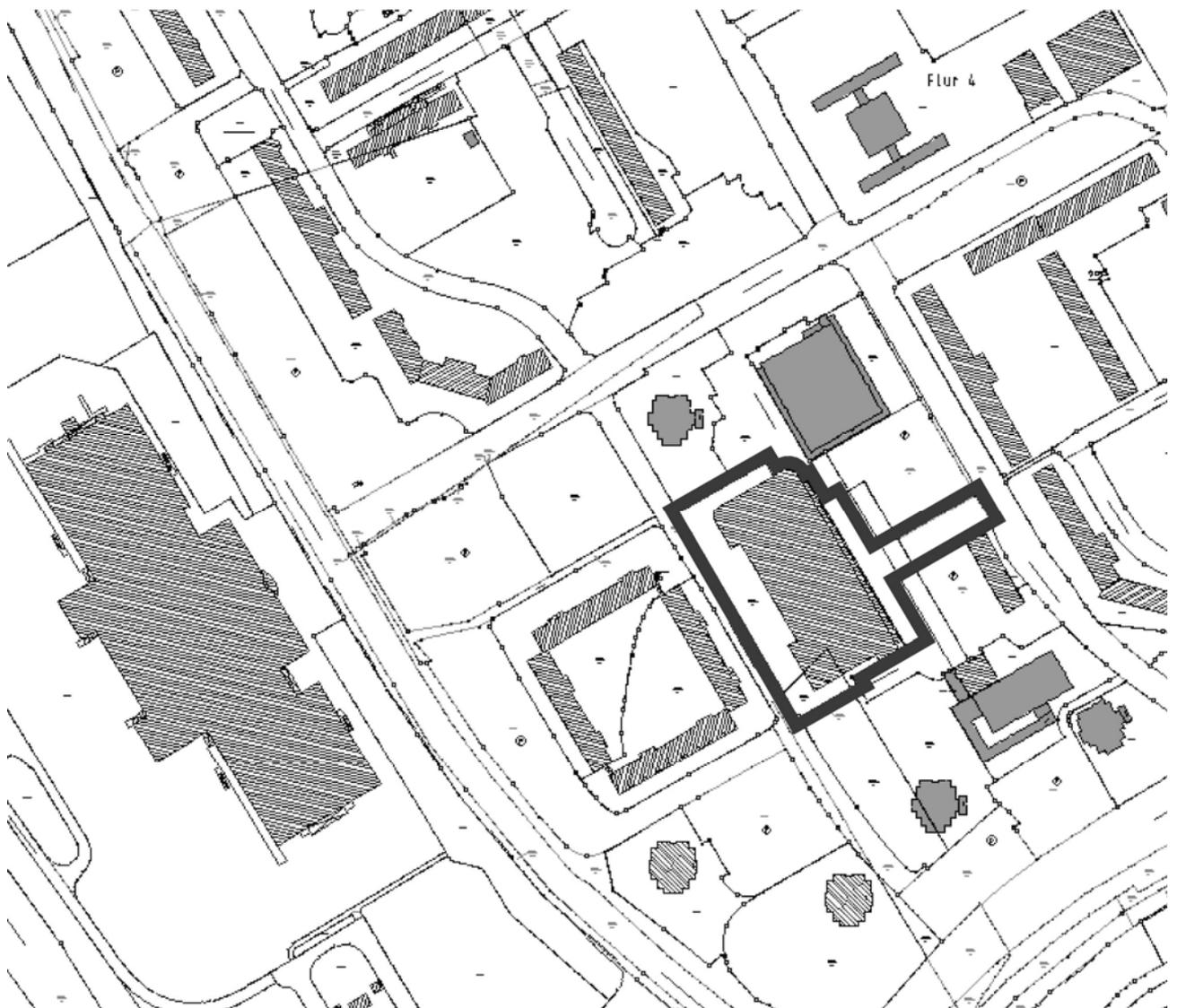


# Vorhabenbezogener Bebauungsplan MOP 596 „Nahversorgungszentrum Moskauer Platz“

Entwurf

Begründung



**Impressum**



Amt für Stadtentwicklung  
und Stadtplanung

**Datum**  
01.02.2013

## **Inhaltsverzeichnis**

### **1. Allgemeine Begründung**

1.1	Planerfordernis	3
1.2	Verfahrensablauf	3
1.3	Geltungsbereich	4
1.4	Übergeordnete Planungen	5
1.5	Allgemeine Planungsziele	5

### **2. Begründung der Festsetzungen**

2.1	Festsetzung nach § 9 Abs. 1 und § 12 Abs. 3 BauGB	8
2.2	Art der baulichen Nutzung	
2.3	Maß der baulichen Nutzung	
2.4	Überbaubare Grundstücksfläche	
2.5	Flächen für Stellplätze, Garagen und deren Einfahrten	
2.6	Erschließung	
2.7	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen	
2.8	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	
2.9	Ausgleich bzw. Ersatz für Eingriffe in Natur und Landschaft	
2.10	Gestaltungsvorschriften	
2.11	Hinweise zum Planvollzug	

### **3. Kostenübernahme durch den Vorhabenträger**

### **4. Anlagen**

4.1	Sonstige Fachgutachten	
-----	------------------------	--

## **1. Allgemeine Begründung**

### **1.1 Planerfordernis**

Im Jahr 2009 hat ein Investor und Vorhabenträger den Komplex des ehemaligen Kultur- und Freizeitzentrums (KuFZ) Moskauer Platz mit den Flurstücken Flurstücke 488/1 und 488/2 der Flur 4, Gemarkung Gispersleben-Kiliani erworben. Dabei plante dieser, auf dem Grundstück des ehemaligen Kultur- und Freizeitzentrums ein Nahversorgungszentrum zu errichten. Nach Insolvenz des damaligen Vorhabenträgers erfolgte aus verschiedenen Gründen ein nachfolgender dreifacher Wechsel des Vorhabenträgers.

Der aktuelle Vorhabenträger plant weiterhin, das Vorhaben Nahversorgungszentrum zu realisieren. Eine Abbruchgenehmigung für das ehemalige Kultur- und Freizeitzentrum liegt mit Bescheid vom 14.08.08 vor. Das Gebäude wurde zwischenzeitlich bereits zu großen Teilen abgebrochen.

Der Abbruchbescheid beinhaltete denkmalschutzrechtliche Auflagen zum Umgang mit dem Wandbild aus Glasmosaik „Die Natur, der Mensch und die Kultur“ des spanischen Malers und Grafikers Josep Renau, welches er 1980 als sein letztes architekturbezogenes Werk realisiert hat. Es ist etwa 29,6m lang und 6,75m hoch. Dieses Wandbild wurde im Zuge der bereits durchgeführten Abbruchmaßnahmen fachgerecht abgenommen, gesichert und zwischengelagert, so dass es später wieder in ein Bauwerk integriert werden kann.

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan MOP 596 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung des Vorhabens „Nahversorgungszentrum Moskauer Platz“ geschaffen und die Option einer Wiederherstellung des Wandbildes am Neubau gesichert werden.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan MOP 596 wird gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Erfurt entwickelt.

Neben der Beseitigung des derzeitigen städtebaulichen Missstandes, der sich aus dem Verfall des Gebäudekomplexes des ehemaligen Kultur- und Freizeitzentrums ergibt, erfolgt mit dem Vorhaben eine Stabilisierung des Zentralen Versorgungsbereiches Moskauer Platz.

### **1.2 Verfahrensablauf**

Mit Beschluss Nr. 1214/08 hat der Stadtrat am 25.03.2009 gemäß § 12 Abs. 2 Satz 1 den Antrag des Vorhabenträgers auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens geprüft und die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes MOP 596 „Nahversorgungszentrum Moskauer Platz“ beschlossen, den Vorentwurf gebilligt, gemäß § 3 Abs. 1 die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung und gemäß § 4 Abs. 1 BauGB die frühzeitige Behördenbeteiligung beschlossen.

Der Beschluss wurde ortsüblich im Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt Nr. 7 vom 24.04.2009 bekannt gemacht.

Die frühzeitige Beteiligung aller von der Planung betroffenen Behörden sowie der Öffentlichkeit erfolgte mit dem vom Stadtrat am 25.03.2009 gebilligten Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung wurde vom 04.05. bis 05.06.2009 durch öffentliche Auslegung des Vorentwurfs, Planungsstand Januar 2009, durchgeführt.

Die Umweltbehörden und –verbände wurden mit Schreiben vom 21.04.09 frühzeitig gemäß § 4 Abs. 1 BauGB über die beabsichtigte Planung unterrichtet und zur Äußerung im Hinblick auf den Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert.

Der Stadtrat Erfurt hat am 23.09.2009 den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gebilligt und die öffentliche Auslegung beschlossen. Der Entwurf mit Datum 07.08.2009 lag im Zeitraum vom 19.10.2009 bis 20.11.2009 nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich aus. Mit Schreiben vom 08.10.2009 wurden die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zur Stellungnahme aufgefordert. Im Ergebnis der öffentlichen Auslegung und der Trägerbeteiligung wurde durch die Stadt Erfurt die Planreife festgestellt.

Durch den aktuellen Wechsel des Vorhabenträgers wird eine geringfügige Änderung des Entwurfs des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erforderlich, so dass die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB wiederholt werden muss.

### 1.3 Geltungsbereich

Das Gebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes MOP 596 wird entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen umgrenzt:

- im Norden: durch die südöstliche und südwestliche Grenze des Flurstückes 489/3 der Flur 4 in der Gemarkung Gispersleben-Kiliani bis zum Schnittpunkt der Verlängerung der südöstlichen Flurstücksgrenze im Bereich der südwestlichen Flurstücksgrenze des Flurstückes 489/5 mit der nordöstlichen Grenze des Flurstückes 488/1, von hier entlang der o.g. Verlängerung bis zu einer Breite von 9,0 m, dann in einer Breite von 9,0m parallel zur nordöstlichen Flurstücksgrenze des Flurstückes 488/1 bis zum Schnittpunkt der Verlängerung der südöstlichen Flurstücksgrenze 489/5 mit der nordöstlichen Grenze des Flurstückes 488/1, von hier entlang der Verlängerung der südöstlichen Flurstücksgrenze des Flurstückes 489/5 bis zur südlichen Ecke des Flurstückes 489/5, dann durch die südöstliche Grenze des Flurstückes 498/5 bis zur östlichen Ecke
- im Osten: durch die südwestliche Grenze des Flurstückes 475/1 der Flur 4 in der Gemarkung Gispersleben-Kiliani
- im Süden: durch eine parallel mit einem Abstand von 15,5m zur südöstliche Grenze des Flurstückes 489/5 der Flur 4 in der Gemarkung Gispersleben-Kiliani verlaufende Linie, die Linie gerade verlängernd in Richtung Flurstück 488/1 bis zu einem Abstand von 9,0m zur nordöstliche Grenze dieses Flurstückes, weiter durch eine parallel mit einem Abstand von 9,0m zur nordöstliche Grenze des Flurstückes 488/1 verlaufende Linie bis zum Kreuzungspunkt der Verlängerung der südöstlichen Grenze des Flurstückes 488/1 sowie durch die südöstliche Grenze des Flurstückes 488/1 und des Flurstückes 488/2 der Flur 4 in der Gemarkung Gispersleben-Kiliani
- im Westen: durch die Südwestgrenze des Flurstückes 488/2 sowie 488/1 der Flur 4 in der Gemarkung Gispersleben-Kiliani

Die Größe des Planungsgebietes beträgt ca. 1,23 ha.

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 488/1, 488/2, 489/3 teilweise und 489/6 teilweise der Flur 4 in der Gemarkung Gispersleben-Kiliani.

## 1.4 Übergeordnete Planungen

### Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Gemäß vorliegendem Regionalplan Mittelthüringen, bekannt gemacht im Thüringer Staatsanzeiger Nr. 31/2011 soll die Stadt Erfurt als Oberzentrum den Versorgungsbereich mit qualitativ hochwertigen Leistungen und Gütern im sozialen, wirtschaftlichen, kulturellen und wissenschaftlichen Bereich versorgen sowie die Funktionen von Mittel-, Unter-, Kleinzentren in den jeweiligen Verflechtungsbereichen übernehmen. Zur Umsetzung dieser Ziele insbesondere für den Einzelhandel, die maßgebliche Auswirkungen auf die Grundzüge der städtebaulichen Entwicklung der Stadt haben, hat der Stadtrat unter anderem zur Steuerung der Entwicklung des Einzelhandels im Rahmen der kommunalen Bauleitplanung am 29.04.09 für das gesamte Gebiet der Stadt Erfurt ein Einzelhandels- und Zentrenkonzept beschlossen. Das Plangebiet wurde darin als Nahversorgungszentrum im Wohngebiet Moskauer Platz festgeschrieben, in dem am 31.12.2008 7785 Einwohner lebten.

Hinsichtlich der Siedlungsentwicklung soll nach dem RROP-MT die Siedlungstätigkeit vorrangig auf die Nutzung und Aufwertung der vorhandenen Siedlungssubstanz bzw. –flächen orientiert werden. Der Erschließung von Baulücken, der Mobilisierung von geeigneten Brachflächen sowie die Nutzung von Baulandreserven in bereits erschlossenen Gebieten soll der Vorrang vor der Erschließung neuer Siedlungsflächen im Außenbereich eingeräumt werden.

Die Beseitigung der Brache des ehemaligen Kultur- und Freizeitzentrums, die Behebung des städtebaulichen Missstandes durch die Errichtung des Nahversorgungszentrums Moskauer Platz einschließlich der Aufwertung des Wohnumfeldes sowie die Verbesserung der Versorgungssituation der Einwohner im Wohngebiet stabilisiert die städtebauliche und funktionale Situation des gesamten Wohngebietes und berücksichtigt somit die o. g. Erfordernisse der Raumordnung.

Dem Vorhaben stehen somit grundsätzlich keine Erfordernisse der Raumordnung, dargelegt im RP-MT 2011, entgegen.

### Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan der Stadt Erfurt als Sondergebiet Nahversorgungszentrum nach § 11 BauNVO dargestellt.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan MOP 596, in dem das Gebiet als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Nahversorgungszentrum festgesetzt ist, entspricht damit den Zielen der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes.

## 1.5 Allgemeine Planungsziele

Ziel des jetzigen Vorhabenträgers ist die Errichtung eines eingeschossigen Nahversorgungszentrums mit ca. 5.228m<sup>2</sup> Bruttogeschoßfläche und ca. 3.840m<sup>2</sup> Verkaufsraumfläche und weiterer Flächen für Dienstleistungseinrichtungen u. ä. im Plangebiet.

Im Vorfeld der Erarbeitung einer Lösung für den Neubau eines Nahversorgungszentrums wurden in enger Zusammenarbeit zwischen dem damaligen Vorhabenträger und dem Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung Erfurt verschiedene Varianten zur Einordnung der Baukör-

per eines Nahversorgungszentrums einschließlich der planerischen Einbeziehung des östlich gelegenen Grundstückes im damaligen Eigentum der KOWO (Flurstück 489/6) zur Einordnung von Stellplätzen untersucht. Die untersuchten Lösungen hatten bis auf die Vorzugslösung sowohl aus Betreibersicht als auch aus städtebaulicher Sicht im Hinblick auf die Belange der umliegend wohnenden Einwohner Nachteile. Als Vorzugslösung wurde eine Lösung als Markthof erarbeitet. Diese Variantenuntersuchung mit Datum vom 16.01.09 wurde dem Stadtrat in seiner Sitzung am 25.03.09 vorgetragen. Die städtebauliche Gestaltung dieser Vorzugslösung wurde in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit dem Vorentwurf übernommen und beibehalten.

### Städtebauliches Konzept

Das Kultur- und Freizeitzentrum war Bestandteil des Wohngebietszentrums Moskauer Platz. Die östliche gegenüberliegende Gebäudezeile wurde mittlerweile abgebrochen. An dieser Stelle befindet sich heute eine neu gepflanzte Baumreihe. An der ehemaligen Kaufhalle ( heute HERKULES ) wurde ein Kundenparkplatz errichtet. Im Süden befindet sich ein Ärztehaus mit Apotheke. Im Verlauf der ursprünglichen Nord-Süd-Verbindung wird temporär ein Wochenmarkt abgehalten.

Mit dem Abriss des ehemaligen Kultur- und Freizeitzentrums und der Neuerrichtung eines Nahversorgungszentrums in Form eines Markthofes mit davor gelagertem Stellplatzbereich ergibt sich die Möglichkeit, die Mitte des Zentrums der Großwohnsiedlung Moskauer Platz nicht nur funktionell, sondern auch gestalterisch gegenüber dem jetzigen Zustand aufzuwerten. Durch die Öffnung des Markthofes zur bestehenden Fußgängerzone entsteht hier ein räumlich gefasster Bereich, der außerhalb der Öffnungszeiten des Nahversorgungszentrums auch für kulturelle Veranstaltungen wie Wohngebietsfeste genutzt werden kann. Trotzdem bleibt der Fußgängerbereich im Westen räumlich durch die Gebäude des Nahversorgungszentrums gefasst.

Den einzelnen Verkaufs- und Dienstleistungseinrichtungen des einheitlich gestalteten Komplexes werden jeweils eigenständige Gebäude(teile) zugeordnet. Durch konkrete Zuordnung und Abtrennung der Baukörper ist zum einen über den Nutzungszeitraum Flexibilität gegeben, zum anderen sind die laufenden Unterhaltskosten den Nutzern eindeutig zuordenbar. Im Innern des Markthofes befinden sich 91 Stellplätze ( 88 + 3 Behindertenstellplätze ) für Kunden - durch eine neue Zufahrt von der Bukarester Straße mit einer kurzen Querung der Fußgängerzone erschlossen.

Die Gebäude sollen eingeschossig mit einer Höhe von ca. 6,70 bis 7,20 m und einem flach geneigtem Dach mit umlaufender Attika ausgeführt werden.

Der geplante Lebensmittelmarkt wurde im nordwestlichen Bereich des Komplexes eingeordnet. Er benötigt eine Gebäudehöhe von ca. 7,20m. Die nordwestliche Ecke des Gebäudes wird rund bzw. die beidseitigen Anschlußbereiche gerade und mit einer statisch-konstruktiv eigenständigen Wand adäquat der Höhe des Lebensmittelmarktes ausgebildet. Damit ergibt sich die Möglichkeit, das Glasmosaikwandbild des Malers Josep Renau nach der Zwischenlagerung wieder in das Nahversorgungszentrum im Prinzip an gleicher Stelle einzuordnen.

Verbindendes Element aller Gebäude(teile) des Nahversorgungszentrums soll eine umlaufende Überdachung im Bereich des Markthofes sowie an den „Kopf“gebäuden zur Fußgängerzone sowie ein einheitliches Werbekonzept am der Vorderkante dieses Vordaches sein. Durch das Vordach soll die Aufenthaltsqualität innerhalb des Markthofes erhöht werden.

## Grün- und Freiraumziele

Wie bereits im städtebaulichen Konzept erläutert, soll der Stellplatzbereich so ausgebildet werden, dass er nicht nur als Kundenparkplatz genutzt werden kann.

Direkt angrenzend auf der städtischen Fläche des Fußgängerbereichs befanden sich vor Abriss des Kultur- und Freizeitzentrums Hochbeete und Treppenanlagen. Zur Wiederherstellung einer Anbindung des Vorhabens an den öffentlichen Raum erfolgt eine Neuordnung dieses Bereichs. In 4 öffentlichen Grünflächen innerhalb des Fußgängerbereichs sollen jeweils 4 Laubbäume mit einer Unterpflanzung gepflanzt werden. Die Zwischenräume können, soweit sie nicht als Zufahrt für den Kundenparkplatz des Nahversorgungszentrums benötigt werden, mit Bänken als Aufenthaltsraum aufgewertet werden. Im südlichen Teil des Fußgängerbereichs sollen 2 neu gepflanzte Winterlinden die bereits vorhandene Baumreihe auf der nordöstlichen Seite des Fußgängerbereichs ergänzen. Um diese Neugestaltung des Fußgängerbereichs in ihrer Bedeutung zu erhöhen und zur besseren Nutzbarkeit der Kundenparkplatzfläche in Sinne eines Markthofes als kleiner urbaner Platz wurde im Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes auf eine Baumreihe als Abschluss bzw. zur Gliederung des Kundenparkplatzes verzichtet. Die nach der Begrünungssatzung der Stadt Erfurt zu pflanzenden Bäume ( pro 4 Stellplätze ein Baum ) werden im der angrenzenden Fußgängerbereich gepflanzt. Zur Herstellung wird sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichten.

Unabhängig davon werden die Eingriffsausgleichsmaßnahmen im Geltungsbereich realisiert. Der im Entwurf vom 07.08.2009 festgesetzte vorhandene Grünbereich parallel zum Fußweg in Richtung Helsinkier Straße bleibt erhalten.

An der Budapester Straße sollen, soweit es die erforderlichen Einfahrtsradien für die Lieferfahrzeuge erlauben, Laubbäume gepflanzt werden, die mit Sträuchern unterpflanzt werden. Die Pflanzstandorte für die Bäume werden in der Planzeichnung festgesetzt. Soweit die Fassade zur Budapester Straße nicht durch Türen, Tore, Fenster oder das Wandbild im Bereich der festgesetzten Baulinie gegliedert sind, sollen sie durch selbst klimmende Kletterpflanzen oder Pflanzen an Rankgerüsten begrünt werden. Parallel zur südlichen und nördlichen Fußwegeverbindung zwischen Budapester Straße und der Fußgängerzone Moskauer Platz wird es ebenfalls Strauchanpflanzungen geben.

## Beschreibung des Vorhabens

Die geplante Baumaßnahme ist Teil des Stadtteilzentrums Moskauer Platz und soll die bestehende Versorgung der Anwohner in fußläufiger Entfernung ergänzen.

Neben der klaren Ausrichtung auf zentrenrelevanten Sortimente der Nah- und Grundversorgung werden lediglich ergänzende Sortimente im unteren und mittleren Preisniveau für den kurz- und mittelfristigen Bedarf sowie Dienstleistungseinrichtungen und eine Blumenverkaufsstelle geplant, die zur Wohngebietsversorgung beitragen.

## Flächenbilanz

Die in der Planzeichnung dargestellte Lösung des Entwurfes zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan ergibt in der Auswertung der Flächenanteile auf der Grundlage einer Digitalisierung der Plangrundlage nachfolgende Flächenbilanz:

Größe des Plangebietes ( Gesamtfläche )	12.300 m <sup>2</sup>
davon:	
1. Sondergebietsfläche gesamt	10 334 m <sup>2</sup>
davon:	
Bebaubare Fläche ( Fläche in Baufeldern )	6.965 m <sup>2</sup>
Fläche f. Nebenanlagen – Stellplätze	2.850 m <sup>2</sup>
Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	208 m <sup>2</sup>
sonstige nicht überbaubare Fläche	311 m <sup>2</sup>
2. Private Verkehrsfläche	366 m <sup>2</sup>
3. Private Grünfläche	205 m <sup>2</sup>
4. Öffentliche Verkehrsfläche bes. Zweckbestimmung	925 m <sup>2</sup>
5. Öffentliche Grünfläche	470 m <sup>2</sup>

Die ausgewiesenen Flächengrößen stellen ca. Größen dar. Eine genaue Flächenbestimmung kann nur durch amtliche Vermessung erfolgen.

## Lärmemission

Im Zuge eines Schalltechnischen Gutachtens mit ergänzender Konkretisierung Stand 31.01.2013 wurden die Auswirkungen des Vorhabens prognostiziert und die erforderlichen Festsetzungen zur Konfliktbewältigung getroffen ( siehe Punkt 2.8 dieser Begründung ).

## 2. Begründung der Festsetzungen

### 2.1. Festsetzung nach § 9 Abs. 1 und § 12 Abs. 3 BauGB

#### Textliche Festsetzung Nr. 0

Mit der Festsetzung Nr. 0 sind im Rahmen der Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nur solche Nutzungen zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

Die hohen Anforderungen, die das BVerwG an die Konkretisierung des Vorhabens im Rahmen eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes stellt<sup>1</sup> kollidieren häufig mit der erforderlichen Flexibilität aus Sicht der Vorhabenträger, um im Zuge der Projektrealisierung auf geänderte Nutzeranforderungen eingehen zu können.

Aus diesem Grunde, hat der Gesetzgeber in § 12 Abs.3a BauGB die Möglichkeit geschaffen, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan auf allgemeine Festsetzungen zu beschränken und durch entsprechenden Festsetzungsverweis auf den Durchführungsvertrag konkretisierende Zulässigkeitstatbestände in den Durchführungsvertrag auszulagern.

<sup>1</sup> BVerwG Urteil vom 18.09.03 - 4CN 3.02

Der Durchführungsvertrag wird dadurch für die bauaufsichtliche Prüfung des Vorhabens relevant.

Werden Änderungen am konkreten, im Durchführungsvertrag fixierten Konzept erforderlich, bedarf es so nicht einer erneuten Auslegung des Bebauungsplanes.

Die Änderung der Zulässigkeitstatbestände kann durch Änderung des Durchführungsvertrages erfolgen, der lediglich der Billigung des Stadtrates bedarf.

Nachbarn haben alle Vorhaben hinzunehmen, die den allgemeinen Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechen.<sup>2</sup>

Da ohne eine erneute Planänderung alle Nutzungen zulässig sein können, die von den allgemeinen Festsetzungen erfasst werden, ist dieses gesamte Nutzungsspektrum Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.

Alle abwägungserheblichen Auswirkungen aller nach der Planung zulässigen Nutzungen wurden deshalb in die Abwägung eingestellt.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan in der z.Z. aktuellen Fassung ist zur Information als Anlage der Begründung beigelegt.

## **2.2 Art der baulichen Nutzung**

### **2.2.1. Zeichnerische Festsetzung: Sonstiges Sondergebiet „Nahversorgungszentrum“ i.V.m. textlicher 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 darzustellen und festzusetzen. Das Baugebiet Sonstiges Sondergebiet „Nahversorgungszentrum“ dient dem Ziel, Einzelhandelsbetriebe, Dienstleistungseinrichtungen und Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke insbesondere hinsichtlich ihrer Größe und ihres Sortiments in Übereinstimmung mit dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Erfurt anzusiedeln, um die Versorgung der Bevölkerung des umliegenden Wohngebietes 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. Die Einzelhandelsfestsetzungen entsprechen diesem Konzept voll bzw. bleiben hinter dessen Rahmen zurück.

Insoweit ist eine vorhabenbezogene Wirkungsanalyse nicht erforderlich.

Das Vorhaben befindet sich im zentralen Versorgungsbereich Moskauer Platz, dessen Funktion als Nahversorgungszentrum zu stärken ist. Auf 40 % der realisierten Verkaufsfläche sind nahversorgungsrelevante Sortimente anzubieten, um den Nahversorgungsschwerpunkt zu sichern. Die festgesetzten nahversorgungsrelevanten Sortimente leiten sich aus der Erfurter Sortimentsliste des Konzeptes ab.

---

<sup>2</sup> BauGBÄndG 2007 Mustererlass , Nr. 2.3.3.3.

Nach den Grundsätzen des Konzeptes sind in den Nahversorgungszentren Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten bis zu einer Verkaufsfläche von 1500 m<sup>2</sup> zulässig.

Durch die Selbstbeschränkung des Vorhabenträgers auf eine diesbezügliche Obergrenze von max. 1000 m<sup>2</sup> wird sichergestellt, dass der am Standort befindliche Vollversorger nicht durch einen konkurrierenden Vollversorger verdrängt wird, sondern eine Angebotsergänzung mit Synergien für alle Betreiber am Standort erfolgt.

Nach dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept sind in Nahversorgungszentren bis zu einer Verkaufsfläche von 800 m<sup>2</sup> je Einzelhandelsbetrieb auch Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nichtzentrenrelevanten Kernsortimenten zulässig. Dies räumt der Bebauungsplan auf 60 % der realisierten Verkaufsfläche ein.

Gesamtverkaufsflächen sieht das Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die zentralen Versorgungsbereiche nicht vor.

Dem Vorhaben entsprechend wird aus dem Gesichtspunkt der Konfliktbewältigung (Anlieferung, Fahrverkehr etc.) und stadträumlichen Gründen eine Obergrenze von 4.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche definiert.

Die Definition eines nahversorgungsrelevanten Kernsortimentes mit einem Verkaufsflächenanteil dieses Sortimentes von 90 % stützt sich auf Empfehlungen in der Literatur.<sup>3</sup>

## **2.3 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl und die Höhe baulicher Anlagen bestimmt.

Da nach der festgesetzten Höhe baulicher Anlagen unter Zugrundelegung üblicher Geschosshöhen von Einzelhandelseinrichtungen nur ein Vollgeschoss realisiert werden kann, wird durch die getroffenen Festsetzungen ausgeschlossen, dass die GFZ –Obergrenze von 2,4 für sonstige Sondergebiete überschritten wird.

### **2.3.1. Nutzungsschablone i.V.m. Festsetzung Nr. 2.1: Grundflächenzahl**

Mit der Festsetzung der GRZ von 0,7 werden die in der BauNVO geregelten Obergrenzen unterschritten. Die zulässige GRZ gewährleistet die Umsetzung der baulichen Lösung des Vorhabenträgers.

Um die Funktionsfähigkeit eines Nahversorgungszentrums zu gewährleisten, sind entsprechend der geplanten Verkaufsraumfläche mindestens die notwendigen Stellplätze nachzuweisen. Es ist erforderlich, diese Stellplätze im Inneren des Markthofes zu realisieren.

Durch Nebenanlagen, Zufahrten, Stellplätze kann diese GRZ um mehr als 50 vom Hundert überschritten werden. Die Obergrenze der Überschreitung von 0,8 kann dabei allerdings funktionsbedingt nicht eingehalten werden.

Nach § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO können davon abweichende Bestimmungen getroffen werden. Durch Festsetzung wird auf dieser Grundlage eine Überschreitung der GRZ durch diese Anlagen bis zu einer GRZ von 0,95 eingeräumt.

---

<sup>3</sup> Ulrich Kuschnerus, Der standortgerechte Einzelhandel, Rn 53

Für das Vorhaben wären, wie im Folgenden ausgeführt wird, selbst die Voraussetzungen nach § 17 Abs. 2 BauGB für eine Überschreitung der Obergrenzen nach § 17 Abs.1 BauNVO gegeben, so dass diese Festsetzung gerechtfertigt ist:

#### 1. Allgemein

Der Bereich war bereits zum 01.07.1990 überwiegend bebaut. Das Kultur- und Freizeitzentrum war als Bestandteil des Wohngebietszentrums errichtet worden, im Zuge der Bodenordnung wurde das Grundstück später sehr knapp heraus gemessen, so dass im Bestand eine GRZ einschließlich der voll versiegelten Wirtschaftsflächen von 0,85 erreicht wird.

Im Zuge der Wiedernutzung der Flächen müssen sowohl die bauliche Nutzung als auch die inzwischen völlig geänderten Mobilitätsanforderungen auf der begrenzten Fläche abgedeckt werden. Dabei scheidet aufgrund der Betreiberanforderungen aus funktionalen Gründen eine Unterbringung der Stellplätze in einer Tiefgarage aus. Gleichzeitig ist die beabsichtigte Sortimentsbreite des Nahversorgungszentrums auf eine bestimmte Mindestgröße des Nahversorgungszentrums angewiesen.

#### 2. Besondere städtebauliche Gründe:

Ungeachtet der Lage in einem überwiegend bebauten Gebiet nach § 17 Abs. 3 BauNVO erfordern hier sogar besondere städtebauliche Gründe die Festsetzung.

Nach dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Landeshauptstadt Erfurt soll der Bereich als Nahversorgungsbereich gestärkt werden. Dazu ist eine Konzentration von Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen auf der Fläche erforderlich und sinnvoll. Die damit verbundene Stabilisierung des Wohngebietes ist ein wesentliches Stadterneuerungsziel. Sinnvolle Flächenalternativen existieren aufgrund der Lage zu den verbliebenen Fragmenten des Wohngebietszentrums, dem bestehenden Vollsortimenter und dem Ärztehaus nicht.

Ohne die Einordnung der für das Nahversorgungszentrum nach ThürBO notwendigen Stellplätze auf dem Grundstück ist das Nahversorgungszentrum nicht funktionsfähig, auch wenn ein Großteil der Kunden sicher die fußläufigen Angebote nutzen werden. Da es zudem im Bereich der Budapester Straße keine Wendemöglichkeiten für die das Nahversorgungszentrum beliefernden LKW im Bereich der öffentlichen Straßenverkehrsfläche gibt, eine Überfahrt des Fußgängerbereichs Moskauer Platz durch Lieferfahrzeuge aber auch aus städtebaulichen Gründen abzulehnen ist, muss die mit Pflaster versiegelte Wendemöglichkeit auf dem Grundstück des Vorhabenträgers geschaffen werden. Letztendlich resultiert die Überschreitung der Grundflächenzahl durch bauliche Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO aus den unabweisbaren Bedürfnissen der verkehrlichen Erschließung.

#### 3. Sonstige öffentliche Belange:

Sonstige öffentliche Belange stehen nicht entgegen, da mit dem Nahversorgungszentrum die Fläche des ehemaligen Kultur- und Freizeitzentrums lediglich neu überplant wird. Im Gegenteil sind es gerade öffentliche Belange einer verbrauchernahen Versorgung nach § 1 Abs. 6 Nr. 8a) BauGB die die Überschreitung rechtfertigen.

#### 4. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse:

Die Beeinträchtigung der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse ist trotz Überschreitung der Grundflächenzahl durch bauliche Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO nicht zu erwarten, weil es im direkten Umfeld nach Norden und Süden ausreichende Grünflächen gibt. Zudem folgte auf den Rückbau der Wohnzeile auf der gegenüber dem ehemaligen Kultur- und Freizeitzentrum gelegenen nordöstlichen Seite des Fußgängerbereichs Moskauer Platz in diesem Bereich die Pflanzung einer Baumreihe auf einer öffentlichen Grünfläche. Im Zuge des Rückbaus von Wohngebäuden haben insgesamt die nutzbaren Grünflächen im Umfeld zugenommen.

## 5. Umweltauswirkungen

Durch den geringfügig höheren Versiegelungsgrad von 0,95 sind keine nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten, weil zum einen die Stellplätze in versickerungsfähigem Material ausgebildet werden, zum anderen im direkten Umfeld ausreichend große unversiegelte Freiflächen vorhanden sind. Zudem ist der Eingriff insgesamt durch entsprechende Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie durch die festgesetzten Anpflanzgebote vollständig im Plangebiet ausgleichbar. Auf angrenzenden öffentlichen Flächen werden durch den Vorhabenträger Pflanzflächen angelegt und Bäume gepflanzt.

## 6. Bedürfnisse des Verkehrs:

Wie bereits unter Punkt 2. Besondere städtebauliche Gründe ausgesagt, resultiert die Überschreitung der Grundflächenzahl durch bauliche Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO allein aus den Bedürfnissen der verkehrlichen Erschließung des Nahversorgungszentrums.

### 2.3.2. Zeichnerische Festsetzung i.V.m. Festsetzung Nr. 2.2: Höhe der baulichen Anlagen, Dachaufbauten

Die Höhe der baulichen Anlagen wird im Bezug zum Fußgängerbereich Moskauer Platz als maximale Oberkante Gebäude festgesetzt. Der Fußgängerbereich hat eine durchschnittliche Höhe von 186,0 m über NHN. Dieser Bezug wurde gewählt, da der Zugang zum Nahversorgungszentrum niveaugleich zum Fußgängerbereich erfolgen soll. Es soll trotz des durchschnittlichen Höhenunterschiedes zwischen Fußgängerbereich und Budapester Straße von ca. 1,5 m keine Abstufung in Richtung Budapester Straße geben. Die festgesetzte Oberkante der Gebäude darf nur durch bautechnisch erforderliche stabförmige Antennen- und Blitzschutzanlagen überschritten werden.

In Verbindung mit der Definition der Oberkante Gebäude dient diese Höhenfestsetzung der ortsbildverträglichen Einbettung der Bebauung in ihr städtebauliches Umfeld, insbesondere im Bezug zum nordöstlich angrenzenden vorhandenen Lebensmittelfachmarkt und zur südlich gelegenen Apotheke/ Ärztehaus.

## 2.4 Überbaubare Grundstücksfläche

### 2.4.1. Zeichnerische Festsetzung und textliche Festsetzung Nr. 3.1: abweichende Bauweise

Im Plangebiet sollen die Gebäude dem Prinzip der offenen Bauweise folgend mit einem seitlichen Grenzabstand errichtet werden. Durch die durch den Vorhabenträger geplante Zuordnung von eigenständigen Gebäudeteilen zu den einzelnen Verkaufs- und Dienstleistungseinrichtungen aus funktionellen Gründen der Bewirtschaftung wird die Länge des Gebäudekomplexes länger als die in der offenen Bauweise zulässigen 50m. Da die Ausführung des Nahversorgungszentrums in der Form eines Markthofes die städtebauliche Vorzugsvariante darstellt, wird als abweichende Bauweise auf die Längenbeschränkung der Gebäude verzichtet.

### 2.4.2. Zeichnerische Festsetzung und textliche Festsetzung Nr. 3.2: Baulinien und Unterschreitung

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Festsetzung von Baugrenzen und Baulinien bestimmt. Damit wird ein Baufeld definiert, zum Teil mit seitlichen Minimalabständen, in dem die Gebäude des Markthofes einschließlich der umlaufenden Überdachung im Bereich der Stell-

plätze errichtet werden können. Unabhängig davon sind die Abstandsflächen für den Hochbau mit dem Bauantrag nachzuweisen.

Mit den zulässigen Unterschreitungsmöglichkeiten der Baulinie soll sichergestellt werden, dass in der Objektplanung das Wandmosaik eingepasst werden kann.

## **2.5 Flächen für Stellplätze, Garagen und deren Einfahrten**

### 2.5.1. Zeichnerische Festsetzung und textliche Festsetzung Nr. 4.1:

Mit der Beschränkung der Zulässigkeit von Stellplätzen auf die räumlich abgegrenzte Fläche für Nebenanlagen mit der Zweckbestimmung Stellplätze soll eine geordnete Flächeninanspruchnahme durch diese Anlagen innerhalb des Plangebiets gesichert werden.

### 2.5.2. Zeichnerische Festsetzung und textliche Festsetzung Nr. 4.2:

Der vorhandene Trafo des ehemaligen Kultur- und Freizeitzentrums kann nicht reaktiviert werden. Es wird eine Fläche für einen neuen Trafo benötigt, der konkrete Standort dafür aber erst nach Vorlage des haustechnischen Konzepts für das Nahversorgungszentrum benannt werden. Mit dieser Festsetzung soll abgesichert werden, dass der technisch günstigste Standort gefunden werden kann.

## **2.6 Erschließung**

### Erschließungskonzept

Das Nahversorgungszentrum soll mit einer Überfahrt über das kommunale Flurstück 489/3 (Fußgängerbereich) sowie über das einem Dritten gehörende Flurstück 489/6 für den PKW-Kundenverkehr an die Bukarester Straße angebunden werden.

Der Kundenparkplatz weist derzeit 91 Stellplätze als Maximalvariante aus. Die konkrete Anzahl wird im Bauantrag entsprechend der weiteren Abstimmungen mit den Mietern und des aus der hochbaulichen Erarbeitung des Vorhabens ergebenden Bedarfs ermittelt werden.

Die vorhandene fußläufige Verbindung zur Helsinkier Straße bleibt ohne Einschränkungen erhalten.

Die Anlieferung des Nahversorgungszentrums soll über die Budapester Straße erfolgen. Die Anlieferbereiche sind eingehaust. Es liegt eine Schallimmissionsprognose vor. Bei einer festgesetzten Anlieferung zwischen 7 und 20 Uhr außer an Sonn- und Feiertagen mit durchschnittlich 3 LKW pro Tag werden die für ein Allgemeines Wohngebiet zulässigen Schallimmissionswerte von tags 55 dB(A) und nachts 40 dB(A) eingehalten, so dass die Wohnqualität der Anwohner in der Budapester Straße nicht beeinträchtigt wird.

Durch direkte Führung des Kundenverkehrs von der hochfrequentierten vorbelasteten Bukarester Straße auf den Kundenparkplatz werden Fahrzeugbewegungen im Quartier gemindert. Die damit verbundene Querung der zentralen Nord-Süd Fußgängerachse kann nicht vermieden werden, da aus Betreibersicht die direkte räumliche Nähe von Parkplatz und Einzelhandelseinrichtungen für die Funktionsfähigkeit des Nahversorgungszentrums unabdingbar ist.

Der Vorhabenträger plant, die Gebäude des Vorhabens mit den im Gebiet anliegenden Medien zu ver- und entsorgen. Entsprechend der vorliegenden Stellungnahmen der Stadtwerke Erfurt ist das generell technisch möglich. Zum Anschluss des Nahversorgungszentrums an das Elektonetz muss eine neue Trafostation errichtet werden, da die außer Betrieb genommene Trafostation für das ehemalige Kultur- und Freizeitzentrum nicht reaktiviert werden kann. Die neue Trafostation wird sich an der Budapester Straße befinden. Der Standort für diesen Trafo kann konkret erst während der technischen Erschließungsplanung ausgewiesen werden.

Es liegt kein Gasnetz an. Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich der Fernwärmesatzung der Stadt Erfurt. Es besteht Anschlusspflicht.

Der Anschluss des Nahversorgungszentrums an die städtische Abwasserkanalisation ist im Trennsystem möglich. Das Schmutzwasser wird über bestehende Anschlüsse in den Sammler in der Budapester Straße eingeleitet, ebenso das Niederschlagswasser.

Das Nahversorgungszentrum wird an die Versorgungsnetze für Trinkwasser und Strom der SWE GmbH sowie an das Netz der Telekom angeschlossen.

Die Abfallentsorgung erfolgt durch vertragliche Bindung der Zulieferer der Einzelhandelseinrichtungen. Wenn Hausmüll anfällt, erfolgt die Entsorgung durch die Stadtwerke Erfurt – Stadtwirtschaft über die Budapester Straße.

## **2.7 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen**

### 2.7.1. Zeichnerische Festsetzung und textliche Festsetzung 6.1:

Auch wenn sich das für die Zufahrt zum Kundenparkplatz benötigte Flurstück 489/6 im Eigentum eines Dritten befindet, bleibt es eine private Zufahrtsstraße. Um die freie Zufahrt für die Nutzer und Anlieger des Nahversorgungszentrums unabhängig vom Grundstückseigentümer zu sichern, wurde das Fahrrecht festgesetzt.

### 2.7.2. Zeichnerische Festsetzung und textliche Festsetzung 6.2:

Im südöstlichen Bereich des Plangebietes befinden sich ein Sammelkanal mit Fernwärme- und Stromleitungen einschließlich der Fernmelde- und Steuerkabel sowie eine Trinkwasserleitung. Mit der Festsetzung des Leitungsrechtes dafür soll der freie Zugang der jeweiligen Versorgungsträger zwecks Wartung und Reparatur gesichert werden.

## **2.8 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**

### 2.8.1. Textliche Festsetzung Nr. 7.1:

Im Zuge eines Schalltechnischen Gutachtens wurden die Auswirkungen des Vorhabens prognostiziert und die erforderlichen Festsetzungen zur Konfliktbewältigung getroffen. Mit dieser Festsetzung werden die Anlieferzeiten reglementiert. Bei einer festgesetzten Anlieferung zwischen 7 und 20 Uhr außer an Sonn- und Feiertagen mit durchschnittlich 3 LKW pro Tag werden die für ein Allgemeines Wohngebiet zulässigen Schallimmissionswerte von tags 55

dB(A) und nachts 40 dB(A) eingehalten, so dass die Wohnqualität der Anwohner in der Budapester Straße nicht beeinträchtigt wird.

Da der vorhabenbezogene Bebauungsplan nicht an den abschließenden Festsetzungskatalog nach § 9 BauGB gebunden ist, können die Betriebsbeschränkungen im Bebauungsplan festgesetzt werden.

Die festgesetzte Einhausung der Anlieferzonen im Bereich Warenübergabe resultiert ebenfalls aus den Ergebnissen der Schallimmissionsprognose.

Durch die festgesetzte räumliche Zuordnung des Kundenparkplatzes werden zudem Lärmbelastungen durch den Kundenverkehr in der Budapester Straße wirksam ausgeschlossen.

## **2.9 Ausgleich bzw. Ersatz für Eingriffe in Natur und Landschaft**

Für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan MOP 596 „Nahversorgungszentrum Moskauer Platz“ wurde ein Grünordnungsplan und eine Eingriffsausgleichsbilanz erstellt.

Die nachfolgend aufgeführten Maßnahmen minimieren die ökologischen Folgen des Eingriffs in Boden, Natur und Landschaft und sind Bestandteil der Eingriffsausgleichsbilanz.

### **2.9.1. Textliche Festsetzung Nr. 5.1:**

Mit der Ausführung der Pkw-Stellplätze in versickerungsfähigem Material soll zumindest ein Teil des Oberflächenwassers in den natürlichen Kreislauf zurückgeführt werden.

Die in den nachfolgenden Festsetzungen enthaltenen Anpflanz- und Erhaltungsgebote sind in die Eingriffsausgleichsbilanz des Grünordnungsplanes einbezogen worden. Sie erfüllen gleichzeitig eine baugebietsbezogene Aufwertungsfunktion.

### **2.9.2. Zeichnerische Festsetzung und textliche Festsetzung 8.2: Bindung für Bepflanzung und Erhalt**

Auf der Planzeichnung werden Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, ein zu erhaltender Baum innerhalb des Fußgängerbereichs Moskauer Platz und Standorte für zu pflanzende Bäume an der Budapester Straße festgesetzt. Diese Festsetzungen erfolgen aus städtebaulichen und ökologischen Gründen. Sie dienen u. a. der gestalterischen Aufwertung der baulichen Anlagen im rückwärtigen Bereich. Mit der Festsetzung 8.2 wird die Art der Bepflanzung der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie zusätzlich für die mit dem Leitungsrecht L2 zu belastende Fläche definiert. Im Bereich des Leitungsrechtes L2 befindet sich ein Sammelkanal für Versorgungsmedien, auf dem bereits Sträucher wachsen. Unter den Arten der unter Punkt 8.4 festgesetzten Pflanzenliste befinden sich Sträucher, die mit der entsprechenden Überdeckung auf dem Sammelkanal wachsen können, ohne dieses technische Bauwerk zu beschädigen. Zu den sonstigen Bepflanzungen gibt es keine Festsetzung von bestimmten Arten, so dass auch hier flach wurzelnde Arten gewählt werden können. Das Anlegen einer strukturreichen Vegetationsfläche aus standortgerechten Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen dient sowohl der städtebaulichen Aufwertung der baulichen Anlagen als auch dem Arten- und Biotopschutz.

### 2.9.3. Textliche Festsetzung Nr. 8.1:

Mit dieser Festsetzung wird die Art der Begrünung der nicht durch bauliche Anlagen genutzten Grundstücksflächen definiert. Das Anlegen einer strukturreichen Vegetationsfläche aus standortgerechten Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen dient sowohl der städtebaulichen Aufwertung der baulichen Anlagen als auch dem Arten- und Biotopschutz.

### 2.9.4. Textliche Festsetzung Nr. 8.3:

Mit der Festsetzung 8.3 werden Arten und Qualitäten der Laubbäume sowohl auf der öffentlichen Grünfläche, innerhalb des Fußgängerbereichs als auch an der Budapester Straße festgesetzt. Aufgrund der zwischen der Stadt Erfurt und dem Vorhabenträger abgestimmten Vorstellungen kann in diesen Bebauungsplanverfahren auf die Festsetzung einer Pflanzenliste, die eine spätere Auswahl möglich macht, verzichtet werden. Die Umsetzung der Maßnahmen wird mit dem Durchführungsvertrag gesichert.

Die erlaubte Präzisierung der Baumstandorte an der Budapester Straße soll optimale Wachstumsbedingungen für die neu gepflanzten Bäume ohne Einschränkungen durch eventuell erforderliche Hausanschlussleitungen oder Anlieferverkehr sichern. Aussagen zu den technischen Rahmenbedingungen dazu können letztendlich erst mit der Ausführungsplanung erfolgen.

### 2.9.5. Ausgleich bzw. Ersatz für Eingriffe in Natur, Landschaft und Boden

#### Zeichnerische Festsetzung:

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

Die Eingriffe wurden durch den erstellten Grünordnungsplan bewertet und ein Kompensationsbedarf ermittelt (siehe Grünordnungsplan). Durch die nach Abwägungsgrundsätzen aus dem Grünordnungsplan in den Bebauungsplan übernommenen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen wird eine ausgeglichene Bilanz erzielt.

Die Festsetzungsvorschläge des Grünordnungsplanes werden in den Bebauungsplan in Form der von Anpflanzgeboten und Verortung der Maßnahmen auf der Planzeichnung sowie der textlichen Festsetzung zu Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft übernommen.

Der Ausgleich bzw. Ersatz von baulichen Eingriffen wird entsprechend der Bilanzierung im Grünordnungsplan durch die im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen gewährleistet.

#### Zuordnung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Eine Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen, die sich auf dem Eingriffgrundstück befinden ist nicht erforderlich. Diese werden als Nebenbestimmung im Vollzug aufgegeben.

Zur Umsetzung der externen Ausgleichsmaßnahmen auf den öffentlichen Flächen erfolgt eine Verpflichtung des Vorhabenträgers im Durchführungsvertrag.

## 2.10 Gestaltungsvorschriften

Die im nachfolgenden begründeten Festsetzungen sind bauordnungsrechtliche Festsetzungen, die ausschließlich Anforderungen an die Gestaltung formulieren.

### Textliche Festsetzung Nr. 9.1: Dachform

Das Plangebiet befindet sich im Zentrum der Großwohnsiedlung Moskauer Platz. Hier soll ein Nahversorgungszentrum als ein Gebäudeensemble in zeitgemäßer Architektur entstehen, um die Funktionalität der Wohngebietszentrums wieder herzustellen.

Die Festsetzung von Sonderdachlösungen, die als flach geneigte Dächer mit umlaufender Attika auszuführen sind, erfolgt aus gestalterischen Gründen. Das Nahversorgungszentrum soll sich so in das städtebauliche Umfeld einfügen.

### Textliche Festsetzungen Nr. 9.2:

Die Festsetzungen zur Fassadengestaltung sollen ebenfalls dazu dienen, das Nahversorgungszentrum in das städtebauliche Umfeld einzupassen und Störwirkungen auf die angrenzende Wohnnutzung auszuschließen.

### Textliche Festsetzung Nr. 9.3:

Diese Festsetzung soll gewährleisten, dass mit der Errichtung des Nahversorgungszentrums eine Wand vorhanden ist, an der das Wandmosaik angebracht werden kann. Um Überschneidungen in der optischen Fernwirkung mit Werbebotschaften zu vermeiden, muss ein Mindestabstand zwischen Wandmosaik und Werbung von 15 m, das entspricht ca. einem Drittel der verbleibenden Außenwand des betreffenden Gebäudeteils, eingehalten werden.

### Textliche Festsetzungen Nr. 10.1 bis 10.5:

Ziel der Festsetzungen ist es, ein einheitliches Werbekonzept als ein wesentliches gestalterisches Element für das Nahversorgungszentrum zu definieren. Mit der Beschränkung der Werbeanlagen auf die Stätte der Leistung und auf die Gebietszufahrt soll gesichert werden, dass zwar ausreichend Werbung betrieben werden kann, die Gestaltung der baulichen Anlagen aber dominierend bleibt. Mit dem Ausschluss von beweglichen Teilen, wechselndem oder laufendem Licht soll gesichert werden, dass die Wohnnutzung in der umgebenden Bebauung nicht beeinträchtigt wird. Der Ausschluss von Fremdwerbung soll eine Überfrachtung der Bildinformationen im öffentlich wirksamen Stadtraum verhindern und dient somit aus städtebaulichen Gründen der Sicherung der Wohnumfeldqualität.

### Textliche Festsetzung Nr.11.1: Stützmauern

Das Bebauungsplangebiet fällt vom Fußgängerbereich Moskauer Platz zur Budapester Straße um ca. 1,5m. Dadurch können im Bereich der Anlieferung Stützmauern erforderlich werden. Die Festsetzung dient der Sicherung einer gestalterisch homogenen Außenraumqualität und einer einheitlichen Ensemblewirkung von Hochbauten und Stützmauern.

## Textliche Festsetzung Nr. 11.2: Einfriedungen

Mit dieser Festsetzung soll abgesichert werden, dass bei einer erforderlichen Einfriedung von Anlieferbereichen und Rangierflächen mit Wendemöglichkeit für anliefernde LKW ortsbildverträgliche Lösungen gefunden werden.

## Textliche Festsetzung Nr.12.1.: Stellplätze für Abfallbehälter, Lagerflächen

Bewegliche Abfallbehälter, die ungeordnet im Straßenraum stehen und rückwärtige Lagerflächen beeinträchtigen das Erscheinungsbild des öffentlichen Raumes und haben erhebliche Störwirkungen auf das Stadtbild. Sie sollen deshalb in die baulichen Anlagen integriert werden.

## 2.11. Hinweise zum Planvollzug

### Fernwärmesatzung

Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich der städtischen Fernwärmesatzung ( Fernwärmesatzungsgebiet ). Entsprechend dieser Satzung besteht Anschluss- und Benutzungszwang.

### Denkmalschutz und Archäologie

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist Bestandteil eines archäologischen Relevanzgebietes. Es ist davon auszugehen, dass bei Erdarbeiten bau- und bodenarchäologische Siedlungs- und Grabbefunde zerstört werden. Deshalb bedürfen alle Erdarbeiten einer denkmalschutzrechtlichen Erlaubnis gemäß § 13 Abs. 1 Nr. 3 des Thüringer Denkmalschutzgesetzes (ThürDSchG). Zufallsfunde sind gemäß § 16 ThürDSchG unverzüglich der Stadt Erfurt als untere Denkmalschutzbehörde oder dem Thüringischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie anzuzeigen.

### Auffälliger Bodenaushub, Bodenverunreinigungen

Derzeit sind keine Altlastenverdachtsflächen im Plangebiet bekannt, was aber nicht ausschließt, dass bei Bau- oder Abbrucharbeiten auffällige Bereiche freigelegt werden können. In einem solchen Fall ist das Erfurter Umwelt- und Naturschutzamt zu informieren und das weitere Vorgehen abzustimmen.

### Einsichtnahmemöglichkeiten 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. Nach der jüngsten Rechtsprechung<sup>4</sup> kann dem entsprochen werden, wenn

- eine präzise Bezugnahme durch Titel und Fassung erfolgt (verlässlich)

<sup>4</sup> BVerwG , Beschluss vom 29.Juli 2010 - 4BN21.10-

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).

### **3. Kostenübernahme durch den Vorhabenträger**

Der Vorhabenträger verpflichtet sich im Durchführungsvertrag zur Durchführung der Vorhaben und der Erschließungsmaßnahmen.

Die Planungs- und Erschließungskosten trägt der Vorhabenträger.

Bezüglich des Wandbildes wird der Vorhabenträger die Bergung und Einlagerung finanzieren und die baulichen Voraussetzungen für eine Wiederanbringung schaffen. Darüber hinausgehende Leistungen sind im Rahmen des Vorhabens nicht zu refinanzieren.

## **4. Anlagen**

### **4.1 Sonstige Fachgutachten**