nach der Eigenart der näheren Umgebung nach § 34 BauGB bisher zulässig waren.

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

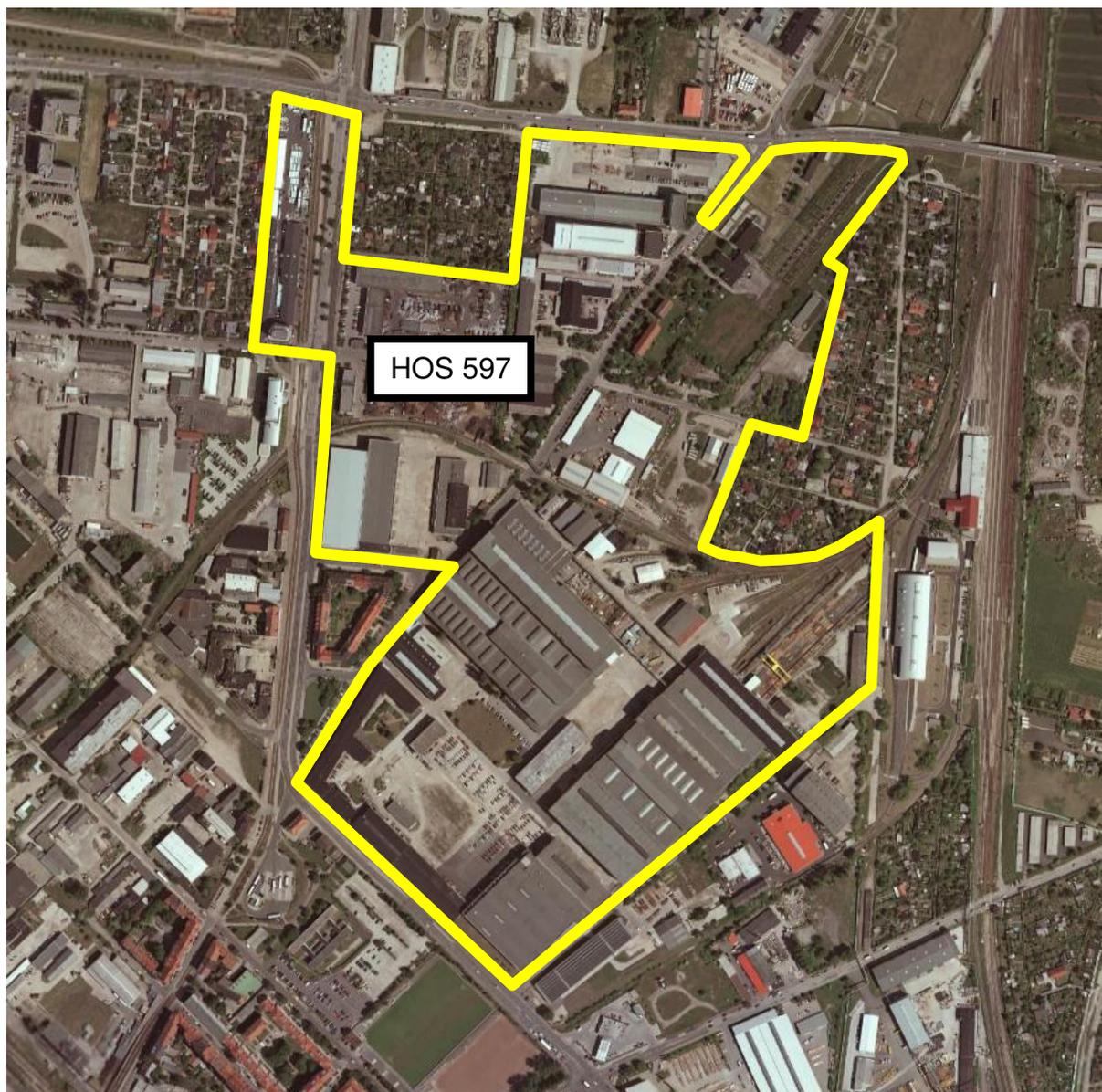
- Im Geltungsbereich des Bebauungsplans bestehen bereits erhebliche Beeinträchtigungen durch Emissionen aus den bestehenden Gewerbebetrieben bzw. den angrenzenden Nutzungen (Straßenverkehr, Eisenbahn, Gewerbelärm) sowie durch die ehemaligen Nutzungen und der daraus bestehenden Altlastenproblematik.

Von der Erstellung eines Grünordnungsplans kann nach § 15 Abs. 3 ThürNatG abgesehen werden. Die Entscheidung über den Verzicht auf einen Grünordnungsplan trifft die untere Naturschutzbehörde. Mit Schreiben vom 18.11.2009 hat die untere Naturschutz dem Antrag auf Befreiung von der Erstellung eines Grünordnungsplanes zugestimmt.

1.3 Geltungsbereich

Das Gebiet des künftigen Bebauungsplans HO 597 wird abgegrenzt

im Norden: Straße Am Roten Berg, Kleingartenanlage "Blauer Flieder", Bunsenstraße, Gleisanlagen
im Osten : Kleingartenanlage "Salinengraben", Straße Am Rasenrain
im Süden: Hugo-John-Straße, Straße Am Rasenrain, Am Steinhügel, An der Lache, Querfurter Straße
im Westen: Hugo-John-Straße, Henry-Pels-Platz, Schwerborner Straße, Stotternheimer Straße, Kleingartenanlage "An der Lache"



ungefähre Lage des Geltungsbereiches in der Stadt

Der Wahl des Geltungsbereiches liegen folgende Überlegungen zugrunde:

- Das Bebauungsplangebiet ist überwiegend bebaut und stellt sich größtenteils als funktionale Einheit dar, geprägt durch die überwiegend vorhandenen Gewerbenutzungen.

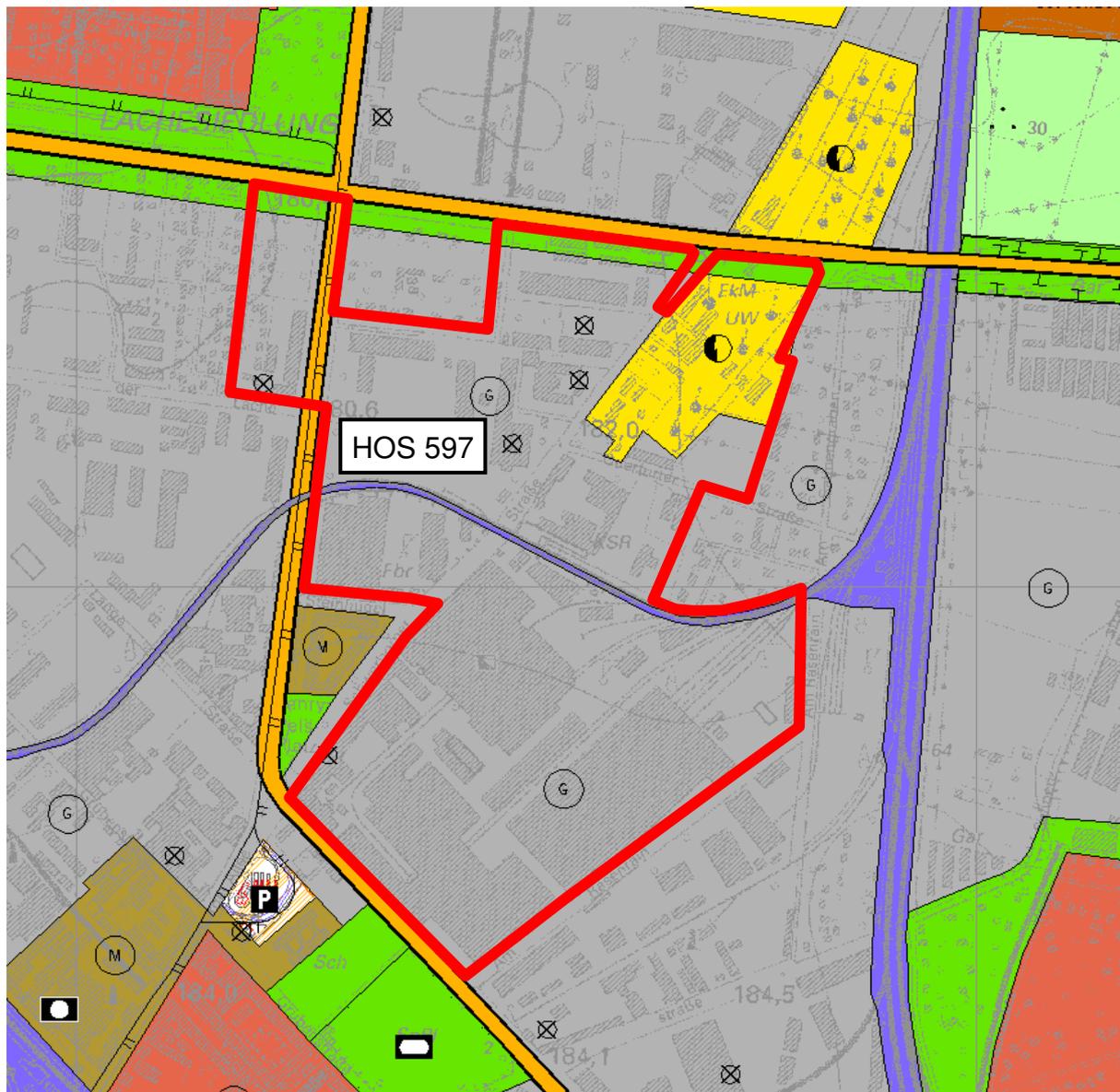
Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 348.200 m² $\hat{=}$ 34,8 ha.

1.4 Übergeordnete Planungen

1.4.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Der Regionalplan Mittelthüringen bestimmt das Gebiet, in dem sich der Geltungsbereich des Bebauungsplanes HOS567 befindet, als Siedlungsfläche im Siedlungsbereich der Landeshauptstadt Erfurt. Da es sich bei dem Plangebiet bereits um ein bestehendes integriertes und überwiegend bebautes Gewerbegebiet handelt, steht die Planung im Einklang mit den im Regionalplan formulierten Zielen.

1.4.2 Flächennutzungsplan



Auszug aus dem Flächennutzungsplan Stand Mai 2006

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

Der Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet als überwiegend gewerblich genutzte Baufläche "G" dar. Entlang der Straße Am Roten Berg sowie der Bunsenstraße erstreckt sich ein die Straße entlang führendes "grünes" Band. Südlich der Bunsenstraße bzw. östlich der Schwerborner Straße waren Versorgungsanlagen "Elektrizität" für das Umspannwerk dargestellt. Die Flächengröße Versorgungsanlagen "Elektrizität" betrug ca. 3,0 ha.

Innerhalb dieser Darstellung Versorgungsanlage "Elektrizität" befanden sich im Bereich der Querfurter Straße / Schwerborner Straße zwei Wohngebäude sowie ein Gewerbebetrieb mit einer Flächengröße von ca. 1,2 ha. Mit Inbetriebnahme des Umspannwerkes Vieselbach werden die Flächen südlich der Bunsenstraße nicht mehr für das Umspannwerk benötigt. Daher wurde der gesamte Bereich südlich der Bunsenstraße als Gewerbegebiet im Bebauungsplan festgesetzt. Eine Anpassung des

Flächennutzungsplanes für diese Fläche von ca. 3,0 ha an die zukünftigen Festsetzungen des Bebauungsplans HOS597 erfolgte mit der Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 12 für den Bereich Hohenwinden "Schwerborner Straße".



Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 25.05.2011 die Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 12 für den Bereich Hohenwinden "Schwerborner Straße", Billigung des Entwurfes und öffentliche Auslegung beschlossen (Beschluss zur Drucksachen-Nr. 0482/11).

Die Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung des Entwurfs der Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 12 für den Bereich Hohenwinden "Schwerborner Straße" erfolgte im Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt Nr. 11 am 01.07.2011. Die öffentliche Auslegung des Entwurfs der Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 12 für den Bereich Hohenwinden "Schwerborner Straße" erfolgte vom 11.07.2011 bis zum 13.08.2011.

Der Feststellungsbeschluss für die Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 12 den Bereich Hohenwinden "Schwerborner Straße" erfolgte in der Stadtratssitzung am 02.11.2011 (Beschluss zur Drucksachen-Nr. 1594/11).

Der Bebauungsplan HOS597 entspricht nun den Zielen des geänderten Flächennutzungsplanes und steht der städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes nicht entgegen.

1.4.3 Verbindliche Bauleitplanung

Der Bebauungsplan HOS597 grenzt im

- Südosten an den Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans ILV534 "Gewerbegebiet nördlich der Salinenstraße" und daran im Anschluss an den rechtskräftigen Bebauungsplan HOS536 "Hugo-John-Straße / Paul-Schäfer-Straße" an.
- Norden an den rechtskräftigen einfachen Bebauungsplan HOS527 "nordwestlich Bunsenstraße" an.
- Westen an den rechtskräftigen Bebauungsplan HOS439 "Gewerbe An der Lache" sowie den in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan HOS567 "Am Roten Berg / Stotternheimer Straße" an.
- Nordosten an den Bebauungsplan HOS454 vk "Östliche Verlängerung der NQV (Straße Am Roten Berg / Bunsenstraße) bis zur Ostumfahrung" an. Dieser Bebauungsplan wurde als planfestsetzungsersetzender Bebauungsplan zur planungsrechtlichen Genehmigung der Straßenbaumaßnahme aufgestellt. Der Bebauungsplan HOS454 vk wurde mit Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 2/1999 am 29.01.1999 rechtskräftig.

1.4.4 Veränderungssperre

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans HOS597 wurde in der Stadtratssitzung am 26.11.2009 der Satzungsbeschluss über die Veränderungssperre VS 016 beschlossen (Beschluss zur Drucksachen-Nr. 2037/09). Mit Veröffentlichung der Veränderungssperre VS 016 im Amtsblatt Nr. 8 am 04.06.2010 wurde diese rechtskräftig.

Der Beschluss zur 1. Verlängerung der Veränderungssperre für den Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplans HOS597 "Gewerbegebiet Schwerborner Straße" (Beschluss zur Drucksachen-Nr. 2327/10) erfolgte im Stadtrat am 20.01.2011. Mit Veröffentlichung der 1. Verlängerung der Veränderungssperre VS 016 im Amtsblatt Nr. 9 am 20.05.2011 wurde diese rechtskräftig.

1.4.5 Bodenordnung

Eine Bodenordnung ist nicht angeordnet und kann privat vorgenommen werden.

1.4.6 Denkmalrecht

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich denkmalgeschützten Gebäude bzw. Gebäude, die als Kulturdenkmal bauliche Gesamtanlage unter Schutz gestellt sind. Dies betrifft die Industrieanlagen Hugo-John-Straße 21 / Schwerborner Straße 1.

Sämtliche Änderungen am Gebäude bzw. die Neuplanungen der unmittelbaren Gebäudeumgebung sind dem Thüringischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie anzuzeigen und abzustimmen.

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

Der Geltungsbereich befindet sich zudem in einem hochrangigen archäologischen Relevanzgebiet. Es ist davon auszugehen, dass bei Erdarbeiten bau- und bodenarchäologische Siedlungs- oder Grabbefunde zerstört werden. Deshalb müssen Eingriffe in den unterirdischen Bauraum denkmalrechtlich erlaubt werden. Es gilt das Thüringer Denkmalschutzgesetz (Neubekanntmachung vom 14. April 2004, Änderung vom 23. November 2005, zuletzt geändert am 16.12.2008).

1.5. Bestandsdarstellung

1.5.1 Lage des Geltungsbereiches

Das Plangebiet befindet sich ca. 3,00 km vom Citybereich der Innenstadt entfernt, in einem historisch mit Gewerbenutzungen versehenen Bereich im Erfurter Norden. Im Bereich der Eisenbahntrasse östlich der Straße Am Rasenrain befindet sich der Hauptsitz der Erfurter Bahn "EB" und Südthüringen Bahn "STB".

Die verkehrliche Anbindung erfolgt von Süden über die Eugen-Richter-Straße zur Hugo-John-Straße sowie von Norden über die Bunsenstraße, Stotternheimer Straße oder Schwerborner Straße. Über die Bunsenstraße ist zudem eine direkte Anbindung an die Ostumfahrung (Konrad-Adenauer-Straße) zur Autobahn A 71 gegeben.

Nordwestlich der Straße Am Roten Berg befindet sich das Wohngebiet "Rote Berg Siedlung". Alle weiteren angrenzenden Flächen sind überwiegend gewerblich genutzt. Westlich und östlich der Stotternheimer Straße befinden sich die Kleingartenanlagen "An der Lache" und "Blauer Flieder" sowie zwischen Bahndamm und der Hochlage der Bunsenstraße und dem Umspannwerk die Kleingartenanlage "Am Salinengraben".

Östlich der Stotternheimer Straße / Henry-Pels-Platz / Am Steinhügel / Schwerborner Straße befindet sich ein Wohnquartier. Mit wenigen Ausnahmen an der Stotternheimer Straße sind die Wohnhäuser saniert und voll belegt. Südwestlich der Hugo-John-Straße liegen Sportanlagen bzw. Sportplätze sowie der Umsteigepunkt Straßenbahn / Stadtbus Grubenstraße.

1.5.2 Eigentumsverhältnisse / Aktuelle Nutzung

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplans vorhandenen Grundstücke befinden sich im Eigentum der Landeshauptstadt Erfurt, der Erfurter Bahn (ehemals Erfurter Industriebahn), überörtlicher Energieversorgungsunternehmen sowie verschiedener privater Eigentümer.

Aktuelle Nutzungen* im Teilbereich westlich der Stotternheimer Straße

Begründung zum einfachen Bebauungsplans HOS597 "Gewerbegebiet Schwerborner Straße"

- Firma Beck und Heun - Bauelemente
Fremdvermietung (Rechtsanwalt)
Imbiss



Aktuelle Nutzungen im Teilbereich Hugo-John-Straße / Schwerborner Straße / Am Rasenrain
Firma Müller - Weingarten - Umformtechnik Erfurt / Maschinenbau.



Aktuelle Nutzungen im Teilbereich Stotterheimer Straße / Schwerborner Straße

- Firma Scholz - Recyclingbetrieb (Schrott- und Buntmetallhandel)



Aktuelle Nutzungen im Teilbereich westlich der Schwerborner Straße / südlich Bunsenstraße (u.a.
Schwerborner Straße 33 und 35)

- Firma Interseroh - Recyclingbetrieb
Melle - Baustoffe / Baubedarf
loxan - Baumaschinenvermietung

C+L Industrietechnik - Gummi und Kunststoffe
Krankenkasse
Polizeigewerkschaft
TUE-Entsorgung
Ingenieure Bongardt
Autowerkstatt MRS - Kfz-Reparatur
Lackiererei Brauer - Kfz-Reparatur
Berufliche Weiterbildungseinrichtungen Schwerborner Straße 35 (Erfurt Bildungszentrum GmbH, Erfurt Bildungswerk GmbH, ett technotransfer GmbH etc.)



Aktuelle Nutzungen im Teilbereich östlich der Schwerborner Straße / südlich Bunsenstraße
- Energieversorgungsunternehmen Vattenfall und E.ON (Umspannwerk Erfurt Nord nach dem Rückbau der Anlagen - Stand Nov. 2011)



Begründung zum einfachen Bebauungsplans HOS597 "Gewerbegebiet Schwerborner Straße"



Aktuelle Nutzungen im Teilbereich östlich der Schwerborner Straße / nördlich Querfurter Straße

- zwei Wohngebäude, davon eins saniert
- Garagen
- Halle mit Freifläche - gewerbliche Nutzung (Klempnerei).

Für den Gewerbebetrieb (Klempnerei) wurde im September 2009 ein Bauantrag auf Erweiterung der Betriebsgebäude gestellt. Durch das Bauamt, Abt. Bauaufsicht liegt eine Stellungnahme vor, dass es sich bei den beiden Wohngebäuden um Fremdkörper in einem faktischen Gewerbegebiet handelt.



Aktuelle Nutzungen im Teilbereich östlich der Schwerborner Straße / südlich Querfurter Straße

- Erfurter Gleisbau - Bahntechnik und Gleisbau



1.5.3 Technische Infrastruktur

Verkehr / MIV / ÖPNV

Das Plangebiet ist durch die Straßenanbindungen über die Bunsenstraße, die Stotternheimer Straße und die Hugo-John-Straße an das überörtliche Hauptverkehrsnetz sehr gut erschlossen.

An der Stotternheimer Straße befindet sich die Straßenbahnhaltestelle "An der Lache" der Linie 5 (Zoo-park (Roter Berg) - Brühler Garten / Lutherstraße). Zudem besteht hier die Möglichkeit des Umsteigens in die Stadtbuslinien 10, 30 und 31.

Nördlich des Plangebietes bzw. nördlich der Straßenkreuzung Am Roten Berg / Stotternheimer Straße befindet sich die Haltestelle "Bunsenstraße" der Stadtbahnlinie 5.

Südlich des Plangebietes befindet sich der Umsteigepunkt "Grubenstraße". Hier besteht die Möglichkeit, von der Stadtbahnlinie 5 in die Stadtbuslinien 10, 30, 31, 35 und 36 umzusteigen. Weiterhin fährt die Stadtbuslinie 36 von der Grubenstraße zur Stollbergsiedlung. Die Bushaltestelle der Linie 36 "Hugo-John-Straße" in der Salinenstraße sowie die Stadtbuslinie 31 (Grubenstraße - Schwerborn - Alperstedt) führt über die Schwerborner Straße zum Bahnhof Erfurt-Ost nach Schwerborn. Die Haltestelle befindet sich nördlich der Bunsenstraße in der Schwerborner Straße, vor dem Verwaltungsgebäude der E.ON Thüringer Energie AG. Das Plangebiet ist damit sehr gut an das öffentliche Nahverkehrsnetz angebunden.

Fernwärme

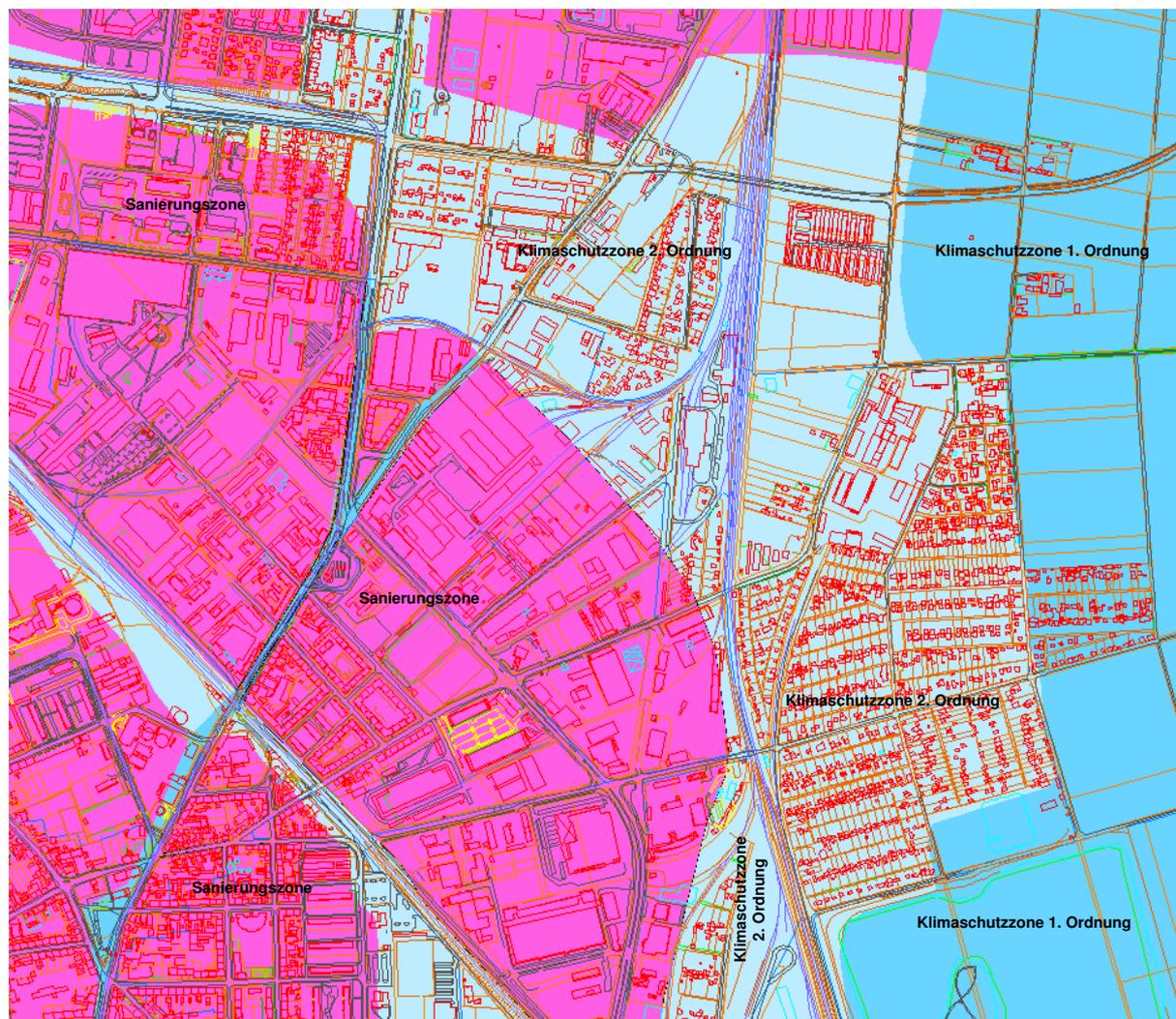
Die Teilflächen des Plangebietes, die östlich der Stotternheimer Straße liegen, mit Ausnahme des Bereiches östlich der Schwerborner Straße zwischen Bunsenstraße und Ouerfurter Straße, befinden sich im Geltungsbereich der Fernwärmesatzung. Nach § 5 dieser Satzung besteht ein Anschluss- und Benutzungszwang, wenn das Grundstück durch eine betriebsfertige Fernwärmeleitung erschlossen wird.

Löschwasser

Durch das Amt für Brandschutz, Rettungsdienst und Katastrophenschutz wurde in einer Stellungnahme vom 07.10.2009 mitgeteilt, dass der erforderliche Löschwassergrundsatz von 96 m³/h für mindestens 2 Stunden innerhalb des Gewerbegebietes gewährleistet ist.

1.5.4 Umweltsituation (Klima, Boden, Wasser)

Klima



Sanierungszone

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

Klimaschutzzone 1. Ordnung

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

Klimaschutzzone 2. Ordnung

Flächen mit großer Bedeutung für die Kalt- und Frischluftentstehung sowie für die Be- und Entlüftung und die bioklimatische Situation der Stadt Erfurt

Das Plangebiet zeichnet sich durch eine hohe Versiegelung durch Gebäude, Lagerflächen und Stellplätze aus. Diese Flächen befinden sich in der Sanierungszone. Ausnahmen hiervon sind lediglich einige Flächen des ehemaligen Umspannwerkes sowie einige Flächen im Bereich der Querfurter Straße.

Boden

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

Liste der Flächen mit Verdacht auf Bodenkontamination siehe Anlage 2.

1.6 Planungsziele

Städtebauliche Ziele des Bebauungsplanes HOS597:

- Sicherung und Weiterentwicklung der bestehenden gewerblichen Nutzungen für produzierende und dienstleistungsorientierte Gewerbebetriebe.
- Steuerung der Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben als Unterart der Gewerbebetriebe aller Art.
- Planungsrechtliche Steuerung von Vergnügungsstätten.
- Langfristige Sicherung des Bahnanschlusses des Gebietes durch Freihaltung der Gleistrassen von Bebauung.

2. Begründungen der Festsetzungen

2.1 Art der baulichen Nutzung

Den allgemeinen Zielen des Bebauungsplanes entsprechend wird der Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Gewerbegebiet GE entwickelt.

Zur textlichen Festsetzung 1.1:

Zur Sicherung und Entwicklung der städtebaulichen Zielen wird für die Gewerbegebiete festgesetzt:

Zur textlichen Festsetzung 1.1.1:

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

Zur textlichen Festsetzung 1.1.2:

Durch die Steuerung im Rahmen der ausnahmsweisen Zulässigkeit von Schank- und Speisewirtschaften als Unterart der Gewerbebetriebe aller Art soll eine Versorgung des Gebietes abgesichert (z.B. Kantinen) aber andererseits einer Verdrängung der Produktions- und Dienstleistungsunternehmen auf Grund der höheren Wertschöpfung der Gaststätten entgegengewirkt werden. Durch den Ausnahmeverbehalt soll weiterhin eine Konzentration dieser Nutzungen in dem Gewerbegebiet vermieden werden.

Zur textlichen Festsetzung 1.1.3:

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

Zur textlichen Festsetzung 1.1.4:

Vergnügungsstätten werden ebenfalls im Geltungsbereich des Bebauungsplans ausgeschlossen.

Diese Nutzungen sind im Plangebiet aus städtebaulicher Sicht nicht erwünscht, da diese dem zukünftigen Entwicklungsziel des Gewerbegebietes nicht entsprechen. Weiterhin weisen Vergnügungsstätten gegenüber den Handwerksbetrieben bzw. Gewerbebetrieben eine höhere Wertschöpfung auf, die zu einer Verdrängung der Handwerksbetriebe bzw. produzierenden Gewerbebetriebe führen würde.

Zur textlichen Festsetzung 1.1.5:

Planerische Konzeption der Landeshauptstadt Erfurt ist es, mit dem Bebauungsplan Flächen für Gewerbebetriebe im engeren Sinne (Logistikgewerbe, produzierendes und dienstleistendes Gewerbe) bereitzustellen. Um diesen Gewerbebetrieben die entsprechenden Entfaltungsmöglichkeiten zu sichern, sollen solche Nutzungen ausgeschlossen werden, die aufgrund ihrer höheren Wertschöpfung derartige Gewerbebetriebe verdrängen oder die allein aufgrund ihrer Zulässigkeit zu Bodenwertsteigerungen führen können, die eine Ansiedlung dieser Gewerbebetriebe erschweren.

Dazu gehören insbesondere Vergnügungsstätten, Schank- und Speisewirtschaften und Einzelhandelsbetriebe.

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

Die Zweckbestimmung eines Gewerbegebietes wird nach eben dieser Rechtsprechung durch den Ausschluss dieser Nutzungen nicht verletzt. Klar formuliertes Ziel ist die Sicherung des Bereiches für produzierende und dienstleistungsorientierte Handwerks- und Gewerbebetriebe.

Zur textlichen Festsetzung 1.1.6:

In den Gewerbegebieten GE soll die Errichtung neuer Einzelhandelsbetriebe unzulässig sein. Gleichwohl soll bestehenden Einzelhandelsbetrieben ein planungsrechtlicher Bestandsschutz vermittelt werden, der nach einem Verlust der baulichen Anlage eine Neuerrichtung an gleicher Stelle ermöglicht und bauliche Änderungen ohne Erweiterung gewährleistet.

Entsprechend der textlichen Festsetzung 1.1.6. können bestehende Einzelhandelsbetriebe erneuert werden. Die rechtlichen Voraussetzungen für die Anwendung der sogenannten Fremdkörperfestsetzung nach § 1 Abs. 10 BauGB sind gegeben.

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

Zur textlichen Festsetzung 1.1.7:

Im Bereich der Schwerborner Straße befinden sich zwei Wohnhäuser bzw. Mehrfamilienwohnhäuser. Historisch und planungsperspektivisch stellen die Wohngebäude einen Fremdkörper in dem gewerblich genutzten Umfeld dar. Dies wurde durch die zuständige Bauaufsichtsbehörde in einer Stellungnahme zur planungsrechtlichen Anfrage bestätigt. Aus diesem Grunde erfolgte auch in diesem Bereich eine Darstellung als "gewerbliche Baufläche" im Flächennutzungsplan.

Die beiden Wohngebäude besitzen Bestandsschutz. Um eine Erneuerung bzw. Sanierung dieser Wohngebäude per Ausnahmegewähr im vorhandenen Maß zu ermöglichen, wird daher gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO für diese Grundstücke eine Fremdkörperfestsetzung vorgesehen. Grundsätzliches städtebauliches Ziel ist langfristig, die gewerbliche Nutzung aller im Geltungsbereich des Bebauungsplans befindlichen Grundstücke zu ermöglichen.

Grundvoraussetzung für die Anwendung von § 1 Abs. 10 BauNVO ist, dass es sich um ein überwiegend bebautes Gebiet handelt. Hierzu hat das BVerwG ausgeführt, dass eine gesamtäumliche Betrachtung des beplanten Gebietes maßgebend ist und dass es nur auf ein "Überwiegen" der Bebauung ankommt. Das Abstellen auf ein "Vorwiegen" der Bebauung würde die Planungshoheit der Gemeinde zu stark begrenzen (vgl. BVerwG, Beschluss vom 06.03.2002 - 4 BN 11.02). In der praktischen Konsequenz müssen nicht alle Grundstücke bebaut sein, sondern können wie im vorliegenden Fall unbebaut sein (z.B. Teilflächen an der Querfurter Straße) bzw. der Konversion unterliegen (z.B. ehemalige Flächen des Umspannwerkes). Auch kommt es nicht so sehr auf die Dichte der Bebauung der einzelnen Grundstücke an, sondern darauf, dass jedenfalls die Zahl der bebauten Grundstücke überwiegt (vgl. OVG NRW, Urteil vom 07.09.2001 - 7aD 111/99.NE).

Das Nebeneinander und Miteinander der beiden Wohngebäude in unmittelbarer Nachbarschaft zu den Gewerbebetrieben (z.B. Umformtechnik, gegründet 1897 als "Berlin-Erfurter Maschinenfabrik Henry Pels & Co") besteht bereits über viele Jahrzehnte.

Trotz des Nebeneinanders von Wohnen und Gewerbe bestehen keine städtebaulich unverträglichen Verhältnisse. Im vorliegenden Fall bestehen Schallemissionen durch die Gewerbebetriebe, Erschütterungen oder Gerüche werden durch die Gewerbebetriebe nicht emittiert.

Da es sich nur um zwei Wohngebäude handelt, können diese kein eigenes Baugebiet (z.B. WA) definieren. Im Umkehrschluss ist das Gebiet als faktisches Gewerbegebiet (Kataloggebiet im Sinne des § 8 BauNVO) nach § 34 Abs. 2 BauGB zu charakterisieren.

Die Unzulässigkeit der in dem betreffenden Gewerbegebiet abzusichernden vorhandenen baulichen Anlagen (hier: Wohngebäude) ergibt sich, da die vorhandenen baulichen Anlagen (hier: Wohnhäuser) mit der gewählten Baugebietskategorie (Gewerbegebiet) generell unvereinbar sind.

Abweichend von dem Grundsatz der Wahrung des allgemeinen Zweckbestimmung des Baugebietes setzt § 1 Abs. 10 BauNVO nur voraus, dass die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets in seinen übrigen Teilen gewahrt bleiben muss. Grundsätzlich könnte in einem Baugebiet damit auch mehr als eine vorhandene, baugebietsfremde bauliche Anlage abgesichert werden. Dabei kommt es nicht darauf an, ob es sich nur um kleine Einsprengsel geringfügigen Umfangs handelt, zu betrachten ist vielmehr das gesamte Baugebiet. Nehmen die vorgenommenen Absicherungen nach § 1 Abs. 10 BauNVO nur einen geringen Prozentteil der Gesamtfläche des Baugebiets ein, bestehen gegen ihre Zulässigkeit keine Bedenken (vgl. OVG NRW, Urteil vom 22.04.2004 - 7aD 142/02.NE).

Die Erneuerung von zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Bebauungsplanes vorhandenen formell und materiell zulässigen Wohngebäuden ist im zu diesem Zeitpunkt vorhandenen Maß ausnahmsweise zu-

lässig. Im Rahmen dieser Festsetzung soll es ermöglicht werden, z.B. passive Schallschutzmaßnahmen (Schallschutzfenster oder schallgedämmte Lüftungseinrichtungen etc.) vorzunehmen. Durch den Ausnahmevorbehalt sollen weitergehende Maßnahmen, die über das Maß des bestehenden baulichen Bestandes bzw. durch Umstrukturierungen innerhalb des Gebäudes vorgenommen werden und eine weitergehende Verfestigung der Wohnnutzung hervorrufen, reglementiert werden.

Die Festsetzung des Gewerbegebietes stimmt mit den Zielen der Stadtentwicklung überein und soll eine Verfestigung der Wohnnutzungen verhindern bzw. weitere Wohnbebauungen, die der Entwicklung des Gewerbegebietes entgegenstehen, ausschließen.

2.2 Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen, von Bebauung freizuhalten Flächen

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

Zu den textlichen Festsetzungen 2.1 und 2.2:

Um langfristig eine Erschließung der Gewerbegrundstücke durch die Eisenbahn abzusichern, werden die bestehenden Gleistrassen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB als Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind, festgesetzt.

Entlang der Straße Am Roten Berg sowie der Bunsenstraße wird weiterhin ein 30 m breiter Bereich gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB als Fläche, die von Bebauung freizuhalten ist, festgesetzt.

Innerhalb der Flächen, die aus städtebaulichen Gründen von der Bebauung freizuhalten sind, sind hochbauliche Anlagen nicht zulässig. Dadurch soll eine Freihaltung der Gleistrassen oder ein späterer Ausbau der Straße Am Roten Berg bzw. der Bunsenstraße oder die Anlage eines Grünstreifens parallel zu den beiden Straßen gemäß Darstellung im FNP langfristig ermöglicht werden.

Eine Erneuerung von bestehenden genehmigten Gebäuden bzw. hochbaulichen Anlagen innerhalb dieser Flächen ist unter Würdigung der städtebaulichen Ziele ausnahmsweise zulässig.

Eine entsprechende Festsetzung wurde bereits in dem rechtskräftigen Bebauungsplan HOS439 "Gewerbe An der Lache" vorgesehen und soll in dem zur Aufstellung beschlossenen Bebauungsplan HOS 567 "Am Roten Berg / Stotternheimer Straße" ebenfalls zur Umsetzung kommen.

2.3 Verwendungsverbot bestimmter luftverunreinigender Stoffe

Zur textlichen Festsetzung 3.1:

Feste und flüssige Brennstoffe sind nur dann ausnahmsweise zulässig, wenn die betreffenden Feuerungsanlagen zur dauerhaften Raumwärmeerzeugung und Warmwassergewinnung mit dem "Blauen Engel" des Umweltbundesamtes zertifiziert sind, da laut Umweltbundesamt diese zertifizierten Anlagen bezüglich Partikel- und Stickoxidemissionen verringerte Werte aufweisen.

Da außerhalb der Heizperiode konventionelle Heizanlagen zur Warmwasserversorgung nur im Teillastbereich, verbunden mit höheren Emissionen, laufen, soll die Warmwasserversorgung bei derartigen Heizungen auf andere Art und Weise mit emissionsfreien Anlagen wie z.B. Solaranlagen, Wärmepumpen etc. erfolgen.

Die Bewertung von bestimmten nachwachsenden Rohstoffen (u.a. Holz, Bioethanol oder Heizöl aus Raps) und deren ausgeglichener CO₂-Bilanz bei der thermischen Verwertung wurde im Bauleitplanverfahren damit berücksichtigt.

Im Bereich der Straße Am Roten Berg und der Bunsenstraße verläuft im Breiten Band die Klimaschutzzone II. Ordnung. Östlich der Bahngleise befindet sich in Nord-Süd-Richtung eine Klimaschutzzone I. Ordnung.

Auf Grund der Lage des Baugebietes und möglicher Belästigungen des innerstädtischen Bereiches (Feinstaubbelastung, Schadstoffeintrag, Lufthygiene) besteht jedoch die Erforderlichkeit der Festsetzung einer Reglementierung der luftverunreinigenden Stoffe für Feuerungsanlagen zur dauerhaften Raumwärmeerzeugung und Warmwassergewinnung sowie für Feuerungsanlagen zum gelegentlichen Betrieb.

Ungeachtet dessen befindet sich das Plangebiet innerhalb des Fernwärmesetzungsgebietes (siehe auch Punkt 1.5.3).

2.4 Gestalterische Festsetzungen / Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Zur textlichen Festsetzung 4.1:

Bewegliche Abfallbehälter o.ä., die ungeordnet in den Vorbereichen zwischen den Gebäude und der Straße stehen, beeinträchtigen das städtebauliche Erscheinungsbild des öffentlichen Raumes und der straßenzugewandten Vorbereiche der Gewerbegrundstücke.

Aus diesem Grund sollen die beweglichen Abfallbehälter o.ä. in die Gebäude integriert oder in anderer Weise auf dem Grundstück untergebracht werden und durch geeignete Maßnahmen vor Einsicht aus dem öffentlichen Straßenraum geschützt werden.

Zur textlichen Festsetzung 4.2:

Mit der Regelung der Warenautomaten, Fahnenmasten und Werbeanlagen hinsichtlich der Anzahl, der Art, Lage und Größenbeschränkung der Werbeanlagen je Baugrundstück soll eine unerwünschte Häufung und eine einhergehende Beeinträchtigung des städtebaulichen Erscheinungsbildes vermieden werden.

Zur textlichen Festsetzung 4.3:

Mit der Festsetzung bezüglich der Art und der maximalen Höhe von Einfriedungen soll eine homogene Gestaltung und Einfügung der Baugrundstücke in das Stadtgefüge sichergestellt werden.

2.5 Umweltprüfung, Umweltbericht, Ausgleichsmaßnahmen

Bei dem Bauleitplanverfahren handelt es sich um einen einfachen Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 3 BauGB, d.h. die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich neben den Festsetzungen dieses Bebauungsplans nach § 34 BauGB. Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB ist ein Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Dieser Tatbestand trifft für den einfachen Bebauungsplan HOS597 zu.

Die untere Naturschutzbehörde hat nach Antragstellung mit Schreiben vom 18.11.2009 eine Befreiung für die Erstellung eines Grünordnungsplanes erteilt (siehe Anlage 3).

Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 abgesehen; § 4c ist nicht anzuwenden. Bei der Beteiligung nach Absatz 2 Nr. 2 wurde darauf hingewiesen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

3. Umweltbelange

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans bestehen bereits erhebliche Beeinträchtigungen durch Immissionen aus den bestehenden Gewerbebetrieben bzw. den angrenzenden Nutzungen (Verkehr, Gewerbelärm ...) sowie durch die ehemaligen Nutzungen und der daraus bestehenden Altlastenproblematik (siehe auch Punkt 1.5.4 Umweltsituation (Boden, Klima, Wasser)). Der angestrebten Entwicklung eines Gewerbegebietes stehen die Umweltbelange nicht entgegen.

Eingriffe in Natur und Landschaft über das schon bestehende planerisch zulässige Maß bestehen nicht, da der Bebauungsplan lediglich Regelungen zur Art der baulichen Nutzung angibt und diese bereits, mit Ausnahme des Sportplatzes und der Kindertagesstätte, vollständig bebaut bzw. versiegelt sind, da gemäß § 1a Abs. 3 BauGB ein Ausgleich dann nicht erforderlich ist, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

4. Erschließung und Folgekosten

Wie im Punkt 1.5.3 bereits dargestellt, ist das Plangebiet vollständig erschlossen. Erschließungsanlagen bzw. (öffentliche) Straßenverkehrsflächen werden nicht festgesetzt.

Erschließungskosten

Die Planung stellt eine Angebotsplanung ohne Bauverpflichtung dar. Aus dem Bebauungsplan selbst ergeben sich keine finanziellen Auswirkungen für die Landeshauptstadt Erfurt.

5. Kennzeichnungen

Ein Bebauungsplan hat (grundsätzlich) nur die Probleme zu lösen, die er aufwirft.¹ Dies gilt für alle Schutzgüter gleichermaßen.

¹ Vorgefundene Immissionsbelastungen die der Planung nicht zugerechnet werden können, müssen von Ihr nicht einer Lösung zugeführt werden.

Ein einfacher Bebauungsplan, der auf faktischen Gewerbegebieten lediglich eine Beschränkung der bisher zulässigen Art der Nutzung vornimmt, macht Bodenuntersuchungen auf nach § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB kennzeichnungspflichtige Belastungen nicht erforderlich.

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.² Die geplante Nutzung muss realisierbar sein, d.h. eine der im GE zulässigen Nutzungen muss realisierbar sein.

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

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

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

6. Hinweise

Archäologische Bodenfunde und Bodenaufschlüsse

Die Hinweise zu den bodenarchäologischen Funden und den Bodenaufschlüssen sind in der Genehmigungs- und Realisierungsphase zu beachten. Sie sind notwendig, da auf Grund der Lage des Bebauungsplangebietes im Bereich des Siedlungsgebietes der Stadt Erfurt mit Bodenfunden zu rechnen ist und geplante Erdaufschlüsse sowie größere Baugruben rechtzeitig anzuzeigen sind.

Bodenverunreinigungen

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

Die Hinweise zu den Bodenverunreinigungen wurden gegeben, damit der Bauherr über die Möglichkeit des Vorhandenseins von umweltgefährdeten Stoffen im Boden in Kenntnis gesetzt ist und im Vorfeld von Bauvorhaben, Entsiegelungen oder Gebäudeabbrüchen entsprechende Altlastenuntersuchungen für die betroffenen Grundstücke oder die Bausubstanz in Auftrag gibt.

Grundsätzlich ist bei Antreffen von schadstoffkontaminierten Böden die weitere Vorgehensweise mit dem Umwelt- und Naturschutzamt abzustimmen.

Kampfmittelgefährdung

Das Plangebiet ist ehemaliges Bombenabwurfgebiet. Dieser Hinweis wurde gegeben, da bei Baumaßnahmen vor Baubeginn Luftbildauswertungen bzw. Sondierungen durch systematische Flächenabsuche von den Bauherren durchgeführt werden müssen.

² VGH Baden-Württemberg, Urteil v. 7.5.99 - S 1265/98
Stand: 19.01.2012
Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung

Anschlussbahnen

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

Lärmimmissionen

Bei dem Geltungsbereich des Bebauungsplans handelt es sich um Flächen, die bereits einer hohen Vorbelastung durch angrenzende Gewerbebetriebe unterliegen. Für das einzelne Vorhaben selbst ist im Rahmen des nachfolgenden Genehmigungsverfahrens der Nachweis über die Einhaltung der Immissionsrichtwerte nach Technischer Anleitung zum Schutz gegen Lärm zu erbringen und der unteren Immissionsschutzbehörde, Umwelt- und Naturschutzamt der Stadt Erfurt, zur Prüfung vorzulegen. Von einer schalltechnischen Nachweisführung kann bei Büronutzungen oder nichtstörendem Gewerbe abgesehen werden.

Einsichtnahme von Vorschriften

Der Hinweis erfolgt, um Anforderungen des rechtstaatlichen Publizitätsgebotes nachzukommen im Bezug auf Festsetzungen des Bebauungsplanes, die sich auf nichtstaatliche Regelungen beziehen (DIN-Normen etc.).

Die Öffentlichkeit wird so verlässlich und in zumutbarer Weise darauf hingewiesen, wo sie Kenntnis von den im Bebauungsplan genannten Vorschriften erlangen kann.

7. Nachrichtliche Übernahme

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes vorhandenen unter Denkmalschutz stehenden baulichen Gesamtanlagen wurden in der Planzeichnung gekennzeichnet. Nähere Erläuterungen siehe Punkt 1.4.6 Denkmalrecht.

Die Teilflächen des Geltungsbereiches des Bebauungsplans, die östlich der Stotternheimer Straße liegen, mit Ausnahme des Bereiches östlich der Schwerborner Straße zwischen Bunsenstraße und Ouerfurter Straße, befinden sich im Geltungsbereich der Fernwärmesatzung der Stadt Erfurt Versorgungsgebiet Nordost (Beschluss.Nr. 044/2005 vom 07.06.2005 - veröffentlicht im Amtsblatt am 08.07.2005). Durch diese Ergänzung sollen gemeindliche Regelungen zum Anschluss- und Benutzungszwang nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen werden. Diese nachrichtliche Übernahme dient der Information der Bürger und aller Beteiligten (siehe auch Punkt 1.5.3).

8. Verzeichnis der Abbildungen / Anhang

Verzeichnis der Abbildungen:

- Seite 6: Auszug aus dem Luftbild Ausschnitt Stadt Erfurt von Bing
- Seite 7 - 8: Stadtverwaltung Erfurt / Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung, Auszug aus dem Flächennutzungsplan
- Seite 11 - 13: Stadtverwaltung Erfurt / Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung, eigene Aufnahmen Februar 2009
- Seite 15: Stadtverwaltung Erfurt / Umwelt- und Naturschutzamt, Auszug aus der Übersicht der Klimazonen

9. Anlagen

1. Liste und Übersicht der Flächen mit Verdacht auf Bodenkontamination
2. Befreiung von der Erstellung eines Grünordnungsplanes für den Bebauungsplan HOS 597
(Schreiben der unteren Naturschutzbehörde vom 18.11.2009)

Anlage 1.

Liste der Flächen mit Verdacht auf Bodenkontamination

a) Standorte

Thalis-Nr.	Lage und Historie	Bemerkungen
10456	Stotternheimer Straße 45 1961 - 1989 VEB Kühlmöbelwerk 1989 - 1992 Grönland Kühlung GmbH/ Grönland Kühlgeräte GmbH 1996 - Reuter Automobile	Branchenzuordnung: 1961 - 1992 Maschinen / Apparatebau; ab 1996 Auto- und Motorradhäuser incl. Reparaturwerkstätten; Eine Gefährdung des Bodens wird vermutet, Schadstoffeintrag in das Grundwasser möglich; Recherche 1994 Im Bereich der ehemaligen Phosphatierungsanlage und den Farbgebungsbereichen ist mit einer Kontamination des Bodens und des Bauschuttes zu rechnen. Weiterhin ist im Zusammenhang mit innerbetrieblichen Lagerplätzen von Chemikalien (Wärmedämmung) mit Kontaminationen zu rechnen. Recherche 1996 Im Rahmen der begleitenden Untersuchung durch den TÜV Thüringen wurden geringfügige Belastungen des Untergrundes nachgewiesen, die einen Wiedereinbau (ZO bis Z1.2.) zuließen. Wurde beim SUA unter Metallrohstoffe Thüringen (ehem. Grönlandkühlung, SUA-Nr. 614) geführt; Freistellung lag oder liegt vor; wurde vom SUA als erledigt eingeschätzt; Abriss und Sanierung erfolgt, Fläche neu bebaut
10444	Schwerborner Straße 33 bis 1960 landwirtschaftliche Fläche 1966 - 1967 Vereinigte Handelsbetriebe f. Landmaschinen und Traktoren- ersatzteile derzeit WKS B Isoliertechnik GmbH; Deutsche Polizei Gewerkschaft Thüringen e.V.	Branchenzuordnung: 1966 - 1967 Großhandel und Lagerung von Eisen-, Metall- und Stahlwaren Recherche 1996 Der Standort ist teilweise auf einer verfüllten ehemaligen Auskiesung gelegen. Aussagen über mögliche Bodenverunreinigungen liegen nicht vor
10445	Schwerborner Straße 35 1930 - 1975 Fa. May 1960 - 1989 VEB Umformtechnik Erfurt 1991 Bildungswerk Erfurt	Branchenzuordnung: 1930 - 1998 Stahlverformung / Metallbau/ Stahlbau/ Metallverarbeitung Folgende Gutachten liegen vor: 25.05.1993 Altlastenschätzung Trischler und Partner 26.11.1993 Altlastenuntersuchung Wisstrans Erfurt 05.01.1995 Sanierungshauptuntersuchung Wisstrans Erfurt Der Stand der Altlastenbearbeitung am Standort entspricht jedoch der Erfassung/ Erstbewertung. Recherche 1996 Durch die historische Nutzung als Maschinenbaustandort mit Verwendung einer vielfältigen Palette von umweltrelevanten Stoffen ist mit einer Kontamination im Boden und im Grundwasser zu rechnen. Durch o.g. Gutachten wurden im Untergrund geringfügige MKW- Belastungen nachgewiesen.

<p>10446</p>	<p>Schwerborner Straße 36</p> <p>1905 - 1964 Fa. Hollenbeck 1924 - 1964 Fa. Dietz, Dampfkesselbau 1964 - 1989 VEB Kombinat Umformtechnik 1990 Umformtechnik Erfurt GmbH ehem. Werk IV - zwischenzeitlich an die TLG rückübertragen, die das Grundstück weiterveräußert hat.</p>	<p>Branchenzuordnung: 1905 - 1964 Herstellung von Betonfertigteilen (Verwendung von Schalöl) 1924 - 1990 Maschinenbau/Apparatebau</p> <p>Es liegen folgende Gutachten vor: 25.05.93 Altlastenschätzung Trischler und Partner 26.11.93 Altlastenuntersuchung Wisstrans Erfurt 05.01.95 Sanierungshauptuntersuchung Wisstrans Erfurt 06.05.93 Abschätzung Erkundungsaufwand TÜV Ostdeutschland</p> <p>Recherche 1996 Durch die historische Nutzung als Maschinenbaustandort mit Verwendung einer vielfältigen Palette von umweltrelevanten Stoffen ist mit Kontaminationen im Boden und im Grundwasser zu rechnen. Durch o.g. Gutachten wurden geringfügige Belastungen des Untergrundes mit MKW-Belastungen nachgewiesen. Die Flächen inklusive den vorhandenen Baulichkeiten werden bis zum 31.12.1996 durch die Umformtechnik Erfurt GmbH beräumt und der TLG rückübertragen.</p> <p>Letzte bekannte Untersuchungen auf dem Gelände: Büro BGA Suckow+Zarske+Partner GbR: historische Recherche und technisches Untersuchungsprogramm vom Oktober 2005:</p> <ul style="list-style-type: none"> - ab 1905 Betonwarenfabrik und zwei Wohnhäuser des Unternehmens Hollenbeck - im südöstlichen des Areals Kiesgrube (1932 ca. 45 x 45 m bzw. 100 x 60 m) - 1945 Grube verfüllt und von dem Unternehmen als Lagerfläche (vermutlich Betonteile) genutzt - „Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass für die Betonwarenherstellung ... Schalöle Trennmittel (MKW, BTEX) sowie umweltgefährdende Betonzusatzmittel (z.B. Formaldehyd, PCP, schwermetallhaltige Substanzen) verwendet wurden.“ - Ab 1972 VEB Betonwaren Erfurt - bis 1976 vollständiger Abriss der Altbebauung und Errichtung „4. Ausbaustufe VEB KUT Erfurt“ (Werksteil IV der Umformtechnik) <p>Die historische Untersuchung hat einen Gefahrenverdacht für das Schutzgut Grundwasser ergeben. Die Gefährdungsabschätzung wurde aufgrund der wechselnden Eigentumsverhältnisse und damit nicht oder noch nicht vorhandenen Übertragung der Freistellung nicht abgeschlossen.</p>
<p>10439</p>	<p>Schwerborner Straße 1 Umformtechnik, Werk I</p> <p>1900 - 1937 H. Pels & Co., Maschinenfabrik 1937 - 1945 Waffen- und Munitionsfabrik 1946 - 1954 Berlin-Erfurter Maschinenfabrik, SAG 1955 - 1969 VEB Pressen- und Scherenbau 1959 - 1969 VEB Schwermaschinenbau, Henry Pels 1969 - 1989 VEB Kombinat Umformtechnik-UT 1990 - Umformtechnik Erfurt GmbH</p>	<p>Branchenzuordnung: 1900 - 1937 sowie ab 1955 Maschinen-/Apparatebau mit Oberflächenveredlung, Korrosionsschutz, Härtung 1937 - 1945 Munitionsfabriken und Füllstellen 1946 - 1954 Industrielle Reparaturwerkstätten, RAW u.a.</p> <p>Sanierungsuntersuchung liegt vor; festgestellte Belastungen nach BBodSchV Pfad Boden-Grundwasser: LHKW, PAK_{gesamt}, MKW, Zink; sonstige: Bodenluft-/Bodenverunreinigung unges./gesättigte Bodenzone mit MKW, LHKW, Kupfer, Blei, Zink; weitere Untersuchungen erforderlich Gefährdungen des Grundwassers und des Bodens möglich</p> <p>Recherche 1996 Aus der 90-jährigen Nutzung als Maschinenbaustandort leitet sich durch den Umgang mit unterschiedlichen Schmierstoffen, Farben, Lacken, Lösemitteln und weiteren Spezialchemikalien eine Altlastenrelevanz ab. Die durch die Teilstandorte verursachten nutzungsbezogenen Altlasten sind infolge der begrenzten Nutzungsdauer und der Überlagerung mit nachfolgender Nutzung nicht zu trennen.</p>

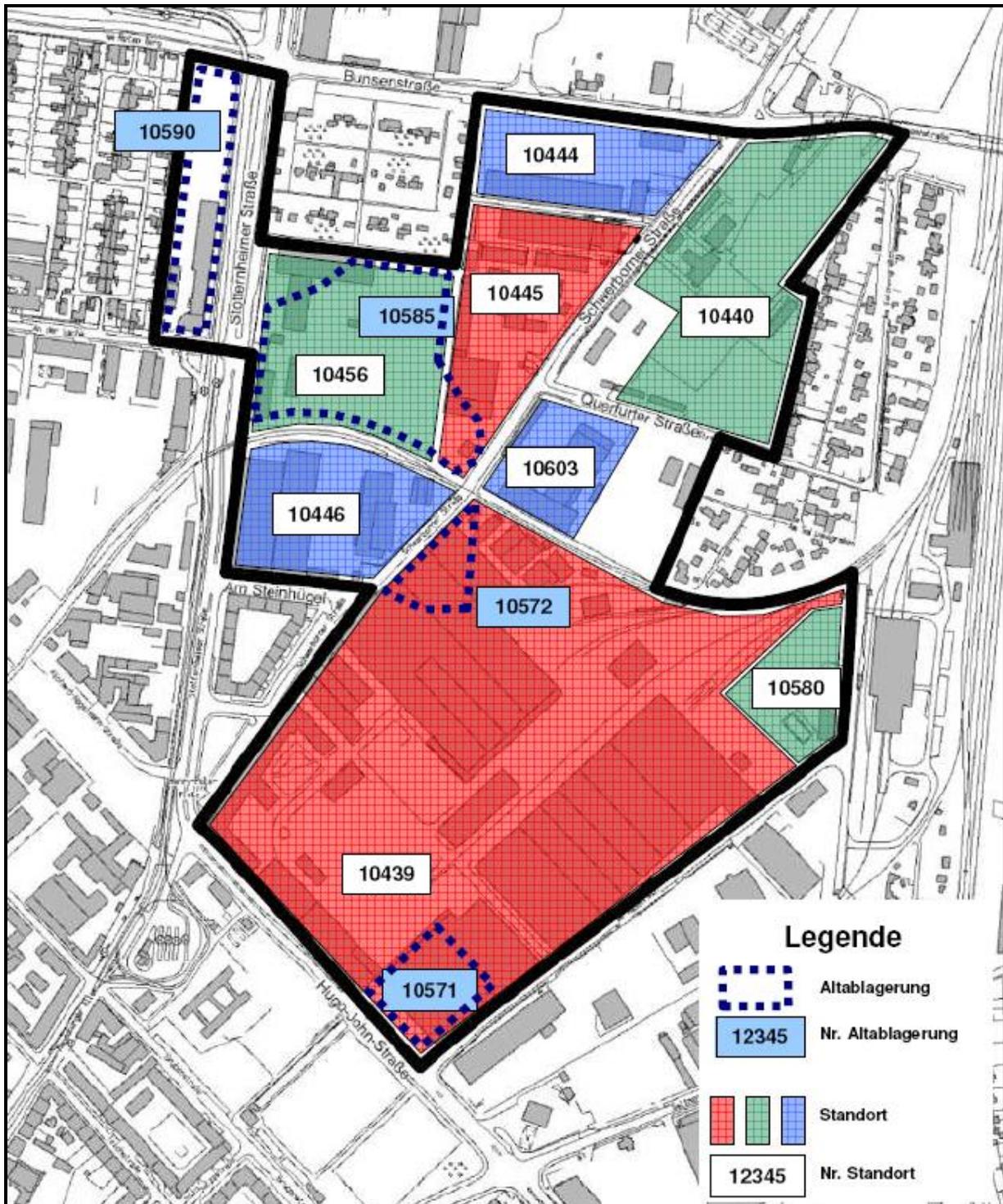
10439	Schwerborner Straße 1	<p>Der Standort ist teilweise auf einer verfüllten ehemaligen Auskiesung gelegen.</p> <p>Recherche 2008: Die Teilstandorte (Thalis-Nr. 10439+10404) der Fa. Umformtechnik wurden im Zuge der Sanierungshauptuntersuchung zusammenfassend gutachterlich bearbeitet. Ein abschließender Bericht zu Rückbau- bzw. Sanierungsmaßnahmen liegt nicht vor. Die zur Thalis-Nr. 10439 angegebenen Gutachten der Fa. WISSTRANS lagen im Rahmen der Recherche nicht vor.</p> <p>Das letzte Gutachten zum Standort liegt aus dem Jahr 2008 vor (CDM Consult GmbH: Vorläufige Gefährdungsabschätzung nach BBodSchG zu Bodenluft- und Grundwasseruntersuchungen). Es wurden in Teilbereichen des Grundstücks (lokal) deutliche Verunreinigungen des Grundwassers mit MKW bei P 8/94 mit 6.600 µg/l (aufschwimmende Ölphase), LHKW zwischen 21 und 1024 µg/l (P 15/94); sowie Zink mit 74 µg/l bzw. 300 µg/l im Zentrum und GW-Abstrom Farbspritzkabine sowie PAK festgestellt. Bei der Grundwasserbelastung mit LHKW ist ein Fremdeintrag nicht auszuschließen. Eine Abgrenzung, welcher Anteil LHKW fremdverursacht ist, ist noch abzugrenzen. Im Boden wurden folgende Kontaminationen nachgewiesen: MKW - Konzentrationen zwischen < 50 und 3.100 mg/kg; LCKW max. 11,3 mg/kg, Zink bis max. 16.800 mg/kg. Eine abschließende Gefährdungsabschätzung aus der der Umfang des Sanierungsbedarfs abzuleiten ist, liegt derzeit noch nicht vor. Es ist davon auszugehen, dass LHKW-belastetes Grundwasser dem Grundstück zufließt.</p>
10390	<p>Am Rasenrain 9</p> <p>1946 - 1964 Fa. Ernst Böttler 1948 - 1955 VEB (K) Braunkohlenpresswerk (1) 1959 - 1968 VEB Kohlenhandel Erfurt 1964 - 1989 VEB Kombinat Umformtechnik seit 1990 Umformtechnik Erfurt GmbH</p>	<p>Branchenzuordnung:</p> <p>1946 - 1964 Herstellung von organ. Grundstoffen und Chemikalien 1959 - 1968 Kohlehandel seit 1964 Stahlverformung / Metallbau/Stahlbau/ Metallverarbeitung; Handel und Lagerung von Mineralölprodukten und Altöl; Großhandel und Lagerung von Lacken, Farben, Malereizubereitungen</p> <p>Schadstoffeintrag in das Grundwasser und den Boden möglich</p> <p>Folgende Gutachten liegen vor: 25.05.1993 Altlastenschätzung Trischler und Partner 26.11.1993 Altlastenuntersuchung Wisstrans Erfurt 05.01.1995 Sanierungshauptuntersuchung Wisstrans Erfurt</p>
10603	<p>Schwerborner Straße 2a</p> <p>1940 - 1948 Thüringer Hauptgenossensch. Raiffeisen GmbH 1950 Verband landwirtsch. Genossensch. Thür. e.V. 1950 - 1951 DHZ Handelzentrale Maschinen/ Fahrzeugbau 1952 - 1957 Kontor f. Ersatzteile landwirtsch. Bedarf 1958 - 1965 Kontor Landmaschinenersatzteile 1966 - 1967 Volkseigener Handelsbetrieb für Landmaschinen 1968 - 1978 VEB Handelskombinat Agrotechnik 1979 - 1990 VEB Kombinat Fortschritt Landmaschinen 1990 Agrotechnik Erfurt GmbH Schmitt Elektrogroßhandel Technischer Fachhandel Bosch Schmidt 1996 Erfurter Gleisbau</p>	<p>Branchenzuordnung:</p> <p>1940 - 1950 Werkstätten und Stellplätze für Landtechnik 1950 - 1996 Großhandel und Lagerung von Eisen-, Metall- und Stahlwaren 1990? Bereich Elektro, Elektronik, Optik, Eisen- Metallwaren seit 1996 Bauunternehmen, Bauhof, Lager des Erfurter Gleisbau</p> <p>Recherche 1994</p> <p>Durch die Nutzung eines Gebäudes bis in die 50er Jahre als Werkstatt und dem damit in Verbindung stehenden Umgang mit Schmiermitteln, ist in diesem Bereich mit einer Altlastenrelevanz zu rechnen. Im Fall von Baumaßnahmen sind orientierende Untersuchungen des Bauschuttes und des Erdaushubes vorzusehen. Die Nachnutzung des Standortes beschränkte sich auf den Vertrieb landwirtschaftlicher</p>

		Maschinen und Ersatzteile. Weitere Informationen über den Standort liegen derzeit nicht vor.
10440	Schwerborner Straße 6 1951 - Umspannwerk 1981 - VEB Verbundnetz, Elektroenergie, Weimar 1994 - VEAG Berlin	Recherche 1996 Gemäß Gutachten von 1993 liegt ein fremdverursachter Grundwasserschaden (LCKW) vor. Des Weiteren wurden geringfügige Belastungen von PAK, BTXE und MKW im Grundwasser nachgewiesen. Der Abbruch der 50 kV Schaltanlage erfolgte 2003 und wurde vom Dezernat Abfallwirtschaft / Altlasten des Staatlichen Umweltamtes Erfurt (SUAE) überwacht. Nach Stellungnahme des SUAЕ vom 14.04.2003 waren Verdachtsmomente auf eine erhebliche Bodenkontamination weitgehend auszuschließen.

b) Altablagerungen (hier verfüllte Tagebaurestlöcher/ Kiesgruben)

Thalis-Nr.	Lage und Historie	Bemerkungen
10585	Schwerborner Straße	Verfülltes Tagebaurestloch mit einem geschätzten Volumen zwischen 50.000 und 100.000 m ³ , Aussagen über das Stoffinventar der Altablagerung sind nicht möglich
10590	Am Roten Berg/ An der Lache	Altablagerung; Vorhandensein einer verfüllten Kiesgrube nicht gesichert
10571	Am Rasenrain	Verfülltes Tagebaurestloch mit einem geschätzten Volumen zwischen 10.000 und 20.000 m ³ , Aussagen über das Stoffinventar der Altablagerung sind nicht möglich
10572	Schwerborner Straße	Verfülltes Tagebaurestloch mit einem geschätzten Volumen zwischen 10.000 und 20.000 m ³ , Aussagen über das Stoffinventar der Altablagerung sind nicht möglich

Übersicht der Flächen mit Verdacht auf Bodenkontamination



Anlage 2. Befreiung von der Erstellung eines Grünordnungsplanes für den Bebauungsplan HOS 597 (Schreiben der unteren Naturschutzbehörde vom 18.11.2009)

Planungsgebiet zu reglementieren. Im Antragsschreiben wurde ausgeführt, dass der Planungsraum bereits zum aktuellen Zeitpunkt als Gewerbefläche gewertet wird und somit die zukünftig erfolgenden Eingriffe in Natur und Landschaft bereits vor der planerischen Entscheidung zulässig waren und nicht auszugleichen sind. Auf die Begründungssatzung und die Baumschutzsatzung der Stadt Erfurt wird hingewiesen. Der Argumentation des Antragstellers wird für den überwiegenden Teil des Gewerbegebietes gefolgt. Für die Flurstücke 28/11 und 54/6 (Gem. Erfurt, Fl. 62), welche derzeit in der Realkartierung als Wohngebäude und Hausgärten dargestellt worden sind, ist jedoch eine tatsächliche gewerbliche Nutzung nicht erkennbar. Aus der Stellungnahme des Bauamtes vom 06.10.09 geht eine diesbezügliche Einordnung der Fläche als "faktisches Gewerbegebiet" nicht hervor. Somit ist zu klären, ob die zukünftigen Eingriffe tatsächlich bereits vor der planerischen Entscheidung zulässig gewesen sind bzw. ob mit der Umsetzung des Bebauungsplanes Ausgleichsmaßnahmen nach § 1a BauGB erforderlich werden.

Des Weiteren fordert der FNP der Stadt Erfurt die Entwicklung einer klimatisch wirksamen Grünachse entlang der Straße der Nationen / Bunsenstrasse. Diese grünordnerische Zielstellung ist in den Bebauungsplan zu übernehmen, eine separate Behandlung im Grünordnungsplan ist aufgrund der ausreichenden inhaltlichen Abhandlung im Landschaftsplan der Landeshauptstadt Erfurt nicht erforderlich.

Mit freundlichen Grüßen

U. J. Rohrer
Lürmritsch
amt. Amtsleiter

Stadtverwaltung Erfurt

Umwelt- und Naturschutzamt
Amtsleiter

Mitteilung an

Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung
Herr Börsch

Datum und Zeichen Ihres Schreibens
Mein Zeichen / Aktenzeichen

61-Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung		WV
Termin		
VzU		
Z.d.A.		
00	01	02
03	04	05
06	07	08
09	10	11
12	13	14
15	16	17
18	19	20
21	22	23
24	25	26
27	28	29
30	31	32
33	34	35
36	37	38
39	40	41
42	43	44
45	46	47
48	49	50
51	52	53
54	55	56
57	58	59
60	61	62

B-Plan HOS 597 "Gewerbegebiet Schwerborner Straße" - Antrag des Amtes für Stadtentwicklung und Stadtplanung zur Befreiung von der Erstellung eines Grünordnungsplanes vom 27.10.2009

Sehr geehrter Herr Börsch,

mit Schreiben vom 27.10.2009 stellen Sie einen Antrag auf Befreiung von der Erstellung eines Grünordnungsplanes entsprechend § 5 Abs. 3 ThürNatG für den Bebauungsplan HOS 597 "Gewerbegebiet Schwerborner Straße".

Die Befreiung von der Erstellung eines Grünordnungsplanes entsprechend § 5 Abs. 3 ThürNatG wird für den Bebauungsplan HOS 597 seitens der unteren Naturschutzbehörde unter folgenden Auflagen erteilt:

1.) Die Bestandssituation der Wohnbebauung an der Schwerborner Straße (Flurstücke 28/11 und 54/6, Gem. Erfurt, Fl. 62) sind separat baurechtlich beurteilen zu lassen.
Sollten die betreffenden Flächen baurechtlich als Bestandteil des bestehenden Gewerbegebietes eingeordnet werden, sind weitergehende grünordnerische Ausführungen nicht erforderlich.

Sollten die Flurstücke 28/11 und 54/6 (Gem. Erfurt, Fl. 62) zum aktuellen Zeitpunkt baurechtlich nicht als Gewerbegebiet, sondern z.B. als Mischgebiet eingeordnet sein, ist nach der Begründungssatzung der Landeshauptstadt Erfurt davon auszugehen, dass mit der Ausweisung der Flächen als Gewerbeflächen eine Erhöhung des Versiegelungsgrades und somit das Erfordernis von Ausgleichsmaßnahmen besteht. In diesem Fall sind der Eingriff in Natur und Landschaft sowie der erforderliche Ausgleich im Bebauungsplan in Text und Karte darzustellen.

2.) Entsprechend den Zielstellungen des Flächennutzungsplanes und des Landschaftsplanes der Landeshauptstadt Erfurt ist entlang der Straße der Nationen / Bunsenstrasse die Entwicklung einer Grünachse vorzusehen.

Begründung:
Für den Bebauungsplan HOS 597 soll ein vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt werden, um den Bestand zu sichern und die Nutzungsarten im