

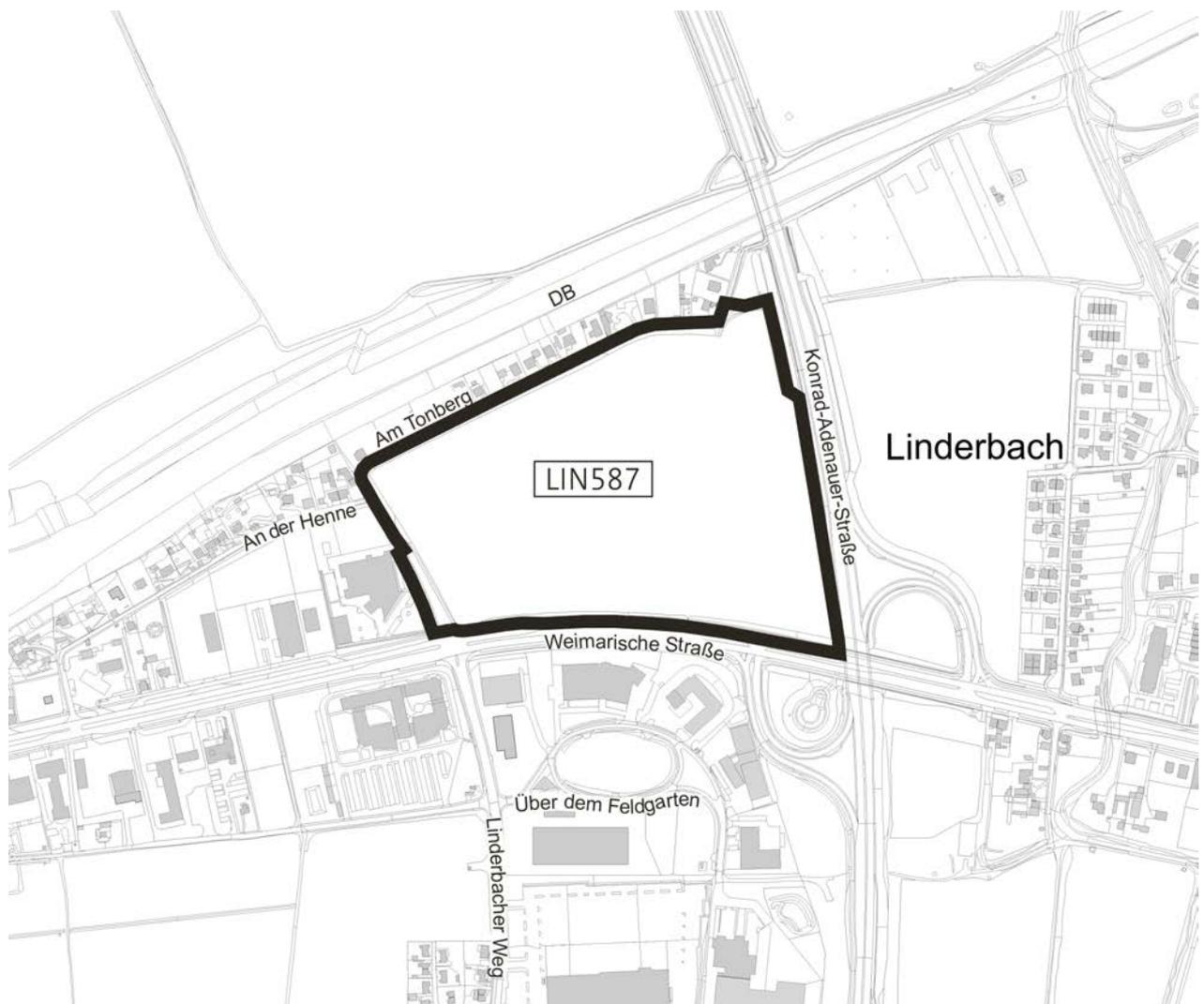
# Bebauungsplan

LIN587

"Am Tonberg "

2. Entwurf

## Begründung



Impressum



Amt für Stadtentwicklung  
und Stadtplanung

Stand: 26.07.2021

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Allgemeine Begründung .....</b>	<b>4</b>
1.1	Planerfordernis	4
1.2	Verfahrensablauf	4
1.3	Geltungsbereich	5
1.4	Übergeordnete Planungen	5
1.5	Allgemeine Planungsziele	7
1.6	Bestandsdarstellung	8
<b>2</b>	<b>Begründung der textlichen Festsetzungen .....</b>	<b>12</b>
2.1	Art der baulichen Nutzung	12
2.2	Maß der baulichen Nutzung	21
2.3	Bauweise, Baugrenzen und überbaubare Grundstücksfläche	22
2.4	Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen	22
2.5	Ein- und Ausfahrten und der Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen	23
2.6	Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser	24
2.7	Verwendungsverbot bestimmter luftverunreinigender Stoffe	24
2.8	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	25
2.9	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	27
2.10	Zuordnung von Ausgleichmaßnahmen	29
2.12	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 ThürBO und nach § 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB	29
Teil C:	Hinweise (ohne Festsetzungscharakter)	31
<b>3</b>	<b>Flächenbilanz.....</b>	<b>34</b>
<b>4</b>	<b>Folgekosten für die Gemeinde.....</b>	<b>35</b>
<b>5</b>	<b>Anlagen.....</b>	<b>36</b>

## 1 Allgemeine Begründung

### 1.1 Planerfordernis

Das Plangebiet liegt im Osten der Stadt Erfurt im Stadtteil Linderbach an der Weimarische Straße, in unmittelbarer Nähe zur Auffahrt zur Konrad-Adenauer-Straße.

Ausgehend von den Nutzungszielen des Flächennutzungsplanes, der beidseits der Weimari-schen Straße gewerbliche Bauflächen ausweist, sollte ursprünglich verbindliches Planungs-recht für gewerbliche Nutzungen für mittlere und kleinere Unternehmen in einer flexibleren Angebotsplanung hergestellt werden.

Zusätzlich besteht der Wunsch einer Bau- und Gartenmarktkette zur Ansiedlung eines Bau- und Gartenmarktes. Innerhalb der Stadt Erfurt bestehen Entwicklungspotentiale im Bau- und Gartenmarktsortiment<sup>1</sup>. Daher sollen ca. 5 ha Sondergebietsfläche und ca. 2,2 ha Gewerbeflä- che entwickelt werden.

Die Weimarische Straße ist eine städtischen Ausfallstraße und Entwicklungsachse der Lan- deshauptstadt Erfurt. Als die Entwicklungsachse Ost ist sie durch verschieden Gewerbebe- triebe geprägt. Die gewerbliche Weiterentwicklung von Flächen an der Weimarische Straße, sowie deren unmittelbare Anbindung an die Ostumfahrung (Konrad-Adenauer-Straße) ent- sprechen den Entwicklungszielen der Stadtentwicklung.

Zur Umsetzung dieses Planungszieles ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes gem. § 2 Abs.1 BauGB notwendig. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert.

### 1.2 Verfahrensablauf

Im Jahr 2008 trat der vormalige Vorhabenträger des Bebauungsplanes LIN270 und Eigentümer der Flurstücke in der Gemarkung Linderbach, Flur 3, 399/1, 109/4, 111/5,112/2, 113/2, 115, 401/2 an die Stadt Erfurt heran mit dem Antrag auf Einleitung eines Bauleitplanverfahrens nach § 12 BauGB (Vorhaben- und Erschließungsplan). Der wegen fehlendem Durchführungs- vertrag schwebend rechtsunwirksamen Vorhaben- und Erschließungsplan LIN 270 "Service- park Linderbach" durch die Schaffung von Bauflächen zur Errichtung von ca. 5,1 ha überbaubarer Gewerbefläche sollte ersetzt werden.

Am 24.10.2008 wurde der durch den Stadtrat am 17.09.2008 beschlossene Einleitungs- und Aufstellungsbeschluss (DS000224/08) im Amtsblatt Nr.19 der Stadt Erfurt bekannt gemacht. Mit gleichem Beschluss erfolgten die Billigung des Vorentwurfes, sowie der Beschluss über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit. Der Vorentwurf lag in der Zeit vom 03.11.2008 bis zum 05.12.2008 aus.

Nach längerer Pause wurde aufgrund bestehender Entwicklungspotentiale im Bau- und Gar- tenmarktsortiment in der Stadt Erfurt von einer Bau- und Gartenmarktkette eine Standortun- tersuchung zur Ansiedlung durchgeführt. Aus Sicht des Unternehmens wurde im Ergebnis einer vergleichenden Untersuchung von Alternativstandorten der Standort Am Tonberg favo- risiert. Das Unternehmen hat angeboten, auf Teilflächen Ansiedlungsmöglichkeiten für die bislang angestrebte gewerbliche Nutzung zu sichern.

Zur Anpassung der Planungsziele wurde die Änderung des Aufstellungsbeschlusses Bebau- ungsplan LIN587 "Am Tonberg" und die Billigung des 2. Vorentwurfes mit erneuter frühzeiti- ger Bürgerbeteiligung (DS 1306/17) im Stadtrat am 18.10.2017 beschlossen. Die erneute früh-

---

<sup>1</sup> vgl. Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Landeshauptstadt Erfurt, 2017, S.67

zeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde durch öffentliche Auslegung der Planzeichnungen und der Projektbeschreibung von 02.01.2018 bis 02.02.2018 durchgeführt. Gemäß § 4 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden im gleichen Zeitraum beteiligt.

### 1.3 Geltungsbereich

Das Gebiet des künftigen Bebauungsplanes LIN587 „Am Tonberg“ wird wie folgt begrenzt:

im Norden: durch die südliche Straßenbegrenzungslinie der Erschließungsstraße "Am Tonberg"

im Osten: durch die Konrad-Adenauer Straße

im Süden: durch die Weimarische Straße

im Westen: durch die Erschließungsstraße "An der Henne".

Das Bebauungsplangebiet schließt die Flurstücke Gemarkung Linderbach, Flur 3, 91/6 tlw., 109/1, 109/3, 109/4, 110 tlw., 111/1 tlw., 111/4 tlw., 111/5, 112/1, 112/2, 113/3 tlw., 113/4, 113/5 tlw., 113/6, 114/1 tlw., 114/2, 115/1 tlw., 115/2, 401/1, 401/2, 508, 509, 510, 511 tlw., 512, 513, 514/1, 514/2 tlw., 515 tlw. und 536 tlw. sowie die Flurstücke der Gemarkung Erfurt-Süd, Flur 13, Flurstücke 7/2 und 125 ein.

### 1.4 Übergeordnete Planungen

#### 1.4.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Bebauungspläne sind gemäß § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen. Die für vorliegenden Bebauungsplan relevanten Planungsinstrumente der Raumordnung sind das Landesentwicklungsprogramm Thüringen 2025 (LEP 2025) und der Regionalplan Mittelthüringen (RP-MT).

Der Regionalplan Mittelthüringen 2011 (RPMT) stellt das Plangebiet als "Siedlungsfläche Bestand" dar und enthält hierzu keine weiterführenden Festlegungen.

Das Planungsziel einer Siedlungsflächenentwicklung für gewerbliche Nutzungen am Standort LIN 587 „Am Tonberg“ steht im Einklang mit den Erfordernissen der Raumordnung im Landesentwicklungsprogramm 2025:

Ziel der Raumordnung ist die Bestimmung Erfurts als Oberzentrum; Grundsätze der Raumordnung sind die Ausweisung eines Entwicklungskorridors entlang der BAB 4 (Landesgrenze Hessen – Eisenach – Gotha – Erfurt – Weimar – Jena – Gera – Landesgrenze Sachsen) sowie die Einstufung des "Innerthüringer Zentralraumes" als "Raum mit günstigen Entwicklungsvoraussetzungen".

In der Stadt Erfurt soll im Rahmen der oberzentralen Funktion neben der Eigenentwicklung eine bauliche Entwicklung über den eigenen Bedarf hinaus erfolgen. Erfurt soll Wachstumsmotor und Impulsgeber für die Entwicklung Thüringens sein. Angestrebt wird die Stärkung Thüringens, insbesondere der Zentralen Orte, im Hinblick auf Infrastrukturausbau und Siedlungsentwicklung.

Mit der Überplanung werden landwirtschaftlichen Flächen genutzt, diese sind jedoch in ihrer Größe und Nutzung unterrepräsentiert. Zusätzlich sind diese gefangen zwischen Gewerbe,

Wohnstandort und den großen Erschließungsstraßen Weimarische Straße und Konrad-Adenauer-Straße.

Das Plangebiet ist durch die Weimarische Straße gut erschlossen, sodass, abgesehen von der inneren Erschließung, keine neuen Verkehrswege geschaffen werden müssen. Die Planung ist ein letzter Baustein der gewerblichen Achse Weimarische Straße, die auch dem Autobahnanschluss Richtung Dresden und Frankfurt dient. Die Planung kann daher als Lückenschluss im Sinne einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung bezeichnet werden.

Das LEP 2025 bestimmt Erfurt als Oberzentrum in dem zentrale Einzelhandelsfunktionen weiterentwickelt werden sollen. In Oberzentren ist die Ansiedlung, Erweiterung und wesentliche Änderung von Einzelhandelsgroßprojekten gemäß dem Konzentrationsgebot zulässig. Diese Einzelhandelsgroßprojekte sollen sich in das zentralörtliche Versorgungssystem einfügen (Kongruenzgebot). Die verbrauchernahe Versorgung im Versorgungsbereich und die Funktionsfähigkeit anderer Orte sollen dadurch nicht oder nicht wesentlich beeinträchtigt werden (Beeinträchtigungsverbot).

Der Planstandort ist auf Grund der Nachbarschaftsnutzungen Verkehrsinfrastruktur, gewerbliche Nutzungen, und Landwirtschaftsflächen als städtebaulich nicht integrierter Standort einzustufen, trotz einzelner Wohngebäude unmittelbar nördlich der Straße Am Tonberg. Da das Planvorhaben jedoch keine zentrenrelevanten Kernsortimente aufweist, ist das Integrationsgebot nicht von Belang.<sup>2</sup>

Das Regionale Einzelhandelskonzept Mittelthüringen (REHK) trifft folgende Aussagen: Das Oberzentrum Erfurt nimmt eine überregionale Versorgungsfunktion wahr; dies soll sich in Struktur und Vielfalt des Einzelhandelsangebots ausdrücken. Die bestehenden Versorgungsstrukturen sind unter Berücksichtigung der Versorgungsaufgabe maßstabsgerecht zu entwickeln. Die Erhaltung und Stärkung der Zentren hinsichtlich ihrer Versorgungsfunktion und ihrer Funktionsfähigkeit wird als wesentlicher Aspekt der zukünftigen Einzelhandelsentwicklung in Mittelthüringen gesehen.

Mit der Erstellung einer städtebaulichen Verträglichkeitsstudie für einen Bau- und Gartenmarkt wurde das Vorhaben in Bezug auf die Ziele der Raumordnung und Landesplanung überprüft. Im Ergebnis sind das Kongruenzgebot und Beeinträchtigungsgebot eingehalten. Das Integrationsgebot des nicht zentrenrelevanten Kernsortiments nicht von Belang. In Bezug auf die Empfehlungen des REHK wird ein Moderationsverfahren anberaumt. "Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass das Planvorhaben mit der Matrix zur räumlichen Einzelhandelsentwicklung und deren textlichen Ausführungen des Regionalen Einzelhandelskonzeptes Mittelthüringen vereinbar ist".<sup>3</sup>

Die genannten Erfordernisse wurden in die bauleitplanerische Abwägung mit entsprechendem Gewicht eingestellt und berücksichtigt.

#### 1.4.2 Flächennutzungsplan

Die Stadt Erfurt verfügt über einen Flächennutzungsplan (FNP), wirksam mit Bekanntmachung vom 27.05.2006 im Amtsblatt Nr. 11/2006, neu bekannt gemacht am 14.07.2017 im Amtsblatt Nr. 12/2017, zuletzt geändert durch die FNP-Änderungen Nr. 38 und Nr. 40, wirksam mit Veröffentlichung vom 21.08.2020 im Amtsblatt Nr. 15/2020.

---

<sup>2</sup> siehe auch: Städtebauliche Verträglichkeitsstudie für die Festsetzung eines Sondergebietes Einzelhandel für einen großflächigen Bau- und Gartenmarkt in Erfurt vom 26.10.2020 als Anlage der Begründung.

<sup>3</sup> ebd., S. 67

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind im Flächennutzungsplan als gewerbliche Bauflächen und Grünflächen dargestellt.

Für die Flächen des Bau- und Gartenmarktes wird mit dem Bebauungsplan ein sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO für großflächigen Einzelhandel festgesetzt. Damit wäre der Bebauungsplan nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Im sogenannten Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB wird der Flächennutzungsplan für die Sondergebietsfläche geändert.



Abbildung 1: Auszug aus dem Flächennutzungsplan, Stand 21.08.2020

### 1.4.3 Gewerbeflächenentwicklungskonzept und ISEK 2030

Das Gewerbeflächenentwicklungskonzept 2030 für die Landeshauptstadt Erfurt wurde zur Prüfung des Bedarfs an Gewerbeflächen und den Perspektiven für vorhandene Standorte im Stadtgebiet erstellt. Es diente als Input für die Fortschreibung des Integrierten Stadtentwicklungskonzepts ISEK Erfurt 2030.

Die Konzepte stellen den Geltungsbereich als eine Arrondierung der gewerblich genutzten Achse entlang der Weimarischen Straße dar. Zum Zeitpunkt der Erstellung war die zukünftige Nutzung und die Änderung der Planungsziele zu einer teilweisen Nutzung als Sondergebiet Bau- und Gartenmarkt jedoch noch nicht festgelegt.

## 1.5 Allgemeine Planungsziele

Mit dem Bebauungsplan werden folgende Planungsziele angestrebt:

- Festsetzung eines Sondergebietes Einzelhandel für einen Bau- und Gartenmarkt mit einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 17.500 m<sup>2</sup> und einem Anteil von zentrenrelevanten Sortimenten von maximal 680 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche
- Festsetzung von Gewerbegebietsflächen ausschließlich für dienstleistende und produzierende Gewerbebetriebe auf den verbleibenden Bauflächen
- Ausschluss von zentrenrelevantem Einzelhandel, Vergnügungsstätten, Schank- und Speisewirtschaften, Beherbergungsstätten in den Gewerbegebieten
- Bewältigung der Konflikte mit der benachbarten Wohnbebauung Am Tonberg
- Schaffung von Grünzäsuren zur visuellen Abschirmung nach Norden zur Wohnbebauung Am Tonberg und in Richtung Osten zur Ostumfahrung Konrad-Adenauer-Straße
- Anbindung an das Haupterschließungsnetz vom Knotenpunkt Weimarische Straße über einen Anschluss an die Straße "An der Henne"

## 1.6 Bestandsdarstellung

### 1.6.1 Lage des Geltungsbereichs

Das Plangebiet liegt ca. 4 km in östlicher Richtung vom Erfurter Zentrum entfernt. Es liegt an der nord-westlichen Gemarkungsgrenze Linderbachs und wird im Westen durch die Flur 13 der Stadt Erfurt begrenzt. Die Konrad-Adenauer-Straße trennt das Plangebiet von der Ortslage Linderbach.



Abbildung 2: Lage des Plangebietes (Digitales Orthophoto, 2021)

Westlich und südlich befinden sich Gewerbegebiete mit kleineren und mittleren Unternehmen, und im Norden begrenzt die Straße "Am Tonberg" mit Einfamilienhäusern und der dahinterliegenden ICE Bahntrasse Erfurt- Leipzig/ Halle das Plangebiet.

### **1.6.2 Eigentumsverhältnisse/ aktuelle Nutzung**

Das Bebauungsplangebiet schließt die Flurstücke Gemarkung Linderbach, Flur 3, 109/4, 111/5, 112/2, 113/3 tlw., 113/4, 113/6, 114/2, 115/2, 401/2 ein, die sich im Eigentum des Erschließungsträgers befinden. Über die Flurstücke Gemarkung Linderbach, Flur 3, 508, 509, 510, 511, 512 und 513 tlw. bestehen Erbbaurechtsverträge.

Die Flurstücke werden derzeit landwirtschaftlich genutzt.

Die Flurstücke Gemarkung Linderbach, Flur 3, 91/6 tlw., 109/1 tlw., 109/3, 110 tlw., 111/1 tlw., 111/3 tlw., 111/4 tlw. und 112/1 tlw. sind Teile des öffentlichen Straßengrundstücks im Eigentum der Landeshauptstadt Erfurt

Dem Geltungsbereich werden externe Ausgleichsflächen aus dem Bebauungsplan LOV540 "Behördenzentrum Am Steigerwald - Neue Landschaften den Baugebieten "zugeordnet". Hierbei handelt es sich um Flächen des Flurstückes 1/10, Flur 9, Gemarkung Erfurt-Süd. Die Details der Ausgleichsmaßnahmen sind in Abstimmung mit dem Umwelt- und Naturschutzamt vertraglich zwischen den Vorhabenträgern und den Eigentümern der Ausgleichsflächen geregelt.

### **1.6.3 Erschließung**

#### Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet liegt in Ost- West- Richtung an der Schnittstelle zwischen der Weimarischen Straße, von Weimar in Richtung Erfurt Zentrum, und in Süd- Nord-Richtung an der Erfurter Osttangente (Konrad-Adenauer-Straße) zur Autobahn A71 von Sangerhausen nach Schweinfurt. Die Weimarische Straße führt dann, als Bundesstraße B7, über die Landesstraße L1056 zur A4 Frankfurt - Dresden.

Der Knotenpunkt Weimarische Straße / An der Henne ist bereits ausgebaut, so dass eine leistungsfähige Anbindung für den Individualverkehr (IV) gewährleistet ist.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über einen Anschluss an die Straße "An der Henne" und ist hierüber unmittelbar an das Hauptstraßennetz angebunden. Der Knotenpunkt Weimarische Straße / An der Henne ist bereits ausgebaut, dass eine leistungsfähige Anbindung gewährleistet ist. Im Zuge des Straßenbaus der Planstraße ist jedoch eine weitere Ertüchtigung vorgesehen um eine zusätzliche Spur, sowie einen Fußweg aufzunehmen. Aus diesem Grund wurde das Plangebiet um Teile der Straße "An der Henne" erweitert.

Das Plangebiet ist über die Stadtbusse 51 (Möbisburg - Hochheim- Erfurt- Linderbach- Windischholzhausen), 52 (Erfurt - Linderbach- Niederrimmern) und 234 Erfurt- Linderbach - Mönchenholzhausen sowie den Regionalbus 153 (Erfurt- Linderbach-Klettbach) mit öffentlichen Verkehrsmitteln erreichbar.

Das Plangebiet ist mit einem gemeinsamen Geh- und Radweg entlang der Weimarischen Straße an das Radwegenetz der Landeshauptstadt Erfurt angebunden.

Zusätzlich ist eine weitere Zufahrt zum Sondergebiet Bau- und Gartenmarkt geplant, um die Erreichbarkeit des Bau- und Gartenmarktes zu verbessern. Hierzu ist die Planung einer

Rechtsabbiegespur notwendig. Die verkehrstechnischen Planungen zur Ergänzung der äußeren Erschließung werden im Nachgang des Bebauungsplanverfahrens erfolgen.

### Technische Erschließung

Das Plangebiet ist weitestgehend unerschlossen.

In der Weimarischen Straße und der Straße "An der Henne" verlaufen angrenzend an das Plangebiet keine Anlagen der Trinkwasserversorgung.

Anlagen der Trinkwasserversorgung sind in der Straße "Am Tonberg" vorhanden. Aufgrund der hydraulischen Bedingungen in der Straße "Am Tonberg" (WT 100 GG) können jedoch nur mit zusätzlichem Erweiterungsaufwand Grundstücksanschlüsse hergestellt werden. Eine direkte wasserversorgungstechnische Erschließung kann lt. Thüringer Wasser GmbH nur über eine Versorgungsleitung in der Weimarischen Straße erfolgen.

Schmutzwasserableitung und Regenwasserableitung liegen in der Straße "An der Henne" an. Zur Regenwasserableitung wird zusätzlich ein Regenrückhaltebecken erforderlich.

Leitungsbestände der Elektroversorgung liegen in der Straße "An der Henne" im westlichen Straßenrand (Gehweg) und auf der nördlichen Seite der Weimarischen Straße.

Der Standort ist mit Gas (Erdgas H) über die Straße "An der Henne" erschlossen.

### **1.6.4 Umweltsituation**

Das Plangebiet wird im Wesentlichen ackerbaulich genutzt. Der östliche und nördliche Rand weist lineare und kleinflächige Gehölzstrukturen auf. Das den Geltungsbereich umgebende Landschaftsbild ist hauptsächlich durch Gewerbebauten und Verkehrsflächen städtisch, gewerblich geprägt. Auf Grund der inselhaften Lage zwischen den beiden Hauptverkehrsstraßen Konrad-Adenauer-Straße und Weimarische Straße im Osten und Süden, der Bahnlinie im Norden und der bereits vorhandenen gewerblichen Nutzung im Westen ist dem Gebiet keine besondere Freiraumqualität beizumessen. Ebenso sind innerhalb des Gebietes keine höherwertigen Biotope bekannt. Gleichwohl stellt die geplante gewerbliche Nutzung einen Eingriff dar, der entsprechend den naturschutzrechtlichen Bestimmungen auszugleichen ist.

Im Rahmen des Verfahrens wurde ein Grünordnungsplan mit Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung und Festsetzung von Ausgleichsflächen und ein Umweltbericht erstellt.

### Artenschutz

Für das Bauleitplanverfahren wurde ein Faunistisches Gutachten erstellt. Im Ergebnis kann ein Vorkommen von Feldhamstern ausgeschlossen werden. Demnach sind aktuell keine artenschutzrechtlichen Konflikte nach § 44 BNatSchG zu erwarten. Laut Einschätzung der Gutachter kann eine erneute Zuwanderung ausgeschlossen werden, da die Fläche isoliert liegt und von stark frequentierten Verkehrsstraßen umschlossen ist.

Die Beobachtungen von Brutvögeln lassen Rückschlüsse zu, dass der Bereich Siedlung Am Tonberg und die Bahnlinie für den Vogelzug im Frühjahr von Bedeutung sind.

Der Planungsraum besitzt somit Funktionen als Lebensraum für besonders geschützte Vogelarten, weswegen in den Hinweisen Empfehlungen erfolgten. Zum Teil kann die Funktion als Lebensraum durch Festsetzungen für Bepflanzungen/ Maßnahmenflächen im Bebauungsplan aufgefangen und unterstützt werden.

Unmittelbare Festsetzungen zu Nisthilfen wurden für den Bebauungsplan nicht getroffen, da diese Maßnahmen nach § 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB nicht festsetzbar sind. Hier kann nur im Baugenehmigungsverfahren Einfluss genommen werden.

Der Vogelzug in West-Ostrichtung entlang der Siedlung Am Tonberg und der Bahnlinie wird insbesondere unterstützt durch die Entwicklung der Streuobstwiese und den geplanten Gehölzstrukturen.

Für das zukünftige Gewerbegebiet selbst ist eine Neuansiedlung von gebäudebewohnenden Arten, wie Hausrotschwanz, Amsel, Haussperling, Mauersegler, Mehlschwalbe, Rotkehlchen sowie weiteren Arten zu prognostizieren. Eine Begrünung mit Gehölzen innerhalb der Baufelder sowie die Anbringung von Nisthilfen für Halbhöhlenbüter (20 Stück), Mehlschwalbe (5 x 2 Stück), Mauersegler (6 Stück) und Turmfalke (2 Stück) wird als unterstützende Maßnahme empfohlen.

### Lärmeinwirkungen

Ausgangslage ist eine Lärm vorbelastete Umgebung durch die Bahn im Norden, die Ostumfahrung im Osten, die Weimarerische Straße (B7) im Süden und Gewerbe im Westen.

Die Flächen des Geltungsbereichs liegen an der ICE Bahntrasse Erfurt- Leipzig/ Halle. Es sind hiervon keine störenden Lärmeinwirkungen für das Gewerbegebiet zu erwarten.

Jedoch die nördlich des Plangebietes an der Straße "Am Tonberg" liegenden Einfamilienhäuser genießen einen Schutzanspruch und sind vor Lärmeinwirkungen durch das hinzutretende Gewerbe zu schützen. Hierzu wurde die Erstellung einer schalltechnischen Untersuchung zur Festsetzung von Emissionskontingenten notwendig. Die Ergebnisse mündeten in textliche Festsetzungen zum Lärmschutz.

### Altlasten

Innerhalb der Flächen des Plangebietes sind keine Altlasten oder Kampfmittel bekannt.

Aus der historischen Recherche sind keine Nutzungen bekannt geworden, die einen Altlastenverdacht bzw. schädliche Bodenveränderungen hinsichtlich Schadstoffbelastung begründet hätten.

### Klima

Das Plangebiet liegt in einer Klimaschutzzone 2. Ordnung. Bei der Planung ist daher auf eine möglichst geringe Versiegelung und geringe Gebäudehöhen zu achten, damit die Kaltluftströmungen in Richtung Innenstadt nicht beeinträchtigt werden. Daher wurden die Gebäudehöhen auf 15 m OK Gebäudehöhe für das Sondergebiet SOBGM und das Gewerbegebiet GE2 und auf 14 m OK Gebäudehöhe für das Gewerbegebiet GE1 beschränkt.

## 2 Begründung der textlichen Festsetzungen

### Teil B i. V. m. Teil A der Planzeichnung

#### 2.1 Art der baulichen Nutzung

Die Baugebiete im Geltungsbereich werden den allgemeinen Zielen des Bebauungsplanes folgend als Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO und sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauNVO entwickelt.

#### Gewerbegebiete GE 1 und GE 2

##### Zeichnerische Festsetzung i. V. m. textlicher Festsetzung 1.1: Gewerbegebiete GE 1 und GE 2

Das planerische Konzept der Landeshauptstadt Erfurt für die Gewerbegebiete GE 1 und GE 2 sieht die Bereitstellung von Flächen für Gewerbebetriebe im engeren Sinne (produzierendes und dienstleistendes Gewerbe) vor. Um diesen Gewerbebetrieben die entsprechenden Entfaltungsmöglichkeiten zu sichern, sollen solche Nutzungen z. T. nur ausnahmsweise zugelassen oder z. T. gänzlich ausgeschlossen werden, die aufgrund Ihrer höheren Wertschöpfung derartige Gewerbebetriebe verdrängen oder die allein aufgrund ihrer Zulässigkeit zu Bodenwertsteigerungen führen können und eine Ansiedlung dieser Gewerbebetriebe erschweren.

Dazu gehören insbesondere Vergnügungsstätten und Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten, aber auch die Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie Schank- und Speisewirtschaften als Unterart der Gewerbebetriebe aller Art.

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 allgemeinen Zweckbestimmung des Baugebietes gewahrt bleibt und/oder städtebauliche Gründe dies rechtfertigen:

Im Übrigen eröffnet § 1 Abs. 4 Satz 2 BauNVO die Möglichkeit der Gliederung mehrerer Gewerbegebiete im Gemeindegebiet untereinander, wovon in diesem Gewerbegebiet Gebrauch gemacht wird. Durch Festsetzungen nach § 1 Abs. 5 BauNVO werden im Wege einer horizontalen Gliederung bestimmte Nutzungen ausgeschlossen oder für ausnahmsweise zulässig erklärt.

##### Ausschluss von zentrenrelevanten Einzelhandel Festsetzung 1.1.1

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 auszuschließen. Es begründet sich im Gewerbeflächenkonzept 2030 der Stadt Erfurt, die Gewerbegebiete von nicht gewerblichen Nutzungen freizuhalten. Das Gewerbegebiet am Tonberg sollte möglichst handwerksorientierte und kleingewerblicher Nutzung vorbehalten bleiben, Freizeitgewerbe, Gastronomie & Einzelhandel sollte ausgeschlossen bleiben.<sup>4</sup>

Durch Festsetzung 1.1.1. werden nach § 1 Abs. 5 BauNVO in Verbindung mit einer Feindifferenzierung nach § 1 Abs. 9 BauNVO solche Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen, die zentrenrelevante Sortimente führen.

---

<sup>4</sup> DS 2716/15, Gewerbeflächenentwicklungskonzept 2030 für die Landeshauptstadt Erfurt, S. 151f.

Die Zweckbestimmung eines Gewerbegebietes wird durch den teilweisen 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>5</sup>.

Die Lage des Plangebiets an der Weimarischen Straße wird durch mehrere Ansiedlungen von Autohäusern, Kfz-Werkstätten und weiteren KFZ-orientierten Gewerbebetrieben vorgeprägt. Im Zuge von Betriebserweiterungen werden von, im Stadtgebiet ansässigen Firmen, vermehrt Flächen für Servicebetriebe in Verbindung mit Einzelhandel mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten gesucht. Dieser Nachfrage soll im Plangebiet Rechnung getragen werden.

Der gezielte Ausschluss von zentrenrelevanten Sortimenten erfolgt mit dem Ziel des Schutzes der zentralen Bereiche insgesamt und insbesondere um die Attraktivität der Innenstadt bzw. der zentralen Versorgungsbereiche zu erhalten und zu stärken sowie eine verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung abzusichern. Dieses ist nach der Rechtsprechung ein legitimes städtebauliches Ziel.

Nach § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB ist bei der Aufstellung der Bebauungspläne die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche zu berücksichtigen. Demnach werden im Geltungsbereich solche Sortimente ausgeschlossen werden, die nachweislich nach den spezifischen örtlichen Gegebenheiten in der Landeshauptstadt Erfurt für die Erhaltung und Entwicklung der faktischen zentralen Versorgungsbereiche von Bedeutung sind. Eines Nachweises von schädlichen Auswirkungen auf den Einzelhandelsbestand in der Innenstadt bedarf es aufgrund der über den einfachen Schutzzweck hinausgehenden Zielsetzung nicht.<sup>6</sup>

Zusätzlich ist das, durch den Stadtrat beschlossene, Einzelhandels- und Zentrenkonzept, in der Fassung der Fortschreibung 2017 (Drucksache Nr. 0705/1), zuletzt geändert durch DS 0705/19 beachtlich. Es handelt sich um ein städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB, das bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zu berücksichtigen ist.

Mit dem Ausschluss der zentren- und nahversorgungsrelevanten Kernsortimente wird dem städtebaulichen Erhaltung und Entwicklung der im Konzept definierten zentralen Versorgungsbereiche und der Altstadt als Hauptzentrum verfolgt. Die Attraktivität des Erfurter Stadtzentrums erwächst aus der Kombination einer historischen Stadtstruktur mit hoher Aufenthaltsqualität, kulturellen und gastronomischen Angeboten mit einer reich strukturierten Einzelhandelslandschaft. Der Schutz der zentralen Versorgungsbereiche dient der wohnungsnahen Versorgung der Bevölkerung mit Waren des täglichen Bedarfs.

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Landeshauptstadt Erfurt definiert, nach ortsspezifischer und individueller Betrachtung der vorhanden Sortimente, die ortsspezifischer Sortimentsliste, die in den textlichen Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplans zur Definition der nicht-zentrenrelevanten Kernsortimente dargestellt werden. 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.

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Landeshauptstadt Erfurt in der Fassung der Fortschreibung 2017 liegt darüber hinaus seit der ortsüblichen Bekanntmachung vom 17.05.2019 im Amtsblatt Nr. 9 zu jedermanns Einsichtnahme an dem Ort bereit, an dem die öffentlichen

---

<sup>5</sup> Urteil BVerwG 4. Senat, 4 BN 15/99 vom 11.05.1999

<sup>6</sup> Ulrich Kuschnerus, Olaf Bischopink, Alexander Wirth, Der standortgerechte Einzelhandel, 2. Aufl. Rn 495 ff

Auslegungen von Bebauungsplänen stattfinden und an dem nach Ersatzbekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB Bebauungspläne zu jedermanns Einsichtnahme bereit gehalten werden.

Erfurter Sortimentsliste

Die Erfurter Sortimentsliste ist Bestandteil des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Erfurt, Fortschreibung mit Fassung 2017 am 10.04.2019 beschlossen (Drucksache Nr. 1772/17) und ortsüblich bekanntgemacht am 17.05.2019 mit dem Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt Nr. 9 erarbeitet durch das Büro Junker & Kruse, Stadtforschung und Planung, Dortmund. Sie ist einsehbar und erwerbbar im Bauinformationsbüro der Stadtverwaltung der Landeshauptstadt Erfurt, Warsbergstraße 1, 99092 Erfurt. Die hier dargestellte Liste dient ausschließlich der Vorabinformation.

Zentrenrelevante Sortimente	
Nahversorgungsrelevante Sortimente	
Apothekenwaren Schnittblumen Drogeriewaren	Getränke Nahrungs- und Genussmittel Zeitungen / Zeitschriften
(Sonstige) zentrenrelevante Sortimente	
Anglerartikel Augenoptik Bastel-, und Künstlerartikel Bekleidung Bücher Campingartikel Computer und Zubehör Elektrokleingeräte Elektronik und Multimedia Fahrräder und technisches Zubehör Fotoapparate, Digitalkameras und Zubehör Glas / Porzellan / Keramik Handarbeitsbedarf / Kurzwaren / Meterware Stoffe / Wolle Haushaltswaren Heimtextilien, Dekostoffe, Haus- und Tischwäsche	Hörgeräte Jagdartikel, Waffen und Zubehör Kunstgewerbe, Bilder, Bilderrahmen Lederwaren / Taschen / Koffer / Regenschirme Medizinische und orthopädische Artikel Musikinstrumente und Zubehör Papier, Büroartikel, Schreibwaren Parfümerie- und Kosmetikartikel Sammlerbriefmarken und -münzen Schuhe Spielwaren Sportartikel / -kleingeräte Sportbekleidung Sportschuhe Uhren / Schmuck
Alle anderen Sortimente gelten als nicht-zentrenrelevant:	
Beispiele für nicht-zentrenrelevante Sortimente:	
Bauelemente, Baustoffe <sup>6</sup> Baumarktspezifisches Sortiment Bettwaren / Matratzen <sup>7</sup> Büromaschinen <sup>14</sup> Elektrogroßgeräte <sup>15</sup> Erotikartikel Gartenartikel / -geräte <sup>9</sup> Kajaks, Boote und Zubehör	Kfz- und Motorradhandel Kinderwagen Lampen und Leuchten, Leuchtmittel Möbel <sup>12</sup> Pflanzen / Samen Rollläden / Markisen Reitartikel (ohne Bekleidung und Schuhe) Sportgroßgeräte <sup>13</sup>

Kamine / Kachelöfen / Heizungen Kfz-, Caravan- und Motorradzubehör10, 11, Motorradbekleidung	Teppiche (Einzel- und Rollware), Bodenbeläge Zoologische Artikel, Heimtierfutter, Hygieneartikel für Heim- und Kleintiere, lebende Tiere
--	---

#### Ausnahme für Annexhandel Festsetzung 1.1.2

Da besondere städtebauliche Gründe dies rechtfertigen, werden durch die Festsetzung 1.1.1 zukünftig grundsätzlich alle Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten ausgeschlossen. Im Rahmen einer ausnahmsweisen Zulässigkeit sollen im Zusammenhang mit Handwerks- oder Gewerbebetrieben untergeordnete Verkaufsflächen gem. Festsetzung 1.1.2 zugelassen werden.

Diese Ausnahmereglung für den so genannten untergeordneten Annexhandel hat sich in der sozialen und ökonomischen Realität etabliert. Das Merkmal der untergeordneten Verkaufsfläche fußt auf den Begriff der Unterordnung des § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO. Die angebotenen Waren müssen einen Sachbezug zu der Hauptgewerbetätigkeit auf dem Betriebsgrundstück vorweisen können, so dass sie ein bloßes „Anhängsel der Hauptnutzung“ sind, die Hauptnutzung also ihre prägende Wirkung verbleibt.

#### Ausschluss von Beherbergungsbetrieben Festsetzung 1.1.3

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 Ferienzimmer städtebaulich aufgrund der allgemeinen planerischen Konzeption für das Gewerbegebiet, wie oben beschrieben, nicht erwünscht ist und anderen geeigneten Bereichen der Stadt vorbehalten bleiben soll.

#### Ausschluss von Schank- und Speisewirtschaften Festsetzung 1.1.4

Der Ausschluss erfolgt mit dem Ziel des Schutzes der zentralen Bereiche insgesamt und insbesondere, um die Attraktivität der Innenstadt und der weiteren zentralen 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.

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. Die gastronomische Vielfalt in der Innenstadt ist ein notwendiges Element im Wechselspiel von touristischen Attraktionen, Einzelhandel und dem Ruhe- und Freizeitbedürfnis der Besucher der Landeshauptstadt Erfurt und der eigenen Bevölkerung.

In der näheren Umgebung des Plangebietes befinden sich bereits diverse Kfz-affine Gastronomie (Drive-Inns) bzw. Betriebe der sog. Erlebnisgastronomie. Durch weitere Ansiedlungen gastronomischer Einrichtungen kann die Zentralität der Altstadt in puncto Gastronomie geschwächt werden, weswegen weitere gastronomische Betriebe im Geltungsbereich des Bebauungsplanes LIN587, auf solche zusätzlichen gastronomischen Betriebe beschränkt werden, die der Gebietsversorgung dienen und keinen Konkurrenzdruck auf die Innenstadt ausüben.

Mittels Einzelfallprüfung wird geprüft, inwieweit die Voraussetzungen für die Erteilung der genannten Ausnahmen gegeben sind.

#### Ausschluss von Bordellen Festsetzung 1.1.5

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 in den angrenzenden Wohngebieten führen können.

#### Ausschluss von Photovoltaikanlagen Festsetzung 1.1.6

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.

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. Diese sind unter anderem in der gesamtstädtischen Untersuchung "Ermittlung geeigneter Brachflächen für eine Freiflächen-PV-Nutzung in Erfurt" unter der Federführung des Umwelt- und Naturschutzamtes erfasst.

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.

#### Ausschluss und Ausnahme für Tankstellen Festsetzung 1.1.7

Aus schon genannten städtebaulichen Gründen zur Charakteristik der Gewerbeflächen und um eine städtebauliche Häufung zu vermeiden, werden die allgemein zulässigen Tankstellen mit Ausnahmeverbehalt im Gewerbegebiet GE 2 festgesetzt.

Aufgrund der Größe des Plangebietes wäre bei mehr als einer Tankstelle der Gebietszweck, kleinere und mittlere Gewerbebetriebe anzusiedeln, gefährdet. Darüber hinaus ist bereits eine Vielzahl von Tankstellen in den angrenzenden Plangebieten entlang der Weimarischen Straße vorhanden.

Ein weiterer Ausschlussgrund für Tankstellen im GE 1 ist die gegenüberliegende schutzwürdige Wohnbebauung an der Henne.

#### Ausschluss von Vergnügungsstätten Festsetzung 1.1.8

Gem. § 1 Abs. 9 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 6 BauNVO werden Festsetzungen getroffen, dass einzelne Ausnahmen, die in den Baugebieten nach den §§ 2 bis 9 und 13 BauNVO vorgesehen sind, nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden.

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.

## **Sondergebiet SO-BGM**

### Zeichnerische Festsetzung i. V. m. textlicher Festsetzung 1.2.1: sonstiges Sondergebiet Bau- und Gartenmarkt

Das sonstige Sondergebiet Bau- und Gartenmarkt dient der Unterbringung von Bau- und Gartenfachmärkten. Gemäß der Festsetzung 1.2.1 sind Bau- und Gartenfachmärkte mit Stellplatzanlage und Anlieferung, sowie Verkaufsräumen und betrieblichen Werkstätten, z. B. eine Holzwerkstatt für den Zuschnitt des zum Verkauf stehenden Holzes, zulässig. Weiterhin sind Lager-, Verwaltungs-, Sozial- und Technikräume, sowie weitere Nebenräume innerhalb des Sondergebiets zulässig, die dem Bau- und Gartenmarkt zuzuordnen sind.

Der geplante Bau- und Gartenmarkt ist ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb von dem Auswirkungen auf die Raumordnung und Landesplanung, sowie die städtebauliche Entwicklung, im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO zu erwarten sind. Die Festsetzung eines sonstigen Sondergebiets für Großflächigen Einzelhandel (§ 11 Abs. 3 Nr. 2) ist geboten, da sich der zukünftige Standort des Bau- und Gartenmarktes nicht in einem Kerngebiet befindet. Die zukünftige Zweckbestimmung wurde als Bau- und Gartenmarkt festgesetzt, die zulässigen Nutzungen werden mittels Festsetzungen zur Art der Nutzung und differenzierten Regelungen zur Verkaufsfläche, definiert.

### Zulässige Verkaufsflächen Festsetzungen 1.2.2, 1.2.3, 1.2.4 und 1.2.5

Im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO ist für Einzelhandelsbetriebe, die sich nach Art, Lage oder Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken können, ab einer Regelvermutungsgrenze von ca. 1.200 m<sup>2</sup> Geschossfläche die Großflächigkeit anzunehmen und die Festsetzung eines Sondergebietes erforderlich.

Zur Sicherstellung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung und der städtebaulichen Entwicklung wurde eine städtebauliche Verträglichkeitsstudie für die Festsetzung eines Bau- und Gartenfachmarktes mit einer Gesamtverkaufsfläche von 17.498 m<sup>2</sup> durchgeführt.<sup>7</sup>

Das Gutachten kommt zum Ergebnis, dass wesentliche Beeinträchtigungen der Funktionsfähigkeit anderer Orte oder auf die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung sowie wesentliche Auswirkungen gegen den Bestand durch das Planvorhaben mit hoher Wahrscheinlichkeit nicht zu erwarten sind.

Das Planvorhaben ist mit dem Zielsystem sowie mit der Matrix zur räumlichen Einzelhandelsentwicklung und deren textlichen Ausführungen des Regionalen Einzelhandelskonzeptes Mittelthüringen vereinbar. Zusätzlich wird das gemäß dem Regionalen Einzelhandelskonzept Mittelthüringen vorgesehene Moderationsverfahren durchgeführt.

Für die verträgliche Sortimentsstruktur werden Festsetzungen zu Art und Umfang von Verkaufsflächen, d. h. von sortimentsweisen, maximalen Verkaufsflächenobergrenzen sowie einer Obergrenze für die Gesamtverkaufsfläche, unter Zugrundelegung der Erfurter Sortimentsliste<sup>8</sup> formuliert.

---

<sup>7</sup> siehe Anlage 3.8

<sup>8</sup> siehe auch Festsetzung 1.1.1

Die zulässige Verkaufsfläche wird durch die textliche Festsetzung 1.2.2 auf 17.498 m<sup>2</sup> begrenzt. Die Mindestverkaufsfläche der zulässigen Bau- und Gartenmärkte wird mit 15.000 m<sup>2</sup> festgesetzt. Damit wird das städtebauliche Ziel gestützt, einen großen Bau- und Gartenmarkt an dieser Stelle unterzubringen. Für Bau- und Gartenmärkte mit Verkaufsflächen unter 15.000 m<sup>2</sup> Vkfl. standen laut Alternativenprüfung andere Flächen zur Verfügung. Die Entscheidung für den Standort fiel auf Grund der hohen Flächenverfügbarkeit für einen großen Baumarkt mit Drive-In. Diese Entscheidung traf der Stadtrat mit der Änderung des Aufstellungsbeschlusses zu vorliegendem Bebauungsplan.

Die festgesetzten maximalen Verkaufsflächen für zentrenrelevante Sortimente je Bau- und Gartenmarkt dienen dem Schutz der zentralen Versorgungsbereiche Hauptzentrum Altstadt und Nebenzentrum Magdeburger Allee. Die zulässige Verkaufsfläche nahversorgungsrelevanter und sonstiger zentrenrelevanter Sortimente beträgt, in Summe rund 680 m<sup>2</sup>, deutlich weniger als 10 % der geplanten Gesamtverkaufsfläche des geplanten Bau- und Gartenmarktes .

Die Festsetzung 1.2.3 dient der Differenzierung der Verkaufsflächenstruktur, die Tabellen benennen die maximal möglichen Verkaufsflächen für die einzelnen Sortimente je Bau- und Gartenmarkt. Vor dem Hintergrund saisonaler wie auch langfristiger Veränderungen und Anpassungen der Sortimentsstruktur wurden die im Konzept der Fa. BAUHAUS enthaltenen Verkaufsflächen in der städtebauliche Verträglichkeitsstudie einem Flexibilisierungsansatz +/- 20 % - versehen. Die daraus resultierenden maximalen Verkaufsflächen der einzelnen Sortimente sind in der Festsetzung dargestellt.

Ein starres Sortimentskonzept ohne Flexibilisierungsansatz würde letztlich nicht den Anforderungen an einen zukunftsfähigen B-Plan entsprechen. Trotz dieses Flexibilisierungsansatzes darf jedoch weder die Gesamtverkaufsfläche des geplanten Bau- und Gartenmarktes von 17.498 m<sup>2</sup> noch die Verkaufsfläche zentrenrelevanter Sortimente insgesamt von 680 m<sup>2</sup> überschritten werden.

#### Zulässige Schank- und Speisewirtschaft Festsetzung 1.2.6

Als zulässige Nebennutzung wird eine im Eingangsbereich des Baumarkts integrierte Verkaufsstelle für Backwaren mit Café/Bistro bis zu einer maximalen Bruttogeschossfläche von 200 m<sup>2</sup> einschließlich Nebenflächen möglich sein. Diese Nutzung ist regelmäßig in Vorbereichen eines Bau- und Gartenmarkts anzutreffen und mit der Hauptnutzung zu vereinbaren.

### **Lärmkontingentierung, Festsetzungen zum Schallschutz**

#### Textliche Festsetzungen 1.3

Um ein konfliktfreies Nebeneinander von Gewerbe und schutzbedürftigen Nutzungen zu gewährleisten werden die ausgehenden Geräuschemissionen innerhalb des Geltungsbereiches eingeschränkt festgesetzt bzw. kontingentiert.

Die Gewerbegebiete GE 1 und GE 2 und das Sondergebiet SO-BGM werden künftig hinsichtlich der zulässigen Geräuschemissionen eingeschränkt festgesetzt. Zu diesem Zweck werden die Gebiete gem. § 1 (4) Nr. 2 BauNVO nach den Emissionseigenschaften von Betrieben und Anlagen gegliedert. Damit ist eine konfliktfreie Nutzung der Gewerbe- und Sondergebietsflächen in Nachbarschaft zu den vorhandenen schutzbedürftigen Gebieten (insbesondere der Wohnbauflächen) gewährleistet.

Es werden maximal zulässige Emissionskontingente LEK in dB(A) für die gewerblich genutzten Flächen festgesetzt, deren Einhaltung im bau- bzw. immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren von der Genehmigungsbehörde überprüft und in Bau- bzw. Betriebsge-

nehmigungen aufgenommen werden. Der Nachweis über die Zulässigkeit von Vorhaben ist auf Grundlage von Formel 6 oder Formel 7 in Abschnitt 5 der DIN 45691:2006-12 Geräuschkontingentierung zu führen.

So kann gewährleistet werden, dass auch im Zusammenwirken aller Geräuschemittenten keine schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche an schützenswerter Bebauung eintreten werden.

Im Verfahren zum Bebauungsplan wurde eine Schallimmissionsprognose Stand 19.08.2020, Anlage 3.8) erarbeitet. Die Festsetzungen zum Schallschutz dienen den Schutzanforderungen der nördlich angrenzenden Wohnbebauung und der sonstige Umgebung des Plangebietes.

Gemäß Festsetzung 1.3.1 sind innerhalb des Geltungsbereichs nur Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die folgend aufgeführten Emissionskontingente nach DIN 45691: 2006-12 Geräuschkontingentierung weder am Tag (06:00 Uhr bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 Uhr bis 06:00 Uhr) überschreiten.

Fläche	Emissionskontingente LEK in dB(A)	
	Tag	Nacht
GE 1	60	43
GE 2	62	48
SO	61	45

Für die im Bebauungsplan textlich und zeichnerisch festgesetzten Richtungssektoren A und B erhöhen sich die Emissionskontingent LEK um die in der Tabelle dargestellten Zusatzkontingente:

Teilfläche	Richtungssektor	Bezugspunkt <u>Rechtswert</u> Hochwert	Zusatzkontingent L <sub>EK,zus,k</sub> in dB(A)	
			Tag	Nacht
GE1	A – 64° bis 244°	4435855,286	5	5
		5649733,862		
GE1	A – 64° bis 244°	4436017,001		
		5649814,449		
GE2	B – 54° bis 234°	4436123,909		
		5649864,358		
SO-BGM	A – 64° bis 244°	4435903,119		
		5649668,905		

Der Bezugspunkt der Kontingentierung für den Richtungssektor sind die Gauss-Krüger-Koordinaten. Die Gradzahl des Sektors steigt im Uhrzeigersinn beginnend bei 0° im geographischen Norden. Der Nachweis über die Zulässigkeit eines Vorhabens ist auf Grundlage von Abschnitt 5, Formel 6 oder Formel 7, DIN 45691:2006-12 Geräuschkontingentierung zu führen.

Durch die Festsetzung der Richtungssektoren in Verbindung mit der Kontingentierung der zulässigen Emissionen wird das Plangebiet gem. § 1 Abs. Nr. 2 BauNVO nach den Eigenschaften von Betrieben und Anlagen gegliedert. Auf diese Weise wird eine verträgliche Nachbarschaft von gewerblichen Nutzungen einerseits und Wohnnutzungen andererseits auf Dauer sichergestellt.

Darüber hinaus wird sichergestellt, dass im Zusammenwirken aller gewerblich genutzten Flächen die schalltechnischen Orientierungswerte an den nächstgelegenen Wohnhäusern der angrenzenden Wohngebiete nicht überschritten werden.

Die Einhaltung der maximal zulässige Emissionskontingente (in dB(A)) für die gewerblich genutzten Flächen wird im bau- bzw. immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren von der Genehmigungsbehörde überprüft und muss in Bau- bzw. Betriebsgenehmigungen aufgenommen werden. So kann langfristig gewährleistet werden, dass auch im Zusammenwirken aller Geräuschemittenten keine schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche an schützenswerter Bebauung eintreten werden.

Die Gliederung des Plangebiets innerhalb der Schallimmissionsschutzprognose resultiert aus der ehemaligen Gliederung des Planungsbüros des Erschließungsträgers. Die Gliederung des Gutachters ist somit nicht als Gliederung vergleichbar mit einem gutachterlichen Ergebnis zu sehen ist, die Unterteilung des Plangebiets in 4 Teilflächen wurde von den Auftraggebern vorgegeben.

Nördlich der Planstraße waren zwei Gewerbegebiete geplant. Im Laufe der Planungen wurden beide Gewerbegebiete, TF 1 und TF 2 in der Schallimmissionsschutzprognose, zu einem Gewerbegebiet (GE 1) zusammengefasst. Aus planerischer Sicht ist die Festsetzung von zwei Teilflächen (TF01 und TF02) im nördlichen Gewerbegebiet (GE 1) nicht notwendig, da der Regelungsinhalt sich nicht unterscheidet.

Die Ergebnisse der Schallimmissionsschutzprognose wurden für das GE 1 zusammengefasst. Die Zusammenfassung ist unkritisch da sich die Festsetzungen zum Schallschutz für beide Teilgebiete gleichen.

Der Bezugspunkt (Rechtswert; Hochwert) für die Teilfläche 2 wurde nicht festgesetzt, da der Bezugspunkt von Teilfläche 1 auch für Teilfläche 2 funktioniert. Der festgesetzte Bezugspunkt ist lediglich ein Punkt auf dem Richtungssektor A, da beide Teilbereiche auf den festgesetzten Richtungssektor A orientieren kann ein beliebiger Bezugspunkt auf dem Sektor innerhalb des Geltungsbereichs des vorliegenden Bebauungsplans genutzt werden.

### **Gebietsübergreifende Lärmkontingentierung**

Die Festsetzung von Emissionskontingenten hat ihre Ermächtigung nach § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO. Das Gewerbegebiet ist nur dann im Sinne der Vorschrift gegliedert, wenn es in einzelne Teilgebiete mit verschiedenen hohen Emissionskontingenten zerlegt wird. Das setzt voraus, dass es im Gewerbegebiet ein Teilgebiet ohne Emissionsbeschränkung oder, was auf dasselbe hinausläuft, ein Teilgebiet geben muss, das mit Emissionskontingenten belegt ist, die jeden nach § 8 und § 9 BauNVO zulässigen Betrieb ermöglichen.

Die Wirksamkeit einer gebietsübergreifenden Gliederung von Gewerbegebieten nach § 1 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ist alternativ zwischen festgesetzten Gewerbegebieten im Gemeindegebiet zulässig. Das setzt allerdings einen darauf gerichteten planerischen Willen der Gemeinde voraus, der in geeigneter Weise, z.B. in seiner Begründung zu dokumentieren ist. (vgl. Urteil BVerwG 4. Senat 07.12.2017 4 CN 7/16)

Eine Gliederung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurde im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung als nicht zweckmäßig verworfen. Der Schutz der schutzwürdigen Nutzungen wird durch die gleichmäßige Lärmkontingentierung in gleicher Weise erzielt.

Aufgrund der Lage im Stadtgebiet zu schutzwürdigen Nutzungen (An der Henne) war es nicht sinnvoll, einen Teilbereich ohne Emissionskontingente festzusetzen und damit in einem Teilbereich ohne Einschränkung jeden nach § 8 und § 9 BauNVO zulässigen Betrieb zu ermöglichen.

Mit dem einheitlich abgesenkten Lärmkontingent kann die angestrebte gewerbliche Nutzung, sowie des Sondergebiets auf allen Flächen gleichmäßig gewährleistet werden, was der städtebaulichen Konzeption der Stadt entspricht.

Es wird deshalb von der Zulässigkeit einer gebietsübergreifenden Gliederung von Gewerbegebieten nach § 1 Abs. 4 Satz 2 BauNVO Gebrauch gemacht.

Mit der Billigung der Begründung des Bebauungsplanes dokumentiert der Stadtrat seinen Willen, eine gebietsübergreifende Gliederung des Bebauungsplanes zu anderen Bebauungsplänen im Stadtgebiet mit Gewerbegebietsfestsetzungen vorzunehmen.

Die Voraussetzungen für eine gebietsübergreifende Gliederung sind gegeben, da in der Landeshauptstadt Erfurt eine Vielzahl von Bebauungsplänen mit Gewerbegebietsfestsetzungen in Kraft getreten ist, die im Sinne der Anforderungen entweder verschiedene hohe Lärmkontingente festsetzen und/oder keine Lärmkontingentierung vornehmen.

Folgende Bebauungspläne im Stadtgebiet sind ohne Lärmkontingentierung:

Gewerbegebiete gem. § 8 BauNVO:

- EFS034 Weimarische Straße Teilgebiet 2
- HOS527 Nordwestlich der Bunsenstraße
- HOS536 Gewerbegebiet Hugo-John-Straße
- HOS597 Gewerbegebiet Schwerborner Straße
- ILV534 Gewerbegebiet nördlich Salinenstraße
- JOV569 Eugen-Richter-Straße und Heckerstieg/Schlachthofstraße
- JOV592 Eugen-Richter-Straße/Ladestraße
- LIA278 Auf der großen Mühle/Hinter den Wänden
- VIE342 und VIE343 Vor den Streichteichen

## **2.2 Maß der baulichen Nutzung**

und der maximalen Höhe (OK max) in der Planzeichnung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die zeichnerischen Festsetzungen der Grundflächenzahl (GRZ) und der maximalen Höhe (OK max) in der Planzeichnung bestimmt.

### **Grundflächenzahl (GRZ)**

Festsetzungen der Grundflächenzahl (GRZ)

Für die Gewerbegebiete GE1 und GE2 und das sonstige Sondergebiet SO-BGM werden mit der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,8 die zulässigen Obergrenzen zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO festgesetzt. Überschreitungen sind durch den § 19 Abs. 4 BauNVO geregelt.

## Höhe der Gebäude

### Festsetzung der maximalen Höhe der Gebäude (OK max) i. V. m. textlicher Festsetzung 2.1

Die Höhe der Gebäude (OK max.) wird für die Gewerbegebiete GE 1 auf max. 14 m, das GE 2 auf max. 15 m und das SO BGM max. 15 m festgesetzt. Die Gebäudehöhe ist aus klimatischen Gründen ist begrenzt. Kaltluftbahnen in die Stadt hinein, die die Stadt mit Frischluft versorgen, würden durch eine höhere Bebauung blockiert.

Die Festsetzung einer Oberkante bezieht sich auf das höchsten das Orts- oder Landschaftsbild noch mit prägende Bauteil (z. B. Attika, Dachfirst, Fahrstuhlschacht, Turmspitze). technische Aufbauten in untergeordneter Dimension (wie Antenne und Schornsteine) können darüber hinausragen.

Als Bezugshöhe der baulichen Anlagen ist die Oberkante der Planstraße A festgesetzt. Diese beginnt an der Henne und ist auf einer Höhe von 230,00 NHN geplant. Die Planstraße A endet innerhalb des Wendekreises auf einer geplanten Höhe von 228,85 NHN.

## 2.3 Bauweise, Baugrenzen und überbaubare Grundstücksfläche

### Zeichnerische Festsetzungen i. V. m. textlicher Festsetzung 3.1

Für das Gewerbegebiet wird eine abweichende Bauweise (a) mit zulässigen Gebäudelängen größer als 50 m festgesetzt, um zeitgemäßen Gewerbebauten und Ihren Flächenansprüchen Rechnung tragen zu können. Der notwendige Grenzabstand ist einzuhalten.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird in der Planzeichnung durch Baugrenzen bestimmt. Die einzelnen Baufelder der Gewerbegebiete GE 1 Und GE 2 sind zur maximalen Flächenausnutzung und -aufteilung großflächig bis auf 5,0 m Abstand zur Straßenbegrenzungslinie an den öffentlichen Verkehrsflächen zugewandten Seiten festgesetzt. Zu den Ausgleichs- und Pflanzflächen werden ausreichende Abstände für die Wurzelentwicklung der zu pflanzenden Bäume geplant.

Innerhalb des SO BGM ist ein Baufeld für den Bau- und Gartenmarkt und eine Fläche für die zugehörigen Stellplätze festgesetzt. Das Baufeld ermöglicht die Verwirklichung des aktuellen Entwurfs zur Errichtung des Bau- und Gartenmarktes.

Das Baufeld liegt so, dass die Stellplatzanlage an der Weimarischen Straße liegt. Das Gebäude bildet den Abschluss des Geltungsbereichs in nord-östlicher Richtung. Ein Teil des zukünftigen Bau- und Gartenmarktes schirmt die Wohnhäuser von der Stellplatzanlage ab.

## 2.4 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

### Zeichnerische Festsetzungen i. V. m. textlichen Festsetzungen 4.1 und 4.2

Oberirdische Stellplätze und oberirdische Garagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche oder der dafür festgesetzten Fläche für Nebenanlagen und Stellplätze St nicht zulässig, damit wie schon bei den Nebenanlagen, wirksame Grünflächenanteile im Plangebiet erhalten bleiben.

Nebenanlagen (§ 14 (1) BauNVO) sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig, damit wirksame Grünflächenanteile im Plangebiet erhalten bleiben. Innerhalb der Fläche für Stellplätze sind Nebenanlagen zulässig, da dort Nebenanlagen in Sinne des Betriebs des Bau- und Gartenmarktes geplant sind. Dazu gehören Überdachungen für Einkaufswagen und Präsentationsflächen, z. B. für Gartenschuppen, sofern diese die maximale Verkaufsfläche von 17.489 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.



Um die Verkehrsqualität an der folgenden Ampelkreuzung, An der Henne, nicht zu beeinträchtigen ist die Planung und Herstellung eines Teilknotenpunktes. Dieser wird einseitig nur auf der Nordseite mit entsprechenden Fahrbeziehungen (ohne Mittelstreifenüberfahrten, also nur rechts rein/rechts raus) ausgebildet.

Durch die neue Zu- und Ausfahrt wird die Verkehrssicherheit des parallel geführten Radverkehrs beeinträchtigt. Die Verkehrstechnische Untersuchung empfiehlt eine Signalisierung der Einmündung und Einbeziehung in die LSA-Koordinierung der Weimarerischen Straße um eine hohe Verkehrssicherheit für den Kfz- und Radverkehr zu erreichen.

Die Planungen der Abbiegespur erfolgt außerhalb des Bebauungsplanverfahrens. Im Rahmen der Detailplanung werden die genaue Lage und Ausbildung des Teilknotenpunktes sowie die verkehrstechnische Ausrüstung festgelegt. Die Planung des Teilknotenpunktes wird innerhalb des städtebaulichen Vertrags mit dem Erschließungsträger festgelegt

Zusätzlich sind vorhandene Straßenbäume betroffen, diese sollen umgepflanzt werden. Die Umpflanzung der Bäume und die erforderliche 10-jährige Nachsorge werden Gegenstand des Städtebaulichen Vertrags nach § 11 BauGB.

## **2.6 Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser**

### Zeichnerische Festsetzung i. V. m. textlicher Festsetzung 6.1

Innerhalb der Fläche für Abwasserbeseitigung ist eine Anlage für die Regenrückhaltung des Niederschlagswassers der Gewerbegebiete GE1 und GE2 zulässig. Das Regenrückhaltebecken ist als technisches Bauwerk anzulegen und entsprechend textlicher Festsetzungen 9.4 und 9.5 zu begrünen.

Zur Entsorgung des Regenwassers in den Linderbach ist ein Regenrückhaltebecken notwendig. Dieses soll ein technische Bauwerk werden und gleichzeitig dem Ausgleich und Ersatz der Eingriffe in den Naturhaushalt dienen. Daher ist es in die Bilanzierung eingegangen. Zur Einbindung in den Landschaftsraum soll es naturnah gestaltet werden.

## **2.7 Verwendungsverbot bestimmter luftverunreinigender Stoffe**

### Textliche Festsetzung 7.1

Gemäß Festsetzung 7.1 ist die Verwendung fester und flüssiger Brennstoffe in Feuerungsanlagen nicht zulässig. Dies schließt explizit den Betrieb offener Kamine gem. § 2 Nr.12 der BImSchV (Verordnung über kleine und mittlere Feuerungsanlagen) ein.

Das Plangebiet liegt in einer Klimaschutzzone 2. Ordnung, die große Bedeutung für die Kaltluftentstehung und die Zufuhr kalter unbelasteter Luftmassen in das tiefer gelegene Erfurter Stadtgebiet hat. Das Verwendungsverbot für feste und flüssige Brennstoffe dient der Minimierung der Freisetzung von Luftschadstoffen, sodass nennenswerte Schadstoffeinträge in die unbelasteten Kaltluftströme unterbunden werden.

Im Stadtgebiet Erfurt wurde in den zurückliegenden Jahren der PM<sub>10</sub> - Tagesmittelgrenzwert an mehr als den zulässigen 35 Tagen eines Kalenderjahres sowie der NO<sub>2</sub>-Jahresmittelwert an den Belastungsschwerpunkten überschritten. Die höchsten Werte wurden innerhalb der Heizperioden ermittelt. Mit festen und flüssigen Brennstoffen betriebene Feuerungsanlagen tragen zur Belastung dieser Luftschadstoffe bei, weshalb die Reduktion der Hintergrundbelastung um 10 % als Zielstellung in die Luftreinhalteplanung der Landeshauptstadt Erfurt aufgenommen wurde. Vor diesem Hintergrund ist der konsequente Ausschluss (ohne Ausnahmeverbehalt) von festen und flüssigen Brennstoffen notwendig.

## **2.8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Für den Bebauungsplan LIN587 "Am Tonberg" wurde ein Grünordnungsplan erstellt. Maßgeblich für den vorliegenden Grünordnungsplan sind das Artenschutzgutachten, die Begrünungssatzung und die Baumschutzsatzung der Stadt Erfurt.

Die diesbezüglichen Festsetzungsvorschläge des Grünordnungsplanes wurden weitestgehend übernommen.

Der Ausgleich bzw. Ersatz für Eingriffe in Natur und Landschaft wird nicht vollkommen im Plangebiet erzielt, daher werden externe Flächen, die mit dem parallel aufgestellten Bebauungsplanes LOV540 "Behördenzentrum am Steiger - Neue Landschaft" als Maßnahmenflächen M3D und M3E festgesetzt werden, einbezogen.

Die Maßnahme beinhaltet die Entwicklung einer kräuterreichen Wiese einschließlich der Pflanzung von Laubbäumen auf einer bereits entsiegelten Fläche im Übergangsbereich zum Steigerwald. Die Verträge zur Bindung des Vorhabenträgers an die Maßnahmen liegen der Stadtverwaltung vor (siehe auch Punkt 2.10).

Innerhalb des Geltungsbereiches sind für den Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft gemäß Thüringer Bilanzierungsmodell die Ausgleichsmaßnahmen M1 bis M4, M5a und M5b sowie eine Baumallee in der Planstraße und eine Dachbegrünung für die Gewerbebauten bilanziert und festgesetzt.

Mit der Grüngestaltung aus den Maßnahmen M1 bis M4, sowie M5a und M5b (Streuobstwiese) sollen folgende Ziele erreicht werden:

- Fortführung der bisherigen Gestaltung des straßenbegleitenden Grüns entlang der "Weimarischen Straße"
- Eingrünung zur Abschirmung der Wohnbebauung "Am Tonberg" Im Norden des Plangebietes
- Schaffung eines eingrünenden Übergangs zur Ostumfahrung mit Regenrückhaltebecken
- Grüngestaltung des Gewerbegebietes selbst.

Zur Anlage der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind am Ende des Grünordnungsplans Maßnahmenblätter angehängt. Die Bezeichnungen der Maßnahmen unterscheiden sich von den festgesetzten Flächen. Die festgesetzte Flächen M5a und M5b werden im GOP als Maßnahme M10 geführt, die Flächen M1, M2, M3 und M4 sind im GOP als Maßnahmen M11, M12, M13 und M14 erläutert.

### Textliche Festsetzung 8.1

Aus Gründen der Eingriffsminimierung sollen Wege und befestigte Flächen aus wasserdurchlässigen Belägen, d. h. aus versickerungsfähigen Materialien, hergestellt und in den pflanzenverfügbaren Bereich entwässert werden. Das anfallende Niederschlagswasser kann so über den Boden langsam zur Versickerung gebracht werden und steht somit der Grundwasserneubildung zur Verfügung. Wasserdurchlässige Beläge können Schotterflächen, Schotterrasen, Rasengittersteine, Rasenwaben, Rasenfugenpflaster oder auch Pflasterflächen mit offenen Fugen sein. Der Grad an vollflächiger Versiegelung ist so gering wie möglich zu halten.

### Textliche Festsetzung 8.2

Anfallendes Niederschlagswasser auf Verkehrsflächen ist weitestgehend in geeigneter Weise auf dem Grundstück zur Versickerung zu bringen bzw. in die angrenzenden Vegetationsflächen zu entwässern. Nicht versickerungsfähiges Niederschlagswasser ist gedrosselt in den Linderbach einzuleiten. Dafür werden technische Anlagen zur Rückhaltung und Speicherung erforderlich, die nach Möglichkeit bevorzugt innerhalb der Planstraße A anzuordnen sind. Der auf diese Weise nicht zu drosselnde Niederschlagswasserabfluss ist in einem offenen naturnahen Regenrückhaltebecken zurückzuhalten.

### Textliche Festsetzung 8.3

Da mit der Realisierung der Bauvorhaben der Boden unwiederbringlich zerstört würde, ist der Oberboden aus Gründen der Eingriffsminimierung in nutzbarem Zustand zu sichern, fachgerecht zu lagern (gemäß BBodSchG) und vor der Vernichtung oder Vergeudung bis zum Wiedereinbau zu schützen. Der Grad der Versiegelung ist auf das notwendige Maß zu reduzieren.

### Textliche Festsetzung 8.4 und zeichnerische Festsetzung

Die Ver- und Entsorgungsleitungen sind unter befestigten Flächen zu verlegen. Ausnahmen bilden die zeichnerisch festgesetzten Flächen mit Leitungsrechten. Innerhalb der Leitungsfläche  $L_1$  werden Leitungsrechte zu Gunsten des Entwässerungsbetriebs der Landeshauptstadt Erfurt festgesetzt. Innerhalb der Fläche  $L_2$  befinden sich eine Gashochdruckleitung und der zugehörige Schutzstreifen. Diese Flächen sind frei von Gehölzen zu halten, um erforderliche Wartungen und ggf. Havarieschäden zu ermöglichen.

### Textliche Festsetzung 8.5

Die Wurzelbereiche aller Baumpflanzungen sind auf einer Fläche von mindestens  $6 \text{ m}^2$  von Versiegelung frei zu halten und durch geeignete Maßnahmen vor Verdichtung durch Betreten oder Befahren zu schützen. Für alle Baumstandorte ist dauerhaft ein Wurzelvolumen von mindestens  $15 \text{ m}^3$  bei einer Breite von mindestens 2 m und einer Tiefe von mindestens 1,5 m zu gewährleisten. Die Wurzelbereiche sind durch geeignete Maßnahmen dauerhaft luft- und wasserdurchlässig zu erhalten.

Die natürlichen Bodenfunktionen werden durch die Durchwurzelung und Erhöhung der Infiltrationsrate verbessert. Ein oberirdisch nicht umsetzbarer Flächenbedarf für Baumscheiben, ist durch unterirdische Wurzelkammersysteme auszugleichen.

### Textliche Festsetzung 8.6

Sämtliche Dachflächen des neu gebauten Gewerbegebietes werden mit einer extensiven Dachbegrünung versehen. Dachbegrünungen haben ein hohes Wasserrückhaltevermögen. Kleinere Regenereignisse können komplett gespeichert und anschließend durch Verdunstung der Luft wieder zugeführt werden. Starkregenereignisse, die nicht vollständig gespeichert werden können, fließen zeitverzögert in die Entwässerungsanlage ab. Die begrünten Dachflächen tragen zur landschaftlichen Einbindung des Gebietes in die Umgebung bei und haben positive Auswirkungen auf das Mikroklima.

### Textliche Festsetzung 8.7 und zeichnerische Festsetzung **M5a** und **M5b**

Im Norden des Bebauungsgebietes wird eine extensive Wiesenfläche angelegt, auf die heimische Streuobstbäume im Raster von  $10 \times 10 \text{ m}$  blockhaft gepflanzt werden. Das Landschaftsbild wird aufgewertet. Die Baumpflanzungen werden als neuer Lebensraum für Wirbellose, Kleinsäuger und Vögel fungieren und tragen aktiv zur Biotopvielfalt bei. Die natürlichen Bo-

denfunktionen werden durch die Durchwurzelung und Erhöhung der Infiltrationsrate sowie durch eine dauerhafte Vegetationsdecke verbessert. Mit Leitungs-, bzw. Fahr- und Wegerecht belegte Flächen dürfen nicht mit Gehölzen bepflanzt werden.

#### Textliche Festsetzung 8.8 und zeichnerische Festsetzung M1

Vorgesehen ist die Pflanzung verschiedener, heimischer Sträucher zur äußeren Eingrünung des Plangebietes. Die Heckenstrukturen dienen neben einer optischen Abschirmung der Fläche auch der Schaffung und Verbesserung von Lebensräumen (neue Biotopstrukturen) für verschiedene Tierarten. Es werden Teillebensräume einer artenreichen Fauna und Flora geschaffen, die natürlichen Bodenfunktionen werden durch die Durchwurzelung und Erhöhung der Infiltrationsrate sowie durch eine dauerhafte Vegetationsdecke verbessert. Das Landschaftsbild wird aufgewertet.

#### Textliche Festsetzung 8.9 und zeichnerische Festsetzung M2 Laubbäume, Baumgruppen

Vorgesehen ist die Pflanzung verschiedener, heimischer, standortgerechter Bäume und Sträucher zur äußeren Eingrünung des Plangebietes. Die Heckenstrukturen dienen neben einer optischen Abschirmung der Fläche auch der Schaffung und Verbesserung von Lebensräumen (neue Biotopstrukturen) für verschiedene Tierarten. Es werden Teillebensräume einer artenreichen Fauna und Flora geschaffen, die natürlichen Bodenfunktionen werden durch die Durchwurzelung und Erhöhung der Infiltrationsrate sowie durch eine dauerhafte Vegetationsdecke verbessert. Das Landschaftsbild wird aufgewertet.

#### Textliche Festsetzung 8.10 und zeichnerische Festsetzung M3 und M4

Auf der Fläche erfolgt die lockere Pflanzung von Feldhecke, überwiegend Sträucher, weniger als 5m Höhe Die Maßnahme dient der äußeren Eingrünung des Plangebietes mittels Pflanzung heimischer Sträucher. Das Landschaftsbild wird aufgewertet. Die Strauchpflanzungen werden als neuer Lebensraum für Wirbellose, Kleinsäuger und Vögel fungieren und tragen aktiv zur Biotopvielfalt bei. Die natürlichen Bodenfunktionen werden durch die Durchwurzelung und Erhöhung der Infiltrationsrate sowie durch eine dauerhafte Vegetationsdecke verbessert. Die Baumpflanzungen tragen zur Verbesserung der lufthygienischen Situation bei und grenzen das Plangebiet von den anliegenden Straßen (Weimarische Straße und Konrad-Adenauer-Straße) ab. Bodenfunktionen werden durch die Durchwurzelung und Erhöhung der Infiltrationsrate aufgewertet. Zudem wird die vorhanden Böschung durch die Festsetzung der Grünfläche erhalten, bauliche Eingriffe sind nicht möglich.

## **2.9 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

### Textliche Festsetzung 9.1:

Im Bebauungsplan festgesetzte Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen sind vor Beeinträchtigungen zu schützen sowie dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Bei Abgang von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind diese zu ersetzen.

Die Festsetzung dient dem Schutz und langfristigen Erhalt gepflanzter Bäume, Sträucher und sonstiger Bepflanzungen.

### Zu den textlichen Festsetzungen 9.2 und 9.3:

Die Gestaltung der Stellplatzanlagen innerhalb der Gewebegebiete und des Sondergebiets BGM durch Bäume bezweckt ein gestaltetes durchgrüntes ansprechendes Umfeld. Strukturierete Baumpflanzungen erhöhen die Aufenthaltsqualität sowie die Naturnähe bebauter Gebiete.

Vorgesehen ist die Pflanzung von Einzelbäumen als Hochstämme gemäß Begrünungssatzung der Stadt Erfurt. Die Maßnahme dient vorwiegend zur Gestaltung der Fläche, stellt aber auch die Beschattung der Parkflächen sicher. Die natürlichen Bodenfunktionen werden durch die Durchwurzelung und Erhöhung der Infiltrationsrate sowie durch eine dauerhafte Vegetationsdecke verbessert, ein Klimaelement mit Lufthygienischer Ausgleichsfunktion wird geschaffen. Ein oberirdisch nicht umsetzbarer Flächenbedarf für Baumscheiben, ist durch unterirdische Wurzelkammersysteme auszugleichen (siehe auch Maßnahmeblatt 16 im GOP).

#### Zu der textlichen Festsetzungen 9.4, 9.5 und zeichnerische Festsetzung RRB

Bei der Plandarstellung der Fläche handelt es sich insgesamt um 5050,00 m<sup>2</sup>. Diese Fläche ist im Bebauungsplan als techn. Becken, als Versorgungsanlage festgesetzt. Das RRB liegt am tiefsten Punkt des Plangebiets, die Wasserableitung ist bis zum Linderbach über abfallende Gelände geplant.

Das festgesetzte Regenrückhaltebecken wird als technisches Bauwerk definiert. Die Grundform ist organisch mit gleichbleibender Böschungsneigung zu gestalten. Da noch nicht genau festgelegt werden kann, wie sich die Ausformung/Modellierung des Beckens gestaltet, ist die in den GOP Unterlagen eingezeichnete und in der Planzeichnung festgesetzte Fläche egalisiert (veränderbar/verallgemeinert) zu betrachten.

Das Regenwasserrückhaltebecken wird im Zuge der Erschließungsplanung mitgeplant. Diese Planungen werden mit den zuständigen Behörden abgestimmt und innerhalb des Städtebaulichen Vertrages nach § 11 BauGB geregelt. Die Vorberechnung zur Bemessung des Regenrückhaltevolumens gemäß DWA-A 117 ist dem Bebauungsplan als Anlage 3.6 beigefügt.

Das Gesamte Bauwerk ist so einzuzäunen, dass es für kleinere Tierarten (Maus, Hamster, Frosch) kein Hindernis darstellt. Das zeitweise wasserhaltende Becken wird als neuer Lebensraum für Wirbellose, Kleinsäuger und Vögel fungieren und trägt aktiv zur Biotopvielfalt bei. Die natürlichen Bodenfunktionen werden durch eine dauerhafte Vegetationsdecke verbessert.

Das Maßnahmenblatt mit der Maßnahmennummer M17, M18 und M19 im Grünordnungsplan ist zu beachten.

#### Textliche Festsetzung 9.6 und zeichnerische Festsetzungen entlang der Planstraße

Entlang der Planstraße ist die Pflanzung einer Baumallee aus Hochstämmen vorgesehen. Es sind 34 hochstämmigen (Mindestqualität HST, STU 20/25) Gehölze entsprechend Pflanzliste 1 begleitend zum geplanten Gehweg zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die Gehölze sind im Abstand von mindestens 10m, maximal jedoch im Bereich von Ausfahrten von 15m zu pflanzen.

Die Maßnahme dient vorwiegend zur Gestaltung der Fläche, stellt aber auch eine Bereicherung für verschiedene Tierarten dar. Die natürlichen Bodenfunktionen werden durch die Durchwurzelung und Erhöhung der Infiltrationsrate sowie durch eine dauerhafte Vegetationsdecke verbessert, ein Klimaelement mit Lufthygienischer Ausgleichsfunktion wird geschaffen.

Das Maßnahmenblatt mit der Maßnahmennummer M15 im Grünordnungsplan ist zu beachten.

### Zeichnerische Festsetzungen entlang der Ein- und Ausfahrt

Für die Anlage der Ein- und Ausfahrt zum Sondergebiet ist außerhalb des Geltungsbereichs eine Ausfädelspur geplant. Bei Errichtung der Spur sind sieben Straßenbäume entlang der Weimarischen Straße betroffen.

Drei Bäume können voraussichtlich parallel zum Straßenverlauf versetzt werden, diese befinden sich jedoch außerhalb des Geltungsbereiches. Vier Bäume werden im Geltungsbereich, an die Zufahrt innerhalb der Maßnahmeflächen M3 und M4, versetzt.

Diese Baumpflanzungen sind nicht auf die gemäß textlicher Festsetzung Nr. 8.10 zu pflanzenden Bäume anrechenbar.

### Textliche Festsetzung 9.7

Die Festsetzung dient der weitest gehenden Begrünung des Geltungsbereiches auf Flächen, die nicht der Versiegelung dienen. Dies dient der Entwicklung der Biotopvielfalt im Geltungsbereich. Das Maßnahmenblatt mit den Maßnahmennummern M17, M18 und M19 im Grünordnungsplan ist zu beachten.

## **2.11 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 88 ThürBO und nach § 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB**

### Textliche Festsetzung 10 - Werbeanlagen

Mit den Festsetzungen zu den Werbeanlagen hinsichtlich der Art, Lage und Größe sowie der Beschränkung der Anzahl der Anlagen der Fremdwerbung je Baugrundstück soll eine unerwünschte Häufung und eine einhergehende Beeinträchtigung des städtebaulichen Erscheinungsbildes durch Werbung vermieden werden.

Lauflicht und Wechselwerbeanlagen sind unzulässig, da sie zu Irritationen im Straßenverkehr führen können und zu Störungen im Umfeld ggf. auf angrenzende Ortsteile und deren Wohnbebauung beitragen. Sie werden, um dies zu vermeiden ausgeschlossen.

Werbeanlagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche unzulässig. Der Lage nach sollen sich die freistehenden Werbeanlagen zu der internen Erschließungsstraße Planstraße A im GE orientieren. Um Eigenwerbung im Zufahrtsbereich eines Baugrundstücks zu ermöglichen, wird hier eine Werbeanlage an der Stätte der Leistung ausnahmsweise in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen.

Die zulässige Breite von maximal 1,50 m und die maximale Höhe von 5,00 m der genannten Ausnahme kann für Sammelwerbeanlagen an der Stätte der Leistung für mehr als drei Leistungsstätten überschritten werden. Die maximale Höhe für Sammelwerbestätten beträgt 7,00 m.

Insgesamt wird Eigenwerbung in Abhängigkeit zur Größe des Baugrundstücks bzw. der Frontlänge gegenüber der Fremdwerbung begünstigt.

Zusätzliche Hinweisschilder die auf Zufahrten und Ladebereiche hinweisen sind zulässig.

An den Fassaden soll die Werbung auf Eigenwerbung beschränkt bleiben. Durch die Festsetzung einer ausnahmsweisen Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhe kann im Ausnahmefall eine ausreichende Fernwirkung durch Werbung erzielt werden, ohne dass von einer unerwünschten Häufung auszugehen ist.

Um eine städtebauliche Häufung von Werbepylonen zu vermeiden, ist nur im sonstigen Sondergebiet Bau- und Gartenmarkt innerhalb der Baugrenzen bzw. der Fläche für Stellplätze ein

Werbepylon zulässig. Die maximale Höhe des Pylonen ist auf 16 m festgesetzt, um gegenüber der festgesetzten maximalen Oberkante für geplante Gebäude einen kleinen Spielraum bieten zu können. Eine Erhöhung der Höhe des Pylonen ist auf Grund der einhergehenden Beeinträchtigung des städtebaulichen Erscheinungsbildes nicht gewünscht.

Für Fahnenmasten wird als ebenfalls freistehender Werbeanlage der Eigen- oder Fremdwerbung hinsichtlich der Höhe und Stellung von Fahnenmasten im Verbund eine gesonderte Festsetzung getroffen. Wobei sich jedoch die zulässige Anzahl der Werbeanlagen insgesamt nicht erhöhen darf, um auch hier einer unnötigen Häufung von Werbeanlagen entgegen zu wirken.

#### Textliche Festsetzung 11 - Dachform

Im Gewerbegebiet sind gemäß bauordnungsrechtlicher Festsetzung Nr. 12 Flachdächer und flach geneigte Dächer unter 10° Neigung, zulässig.

Die Festsetzung dient der Gewährleistung eines einheitlichen Gestaltungsbildes. Die Dachform ist als Flachdach bzw. flach geneigte Dächer bis 10 ° festgesetzt. Damit wird die Gestaltung der die Umgebung prägenden Dachformen für Gewerbebauten aufgenommen.

#### Textliche Festsetzung 12 - Einfriedungen

Die Festsetzungen sind zur Gewährleistung eines einheitlichen Gestaltungsbildes, der Einfügung der Einfriedungen in das Stadtgebiet und einer Durchgrünung der Straßenräume erforderlich. Ausnahmen sind aus Sicherheitsgründen sind möglich. Die Begrünung kann innerhalb der in den grünordnerischen Festsetzungen zu erbringenden Begrünung angerechnet werden.

#### Textliche Festsetzung 13 - Abfallbehälter und Wertstoffcontainer

Um den optischen Eindruck des Straßenraumes positiv zu gestalten, wird festgesetzt, die beweglichen Abfallbehälter in den Gebäuden zu integrieren oder durch geeignete Maßnahmen vor Einsicht vom öffentlichen Straßenraum zu schützen.

Die Einfassung der Mülltonnenstandplätze dient in erster Linie und als Sichtschutz sowie der Sicherung eines homogenen Erscheinungsbildes des öffentlichen Straßenraumes.

#### Textliche Festsetzung 14 - Stellplätze

Die Anzahl der Stellplätze für den Bau- und Gartenmarkt wird aus städtebaulichen Gründen und auf Grundlage von § 49 Abs. 1 in V. mit § 88 Abs. 1 Nr. 7 und Absatz 2 ThürBO beschränkt. Der klassische Stellplatzschlüssel legt für großflächige Einzelhandelsbetriebe einen Stellplatz je 10 - 20 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche fest. In Bezug auf den geplanten Bau- und Gartenmarkt mit 17.498 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche müssten nach klassischem Stellplatzschlüssel ca. 775 Stellplätze geschaffen werden. Diese Zahl ist in Bezug auf einen sparsamen Umgang mit dem vorhandenen Boden und im Vergleich zu im Stadtgebiet vorhandenen Stellplatzanlagen für Bau- und Gartenmärkte nicht zu rechtfertigen.

Der zukünftige Betreiber des Bau- und Gartenmarktes, hat nach einer Untersuchung vorhandener Standorte der Festsetzung der Schaffung eines Stellplatzes je 54 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zugestimmt. Diese 324 Stellplätze werden innerhalb der Fläche für Stellplätze und der überbaubaren Grundstücksfläche, vor allem im Drive-In-Bereich des Marktes, untergebracht.

Diese Anzahl lässt sich auch nach Prüfung der Stellplatzanlagen verschiedener großflächiger Einzelhandelsbetriebe innerhalb des Erfurter Stadtgebiets rechtfertigen und kann somit auch für andere Ansiedlungen im Geltungsbereich angenommen werden.

## **Teil C: Hinweise (ohne Festsetzungscharakter)**

### 1. Einsichtnahmemöglichkeit von Vorschriften

Soweit sich Festsetzungen des Bebauungsplanes auf nichtstaatliche Regelungen beziehen (DIN-Normen etc.) sind die Anforderungen des rechtstaatlichen Publizitätsgebotes zu beachten. Die Öffentlichkeit muss verlässlich und in zumutbarer Weise Kenntnis von der Vorschrift erlangen können. Im Zusammenhang mit der Festsetzung von Emissionskontingenten zur Regulation der Schallausbreitung im Freien wird die DIN 45691 "Geräuschkontingentierung", Ausgabedatum 2006-12 benannt, diese liegt im Bauinformationsbüro der Stadt Erfurt aus.

Die Erfurter Sortimentsliste nach Maßgabe des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts 2017 in der Fassung vom 10.04.2019 bzw. das Einzelhandels- und Zentrenkonzepts 2017 sind dort ebenfalls einsehbar.

### 2. Erdaufschlüsse

Erdaufschlüsse und größere Baugruben sind der Thüringer Landesanstalt für Umwelt und Geologie gem. Lagerstättengesetz anzuzeigen. Schichtenverzeichnisse sind nach der Baumaßnahme zu übergeben.

### 3. Auffälliger Bodenaushub, Bodenverunreinigungen

Werden bei Erdbaumaßnahmen schadstoffkontaminierte Medien in Boden, Wasser oder in der Luft oder auffällige Bereiche, wie kontaminationsverdächtige Bausubstanz oder Auffüllungen angetroffen, so ist das Umwelt- und Naturschutzamt der Stadt Erfurt zu informieren und die weitere Vorgehensweise abzustimmen.

### 4. Archäologische Bodenfunde

Der Hinweis ist notwendig, weil das Plangebiet sich in einem archäologischen Relevanzgebiet befindet. Aufgrund der langzeitlichen Besiedlung ist mit archäologischen Funden zu rechnen. Bei Erdarbeiten ist eine denkmalschutzrechtliche Erlaubnis notwendig.

### 5. Artenschutz

In Hinweis 5 werden Vermeidungsmaßnahmen im Sinne des Artenschutzes dargestellt. Diese Maßnahmen sind nach § 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB nicht festsetzbar.

Flächeninanspruchnahme:

Im Sinne des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden und dem Erhalt von Lebensräumen für Pflanzen, Tiere und der biologischen Vielfalt soll die Bauabwicklung (z. B. Baustelleneinrichtung, Zwischenlager) sollte vorwiegend auf den Flächen erfolgen, die im Zuge der späteren Überbauung sowieso in Anspruch genommen werden.

Gehölzrodungen:

Notwendige Gehölzrodungen dürfen gem. § 39 Abs. 5 BNatSchG nur im Zeitraum vom 01. Oktober bis 28./29. Februar durchgeführt werden. Die Maßnahme dient der Minimierung bzw. Vermeidung von Störung und Vertreibung von Vögeln während der Brutzeit.

Minimierung der Außenbeleuchtung:

Die Außenbeleuchtung ist energiesparend und insektenverträglich zu installieren. Die Leuchten sind so auszubilden, dass eine Lichteinwirkung nur auf die zu beleuchtende Fläche erfolgt. Durch die Minimierung der Lichteinwirkung werden die Beeinträchtigung auf die benachbarte Bebauung und Lockeffekte auf nachtaktive Insekten vermieden.

Vogelschutz:

Mit Anlage des Gewerbegebietes kommt es zur Neuansiedlung von gebäudebewohnenden Arten (Hausrotschwanz, Amsel, Haussperling, Mauersegler, Mehlschwalbe, Rotkehlchen usw.) Eine Begrünung mit Gehölzen innerhalb der Baufelder sowie die Anbringung von Nisthilfen werden als unterstützende Maßnahme empfohlen. Weiter kommt es zur Zerstörung eines Teil-lebensraumes der Feldlerche, Ausgleichsmaßnahmen mit extensiv genutztem Grünland, so-wie geringem Baum und Strauchbestand werden empfohlen.

6. Grünordnung

Baumschutzsatzung:

Der Baumbestand ist dauerhaft zu schützen und zu erhalten. Bei Eingriffen in den Baumbestand ist die Baumschutzsatzung der Stadt Erfurt zu berücksichtigen.

Schutz zu erhaltender Bäume:

Es gilt zu erhaltende Bäume während der Bautätigkeit zu schützen. Es sind entsprechende Bäume durch Baum- und Wurzelraumschutzmaßnahmen vor mechanischen Beschädigungen zu schützen.

Boden-Management im Zuge der Bauarbeiten:

Vor Baubeginn ist ein detailliertes Bodenmanagement auszuarbeiten. Insbesondere die bauzeitliche Lagerung von Oberboden sowie der Verbleib des umfangreichen Bodenaushubs sind zu dokumentieren. Der Oberboden ist grundsätzlich einer fachgerechten Wiederverwertung zuzuführen. Es gelten die Vorgaben des BBodSchG und der BBodSchV sowie die DIN 19731 und DIN 18915.

7. Zuordnung von Ausgleichmaßnahmen

Für die Ausgleichsmaßnahmen zur Kompensation des Eingriffes in Natur und Landschaft wird anstelle von Festsetzungen der Ausgleichsflächen mit dem Erschließungsträger gemäß § 1a Abs. 3 S. 4 BauGB ein städtebaulicher Vertrag nach § 11 BauGB zur Herstellung und Pflege der Ausgleichsflächen geschlossen.

Folgende Maßnahmen dienen dem Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft auf den Baugrundstücken und werden diesen zugeordnet:

Baugebiet/Fläche	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	Flächengröße (anteilig)
GE 1	M5a	9.275 m <sup>2</sup>
GE 2	M4	3.445 m <sup>2</sup>
	92 % externen Ausgleichsmaßnahme M3D	7.773 m <sup>2</sup>
SO BGM	M5b	9.272 m <sup>2</sup>
	M1	2.470 m <sup>2</sup>
	M2	5.370m <sup>2</sup>
	M3	1.670m <sup>2</sup>
	6 % der externen Ausgleichsmaßnahme M3E	676 m <sup>2</sup>
	externe Ausgleichsmaßnahme M3D	6.828 m <sup>2</sup>

öffentliche Erschließungsstraße Planstraße A	Begrünung des RRB gemäß textlicher Festsetzung 9.4 und 9.5	5.040 m <sup>2</sup>
	Herstellung der Baumallee der Planstraße A gemäß textlicher Festsetzung 9.6.	1.245 m <sup>2</sup>

Die externen Maßnahmenfläche M3D und M3E befindet sich am Behördenzentrum am Steigerwald im Bereich des Standortes der ehemaligen Steigerwaldkaserne innerhalb des Geltungsbereichs des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan LOV540. Die externen Maßnahmen M3D und M3E erfolgen auf den vertraglich geregelten Flächen von 8.449 m<sup>2</sup> und 6.828 m<sup>2</sup> innerhalb des Geltungsbereichs des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans LOV540. Die Flächen sind dauerhaft zu begrünen. Auf den Flächen ist artenreiches Grünland trocken-warmer Standorte anzulegen. Gemischte Baumpflanzungen sind bis zu einer Pflanzdichte von 2 Stk/500 m<sup>2</sup>, entsprechend Artenspektrum Labkraut-Eichen-Hainbuchenwald zulässig. Es sind jedoch mind. 20 Stk. Bäume mit einer Mindestqualität von HSt, 3xv. zu pflanzen.

Das Maßnahmenblatt mit der Maßnahmennummer M3D und M3E im Grünordnungsplan ist zu beachten.

Zwischen dem Erschließungsträger und der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, als Eigentümerin der Flächen, besteht eine vertragliche Regelung der Kompensationsmaßnahmen im Zusammenhang mit dem Bauvorhaben im Geltungsbereich. Der Vertrag entstand unter Mitwirkung und mit Zustimmung der Stadtverwaltung Erfurt, vertreten durch das Umwelt- und Naturschutzamt, Untere Naturschutzbehörde.

Die vertraglichen Regelungen zu den Ausgleichsflächen innerhalb des Geltungsbereichs werden mit dem Erschließungsvertrag zur Herstellung der verkehrlich und technischen Erschließung getroffen. Die betroffenen Fachämter und unteren Behörden werden einbezogen.

### 3 Flächenbilanz

Der Geltungsbereich des B-Plan LIN 587 „Am Tonberg, Erfurt“ umfasst insgesamt eine Fläche von 119.650 m<sup>2</sup>. Die überbaubare Fläche ergibt sich aus der Grundflächenzahl von 0,8.

Flächenkategorie	Fläche in m <sup>2</sup>	Anteil an der Gesamtfläche in Prozent
Geltungsbereich	119.650 m <sup>2</sup>	100%
<b>Bauflächen</b>		
Gewerbegebiete und Sondergebiet	77.480 m <sup>2</sup>	65 % (des Bruttobaulandes)
<b>Grundfläche nach GRZ II</b>	61.985 m <sup>2</sup>	80 % (des Nettobaulandes)
<b>Nicht überbaubare Fläche nach GRZ II</b>	15.495 m <sup>2</sup>	20 % (des Nettobaulandes)
<b>Erschließungsstraße</b>	4.440 m <sup>2</sup>	
<b>Versorgungsflächen</b>	5040 m <sup>2</sup>	
<b>Ausgleichsmaßnahmen</b>	32.690 m <sup>2</sup>	
Auch außerhalb des Geltungsbereichs		

## **4 Folgekosten für die Gemeinde**

### 4.1 Investive Kosten

Die investiven Kosten zur Herstellung der Erschließungsanlagen (Verkehrsflächen, Strom, Wasser, Gas, Abwasserentsorgungsanlagen, Regenwasserentsorgungsanlagen, Straßenbeleuchtung) werden durch den Erschließungsträger im Rahmen eines Städtebaulichen Vertrags gemäß § 11 BauGB erbracht.

### 4.2 Unterhaltungskosten

Durch die Realisierung der Planung entstehen der Stadt Unterhaltungskosten für Erschließungsanlagen. Diese setzen sich zusammen aus den Straßenverkehrsflächen selbst, der Beleuchtung und der Baumpflege der straßenbegleitenden Baumbepflanzung.

## **5 Anlagen**

### **Artenschutz**

Anlage 3.1 - Faunistischer Fachbeitrag (Avifauna, Feldhamster) vom 30.10.2013

Anlage 3.2 - Kurzgutachten zum Vorkommen des Feldhamsters vom 07.09.2018

### **Grünordnungsplan**

Anlage 3.3 Grünordnungsplan (GOP) Bestand

Anlage 3.4 - Grünordnungsplan (GOP) Maßnahmen

Anlage 3.5 - Grünordnungsplan (GOP) Erläuterungstext

### **Umweltbericht**

Anlage 3.6 - Umweltbericht

### **Sonstige Fachgutachten**

Anlage 3.7 - Schallimmissionsprognose vom 19.08.2020

Anlage 3.8 - Städtebauliche Verträglichkeitsstudie für die Festsetzung eines Sondergebietes Einzelhandel für einen großflächigen Bau- und Gartenmarkt in Erfurt vom 26.10.2020