

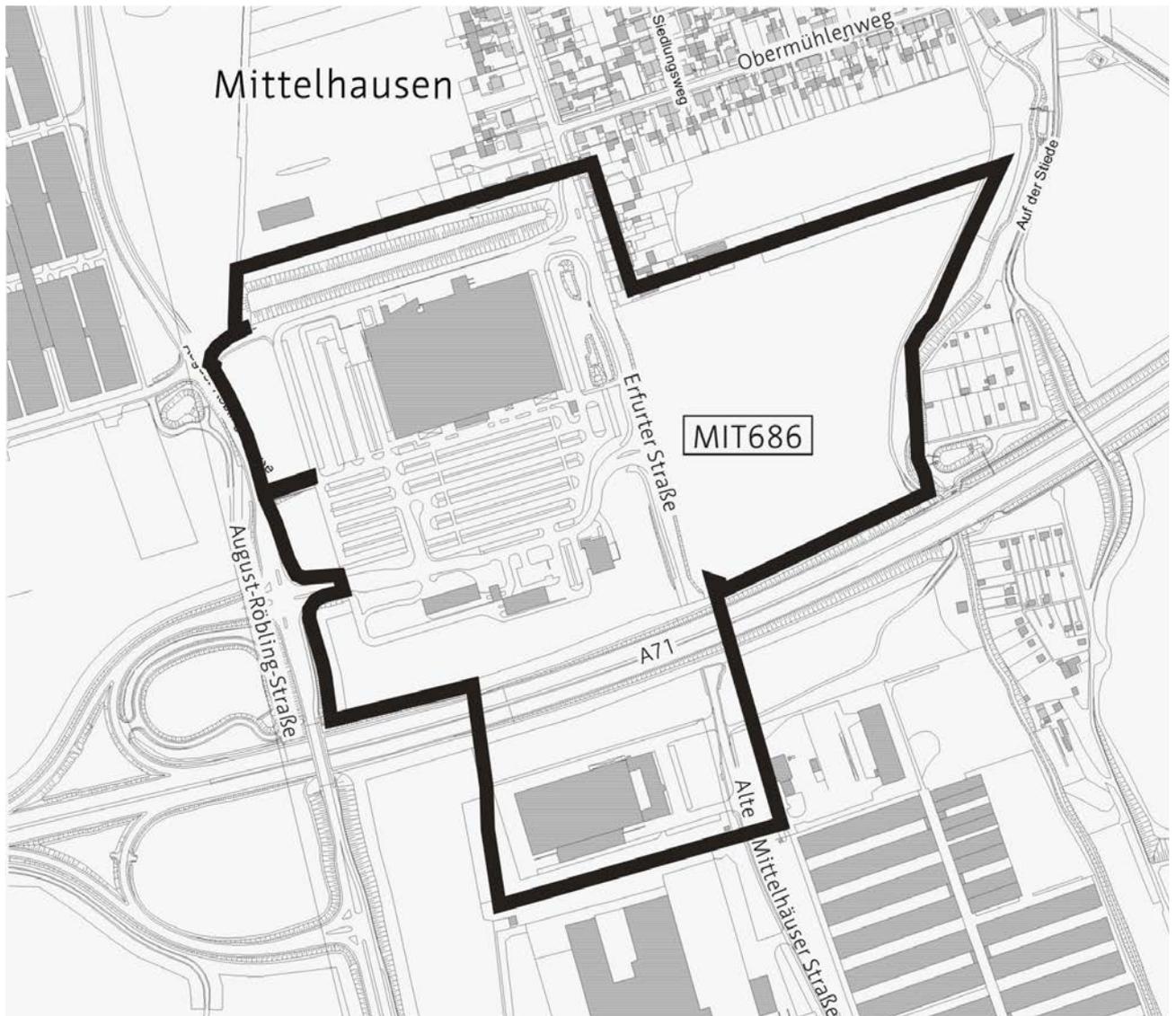
# Bebauungsplan MIT686

## "Mittelhausen – Erfurter Straße"



LANDESHAUPTSTADT  
THÜRINGEN  
Stadtverwaltung

### Begründung



Impressum



Datum  
16.01.2017

## Inhaltsverzeichnis

<b>1. Allgemeine Begründung</b> .....	<b>3</b>
1.1 Planerfordernis.....	3
1.2 Verfahrensablauf .....	4
1.3 Geltungsbereich.....	8
1.4 Übergeordnete Planungen .....	9
1.5 Allgemeine Planungsziele .....	13
1.6 Bestandsdarstellung.....	15
<b>2. Begründung der Festsetzungen</b> .....	<b>21</b>
2.1 Art der baulichen Nutzung .....	21
2.2 Maß der baulichen Nutzung.....	28
2.3 Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise .....	29
2.4 Nebenanlagen, Stellplätze, und Garagen .....	29
2.5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft .....	31
2.6 Flächen die von Bebauung freizuhalten sind zugunsten eines Erschließungsträgers .....	32
2.7 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen .....	32
2.8 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und sonstigen Bepflanzungen sowie mit Bindung für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzung .....	33
2.11 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen.....	34
2.12 Nachrichtliche Übernahme .....	35
2.13 Hinweise zum Planvollzug (ohne Festsetzungscharakter).....	35
3. Ausgleich und Ersatz von Eingriffen in Natur und Landschaft/ Ökokonto .....	36
4. Erschließung .....	37
5. Flächenbilanz .....	38
6. Folgekosten für die Gemeinde .....	39
7. Anlagen .....	39

## 1. Allgemeine Begründung

### 1.1 Planerfordernis

Ziel des Bebauungsplanes ist die planungsrechtliche Sicherung des Sonder- und Gewerbegebietes westlich und östlich der Erfurter Straße im Norden der Autobahn 71. Es handelt sich hierbei um produzierendes und dienstleistendes Gewerbe sowie großflächigen Einzelhandel. Darüber hinaus sollen eindeutige und hinreichend bestimmte Festsetzungen zum Einzelhandel getroffen werden. Insbesondere für das großflächige SB-Warenhaus im Sondergebiet nördlich der Autobahn A71 zwischen August-Röbling-Straße und westlich der Erfurter Straße.

Hierbei wird der Geltungsbereich des seit dem 31.08.1992 rechtswirksamen Bebauungsplan MIT296 "Mittelhausen" (Erfurter Straße) in den Grundzügen aufgenommen. Der Plan soll den Vorgängerplan vollständig ersetzen.

Da der vorliegende Bebauungsplan keinerlei Differenzierungen innerhalb der gewerblichen Nutzung zu Einzelhandel, Vergnügungsstätten und Schank- und Speisewirtschaften gemacht hat und Anfragen bezüglich der Einordnung von Vergnügungsstätten sowie zentrenrelevantem Einzelhandel vorliegen, besteht die städtebauliche Notwendigkeit, verschiedene bislang regelmäßig zulässige Nutzungen entsprechend dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Erfurt zu ändern.

Die Ansiedlung von zentrenrelevantem Einzelhandel in den Gewerbegebieten würde den vom Stadtrat beschlossenen Zielen des Einzelhandels- und Zentrenkonzept widersprechen und schädliche Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche der Stadt hervorrufen.

Die erfolgreiche Ansiedlung von großflächigen Logistikbetrieben hat erneut zu einer Verknappung an Flächen für klassische Gewerbebetriebe geführt. Darüber hinaus können in Erfurt weitere Gewerbeflächen aus Flächenmangel heraus nur in beschränktem Maße weiterentwickelt werden.

Um produzierenden und dienstleistenden Gewerbebetrieben die entsprechenden Entfaltungsmöglichkeiten dennoch zu sichern und nachgefragte Standorte an der A71 anbieten zu können, sollen in vorhandenen bzw. ausweisbaren Gewerbeflächen, dort wo es sinnvoll ist, solche Nutzungen ausgeschlossen werden, die aufgrund ihrer höheren Wertschöpfung derartige Gewerbebetriebe und Einrichtungen verdrängen oder die allein aufgrund ihrer Zulässigkeit zu Bodenwertsteigerungen führen können, die eine Ansiedlung weniger umsatzstarker Gewerbebetriebe erschweren.

Dazu gehören insbesondere Vergnügungsstätten, Schank- und Speisewirtschaften und Einzelhandelsbetriebe. Derzeit sind im Geltungsbereich keine solchen Betriebe mit Ausnahme im Sondergebiet-Einzelhandel vorhanden.

Ferner bedürfen Abweichungen von der Sortimentsstruktur des genehmigten großflächigen Einzelhandelsbetriebes, das SB-Warenhaus der Firma Globus westlich der Erfurter Straße im Bestand, aber auch die Gewährleistung einer sicheren planungsrechtlichen Plangrundlage i. V. m. den Entwicklungsabsichten dieses Betriebes der Regelung im Bebauungsplan.

## 1.2 Verfahrensablauf

### 1.2.1 Zur Rechtslage des rechtswirksamen Bebauungsplanes

Der rechtswirksame Bebauungsplan MIT296 "Mittelhausen" (Erfurter Straße) ist in verschiedenen Punkten aus heutiger Sicht mit sachlichen und rechtlichen Mängeln behaftet.

Mit Bescheid der Kreisverwaltung Erfurt Land vom 21.12.1993 wurde gestützt auf den Bebauungsplan eine generelle Befreiung von der Sortimentsbeschränkung auf 5.500 qm Verkaufsfläche erteilt. Nach dem ergangenen Bescheid des Kreises Erfurt Land können neben den 2.500 qm Verkaufsfläche (Verkfl.) Lebensmittel und periodischer Bedarf auf weiteren 5.500 qm Verkaufsfläche uneingeschränkt zentrenrelevante Sortimente, im aperiodischen Bereich angeboten werden.

### 1.2.2 Beschlusslage

Bebauungsplan: MIT296 "Mittelhausen " (Erfurter Straße), rechtswirksam am 31.08.1992.

Aufstellungsbeschluss: Beschluss 0856/11 vom 06.07.2011 über den Bebauungsplan MIT634 "Gewerbegebiet Alte Mittelhäuser Straße/ Erfurter Straße", veröffentlicht im Amtsblatt der Stadt Erfurt Nr. 12 vom 22.07.2011.

Aufstellungsbeschluss, Billigung des Entwurfs und öffentliche Auslegung: Beschluss Nr. 0620/15 vom 03.03.2016 über den Bebauungsplan MIT686 "Mittelhausen – Erfurter Straße", bekanntgemacht im Amtsblatt der Stadt Erfurt Nr. 4 vom 18.03.16.

Öffentliche Auslegung des Entwurfes des Bebauungsplanes MIT686 "Mittelhausen – Erfurter Straße" vom 29.03.2016 – 29.04.2016

Gemäß § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB fand eine erneute Betroffenen Beteiligung in der Zeit vom 28.09. bis 14.10.2016 statt. Im Ergebnis wurden keine Einwände vorgebracht.

Mit Bescheid vom 13.07.2011 erfolgte die Zurückstellung einer Bauvoranfrage für den Neubau eines Entertainment-Centers, eines Autoglaser, eines Discount-Lebensmittelmarktes, eines TTM-Raumausstatter-Fachmarktes, eines Gartenfachmarktes sowie eines Gaststättenbetriebes.

Veränderungssperre VS022 für den Geltungsbereich MIT634 "Gewerbegebiet Alte Mittelhäuser Straße/ Erfurter Straße", Satzungsbeschluss: 0325/12 vom 09.05.2012, veröffentlicht im Amtsblatt der Stadt Erfurt Nr. 14 vom 13.07.2012.

1. Verlängerung der Veränderungssperre VS022, Satzungsbeschluss: 2445/13 vom 16.04.2014, veröffentlicht im Amtsblatt der Stadt Erfurt Nr.11 vom 20.06.2014.

2. Verlängerung der Veränderungssperre, VS022, Satzungsbeschluss: 2483/14 vom 15.04.2015, veröffentlicht im Amtsblatt der Stadt Erfurt Nr.10 vom 19.06.2015.

### 1.2.3 Verfahren

Zur planungsrechtlichen Sicherung der o. g. Ziele (s. Planerfordernis) werden der seit dem 31.08.1992 rechtswirksame Bebauungsplan MIT296 "Mittelhausen" (Erfurter Straße) und ein Teilbereich des in Aufstellung befindliche Bebauungsplan MIT634 "Gewerbegebiet Alte Mittelhäuser Straße/ Erfurter Straße" mit dem Bebauungsplan MIT686 "Mittelhausen - Erfurter Straße" überplant. Aufgrund des besonderen Handlungsdruckes in der nördlichen Teilfläche von MIT634 "Gewerbegebiet Alte Mittelhäuser Straße/ Erfurter Straße" wurde die Aufstellung des Bebauungsplan MIT686 "Mittelhausen - Erfurter Straße" erforderlich.

Der Bebauungsplan MIT686 "Mittelhausen - Erfurter Straße" wird in seinem Geltungsbereich die ältere Planung MIT296 "Mittelhausen (Erfurter Straße)" verdrängen.

Zu dem Bebauungsplan MIT296 "Mittelhausen " (Erfurter Straße) gab es einen landespflegerischen Begleitplan (LBP) von geringer inhaltlicher Qualität, aber keinen Grünordnungsplan.

Deswegen wird ein Grünordnungsplan vorgelegt der den LBP aufarbeitet, Auflagen aus genehmigten Bauvorhaben festsetzt und letztendlich den LBP inhaltlich ersetzt.

Das Bebauungsplanverfahren wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt. Die Anwendungsvoraussetzungen nach § 13 Abs. 1 BauGB sind geben.

Die planfestgestellten Flächen der BAB 71 werden lediglich nachrichtlich übernommen.

Auf den zusätzlich einbezogenen bislang unbeplanten Flächen wird der sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich geändert.

Der Bebauungsplan setzt hier lediglich bereits bestehende genehmigte Parkplätze und bauliche Anlagen des Sondergebietes Einzelhandel fest.

Auch durch die Änderungen des rechtswirksamen Bebauungsplanes werden die Grundzüge der Planung nicht berührt.

Der Begriff der "Grundzüge der Planung" ist nach Rechtsprechung des BVerwG nicht grundsätzlich klärungsfähig; eine allgemeingültige Aussage hierzu lässt sich nicht formulieren (BVerwG Beschl. v. 15.03.2000 – 4 B 18.00) und bedarf somit der Einzelfallprüfung.

Der der bisherigen Planung zu Grunde liegende Grundgedanke des Bebauungsplanes muss erhalten bleiben. Der Grundgedanke eines Sondergebietes mit insgesamt 8000 m<sup>2</sup> VKF und einer Mischung aus verschiedenen Sortimenten bleibt erhalten.

Nach dem BVerwG, Urteil vom 29. Januar 2009 - 4 C 16.07 gehören Festsetzungen über die Art der baulichen Nutzung, etwa eine Differenzierung der bisherigen Planfestsetzungen nicht stets zu den Grundzügen der Planung. Ob eine Abweichung die Grundzüge der Planung berührt oder von minderen Gewicht ist, beurteilt sich, jedenfalls wenn nicht ein anderes Baugebiet im Sinne der §§ 2 bis 11 BauNVO festgesetzt wird, nach den konkreten Umständen des Einzelfalls, nämlich dem im Bebauungsplan zum Ausdruck gebrachten planerischen Willen. Bezogen auf dieses Wollen darf der Abweichung vom Planinhalt keine derartige Bedeutung zukommen, dass die angestrebte und im Plan zum Ausdruck gebrachte städtebauliche Ordnung in beachtlicher Weise beeinträchtigt wird. Die Abweichung muss - soll sie mit den Grundzügen der Planung vereinbar sein - durch das planerische Wollen gedeckt sein; es muss - mit anderen Worten - angenommen werden können, dass die Abweichung noch im Bereich dessen liegt, was der Planer gewollt hat oder gewollt hätte, wenn er die weitere Entwicklung einschließlich des Grundes der Abweichung gekannt hätte. Davon kann hier ausgegangen werden.

Der Plangeber, die inzwischen eingemeindete Gemeinde Mittelhausen, hatte seinen Satzungsbeschluss mit der textlichen Maßgabe verknüpft, dass abweichend von den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen der Planzeichnung die Sortimentsbeschränkung der zulässigen 5500 m<sup>2</sup> im aperiodischen Bereich auf ausschließlich nichtzentrenrelevante Sortimente nur befristet bis zum 31.12.1994 (d.h. bis zum Zeitpunkt der Eingemeindung) gelten soll.

Unabhängig von der sich heute aufdrängenden Frage, ob dieser artikulierte Planungswillen mit der o.g. Maßgabe in rechtswirksamer Weise erfolgt ist, bleibt festzustellen, dass durch die Kreisverwaltung Erfurter Land diese Maßgabe ebenfalls als Satzungsbestandteil angesehen wurde und von der Kreisverwaltung Erfurter Land als zuständiger Bauaufsichtsbehörde am 21.12.1993 dementsprechend eine Verkaufsfläche von 8000 m<sup>2</sup> mit maximal 2500 m<sup>2</sup>

Lebensmittel und periodischer Bedarf und 5500 m<sup>2</sup> aperiodischen Bedarf ohne Sortimentseinschränkung beschieden wurde. Dieses Vorhaben wurde daraufhin realisiert.

Im Fall der Änderung eines Bebauungsplanes ist für das Vorliegen der Anwendungsvoraussetzungen des § 13 BauGB der Bestand irrelevant. Es wird jedoch deutlich, dass selbst im Falle der Annahme einer Unwirksamkeit des Bebauungsplanes aufgrund von Rechtsmängeln von einem Zulässigkeitsmaßstab ausgegangen werden könnte, der durch den Bebauungsplan nicht wesentlich verändert wird.

Nach der Rechtsprechung kann selbst der völlige Ausschluss der Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben in einem Gewerbegebiet Gegenstand eines vereinfachten Verfahrens sein (OVG NRW 7.Senat, 18.09.2009, 7 D 85/08.NE). Diese Rechtsprechung wird in der aktuellen Kommentierung zum BauGB zitiert. ( z.B. Ley, Spanowsky /Uechtritz)

Vorliegend erfolgt im Sondergebiet Einzelhandel lediglich eine gutachterlich nachgewiesen verträgliche Veränderung und Feindifferenzierung der Zulässigkeit von bestimmten Sortimenten im Sondergebiet.

Die Differenzierung der Fläche Sondergebiet Handel in ein Sondergebiet Einzelhandel (SO - EH) und ein Sondergebiet Kfz-Dienstleistungen folgt der faktischen Entwicklung d.h. dem Bestand nördlich bzw. südlich der Zäsur der privaten Erschließungsstraße.

Das Erfordernis der Festsetzung einer grundstücksbezogenen Verkaufsflächenobergrenze durch Verkaufsflächenzahl ergibt sich aus der jüngeren Rechtsprechung und führt, soweit keine Teilung des SO-EH in mehrere Baugrundstücke erfolgt, in der Sache zu keinen veränderten Zulässigkeitstatbeständen.

Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, wird nicht vorbereitet oder begründet.

Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter.

Gem. § 13 Abs. 2 BauGB wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung gem. § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.

Gem. § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe umweltbezogener Stellungnahmen nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB sowie der zusammenfassenden Erklärung abgesehen.

#### **1.2.4 Städtebauliche Verträglichkeitsanalyse**

Mit Drucksache 0763/14 wurde der Beschluss über Anwendung des standardisierten Verfahrens für Einzelhandelsvorhaben von Gewicht gefasst mit dem Ziel der Erarbeitung einer städtebaulichen Verträglichkeitsanalyse.

Mit der städtebaulichen Verträglichkeitsanalyse wurde untersucht, ob die von Globus angestrebte Einzelhandelsverkaufsfläche von 5.277 qm Lebensmittel und periodischer Bedarf und 2.735 qm aperiodischer Bedarf (zentren- und nicht zentrenrelevanter Bedarf), bei einer vorhandenen Gesamtverkaufsfläche von 8.000 qm städtebaulich verträglich ist.

Im Ergebnis wurde festgestellt, dass durch die Festlegung von sortimentsweisen Verkaufsflächenobergrenzen am Sonderstandort Globus I

- einerseits zwar der große, den Festsetzungen des derzeitigen Bebauungsplanes widersprechende Bestand in den nahversorgungsrelevanten Sortimenten - insbesondere im Sortiment Nahrungs-/ Genussmittel nachträglich legalisiert wird,
- andererseits jedoch nach dem derzeitigen B-Plan mögliche Entwicklungen - z.B. Umstrukturierung zu einem Fachmarktzentrum mit zahlreichen Betrieben mit nahversorgungsrelevantem und (insbesondere) sonstigem zentrenrelevanten Kernsortiment - mit ggf. wesentlichen Auswirkungen gegen den Bestand insbesondere höherrangiger Zentren verhindert werden (vgl. hierzu auch Kapitel 6 städtebauliche Verträglichkeitsanalyse).

Im Hinblick auf mögliche Auswirkungen gemäß § 1 Absatz 6 Nr. 8a BauGB sowie § 2 Absatz 2 BauGB wurde das Untersuchungsgebiet der Städtebaulichen Verträglichkeitsanalyse so gewählt, dass auch alle benachbarten Gemeinden, die im Einzugsbereich liegen können, erfasst werden. Weiterhin sind wesentliche Auswirkungen gegen den Bestand - und damit wesentliche städtebauliche Auswirkungen oder Auswirkungen gegen die Nahversorgung sind in den Zentren von Erfurt sowie an sonstigen Standorten innerhalb des Kernwirkungsbereiches/ Untersuchungsgebietes nicht zu erwarten, wie für die beiden nahversorgungsrelevanten Sortimente explizit geprüft wurde (vgl. Kapitel 5 städtebauliche Verträglichkeitsanalyse). Hinsichtlich der weiteren vorhabenrelevanten und nahversorgungs-/ zentrenrelevanten Sortimente sind ebenfalls keine wesentlichen Auswirkungen zu erwarten, da die sortimentsweisen Verkaufsflächenobergrenzen nur geringfügig über den derzeit am Sonderstandort Globus I zu verzeichnenden sortimentsweisen Verkaufsflächen liegen (vgl. Kapitel 3.2, insbesondere Tabelle 1, S. 10 städtebauliche Verträglichkeitsanalyse).

### 1.3 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes MIT686 "Mittelhausen - Erfurter Straße" orientiert sich weitgehend am Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes MIT296. Größere bislang unbeplante Flächen mit formell legal errichteten Parkplatzanlagen des Globusmarktes, werden westlich der August-Röbling-Straße nördlich der BAB 71 in den Geltungsbereich zusätzlich einbezogen. Darüber hinaus wird die westliche Geltungsbereichsgrenze aufgrund inzwischen planfestgestellter Straßenverkehrsflächen zum Ausbau der August-Röbling-Straße bzw. einer Überlagerung durch den in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan GIS532 "Kühnhäuser Straße - Süd" geringfügig gegenüber MIT296 modifiziert. Aufgrund der planfestgestellten und realisierten BAB 71 verbleibt südlich der Autobahn, östlich der Alten Mittelhäuserstraße eine Splitterfläche die zweckmäßigerweise im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes MIT634 überplant werden wird.

Der Geltungsbereich umfasst nunmehr nördlich der BAB 71 und westlich der Erfurter Straße Sondergebiete u.a. mit großflächigem Einzelhandel, östlich der Erfurter Straße am südlichen Ortsrand von Mittelhausen die noch unbebauten Flächen als Gewerbegebiet und südlich der BAB71 westlich der Alten Mittelhäuser Straße Flächen eines bereits bebauten Gewerbegebietes.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von 155.879 qm (15,5 ha).

Das Gebiet des zukünftigen Bebauungsplanes MIT686 "Mittelhausen (Erfurter Straße)", wird entsprechend der zeichnerischen Festsetzungen wie folgt umgrenzt:

- im Westen: durch die Planfeststellungsgrenze der August - Röbling-Straße und die östliche Grenze des Flurstücks 405/14, Flur 3, Gemarkung Mittelhausen.
- im Norden: durch den südlichen Ortsrand des Ortsteils Mittelhausen, westlich der Erfurter Straße (südliche Begrenzungslinie der Flurstücke 412/1, 412/2 der Flur 3, Gemarkung Mittelhausen) und östlich der Erfurter Straße (südliche Begrenzungslinie der Flurstücke 359/1, 359/2 der Flur 3, Gemarkung Mittelhausen)
- im Osten: die östliche Grenze verläuft im Norden in einem Teilstück entlang der östlichen Grenze der Erfurter Straße im Bereich der Häuser Erfurter Straße 29--41 sowie in Nähe der schmalen Gera an der östlichen Grenze der Flurstücke 354/9, 354/10 der Flur 3, Gemarkung Mittelhausen, sowie an der westlichen Grenze des Flurstücks 354/9 und an der östlichen Grenze des Straßenflurstücks 383/1, Flur 3, Gemarkung Mittelhausen.
- im Süden: durch die nördliche Planfeststellungsgrenze der Bundesautobahn A71, die südliche Grenze des Flurstücks 390/1, Flur 3, Gemarkung Mittelhausen sowie die südliche Grenze des Flurstücks 366/4, Flur 3, Gemarkung Mittelhausen.

## 1.4 Übergeordnete Planungen

### 1.4.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Dem Bebauungsplan liegen

- das Landesentwicklungsprogramm Thüringen 2025; Thüringer Verordnung über das Landesentwicklungsprogramm vom 15. Mai 2014; verkündet im GVBl. Nr. 6/2014, S. 205; inkraft getreten am 5. Juli 2014
- der Regionalplan Mittelthüringen; Genehmigung des Thüringer Ministeriums für Bau, Landesentwicklung und Verkehr vom 9. Juni 2011; veröffentlicht im Thüringer Staatsanzeiger Nr. 31/2011, 1. August 2011 (= Datum der Rechtskraft); erneute Bekanntgabe im Thüringer Staatsanzeiger Nr. 42/2012, 15. Oktober 2012

zugrunde.

Die Stadt Erfurt nimmt gemäß Grundsatz 2.2.5 des Landesentwicklungsprogrammes Thüringen 2025 (2014) als Oberzentrum Versorgungsaufgaben für das Umland wahr und hält unter anderem Güter des spezialisierten Bedarfs vor.

Laut Ziel 2.6.1 ist die Ansiedlung, Erweiterung und wesentliche Änderung von Einzelhandelsgroßprojekten in "Zentralen Orten" höherer Stufe zulässig.

Grundsatz 2.6.4 sieht vor, dass Einzelhandelsgroßprojekte in städtebaulich integrierter Lage errichtet werden, d.h. in zentraler und für die Wohnbevölkerung gut erreichbarer Lage (möglichst fußläufig erreichbar), gute verkehrliche Anbindung (Straße, Fuß- ggf. Radweg, ausreichender Parkraum) und eine den örtlichen Gegebenheiten angemessenen Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV).

Gemäß Grundsatz 2.6.2 soll sich die Ansiedlung der Einzelhandelsgroßprojekte an der zentralörtlichen Versorgungsstruktur orientieren. Entsprechend Grundsatz 2.6.3 sollen die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Versorgungsbereich, und die Funktionsfähigkeit anderer Orte nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

Das Plangebiet ist im Landesentwicklungsprogrammes Thüringen 2025 (2014) außerdem als Risikobereichen Hochwassergefahr dargestellt. In diesen Gebieten soll laut Grundsatz 6.4.3 den Belangen des vorbeugenden Hochwasserschutzes und der Schadensminimierung bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Nutzungen besonderes Gewicht beigegeben werden.

Der Regionalplan Mittelthüringen (2011) stellt das Plangebiet als Siedlungsfläche Bestand dar.

Allgemein soll entsprechend Grundsatz 2-1 durch Innenentwicklung, Revitalisierung von Siedlungskernen, Erhöhung der Flächenproduktivität, Verbesserung der Infrastruktureffizienz, Sicherung von Freiräumen und Freihaltung von Retentionsflächen ein Beitrag zur nachhaltigen Siedlungsentwicklung erreicht werden.

Grundsatz 2-2 gibt vor, im Rahmen der Siedlungsentwicklung die Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgen und Erholen so zu ordnen, dass räumlich bedingter Verkehrsaufwand reduziert und einer Zersiedelung der Landschaft entgegengewirkt wird.

Grundsatz 2-3 regelt, dass im Rahmen der Siedlungsentwicklung bestehende Baugebiete auszulasten sind und aufgrund ihrer Lage, Größe, Erschließung und Vorbelastung geeignete Brach- und Konversionsflächen nachgenutzt werden, bevor im Außenbereich Neuausweisungen erfolgen.

Der Teilbereich des Plangebietes südlich der BAB 71, westlich der Alten Mittelhäuser Straße und nördlich der Bernauer Straße gehört entsprechend Ziel 2-2 des Regionalplanes Mittelthüringen (2011) zum Vorranggebiet "Regional bedeutsame Industrie- und Gewerbeansiedlungen" "RIG-4 – Erfurt Bernauer Straße". Diese Flächen sind somit für die Vorhaltung und Sicherung von Industrie- und Gewerbestandorten mit regionaler und überregionaler Bedeutung bestimmt; andere raumbedeutsame Nutzungen sind in diesen Gebieten ausgeschlossen, soweit diese mit der vorrangigen Funktion nicht vereinbar sind. Laut Grundsatz 2-7 sollen die Vorranggebiete "Regional bedeutsame Industrie- und Gewerbeansiedlungen" für konkrete industrielle / gewerbliche Ansiedlungen mit besonderer strukturpolitischer Bedeutung vorbehalten und bis zu einer Leitansiedlung nicht für kleinteilige Ansiedlungen genutzt werden.

Des Weiteren liegt laut Regionalplan Mittelthüringen (2011) das Plangebiet im Vorbehaltsgebiet Hochwasserschutz hw-3 "Gera unterhalb der Mündung der Apfelstädt bis zur Unstrut". In diesen soll der Sicherung überschwemmungsgefährdeter Bereiche zum vorbeugenden Hochwasserschutz bei der Abwägung mit Regionalplan Mittelthüringen konkurrierenden raumbedeutsamen Nutzungen besonderes Gewicht beigemessen werden.

Die mit dem Bebauungsplan verfolgten Planungsziele stehen im Wesentlichen in Übereinstimmung mit den genannten Erfordernissen der Raumordnung.

Die Hinweise zur sorgfältigen Abwägung bezüglich des Hochwasserschutzes wurden beachtet. Gemäß Aussage der Unteren Wasserbehörde des Umwelt- und Naturschutzamtes geht nach Auswertung des vorliegenden offiziellen Kartenmaterials keine Gefährdung von der Gera für das Plangebiet aus. Das Plangebiet ist weder durch das Überschwemmungsgebiet (HQ 100) noch durch ein HQ 200 der Gera betroffen.

#### **1.4.2 Flächennutzungsplan**

Im Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Erfurt, wirksam mit Veröffentlichung am 27.05.2006, zuletzt geändert durch die Flächennutzungsplan-Änderung Nr.9, wirksam mit Veröffentlichung am 31.07.2015, sind die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegenden Flächen wie folgt dargestellt:

- Sonstiges Sondergebiet Handel,
- Gewerbliche Bauflächen,
- Grünflächen,
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.

Der Bebauungsplan ist überwiegend gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt.

Für einen Teilbereich der bestehenden Stellplatzanlage des Einzelhandelsbetriebes Globusmarkt-Mittelhausen entspricht die im Bebauungsplan vorgesehene Art der Nutzung nicht den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes.

Die bisherige Darstellung des Flächennutzungsplanes wird im Zuge des Planverfahrens im Parallelverfahren geändert.



Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan

### 1.4.3 Landschaftsplan

Entlang der "Erfurter Straße" und der "Alten Mittelhäuser Straße" ist eine Baumallee dargestellt. Im Bereich der geplanten Maßnahme M2 ist eine Immissions- und Lärmschutzpflanzung dargestellt. Der Landschaftsplan Erfurt (1997) weist die Flächen des Bebauungsplanes als Gewerbegebiete und Sondergebiete mit dem Ziel einer Gliederung durch Grünachsen aus. Im Rahmenkonzept zur Fortschreibung des Masterplans Grün der Landeshauptstadt Erfurt (Entwurf) ist die Fläche des Geltungsbereichs als Gewerbe- und Verkehrslandschaft ausgewiesen. Der östlich angrenzende Tal- und Aueraum der "Schmalen Gera" ist als Biotopverbund und Erholungsachse ausgewiesen.

### 1.4.4 Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Erfurt

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Landeshauptstadt Erfurt in der Fassung vom 18.02.2009 wurde am 29.04.2009 mit der Drucksache 0252/09 durch den Stadtrat beschlossen.

Das Konzept stellt ein städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB dar, das bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zu berücksichtigen ist.

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Landeshauptstadt Erfurt in der Fassung vom 18.02.2009 liegt seit der ortsüblichen Bekanntmachung vom 05.06.09 im Amtsblatt Nr. 10 zu jedermanns Einsichtnahme an dem Ort bereit, an dem die öffentlichen Auslegungen von Bebauungsplänen stattfinden und an dem nach Ersatzbekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB Bebauungspläne zu jedermanns Einsichtnahme bereit gehalten werden.

Die Öffentlichkeit konnte und kann somit verlässlich und in zumutbarer Weise Kenntnis vom Inhalt dieses Konzeptes erlangen.

Im Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Landeshauptstadt Erfurt wird der Standort Globus wie folgt beurteilt:

"Funktional wird der Standort des Globusmarktes Mittelhausen als Versorger der nördlichen dörflich strukturierten Gebiete Erfurts (*Kühnhausen, Mittelhausen, Gispersleben, Schwerborn*) sowie für angrenzende Ortschaften im Norden außerhalb des Stadtgebietes eingeordnet.

Perspektivisch wird im Sinne der Ziele und Grundsätze des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Landeshauptstadt Erfurt für den Standort kein weiterer Ausbau für zentrenrelevante Sortimente gesehen bzw. befürwortet."

Somit kommt die Städtebauliche Verträglichkeitsanalyse zum Ergebnis: "[...] Weiterhin ist festzustellen, dass das Vorhaben den Empfehlungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für den Sonderstandort Globus I entspricht."

#### **1.4.5 Regionales Einzelhandelskonzept Mittelthüringen**

Mit Beschluss Nr. PLV 06/02/15 vom 18.03.2015 der Regionalen Planungsgemeinschaft Mittelthüringen (RPG) wurde das Regionale Einzelhandelskonzept Mittelthüringen (REHK) verabschiedet.

Damit steht den Landkreisen im Rahmen ihrer Verwaltungstätigkeit und den Kommunen bei der Erstellung von Bauleitplänen (§ 1 Abs. 2 BauGB) und städtebaulichen Konzepten (§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB) das REHK zur Vorprüfung und Abstimmung von bedeutsamen Einzelhandelsvorhaben zur Verfügung.

Die mit dem Bebauungsplanverfahren MIT 686 "Mittelhausen – Erfurter Straße" verfolgten Planungsziele fixieren die ohnehin bereits planungsrechtlich zulässigen Verkaufsflächen eines bereits seit Jahren existierenden Einzelhandelsbetriebes. Entsprechend der Einzelfallprüfung durch die Städtebauliche Verträglichkeitsanalyse sind wesentliche Auswirkungen gegen den Bestand - und damit wesentliche städtebauliche Auswirkungen oder Auswirkungen gegen die Nahversorgung in den Zentren von Erfurt sowie an sonstigen Standorten innerhalb des Untersuchungsgebietes nicht zu erwarten. Daher werden die Belange des Regionalen Einzelhandelskonzeptes Mittelthüringen (REHK) nicht berührt.

## 1.5 Allgemeine Planungsziele

Mit dem Bebauungsplanverfahren MIT686 "Mittelhausen -Erfurter Straße" werden folgende Planungsziele angestrebt:

- Planungsrechtliche Sicherung des Bestandes an zulässigerweise errichteten Einzelhandelsbetrieben
- Keine Überschreitung der zulässigen Gesamtverkaufsfläche von 8000 m<sup>2</sup> im Sondergebiet Einzelhandel
- Veränderung der Sortimentsstruktur aufgrund einer städtebaulichen Verträglichkeitsanalyse im Einklang mit den Zielen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Landeshauptstadt Erfurt
- Sicherung von Gewerbeflächen für produzierende und dienstleistungsorientierte Gewerbebetriebe in den Gewerbegebieten durch:
  - Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben
  - Ausschluss von Vergnügungsstätten und Schank- und Speisewirtschaften
  - Zulassung von Schank- und Speisewirtschaften im räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit Handwerks- oder Gewerbebetrieben
  - Zulassung von Einzelhandel im räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit Handwerks- oder Gewerbebetrieben, dessen Verkaufsfläche der Betriebsfläche untergeordnet ist und der nur dem Verkauf selbst produzierter oder bearbeiteter Produkte dient

### Ziel und Zweck der Planung und rechtliche Auswirkungen der Planung

Die Tatsache, dass im Geltungsbereich ein Einzelhandelsvorhaben im Widerspruch zu den Festsetzungen des Bebauungsplanes MIT 296 genehmigt wurde und das das Einzelhandelsvorhaben Globus zudem nicht entsprechend der Baugenehmigung realisiert wurde und seit vielen Jahren besteht, war Veranlassung für eine Planänderung zur "Legalisierung" des vorhandenen Einzelhandelsbetriebes, einschließlich des Zugeständnisses eines geringfügigem Verkaufsflächen-Entwicklungsspielraumes unter Berücksichtigung des gesamtstädtischen Einzelhandelskonzeptes.

Ziel und Zweck ist es, mit dem Bebauungsplan MIT686 "Mittelhausen - Erfurter Straße" für die der Zukunft Rechtssicherheit zu gewinnen.

Bei Überplanung bzw. Änderung eines rechtswirksamen Bebauungsplanes ergibt sich der Gegenstand der Planung regelmäßig aus dem Abgleich zwischen den derzeit geltenden zu den geplanten Zulässigkeitsregelungen. Diesbezüglich ist der Bebauungsplan MIT296 "Mittelhausen" maßgeblich.

Nach dem Bebauungsplan MIT296 sind in dem festgesetzten Sondergebiet "Handel" Verkaufsflächen bis 8.000 qm zulässig, "davon 2.500 qm im SB-Bereich (Lebensmittel und periodischer Bedarf (sowie) 5.500 qm aperiodischer, nicht zentrenrelevanter Bedarf".

Hierzu soll mit dem Bebauungsplan MIT686 "Mittelhausen - Erfurter" die zulässige Gesamtverkaufsfläche in dem Sondergebiet beibehalten werden. Zugelassen werden sollen nach Überplanung jedoch maximal 5.100 qm Verkaufsfläche für nahversorgungsrelevante Sortimente (insbesondere Lebensmittel und Getränke), maximal 2750 qm Verkaufsfläche für sonstige zentrenrelevante Sortimente und maximal 400 qm Verkaufsfläche ohne Sortimentsvorgabe.

Dies hat als rechtliche Auswirkung zur Folge, dass nach dem rechtswirksamen Bebauungsplan MIT296 auf der Verkaufsfläche von 8.000 qm vorwiegend zentrenrelevante Sortimente angeboten werden durften, die neuen Festsetzungen nun das Angebot von zentrenrelevanten Waren gem. Verträglichkeitsstudie einzelhandelsverträglich am Standort einschränken.

## 1.6 Bestandsdarstellung

### 1.6.1 Lage des Geltungsbereichs

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im nördlichen Stadtgebiet der Stadt Erfurt, unmittelbar nördlich und z. T. südlich der BAB 71, an der Anschlussstelle Erfurt-Mittelhausen im Ortsteil Mittelhausen. Der Geltungsbereich liegt am südlichen Rand der Ortslage.

### 1.6.2 Umgebung

Östlich des Plangebietes befindet sich der begrünte Flusslauf der "Schmalen Gera", jenseits davon liegt oberhalb einer Böschung die Kleingartenanlage "Dahlie" sowie ein Regenrückhaltebecken.

Im weiteren östlichen Umfeld liegen landwirtschaftliche Flächen.

Die BAB 71 durchläuft das Plangebiet, südlich davon befinden sich Gewerbeflächen sowie Flächen für den Gartenbau (Bebauungsplan MIT582, Aufstellungsbeschluss).

Mit in den Geltungsbereich eingeschlossen, ist eine Fläche südlich der Autobahn und westlich der "Alten Mittelhäuser Straße". Auf dieser Fläche liegt ein gewerblicher Betrieb, den es im Bestand zu sichern gilt und dessen Entwicklungsmöglichkeiten im Rahmen der noch zur Verfügung stehenden Gewerbeflächen in Nähe zur Bundesautobahn BAB 71 festzusetzen sind.

Die Bundesautobahn begrenzt durch Ihre Bauverbotszone die nördlich und südlich angrenzenden Baugebiete.

### 1.6.3 Leitungsverläufe

Der Geltungsbereich wird gekreuzt in West-Ost-Richtung durch mehrere unterirdische Leitungen. Es handelt sich hierbei um die überörtlichen Gashochdruckleitungen der Erdgasversorgungsgesellschaft Thüringen-Sachsen mbH (EVG):

- EGL 445 DN 600/63
- EGL 440 DN 300/25

Nach Aussage des Versorgungsträgers können die Leitungen erdfern überbaut werden, weswegen sie Teil der überbaubaren Fläche des Gewerbegebietes sind, das sie durchqueren.

### 1.6.4 Hochwassersituation Gera und Schmale Gera

Für den Gewässerlauf der Schmalen Gera wurde bislang kein Überschwemmungsgebiet von der oberen Wasserbehörde festgesetzt oder vorläufig gesichert. Insofern können diese auch in der Planung nicht berücksichtigt werden. Zudem sind der unteren Wasserbehörde aus der Vergangenheit keine Überflutungen der Schmalen Gera im Bereich des Plangebietes oder Berechnungen, die auf eine Gefährdung schließen lassen, bekannt.

Grundsätzlich kann es bei Hochwasser der Gera und/oder der Schmalen Gera auch zu erhöhten Grundwasserständen in diesen Bereichen kommen. Auch können größere Hochwasserabflüsse der Gera (> HQ 200) oder Hochwasser der Schmalen Gera theoretisch zu Überflutungen in diesen Bereich führen. Da hierfür jedoch keine Überschwemmungsgebiete oder gefährdeten Bereiche ausgewiesen werden, ist dies wasserrechtlich nicht bedeutsam.

Eine Einleitung von Niederschlagswasser in die Schmale Gera ist nur gedrosselt möglich.

### 1.6.5 Lärm

Ein Lärmgutachten zur Festsetzung von Emissionskontingenten ist lt. Aussage des Umwelt- und Naturschutzamtes, Abteilung Immissionsschutz nicht notwendig. Notwendige Regelungen können und sollen auf Genehmigungsebene zu den Bauanträgen erfolgen.

Im rechtswirksamen Bebauungsplan MIT296 "Erfurter Straße (Globus)" wurde keine Kontingentierung vorgenommen. Die nördlich des Plangebietes befindlichen schutzbedürftigen Wohnbebauungen in der Erfurter Straße sind vorbelastet (Globusmarkt). Vor diesem Hintergrund wurde bei der Festlegung der Emissionskontingente für die Flächen im Bebauungsplan GIS532 "1. Änderung Kühnhäuser Straße - Süd" für die an der Erfurter Landstraße gelegenen Immissionspunkte bereits ein um 3 dB(A) gegenüber dem Immissionsrichtwert nach TA-Lärm verminderter Planwert vorgegeben.

Unter Berücksichtigung der tatsächlich vorhandenen und der planungsrechtlich zulässigen Lärmvorbelastung sind die verfügbaren Immissionsanteile an den nächstgelegenen Immissionsorten weitgehend ausgeschöpft. Weitere Bauvorhaben im Geltungsbereich sind daher nur zulässig, sofern die Immissionsrichtwerte um mindestens 6 dB(A) unterschritten werden. Der Nachweis ist in den entsprechenden (Bau)Genehmigungsverfahren zu führen.

### 1.6.6 Artenschutz

Für den Planungsraum bestehen keine Nachweise gesetzlich geschützter Arten. Insbesondere die östlich gelegenen Grünlandbereiche sind jedoch als potenzielle Nahrungshabitate für heimische Vogelarten und Fledermausarten (besonders bzw. streng geschützt nach EG-Vogelschutzrichtlinie – RL 2009/147/EG und FFH-Richtlinie – RL 92/43/EWG) einzustufen. Durch die geplanten Begrünungsmaßnahmen auf den privaten Bauflächen sind unter Berücksichtigung der im Umfeld des Bebauungsplangebietes vorhandenen Grün-/ Ackerflächen keine populationserheblichen Verluste von Nahrungshabitaten zu erwarten.

### 1.6.7 Boden, Abfall, Altlasten

Die bereits bebauten Baugebiete des Geltungsbereiches sind durch die errichteten Gebäude und ihre Stellplätze und Umfahrungen im Rahmen der zulässigen GRZ des rechtswirksamen Bebauungsplanes versiegelt. Lediglich die Gewerbefläche östlich der Erfurter Straße ist unversiegelt und stellt sich als Ackerfläche bzw. Weideland dar.

Die vorhandenen Betriebe entsorgen Ihre Abfälle gem. der Abfallsatzung der Stadt Erfurt. Seitens der unteren Abfallbehörde gibt es keine speziellen Anforderungen.

Altlasten sind aus dem Verfahren zum rechtswirksamen Bebauungsplan MIT286 nicht bekannt.

Es sind nach Aussage des Umwelt- und Naturschutzamtes, Abteilung Bodenschutz, die Flächen im Geltungsbereich nicht im Thüringer Altlasteninformationssystem (THALIS) erfasst, d. h. es sind keine Nutzungen bekannt geworden, die einen Altlastenverdacht bzw. schädliche Bodenveränderungen hinsichtlich Schadstoffbelastungen begründet hätten.

### 1.6.8 Gebäudebestand und denkmalrechtliche Situation

Im Plangebiet befindet sich derzeit das großmaßstäbliche Gebäude des bereits erwähnten SB-Warenhauses sowie Gebäude für Kfz-Nutzungen (Tankstelle mit Waschstraße, Reifencenter) nördlich der A71, sowie südlich davon, eine großmaßstäbliche Gewerbehalle. Die östliche Gewerbefläche im Plangebiet ist derzeit nicht bebaut.

Denkmalrechtliche Belange werden weder innerhalb des Plangebietes noch durch die direkt umgebende Bebauung berührt.

### 1.6.9 Entwicklung Plangebiet

Im Plangebiet befinden sich insgesamt i. V. m. Globus als großflächigem Einzelhandelsmarkt 11 Einzelhandelsanbieter mit rund 8.000 qm Verkaufsfläche. Gesamtverkaufsfläche gerundet 9.100 qm lt. Einzelhandelskonzept.

Sortimentsschwerpunkt, durch den Globusmarkt bestimmt, sind Nahrungs- und Genussmittel. Das Warenangebot kommt aus dem nicht zentrenrelevanten und insbesondere bei den nahversorgungsrelevanten Sortimenten aus dem zentrenrelevanten Sortimentsbereich.

Einzelanbieter in der Mall des Globusmarktes sind:

- Friseur
- Blumenladen
- Zeitungen, Tabak, Lotto
- Juwelier
- Optiker
- Mister Minit
- Vodafone
- Apotheke
- Commerz-Bank
- Asia-Gastronomie

sowie Arztpraxen und Physiotherapie.

Globus unterhält darüber hinaus eine Tankstelle mit Waschstraße und einen Reifendienst im südlichen Geltungsbereich westlich der "Erfurter Straße".

Der Globusmarkt ist durch einen Wall zur Ortslage abgegrenzt, der einseitig auf der Südseite mit großem Buschwerk bewachsen ist.

Pflanzflächen zur Erfurter Straße, unter denen keine unterirdischen Leitungen geführt werden, sind üppig bewachsen und mit Retentionsmulden versehen.

Das Plangebiet ist westlich der "Erfurter Straße" gem. den bisherigen Festsetzungen gut entwickelt und eingegrünt.

Das Gewerbegebiet östlich der "Erfurter Straße" ist noch unerschlossen.

Südlich der BAB 71 westlich der "Alten Mittelhäuser Straße" befindet sich ein deutschlandweit agierender Gewerbebetrieb für Heizungstechnik in einer großmaßstäblichen Halle, dessen Bestand und Weiterentwicklung es zu sichern gilt.

### Städtebauliches Konzept

Große bauliche Flächen ermöglichen die Ansiedlung unterschiedlicher Nutzungen, die sich frei im Baufeld anordnen können. Städtebauliche Ordnung findet über die GRZ/ GFZ und die Festsetzung der Höhe der Gebäude statt.

Ziel der Höhenfestsetzungen ist es, einen Übergang zum wohnlich geprägten Ortsrand zu schaffen.

Der Lärmschutzwall im Norden des Plangebietes auf der westlichen Seite der "Erfurter Straße" mindert Immissionen und grenzt die Ortslage mit ihren Wohn- und ländlich geprägten Nutzungen ab.

### Grün- und Freiraumziele

Gem. dem Landschaftsplan Erfurt (1997) wird das Ziel, entlang der "Erfurter Straße" und "Alten Mittelhäuser Straße" eine Baumallee sowie nach Norden auf der westlichen Seite der "Erfurter Straße" einen Lärmschutzwall zu entwickeln, weiterverfolgt.

Ebenso wird mit dem Bebauungsplan an dem Ziel des künftigen Landschaftsplanes (Entwurf 2011) den angrenzenden Tal- und Aueraum der "Schmalen Gera" als Biotopverbund und Erholungsachse zu gestalten, festgehalten, durch große Flächen nicht überbaubarer Gewerbefläche im Osten des Plangebietes, die mit Begrünungsmaßnahmen versehen sind.

Ziel ist es die Bauflächen zu den Straßen und zum freien Landschaftsraum einzugrünen.

Da sich der Geltungsbereich in der Klimaschutzzone I befindet, sind Durchlüftungsbahnen frei von Barrieren durch Großgehölze zu halten.

### Planungsalternativen

Da es sich im Wesentlichen um die Überplanung eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes bzw. von bestehenden baulichen Anlagen handelt, waren das geschützte Vertrauen der Eigentümer in den Fortbestand der Planung und der Bestandschutz von baulichen Anlagen in besonderer Weise zu würdigen. Grundsätzliche Planungsalternativen die Grundzüge der Planung berühren oder in ausgeübte oder bestandsgeschützte Positionen eingreifen waren im Sinne der geordneten Städtebaulichen Entwicklung nicht erforderlich und im Ergebnis einer gerechte Abwägung auch nicht zu rechtfertigen.

### 1.6.10 Erschließung

Der Standort ist über die A71, Anschlussstelle Erfurt-Mittelhausen, überörtlich gut erreichbar.

Die interne Erschließung des Globusmarktes erfolgt mit zwei Zufahrten von Westen über die "August-Röbling-Straße" und mit zwei Zufahrten von Osten von der "Erfurter Straße", wobei die jeweils nördliche Zufahrt vornehmlich der Anlieferung des Globusmarktes dient.

Die Verbindung zwischen "August-Röbling-Straße" und "Erfurter Straße" wird durch eine nicht öffentlich gewidmete Privatstraße über die Flächen des Globusmarktes hergestellt.

Die östlich der "Erfurter Straße" gelegene Gewerbefläche ist auf öffentlich gewidmeten Straßen über die "Erfurter Straße" durch den Ortsteil Mittelhausen erschlossen oder über die genannte Privatstraße des Globusmarktes.

Die "Erfurter Straße" endet an der A 71.

Ferner mündet von Norden kommend die in Ortsrandlage von Mittelhausen verlaufende Straße "Am Bahnhofsweg" auf die nördliche Anbindung des Globusmarktes an die „August-Röbling-Straße“.

Von der Autobahn A71 kommend erreicht man das Gewerbegebiet östlich der Erfurter Straße über die "August-Röbling-Straße", "Kühnhäuser Straße" und "Erfurter Straße" durch den Ortsteil Mittelhausen.

Zur Erschließung des Gebietes für Fußgänger bestehen entsprechende Wege entlang der genannten Erschließungsstraßen. Aus Richtung Süden (Erfurt Zentrum) besteht entlang der August-Röbling-Straße ein separater Geh-/Radweg, der bis zur Kühnhäuser Straße und von dort in die Ortslage Erfurt-Mittelhausen geführt wird.

An der östlichen Begrenzung des Plangebietes wurde im Zusammenhang mit dem Autobahnbau eine Wegeverbindung unter der A71 zwischen "Alter Mittelhäuser Straße" und Ortslage Mittelhausen entlang der "Schmalen Gera" geschaffen.

Die im südlichen Geltungsbereich liegende Gewerbefläche wird von der "Alten Mittelhäuser Straße" erschlossen.

#### ÖPNV-Anbindung

Der Globusmarkt Mittelhausen wird mit der Buslinie 20 erschlossen, die zwischen dem Verknüpfungspunkt Rieth und Mittelhausen verkehrt. Die Busse fahren montags - freitags alle 30 Minuten, im Abendverkehr bis ca. 21.30 Uhr dann alle 60 Minuten. Am Samstag wird bis 20.00 Uhr ein 60-Minuten-Takt angeboten.

Das Gewerbegebiet südlich der BAB 71 an der "Alten Mittelhäuser Straße" ist ebenfalls über die Buslinie 20 angebunden, die das Gebiet tangential montags bis -freitags im Tagesverkehr im 30-Minuten-Takt erschließt.

Zugangspunkte sind die Haltestellen „Bernauer Str.“ und „August-Röbling-Straße“. Offizielle Wege führen zur Haltestelle „Bernauer Straße“. Die Haltestelle „August-Röbling-Straße“ ist über einen Trampelpfad von der "Alten Mittelhäuser Straße" und die gebietsinterne "Alte Mittelhäuser Straße" erreichbar. Im Bebauungsplan Plan MIT634 - Teilbereich Süd soll hier eine öffentliche Straße vorgesehen werden.

#### Leitungstechnische Erschließung

Den Geltungsbereich kreuzen unterirdische Leitungen von West nach Ost, die nicht überbaut werden dürfen. Es handelt sich hierbei um Gashochdruckleitungen der Erdgasversorgungsgesellschaft Thüringen-Sachsen mbH (EVG):

- EGL 445 DN 600/63
- EGL 440 DN 300/25

Das städtische Leitungskataster des Tiefbauamtes zeigt darüber hinausfolgenden Leitungsbestand der Stadtwerke an:

- GHD 600 ST PN 64
- GHD 300 ST PN 25

#### Abwasserseitige Erschließung

Der Geltungsbereich wird durch die BAB71 in nördliche und südliche Bauflächen geteilt. Ebenso erfolgt die Entwässerung im B-Plangebiet.

Im nördlichen Teil ist die Fläche für den Globus-Markt erschlossen. Die östlich der Erfurter Straße ausgewiesene Fläche weist keine Abwasseranlagen auf.

Für das Schmutzwasser ist im nordöstlichen Bereich ein Anschlusspunkt vorgesehen.

Das Regenwasser kann nicht ohne Rückhaltung in das Kanalnetz aufgenommen werden. Es sollte auf eine vollständige Versickerung des Regenwassers auf den privaten Grundstücken orientiert werden.

Im Südlichen Teil des Gewerbegebietes besteht eine teilweise Schmutzwassererschließung auch über private Entwässerungsanlagen.

Auf Grund der Höhenverhältnisse kann das Schmutzwasser nicht im freien Gefälle den öffentlichen Kanalnetz zugeführt werden. Es ist am Tiefpunkt (südlich der Autobahn, am Ende der Alte Mittelhäuser Straße) langfristig ein Schmutzwasserpumpwerk zu errichten.

Das Regenwasser ist von allen Flächen zur Versickerung zu bringen. Eine öffentliche Vorflut besteht nicht. Der Hauptsammler(HS 3) an der südlichen Gewerbegebietsgrenze kann kein weiteres Regenwasser aufnehmen.

Es sind entsprechende öffentliche Versickerungsflächen für die Straßenentwässerung vorzusehen. Auf den privaten Grundstücken ist die gegenwärtige Versickerung des nicht verunreinigten Regenwassers beizubehalten.

### **1.6.11 Eigentumsverhältnisse**

Die Flurstücke im Geltungsbereich sind überwiegend in privatem Eigentum. Lediglich die Straßenverkehrsflächen sind im Eigentum der Landeshauptstadt Erfurt. Alle Flurstücke des Geltungsbereiches befinden sich im Ortsteil Mittelhausen.

## 2. Begründung der Festsetzungen

### Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 BauGB

#### 2.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird durch Festsetzung von Baugebieten bestimmt. Auf der Planzeichnung ist die Art der baulichen Nutzung als Sondergebiet Einzelhandel (SO 1-EH), Sondergebiet SO 2-Kfz und Gewerbegebiet (GE) festgesetzt.

Zeichnerische Festsetzung und textliche Festsetzungen 1.1 ff. zum SO Einzelhandel (SO1-EH):

Vorliegend erfolgt im Sondergebiet Einzelhandel eine gutachterlich nachgewiesene verträgliche Veränderung und Feindifferenzierung der Zulässigkeit von bestimmten Sortimenten entsprechend den Zielen des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Erfurt.

Der faktischen Entwicklung, d.h. dem Bestand, folgt eine Differenzierung der Fläche Sondergebiet Handel in ein Sondergebiet Einzelhandel (SO - EH) und ein Sondergebiet Kfz-Dienstleistungen.

Ein Erfordernis der Festsetzung einer grundstücksbezogenen Verkaufsflächenobergrenze durch Verkaufsflächenzahl ergibt sich aus der jüngeren Rechtsprechung.

#### Sondergebiete

1.1 Im sonstigen-Sondergebiet- Einzelhandel SO1-EH -gilt:

1.1.1 Es sind ausschließlich großflächige Einzelhandelsbetriebe und Einkaufszentren zulässig.

Zu Festsetzung 1.1:

Ziel der getroffenen Festsetzung ist es, entsprechend § 1 Abs. 3 Satz 3 BauNVO i. V. m. § 11 Abs. 2 BauNVO die Zweckbestimmung und die Art der Nutzung festzusetzen. Das Baugebiet Sonstiges Sondergebiet 1 „Einzelhandel“ dient dem Ziel, die Einzelhandelsbetriebe des Globuseinkaufsmarktes hinsichtlich Ihrer Größe und ihres Sortiments in Übereinstimmung mit dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Erfurt anzupassen, um die Versorgung der Bevölkerung in Mittelhausen und der nördlichen dörflichen Umgebung in Erfurt und darüber hinaus abzusichern.

Damit unterscheidet sich das geplante Baugebiet wesentlich von den nach den §§ 2 bis 10 BauNVO dargestellten Baugebieten und wird dementsprechend als Sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauNVO festgesetzt.

Durch den Stadtrat der Landeshauptstadt Erfurt wurde am 29.05.09 aufgrund einer gutachterlichen Untersuchung der Gesamtstadt das Einzelhandels- und Zentrenkonzept beschlossen.

Bei dem SO1 - Einzelhandel handelt es sich um ein SB-Warenhaus/ Einkaufszentrum im Ortsteil Mittelhausen der im Rahmen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes als Sonderstandort "Globus I" aufgenommen worden ist.

Dem Standort wird im Sinne der Ziele und Grundsätze des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes perspektivisch kein weiterer Ausbau von Einzelhandel zugebilligt.

Das SB-Warenhaus/ Einkaufszentrum gilt es mit dem Bebauungsplan im Wesentlichen im Bestand festzusetzen.

Globus strebt künftig eine Sortimentsaufteilung an, die der Kernkompetenz des Unternehmens im nahversorgungsrelevanten Sortiment gerecht wird. Die Zielstellung deckt sich mit dem Ziel der Landeshauptstadt Erfurt, Fehlentwicklungen durch großflächige Angebote in den sonstigen zentrenrelevanten Sortimenten künftig auszuschließen (z.B. Elektronikfachmarkt, Sportfachmarkt o.ä.).

Insoweit wurde eine vorhabenbezogene städtebauliche Verträglichkeitsanalyse notwendig und erarbeitet mit dem Ziel, planungsrechtlich den Rahmen für ein SB-Warenhaus mit Schwerpunkt im Lebensmittelsortiment zu schaffen. Die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung erfolgen unter Zugrundelegung der Erfurter Sortimentsliste.

Nach der höchstrichterlichen Rechtsprechung ist es der Gemeinde nicht gestattet, eine betriebsunabhängige Festsetzung von Verkaufsflächenobergrenzen für alle im Sondergebiet ansässigen oder zulässigen Einzelhandelsbetriebe vorzunehmen (Urteil des BVerwG 4.Senat vom 03.04.2008, 4 CN 3/07). Damit würde das System der vorhabenbezogenen Typisierung verlassen werden, auf dem die Vorschriften der Baunutzungsverordnung zur Art der baulichen Nutzung beruhen.

Eine gebietsbezogene Verkaufsflächenbegrenzung ist nur dann unbedenklich, wenn in dem in Rede stehenden Sondergebiet nur ein einziger Handelsbetrieb zulässig ist; denn dann ist die gebietsbezogene mit der vorhabenbezogenen Verkaufsflächenbeschränkung identisch.

Nach der Rechtsprechung des OVG Nordrhein-Westfalen (Urteil vom 14. März 2015, 7 D 52/13.NE) muss des Weiteren davon ausgegangen werden, dass diese Voraussetzung nicht durch die Festsetzung der Zulässigkeit nur eines Einkaufszentrums im SO gegeben ist. Zwar kann danach ein Einkaufszentrum „ein“ Handelsbetrieb im Sinne der vorgenannten Grundsätze sein. Ein Einkaufszentrum kann ohne weiteres jedoch auch mehrere selbstständige (Einzel)Handelsbetriebe umfassen. Dies ist zum Beispiel der Fall, wenn sich ein Einkaufszentrum aus einzelnen Betrieben zusammensetzt, die in jeweils eigenständigen Gebäuden auf jeweils selbständigen Grundstücken unterhalten werden.

Im vorliegenden Fall handelt es sich nicht um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan sondern um die Änderung eines rechtswirksamen Angebotsbebauungsplanes nach § 30 Abs. 1 BauGB. Im Rahmen der getroffenen Festsetzungen z.B. zur überbaubaren Grundstücksfläche können sowohl ein oder mehrere Einzelhandelsbetriebe entstehen. Damit scheidet die Festsetzung einer Gesamteinzelhandelsfläche aus.

Nach der beauftragten Verträglichkeitsanalyse ist es jedoch erforderlich, zur Erhaltung und Fortentwicklung der zentralen Versorgungsbereiche im Sinne des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes auf die zulässige Verkaufsfläche im SO - EH sortimentsbezogenen Einfluss zu nehmen, unabhängig davon ob auf der Fläche der z.Z. bestehende Einzelhandelsbetrieb fortbesteht oder künftig eine Agglomeration von mehreren Einzelhandelsbetrieben entsteht.

Nach der Rechtsprechung des BVerwG (Urteil des BVerwG 4.Senat vom 03.04.2008, 4 CN 3/07) eröffnet 11 Abs. 2 Satz 1 BauNVO der Gemeinde die Möglichkeit, die höchstzulässige Verkaufsfläche für das jeweilige Grundstück im Bebauungsplan in der Form festzusetzen, dass die maximale Verkaufsflächengröße im Verhältnis zur Grundstücksgröße durch eine Verhältniszahl (z.B. 0,3/0,5 etc.) festgelegt wird, sofern dadurch die Ansiedlung bestimmter Einzelhandelsbetriebstypen und damit die Art der baulichen Nutzung im Sondergebiet geregelt werden soll. Letzteres ist hier der Fall.

1.1.2 Die je Baugrundstück maximal zulässigen Verkaufsflächen werden in den Festsetzungen 1.1.3 und 1.1.4 durch eine Verkaufsflächenzahl festgesetzt.

Die Variable "a" wird dabei durch Division der Fläche des Baugrundstücks, die sich im SO1-EH befindet, durch die maßgebliche Gesamtfläche des SO1-EH ermittelt. Die maßgebliche Gesamtfläche des SO1-EH wird mit 67.840 m<sup>2</sup> festgesetzt.

Die jeweils maximal zulässige Verkaufsfläche auf dem Baugrundstück in m<sup>2</sup> ergibt sich durch Multiplikation der in den Festsetzungen 1.1.3 und 1.1.4 festgesetzten Zahlenwerte mit der Variablen "a" und durch Aufrundung der Dezimalstellen hinter dem Komma des Ergebnisses auf volle Meterangaben.

$$\text{Maximal zulässige VKF je Baugrundstück} = \text{Zahlenwert} \times a \text{ m}^2$$

1.1.3 Es ist eine Verkaufsfläche von maximal 8000 x a m<sup>2</sup> zulässig. Davon sind zulässig:  
maximal 5100 x a m<sup>2</sup> Verkaufsfläche für nahversorgungsrelevante Sortimente gemäß Festsetzung 1.1.4,  
maximal 2750 x a m<sup>2</sup> Verkaufsfläche für sonstige zentrenrelevante Sortimente gemäß Festsetzung 1.1.4 und  
maximal 400 x a m<sup>2</sup> Aktionsfläche gemäß Festsetzung 1.1.5

Zu Festsetzung 1.1.2 und 1.1.3:

Mit der Festsetzung 1.1.2 werden grundstücksbezogen die zulässigen Verkaufsflächen eindeutig festgesetzt.

Für die Berechnung ist nur die Fläche des Baugrundstücks maßgeblich, die sich im SO1 – EH, d.h. im Bauland befindet. Baugrundstückflächen, die von Grünflächen oder Straßenverkehrsflächen überdeckt werden, sind nicht mitzurechnen.

Die Ermittlung der zulässigen Verkaufsfläche ergibt sich aus dem Verhältnis der Fläche des Baugrundstücks, die sich im SO1 – EH befindet zur Gesamtfläche des SO1 – EH. Proportional zum Verhältnis dieser beiden Flächen verhält sich nach der Berechnungsvorschrift die zulässige Verkaufsfläche des Baugrundstücks zu der Verkaufsfläche, die im Wege der Wirkungsanalyse insgesamt für den Geltungsbereich als verträglich eingeschätzt wurde.

Mit der Festsetzung der maßgeblichen Gesamtfläche des SO1-EH wird fußend auf eine Flächenermittlung durch das Amt für Geoinformation und Bodenordnung für den Planvollzug eine rechtseindeutige Setzung des Maßes vorgenommen.

Damit werden im Planvollzug Unstimmigkeiten durch abweichende Ermittlungen der Gesamtfläche des SO1-EH ausgeschlossen.

Zur Flächenermittlung wurde das amtliche Koordinatenkataster des Landesamtes für Geoinformation und Vermessung sowie eigene topografische Vermessungen verwendet. Das topografische Aufmaß bezieht sich auf Hinterkante Bord, welcher die Widmungsgrenze beschreibt.

Die Qualität der Vermessung entspricht den Landesvorschriften zur Bestimmung von Koordinaten im Liegenschaftskataster.

### Rechenbeispiel Fall 1:

Das SO1-EH besteht aus einem Baugrundstück, d.h. Baugrundstücksfläche im SO1-EH= **67.840 m<sup>2</sup>**

Ermittlungsalgorithmus:

$$a = \text{Baugrundstücksfläche im SO1-EH} : 67.840 \text{ m}^2$$

$$a = \mathbf{67.840 \text{ m}^2} : 67.840 \text{ m}^2$$

$$a = \mathbf{1}$$

Zulässig sind insgesamt maximal 8000 x a m<sup>2</sup> Verkaufsfläche

$$8000 \times \mathbf{1 \text{ m}^2} = 8000 \text{ m}^2$$

Ergebnis: Es sind 8000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche auf dem Baugrundstück maximal zulässig

### Rechenbeispiel Fall 2:

Das SO1-EH wurde in zwei gleichgroße Baugrundstücke geteilt,

d.h. die Baugrundstücksfläche der beiden Baugrundstücke im SO1-EH beträgt jeweils = **33.920 m<sup>2</sup>**

Ermittlungsalgorithmus:

$$a = \text{Baugrundstücksfläche im SO1-EH} : 67.840 \text{ m}^2$$

$$a = 33.920 \text{ m}^2 : 67.840 \text{ m}^2$$

$$a = 0,5$$

Zulässig sind insgesamt maximal  $8000 \times a \text{ m}^2$  Verkaufsfläche

$$8000 \times 0,5 \text{ m}^2 = 4000 \text{ m}^2$$

Ergebnis: Es sind auf beiden Baugrundstücken jeweils  $4000 \text{ m}^2$  Verkaufsfläche maximal zulässig

Mit der gewählten Rechenformel zur Ermittlung der Verkaufsflächenzahl ist ein "Windhundprinzip" im Falle mehrerer Baugrundstücke und Einzelhandelsbetriebe im SO1 - EH ausgeschlossen. Ausgeschlossen ist durch diese Festsetzung auch, dass eine ggf. entstehende Agglomeration von mehreren Einzelhandelsbetrieben im Zusammenwirken die Erhaltung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche beeinträchtigt.

Der in der Festsetzung verwendete Begriff des Baugrundstücks bedarf keiner gesonderten Definition. Da es sich um eine bauplanungsrechtliche Festsetzung handelt, gilt der bauplanungsrechtliche Baugrundstücksbegriff wie er in der Rechtsprechung und Kommentierung im Zusammenhang mit dem § 19 BauNVO bestimmt wird.

Entsprechend Festsetzung 1.1.2 kann mit Festsetzung 1.1.3 unter Anwendung der Rechenformel entsprechend die Verteilung der zulässigen Verkaufsfläche auf nahversorgungsrelevante Sortimente und sonstige zentrenrelevante Sortimente sowie Aktionsflächen vorgenommen werden.

1.4 Folgende nahversorgungsrelevanten und sonstige zentrenrelevanten Sortimente nach dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Landeshauptstadt Erfurt in der Fassung vom 18.02.2009 sind zulässig und dürfen unter Wahrung der Obergrenzen der Festsetzung 1.1.3 die aufgeführten maximalen Verkaufsflächen nicht überschreiten: *Sortimente gelistet*

Zu Festsetzung 1.1.4:

Die Sortimente werden im Einzelnen durch die Sortimentsliste im Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Landeshauptstadt Erfurt in der Fassung vom 18.02.2009 bestimmt.

Die genannten Verkaufsflächen Obergrenzen sollen sicherstellen, dass Umstrukturierungen innerhalb des Warensortimentes der nahversorgungsrelevanten und zentrenrelevanten Sortimente in einem definierten Rahmen vorgenommen werden können.

1.1.5 Auf der Aktionsfläche sind alle Sortimente gemäß Festsetzungen 1.1.4 und 1.1.5 ohne Flächenbegrenzung bis zur Obergrenze von Festsetzung 1.1.3 temporär zulässig.

Zu Festsetzung 1.1.5:

Um saisonale Angebote möglich zu machen, die sich schwer in zentren- und nicht zentrenrelevante Sortimente unterscheiden lassen, werden diese besonders betrachtet und festgesetzt.

1.1.6 Flächen, auf denen in atypischer Weise ausschließlich eine Herstellung von Waren erfolgt, werden ausnahmsweise auch dann nicht auf die Verkaufsfläche angerechnet, wenn diese vom Kunden einsehbar ist.

Zu Festsetzung 1.1.6:

Mit der Festsetzung soll ein atypischer Sachverhalt geregelt werden.

Im Globusmarkt gibt es als Betriebsbesonderheit Flächen zur ausschließlichen Herstellung von Waren (z.B. Meisterbäckerei), die für den Kunden zur Demonstration der örtlichen Zubereitung einsehbar sein sollen, die aber nicht vom Kunden betreten werden können. Die Produktionsstrecken sind von der Verkaufsfläche oder Thekenbereichen räumlich getrennt. Um zu zeigen dass es sich um Eigenherstellung handelt kann der Kunde über geschlossene Glasscheiben den Produktionsbereich einsehen. Hierbei handelt es sich um Produktionsflächen die nach der der Rechtsprechung allein aufgrund der Einsehbarkeit ansonsten bereits als Verkaufsfläche zu werten wären. Dieser Sachverhalt wird abweichend definiert und unter Ausnahmegewerbe gestellt.

1.2 Im sonstigen Sondergebiet für Kfz-Dienstleistungen und –Handel (SO2-Kfz) gilt:

Es sind ausschließlich Betriebe des Kfz-Handwerks, Tankstellen und der Einzelhandel mit Kfz, Kfz- und Motorzubehör zulässig.

Zu Festsetzung 1.2:

Ziel der getroffenen Festsetzung ist es, entsprechend § 1 Abs. 3 Satz 3 BauNVO i. V. m. § 11 Abs. 2 BauNVO die Zweckbestimmung und die Art der Nutzung festzusetzen. Das Baugebiet Sonstiges Sondergebiet 2 „KFZ-Dienstleistungen und -handel“ dient dem Ziel, die im Bestand vorhandenen Kfz-affinen Nutzungen gegenüber dem SO1-Einzelhandel abzugrenzen und ihnen unabhängig davon Entwicklungsmöglichkeiten als nicht zentrenrelevantem Einzelhandel zu ermöglichen.

Da sich das geplante Baugebiet wesentlich von den nach den §§ 2 bis 10 BauNVO dargestellten Baugebieten unterscheidet, wird es dementsprechend als Sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauNVO festgesetzt.

## Gewerbegebiete

1.3 In den Gewerbegebieten GE gilt:

1.3.1. Die nach § 8 Abs. 2 Nr.1 BauNVO zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes als Unterart der Gewerbebetriebe aller Art sind nicht zulässig.

1.3.2. In den Gewerbegebieten (GE) sind Schank- und Speisewirtschaften nur ausnahmsweise im räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit Handwerks und Gewerbebetrieben und zur Versorgung des Gebietes zulässig.

1.3.3 Die nach § 8 Abs. 2 Nr.1 BauNVO allgemein zulässigen Bordelle als Unterart der Gewerbebetriebe aller Art sind nicht zulässig.

1.3.4 Nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO als Unterart der Gewerbebetriebe aller Art allgemein zulässigen Einzelhandelbetriebe, sind nicht zulässig.

1.3.5 Einzelhandel im räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit Handwerks- oder Gewerbebetrieben, dessen Verkaufsfläche der Betriebsfläche untergeordnet ist und der nur dem Verkauf selbst produzierter oder bearbeiteter Produkte dient, ist ausnahmsweise zulässig.

1.3.6 Die nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten sind nicht zulässig.

1.3.7 Die nach § 8 Abs. 2 Nr.1 BauNVO allgemein zulässigen Photovoltaikanlagen als Unterart von Gewerbebetrieben aller Art die nicht in, an oder auf Dach- und Außenwandflächen von zulässigerweise genutzten Gebäuden oder über zulässigerweise anderweitig gewerblich genutzten Flächen wie Lager- oder Stellplätzen angeordnet werden, sind nur ausnahmsweise zulässig.

Zu Festsetzung 1.3. ff:

Ziel der getroffenen Festsetzung ist es, entsprechend § 1 Abs. 3 Satz 3 BauNVO i. V. m. § 8 Abs. 2 BauNVO die Art der Nutzung im Gewerbegebiet darzustellen und festzusetzen.

Um produzierenden und dienstleistenden Gewerbebetrieben die entsprechenden Entfaltungsmöglichkeiten zu sichern und nachgefragte Standorte an der A71 anbieten zu können, sollen in den Gewerbegebieten, solche Nutzungen ausgeschlossen werden, die aufgrund ihrer höheren Wertschöpfung derartige Gewerbebetriebe und Einrichtungen verdrängen oder die allein aufgrund ihrer Zulässigkeit zu Bodenwertsteigerungen führen können, die eine Ansiedlung weniger umsatzstarker Gewerbebetriebe erschweren.

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

Zu Festsetzung 1.3.1 und 1.3.2:

Betriebe des Beherbergungsgewerbes als Unterart der Gewerbebetriebe aller Art sind ausgeschlossen, da eine Entwicklung des Gebietes zu einem Bereich mit Hotels, Pensionen, Ferienhäuser, Ferienappartements oder Ferienzimmern städtebaulich aufgrund der allgemeinen planerischen Konzeption für das Gewerbegebiet, wie oben beschrieben, nicht erwünscht ist und anderen geeigneten Bereichen der Stadt vorbehalten bleiben soll.

Gegenstand der Festsetzung ist u.a. auch die Erhaltung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche insbesondere der Kern- und Altstadt. Sie unterstützt und sichert Erfurts wirtschaftliche Entwicklung als touristischen Standort und sichert u. a. die hohe Zentralität der Landeshauptstadt in der Region.

Die Attraktivität des Erfurter Stadtzentrums erwächst aus der Kombination einer historischen Stadtstruktur mit hoher Aufenthaltsqualität sowie kulturellen und gastronomischen Angeboten in einer reich strukturierten Einzelhandelslandschaft.

Ähnliches gilt für Schank- und Speisewirtschaften als Unterart der Gewerbebetriebe aller Art, die ebenfalls ausgeschlossen sind mit Ausnahme solcher Betriebe, die der Gebietsversorgung dienen und in Verbindung mit einem Handwerks- oder Gewerbebetrieb im Sinne einer Kantine stehen.

Der Ausschluss erfolgt auch mit dem Ziel des Schutzes der zentralen Bereiche insgesamt und insbesondere, um die Attraktivität des Ortsteils, der Innenstadt und weiterer zentraler Versorgungsbereiche zu erhalten und zu stärken. Dies ist ein städtebaulich motiviertes Ziel.

Nach § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB ist bei der Aufstellung der Bebauungspläne die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche zu berücksichtigen.

Es können damit solche Nutzungen ausgeschlossen werden, die nachweislich nach den spezifischen örtlichen Gegebenheiten in der Landeshauptstadt Erfurt für die Erhaltung und Entwicklung der faktischen und konzeptionell festgesetzten zentralen Versorgungsbereiche von Bedeutung sind.

Zu Festsetzung 1.3.3:

Die allgemein zulässigen Bordelle als Unterart der Gewerbebetriebe aller Art werden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ausgeschlossen. Diese Nutzungen sind im Plangebiet zum einen aus städtebaulicher Sicht nicht erwünscht zum anderen widersprechen sie dem zukünftigen Entwicklungsziel des Gewerbegebietes. Ferner sollen mögliche Spannungen vermieden werden, die aufgrund von Betriebsabläufen auch in der Nacht zu unerwünschten nächtlichen Ruhestörungen im z.B. nördlich angrenzenden Wohngebiet führen können.

Zu den Festsetzungen 1.3.4 und 1.3.5:

Gem. § 1 Abs. 9 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 5 BauNVO werden Festsetzungen getroffen, dass bestimmte Arten von Nutzungen, die in den Baugebieten nach den §§ 2 bis 9 und 13 BauNVO allgemein zulässig wären, nicht zulässig sind oder nur ausnahmsweise zugelassen werden können, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes gewahrt bleibt und/oder städtebauliche Gründe dies rechtfertigen:

Nach der planerischen Konzeption der Landeshauptstadt Erfurt ist es beabsichtigt, die Zulässigkeit von bestimmten Unterarten des Einzelhandels auf bestimmte Gewerbegebiete zu beschränken, um in anderen Gewerbegebieten zur Sicherung der Entfaltungsmöglichkeiten insbesondere für produzierende und dienstleistende Gewerbebetriebe den Einzelhandel völlig auszuschließen.

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 durch den Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben nicht verletzt, da nach der Rechtsprechung selbst im Falle eines generellen Ausschlusses von Einzelhandelsbetrieben der Gebietscharakter als gewahrt angesehen werden kann.<sup>1</sup>

Da besondere städtebauliche Gründe dies rechtfertigen, werden durch die Festsetzung 1.3.4 zukünftig alle Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen. Lediglich im Rahmen einer ausnahmsweisen Zulässigkeit sollen im Zusammenhang mit Handwerks- oder Gewerbebetrieben untergeordnete Verkaufsflächen gem. Festsetzung 1.3.5 zugelassen werden

Mit der Gliederung der Gewerbegebiete im Gemeindegebiet und im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden Abwägungsgrundsätze oder die Grenzen der zulässigen Inhaltsbestimmung des Eigentums nicht verletzt.

Der Gleichheitsgrundsatz nach Art. 3 Abs. 1 GG verpflichtet die Gemeinde, nicht für alle Teilbereiche eines Bebauungsplanes dieselben Festsetzungen zu treffen, soweit für die Lokalisierung städtebauliche Erwägungen maßgeblich sind.<sup>2</sup> Dies ist hier der Fall.

Die getroffenen Festsetzungen wirken mittelbar auf Konkurrenzbeziehungen, insbesondere in Bezug auf das Stadtzentrum. § 1 Abs. 3 BauGB verbietet es, die Bauleitplanung zur Steuerung des Wettbewerbes zu nutzen. Da sich das Bauplanungsrecht gegenüber Wettbewerbsinteressen neutral verhält, muss die Bauleitplanung von städtebaulichen Zielsetzungen motiviert sein. Ist das aber, wie hier dargelegt, der Fall, wird die Planung nicht deshalb rechtswidrig, weil sie in Folge einen Schutz vor Konkurrenz bewirkt. Eine mittelbare Einflussnahme auf die Wettbewerbssituation enthält jede Planung.<sup>3</sup>

Zu Festsetzung 1.3.6:

Die ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten werden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ausgeschlossen. Da diese Nutzungen im Plangebiet aus städtebaulicher Sicht nicht erwünscht sind und dem zukünftigen Entwicklungsziel des Gewerbegebietes nicht entsprechen. Ferner sollen mögliche Spannungen in der Nachtzeit vermieden werden.

Aufgrund ihrer nächtlichen Frequenz und der Nähe zu den angrenzenden Wohnnutzungen in den Gewerbegebieten kann es zu unerwünschten nächtlichen Ruhestörungen aus deren Betriebsabläufen heraus kommen.

Zu Festsetzung 1.3.7:

Photovoltaikanlagen als Nebenanlagen von zulässigen Nutzungen z.B. auf Gewerbebauten oder als Testfläche von Forschungs- und Produktionseinrichtungen sind nach der Festsetzung uneingeschränkt zulässig. Gegenstand der Festsetzung sind eigenständige Photovoltaikanlagen.

---

<sup>1</sup> Urteil BVerwG 4. Senat, 4 BN 15/99 vom 11.05.1999

<sup>2</sup> Urteil BVerwG vom 03.04.08 4 CN 3.07 Abs. 23

<sup>3</sup> Urteil BVerwG vom 03.02.84 4 C 54.80 zitiert in Urteil BVerwG vom 03.04.08 4 CN 3.07 Abs. 23 gesicherte Rechtsprechung, vgl. BVerwGE 36, 296 (300); 42,8(13f.); 47, 126 (128ff.); 47, 185 (188ff.).

Mit der Festsetzung soll die Zweckentfremdung gut erschlossener Gewerbeflächen durch ebenerdige flächeneinnehmende Photovoltaikanlagen als Hauptanlagen vermieden werden. Derartige Flächen sind im Stadtgebiet nur beschränkt vermehrbar.

Für Photovoltaikanlagen bestehen im Stadtgebiet anderweitige geeignete Flächenangebote. Die Doppelnutzung gewerblicher Flächen zum einen zur Ansiedlung eines Betriebes zum anderen zur zusätzlichen Ausnutzung für Photovoltaikanlagen hingegen soll im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gleichwohl ermöglicht werden.

1.4 Im GE sind nur Vorhaben zulässig, deren Lärmimmissionsbeiträge als nicht relevant gemäß Nr. 3.2.1 Abs.2 und Abs. 6 letzter Satz der TA Lärm (Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm) vom 26.08.1998 GMBI S. 503) anzusehen sind.

Zu Festsetzung 1.4:

Außerhalb des Plangebietes befinden sich schutzbedürftige Nutzungen die bereits eine erhebliche Lärmvorbelastung aufweisen. Insbesondere an den im Straßenraum der Erfurter Straße gelegenen Gebäude sind die zulässigen Immissionsrichtwerte nach Nr. 6.1 der TA Lärm bereits weitgehend ausgeschöpft. Im Rahmen des vorliegenden Bauleitplanverfahrens ist sicherzustellen, dass der Bestand und die Entwicklungsmöglichkeiten der bereits vorhandenen gewerblichen Einrichtungen nicht gefährdet werden. Das Planverfahren hat sich daher mit der Frage auseinanderzusetzen, wie die normativen Schutzanforderungen nach Nr. 6.1 der TA Lärm eingehalten werden können. Unbeschadet der festgelegten Immissionsrichtwerte darf nach Nr. 3.2.1 der TA Lärm die Genehmigung eines Vorhabens aus Lärmschutzgründen selbst im Falle einer bereits bestehenden Überschreitung nicht versagt werden, wenn der von dem Vorhaben verursachte Immissionsbeitrag als nicht relevant anzusehen ist. Dies ist in aller Regel der Fall, wenn die vom zu beurteilenden Vorhaben ausgehende Zusatzbelastung die Immissionsrichtwerte am maßgeblichen Immissionsort um mindestens 6 dB(A) unterschreitet.

Vor diesem Hintergrund wird auf die Gliederungs- und Modifizierungsmöglichkeiten nach § 1 BauNVO zurückgegriffen. Im Gewerbegebiet sind daher nur Gewerbebetriebe zulässig, die die benachbarte Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Letzteres wird durch die Anwendung des Irrelevanzkriteriums nach Nr. 3.2.1 der TA Lärm sichergestellt.

### **2.1.1. Bestandsschutz**

Eine (materiell) rechtmäßig aufgenommene Nutzung des Grundstücks kann fortgesetzt werden auch bei späterer Änderung der Rechtslage, wie mit dem vorliegenden Bebauungsplan durch geänderte Festsetzungen des Bebauungsplanes, z.B. für die nun außerhalb der überbaubare Grundstücksfläche liegenden Nebenanlagen, Stellplätze und das Regenrückhaltebecken (Festsetzung 4 ff.).

Der Bestandsschutz betrifft die bauliche Anlage und ihre konkrete funktionsbezogene Nutzung. Die materielle Rechtslage setzt sich gegen die neue Rechtslage durch, wenn das durch den Eigentümer gewollt ist.

Eine Beseitigung des "Altbestandes" oder der "Altnutzung" kann nicht verlangt werden.

Der Bestandsschutz ist hier Substanz- und Funktionsschutz und/ oder Bestandsnutzungsschutz. In diesem Rahmen sind auch erhaltende Maßnahmen zulässig.

Eine gesonderte Festsetzung hierzu erfolgt nicht, da der Bestandsschutz per se gilt.

## **2.2 Maß der baulichen Nutzung**

Zu den textlichen Festsetzungen 2.1 i. V. m. der zeichnerischen Festsetzung der Baufelder und der Nutzungsschablone:

Im Geltungsbereich wird das Maß der baulichen Nutzung festgesetzt durch:

- Festsetzung der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ)
- Festsetzung der Oberkante Gebäude

Mit den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung (GRZ) werden die mit dem Bebauungsplan MIT296 vorgegebenen Festsetzungen übernommen.

Außer im Sondergebiet Einzelhandel und Kfz-Dienstleistungen und –handel (GRZ 0,65) werden die Obergrenzen gem. § 17 BauNVO, die in Gewerbegebieten eine maximale Überbauung einschließlich der Nebenanlagen von 80% (GRZ 0,8) vorschreiben, festgesetzt. Die GRZ der Sondergebiete orientiert sich am genehmigten Bestand ausschließlich der Nebenanlagen und Stellplätze.

2.1 Bezugshöhe der Höhenfestsetzungen ist die Höhenlage 170 m über NHN

Zu Festsetzung 2.1:

Die Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen erfolgt aus städtebaulichen Gründen und geht aus den Vorgaben des Bebauungsplanes MIT296 hervor.

Die Höhen in den Sondergebieten und in dem Gewerbegebiet östlich der Erfurter Straße sind so gewählt, um einen angemessenen städtebaulichen Übergang von der Wohnbebauung am Ortsrand zu den künftigen Gewerbebauten zu erreichen.

Die Höhen in dem Gewerbegebiet südlich der A71 sind ohne städtebauliche Vorgaben aus dem Bestand an üblichen Höhen für Gewerbebauten orientiert.

Für die Einhaltung der Höhen und Ausführungsplanung sind eindeutig bestimmbare Höhenbezugspunkte notwendig, hier bezogen auf die Straßenverkehrsfläche, zu denen von den Grundstücken der Anschluss herzustellen ist.

## 2.3 Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch festgesetzte Baugrenzen definiert. Diese Festsetzungen erfolgen aus städtebaulichen Gründen und entsprechen den Vorgaben des Bebauungsplanes MIT296 soweit sie nicht durch den Bau der Autobahn und einzuhaltenden Bauverbotszonen zur BAB 71 begrenzt werden mussten. Ferner auf Flächen, die mit dem Bebauungsplan neu festgesetzt werden, wobei hierbei die vorhandenen oder neu definierten Baugrenzen in einer Flucht fortgesetzt wurden.

3.1 In der abweichenden Bauweise (a) werden Gebäude mit seitlichem Grenzabstand errichtet. Eine Längenbeschränkung besteht nicht.

Zu Festsetzung 3.1:

Die Festsetzung der abweichenden Bauweise geht aus den Vorgaben des Bebauungsplanes MIT296 hervor.

Mit dieser Festsetzung soll gesichert werden, dass die Bebauung mit seitlichem Grenzabstand die für die offene Bauweise allgemein zulässige Länge von 50 überschreiten kann.

## 2.4 Nebenanlagen, Stellplätze, und Garagen

4.1 Nebenanlagen sind in den Sondergebieten (SO) außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nicht zulässig, ausnahmsweise sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche Anlagen für den Lärmschutz und Anlagen der Regenrückhaltung zulässig.

4.2 Stellplätze und Garagen sind in den Sondergebieten außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nicht zulässig.

Zu den Festsetzungen 4.1 und 4.2.:

Mit diesen Festsetzungen soll gesichert werden, dass die nicht überbaubaren Grundstücksflächen weitestgehend unversiegelt bleiben.

## 2.5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

Zeichnerische Festsetzung und textliche Festsetzung 5 ff.:

5.1 Innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft M5 sind 7 hochstämmige Laubbäume gem. Pflanzliste A zu pflanzen.

Pflanzqualität: Hochstamm 3xv, Stammumfang 14-16 cm. Die Fläche ist als extensiv genutzte Grünlandfläche anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

5.2 Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft M6 ist mit 42 hochstämmigen Laubbäumen zu bepflanzen. Pflanzqualität: Hochstamm 3xv, Stammumfang 14-16 cm. 25% der Flächen sind mit heimischen standortgerechten Sträuchern gem. Pflanzliste B zu bepflanzen. Pflanzqualität Sträucher: Strauch 2xv im Weichwandcontainer, Höhe 60-100 cm. Pflanzabstand Sträucher 1,50 x 1,00 m gem. Pflanzliste B zu bepflanzen. Die verbleibende Fläche ist als extensiv genutzte Grünlandfläche zu entwickeln. Die Flächen sind dauerhaft zu erhalten.

Zu den Festsetzungen 5.1 und 5.2.:

Die festgesetzten Maßnahmen M5 und M6 sind Flächen die einem Ökokonto gutgeschrieben werden können. Sie dienen nicht der Minimierung eines Eingriffs im Geltungsbereich des Bebauungsplanes, sondern können zur Eingriffsminimierung einem anderen Bebauungsplan gutgeschrieben werden.

Die Bepflanzung erfolgt unter städtebaulichen Gesichtspunkten zur weiteren Eingrünung der Gewerbe- bzw. Sondergebietsflächen mit hochstämmigen Bäumen in einer Anzahl entsprechend der Größe der dargebotenen Maßnahmenfläche.

Die Festsetzung der Maßnahme M5 dient neben der eigentlichen Gestaltung der Fläche der Schaffung von Lebensräumen und Trittsteinbiotopen für die Pflanzen- und Tierwelt.

Darüber hinaus kann mit der Fläche dem Ökokonto der Stadt Erfurt eine Maßnahmenfläche gut geschrieben werden, die im Rahmen von anderen Bauleitplanverfahren als Ausgleichsfläche herangezogen werden kann.

5.3 Die Wurzelbereiche von Bäumen sind auf einer Fläche von mindestens 6,0 m<sup>2</sup> von Versiegelung freizuhalten und durch geeignete Maßnahmen vor Verdichtung durch Betreten oder Befahren zu schützen.

Zu Festsetzung 5.3:

Die Festsetzung dient dem gesunden Anwachsen und langfristigem Erhalt der festgesetzten Bäume durch ausreichenden Luft- und Bewässerungsraum.

5.4 Oberflächenbefestigungen innerhalb privater Grünflächen bzw. in Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind nur ausnahmsweise zulässig und mit wasserdurchlässigen Belägen auszubilden.

Zu Festsetzung 5.4:

Um die Funktion der Ausgleichsflächen so wenig wie möglich zu beeinträchtigen und eine direkte Versickerung des Regenwassers zu ermöglichen, ist die vollständige Versiegelung von Zufahrten, Wegen in Ausgleichsflächen und auf Stellplätzen nicht erlaubt.

Die Festsetzung dient ferner der Grundwasserneubildung und dem Erhalt der Funktionen des natürlichen Wasserhaushaltes.

5.5 Niederschlagswasser, das auf Dachflächen und solchen versiegelten Flächen anfällt, deren Nutzung eine Vermischung mit wassergefährdenden Stoffen ausschließt, ist auf dem Baugrundstück zu versickern, soweit die Fläche für die Versickerung geeignet ist.

Zu Festsetzung 5.5:

Die weitest gehende Versickerung von Dachflächen - und Oberflächenwasser dient dem schonenden Umgang des Schutzgutes Boden und trägt zur Grundwasserneubildung bei.

Nach der Kommentierung ist die Versickerung von Niederschlagswasser eine Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft und kann somit nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt werden. Dabei wird darauf abgestellt, dass durch die Versickerung eine Anreicherung des Grundwassers erfolgt und dies zu positiven Auswirkungen auf den Naturhaushalt führt.

5.6 Kann eine Versickerung von Niederschlagswasser nach Festsetzung 5.6 nicht erfolgen, gilt auf dem Baugrundstück eine Fläche für die Rückhaltung von Niederschlagswasser als festgesetzt.  
Die Flächengröße beträgt 2% der Gesamtfläche des Baugrundstücks.

Zu Festsetzung 5.6:

Die Festsetzung dient der Sicherung der Ableitung des Regenwassers in den natürlichen Kreislauf gedrosselt über ein Regenrückhaltebecken, wenn eine Versickerung auf dem Grundstück nicht möglich sein sollte.

Die Festsetzung dient ebenfalls der Grundwasserneubildung im Boden und dem Erhalt der Funktionen des natürlichen Wasserhaushaltes.

## 2.6 Flächen die von Bebauung freizuhalten sind zugunsten eines Erschließungsträgers

6.1 Die im Geltungsbereich liegenden Gasleitungen GHD 600 St PN 64 445 dürfen bis zu einem seitlichen Grenzabstand von 4,0 m je Seite und GHD 300 St PN25 440 bis zu einem seitlichen Grenzabstand von 3,25 m nicht überbaut werden.

Gasschieber sind in einem Abstand von 20,00 m von einer Überbauung freizuhalten.

Die im Geltungsbereich liegenden Wasserleitungen WT 200 GG/PVC dürfen bis zu einem seitlichen Grenzabstand von 3,0 m je Seite nicht überbaut werden. Stellplätze für PKW können ausnahmsweise zugelassen werden.

Zu Festsetzung 6.1:

Diese Festsetzung wurde aus MIT296 weitestgehend übernommen. Die Leitungsbezeichnung wurde ergänzt.

Aus der Festsetzung ergibt sich die bauliche Ausnutzung des Baufeldes im Bereich der Leitungsverläufe.

Die Festsetzung dient der Sicherung der Leitungen im Haverie- und Wartungsfall. Eine teilweise erdferne Überbauung ist möglich solange die Zugänglichkeit im Haverie- und Wartungsfall weiterhin gewahrt ist. Hierzu ist die Zustimmung des Leitungsträgers einzuholen. Ggf. sind bei der Versiegelung der Flächen über der Leitung bestimmte Baustoffe einzusetzen.

## 2.7 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

7.1 Auf der Fläche M3 zwischen Ortslage und S01-EH wird zur Lärmabschirmung ein Schutzwall von 4,50 m Höhe mit Schutzpflanzung aus heimischen Bäumen und Sträuchern gem. Festsetzung 8.3 festgesetzt.

Der Lärmschutzwall dient der Lärmabschirmung des großflächigen Einzelhandels im SO Einzelhandel gegenüber dem nördlich angrenzenden gewachsenen Ortsteil, der durch Wohnen und landwirtschaftliche Nutzung (Weideflächen). Die Anlieferung des Bestandes orientiert sich in Richtung Norden zu den Wohn- und Weideflächen.

7.2 In den Baugebieten S01-EH und GE sind eventuelle Lärmquellen, wie Gebläse, Kompressoren u. ä. von der Ortslage abgewandt anzuordnen.

Es wird zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen Flächen der angrenzenden Wohnbebauung die Anordnung von Lärmquellen im Gebäude vorgegeben, sodass die lärmwirksamen Bereiche von der Wohnbebauung abgewandt sind und den Schutz erhöhen.

## 2.8 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und sonstigen Bepflanzungen sowie mit Bindung für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzung

### 8.1 Anpflanzung von flächigen Gehölzstrukturen

Die Fläche der Maßnahme M1 ist zu 60 % mit einheimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern gem. Pflanzliste B zu bepflanzen und zu 40 % als extensiv genutztes Grünland anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Innerhalb der Gehölzflächen ist ein Anteil von 25 % Bäume und 75 % Sträucher einzuhalten.

Pflanzqualität Bäume: Heister im Container, Höhe 100-150 cm.

Pflanzqualität Sträucher: Strauch 2xv im Weichwandcontainer, Höhe 60-100 cm.

Pflanzabstand 1,50 x 1,00 m

Die Maßnahme M1 dient in erster Linie der Kompensation des Eingriffs zur Eingrünung der Fläche GE. Mit der Begrünung der Maßnahmenfläche soll eine begrünte Pufferzone zwischen den geplanten Gewerbeflächen und der Ortslage Mittelhausen sowie der Aue zum Flusslauf der "Schmalen Gera" geschaffen werden. An der Schmalen Gera ist das Ziel einen Entwicklungskorridor für einen erholungswirksamen gewässerparallelen Grünzug zu schaffen bzw. den bestehenden zu erweitern.

### 8.2 Eingrünung Regenrückhaltebecken

Die Fläche der Maßnahme M2 ist mit einheimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Pflanzabstand 1,50 x 1,00 m.

Die Festsetzung der Maßnahme M2 dient der Gestaltung und landschaftsgerechten Einbindung des Regenrückhaltebeckens mit Gehölzstrukturen.

### 8.3 Begrünung Lärmschutzwall

Die Fläche der Maßnahme M3 ist zu 50 % mit einheimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Pflanzabstand 1,50 x 1,00 m. Die verbleibenden 50 % Prozent der Fläche sind als extensiv genutzte Grünlandfläche zu entwickeln.

Die Festsetzung der Maßnahme M3 dient dem Erhalt der bestehenden Gehölzstrukturen und Gestaltung durch Sträucher und Bäume, sowie zur Abschirmung des großflächigen Einzelhandels gegenüber der .gewachsenen Ortslage des Ortsteils Mittelhausen, sowie zu dessen Eingrünung.

8.4 Die in der Planzeichnung standörtlich dargestellten Bäume entlang der Erfurter Straße sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch hochstämmige Linden zu ersetzen.

Pflanzabstand ca. 10 m

Die Festsetzung dient dem Erhalt der bestehender Gehölzstrukturen zur Gestaltung und Gliederung des Straßenraumes.

### 8.5 Baumbestand

Innerhalb der Flächen der Sondergebiete SO1-EH und SO2-GE ist der vorhandene, dargestellte Baumbestand dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang von einzelnen Gehölzen sind diese durch geeignete heimische, standortangepasste Arten zu ersetzen.

Pflanzqualität: Hochstamm 3xv, Stammumfang 14-16 cm.

Pflanzqualität: Hochstamm 3xv, Stammumfang 14-16 cm, Die nicht überbaubare Grundstücksfläche ist als Grünlandfläche zu entwickeln.

Nachpflanzungen sind in ihrer Lage verschiebbar.

Die Festsetzung dient der Sicherung und dem langfristigen Erhalt bestehender Gehölzstrukturen.

## Pflanzlisten A und B

Die Pflanzlisten dienen der Angabe von geeigneten Bäumen und Sträuchern die gem. den zuvor genannten textlichen und in der Planzeichnung getroffenen Festsetzungen im Geltungsbereich zur Auswahl stehen.

In den betreffenden Flächen müssen nicht alle Arten gepflanzt werden es kann eine Auswahl getroffen werden.

## 2.11 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Zu den Festsetzungen 9.1 - 9.2 ff.:

- Werbeanlagen

### Werbeanlagen

9.1 Lauflicht und Wechselwerbeanlagen sind unzulässig.

9.2 Werbeanlagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche unzulässig.

Abweichend davon ist pro Leistungsstätte je eine freistehende Werbeanlage an der Stätte der Leistung außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, soweit diese jeweils ein Breitenmaß von 1,50 m und Höhenmaß von 5,00 m nicht überschreitet.

Abweichend davon ist in den Sondergebieten pro Zufahrt eine freistehende Werbeanlage an der Stätte der Leistung außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen mit vorgenannten Maßen zulässig.

9.2.1 Für Sammelwerbeanlagen an der Stätte der Leistung für mehr als 3 Leistungsstätten kann von diesen Maßen ausnahmsweise abgewichen werden, dabei darf eine maximale Höhe von 7,00 m nicht überschritten werden.

9.2.2 Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind je angefangener 100 m Frontlänge des Baugrundstücks zur angrenzenden Straßenverkehrsfläche je eine freistehende Werbeanlage mit einer Fläche von maximal 15 m<sup>2</sup> und einer Höhe von maximal 7,00 m zulässig.

9.2.3 Werbeanlagen am Gebäude dürfen maximal 25 % der Fassadenflächen eines Gebäudes einnehmen.

Die Traufhöhe der hergestellten baulichen Anlagen darf durch diese Werbeanlagen nicht überschritten werden.

9.2.4 Die Traufhöhe der hergestellten baulichen Anlagen darf nicht überschritten werden.

9.2.5 Ausnahmsweise darf die Traufhöhe der hergestellten baulichen Anlagen durch Werbeanlagen am Gebäude bis maximal 1,00 m überschritten werden, soweit die zulässige maximale Höhe baulicher Anlagen nicht überschritten wird und Einzelbuchstaben verwandt werden.

Ziel der Festsetzungen ist es vor allem Beeinträchtigungen des Stadtbildes durch weitere Zunahme der bereits vorhandenen Werbeanlagen zu vermeiden und eine Zunahme von Fremdwerbung auf ein verträgliches Maß zu beschränken. Damit soll die Wirksamkeit der Werbung von Gewerbebetrieben an der Stätte der Leistung gefördert werden. Gleichzeitig soll die Werbung von Gewerbebetrieben an der Stätte der Leistung nach Art, Lage und Umfang gegenüber der Fremdwerbung besser gestellt werden.

Aus städtebaulichen Gründen werden vertikale Werbeelemente mit Größen- und Flächenfestsetzung von 1,50 m x 5,00 m (Breite x Höhe) bevorzugt festgesetzt. Vertikale Werbeelemente fallen gestalterisch weniger ins Bild, haben aber dennoch große Werbewirksamkeit und entsprechen einer zeitgemäßen Werbung.

Sammelwerbeanlagen wird eine Sonderstellung eingeräumt, da hier Werbeanlagen unterschiedlicher Leistungsstätten zusammengefasst werden, wodurch die Häufigkeit der Einzelwerbeanlagen reduziert wird, was eine gestalterisch positive Wirkung für das Umfeld hat.

Die Sammelwerbeanlage gilt jedoch nicht als zusätzliche Werbeanlage, die Anzahl der Werbeanlagen, die durch die Frontlänge des Baugrundstücks bestimmt wird, darf nicht überschritten werden.

Lauflicht und Wechselwerbeanlagen werden ausgeschlossen, weil sie durch den ständigen Lichtwechsel störend auf die umgebenden Nutzungen und den Straßenverkehr wirken.

Damit Werbeanlagen am Gebäude, in der Regel Eigenwerbung, im Verhältnis zu den Gebäuden nicht dominieren, sondern sich in die Höhenabwicklung der baulichen Anlagen einfügen, wird ihre Höhe, wie schon bei der Fremdwerbung, auf die Traufhöhe der jeweils hergestellten baulichen Anlage begrenzt. Im Einzelfall (ausnahmsweise) kann davon abgewichen werden, wenn z.B. Einzelbuchstaben verwendet werden, da diese gestalterisch weniger ins Gewicht fallen und keine Scheinfassade vortäuschen.

Mit den Festsetzungen zu Werbeanlagen wurden auch weitestgehend die bestehenden Werbeanlagen des großflächigen Einzelhandelsmarktes im Bestand berücksichtigt.

Zu Festsetzung 9.3:

- Fahnenmasten

9.3 Fahnenmasten sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Auf je angefangener 1.000 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist 1 Fahnenmast mit einer maximalen Höhe von 10 m zulässig.

Fahnenmasten nehmen aufgrund ihrer Schlankheit und Höhe im Rahmen der Werbeanlagen eine gesonderte Stellung ein, daher wird für sie eine zu den übrigen Werbeanlagen gesonderte Festsetzung getroffen. Damit jedoch keine störende Häufung durch Fahnenmasten in Verbindung mit anderen Werbeanlagen insgesamt und unmittelbar an den Straßenverkehrsflächen entsteht, sind sie bezogen auf die Grundstücksgröße begrenzt festgesetzt.

## 2.12 Nachrichtliche Übernahme

Der Geltungsbereich wird gekreuzt in West-Ostrichtung durch mehrere unterirdische Leitungen. Es handelt sich hierbei um die überörtlichen Gashochdruckleitungen der Erdgasversorgungsgesellschaft Thüringen-Sachsen mbH (EVG):

- EGL 445 DN 600/63
- EGL 440 DN 300/25

Die Leitungsverläufe werden nachrichtlich übernommen, um für spätere Vorhabenträger die eingeschränkte Nutzung der Baufelder kenntlich zu machen.

Weiterhin wird die Fläche der Planfeststellung zur Bundesautobahn 71 nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

## 2.13 Hinweise zum Planvollzug (ohne Festsetzungscharakter)

### 1. Einsichtnahmemöglichkeit von Vorschriften

Soweit sich Festsetzungen des Bebauungsplanes auf nichtstaatliche Regelungen beziehen (DIN-Normen etc.) sind Anforderungen des rechtsstaatlichen Publizitätsgebotes zu beachten. Die Öffentlichkeit muss verlässlich und in zumutbarer Weise Kenntnis von der Vorschrift erlangen können. Nach jüngster Rechtsprechung (BVerwG, Beschluss vom 29.Juli 2010 - 4BN21.10) kann dem entsprochen werden, wenn

- präzise Bezugnahme durch Titel und Fassung erfolgt (verlässlich)

und

- ein "barrierefreier" Zugang zur Vorschrift durch Einsichtnahmemöglichkeit bei der Verwaltungsstelle ermöglicht wird, bei der die Einsichtnahme des Bebauungsplanes erfolgt und ein entsprechender Hinweis auf der Planurkunde aufgebracht ist (in zumutbarer Weise).

### 2. Denkmalschutz und archäologische Funde

Der Geltungsbereich befindet sich in einem archäologischen Relevanzgebiet. Es ist davon auszugehen, dass bei Erdarbeiten bau- und bodenarchäologische Siedlungs- oder Grabefunde zerstört werden. Deshalb müssen Eingriffe in den unterirdischen Bauraum denkmalrechtlich erlaubt werden. Es gilt das Thüringer Gesetz zur Pflege und zum Schutz der Kulturdenkmale (Thüringer Denkmalschutzgesetz- ThürDSchG) in der Fassung vom 14.April 2004 (GVBl. S.465, 562), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 16.Dezember 2008 (GVBl. S. 574).

Die Angaben des Hinweises (Zeitdauer, Kosten etc.) dienen der frühzeitigen und vorausschauenden Information von Grundstücksinteressenten und -eigentümern.

### 3. Bauverbots- und Baubeschränkungszone

Die Anforderung ergibt sich aus einer anderen gesetzlichen Regelung, dem Bundesfernstraßengesetz. Aufgrund der Nähe zur BAB 71 wird sie zur Beachtung als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

### 3. Ausgleich und Ersatz von Eingriffen in Natur und Landschaft/ Ökokonto

Entsprechend § 1a BauGB Abs. 3 letzter Satz ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Dies ist mit der Änderung bzw. mit dem neuen Bebauungsplan, der den vorangegangenen ersetzen soll, der Fall, da Hauptanlass des Bauleitplanverfahrens die Änderung der textlichen Festsetzungen zur Art der Nutzung ist. In der Fläche werden weitestgehend die Festsetzungen aus dem Ursprungsplan übernommen bzw. werden diese dem vorhandenen Bestand (Bebauung nach §34 BauGB und Autobahnbau BAB71) angepasst.

Durch den Bebauungsplan werden keine Eingriffe in den Naturhaushalt vorgenommen, über deren Unterlassung, Minderung und Ausgleich bzw. Ersatz nach § 1a BauGB im Bauleitplanverfahren abschließend entschieden werden muss.

Der Nachweis hierüber wird durch den erstellten Grünordnungsplan (GOP) erbracht.

Die Regelungen des Baugesetzbuches ermöglichen den Gemeinden die vorausschauende Bereitstellung von Ausgleichsflächen und die vorgezogene Durchführung von Kompensationsmaßnahmen, da der Ausgleich vom Eingriff in zeitlicher und räumlicher Hinsicht entkoppelt werden kann.

Im Bebauungsplan werden deshalb gemäß den Vorschlägen des GOP Begrünungsmaßnahmen festgesetzt, die eine naturschutzfachliche Aufwertung des Gesamtgebietes in folgender Größenordnung vorbereiten:

Aus der Bilanzierung der Maßnahmenflächen M5 und M6 ergibt sich folgendes Aufwertungspotential:

Bestand:	245 400 Wertpunkte
Planung:	296 025 Wertpunkte
Aufwertung:	50 625 Wertpunkte

Für den Flächeneigentümer besteht die Möglichkeit, das zum eigenen Ausgleich nicht erforderliche Aufwertungspotential ökologisch geeigneter Flächen von 50 625 Wertpunkten dem Ökokonto der Stadt Erfurt zuzuführen.

Mit der Festsetzung der Maßnahmen und -flächen (M5 und M6) im Bebauungsplan werden die rechtlichen Voraussetzungen für eine Nutzung der Flächen, die ohnehin nicht Bauland werden können, getroffen.

Die Stadt Erfurt wird bei Bedarf des Zugriffs auf diese Ausgleichsflächen zu gegebenem Zeitpunkt auf die Grundstückseigentümer zukommen. Die Grundstücksflächen können hierzu im Eigentum verbleiben, es wäre dann eine vertragliche Regelung zur Herstellung des Ausgleichs auf der Fläche durch einen Dritten zu treffen. Eine weitere Möglichkeit bestände darin, die Flächen zur Herstellung des Ausgleichs an den Nutznießer zu verkaufen.

## 4. Erschließung

### Straßenanbindung

Die Bauflächen sind bereits verkehrlich über die August-Röbling-Straße, die Erfurter Straße und die Alte Mittelhäuser Straße erschlossen, siehe Bestandsdarstellung.

### Leitungstechnische Erschließung

Die Bauflächen sind bereits leitungstechnisch mit Trinkwasser, Löschwasser, Gas, Elektrizität und Wärme sowie zur Entwässerung erschlossen, siehe Bestandsdarstellung. Anschlusspunkte befinden sich in der Erfurter Straße und der Alten Mittelhäuser Straße.

### Gashochdruckleitungen

Über das Plangebiet verlaufen von West nach Ost 2 Gashochdruckleitungen. Leitungsträger ist zum eine die SWE zum anderen die Versorgungsgesellschaft Thüringen Sachsen mbH.

## 5. Flächenbilanz

Flächennutzung:	Fläche [m <sup>2</sup> ]	Anteil [%]
Bruttobauland	190.967	100
=====		
1. Art der baulichen Nutzung		
-----		
Gewerbegebiete (2 Flächen)		
Gewerbegebiete nicht überbaubare Fläche	33.100	17,3
Gewerbegebiete überbaubare Fläche	40.395	21,2
davon gem. GRZ max. überbaubare Fläche:	32.316	16,9
davon gem. GRZ nicht überbaubare Fläche:	8.379	4,2
Sondergebiete (2 Flächen)		
Sondergebiete nicht überbaubare Fläche:	40.418	21,2
Sondergebiete überbaubare Fläche:	50.134	26,3
davon gem. GRZ max. überbaubare Fläche:	32.316	17,1
davon gem. GRZ nicht überbaubare Fläche:	17.547	9,2
SUMME:	164.048	85,9
-----		
2. Verkehrsflächen		
-----		
Straßenverkehrsflächen		
davon Bundesautobahn	8.943	4,7
davon städtische Straßenverkehrsfläche	9.432	4,9
SUMME:	18.375	9,6
-----		
3. Grünflächen		
-----		
Private Grünflächen	8.560	4,5
SUMME:	8.560	4,5
-----		
=====		
GESAMTSUMME ALLER FLÄCHEN	190.967	100
=====		

## 4. Naturschutz (Doppelbelegung mit Bauflächen)

-----		
Maßnahmen für Naturschutz	8.560	4,5
Flächen für Anpflanzung	17.513	9,2
Erhaltung von Bepflanzungen und Gewässern	10.968	5,7
SUMME:	37.041	19,4

## **6. Folgekosten für die Gemeinde**

Erschließung

Die Erfurter Straße ist ausgebaut.

Eine Übernahme der privaten Straße im Bereich Globus und Widmung zur öffentlichen Erschließungsstraße ist nicht vorgesehen.

Die private Straße wird durch ein Geh- und Fahrrecht zugunsten der Öffentlichkeit gesichert.

## **7 Anlagen**

- städtebauliche Verträglichkeitsanalyse, Dr. Acocella, 2015 ist Anlage zur Begründung des Bebauungsplanes.
- Grünordnungsplan