

STADTVERWALTUNG ERFURT
STADTPLANUNGSAMT

BEGRÜNDUNG ZUM
EINFACHEN BEBAUUNGSPLAN
ILV 534
**"GEWERBEGEBIET NÖRDLICH
SALINENSTRASSE"**

09.12.2005

Landeshauptstadt Erfurt
Stadtverwaltung



Dezernat Bauverwaltung
Stadtplanungsamt

INHALT

	Seite
EINLEITUNG	3
1. ALLGEMEINE BEGRÜNDUNG	4
1.1 Planerfordernis.....	4
1.2 Verfahrensablauf.....	5
1.3 Geltungsbereich.....	5
1.4 Übergeordnete Planung.....	5
1.4.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung.....	5
1.4.2 Flächennutzungsplan.....	6
1.5 Bestandsdarstellung.....	6
1.5.1 Lage des Geltungsbereiches.....	6
1.5.2 Planungen im Umfeld des Geltungsbereichs.....	6
1.5.3 Aktuelle Nutzung.....	7
1.5.4 Technische Infrastruktur.....	7
1.5.5 Umweltsituation	8
2. PLANUNGSZIELE	11
3. BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN	12
3.1 Art der baulichen Nutzung.....	12
3.2 Von Bebauung freizuhaltende Flächen.....	13
4. UMWELTBELANGE	15
4.1 Umweltverträglichkeitsprüfung.....	15
5. HINWEISE	16
6. FOLGEKOSTEN	17
7. ABBILDUNGSVERZEICHNIS	17
8. ANLAGEN	18

EINLEITUNG

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 Anfragen und Bauanträge für Lebensmittelmärkte an verschiedenen Stellen in den Gewerbegebieten dokumentieren.

Die Sicherung des vorhandenen Gewerbegebietes 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.

Zur Umsetzung und planungsrechtlichen Sicherung der beschriebenen Ziele soll der aufzustellende Bebauungsplan ILV 534 „Gewerbegebiet nördlich Salinenstraße“ dienen.

1. ALLGEMEINE BEGRÜNDUNG

1.1. Planerfordernis

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. Dies sind vor allem die Altlastenproblematik sowie das typische Imageproblem von altindustriellen Standorten im Strukturwandel.

Die Entwicklung des Plangebietes strahlt mittelbar auf die Wohngebiete im Erfurter Norden und das Stadtteilzentrum Magdeburger Allee 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.

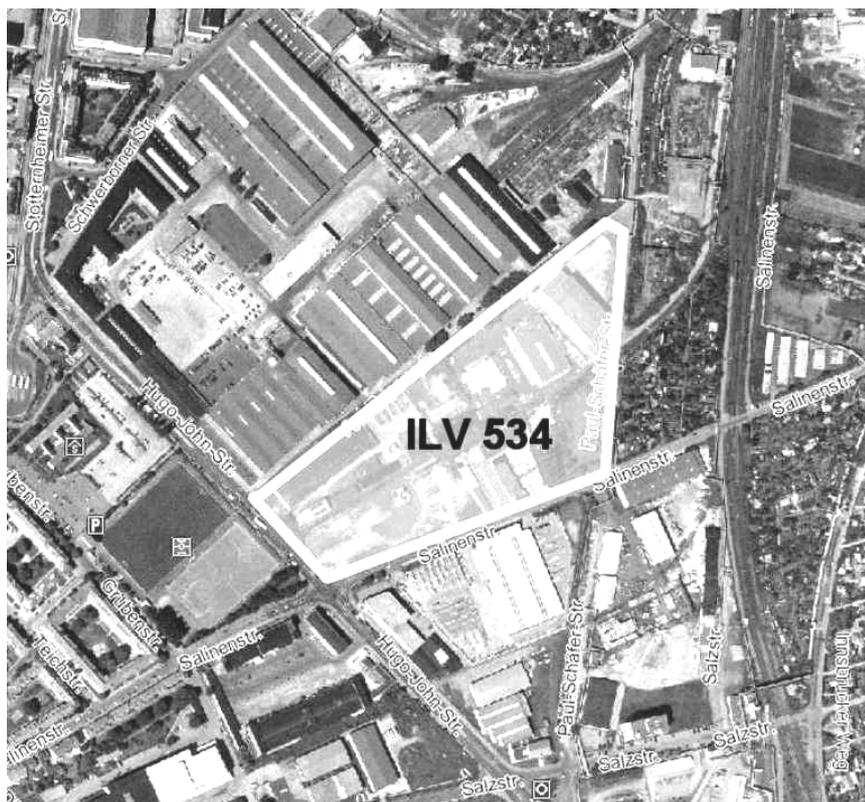
Für die weitere planerische bzw. konzeptionelle Bearbeitung des Plangebietes soll, abgeleitet aus den bisherigen und laufenden Aktivitäten der verschiedenen Dienststellen der Stadt Erfurt und aus den derzeit im Gebiet erkennbaren Entwicklungstendenzen eine Strategie, die auf der Bildung von sachlichen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

§ Planungsrechtliche Sicherung der Schienentrassen zur Erschließung des Gebietes mit Massengütern.



Lage des Geltungsbereiches im Stadtgebiet

1.2 Verfahrensablauf

Das Planverfahren für den Bebauungsplan ILV 534 „Gewerbegebiet nördlich Salinenstraße“ wurde durch den Aufstellungsbeschluss Nr. 158/2002 vom 25.09.2002 (veröffentlicht im Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt Nr. 20 vom 25.10.2002) eingeleitet.

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung wurde nach erfolgtem Beschluss Nr. 118/2003 durch den Stadtrat am 02.07.2003 (veröffentlicht im Amtsblatt Nr. 14 vom 25.07.2003 mit Korrektur im Amtsblatt Nr. 15 vom 15.08.2003) vom 04.08.2003 bis 05.09.2003 durchgeführt. Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 16.07.2003 beteiligt.

Mit Beschluss des Stadtrates am 14.09.2005 (Beschluss Nr. 161/2005), bekannt gemacht im Amtsblatt Nr. 20 vom 07.10.05, wurde Entwurf des Bebauungsplanes gebilligt und die öffentliche Auslegung beschlossen. Die öffentliche Auslegung wurde vom 17.10.2005 bis 18.11.2005 durchgeführt, die Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 04.10.2005 von der öffentlichen Auslegung informiert.

1.3 Geltungsbereich

Das Gebiet des künftigen Bebauungsplans ILV 534 „Gewerbegebiet nördlich Salinenstraße“ wird umgrenzt:

im Norden: durch die Straße "Am Rasenrain";

im Osten: durch den nach Süden abzweigenden Teil der Straße "Am Rasenrain und deren südliche Verlängerung bis zur Salinenstraße;

im Süden: durch die Salinenstraße;

Im Westen: durch die Hugo-John-Straße (Flurstück 48/1)

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplans im Maßstab 1:1000.

Da im Bebauungsplan ILV 534 „Gewerbegebiet nördlich Salinenstraße“ ausschließlich die Art der baulichen Nutzung im Gewerbegebiet geregelt werden soll, werden bestehende Verkehrsflächen in diesem einfachen Bebauungsplan nicht dargestellt und erhalten somit keine Festsetzungen.

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. 5,5 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 ILV 534 „Gewerbegebiet nördlich Salinenstraße“ 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 (Stand: Feststellungsbeschluss im Stadtrat am 13.07.2005) noch nicht vorliegt, handelt es sich bei dem Bebauungsplan ILV 534 „Gewerbegebiet nördlich Salinenstraße“ um einen vorzeitigen Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 4 BauGB.

Voraussetzung hierfür ist, dass der Bebauungsplan der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes nicht entgegenstehen wird. Die aktuelle Darstellung des Flächennutzungsplanes der Stadt Erfurt zeigt Bebauungsplangebiet als gewerbliche Baufläche.

Der Bebauungsplan ILV 534 „Gewerbegebiet nördlich Salinenstraße“ entspricht somit 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.

1.5. Bestandsdarstellung

1.5.1. Lage des Geltungsbereiches

Das Plangebiet befindet sich ca. 3 km von dem Citybereich der Innenstadt entfernt, in einem historisch mit Gewerbenutzungen versehenen Bereich im Erfurter Norden, dem Stadtteil Ilversgehofen.

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

Nördlich angrenzend an das Plangebiet befinden sich Fabrikationshallen der ehemaligen Umformtechnik Erfurt. Östlich der "Paul-Schäfer-Straße" befinden ein Lagerplatz und daran südlich anschließend die Kleingartenanlage "Am Salinengraben". Südlich der Salinenstraße befindet sich ein Holzhandelunternehmen westlich der Hugo-John-Straße grenzen Sportanlagen an.

1.5.2 Planungen im Umfeld des Geltungsbereichs

In der unmittelbaren Nachbarschaft des Geltungsbereichs existieren keine Bauleitplanungen.

1.5.3 Aktuelle Nutzung

Die Entwicklung der letzten Jahre ist wie folgt zu charakterisieren: Das Gebiet war traditionell Schwerpunkt industrieller/gewerblicher Nutzungen. Der durch den Systemwechsel 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 inhomogen strukturiertes Gebiet entstehen lassen, das von funktionierenden betrieblichen Strukturen einerseits und von Unternutzungen und Brachflächen andererseits geprägt ist.

Im Zuge der gewerblichen Restrukturierung hat sich außerdem ein struktureller Wandel der Nutzung mit einer Bedeutungsabnahme der industriellen Produktion und einem stärkeren Gewicht kleinteiliger, 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 des Plangebietes wurde es entlang des Industriegleises in zwei Teilbereiche untergliedert, die in sich eigene Gebiete darstellen. Auffallend ist, dass sich die Nutzungen hinsichtlich ihrer Intensität im nördlichen und südlichen Bereich deutlich unterscheiden.

Der nördliche Teilbereich I zwischen der Straße „Am Rasenrain“ und dem Industriegleis wird im Wesentlichen durch flächenintensive Unternehmen aus dem Logistiksektor und Stahlhandel geprägt. Problematisch erscheint das Grundstück an der Hugo-John-Straße, weil es von mehreren kleinen Gebäuden in z.T. schlechtem Zustand bestanden ist, die in ihrem gegenwärtigen Zustand nicht sinnvoll nachnutzbar sind und aufgrund ihrer Verteilung auf der Fläche die Nutzbarkeit des Grundstückes auch generell einschränken. Daneben befinden sich Betriebe aus dem Technik- und Telekommunikationssektor (Groß- und Einzelhandel) sowie eine Kfz-Werkstatt und ein Bauunternehmen.

In der Gebietsmitte befindet sich derzeit eine brachliegende Fläche mit ca. 3.300 qm.

Der südliche Teilbereich II zwischen dem Industriegleis und der Salinenstraße erfährt seine Prägung in erster Linie durch zwei große brachliegende Flächen. Die eine, an die Salinenstraße angrenzende Fläche mit 6000 qm, hat aufgrund ihrer exponierten Lage und Ausdehnung eine Schlüsselfunktion für die Entwicklung des Teilbereiches. Eine Teilfläche des bisher brachliegenden Areals, direkt im Kreuzungsbereich Hugo-John-Straße/Salinenstraße, wurde zwischenzeitlich mit einer Tankstelle und einem Schnellrestaurant bebaut. Die andere, an die Kleingartenanlage angrenzende Fläche mit 5.600 qm, liegt demgegenüber eher im Hintergrund. Mittig an die beiden brachliegenden Flächen angrenzend haben sich ein Marmor- und Natursteinhandel, ein Fliesenleger-Unternehmen, ein Motorrad-Handel sowie ein Leuchten-Handel etabliert, die als stabil betrachtet werden können. Ihrer Nutzung entsprechend sind diese Betriebe dem Groß- und Einzelhandelssektor zuzuordnen. Weiterhin ist in diesem Bereich eine Haustechnikfirma ansässig.

1.5.4. Technische Infrastruktur

Das Plangebiet ist über die anliegende Hauptverkehrsstraße – "Hugo-John-Straße", die Hauptsammelstraße "Salinenstraße" und die Anliegerstraße "Am Rasenrain" - gut an das überregionale Straßennetz angebunden.

Die "Hugo-John-Straße" schafft über die sich nördlich anschließende "Stotternheimer Straße" die Verbindung zur Ostumfahrung und der geplanten BAB 71. Nach Süden bildet sie die Verbindung zur Innenstadt. Über die "Hugo-John-Straße" hinaus besteht auch über die "Salinenstraße" und die "Bunsenstraße" die Anbindung an die Ostumfahrung und weiter an die BAB 4 und 71 und die B 7.

Die Anbindung des Plangebietes an den ÖPNV ist insbesondere durch die Stadtbahn und die Buslinien vom Stadtzentrum über die "Hugo-John-Straße" gewährleistet. Eine Haltstelle der Stadtbahn ist fußläufig in der "Grubenstraße" zu erreichen.

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

Die wasserversorgungstechnische Erschließung kann über die angrenzenden Straßen Am Rasenrain, Hugo-John-Straße und Salinenstraße und den entsprechenden Trinkwasserversorgungsanlagen erfolgen. Das Plangebiet ist abwassertechnisch erschlossen.

Das Plangebiet ist gastechnisch voll erschlossen und ist im öffentlichen Verkehrsraum Am Rasenrain über eine Gashochdruck- und einer Gasniederdruckleitung sowie in der Salinenstraße über eine Gasniederdruckleitung angebunden.

1.5.5. 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 einerseits durch partiell hohe Versiegelungen, andernorts durch Flächenberäumungen aus. Für das gesamte Plangebiet besteht mit Ausnahme des Objektes "Am Rasenrain 2" der Verdacht, dass der Boden mit umweltgefährdeten Stoffen belastet ist. Auf dem Grundstück an der Ecke "Salinenstraße" / "Hugo-John-Straße" werden bereits Altlastensanierungen durchgeführt.

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 offen gelegt (siehe Anlagen). 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 benach-

barte Kleingartenanlage "Am Salinengraben" ist dabei vom Schutzbedürfnis des einen Mischgebietes gleichgestellt.

2. PLANUNGSZIELE

Das bestehende Gewerbegebiet stellt sich als faktisches Gewerbegebiet 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 ILV 534 „Gewerbegebiet nördlich Salinenstraße“ werden folgende Planungsziele angestrebt:

- § **Sicherung des Gewerbegebietes für produzierende und dienstleistungsorientierte Gewerbebetriebe.**
- § **Sicherung der verbrauchernahen Versorgung in den Wohngebieten** und dem Stadtteilzentrum Magdeburger Allee durch Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben.

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:

- § **Planungsrechtliche Sicherung der Schienentrassen** zur Erschließung des Gebietes mit Massengütern.

Schienenwege

Die bisherigen Aussagen zur Planung haben bewusst die Frage der Erschließung des Gebietes durch die Schienenwege ausgeklammert. Das ist darauf zurückzuführen, dass aktuell die planerischen Vorgaben 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 haben könnte. 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.

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 ILV 534 „Gewerbegebiet nördlich Salinenstraße“ nur die Baugebiete und deren Art der baulichen Nutzung festgesetzt. 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

Festsetzung 1.1

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. Multiplexkinos, 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 bleibt - auf Grund der Bandbreite der zulässigen gewerblichen Nutzungen - bestehen.

Festsetzung 1.2

Die vorhandenen Betriebe und ihre Nutzung im Geltungsbereich des Bebauungsplans ILV 534 "Gewerbegebiet nördlich Salinenstraße" 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 Kenntnismahme 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 freizuhalten 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 zurzeit mit Gleisanlagen der Erfurter Industriebahn belegt sind.

Zur Sicherung der innergebietlichen Andienung des Gewerbegebietes für den Schienenverkehr und damit zukünftig auch eines schienengebundenen Gewerbes wurde mit der getroffenen Festsetzung dem Ziel des Bebauungsplanes zur Entwicklung als Gewerbebestandort Rechnung getragen. Zum heutigen Zeitpunkt ist eine konkrete zukünftige Nutzung der Flächen aufgrund eines fehlenden detaillierten Verkehrskonzeptes, abgestimmt mit allen Betroffenen, unklar. Der Bebauungsplan soll die vorhandenen Gleisanlagen sichern, bis ein solches konkretes Verkehrskonzept als Fachplanung vorliegt.

Dennoch soll eine dem Gebietscharakter entsprechende gewerbliche Nutzung der Flächen nicht gänzlich ausgeschlossen sein, aus diesem Grund wurde eine entsprechende Ausnahme für die Errichtung baulicher Anlagen im Zusammenhang mit einem Lagerplatz oder Stell-

plätzen aufgenommen. Somit können beispielsweise stillgelegte, aber noch nicht gänzlich aufgegebene Schienentrassen zwischen genutzt werden.

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.

Deshalb erfolgen keine Festsetzungen zu Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen. Eine entsprechende Befreiung von der Erarbeitung eines Grünordnungsplanes erfolgte durch die untere Naturschutzbehörde mit Schreiben vom 14.04.2003. Sonstige öffentliche Belange stehen dem Bebauungsplan nicht entgegen.

4.1 Umweltverträglichkeitsprüfung

Gemäß § 3 b Absatz 1 Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 12.02.1990 (BGBl I S. 205), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 27.07.2001 (BGBl. I S. 1950), wird für den einfachen Bebauungsplan ILV 534 „Gewerbegebiet nördlich Salinenstraße“ keine Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) durchgeführt.

Der Bebauungsplan fällt nach Einschätzung der Stadt unter den Auffangtatbestand des Städtebauprojektes nach Nr. 18.7 in Verbindung mit 18.8 der Anlage 1 des UVPG. Nach § 3 b Abs. 3 UVPG wurde ein Hineinwachsen in die UVP-Pflicht für Städtebauprojekte auf Grund ihres dynamischen Charakters durch den Gesetzgeber ausgeschlossen.

Die bestehende Situation geht somit nicht in die Ermittlung der Größen- und Leistungswerte ein. Lediglich die Erweiterung oder Änderung der bestehenden Situation ist bei der Prüfung von Schwellenwertüberschreitungen zu berücksichtigen.

Bei einer Auslegung der Norm nach Sinn und Zweck sowie einem Analogieschluss zur Regelung im Bereich der Eingriffsbilanzierung nach § 1a BauGB muss davon ausgegangen werden, dass nicht nur der tatsächliche Bestand sondern darüber hinaus Grundflächen und deren Umweltauswirkungen, die planungsrechtlich bereits zulässig waren und nicht neu begründet werden, zu vernachlässigen sind.

Die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind zweifelsfrei nach § 34 Abs. 2 BauGB als Gewerbegebiet einzustufen.

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 ILV 534 „Gewerbegebiet nördlich Salinenstraße“ keine weiteren Grundflächen zulässig, die nicht bereits nach der Eigenart der näheren Umgebung nach § 34 BauGB bereits bisher zulässig waren.

Diesbezüglich wird Bezug genommen auf eine Stellungnahme des Thüringer Landesverwaltungsamtes, Referatsgruppe II b, Bau- und Wohnungswesen in Abstimmung mit dem Referat Baurecht im Thüringer Ministerium für Bau und Verkehr vom 13.05.2003. Aus dieser geht hervor, dass sich nur dann die Frage der Vorprüfung bzw. UVP-Pflicht stellt, wenn die durch Planung neu ausgewiesenen Baurechte die Prüf- oder Schwellenwerte nach Anlage 1 zum UVPG übersteigen.

5. HINWEISE

Verdacht auf Bodenkontaminationen

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 Hinweis wurde gegeben, damit der Grundstückseigentümer bzw. 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 in dem Gewerbegebiet 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.

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 kampfmittegefährdeten 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.

6. FOLGEKOSTEN FÜR DIE GEMEINDE

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

7. ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Seite 4: Buhl Data, D-Sat 4, Auszug aus der Stadtkarte Luftbild Erfurt, eigene Weiterbearbeitung

8. ANLAGEN

8.1 Verdacht auf Bodenkontaminationen - Tabellarische Übersicht

Innerhalb des Geltungsbereiches sind folgende Flächen erfasst:

N r.	Lage	Altlastenkataster	Ergebnisse Begehung / Recherche
1	Hugo-John-Straße 4	<p>Im Standortbereich des ehem. Chemiehandels erfolgte die Lagerung in ober- bzw. unterirdischen Tankanlagen. Durch Gutachten wurden umfangreiche Kontaminationen des Bodens und des Grundwassers mit LHKW, BTXE, CKW und PAK festgestellt. Seit 1997 erfolgt auf dem Grundstück eine Altlastensanierung.</p> <p>Für den Boden ist diese bereits abgeschlossen. Für anfallendes Aushubmaterial sind jedoch Deklarationsanalysen erforderlich.</p> <p>Die Bodenluftsanierung und die Grundwassersanierung dauern noch an.</p>	Sanierung erfolgt weiterhin.
2	Salinenstraße 59 1926 1935 Karl Heerda & Co Stahlverformung 1939 1950 Friedrich Zinsmann 1939 1950 Nord-Süd-Bau H. Rölle KG 1951 1981 VEB Bau- und Reparaturkombinat 1981 1990 VEB Spezialtiefbau Erfurt 1981 1990 MBS Metallwerke Bruno Schramm	<p>Ab 1981 wurden die Grundstücke Salinenstraße 59 und 60 zusammengefasst, heute Salinenstraße 60.</p> <p>Die frühere Nutzung als metallverarbeitender Betrieb und Nutzung als Lagerfläche (Schmierstofflager) hat eine Altlastenrelevanz zur Folge. Im Falle von Baumaßnahmen muss mit kontaminiertem Erdaushub gerechnet werden.</p>	<p>Grundstück mit Bitumendecke versiegelt, Gebäude umgenutzt und saniert.</p> <p>Untergrundsituation ungeklärt.</p>
3	Salinenstraße 61 1936 1950 Stadt Erf.-Teer- und Asphaltwerke	<p>Die Altlastenrelevanz leitet sich aus der historischen Nutzung her. Zusätzlich unterstreicht der Zustand des Geländes diese Einschätzung. Auf dem Gelände waren drei Tankanlagen mit nicht recherchierbarer Bestimmung und Inhalt lokalisiert. Sonstige Anlagen waren nicht sichtbar (mögliche unterirdische Tankanlagen).</p>	Gemäß Stellungnahme des SUAE vom 18.11.2005 als ALTLAST eingestuft.
4	Am Rasenrain 2 1928 1928 Fa. Lichtner & Frenzel 1931 1948 Kaemmerer & Ernst 1959 1989 DHZ Werkzeuge, Eisenwaren 1959 1989 DHZ Chemie 1959 1989 DHZ Maschinen und Fahrzeugbau 1989 0 TTH Stahlhandel GmbH 1989 0 AIR Products	<p>Für das Objekt existiert eine Altlastenbewertung vom 20.05.1996, erarbeitet durch die WISSTRANS Thüringen.</p> <p>Gemäß Stellungnahme des Staatlichen Umweltamtes Erfurt vom 02.08.1996 ist aus der Vornutzung der Gebäude als Lagereinrichtungen eine umweltrelevante Beeinträchtigung des Bodens nicht ableitbar. Der Altlastenverdacht aus der gewerblichen Nutzung des Grundstückes hat sich nicht bestätigt.</p>	Kopie der Stellungnahme wurde SUAE in der Beratung vom 24.08.2005 übergeben.
5	Am Rasenrain 6 1923 1925 Fa. Wohlfahrt & Heck 1931 1950 K. Heck Glaswerk, Spiegelfabrik 1950 0 K. Heck; DHZ Steine & Erden, Flachglas etc 1959 0 VEB Baustoffversorgung Erfurt 1963 0 J. Peppler KG,	<p>Nach Aussage eines Mitarbeiters des Elektrogroßhandels, im Jahr 1994, ergaben die Untersuchungen vom Büro Dr. Poppe aus Kassel, erstellt 1992, dass im Standortbereich keine Kontaminationen vorliegen.</p> <p>Es erfolgte eine umfassende Sanierung der Altsubstanz bzw. Neubau. Infolge der Sanierung wurden ebenfalls die Freiflächen rekonstruiert. Vor Ort war 1996 keine Altlastenrelevanz</p>	<p>Grundstück mit Bitumendecke versiegelt, Gebäude umgenutzt und saniert.</p> <p>Gutachten liegt nach Auskunft des Büros Poppe in Kassel vor, Herausgabe ist mit Einverständnis des Auftraggebers/ Eigentümers möglich.</p>

	<p>Thermoplast-Technik 1984 1986 VEB Plastverarbeitung 1992 0 INOTEC-Werkstatteinrichtung 1993 0 Fa. Schmitt, Elektrogroßhandel 1996 0 igeфа Hegro Eichler GmbH & Co KG</p>	<p>festzustellen. Das Gutachten konnte zum damaligen Zeitpunkt nicht eingesehen werden. Deshalb sind Nachrecherchen erforderlich</p>	
6	<p>Salinenstraße 60 1931 1932 Syrowoy Metallverarbeitung 1938 0 Stadt Erf.-Teer-u. Asphaltwerke 1948 1963 Fa. Metallwerke B. Schramm 1972 1990 VEB Spezialbau Erfurt 1990 0 MBS Metallwerke-B. Schramm KG 1996 0 mg Ingenieurbüro 1996 0 gul Mode 1996 0 pop Mode</p>	<p>Ab 1991 wurden die Grundstücke Salinenstraße 59 und 60 zusammengefasst, heute Salinenstraße 60. Vor Ort konnte visuell eine Gefährdung von Schutzgütern nicht ausgeschlossen werden.</p>	<p>Auf dem Grundstück ist ein Marmor- und Natursteinhandel tätig. Untergroundsituation ungeklärt.</p>
7	<p>ehemalige Kiesgrube</p>	<p>Recherche 1996 Das verwendete Verfüllungsmaterial ist unbekannt.</p>	<p>keine neuen Erkenntnisse</p>
8	<p>ehemalige Kiesgrube</p>	<p>Recherche 1996 Hinsichtlich des Auffüllmaterials sind keine Aussagen möglich.</p>	<p>keine neuen Erkenntnisse</p>

8.2 Verdacht auf Bodenkontaminationen - Lageplan

