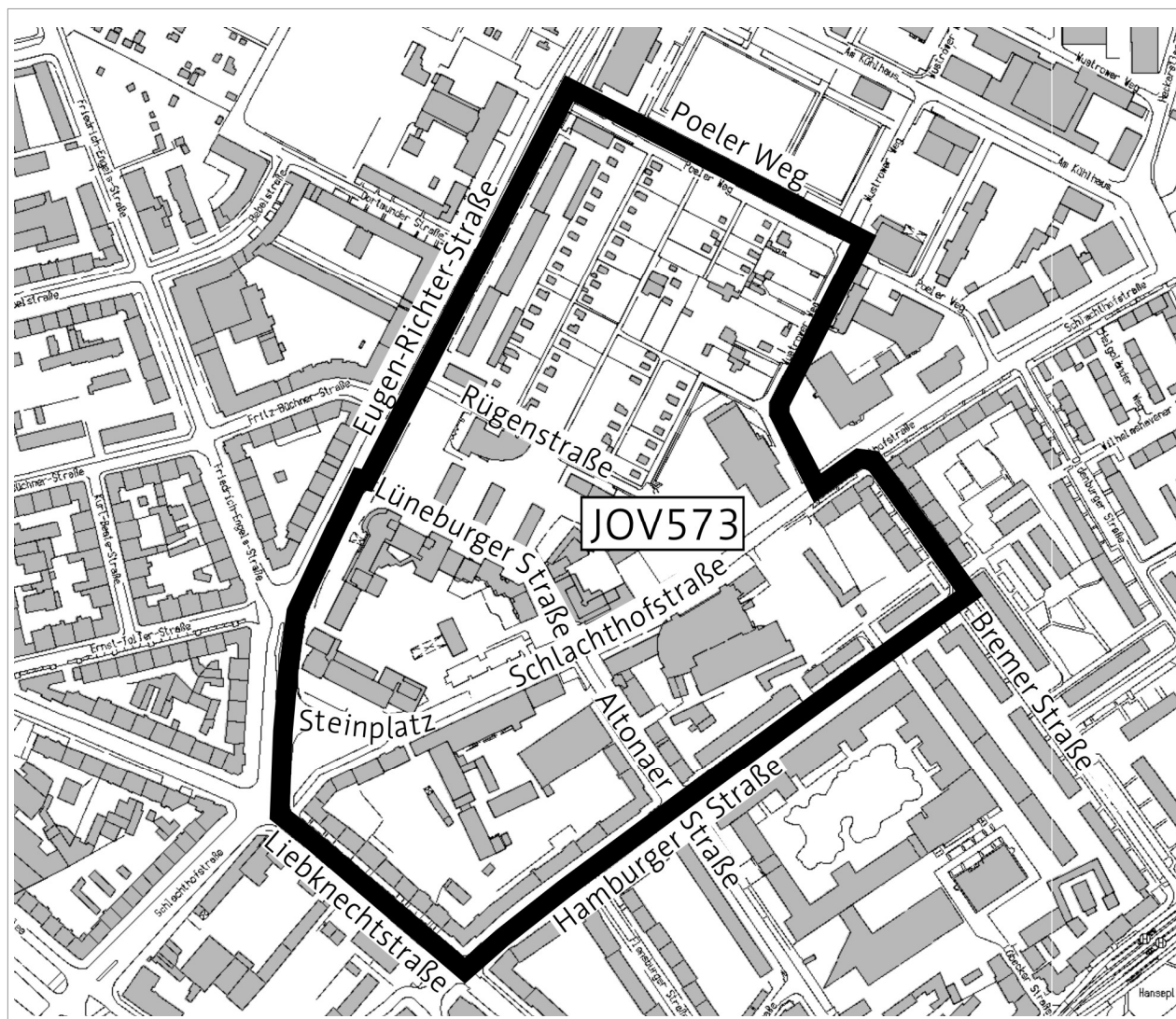


# Einfacher Bebauungsplan JOV573 "Eugen-Richter-Straße / Hamburger Straße"

Entwurf

Begründung



Impressum



Amt für Stadtentwicklung  
und Stadtplanung

**Datum**

24.06.2013

## INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
<b>1. Allgemeine Begründung</b> .....	4
1.1 Planerfordernis.....	4
1.2 Verfahrensablauf.....	4
1.3 Geltungsbereich.....	5
1.4 Übergeordnete und korrespondierende Planungen.....	6
1.5 Bestandsdarstellung.....	12
1.6 Planungsziele.....	15
<b>2. Begründung der Festsetzungen</b> .....	15
2.1 Art der baulichen Nutzung, Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Baugrenzen und Baulinien.....	15
2.2 Stellplätze, Carports und Garagen.....	23
2.3 Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind.....	23
2.4 Verwendungsverbot bestimmter luftverunreinigender Stoffe.....	24
2.5 Gestalterische Festsetzungen / Bauordnungsrechtliche Festsetzungen.....	24
2.6 Umweltprüfung, Umweltbericht, Ausgleichsmaßnahmen.....	25
<b>3. Umweltbelange</b> .....	25
<b>4. Erschließung</b> .....	26
<b>5. Kennzeichnungen</b> .....	26
<b>6. Hinweise</b> .....	26
<b>7. Nachrichtliche Übernahmen</b> .....	27
<b>8. Folgekosten</b> .....	27
<b>9. Anhang / Verzeichnis der Abbildungen</b> .....	28
<b>10. Anlagen der Begründung</b> .....	28

## 1. Allgemeine Begründung

### 1.1 Planerfordernis

Das Plangebiet erweist sich als städtebaulich inhomogener Bereich. Auf Grund von mehreren Anfragen bezüglich der Genehmigung von Wohngebäuden im Bereich der gärtnerisch genutzten Bereiche am Poeler Weg sowie der beabsichtigten Einordnung von weiterem zentrenrelevanten Einzelhandel, der notwendigen städtebaulichen Ordnung für diesen Bereich wird die Aufstellung eines einfachen Bebauungsplans zur Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen erforderlich.

Die städtebauliche Planung verfolgt dabei folgende Zielstellung:

- Sicherung der Kleingartenanlage und der gärtnerisch genutzten Freiflächen.
- Sicherung und Entwicklung der vorhandenen Wohnbereiche und mischgenutzten Quartiere.
- Fassung von städtebaulich wichtigen Raumkanten und Neuordnung untergenutzter Flächen.
- Verhinderung unerwünschter Entwicklungen insbesondere durch die Steuerung der Zulassung von zentrenrelevanten Einzelhandelsbetrieben und Vergnügungsstätten.
- Überarbeitung der Ziele der städtebaulichen Rahmenplanung EFN 052 "Eugen-Richter-Straße / Schlachthofstraße" (Beschluss Nr. 185/92 vom 28.10.1992).
- Konkretisierung der Sanierungsziele für die Flächen südlich der Schlachthofstraße

### 1.2 Verfahrensablauf

Das Bauleitplanverfahren für den einfachen Bebauungsplan JOV573 wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt.

Das vereinfachte Verfahren kann angewendet werden, wenn

- "... durch die Aufstellung eines Bebauungsplans in einem Gebiet nach § 34 BauGB der sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert...",
- die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird und
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen.

Diese gesetzlichen Anwendungsvoraussetzungen liegen hier vor.

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

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

Aus diesem Grund werden durch den Bebauungsplan JOV573 keine weiteren Vorhaben zulässig, die nicht bereits nach der Eigenart der näheren Umgebung nach § 34 BauGB bereits bisher zulässig waren.

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

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans bestehen bereits Beeinträchtigungen durch Emissionen aus den bestehenden Gewerbebetrieben bzw. den angrenzenden Nutzungen (Verkehr).

Von der Erstellung eines Grünordnungsplans kann nach § 15 Abs. 3 ThürNatG abgesehen werden. Die Entscheidung über den Verzicht auf einen Grünordnungsplan trifft die untere Naturschutzbehörde. Mit Schreiben vom 11.06.2010 hat die untere Naturschutzbehörde den Verzicht erklärt.

Der Aufstellungsbeschluss inkl. Beschluss zur Billigung des Vorentwurfes und die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurden vom Stadtrat am 25.08.2010 (Beschluss Nr. 1062/10) beschlossen und im Amtsblatt Nr. 15 vom 17.09.2010 öffentlich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden, der sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit erfolgte im Zeitraum vom 27.09.2010 bis zum 29.10.2010.

### **1.3 Geltungsbereich**

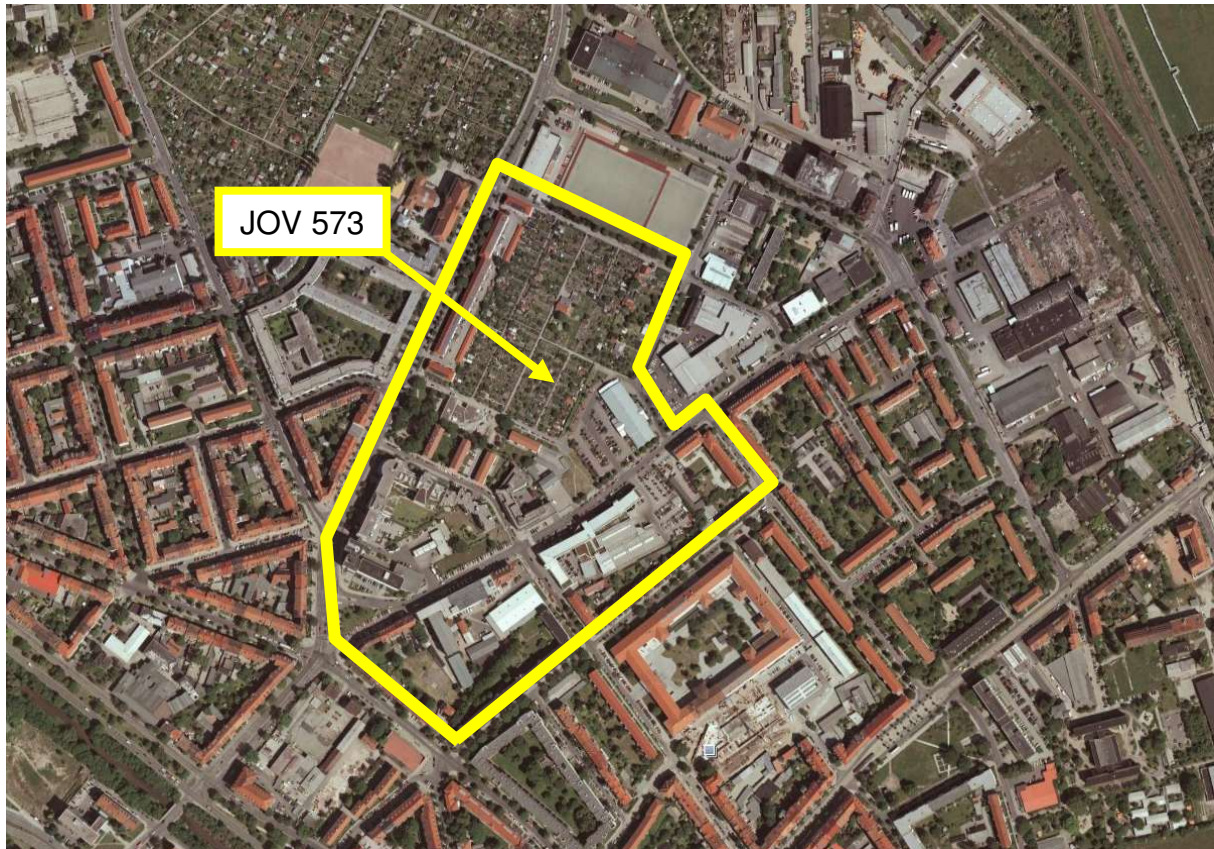
Das Gebiet des künftigen Bebauungsplans JOV573 wird umgrenzt:

im Norden: Schlachthofstraße, Poeler Weg

im Osten: Wustrower Weg, Bremer Straße

im Süden: Hamburger Straße

im Westen: Eugen-Richter-Straße, Steinplatz, Liebknechtstraße



ungefähre Lage des Geltungsbereiches in der Stadt

Der Wahl des Geltungsbereiches liegen folgende Überlegungen zugrunde:

- Der Bereich nördlich und südlich der Schlachthofstraße weist eine inhomogene Struktur mit städtebaulichen Missständen auf. Durch Regelungen bezüglich der Art der baulichen Nutzung soll u.a. eine Steuerung von Einzelhandelsbetrieben und Vergnügungsstätten vorgenommen werden; durch Festsetzungen von Baugrenzen und Baulinien wird dieser zentral gelegene innerstädtische Bereich städtebaulich geordnet, baulich-räumlich gesichert und weiterentwickelt.

Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 157.000 m<sup>2</sup> (15,7 ha).

## 1.4 Übergeordnete Planungen

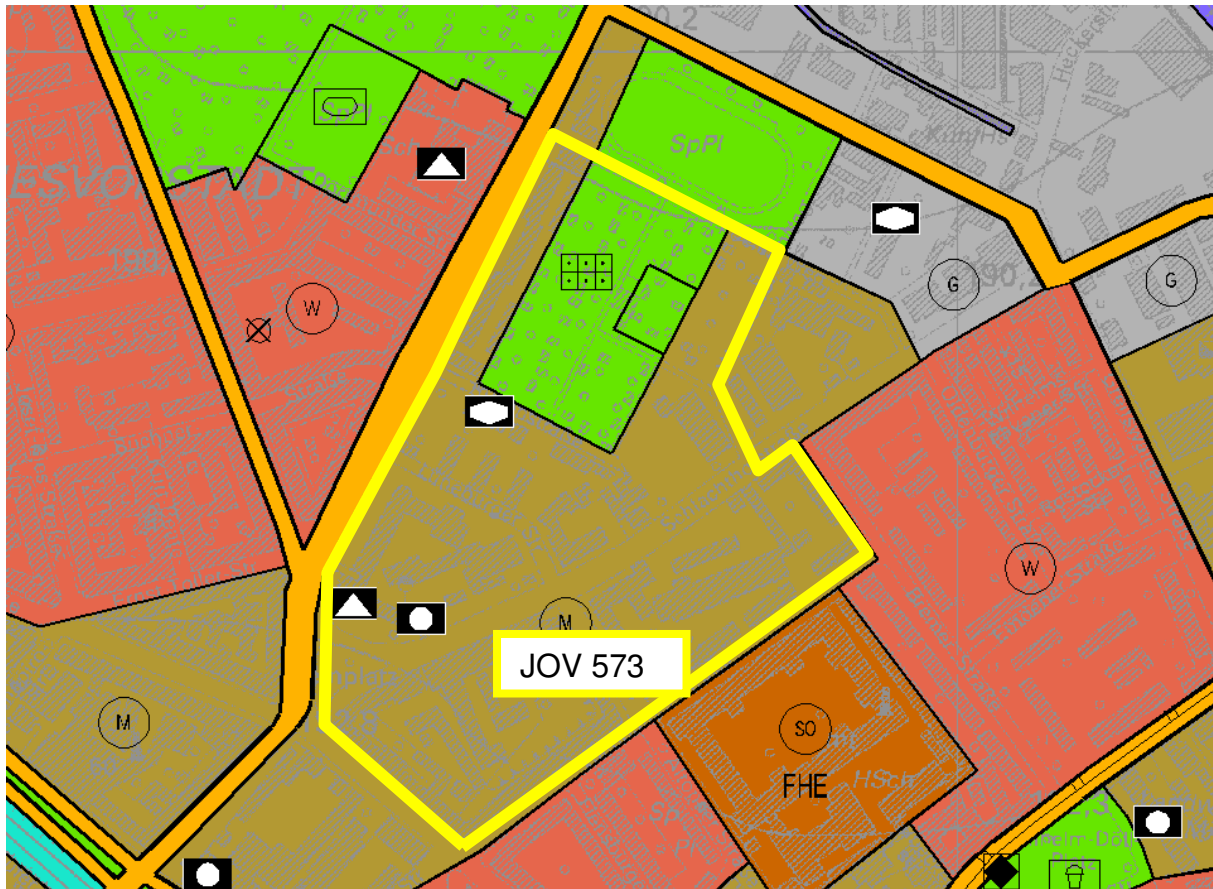
### 1.4.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Der Regionalplan Mittelthüringen bestimmt das Gebiet, in dem sich der Geltungsbereich des Bebauungsplans JOV573 befindet, als Siedlungsfläche im Siedlungsbereich der Landeshauptstadt Erfurt.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um bestehende integrierte Wohn- und Mischgebiete. Daher steht die Planung im Einklang mit dem Regionalen Raumordnungsplan Mittelthüringen.

## 1.4.2 Flächennutzungsplan

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



Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet als gemischt genutzte Baufläche "M" sowie als Grünfläche Dauerkleingärten dar. Der einfache Bebauungsplan setzt die Bereiche als Allgemeine Wohngebiete, Besondere Wohngebiete, Mischgebiete, eingeschränkte Gewerbegebiete sowie als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Dauerkleingärten, Gemeinbedarfsfläche (Kindergarten) und öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage fest.

Eine Abweichung zwischen der Darstellung im rechtswirksamen Flächenutzungsplan und dem Bebauungsplan besteht bei

1. der Wohnbebauung Eugen-Richter-Straße,
2. der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage Eugen-Richter-Straße,
3. bei der Gemeinbedarfsfläche Kindergarten Rügenstraße,
4. den privaten Gärten und dem Wohngrundstück Wustrower Weg,
5. der Wohnbebauung Lüneburger Straße,
6. Quartier Schlachthofstraße / Altonaer Straße / Hamburger Straße / Liebknechtstraße / Steinplatz,
7. Quartier Schlachthofstraße / Bremer Straße / Hamburger Straße / Altonaer Straße.

### zu 1.

Die Festsetzung Wohnbaufläche bzw. Allgemeines Wohngebiet (WA) an der Eugen-Richter-Straße ist aus dem Flächennutzungsplan (M) entwickelbar, da in mischgenutzten Gebieten ebenfalls Wohnge-

bäude zulässig sind. Eine "Entmischung" des Bereiches ist in Anbetracht des nördlich angrenzenden Gewerbegrundstückes (Discounter Eugen-Richter-Straße im Geltungsbereich des Bebauungsplans JOV569 - Festsetzung als GE E) möglich.

zu 2.

Die Festsetzung öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage an der Eugen-Richter-Straße ist aus dem Flächennutzungsplan (M) entwickelbar, da in mischgenutzten Gebieten ebenfalls kleinteilige Grünflächen zulässig sind. Weiterhin liegt die Größe mit ca. 0,2 ha unterhalb der Darstellungsgröße des Flächennutzungsplans.

zu 3.

Die Festsetzung Gemeinbedarfseinrichtung Kindergarten in der Rügenstraße ist aus dem Flächennutzungsplan (M) entwickelbar, da in mischgenutzten Gebieten ebenfalls entsprechende Gemeinbedarfseinrichtungen bzw. Anlagen für soziale und kulturelle Zwecke zulässig sind. Weiterhin liegt die Größe mit ca. 0,2 ha unterhalb der Darstellungsgröße des Flächennutzungsplans.

zu 4.

Die Festsetzung private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Dauerkleingärten ebenfalls für die Privatgärten am Wustrower Weg ist aus dem Flächennutzungsplan (M) entwickelbar, da in mischgenutzten Gebieten ebenfalls Grünflächen bzw. Kleingärten zulässig sind. Weiterhin liegt die Größe mit ca. 0,5 ha unterhalb der Darstellungsgröße des Flächennutzungsplans. Dies trifft ebenfalls für die Festsetzung WA im Bereich Wustrower Weg zu.

zu 5.

Die Festsetzung Wohnbaufläche bzw. Allgemeines Wohngebiet (WA) an der Lüneburger Straße ist aus dem Flächennutzungsplan (M) entwickelbar, da in mischgenutzten Gebieten ebenfalls Wohngebäude zulässig sind. In Anbetracht der direkt angrenzenden mischgenutzten Grundstücke beiderseits der Schlachthofstraße kann das WA aus der Darstellung M heraus entwickelt werden.

zu 6.

Das Quartier Schlachthofstraße / Altonaer Straße / Hamburger Straße / Liebknechtstraße / Steinplatz auf Grund der besonderen Nutzungs- und Baustruktur als Besonderes Wohngebiet festgesetzt. Die Festsetzung Besonderes Wohngebiet (WB) ist aus dem Flächennutzungsplan (M) entwickelbar, da in mischgenutzten Gebieten ebenfalls Wohngebäude sowie gewerbliche Anlagen zulässig sind.

zu 7.

Das Quartier Schlachthofstraße / Bremer Straße / Hamburger Straße / Altonaer Straße wird auf Grund der vorliegenden gewerblichen Nutzung (Autohaus, Büro, Dienstleistung) auf einer Fläche von ca. 1,2 ha als gewerbliche Baufläche (eingeschränktes Gewerbegebiet) sowie der südlichen und östlich angrenzenden besonderen Nutzungs- und Baustruktur als Besonderes Wohngebiet festgesetzt. Die Festsetzung Gewerbegebiet (GE<sub>E</sub>) sowie Besonderes Wohngebiet (WB) ist aus dem Flächennutzungsplan (M) entwickelbar, da in mischgenutzten Gebieten ebenfalls Wohngebäude sowie gewerbliche Anlagen zulässig sind.

Fazit:

Es besteht kein planungsrechtlich bedeutsamer Widerspruch zwischen der Darstellung im Flächennutzungsplan und den vorgesehenen Festsetzungen des einfachen Bebauungsplans.

Der Bebauungsplan JOV573 ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.



### 1.4.3 Rahmenplan



#### NEUORDNUNGS- UND ENTWICKLUNGSKONZEPT

#### L E G E N D E

	Wohnnutzung Bestand / Nutzung		Sportanlage
	Wohnnutzung mit Gewerbenutzungsplanung Bestand / Nutzung		Sportplatz
	Gewerbliche Nutzung Bestand / Nutzung		Parkareal
	Mittelstufliche Dienstleistungen Bestand / Nutzung		Kindergarten / Kindertages
	Grünanlage Bestand / Nutzung		Spielplatz
	Vertiefung der Grünanlagen im Blockinneren Bestand / Nutzung		Kinderkrippenanlage
	Freizeitanlagen Bestand / Nutzung		Thalstufel

#### RAHMENPLAN EUGEN-RICHTER-STRASSE / SCHLACHTHOFSTRASSE

#### ZIELPLANUNG

Architekturbüro Dr. Worschch & Partner Fischersand 3/4 6020 Birtut

Auszug aus dem städtebaulichen Rahmenplan EFN052

Eine Teilfläche des Bebauungsplans (Teilfläche südwestlich des Poeler Weges und südöstlich der Eugen-Richter-Straße) befindet sich im Geltungsbereich des städtebaulichen Rahmenplans EFN052 "Eugen-Richter-Straße / Schlachthofstraße" (Stadtratsbeschluss vom 28.10.1992, Beschluss Nr. 185/92 – Bekanntmachung vom 09.12.1992).

Die Zielsetzung für diesen Bereich waren seinerzeit insbesondere die Weiterentwicklung der gewerblichen Baufläche nördlich und südlich der Schlachthofstraße sowie eine Umnutzung der Kleingärten in Wohnbauflächen.

Weiterhin sollte eine Verbesserung der Durchgrünung in den Blockinnenbereichen und in den Straßenräumen vorgesehen werden.

#### **1.4.4 Verbindliche Bauleitplanung**

Der Bebauungsplan JOV573 grenzt im Osten an den rechtsverbindlichen einfachen Bebauungsplan JOV569 "Eugen-Richter-Straße und Heckerstieg / Schlachthofstraße" an, der für die angrenzenden Bereiche ebenfalls gewerbliche Bauflächen (eingeschränkte Gewerbegebiete - GE<sub>E</sub>) sowie eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportplatz festsetzt.

#### **1.4.5 Sanierungssatzung**

Eine Teilfläche des Geltungsbereich des Bebauungsplans JOV573, Bereich südlich der Schlachthofstraße, befindet sich im Geltungsbereich der Sanierungssatzung "Innere Oststadt" KRV420, Stadtratsbeschluss vom 20.12.1995 (Beschluss Nr. 329/95), Veröffentlichung im Amtsblatt am 02.11.1996.

Die Sanierung wird im vereinfachten Verfahren durchgeführt. Der Bebauungsplan JOV573 konkretisiert für diesen Bereich die Sanierungsziele.

#### **1.4.6 Bodenordnung**

Eine öffentlich-rechtliche Bodenordnung ist für diesen Bereich nicht vorgesehen.

#### **1.4.7 Denkmalrecht**

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich Einzeldenkmale sowie Gebäude, die innerhalb von "kennzeichnenden Straßen- und Platzbildern" bzw. "baulichen Gesamtanlagen" als Ensemble unter Denkmalschutz stehen.

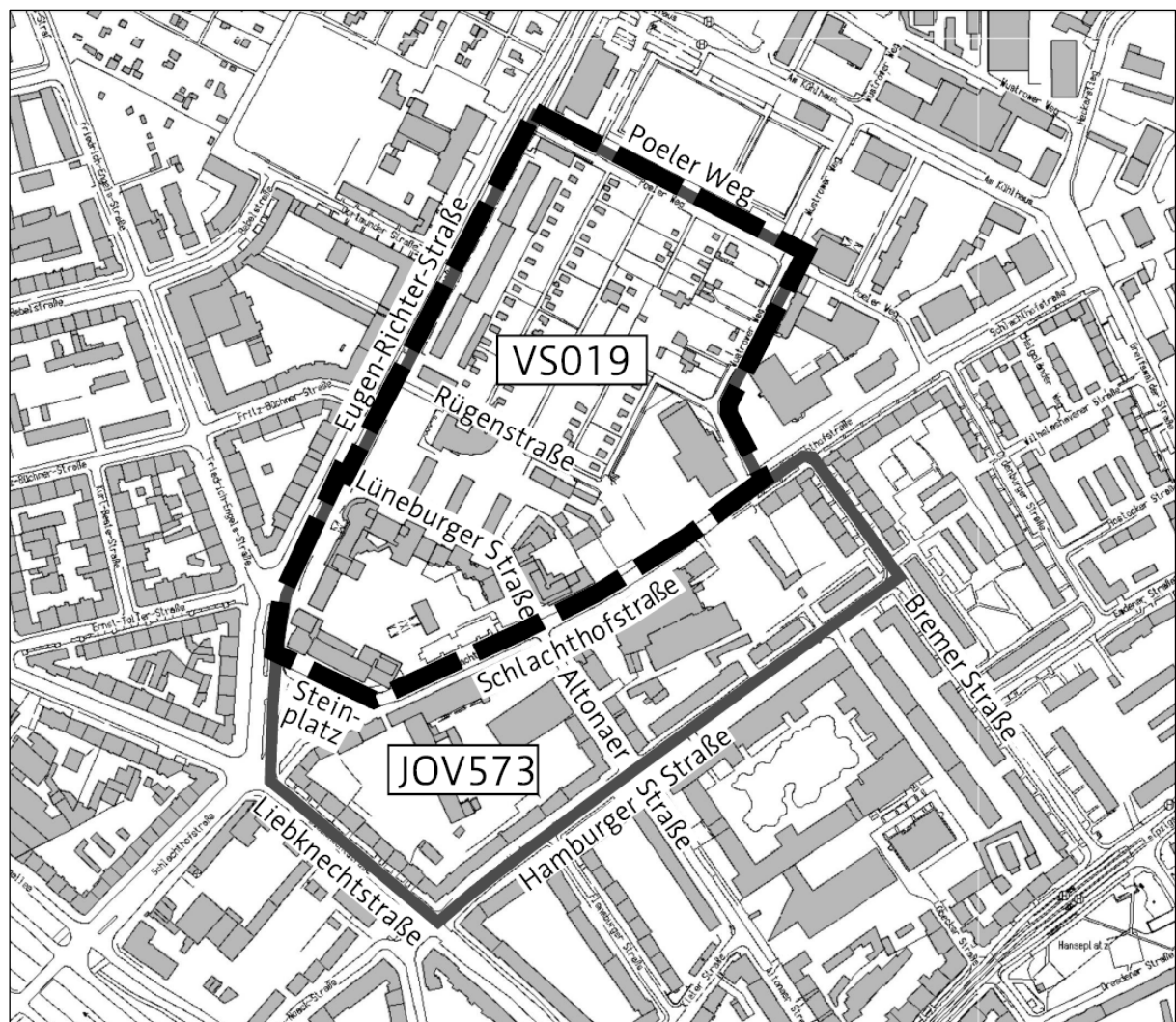
Bauliche Veränderungen an diesen Gebäuden bzw. die Errichtung von Neubauten in deren unmittelbarer Umgebung unterliegen dem denkmalschutzrechtlichen Erlaubnisverfahren nach § 13 Thüringer Denkmalschutzgesetz.

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

<i>Kennzeichnendes Straßen- und Platzbild (bauliche Gesamtanlage)</i>
Liebnechtstraße 55a - 59 ("Mietshausviertel um Fritz-Büchner-Straße") - Ensemble Schlachthofstraße 84, 85, 86, 87 ("Mietshausviertel um Fritz-Büchner-Straße") - Ensemble
Bremer Straße 23, 25, 27, 29 (Wohnanlage) - Ensemble Schlachthofstraße 71, 72 (Wohnanlage) - Ensemble
<i>Einzeldenkmal</i>
Liebnechtstraße 60 - ("Hamburger Block") - einzelnes Kulturdenkmal Liebnechtstraße 61 - ("Hamburger Block") - einzelnes Kulturdenkmal Liebnechtstraße 62 - ("Hamburger Block") - einzelnes Kulturdenkmal Hamburger Straße 21 - ("Hamburger Block") - einzelnes Kulturdenkmal Hamburger Straße 22 - ("Hamburger Block") - einzelnes Kulturdenkmal Hamburger Straße 23 - ("Hamburger Block") - einzelnes Kulturdenkmal Altonaer Straße 15 - ("Hamburger Block") - einzelnes Kulturdenkmal

Quelle: Denkmalliste der Landeshauptstadt Erfurt vom 17.09.2012

#### 1.4.8 Veränderungssperre



Der Stadtrat hat mit Beschluss-Nr. 2236/11 vom 18.01.2012 die Anordnung der Veränderungssperre für den nördlichen Teilbereich des Geltungsbereiches des Bebauungsplans JOV573 "Eugen-Richter-Straße / Hamburger Straße" beschlossen. Diese wurde mit Veröffentlichung im Amtsblatt Nr. 5 vom 09.03.2012 rechtskräftig.

Die Vorhaben nördlich der Schlachthofstraße befinden sich außerhalb des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes SA KRV420 "Innere Oststadt". Die Veränderungssperre gilt lediglich für den Bereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans JOV573, der außerhalb des Sanierungsgebietes liegt. Im Sanierungsgebiet "Innere Oststadt" besteht die Genehmigungspflicht für Vorhaben nach § 144 Abs. 1 BauGB. Daher sind hier gemäß § 14 Abs. 4 BauGB die Vorschriften über die Veränderungssperre nicht anzuwenden.

## **1.5 Bestandsdarstellung**

### **1.5.1 Lage des Geltungsbereiches**

Das Plangebiet befindet sich ca. 1,0 km vom Citybereich der Innenstadt entfernt, in einem historisch mit Gewerbenutzungen und Wohngebäuden versehenen Bereich in der Erfurter Johannesvorstadt.

Die verkehrliche Anbindung erfolgt über die Eugen-Richter-Straße sowie über die Schlachthofstraße.

Nordwestlich der Eugen-Richter-Straße befinden sich eine Kleingartenanlage, die Rudolf-Diesel-Schule und gründerzeitlich geprägte Wohnquartiere.

Südlich der Hamburger Straße liegt ein Standort der Fachhochschule Erfurt (Altonaer Straße), östlich der Bremer Straße befindet sich Geschosswohnungsbau der 30er und 50er Jahre. Nordöstlich und südöstlich befinden sich gewerbliche Flächen am Heckerstieg sowie östlich der Greifswalder Straße.

### **1.5.2 Eigentumsverhältnisse / Aktuelle Nutzung**

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplans vorhandenen Grundstücke befinden sich im Eigentum der Landeshauptstadt Erfurt (z.B. Kleingartenanlage, Grünflächen an der Eugen-Richter-Straße, Garagen Rügenstraße) sowie unterschiedlicher privater Eigentümer.

Aktuelle Nutzungen im Geltungsbereich:

- Eugen-Richter-Straße:  
Im Bereich Steinplatz befindet sich ein Verwaltungsgebäude, in dem die Stadtverwaltung (Tiefbau- und Verkehrsamt, Jugendamt), die Fachhochschule etc. untergebracht sind. Im direkten Anschluss befindet sich ein Büro- und Verwaltungsgebäudekomplex mit Tiefgarage mit Wohneinheiten zur Lüneburger Straße (Komplex "Bayernhaus"). Nordöstlich grenzt eine kleine Grünfläche an. Daran liegt im Anschluss Mehrgeschosswohnungsbau, der vor Kurzem saniert wurde.

- Poeler Weg:  
Zwischen Poeler Weg und Rügenstraße befindet sich eine Kleingartenanlage "Veilchen e.V." sowie zum Wustrower Weg verschiedene private Gärten. Für das Eckgrundstück Poeler Weg / Wustrower Weg besteht eine Genehmigung für eine Wohnnutzung.
- Rügenstraße:  
In der Rügenstraße befindet sich ein Kindergarten der Lebenshilfe, Geschosswohnungsbau sowie ein Garagenkomplex. Die Rügenstraße wird unterbrochen und führt nicht bis zur Schlachthofstraße.
- Lüneburger Straße:  
Auf der Nordostseite befinden sich mehrere Mehrfamilienwohnhäuser, gegenüber liegt der Gebäudetrakt des "Bayernhauses" mit Wohnungen.
- Schlachthofstraße Nordseite:  
Im Bereich Steinplatz befindet sich ein Gebäude mit öffentlicher Verwaltung sowie mit Einrichtungen der Fachhochschule Erfurt. Daran schließt sich ein fast vollständig versiegelter hofartiger Bereich mit einer Tankstelle an. Zur Schlachthofstraße orientiert sich ein privater Parkplatz / Stellplatzanlage. Im östlichen Anschluss liegt ein Bürogebäude mit Dienstleistungseinrichtungen im Erdgeschoss, ein Gebäude mit gewerblicher Nutzung sowie ein Discounter.
- Schlachthofstraße Südseite:  
Im Bereich Steinplatz befinden sich Wohngebäude. Daran schließt sich ein Gebäudekomplex (ehemals Näherei Erfurt Moden) an. Hier befinden sich u.a. eine Druckerei, eine Tischlerei, ein Reifenhandel, ein Getränkehandel, eine Möbelhandlung sowie ein Sanitärgrößhandel (Altonaer Straße). Östlich der Altonaer Straße befindet sich ein Autohaus mit Werkstatt sowie Büro- und Dienstleistungsunternehmen (u.a. auch der DB AG).
- Bremer Straße, Hamburger Straße, Altonaer Straße, Liebknechtstraße:  
Im Bereich der Bremer Straße, Hamburger Straße, Altonaer Straße und Liebknechtstraße befinden sich überwiegend Wohngebäude, teilweise mit einigen untergeordneten Dienstleistungseinrichtungen (z.B. Kosmetiksalon, Arzt etc.).
- Wustrower Weg (Nordseite):  
Südlich der Kleingartenanlage "Veilchen e.V." befinden sich 6 Grundstücke. Davon werden zur Zeit 5 als Garten genutzt. Das Eckgrundstück Wustrower Weg / Poeler Weg hingegen hat in der Vergangenheit eine Genehmigung für die Errichtung mit einem Wohngebäude bzw. für eine Wohnnutzung erhalten.

### 1.5.3 Technische Infrastruktur

Das Plangebiet ist durch die Straßenanbindung über die Eugen-Richter-Straße im Norden sowie die Schlachthofstraße an das überörtliche Hauptverkehrsnetz sehr gut erschlossen.

In der Liebknechtstraße / Steinplatz befinden sich die Haltestellen "Steinplatz" der Buslinie 9 bzw. N9 (Daberstedt - Nordbahnhof) sowie im Bereich Hanseplatz die Haltestellen der Straßenbahnlinie 2 (Ringelberg - Messe).

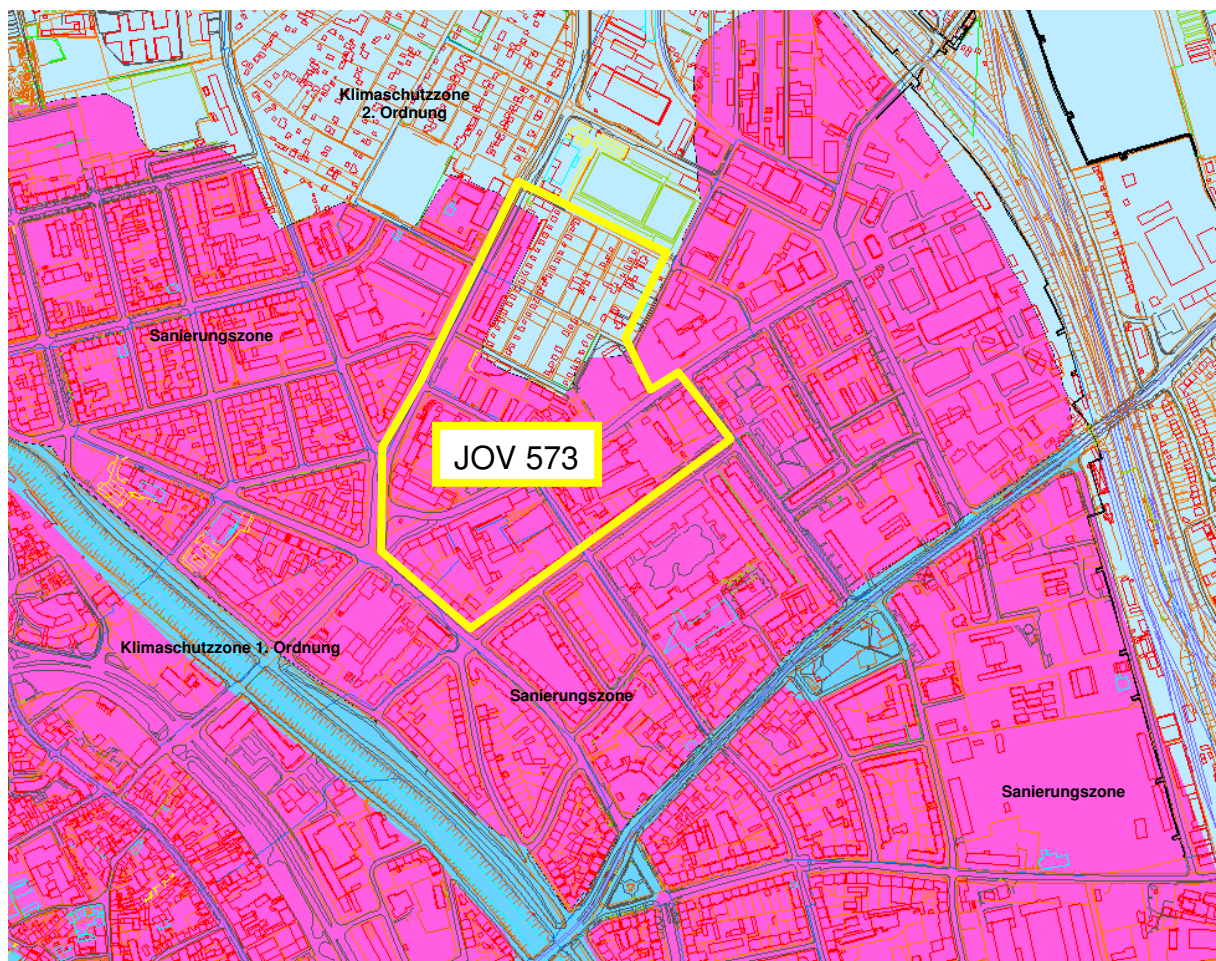
Die stadttechnische Erschließung (Abwasser, Fernwärme, Wasser, Gas, Strom ...) erfolgt hauptsächlich über die öffentlichen Straßen. In Verlängerung der Rügenstraße zur Schlachthofstraße wurde vor Kurzem eine Gasleitung erneuert.

Das Plangebiet befindet sich mit Ausnahme der Kleingartenanlage und der Wohnbebauung Eugen-Richter-Straße im Geltungsbereich der Fernwärmesatzung. Nach § 5 dieser Satzung besteht ein Anschluss- und Benutzungszwang, wenn das Grundstück durch eine betriebsfertige Fernwärmeleitung erschlossen wird.

#### 1.5.4 Umweltsituation (Klima, Boden, Wasser)

Bei dem Bauleitplanverfahren handelt es sich um einen einfachen Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 3 BauGB, d.h. die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich nach § 34 BauGB in Verbindung mit den Festsetzungen dieses Bebauungsplans.

Mit Stellungnahme vom 11.06.2010 wurde seitens der unteren Naturschutzbehörde die Befreiung von der Erstellung eines Grünordnungsplans für den Bebauungsplan JOV573 erteilt (siehe Anlage).



Sanierungszone (z.B. bebauter Bereich mit hoher baulicher Dichte)

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

Klimaschutzzone 1. Ordnung (z.B. Flutgraben und Leipziger Straße)

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

Klimaschutzzone 2. Ordnung (z.B. Kleingartenanlagen)

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

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich größere zusammenhängende unversiegelte Flächen im Bereich der Kleingartenanlage (ca. 28.000 m<sup>2</sup>), der privaten Gärten (ca. 5.000 m<sup>2</sup>) und der öffentlichen Grünanlage in der Eugen-Richter-Straße (ca. 2.100 m<sup>2</sup>). Ansonsten ist die Fläche bereits stark versiegelt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich mit Ausnahme der Kleingartenanlage und den privaten Gärten überwiegend in der Klima-Sanierungszone.

Angrenzend an den Geltungsbereich wurden in Bereichen, in denen ebenfalls Kiesabbau vorgenommen wurde, Flächen mit Altlastenverdacht lokalisiert.

Die Kleingartenanlage "Veilchen" hat 61 Parzellen und besteht seit 1920. Ungeachtet dessen wurde zu Ende des 19. Jahrhunderts und zu Beginn des 20. Jahrhunderts in dem gesamten Bereich der Eugen-Richter-Straße Kiesabbau betrieben, eine Wiederauffüllung mit unbekanntem Stoffinventar kann nicht ausgeschlossen werden.

Auf Grund der Vornutzungen besteht bei einige Flächen Verdacht auf Bodenkontamination. (Übersicht siehe Anlage zur Begründung.)

Der Grundwasserspiegel steht im Plangebiet bei einem Horizont von ca. 3,50 m bis 4,50 m unter Geländeoberkante an. Die Grundwasserfließrichtung erfolgt von Süd nach Nord.

## 1.6 Planungsziele

Städtebaulichen Ziele des einfachen Bebauungsplans JOV573:

- Bauplanungsrechtliche Steuerung von Vergnügungsstätten und Einzelhandelsbetrieben.
- Sicherung und Entwicklung der Wohnfunktionen und der Grünstruktur.
- Konkretisierung der Sanierungsziele durch den Bebauungsplan.
- Sicherung von Raumkanten durch Festsetzung von Baulinien und Baugrenzen.
- Sicherung bzw. Freihaltung der Verlängerung der Rügenstraße bis zur Schlachthofstraße

## 2. Begründungen der Festsetzungen

### 2.1 Art der baulichen Nutzung

Die Baugrundstücke innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans JOV573 werden in eingeschränkte Gewerbegebiete GE<sub>E</sub> (textliche Festsetzung 1.1), Mischgebiete MI (textliche Festsetzung 1.2), in Besondere Wohngebiete WB (textliche Festsetzung 1.3) sowie in Allgemeine Wohngebiete WA (textliche Festsetzung 1.4) unterteilt. Weiterhin werden eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Parkanlage" sowie eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Dauerkleingarten" zeichnerisch festgesetzt.

### Eingeschränkte Gewerbegebiete GE<sub>E</sub>

Mit der Ausweisung der eingeschränkten Gewerbegebiete wird dem baulichen Bestand Rechnung getragen. Die historische gewerbliche Nutzung an der Schlachthofstraße soll unter Berücksichtigung der städtebaulichen Ziele und besonderen städtebaulichen Gründe fortgeführt weiterentwickelt werden (siehe auch: rechtsverbindlicher Bebauungsplan JOV569 - Punkt 1.4.4).

Zur textlichen Festsetzung 1.1.1:

Die Zulassung von Tankstellen unterliegt dem Ausnahmeverbehalt. Diese Festsetzung dient zum einen zur städtebaulich verträglichen Einordnung der Tankstellen (Störung des Wohnumfeldes durch Verkehr bzw. sonstige mit dem Betrieb der Tankstellen bedingte Emissionen, z.B. Lärm) sowie zum anderen unter Berücksichtigung der textlichen Festsetzungen 1.1.5 der Steuerung angelagerter Dienstleistungen und Randsortimente.

Zur textlichen Festsetzung 1.1.2:

Die ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO werden in den eingeschränkten Gewerbegebieten ausgeschlossen, da sich diese Nutzungen auf Grund ihres Störgrades negativ auf die angrenzenden Wohnnutzungen auswirken und besagte Vergnügungsstätten der Innenstadt mit ihrer Cityfunktion oder anderen Gewerbegebieten mit entsprechender städtebaulicher Ausrichtung vorbehalten sein sollen.

Zur textlichen Festsetzung 1.1.3:

Betriebe des Beherbergungsgewerbes werden im eingeschränkten Gewerbegebiet ausgeschlossen. Nach der planerischen Konzeption der Stadt sollen diese Einrichtungen anderen geeigneteren Bereichen der Stadt vorbehalten bleiben.

Zur textlichen Festsetzung 1.1.4:

Da besondere städtebauliche Gründe dies rechtfertigen, sollen Bordelle als Unterart der Gewerbebetriebe aller Art ausgeschlossen werden. Dies begründet sich zum einen darin, dass direkt angrenzend Wohnbebauung sowie in der Rügenstraße ein Kindergarten vorhanden ist.

Zum anderen sollen die Flächen z.B. für dienstleistungsorientierte Handwerks- und Gewerbebetriebe gesichert werden, diese ansonsten durch die umsatzstärkeren Bordellbetriebe verdrängt würden.

Zur textlichen Festsetzung 1.1.5:

Siehe Erläuterung der textl. Festsetzung 1.2.4.

Zur textlichen Festsetzung 1.1.6:

Durch die Steuerung im Rahmen der ausnahmsweisen Zulässigkeit von Schank- und Speisewirtschaften soll eine Versorgung des Gebietes abgesichert werden.

Zur textlichen Festsetzung 1.1.7:

Im Bereich des eingeschränkten Gewerbegebietes GE<sub>E</sub> werden die Betriebe bzw. Nutzungen ausgeschlossen, die von ihrem Störgrad das Wohnen mehr als nicht wesentlich stören. Dies ist u.a. der Lage des Baugebietes angrenzend an die Kleingartenanlage, der Lage gegenüber den Wohngebäuden an der Lüneburger Straße, Rügenstraße sowie der Schlachthofstraße geschuldet. Ebenfalls sollen Störungen und Emissionen gegenüber dem Kindergarten weitgehend begrenzt werden.

Für die Bewertung des Störgrades sind u.a. Betriebs- bzw. Anlagengröße, Verkehrsaufkommen des Betriebs, Betriebszeiten und Immissionen des Betriebs maßgebend.

#### Erläuterung für die Baugebiete GE<sub>E</sub>, MI, WB

Für die bestehenden formell und materiell genehmigten Betriebe, die das Wohnen mehr als nicht wesentlich stören, besteht keine Notwendigkeit der sogenannten Fremdkörperfestsetzung, da diese Betriebe grundsätzlich Bestandsschutz genießen.



Allgemeines städtebauliches Ziel und gemäß den Sanierungszielen ist es, für den Geltungsbereich des Bebauungsplans in den besonderen Wohngebieten das Wohnumfeld zu verbessern.

Grundsätzlich müssen bei einem Nebeneinander von Gewerbe und Wohnen die Gewerbebetriebe das Rücksichtnahmegebot des § 15 BauNVO bzw. entsprechende Auflagen der TA-Lärm gegenüber der Wohnbebauung beachten.

Eine Entschädigung des Bodenwertes (§ 43 Abs. 4 BauGB) durch die Festsetzungen der Art der baulichen Nutzung an Gewerbebetriebe, die das Wohnen mehr als nicht wesentlich stören, ist nicht der Fall, sofern die zulässige Nutzung auf dem Grundstück den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse ... nicht entspricht oder in dem Gebiet städtebauliche Missstände im Sinne des § 136 Abs. 2 und 3 BauGB bestehen und die Nutzung des Grundstücks zu diesen Missständen beiträgt.

### **Mischgebiete MI**

Mit der Ausweisung des Mischgebietes wird dem baulichen Bestand Rechnung getragen. Andererseits wird mit der festgesetzten Art der baulichen Nutzung eine städtebaulich geordnete Entwicklung, z.B. nach Aufgabe der Tankstelle im Bereich der Schlachthofstraße, durch eine Ergänzung von Wohnen und nicht störenden gewerblichen Nutzungen ermöglicht.

Zur textlichen Festsetzung 1.2.1:

Die ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO werden in dem Mischgebiet ausgeschlossen, da sich diese Nutzungen auf Grund ihres Störgrades negativ auf die angrenzenden Wohnnutzungen auswirken und besagte Vergnügungsstätten der Innenstadt mit ihrer Cityfunktion oder anderen Gewerbegebieten mit entsprechender städtebaulicher Ausrichtung vorbehalten sein sollen.

Zur textlichen Festsetzung 1.2.2:

Betriebe des Beherbergungsgewerbes werden unter Ausnahmevorbehalt gestellt. Dadurch sollen besagte Vorhaben bezüglich der städtebaulichen Auswirkungen und Gebietsverträglichkeit geprüft und eine Konzentration besagter Nutzungen ausgeschlossen werden.

Zur textlichen Festsetzung 1.2.3:

Durch die Steuerung im Rahmen der ausnahmsweisen Zulässigkeit von Schank- und Speisewirtschaften soll eine Versorgung des Gebietes abgesichert werden.

Durch den Ausnahmevorbehalt soll

- eine Konzentration dieser Nutzungen in dem Mischgebiet vermieden werden sowie
- eine Steuerungsmöglichkeit eröffnet werden für die Schank- und Speisewirtschaften, die lediglich der Versorgung des Gebietes dienen gegenüber denen, die einen größeren Einzugsbereich und damit verbundene Störwirkung auf die angrenzenden Wohnfunktionen durch z.B. erhöhte Kfz-Frequenzen haben.

Zu den textlichen Festsetzungen 1.2.4 und 1.2.5:

Planerische Konzeption der Landeshauptstadt Erfurt ist es, mit dem Bebauungsplan die im Bestand vorhandenen Mischgebiete im Bereich der Schlachthofstraße wohnverträglich zu gestalten, um darin Flächen für Verwaltung und das Wohnen nicht mehr als nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe im engeren Sinne (dienstleistendes Gewerbe) bereitzustellen.

Störende Gewerbebetriebe sollen gemäß der Sanierungssatzung umgesiedelt oder durch entsprechende Maßnahmen wohngebietsverträglich verändert werden.

Einrichtungen, die nicht zur Versorgung des Gebietes dienen, z.B. Vergnügungsstätten, größere Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes und insbesondere Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Warenangebot sollen entsprechend dem städtebaulichen Konzept nicht zulässig sein, da diese entweder in die Kerngebiete der Stadt (z.B. zentrenrelevanter Einzelhandel, Vergnügungsstätten) oder in anderen Bereichen der Stadt (z.B. Betriebe des Beherbergungsgewerbes) städtebaulich verträglich eingeordnet werden können.

Für die Definition zur Bestimmung der zentrenrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimente dient die in der Anlage befindliche "Erfurter Sortimentsliste" (Fassung 18.02.2009), die im Stadtrat am 29.04.2009 beschlossen wurde.

Durch die Festsetzungen 1.1.5 und 1.2.4 werden nach § 1 Abs. 5 BauNVO in Verbindung mit einer Feindifferenzierung nach § 1 Abs. 9 BauNVO solche Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen, die andere als nichtzentrenrelevante Kernsortimente führen.

Die Zweckbestimmung der Mischgebiete wird nach eben dieser Rechtsprechung durch den Ausschluss des zentrenrelevanten Einzelhandels nicht verletzt, da nach der Rechtsprechung selbst im Falle eines generellen Ausschlusses von Einzelhandelsbetrieben der Gebietscharakter als gewahrt angesehen werden kann.<sup>1</sup>

Im Übrigen eröffnet § 1 Abs. 4 Satz 2 BauNVO die Möglichkeit der Gliederung mehrerer Mischgebiete im Gemeindegebiet untereinander.

Mit Beschränkung der Zulässigkeit auf solche Einzelhandelsbetriebe, die nichtzentrenrelevante Kernsortimente führen, wird eine Unterart nach § 1 Abs. 9 BauNVO festgesetzt, was besondere städtebauliche Gründe voraussetzt.

Diese sind hier gegeben, da zur Umsetzung der verfolgten städtebaulichen Zielsetzung lediglich ein Planerfordernis für den Ausschluss einer Unterart von Einzelhandelsbetrieben besteht.

Der gezielte Ausschluss dieser Unterart erfolgt mit dem Ziel, die Attraktivität der zentralen Versorgungsbereiche zu erhalten und zu stärken. Dieses ist nach der Rechtsprechung ein legitimes städtebauliches Ziel.<sup>2</sup>

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

Es können damit 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 der zu schützenden zentralen Versorgungsbereiche bedarf es aufgrund der über den einfachen Schutzzweck hinausgehenden Zielsetzung zwar nicht<sup>3</sup>, es sei jedoch auf die umfassenden Untersuchungen im durch den

---

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

<sup>2</sup> OVG NRW Urteil vom 22.4.204 – 7aD 142/02.NE.

BVerwG, Beschluss vom 10.11.2004 – 4 BN 33.04.

<sup>3</sup> Ulrich Kuschnerus, Der standortgerechte Einzelhandel Rn 466 ff

Stadtrat beschlossenen Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Landeshauptstadt vom 18.02.2009 verwiesen, in dem fußend auf einer gutachterlichen Untersuchung der Gesamtstadt die zentralen Versorgungsbereiche, die Sortimentsliste und die Grundsätze der Einzelhandelsentwicklung abgeleitet wurden.

Die Umschreibung von Einzelhandelsbetrieben durch Warensortimente wird den in der Rechtsprechung formulierten Anforderungen an Betriebstypen gerecht.<sup>4</sup>

Die Frage, welche Warensortimente zentrenrelevant sind, wurde im Ergebnis einer gutachterlichen individuellen Betrachtung der örtlichen Situation in der Landeshauptstadt ermittelt. Die örtlich spezifische Erfurter Sortimentsliste (Stand 18.02.2009) wurde als Bestandteil des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes vom Stadtrat am 29.04.2009 (Drucksachen-Nr. 0252/09) beschlossen und ist als Anlage der Begründung beigefügt. Die Festsetzung ist hinreichend bestimmt und aufgrund ihrer Zielsetzung städtebaulich motiviert.

Die getroffenen Festsetzungen zu den zulässigen Sortimenten beziehen sich auf die Kernsortimente der Einzelhandelsbetriebe. Ohne eine besondere planungsrechtliche Regelung kann das Kernsortiment nach der Rechtsprechung regelmäßig durch anderweitige Randsortimente ergänzt werden.<sup>5</sup> Allein aus dem Verständnis der Wechselbeziehungen zwischen den Begriffen Randsortiment und Kernsortiment ist die Annahme gerechtfertigt, dass aus der Zulässigkeit eines Kernsortimentes auch die der jeweiligen Branche zugeordneten Randsortimente zugelassen sind.<sup>6</sup>

Das Randsortiment zeichnet sich durch folgende Eigenschaften aus:

- Sachliche Zuordnung zum Kernsortiment.
- Kernsortiment wird ergänzend angereichert.
- Gewisse Beziehung und Verwandtschaft mit dem Kernsortiment, deutliche Unterordnung nach Umfang und Gewicht gegenüber Kernsortiment.<sup>7</sup>
- Das Randsortiment darf nicht unter Umsatzgesichtspunkten ersichtlich ein wesentlich (mit)tragendes Standbein des Einzelhandelsbetriebes sein.<sup>8</sup>

Nach der Kommentierung ist in der Regel bei einem Anteil von über 10 % an der Gesamtverkaufsfläche des Betriebes davon auszugehen, dass ein Randsortiment nicht mehr vorliegt.<sup>9</sup>

Zur textlichen Festsetzung 1.2.6:

Die Zulassung von Tankstellen unterliegt dem Ausnahmeverbehalt. Diese Festsetzung dient zum einen zur städtebaulich verträglichen Einordnung der Tankstellen (Störung des Wohnumfeldes durch Verkehr bzw. sonstige mit dem Betrieb der Tankstellen bedingte Emissionen, z.B. Lärm) sowie zum anderen unter Berücksichtigung der textlichen Festsetzung 1.2.4 der Steuerung angelagerter Dienstleistungen und Randsortimente.

Zur textlichen Festsetzung 1.2.7:

Die allgemein zulässigen Vergnügungstätigkeiten sollen in dem Mischgebiet unter Ausnahmeverbehalt gestellt werden.

---

<sup>4</sup> Ulrich Kuschnerus, Der standortgerechte Einzelhandel Rn 524 ff

<sup>5</sup> Ulrich Kuschnerus, Der standortgerechte Einzelhandel Rn 52

<sup>6</sup> VGH BW, Urteil vom 02.10.92 - 8 S 548/92, OVG Rheinland-Pfalz Urteil vom 24.08.2000 - 1C 11457/99, Thüringer OVG, Urteil vom 21.08.2001 - 1 KO 1240/97

<sup>7</sup> OVG NRW Urteil vom 22.06.98 - 7a D 108/96.NE

<sup>8</sup> OVG NRW, Beschluss vom 26.01.2000 - 7 B 2023/99

<sup>9</sup> Ulrich Kuschnerus, Der standortgerechte Einzelhandel Rn 53

Durch den Ausnahmeverbehalt soll eine Konzentration dieser Nutzungen in dem Mischgebiet vermieden werden, d.h. dass eine Kumulation von mehreren - den Regelungen des § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO entsprechenden - Vergnügungsstätten verhindert werden soll, da diese sich ebenfalls auf Grund ihrer Störwirkung negativ auf das angrenzende Wohnumfeld auswirken können.

### **Besondere Wohngebiete WB**

Mit der planerischen Ausweisung eines besonderen Wohngebietes (WB) soll in Anbetracht der vorhandenen Nutzungen aus Wohnen, Dienstleistung, Handwerksbetrieben sowie teilweise das Wohnen mehr als nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben Rechnung getragen werden.

Die von der Festsetzung WB betroffenen Gebiete sind überwiegend bebaut. Unter Berücksichtigung der Eigenart des Gebietes soll die bestehende Wohnbebauung erhalten und fortentwickelt werden. Dazu soll gemäß dem Sanierungsziel für die Innere Oststadt die Wohnfunktion gestärkt werden.

Insbesondere sollen die im Blockinnenbereich befindlichen Gewerbenutzungen zu Gunsten von wohnungsnahen Freiflächen entfallen. Für einige Gewerbenutzungen besteht die Nachfrage für besondere Wohnformen (z.B. für Künstler mit Ateliers), die mittelfristig mit einer Nach- bzw. Umnutzung von Gebäudeteilen oder einzelnen Etagen einhergehen wird.

Daher kann für eine derartige planerische Entwicklungen des betroffenen Gebietes ausschließlich die Festsetzung eines besonderen Wohngebietes vorgesehen werden.

Zur textlichen Festsetzung 1.3.1:

Die ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten gemäß § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO werden in dem Gebiet ausgeschlossen, da sich diese Nutzungen auf Grund ihres Störgrades negativ auf die angrenzenden Wohnnutzungen auswirken und besagte Vergnügungsstätten der Innenstadt mit ihrer Cityfunktion oder anderen Gewerbegebieten mit entsprechender städtebaulicher Ausrichtung vorbehalten sein sollen.

Zur textlichen Festsetzung 1.3.2:

Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie Schank- und Speisewirtschaften werden unter Ausnahmeverbehalt gestellt. Nach der planerischen Konzeption der Stadt sollen diese Einrichtungen anderen geeigneteren Bereichen der Stadt vorbehalten bleiben.

Zur textlichen Festsetzung 1.3.3:

Die textliche Festsetzung 1.3.3 ermöglicht eine der Versorgung des Gebietes angemessene Größe von Läden und beschränkt die damit verbundene Verkaufsfläche auf 200 m<sup>2</sup> entsprechend der Definition des "Erfurter Ladens" gemäß des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes, das vom Stadtrat am 29.04.2009 (Drucksachen-Nr. 0252/09) beschlossen wurde.

Andere Einzelhandelsbetriebe, die nicht dem Typus des Erfurter Ladens entsprechen oder größer als 200 m<sup>2</sup> sind und zentren- oder nahversorgungsrelevante Sortimente führen, sind nicht zulässig. Nähere Erläuterung siehe Begründung zu den textl. Festsetzungen 1.1.5, 1.2.4, 1.2.5, 1.4.1 sowie 1.6.

## **Allgemeine Wohngebiete WA**

Zur textlichen Festsetzung 1.4.1:

Die textliche Festsetzung 1.4.1 ermöglicht eine der Versorgung des Gebietes angemessene Größe von Läden und beschränkt die damit verbundene Verkaufsfläche auf 200 m<sup>2</sup> entsprechend der Definition des "Erfurter Ladens" gemäß des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes, das vom Stadtrat am 29.04.2009 (Drucksachen-Nr. 0252/09) beschlossen wurde.

Innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich bereits ein Discounter an der Schlachthofstraße, angrenzend sind in der Eugen-Richter-Straße ebenfalls ein Discounter sowie der zentrale Versorgungsbereich Steinplatzarkade vorhanden. Zielstellung des Bebauungsplans ist u.a., negative Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich Steinplatzarkade auszuschließen und in den betroffenen Bereichen der inneren Oststadt dem Sanierungsziel 1.4 (Ausschluss großflächiger Handelseinrichtungen und Verbesserung der wohnungsnahen Versorgung) Rechnung zu tragen.

Zu den textlichen Festsetzungen 1.4.2 und 1.4.3:

Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden in den WA-Gebieten ausgeschlossen, da diese Nutzungen auf Grund ihrer Größe (Ziel ist ein sparsamer Verbrauch der Ressource Boden), der mangelnden städtebaulichen Einfügung und den mit besagten Nutzungen verbundenen störenden Emissionen (Geruch, Lärm etc) nicht mit den städtebaulichen Zielstellungen in Einklang zu bringen sind.

## **Private Grünfläche Dauerkleingarten**

Zur textlichen Festsetzung 1.5:

Südlich der Kleingartenanlage "Veilchen" befinden sich 6 Grundstücke. Davon werden zur Zeit 5 als Gärten genutzt. Das Eckgrundstück Wustrower Weg / Poeler Weg hingegen hat in der Vergangenheit eine Genehmigung für die Errichtung mit einem Wohngebäude bzw. für eine Wohnnutzung erhalten. In Anbetracht der Emissionen durch die angrenzenden Gewerbebetriebe (Autohaus mit Werkstatt) sowie des Einkaufsmarktes und fehlender ausreichender Erschließung sind die betreffenden Grundstücke aus städtebaulicher Sicht nicht für eine Wohnbebauung geeignet. Die Gartengrundstücke sollen in ihrer Erholungs- und Grünfunktion als private Grünflächen mit der Zweckbestimmung Dauerkleingärten gesichert werden.

Zulässig sind Lauben mit einer Größe von maximal 24 m<sup>2</sup> Grundfläche einschließlich überdachtem Freisitz entsprechend der Definition gemäß § 3 BKleingG. Die Kleingartenanlage "Veilchen" ist eine Kleingartenanlage gemäß Bundeskleingartengesetz. Hier erfolgt ebenfalls eine zeichnerische Festsetzung als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Dauerkleingärten.

## **Änderung und Erneuerung von zulässigen Einzelhandelsbetrieben**

Zur textlichen Festsetzung 1.6:

Da explizit Einzelhandelsbetriebe, die die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung beeinträchtigen oder schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden haben können, von den Regelungen des § 34 Abs. 3a BauGB ausgenommen sind, gelten hierfür die Regelungen der textlichen Festsetzung 1.6.

Die textliche Festsetzung 1.6. regelt, dass Einzelhandelsbetriebe, die vor Inkraftsetzen des Bebauungsplans genehmigt wurden, nach Inkraftsetzen des Bebauungsplans im vorhandenen Maß geändert oder erneuert werden dürfen. Weiterhin werden Änderungen und Erneuerungen besagter Einzelhandelsbetriebe unter den Ausnahmeverbehalt gestellt.

Innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich bereits ein Discounter an der Schlachthofstraße, angrenzend sind in der Eugen-Richter-Straße ebenfalls ein Discounter sowie der zentrale Versorgungsbereich Steinplatzarkade vorhanden. Zielstellung des Bebauungsplans ist es, negative Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich Steinplatzarkade auszuschließen (vgl. Erläuterung in der Begründung zu Punkt 1.1.5, 1.2.4 und 1.2.5).

Gemäß den Sanierungszielen sind großflächige Handelsbetriebe ausgeschlossen. Daher ist es sinnvoll, in den Randbereichen außerhalb des Sanierungsgebietes eine entsprechende Steuerung der Einzelhandelsbetriebe vorzunehmen, um eine Nahversorgung im Sanierungsgebiet bzw. eine wohnungsnah (Nah-)Versorgung zu gewährleisten.

### **Öffentliche Grünfläche Parkanlage**

Direkt an der Eugen-Richter-Straße befindet sich eine Grünfläche, die als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage festgesetzt wurde. Ein Teilstück dieser Parkanlage wurde an den Kindergarten Rügenstraße verpachtet und als Gemeinbedarfsfläche festgesetzt. Mit der zeichnerischen Festsetzung öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung Parkanlage soll die Grünfläche langfristig gesichert werden.

### **Fläche für den Gemeinbedarf**

Der Bereich westlich der Rügenstraße wurde als Fläche für den Gemeinbedarf für den dortigen Kindergarten inkl. der notwendigen Frei- und Spielflächen festgesetzt.

### **Maß der baulichen Nutzung**

Der einfache Bebauungsplan JOV573 setzt kein Maß der baulichen Nutzung fest. Aus diesem Grund sind die Obergrenzen des § 17 BauNVO im Rahmen der Genehmigungen nach § 34 BauGB zu berücksichtigen.

### **Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Baugrenzen und Baulinien**

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

Der einfache Bebauungsplan JOV573 definiert überbaubare und nichtüberbaubare Grundstücksflächen mittels Baulinien und Baugrenzen, die sich am baulichen Bestand orientieren und eine entsprechende bauliche Entwicklung ermöglichen. Mit den Baulinien werden z.B. an den wichtigen städtebaulichen Bereichen entlang der Schlachthofstraße Baufluchten definiert, da hier ein Voroder Zurückspringen der Gebäude nicht erwünscht ist. Die Baugrenzen werden teilweise auf unterschiedlichen Höhenniveaus festgesetzt. Dies ist notwendig, da bestimmte Überbauungen von Ver-

kehrflächen (z.B. Hochhaus am Steinplatz) gesonderte überbaubare Grundstücksflächen in verschiedenen Höhenlagen bedürfen.

Eine Bauweise wird durch den einfachen Bebauungsplan JOV573 nicht festgesetzt, diese orientiert sich am vorhandenen baulichen Bestand.

## **2.2 Stellplätze, Carports und Garagen**

Zu den textlichen Festsetzungen 2.1 und 2.2:

Stellplätze, Carports und Garagen sind in den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen ausnahmsweise und in den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a) BauGB nicht zulässig.

Mit dieser Festsetzung soll unter anderem eine unkontrollierte Nutzung der Vorgärten bzw. Vorflächen der Wohngebäude bzw. der gewerblich genutzten Bebauung sowie der Gartenhöfe für PKW-Stellplätze ausgeschlossen und eine Sicherung der hochwertigen wohnungsnahen Freiräume bzw. Grünflächen umgesetzt werden.

Durch Ausschluss von Garagen und Carports soll einer baulichen Verdichtung der privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung Dauerkleingarten entgegengewirkt, hingegen sollen Stellplätze z.B. in den privaten Gärten nördlich des Wustrower Weges nicht generell ausgeschlossen werden.

Zur textlichen Festsetzung 2.3:

Per Ausnahmehvorbehalt soll z.B. bei einer baulichen Veränderung der Gebäude durch zusätzliche Zugänge bzw. Eingangs- und Zufahrtsbereiche in den Anpflanzflächen (Vorgartenbereiche) Rechnung getragen werden.

Art und Umfang der Bepflanzungen der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a) BauGB erfolgt gemäß den Vorgaben der Begrünungssatzung der Stadt Erfurt. Die Gebäude Liebknechtstraße 56 bis 61, Hamburger Straße 8 bis 23, Bremer Straße 23 bis 29, Schlachthofstraße 71 und 72 sowie Altonaer Straße 15, 19 und 20 befinden sich innerhalb der Vorgartensatzung der Stadt Erfurt.

## **2.3. Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind**

Zur textlichen Festsetzung 3.1:

Der städtebauliche Rahmenplan EFN052 sah zur Ergänzung des Erschließungskonzeptes für das Gebiet die Verlängerung der Rügenstraße bis zur Schlachthofstraße vor. Der Grundstücksteil ist heute in Privatbesitz. Nach einer eingehenden städtebaulichen Prüfung und Berücksichtigung der verkehrlichen Belange (insbesondere für Fußgänger und Radfahrer als Zuwegung zum Kindergarten) wird aus heutiger Sicht weiterhin der primär fußläufige Lückenschluss der Rügenstraße bis zur Schlachthofstraße befürwortet. Weiterhin befindet sich hier auch eine Gashochdruckleitung.

In Anbetracht der städtebaulichen Zielstellung des Lückenschlusses zwischen der Rügenstraße und der Schlachthofstraße mittels eines Fuß- und Radweges wird zur Sicherung und späteren Umsetzung der Verlängerung der Rügenstraße in diesem Bereich gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB eine Fläche festgesetzt, die von Bebauung freizuhalten ist.

Weiterhin wird im Zufahrtsbereich der Tankstelle von der Schlachthofstraße aus eine Fläche festgesetzt, die von Bebauung freizuhalten ist. Zur Gewährleistung der verkehrlichen Erschließung der Tankstelle sowie der Bebauung Steinplatz und Anbindung an die Eugen-Richter-Straße ist es aus verkehrlicher und städtebaulicher Sicht notwendig, eine diesbezügliche Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB zu treffen.

Daher sind hochbauliche Anlagen in der Fläche, die von Bebauung freizuhalten sind, nicht zulässig.

## **2.4 Verwendungsverbot bestimmter luftverunreinigender Stoffe**

Zu den textlichen Festsetzungen 4.1:

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

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

Im Bereich der Eugen-Richter-Straße verläuft im Breiten Band die Klimaschutzzone II. Ordnung. Östlich der Bahngleise befindet sich in Nord-Süd-Richtung eine Klimaschutzzone I. Ordnung. Auf Grund der Lage des Baugebietes und möglicher Belästigungen des innerstädtischen Bereiches (Feinstaubbelastung, Schadstoffeintrag, Lufthygiene) besteht jedoch die Erforderlichkeit der Festsetzung einer Reglementierung der luftverunreinigenden Stoffe für Feuerungsanlagen zur dauerhaften Raumwärmeerzeugung und Warmwassergewinnung sowie für Feuerungsanlagen zum gelegentlichen Betrieb.

Zur textlichen Festsetzung 4.2:

Auf Grund des direkten Nebeneinanders von Wohnen und gewerblich genutzten Grundstücken sprechen immissionsschutzrechtliche Gründe für den Ausschluss von giftigen aromatisierten Kohlenwasserstoffen in chemischen Reinigungen, damit eben diese Emissionen in die Umwelt reduziert werden. Nachweislich liegen durch Halogenkohlenwasserstoffe schädliche Umwelteinwirkungen vor im Sinne § 3 Abs. 1 BImSchG.

Daher ist es ein wichtiges Ziel der Bauleitplanung Einfluss zu nehmen, um einer Verschlechterung entgegen zu wirken bzw. die stetige Verbesserung der Luftqualität zu sichern.

## **2.5 Gestalterische Festsetzungen / Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

Zur Festsetzung 5.1:

Bewegliche Abfallbehälter, die ungeordnet in den Bereichen zwischen den Gebäuden und der öffentlichen Straße stehen, beeinträchtigen das städtebauliche Erscheinungsbild des öffentlichen Raumes und der Vorgartenbereiche und sollen deshalb in die Gebäude integriert bzw. vor Einsicht aus dem öffentlichen Straßenraum geschützt werden. Standplätze für bewegliche Abfallbehälter müssen mindestens 2,50 m von der Straßenbegrenzungslinie bzw. der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt eingeordnet werden.



Zur Festsetzung 5.2:

Mit der Regelung der Werbeanlagen hinsichtlich der Art, Lage und Höhenbeschränkung sowie der Beschränkung der Anzahl der Anlagen der Fremdwerbung je Baugrundstück soll eine unerwünschte Häufung und eine einhergehende Beeinträchtigung des städtebaulichen Erscheinungsbildes bzw. insbesondere der festgesetzten allgemeinen und besonderen Wohngebiete vermieden werden.

Zur Festsetzung 5.3:

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

## **2.6 Umweltprüfung, Umweltbericht, Ausgleichsmaßnahmen**

Bei dem Bauleitplanverfahren handelt es sich um einen einfachen Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 3 BauGB, d.h. die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich nach § 34 BauGB.

Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB ist ein Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Dieser Tatbestand trifft für den einfachen Bebauungsplan JOV573 zu.

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

Mit Stellungnahme vom 11.06.2010 wurde seitens der unteren Naturschutzbehörde die Befreiung von der Erstellung eines Grünordnungsplans für den Bebauungsplan JOV573 erteilt (siehe Anlage). Der Baumbestand unterliegt der Baumschutzsatzung der Stadt Erfurt, die Begrünung bei Baumaßnahmen regelt die städtische Begrünungssatzung.

## **3. Umweltbelange**

Das Plangebiet befindet sich im bebauten innerstädtischen Bereich an einer stark frequentierten Verkehrsstraße. Neben den Verkehrsimmissionen bestehen teilweise Beeinträchtigungen durch Immissionen aus den im Gebiet vorhandenen Gewerbebetrieben sowie den unmittelbar angrenzenden Gewerbebetrieben (Gewerbebetriebe, die das Wohnen mehr als nicht wesentlich stören - Gewerbelärm) - siehe auch Punkt 1.5.4. Umweltsituation (Boden, Klima, Wasser).

Auf Grund der Vornutzung durch Kiesabbau und Wiederauffüllung innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans kann nicht ausgeschlossen werden, dass die Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind.

#### **4. Erschließung**

Wie im Punkt 1.5.3 bereits dargestellt, ist das Plangebiet vollständig erschlossen. Mit Ausnahme der Kleingartenanlage und der Wohnbebauung Eugen-Richter-Straße befindet das Areal im Geltungsbereich der Fernwärmesatzung.

Entlang der Eugen-Richter-Straße führt eine wichtige Radverkehrsmagistrale, zwischen Steinplatz und Poeler Weg besteht eine getrennte Führung von Radweg und Gehweg.

Eine Teilfläche zwischen dem Ende der Rügenstraße und Schlachthofstraße wird als Fläche, die von der Bebauung freizuhalten ist, dargestellt, da hier aus städtebaulich verkehrlicher Sicht es sich als sinnvoll erweist, die Rügenstraße bis zur Schlachthofstraße weiterzuführen. Eine Festsetzung als Verkehrsfläche oder ein bestimmter Ausbaugrad wird nicht vorgesehen. Die Fläche wird als Fläche, die von der Bebauung freizuhalten ist (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB) festgesetzt.

#### **Fläche für Versorgungsanlagen sowie Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**

In der Lüneburger Straße ist direkt angrenzend ein Standort für einen bestehenden Trafo als Fläche für Versorgungsanlagen "Elektrizität" festgesetzt. Weiterhin befindet sich abgesetzt von der Hamburger Straße ebenfalls ein Trafostandort der Stadtwerke Strom. Dieser soll mittels der zeichnerischen Festsetzung Fläche für Versorgungsanlagen "Elektrizität" sowie entsprechender Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zu Gunsten der Versorgungsunternehmen gesichert werden.

#### **5. Kennzeichnungen**

In angrenzenden Bereichen wurde in der Vergangenheit Kiesabbau betrieben. Auf Grund dieser Vornutzung und Wiederauffüllung teilweise mit unbekanntem Stoffinventar kann nicht ausgeschlossen werden, dass in angrenzenden Flächen die Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind. Inwieweit im Geltungsbereich Kiesabbau betrieben wurde, lässt sich nicht eindeutig nachvollziehen und kann deshalb nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden (siehe auch Punkt 6. Hinweise, Bodenverunreinigungen).

Die Anforderungen an den Bodenschutz gelten dabei ohne Unterschied auch bereits im unbeplanten Innenbereich. Allein die Festsetzung der bestehenden Nutzung im Bebauungsplan löst kein weitergehendes Schutzbedürfnis aus. Die bekannten Verdachtsmomente aus dem Umfeld des Geltungsbereiches des Bebauungsplans JOV573 boten den Bodenschutzbehörden bislang keine Veranlassung zur Intervention. Der Kenntnisstand zur Kontaminationssituation der Altlastenverdachtsflächen wird in der Anlage 10.3 (Liste und Übersicht) erläutert.

#### **6. Hinweise**

##### Archäologische Bodenfunde und Bodenaufschlüsse

Die Hinweise zu den bodenarchäologischen Funden und den Bodenaufschlüssen sind in der Genehmigungs- und Realisierungsphase zu beachten.

Sie sind notwendig, da auf Grund der Lage des Bebauungsplangebietes im Bereich des Siedlungsgebietes der Stadt Erfurt mit Bodenfunden zu rechnen ist und geplante Erdaufschlüsse sowie größere Baugruben rechtzeitig anzuzeigen sind.

#### Bodenverunreinigungen, Altlasten und belasteter Aushub

Große Teilgebiete im Erfurter Norden wurden historisch als Kiesabbaugebiete im 19. und 20. Jahrhundert genutzt. Davon ist auch der Bereich an der Eugen-Richter-Straße betroffen. Auf Grund der Vornutzung als ehemaliges Kiesabbaugebiet und durch Wiederbefüllung mit unbekanntem Stoffinventar besteht ein Verdacht, dass die Böden mit umweltgefährdeten Stoffen belastet sein könnten. Der Hinweis zu eventuell vorhandenen Bodenverunreinigungen wurde gegeben, damit der Bauherr über die Möglichkeit des Vorhandenseins von umweltgefährdeten Stoffen im Boden in Kenntnis gesetzt ist und im Vorfeld von Bauvorhaben, Entsiegelungen oder Gebäudeabbrüchen entsprechende Altlastenuntersuchungen für die betroffenen Grundstücke oder die Bausubstanz in Auftrag gibt. Grundsätzlich ist bei Antreffen von schadstoffkontaminierten Böden die weitere Vorgehensweise mit der unteren Bodenschutzbehörde, Umwelt- und Naturschutzamt der Stadt Erfurt, abzustimmen.

#### Kampfmittel

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

#### Lärmimmissionen

Bei dem Geltungsbereich des Bebauungsplans handelt es sich um Flächen, die bereits einer hohen Vorbelastung durch angrenzende Straßen unterliegen. Entlang der Eugen-Richter-Straße sowie der Schlachthofstraße werden die Werte des Beiblattes zur DIN 18005 überschritten.

#### Einsichtnahme von Vorschriften

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

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

### **7. Nachrichtliche Übernahme**

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes vorhandenen unter Denkmalschutz stehenden bauliche Gesamtanlagen wurden in der Planzeichnung gekennzeichnet. Nähere Erläuterungen siehe Punkt 1.4.7 Denkmalrecht.

### **8. Folgekosten**

Die Planung stellt eine Angebotsplanung ohne Bauverpflichtung dar. Insoweit ergeben sich allein aus dem einfachen Bebauungsplan keine finanziellen Auswirkungen für die Landeshauptstadt Erfurt.

Weitere bzw. zusätzliche öffentliche Erschließungsanlagen zu dem Bestand sind nicht erforderlich.

Eine Teilfläche zwischen dem Ende der Rügenstraße und Schlachthofstraße wird als Fläche, die von Bebauung freizuhalten ist, dargestellt, da hier aus städtebaulich verkehrlicher Sicht es sich als sinnvoll erweist, die Rügenstraße bis zur Schlachthofstraße weiterzuführen. Eine Festsetzung als Verkehrsfläche oder ein bestimmter Ausbaugrad bzw. ein Realisierungszeitraum wird nicht vorgesehen.

## **9. Anhang / Verzeichnis der Abbildungen**

Verzeichnis der Abbildungen:

Seite 6: Auszug aus der Stadtkarte Luftbild Erfurt

Seite 7: Stadtverwaltung Erfurt / Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung, Auszug aus dem Flächennutzungsplan

Seite 14: Stadtverwaltung Erfurt / Umwelt- und Naturschutzamt, Auszug aus der Übersicht der Klimazonen

## **10. Anlagen der Begründung**

1. Schreiben des Umwelt- und Naturschutzamtes bezüglich der Befreiung von der Erstellung eines Grünordnungsplans vom 11.06.2010
2. Erfurter Sortimentsliste (Auszug aus dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Landeshauptstadt Erfurt Stand 18.02.2009)
3. Liste und Übersicht der Flächen mit Verdacht auf Bodenkontamination

10. Anlagen

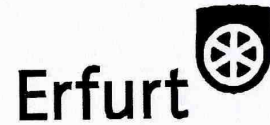
Faxabsender: 49 361 6552609

UMWELTAMT ERFURT

16-06-10 07:16 S.: 1/1

49 361 6552609

# Mitteilung



**Erfurt**

LANDESHAUPTSTADT  
THÜRINGEN  
Stadtverwaltung

Umwelt- und  
Naturschutzamt

untere Naturschutzbehörde

Kontakt  
Frau Köhler  
Tel.: 0361/6552566  
Fax: 0361/6552609

Mein Zeichen

Ihr Zeichen

an

Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung

61-Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung					WV
1 6. JUNI 2010					Termin
					VzU
					Z.d.A.
00	01	02	03	04	
S	1	1	2	X	1
		2	3	0	X
					2
					1
					2

vorab per Fax an: 6553909

B-Plan JOV 573

Antrag des Amtes für Stadtentwicklung und Stadtplanung auf Befreiung von der Erstellung eines Grünordnungsplanes vom 21.05.2010

Sehr geehrter Herr Börsch,

11. Juni 2010

die Befreiung von der Erstellung eines Grünordnungsplanes entsprechend § 5 Abs. 3 ThürNatG wird für den Bebauungsplan JOV 573 seitens der unteren Naturschutzbehörde erteilt.

Begründung

Nach § 11 Abs. 2 BNatSchG kann im Zusammenhang mit der Erstellung eines Bebauungsplanes die Erarbeitung eines Grünordnungsplanes erfolgen, welcher die für den Planungsraum örtlichen Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele von Natur und Landschaft darstellt. Nach § 5 Abs. 3 ThürNatG i.V.m. § 11 Abs. 5 BNatSchG kann von der Erstellung eines Grünordnungsplanes abgesehen werden, wenn die Ziele und Grundsätze des Naturschutzes durch vorliegende Planungskonzeptionen gewährleistet werden können.

Entsprechend den Ausführungen in den Antragsunterlagen wird der Bebauungsplan keine erheblichen Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereiten, da der nach § 13 BauGB aufgestellte Bebauungsplan lediglich der Bestandssicherung sowie der Definition von Nutzungsarten dient. Der markante Baumbestand des Planungsraumes unterliegt dem Schutz der Baumschutzsatzung der Landeshauptstadt Erfurt. Die Regelung der Begrünung der einzelnen Bauflächen erfolgt über die Begrünungssatzung der Landeshauptstadt Erfurt.

Mit freundlichen Grüßen

Lummitsch  
amt. Amtsleiter

Anlage:

<b>Erfurter Sortimentsliste</b>	
<b>Zentrenrelevante Sortimente</b>	
<b><i>Nahversorgungsrelevante Sortimente (in der Regel zentrenrelevant)</i></b>	
Drogeriewaren, Parfümerie- und Kosmetikartikel Getränke Nahrungs- und Genussmittel Pharmazeutika, Reformwaren Schnittblumen Zeitungen / Zeitschriften	
Bekleidung Bettwäsche Bild- und Tonträger Bilderrahmen Bücher Büromaschinen Camping und Zubehör Computer und Zubehör Elektrokleingeräte Fahrräder und Zubehör Fotoausrüstung und Zubehör Gardinen Geschenkartikel Glas/Porzellan/Keramik Handarbeitsbedarf/Kurzwaren/Meterware Stoffe / Wolle Haushaltswaren (Küchenartikel und -geräte - ohne Elektrokleingeräte; Messer, Scheren, Besteck, Eimer, Wäscheständer, -körbe, Besen, Kunststoffbehälter, -schüsseln)	Heimtextilien, Dekostoffe, Haus- und Tischwäsche Hörgeräte Kunstgewerbe / Bilder Lederwaren/Taschen/Koffer/Regenschirme Musikinstrumente und Zubehör Optik, Augenoptik Papier, Bürobedarf, Schreibwaren Sanitätsbedarf Schuhe Spielwaren Sportartikel / -geräte (ohne Sportgroßgeräte) Sportbekleidung Sportschuhe Telekommunikation und Zubehör Teppiche (Einzelware) Uhren/Schmuck Unterhaltungselektronik und Zubehör Waffen, Jagdbedarf Wäsche/Miederwaren/Bademoden
<b>Erfurter Sortimentsliste</b>	
<b>Nicht zentrenrelevante Sortimente</b>	
Bauelemente, Baustoffe Bettwaren/Matratzen Bodenbeläge, Teppiche (Auslegware) Büromöbel Eisenwaren / Beschläge Elektrogroßgeräte Elektroinstallationsmaterial Erotikartikel Farben/Lacke Fliesen Gartenbedarf/-geräte (auch Terrakotta, Gartenhäuser) Gartenmöbel	Kamine/Kachelöfen Kfz-Handel Kfz- und Motorradzubehör Kinderwagen Küchenmöbel Leuchten Maschinen/Werkzeuge (auch Gartenmaschinen wie Rasenmäher, Wasserpumpen) Möbel Pflanzen/Samen Rollläden/Markisen Sanitärbedarf Tapeten Zoologischer Bedarf

Die Erfurter Sortimentsliste (Stand 18.02.2009) wurde als Bestandteil des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes vom Stadtrat am 29.04.2009 (Drucksachen-Nr. 0252/09) beschlossen.

Liste der Flächen mit Verdacht auf Bodenkontaminationen:

a) Standorte

Thalis Nr.	SUA - Nr.	Lage	von	bis	Historie	Bemerkungen
09655	-	Lieb- knecht- straße 60	1939 1939 1948	1940 1940  1992	KFZ - Reparaturwerkstätten Fachbetrieb für Korrosions- schutz, Lackierung -/-	Recherche 1996: histor. Straßennamen: 1886 - 1945 Roon- straße - Zeitzeugen wollten keine Auskunft geben  Bau 4246 → Abbruch der Gebäude
09681	604	Schlacht- hofstraße 14	1935  1970	1945 1948  1996	Tankstelle Mineralöllager VEB MINOL Tankstelle ELF OIL Minol AG Tankstelle	Sanierung und Neubau der Tankstelle wurde durchgeführt
10155	615	Lünebur- ger Straße 2	1935  1939 1931	1950  1959 1932 1996	Handel und Lagerung von Mineralölprodukten und Altöl, Tankstelle Badeofenfabrik Tüba Schreiber & Honer, Schuh- waren VEB Chemiehandel	Recherche 1996: Das alte Gebäude wurde abgerissen und ein neues Bürogebäude errichtet. Die fachtechnische Begleitung des Rück- baus sowie die Auskoffierung des kontaminierten Bodens wurde durch die Firma Trischler & Partner durchgeführt.  Das Gelände wird derzeit für die Erweite- rung des Neubau-Bürozentrams Steinplatz genutzt. Die behördliche Überwachung der Sanie- rung des Standortes erfolgte durch das Staatliche Umweltamt Erfurt. Von der Sanie- rung war nur das ehemalige Flurstück 35 / 5 betroffen. Auf dem an das beplante Areal angrenzende Grundstück der Tankstelle erfolgte im Rahmen des Neubaus ebenfalls eine Sanie- rung des Geländes. Dabei war alles Erdreich zu entfernen, wel- ches mit mehr als 2000 mg MKW / kg TS be- lastet ist. Bei der vorausgegangenen Untersuchung des Tankstellenareals wurde ebenfalls fest- gestellt, dass das gesamte Areal von Auffül- lungsmassen unterlagert ist. Diese sind in- homogen und setzen sich aus Schluff, Bau- schutt- und Ziegelresten zusammen. Zur Art und zum Umfang der früheren Be- bauung auf dem Flurstück 37 / 5 liegen kei- ne Erkenntnisse vor. Es kann somit nicht ausgeschlossen wer- den, dass auch hier Auffüllungsmassen an- getroffen werden. Eine Verwertung / Besei- tigung derartiger Materialien kann nur durch eine vorausgehende Untersuchung gemäß LAGA - Richtlinie : Technische Regeln - Anforderungen an die stoffliche Verwer- tung von mineralischen Reststoffen /Abfällen erfolgen.
10784		Altonaer Straße	? ?		Textilkombinat Reifenservice	Recherche 1996: Die Gebäude wurden durch das Textilkom- binat genutzt. Derzeit findet ein Teilumbau statt. Die Hallen werden z.T. von Branchenfremden Firmen genutzt. ein Teil der hallen steht leer. Im Hinterhof befindet sich ein überdachter Bereich, der vermutlich als Wasch- und Stellplatz für KFZ oder Gabel- stapler genutzt wurde. Genaue Auskünfte über die Nutzung war nicht zu erhalten. Hinter dem Gebäuden werden Asbestplatten, einige Elektrogeräte und einige Kfz-Batterien

Begründung zum Entwurf des einfachen Bebauungsplans JOV573 "Eugen-Richter-Straße / Hamburger Straße"

						abgelagert.
10786	609	Schlachthofstraße 23		1990	Kfz-Handel und Zubehörhandel	ALDI, Glinicke  Recherchen 1996: Der Discounter wurde auf dem Gelände des ehemaligen Trabant Auto- und Zubehörhandels errichtet. Auf dem Gelände befand sich ebenfalls eine KFZ-Reparaturwerkstatt.
09680	-	Schlachthofstr. 81	1931	1932	Tankstelle	Recherche 1996 - ein Zeitzeuge sagte, dass sich dort keine Tankstelle befand.
09682	279	Schlachthofstr. 80	1930 1991		Kfz-Reparaturwerkstätten Autohaus incl. Reparaturwerkstätten	Recherche 1996 - Neubau, altes Erdreich wurde entsorgt - lediglich der hintere Teil des Grundstückes ist noch nicht saniert worden und wird auch nicht durch Opel genutzt.  Standort wurde aus dem Thüringer Altlasteninformationssystem gelöscht (2008).
19352	307	Schlachthofstraße			ehem. Bekleidungswerk	Es liegen folgende Gutachten vor: - Trischler und Partner: Bericht zur Einschätzung der Schadstoffbelastung des Geländes der Thüringen Plan GmbH (30.09.1991) - Trischler und Partner Consult GmbH: Untersuchungen des Untergrundes auf Schadstoffbelastung und Einschätzung Baugrundverhältnisse (14.12.1993) - vgs Ingenieure: Ergänzende Baugrundaufschlüsse i. R. Versickerungsanlage Neubau Parkplatz (31.03.2007)
19353	281	Eugen-Richter-Straße 44	? 1972	1972	Fachbetrieb für Heizung-/Sanitärinstallation Herstellung von Eisen-, Blech- und Metallwaren / Draht (VEB Kühlmöbel Erfurt)  Thür. Baurechenzentrum	

b) Altablagerungen (hier verfüllte Tagebaurestlöcher/ Kiesgruben)

Thalis-Nr.	Lage und Historie	Bemerkungen
10735	Altablagerung Eugen-Richter-Str.	Recherche 1996 historische Straßen: Eugen Richter Straße seit 1945 1914 - 1945 Clausewitzstraße  * verfülltes Kiesabbaugebiet * eventuell als Deponie genutzt Ergebnisse einer Betriebsbefragung 1992 und Auskünfte von Zeitzeugen Aus der Luftbildrecherche ergaben sich keine Verdachtsflächen / Auskiesung  Es liegen gegenwärtig keine detaillierten Erkenntnisse vor (Grenzen, Ablagerungsinventar, Schadstoffpotential etc.)



Übersicht der Flächen mit Verdacht auf Bodenkontaminationen:

