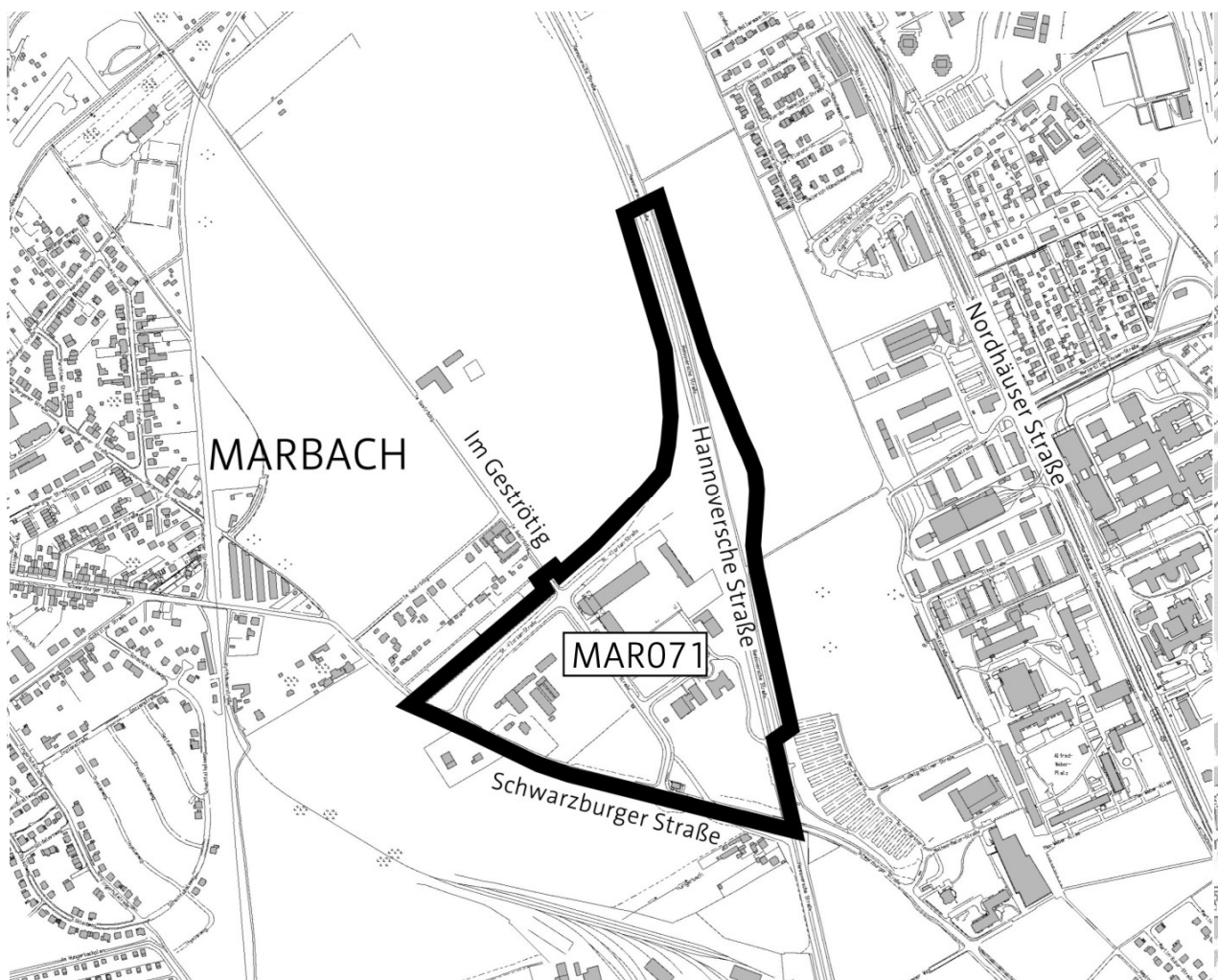


Bebauungsplan MAR071

"Gebiet zwischen Schwarzburger Straße / B4 und geplanter Straßenanbindung B4 (Gefahrenschutzzentrum)"

1. Änderung

Begründung



Impressum



Amt für Stadtentwicklung
und Stadtplanung

Datum
14.01.2014

Inhaltsverzeichnis

1.	Allgemeine Begründung	4
1.1	Planerfordernis	4
1.2	Verfahrensablauf	4
1.3	Geltungsbereich der Änderung	6
1.4	Übergeordnete und korrespondierende Planungen	6
1.5	Bestandsdarstellung	8
1.6	Allgemeine Planungsziele	9
1.7	Änderungserfordernis der Festsetzungen	9
2.	Begründung der Festsetzungen	9
2.1	Planungsrechtliche Festsetzungen, bauordnungsrechtliche und gestalterische Festsetzungen	9
3.	Auswirkungen der Änderungen auf die übrigen Festsetzungen	18
4.	Zeichnerische Festsetzungen	18
5.	Hinweise	19
6.	Folgekosten	20
7.	Anlagen	20
1.	Erfurter Sortimentsliste (Auszug aus dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Landeshauptstadt Erfurt Stand 18.02.2009)	
2.	Zusammenstellung der altlastenverdächtigen Flächen innerhalb des Geltungsbereiches MAR071 (Anlage 2a) sowie Übersichtsplan (Anlage 2b)	
3.	Bebauungsplan MAR071 "Gebiet zwischen Schwarzburger Straße / B4 und geplanter Straßenanbindung B4 (Gefahrenschutzzentrum)"	
4.	Schalltechnische Begutachtung 12 1837-I Kontingentierung von flächenbezogenen Schalleistungspegeln für die 1. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans MAR071 vom 10.01.2013	

1 Allgemeine Begründung

1.1 Planerfordernis

Seit dem 27.11.1993 liegt der rechtsverbindliche Bebauungsplanes MAR071 "Gebiet zwischen Schwarzburger Straße / B4 und geplanter Straßenanbindung B4 (Gefahrenschutzzentrum)" vor.

Ziel des Bebauungsplanes ist die Ausweisung eines Gewerbegebietes zwischen der Schwarzburger Straße und der Hannoverschen Straße (ehemals Teilstück B4) inkl. der Festsetzung einer Teilfläche als Mischgebiet sowie einer Gemeinbedarfsfläche Gefahrenschutzzentrum (GSZ). Mittlerweile ist das Plangebiet überwiegend bebaut.

Da der Bebauungsplan MAR071 seinerzeit keinerlei Differenzierungen innerhalb der gewerblichen Nutzung zu Einzelhandel, Vergnügungsstätten sowie Schank- und Speisewirtschaften gemacht hat, besteht die städtebauliche Notwendigkeit, verschiedene bislang regelmäßig zulässige Nutzungen entsprechend dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept und den städtebaulichen Rahmenbedingungen zu aktualisieren.

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept (Fassung vom 18.02.2009) wurde am 29.04.2009 mit der Drucksachen-Nr. 0252/09 durch den Stadtrat beschlossen.

Die Ansiedlung von zentrenrelevantem Einzelhandel, insbesondere von Lebensmitteleinzelhandel, in diesem Bereich würde den vom Stadtrat beschlossenen Zielen des Einzelhandels- und Zentrenkonzept widersprechen und schädliche Auswirkungen auf die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung und der zentralen Versorgungsbereiche der Stadt und des Ortsteils Marbach hervorrufen.

Mit dem Bebauungsplan wird lediglich eine Konkretisierung und Reglementierung bislang zulässiger Nutzungen im Gewerbegebiet sowie in dem Teilbereich des Mischgebietes vorgenommen. Nach der eingetretenen Sachlage besteht ein Planungserfordernis, dem die Stadt mit der Einleitung eines Änderungsverfahrens Rechnung trägt.

In dem Bebauungsplan MAR071 wurden zur Zeit des Satzungsbeschlusses 1993 Lärmkontingentierungen vorgenommen, die hierauf aufbauenden Festsetzungen entsprachen der damaligen Sach- und Rechtslage. In dem zurückliegenden Betrachtungszeitraum 1993 - 2012 haben sich die maßgebenden Berechnungsmethoden und damit die Sach- und Rechtslage geändert.

Die seinerzeit getroffenen Festsetzungen entsprechen nicht mehr der aktuellen Sach- und Rechtslage und sind daher zu überarbeiten. Grundlage hierfür bildet die Schalltechnische Begutachtung 12 1837-I "Kontingentierung von flächenbezogenen Schallleistungspegeln für die 1. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans MAR071 vom 10.01.2013" (siehe Anlage).

1.2 Verfahrensablauf

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan MAR071 "Gebiet zwischen Schwarzburger Straße / B4 und geplanter Straßenanbindung B4 (Gefahrenschutzzentrum)" (Beschlussnummer 153/93) wurde am 22.07.1993 gefasst.

Die Genehmigung der Satzung erfolgte am 12.11.1993. Nach der Bekanntmachung der Genehmigung am 26.11.1993 im Amtsblatt Nr. 26 trat der Bebauungsplan am 27.11.1993 in Kraft.

Stadtratsbeschluss zur Einleitung der 1. Änderung MAR071 (Beschluss-Nr. 0418/11) vom 25.05.2011, bekannt gemacht im Amtsblatt Nr. 10 vom 10.06.2011.

Der Beschluss über die Billigung und die öffentliche Auslegung des Entwurfes der 1. Änderung des Bebauungsplans MAR071 wurde im Stadtrat am 11.09.2013 (Beschluss zur Drucksachen-Nr. 0797/13) gefasst und am 03.10.2013 im Amtsblatt Nr. 16 bekannt gemacht.

Die öffentliche Auslegung des Entwurfes der 1. Änderung erfolgte im Zeitraum vom 14.10.2013 bis zum 15.11.2013. Die Beteiligung von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB, die Beteiligung von anerkannten Naturschutzverbänden und Vereinen nach § 45 ThürNatG und die innergemeindliche Beteiligung erfolgte mit Anschreiben vom 04.10.2013.

Die Konkretisierung der Art der baulichen Nutzung innerhalb der Gewerbegebiete (GE) und des Mischgebietes (MI) sowie der immissionsbezogenen flächenbezogenen Schallleistungspegel (IFSP) soll nun im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB vorgenommen werden. Weiterhin sollen Festsetzungen zu Werbeanlagen ergänzt werden.

Durch die vorgesehene Änderung werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Somit wird die Änderung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt.

Die rechtlichen Anwendungsvoraussetzungen sind gegeben:

1. Durch die vorgesehenen Änderungen werden die Grundzüge der Planung gem. § 13 Abs. 1 Satz 1 BauGB nicht berührt. Er dient der Feinsteuerung schon bisher getroffener Festsetzungen.

Eine mit dem Ziel verfolgte Planungsänderung, Einzelhandel in festgesetzten Gewerbe- und Industriegebieten künftig auszuschließen, kann gem. OVG für das Land Nordrhein-Westfalen 7. Senat mit Urteil vom 18.09.2009 Az.: 7 D 85/08.NE Gegenstand eines vereinfachten Verfahrens sein.

2. Durch den Bebauungsplan wird ferner nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG oder dem ThürUVPG unterliegen.

Soweit kein konkretes UVP-pflichtiges Projekt mit dem Bebauungsplan vorbereitet wird, ist jedoch ein Anwendungshindernis nicht gegeben. Allein die bloße abstrakte Möglichkeit, dass durch Festsetzung eines Baugebietes in einer klassischen Angebotsplanung derartige Anlagen errichtet werden könnten, steht der Anwendung nicht entgegen.¹

3. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzwecks der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des BNatSchG bestehen nicht.

¹ Schliepkorte Stemmler, Das BauGB und die UVP, S. 19, 2001; Uechtritz BauR 3/2007 S. 480; Schmidt-Eichstaedt BauR 7/2007 S. 1150

Im Geltungsbereich kommen keine solchen Gebiete vor. Das bloße Vorkommen von Arten nach BArtSchV und Anhang IV der FFH-Richtlinie im Geltungsbereich stellt jedoch kein entsprechendes Anwendungshindernis dar.²

Aufgrund der Anwendung des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB kommen folgende Abweichungen vom Normalverfahren zum Tragen:

1. Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen.
2. Von der Durchführung einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wurde abgesehen. Stattdessen wurde eine Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Änderung berührt wurde, erfolgte nach § 4 Abs. 2 BauGB.

1.3 Geltungsbereich der Änderung

Das Gebiet der 1. Änderung umfasst den Geltungsbereich des Bebauungsplanes MAR071 "Gebiet zwischen Schwarzburger Straße / B4 und geplanter Straßenanbindung B4 (Gefahrenschutzzentrum)".

1.4 Übergeordnete und korrespondierende Planungen

1.4.1. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Der Regionalplan Mittelthüringen von 2011 sieht für den Geltungsbereich des Bebauungsplans MAR071 Siedlungsfläche vor.

Die verfolgten Planungsziele stehen mit der zentralörtlichen Bedeutung der Stadt im Einklang.

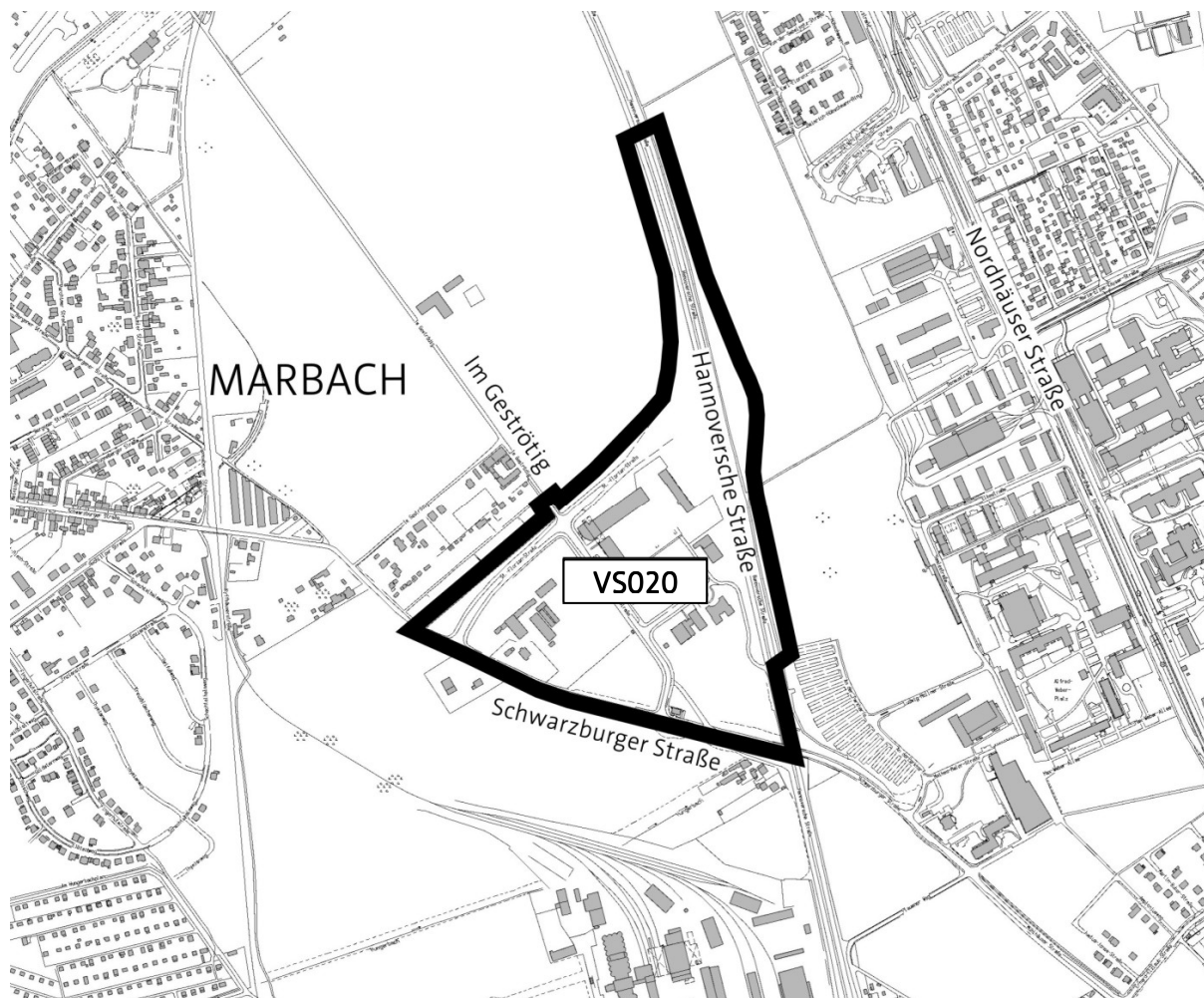
1.4.2. Flächennutzungsplan

Der seit dem 27.05.2006 wirksame Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Erfurt sieht für den Teilbereich des Bebauungsplanes eine Darstellung als "mischgenutzte Baufläche", "gewerbliche Baufläche" sowie Fläche für den Gemeinbedarf "Feuerwehr" bzw. Gefahrenschutzzentrum (GSZ) vor.

Der Bebauungsplan MAR071 stimmt mit den Zielen des Flächennutzungsplanes überein.

² so auch Rechtsauffassung des TMBV in der Stellungnahme vom 29.05.07 auf entsprechende Anfrage der Landeshauptstadt Erfurt

1.4.3. Veränderungssperre



Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 28.03.2012 den Beschluss über die Veränderungssperre VS020 für den Geltungsbereich MAR071 beschlossen. Der Geltungsbereich der Veränderungssperre ist identisch mit dem Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans MAR071. Die VS020 ist mit Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 13 am 22.06.2012 rechtswirksam.

1.4.4. Verbindliche Bauleitplanung

Zum heutigen Zeitpunkt gilt der rechtsverbindliche Bebauungsplan MAR071 "Gebiet zwischen Schwarzbürger Straße / B4 und geplanter Straßenanbindung B4 (Gefahrenschutzzentrum)" für diesen Bereich.

Mit Inkrafttreten der 1. Änderung des Bebauungsplanes MAR071 "Gebiet zwischen Schwarzbürger Straße / B4 und geplanter Straßenanbindung B4 (Gefahrenschutzzentrum)" verdrängt der geänderte Bebauungsplan MAR071 die alte Norm.

Der bisherige Bebauungsplan MAR071 ist als Anlage der Begründung beigelegt.

1.5 Bestandsdarstellung

1.5.1 Aktuelle Nutzungen

Das Plangebiet ist, mit Ausnahme von Restgrundstücken an der Schwarzburger Straße und dem St.-Cristophorus-Straße, überwiegend bebaut.

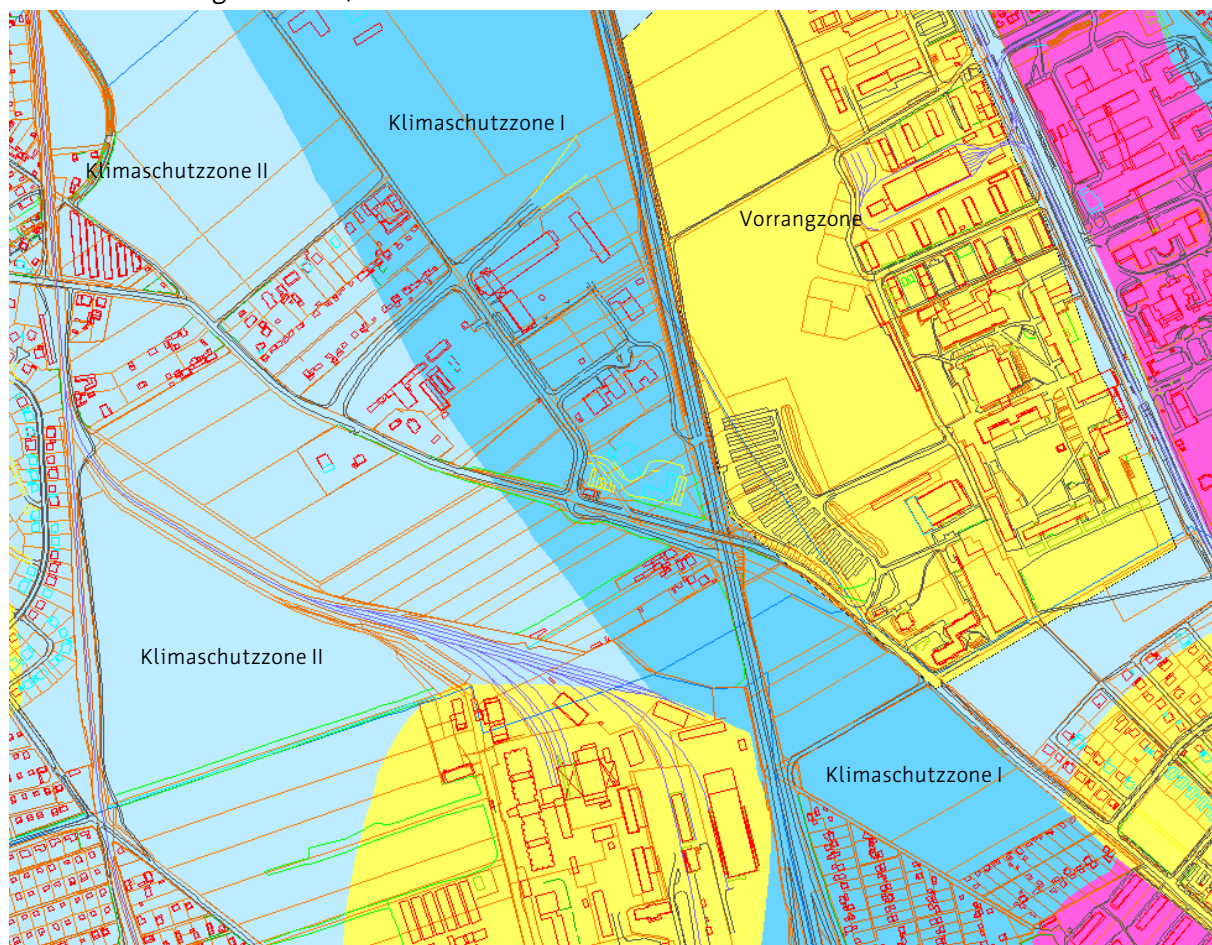
Dem ursprünglichen Zweck des Bebauungsplans entsprechend, wurde dort das Gefahrenschutzzentrum, bestehend aus Rettungsleitstelle, Feuerwehr und Technischem Hilfswerk errichtet. Daneben bestehen u.a. der Blutspendedienst NSTOP, die DEKRA, ein Bürogebäude, das Garten- und Friedhofsamt sowie im Bau eine Kfz-Werkstatt. An der Schwarzburger Straße befindet sich ein Wohnhaus.

1.5.2. Erschließung

Das Plangebiet ist, abgesehen von der Anbindung an die Hannoversche Straße, vollständig erschlossen. Für die Erschließung der noch freien Baugrundstücke sind keine weiteren öffentlichen Straßen notwendig. Nach Mitteilung des Straßenbauamtes Mittelthüringen wurde die Bundesstraße 4 (Hannoversche Straße) im Jahr 2009 zur K 35 umgestuft.

1.5.3 Umwelt

Das Plangebiet befindet sich überwiegend in der Klimaschutzzone I sowie im Bereich an der Schwarzburger Straße, südlich der St.-Florian-Straße in der Klimaschutzzone II.



Die zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans MAR071 bekannten Umweltaspekte wurden in dem Bebauungsplan berücksichtigt. U.a. wurden Durchlüftungskorridore festgesetzt sowie besondere textl. Festsetzungen zur Dach- und Wandbegrünung sowie Reglementierung von Brennstoffen getroffen.

Entlang der Hannoverschen Straße bestehen hohe Lärmemissionen aus dem Verkehr.

1.6 Allgemeine Planungsziele

Planungsziel ist weiterhin die Ausweisung eines Gewerbegebietes sowie eines Mischgebietes östlich der Schwarzburger Straße sowie eine Fläche für den Gemeinbedarf.

Das allgemein verfolgte Planungsziel des Bebauungsplanes MAR071 "Gebiet zwischen Schwarzburger Straße / B4 und geplanter Straßenanbindung B4 (Gefahrenschutzzentrum)" ist die Feinsteuerung der Art der gewerblichen Nutzungen bezüglich der Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften und Vergnügungsstätten. Daneben soll u.a. durch Festsetzungen zur Art und Größe von Werbeanlagen eine zeitgemäße und harmonische Einfügung des Baugebietes in das städtebauliche Umfeld erfolgen.

1.7 Änderungserfordernis der Festsetzungen

Der Bebauungsplan MAR071, Stand 21.06.1993, wird in seinen textlichen Festsetzungen geändert bzw. ergänzt und der aktuellen Rechts- und Gesetzeslage angepasst.

2. Begründung der Festsetzungen

2.1 Planungsrechtliche, bauordnungsrechtliche und gestalterische Festsetzungen

In dem ursprünglichen Bebauungsplan MAR071 erfolgte bereits eine Gliederung der Gewerbegebiete auf Grundlage des § 1 Abs. 4 BauNVO. Diese Gliederung soll entsprechend der Art der Betriebe und Anlagen und deren besondere Bedürfnisse und Eigenschaften Fortbestand haben und gemäß der aktuellen Sach- und Rechtslage fortentwickelt werden.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans bzw. in den festgesetzten Gewerbe- und Mischgebieten sind noch nicht alle Grundstücke bebaut. Zur Vorbeugung von Konflikten mit schutzwürdigen Nutzungen außerhalb des Plangebiets werden für die einzelnen Gewerbegebiete GE 1 bis GE 8 Emissionskontingente $L_{EK,i}$ nach DIN 45691 "Geräuschkontingentierung" vom Dezember 2006 festgesetzt. Die im ursprünglichen Bebauungsplan MAR071 festgelegten immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel (IFSP) wurden für die bereits bebauten Teilflächen unverändert übernommen. Aufgrund der Zulässigkeit von Wohnnutzungen innerhalb der im Bebauungsplan ausgewiesenen Mischgebietsfläche wird für diese ihrerseits schutzwürdige Fläche kein Emissionskontingent vergeben

Zu den textlichen Festsetzungen 1.1.1, 1.1.2, 1.2.1 und 1.2.2:

Durch die Festsetzung 1.1.1. und 1.1.2. (für die Gewerbegebiete) sowie 1.2.1. und 1.2.2. (für die Mischgebiete) werden im Wege einer horizontalen Gliederung nach § 1 Abs. 5 BauNVO in Verbindung mit einer Feindifferenzierung nach § 1 Abs. 9 BauNVO solche Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen, die andere als nichtzentrenrelevante Sortimente führen.

Die Zweckbestimmung eines Gewerbegebietes bzw. eines Mischgebietes wird durch den teilweisen Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben nicht verletzt, da nach der Rechtsprechung selbst im Falle eines generellen Ausschlusses von Einzelhandelsbetrieben der Gebietscharakter als gewahrt angesehen werden kann.³

³ Urteil BVerwG 4. Senat, 4 BN 15/99 vom 11.05.1999

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

Nach der planerischen Konzeption der Landeshauptstadt Erfurt ist es beabsichtigt, die Zulässigkeit von bestimmten Unterarten des Einzelhandels auf bestimmte Gewerbegebiete zu beschränken, um in anderen Gewerbegebieten zur Sicherung der Entfaltungsmöglichkeiten insbesondere für produzierende und dienstleistende Gewerbebetriebe den Einzelhandel völlig auszuschließen. Der Bebauungsplan reagiert hier auf Grund der schon starken Vorprägung des Gebietes einem Gewerbekonzept vorgreifend.

Für eine Zulassung von nichtzentrenrelevantem Einzelhandel in den Gewerbegebieten bzw. in den Mischgebieten im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sprechen folgende Argumente:

- Agglomeration von kfz-affinen Dienstleistungen ("DEKRA" und Kfz-Werkstatt).
- Erreichbarkeit für nicht motorisierte Bevölkerungsteile auch durch den ÖPNV.

Mit der räumlichen Konzentration des nichtzentrenrelevanten Einzelhandels in wenigen Gewerbegebieten bzw. Mischgebieten werden aus Nutzer- und Betreibersicht Synergien zwischen den Einzelhandelsbetrieben erzeugt und damit die der Landeshauptstadt Erfurt raumplanerisch zugewiesene Zentralität als Oberzentrum gestärkt.

Die Festsetzung ist somit städtebaulich motiviert.⁴

Mit Beschränkung der Zulässigkeit auf solche Einzelhandelsbetriebe, die nicht zentrenrelevante Sortimente 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 des Schutzes der zentralen Bereiche insgesamt und insbesondere um die Attraktivität der Innenstadt zu erhalten und zu stärken sowie innerhalb des Ortskerns von Marbach eine bevölkerungnahe Versorgung zu gewährleisten. Dieses ist nach der Rechtsprechung ein legitimes städtebauliches Ziel.⁵

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

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

Eines Nachweises von schädlichen Auswirkungen auf den Einzelhandelsbestand in der Innenstadt bedarf es aufgrund der über den einfachen Schutzzweck hinausgehenden Zielsetzung nicht.⁶

⁴ Urteil BVerwG 4 CN 3.07 vom 03.04.08 Abs. 22

⁵ OVG NRW Urteil vom 22.4.2004 – 7aD 142/02.NE.
BVerwG, Beschluss vom 10.11.2004 – 4 BN 33.04.

⁶ Ulrich Kuschnerus, Der standortgerechte Einzelhandel Rn 466 ff

Die Umschreibung von Einzelhandelsbetrieben durch Warensortimente wird den in der Rechtsprechung formulierten Anforderungen an Betriebstypen gerecht.⁷

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 als Bestandteil des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Landeshauptstadt Erfurt in der Fassung vom 18.02.2009 wurde am 29.04.2009 mit der Drucksachen-Nr. 0252/09 durch den Stadtrat beschlossen.

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Landeshauptstadt Erfurt mit ortsspezifischer Sortimentsliste in der Fassung vom 18.02.2009 liegt darüber hinaus seit der ortsüblichen Bekanntmachung vom 05.06.2009 im Amtsblatt Nr. 10 zu jedermanns Einsichtnahme an dem Ort bereit, an dem die öffentlichen Auslegungen von Bebauungsplänen stattfinden und an dem nach Ersatzbekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB Bebauungspläne zu jedermanns Einsichtnahme bereit gehalten werden.

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

Die Festsetzungen 1.1.1, 1.1.2, 1.2.1 und 1.2.2. sind hinreichend bestimmt und auf Grund ihrer Zielsetzung städtebaulich motiviert.

Das Stadtzentrum, dessen Erhaltung und Weiterentwicklung insbesondere beabsichtigt ist, stellt einen faktischen zentralen Versorgungsbereich mit überregionaler Ausstrahlung und Versorgungsfunktion dar, der im Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Landeshauptstadt Erfurt, in der Fassung vom 18.02.2009, räumlich und sachlich definiert wurde⁸.

Ausgehend von einer gutachterlichen Untersuchung der gesamtstädtischen Einzelhandels-situation und den Entwicklungsperspektiven wird in diesem Konzept ein hierarchisches System zentraler Versorgungsbereiche definiert und Grundsätze zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung für Sortimentsbereiche fixiert.

Nach diesen Grundsätzen sind zentrenrelevante Sortimente auf bestimmte Bereiche beschränkt, um die Erhaltung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche, insbesondere der Altstadt, aber auch einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung in den Wohngebieten zu gewährleisten.

Näheres ist dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept zu entnehmen:
http://www.erfurt.de/ef/de/leben/planen/stadtplanung/ip_gk/109615.html

Bei dem durch den Stadtrat vom 29.04.2009 mit Drucksache Nr. 0252/09 beschlossenen Einzelhandels- und Zentrenkonzept, in der Fassung vom 18.02.2009, handelt es sich um ein städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB, das nach Abwägungsgesichtspunkten zu berücksichtigen war.

⁷ Ulrich Kuschnerus, Der standortgerechte Einzelhandel Rn 524 ff

⁸ Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept ist einsehbar und erwerbbar im Bauinformationsbüro der Stadtverwaltung der Landeshauptstadt Erfurt, Löberstraße 34, 99096 Erfurt oder auf der Internetseite der Landeshauptstadt Erfurt www.erfurt.de.

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

Für die Funktion der Altstadt und die Erhaltung der historischen Bausubstanz ist die Einzelhandelsnutzung von existenzieller Bedeutung. Bestehende Entwicklungspotentiale bei den zentrenrelevanten Sortimenten sollen nach der planerischen Konzeption der Stadt künftig vorrangig dem Stadtzentrum vorbehalten bleiben, um hier strukturelle Defizite im Angebot zu beseitigen und Leerstände abbauen zu können.

Nach der Erfurter Sortimentsliste sind die nahversorgungsrelevanten Sortimente, die der kurzfristigen bzw. täglichen Bedarfsdeckung dienen, zentrenrelevant. Das gilt bezüglich der Nebenzentren und Grund- und Versorgungszentren im Stadtgebiet, aber auch für das Stadtzentrum, das neben übergemeindlichen Versorgungsaufgaben gleichzeitig der Versorgung der im Stadtzentrum Wohnenden dient.

Entsprechend der durch den Stadtrat gebilligten Sortimentsliste soll die Ansiedlung an Einzelstandorten außerhalb zentraler Versorgungsbereiche nach Einzelfallprüfung nur im Sinne einer wohnungsnahen Grundversorgung innerhalb von integrierten Wohnlagen (z.B. im Ortskern von Marbach) erfolgen.

Eine derartige Ausnahmesituation ist am Standort nicht gegeben.

Mit dem Ausschluss der nahversorgungsrelevanten Sortimente wird ebenfalls das städtebauliche Ziel der Erhaltung und Entwicklung der im Konzept definierten zentralen Versorgungsbereiche verfolgt.

Zu den textlichen Festsetzung 1.1.3 und 1.2.3:

Des Weiteren sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes als Unterart der Gewerbebetriebe aller Art in den Gewerbegebieten (GE) sowie dem Mischgebiet (MI) ausgeschlossen. Der Ausschluss dieser Betriebe erfolgt, da eine Entwicklung des Gebietes zu einem Bereich mit Hotels, Pensionen, Ferienhäuser, Ferienappartements oder Ferienzimmer städtebaulich auf Grund der bestehenden Immissionen der Hannoverschen Straße sowie der Nähe zum Gefahrenschutzzentrum (Störung durch Einsatzfahrzeuge mit Signalhorn) nicht erwünscht ist. Nach der planerischen Konzeption der Stadt sollen diese Einrichtungen anderen geeigneteren Bereichen der Stadt bzw. des Ortsteils Marbach vorbehalten bleiben.

Zu der 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 zum Gewerbegebiet an der Schwarzburger Straße Wohnbebauung vorhanden ist.

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

Zu den textlichen Festsetzungen 1.1.5 und 1.2.4:

Ausnahmevorbehalt für Schank- und Speisestätten zum Schutz der Innenstadt als Unterart der Gewerbebetriebe aller Art in den Gewerbegebieten (GE) sowie dem Mischgebiet (MI).

Gegenstand der Festsetzung ist die Erhaltung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche insbesondere der Kern- und Altstadt. Sie unterstützt und sichert Erfurts wirt-

schaftliche Entwicklung als touristischen Standort und sichert u.a. die hohe Zentralität der Landeshauptstadt in der Region.

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

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

Für die Funktion der Altstadt und die Erhaltung der historischen Bausubstanz sind die Einzelhandelsnutzungen wie auch die bestehende gastronomischen Nutzung in Marbach von existenzieller Bedeutung.

Durch Ansiedlung gastronomischer Einrichtungen im Gewerbegebiet kann die Zentralität der Altstadt in punkto Gastronomie geschwächt werden, weswegen weitere gastronomische Betriebe im Geltungsbereich des Bebauungsplanes MAR071, 1. Änderung nur ausnahmsweise festgesetzt und auf solche zusätzlichen gastronomischen Betriebe beschränkt werden, die z.B. der Gebietsversorgung dienen. Mittels Einzelfallprüfung wird geprüft, inwieweit die Voraussetzungen für die Erteilung der genannten Ausnahmen gegeben sind.

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

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

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

Zu den textlichen Festsetzung 1.1.6 und 1.2.5:

Die Zulassung von Tankstellen unterliegt dem Ausnahmehorbehalt. Diese Festsetzung dient zum einen zur städtebaulich verträglichen Einordnung der Tankstellen (Störung durch Verkehr bzw. sonstige mit dem Betrieb der Tankstellen bedingte Emissionen, z.B. Lärm, insbesondere in den Nachtsunden) sowie zum anderen unter Berücksichtigung der textlichen Festsetzungen 1.1.1, 1.1.2, 1.2.1 und 1.2.2 der Steuerung angelagerter Dienstleistungen und Randsortimente.

Zu den textlichen Festsetzung 1.1.7, 1.2.6 und 1.2.7:

Vergnügungsstätten werden ebenfalls in den Gewerbegebieten (GE) sowie im Mischgebiet (MI) ausgeschlossen.

Diese Nutzungen sind im Plangebiet aus städtebaulicher Sicht nicht erwünscht, da diese dem zukünftigen Entwicklungsziel des Gewerbegebietes nicht entsprechen. Weiterhin weisen Vergnügungsstätten gegenüber den Handwerksbetrieben bzw. Gewerbebetrieben eine höhere Wertschöpfung auf, die zu einer Verdrängung der Handwerksbetriebe bzw. produzierenden Gewerbebetriebe führen würde.

Von Vergnügungsstätten (z.B. Diskotheken) gehen u.a. starke Fahrzeugverkehre und Lärm-belästigungen, insbesondere in den Abend- und Nachtstunden aus. In den Mischgebieten kann es zudem nicht ausgeschlossen werden, dass besagte Vergnügungsstätten die dort zu-lässigen Lärmwerte überschreiten. Näherer Erläuterungen bezüglich der Störempfindlich-keit des MI siehe: "Schalltechnische Begutachtung 12 1837-I Kontingentierung von flä-chenbezogenen Schalleistungspegeln für die 1. Änderung des rechtskräftigen Bebauungs-plans MAR071 vom 10.01.2013".

Zu der textlichen Festsetzungen 1.3.1:

Die Festsetzung wurde aus dem ursprünglichen Bebauungsplan MAR071 übernommen. Die zeichnerische und textliche Festsetzung soll die bestehenden Nutzungen innerhalb der Gemeinbedarfsfläche für Feuerwehr, Brand- und Katastrophenschutz, Rettungszentrale (Leitstelle) und den zugehörigen Nebeneinrichtungen festschreiben und entsprechende Entwicklungsmöglichkeiten sichern.

Zu den textlichen Festsetzungen 1.4. und 1.5.:

Die textlichen Festsetzung 1.4. regelt, dass vor Inkrafttreten der 1. Änderung des Bauungsplans genehmigte Betriebe des Beherbergungsgewerbes in dem zum Zeitpunkt der Baugenehmigung der genehmigten Maß geändert oder erneuert werden dürfen.

Einzelhandelsbetriebe, die vor Inkraftsetzen der 1. Änderung des Bebauungsplans genehmigt wurden, können nach Inkraftsetzen der 1. Änderung des Bebauungsplans im vorhan-denen Maß geändert oder erneuert werden dürfen. Weiterhin werden Änderungen und Er-neuerungen besagter Einzelhandelsbetriebe unter den Ausnahmeverbehalt gestellt.

Zielstellung des Bebauungsplans ist es, negative Auswirkungen auf die zentralen Versor-gungsbereiche auszuschließen (vgl. Erläuterung in der Begründung zu Punkt 1.1.1, 1.1.2, 1.2.1 und 1.2.2).

Zu der textlichen Festsetzung 1.6.:

Im Zuge der 1. Änderung des Bebauungsplans MAR071 sind zur Sicherstellung der Einhal-tung der zulässigen Geräuscheinwirkungen auf die angrenzenden schutzbedürftigen Be-bauungen für alle noch nicht bebauten und genutzten Gewerbeflächen die im Plangebiet festgesetzten Emissionskontingente zu überprüfen und ggf. neue durch Emissionskontin-gentierung nach DIN45691 festzusetzen.

Im vorliegenden schalltechnischen Gutachten wurden die Schallimmissionen an akustisch relevanten Aufpunkten sowie flächendeckend für das gesamte Untersuchungsgebiet be-rechnet.

Die im schalltechnischen Gutachten angegebenen Nachweisorte beziehen sich auf vorhan-dene und planerisch mögliche Wohnnutzungen innerhalb und außerhalb des Geltungsbe-reiches des Bebauungsplanes (festgesetzte Mischgebietsflächen).

Die geplante 1. Änderung des BP MAR071 hat zur Zielstellung, für die 3 im Geltungsbereich des BP MAR071 noch ungenutzten Gewerbeflächen Emissionen (Flächenpegel) zu kontin-gentieren.

Die Flächenpegel der restlichen, bereits genutzten GE-Flächen und der Gemeinbedarfsflä-che GSZ sollen zum ursprünglichen Bebauungsplan MAR071 unverändert beibehalten wer-den.

Emissionskontingente tags und nachts

Teilfläche	L _{EK} tags in dB(A)/m ²	L _{EK} nachts in dB(A)/m ²
GE 1	60	50
GE 2	60	50
GE 3	60	50
GE 4	65	50
GE 5	60	50
GE 6	56	41
GE 7	56	41
GE 8	55	45
GSZ	60	50

Die im Gutachten angegebene unbebaute Fläche GE3-3 entspricht in der Nummerierung der textl. Festsetzungen dem GE4, die Fläche GE3-2 dem GE6 sowie die Fläche GE3-1 dem GE7.

Weitere Erläuterungen sind der "Schalltechnische Begutachtung 12 1837-I Kontingentierung von flächenbezogenen Schalleistungspegeln für die 1. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans MAR071 vom 10.01.2013 in der Anlage zu entnehmen.

Zu der textlichen Festsetzung 2.1:

Aus Bodenschutzgründen und im Hinblick auf eine entsprechende Begründung der Baugrundstücke wird die im ursprünglichen Bebauungsplan MAR071 getroffene Festsetzung der Reduzierung der GRZ übernommen. Eine Änderung des Maßes der baulichen Nutzung würde u.U. einen Grundzug der Planung tangieren. Das vereinfachte Verfahren gemäß § 13 Abs. 1 BauGB könnte dann nicht mehr angewendet werden.

Zu der textlichen Festsetzung 3.1:

Mit der Festsetzung der abweichende Bauweise ist es möglich, dass Gebäude (z.B. Lagerhallen oder Hallen für Fahrzeuge der Feuerwehr oder Rettungsdienste etc.) länger als die gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO definierten 50 m und mit seitlichen Grenzabstand errichtet werden können.

Zu den textlichen Festsetzungen 4.1 bis 4.3:

Stellplätze, Carports und Garagen sind in den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a) BauGB nicht zulässig. In den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze, Carports und Garagen ausnahmsweise und in einem Streifen von 5,0 m parallel zur Straßenbegrenzungslinie nicht zulässig.

Mit diesen Festsetzungen soll unter anderem eine unkontrollierte Nutzung der Vorflächen der Baugrundstücke für Stellplatzanlagen ausgeschlossen und eine entsprechende gärtnerische Gestaltung und Bepflanzung der Vorbereiche erreicht werden.

Da die einzelnen Grundstücke (mit Ausnahme des Bestandes) nicht über die Schwarzburger Straße oder die Hannoversche Straße erschlossen werden sollen, sind daher in den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen Grundstückszufahrten ausgeschlossen. Die Erschließung der einzelnen Baugrundstücke ist über die St.-Christophorus-Straße und die St.-Florian-Straße ausreichend gewährleistet.

Da die privaten Grünflächen dem Ausgleich für den Eingriff in Natur und Landschaft dienen, ist für diese Bereiche die Einordnung von Stellplätzen, Garagen und Carports ausgeschlossen.

Zu den textlichen Festsetzungen 5.1 bis 5.11:

Mit den festgesetzten Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft werden Kompensationsmaßnahmen für den Eingriff in Natur und Landschaft durch den Bau der Erschließungsanlagen sowie der Bebauung der Baugrundstücke ausgeglichen.

Auf Grund der Änderung der Darstellung durch Wegfall der Unterscheidung Verkehrsgrün innerhalb der Straßenbegrenzungslinie und Straßenverkehrsfläche erfolgt in den textlichen Festsetzungen unter 5.3 erster Anstrich eine Ergänzung. Durch die Festsetzung von unversiegelten und zu begrünenden Flächen im Bereich der Hannoverschen Straße sowie in den Verkehrsflächen innerhalb des Gewerbegebietes inkl. der Schwarzburger Straße wird sichergestellt, dass keine zusätzlichen Eingriffe durch die Erschließungsanlagen bzw. Verkehrsflächen gegenüber dem ursprünglichen Bebauungsplan entstehen. Die bereits hergestellten Anpflanzungen des Verkehrsgrüns an der Schwarzburger Straße werden durch die Festsetzung einer Fläche mit Bindung für den Erhalt dieser Anpflanzungen im Bestand gesichert (textliche Festsetzung 5.10).

Damit das Niederschlagswasser versickern kann, sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen für Wege, Zufahrten und Stellplätze wasserdurchlässige Oberflächenmaterialien zu verwenden (weidfugiges Pflaster, wassergebundene Decke, Rasengittersteine u.ä.). Sollte dies nicht möglich sein, ist das anfallende Regen- bzw. Oberflächenwasser auf dem Grundstück zurückzuhalten, z.B. in Zisternen.

Das Baugebiet befindet sich überwiegend in der Klimaschutzzone I. Aus Klimaschutzgründen sollen daher flach- und flachgeneigte Dächer ab 100 qm Größe eine extensive Dachbegrünung erhalten (textliche Festsetzung 5.2). Aus gestalterischen Gründen wurden für größere tür- und fensterlose Fassadenflächen Wandbegrünungen festgesetzt.

Dachbegrünungen und Wandbegrünungen wirken sich positiv auf das Mikroklima im Baugebiet durch Staubbindung, verzögerter Abfluss des Regenwassers von den Dachflächen und geringere Aufheizung der Dach- und Wandflächen aus.

In der textlichen Festsetzung 5.3 wurden die aus dem ursprünglichen Bebauungsplan MAR071 festgesetzten Pflanzmaßnahmen und Pflanzlisten übernommen.

Die textlichen Festsetzungen 5.6 und 5.7 wurden ebenfalls übernommen und regeln die Anzahl und der notwendigen Baum- und Gehölzpflanzungen auf den Baugrundstücken.

Zu den textlichen Festsetzungen 6.1 und 6.2:

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 Warmwasserver-

sorgung bei derartigen Heizungen auf andere Art und Weise mit emissionsfreien Anlagen wie z.B. Solaranlagen, Wärmepumpen etc. erfolgen.

Die Bewertung von bestimmten nachwachsenden Rohstoffen (u.a. Holz, Bioethanol oder Heizöl aus Raps) und deren ausgeglichener CO₂-Bilanz bei der thermischen Verwertung wurde im Bauleitplanverfahren damit berücksichtigt.

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.

Auf Grund der überwiegenden Lage in der Klimaschutzzone I werden Halogenkohlenwasserstoffe in chemischen Reinigungen ausgeschlossen.

Zu den textlichen Festsetzungen 7.1.

Auf das Plangebiet wirken Geräuschmissionen durch Straßenverkehrslärm (hier: Hannoversche Straße) ein. Zum Schutz gegen Außenlärm werden auf Grundlage der maßgeblichen Außenlärmpegel Vorkehrungen zum passiven Schallschutz nach den Anforderungen der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" festgelegt.

Zu der textlichen Festsetzungen 8.1.:

Bewegliche Abfallbehälter beeinträchtigen das Erscheinungsbild der Verkehrsflächen und Grundstücksvorbereiche und sollen deshalb in Gebäude integriert oder durch geeignete Maßnahmen vor der Einsicht aus der öffentlichen Straßeraum geschützt werden. Die kann mittels Einhausung oder Eingrünung vorgesehen werden.

Im Hinblick auf eine entsprechende Begrünung bzw. gärtnerische Gestaltung der Vorbereiche müssen die Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter um min. 2,50 m von der Grundstücksgrenze zur Straße in das Baugrundstück zurückversetzt werden.

Zu den textlichen Festsetzung 8.2. bis 8.4.:

Ziel der Festsetzungen ist es vor allem, entlang der Schwarzburger Straße als repräsentativer Ein- und Ausfallstraße Beeinträchtigungen des Stadtbildes durch weitere Zunahme der bereits vorhandenen störenden Häufung von Werbeanlagen zu vermeiden und die rasante Zunahme von Fremdwerbung auf ein verträgliches Maß zu beschränken. Damit soll die Wirksamkeit der Werbung von Gewerbebetrieben an der Stätte der Leistung gefördert werden. Gleichzeitig soll die Werbung von Gewerbebetrieben an der Stätte der Leistung nach Art, Lage und Umfang gegenüber der Fremdwerbung besser gestellt werden.

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

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

Damit Werbeanlagen im Verhältnis an den Gebäuden nicht dominieren, sondern sich in die Höhenabwicklung der baulichen Anlagen einfügen, wird ihre Höhe auf die Traufhöhe der jeweils hergestellten baulichen Anlage begrenzt. Gleichfalls wird die Gesamtfläche der Werbeanlagen an den jeweiligen Fassaden reglementiert.

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

Lauflicht und Wechselwerbeanlagen werden unter Ausnahmeverbehalt gestellt, weil sie durch den ständigen Lichtwechsel störend auf die umgebenden Nutzungen (z.B. Gefahrenschutzzentrum) und den Straßenverkehr wirken.

Fahnenmasten

Fahnenmasten nehmen aufgrund ihrer Schlankheit und Höhe im Rahmen der Werbeanlagen eine gesonderte Stellung ein, daher wird für sie eine zu den übrigen Werbeanlagen gesonderte Festsetzung getroffen.

Damit jedoch keine störende Häufung durch Fahnenmasten in Verbindung mit anderen Werbeanlagen insgesamt und unmittelbar an den Straßenverkehrsflächen entsteht, sind sie bezogen auf die Grundstücksgröße begrenzt festgesetzt.

Da sie aufgrund ihrer Höhe gegenüber anderen Werbeanlagen auch gut von der Straßenverkehrsfläche weiter entfernter Standorte aus sichtbar sind, werden sie von der Straßengrenzungslinie 3,0 m zurückgesetzt auf dem Baugrundstück festgesetzt.

Zu der textlichen Festsetzungen 8.5.:

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

3. Auswirkungen der Änderungen auf die übrigen Festsetzungen

Die Feindifferenzierung der Unterarten der baulichen Nutzung in den Gewerbegebieten bzw. in den Mischgebieten sowie die Ergänzungen zu den bauordnungsrechtlichen und gestalterischen Festsetzungen haben keinerlei Auswirkungen auf die Ziele, die Grundzüge des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes MAR071 "Gebiet zwischen Schwarzburger Straße / B4 und geplanter Straßenanbindung B4 (Gefahrenschutzzentrum)".

Die im Bebauungsplan formulierten planungsrechtlichen Festsetzungen z.B. zur Art und Maß der baulichen Nutzung, zur Erschließung und zu den privaten Grünflächen wurden unverändert übernommen.

Die Grundzüge der Planung werden durch die Änderungen und Ergänzungen nicht tangiert.

4. Zeichnerische Festsetzungen

4.1 Private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Gartenbau

Nordwestlich der St.-Florian-Straße befindet sich eine Grünfläche, die im ursprünglichen Bebauungsplan als Fläche für den Gartenbau festgesetzt wurde. Aktuell ist diese Fläche in städtischem Eigentum und als Grünfläche (Wiese) mit Baumbestand hergestellt.

Die Grünfläche dient als Puffer der St.-Florian-Straße zu der direkt angrenzenden Kleingartenanlage. Nach Anbindung der St.-Florian-Straße wird hier eine Lärmschutzwand (siehe Planeintrag) errichtet.

4.2 Leitungsrechte zu Gunsten der Ver- und Entsorgungsunternehmen

Die im ursprünglichen Bebauungsplan dargestellten Leitungsrechte werden übernommen. Dies betrifft zum Einen den verrohrten Hungerbach sowie verschiedene Abwasser- und Stromleitungen. Neue Geh-, Fahr- und Leitungsrechte werden nicht notwendig und daher bedarf es keiner weiteren Festsetzungen.

4.3 Flächen für Versorgungsanlagen und die Abwasserbeseitigung

Im ursprünglichen Bebauungsplan wurde an verschiedenen Standorten Flächen für Versorgungsanlagen "Elektrizität" festgesetzt. Da bis lang noch nicht alle Flächen bebaut sind und der Flächenbedarf der Trafo-Stationen sich erheblich verringert hat, wird im geänderten Bebauungsplan MAR071 lediglich eine Flächen für Versorgungsanlagen "Elektrizität" an der St.-Christophorus-Straße festgesetzt.

An der Schwarzburger Straße wurde hingegen eine Veränderung der ursprünglichen Fläche für Versorgungsanlagen vorgenommen. Hier befindet sich neben der Gasstation ebenfalls eine Anlage der Stadtwerke Wasser bzw. ThüWa. Der geänderte Bebauungsplan vollzieht diese Veränderung durch eine entsprechende Festsetzung für Flächen für Versorgungsanlagen "Wasser" und "Gas" nach.

Die Flächen für Versorgungsanlagen "Abwasser" südöstlich des Gefahrenschutzzentrums wird im geänderten Bebauungsplan übernommen. Die Anlage ist hergestellt.

4.4. Straßenverkehrsflächen

Der geänderte Bebauungsplan MAR071 übernimmt die Festsetzung der Straßenverkehrsflächen. Der Anschluss der St.-Florian-Straße an die Hannoversche Straße bzw. die Fortführung der Straßenverbindung zur August-Schleicher-Straße (Riethstraße) wird weiterhin angestrebt.

Auf Grund der Veränderungen im Gesamtverkehrssystem der Stadt Erfurt seit 1993 können andere Planungsoptionen, als die damals geplante Brückenlösung, in Frage kommen. Planungsrechtliche Auswirkungen anderer Lösungen können erst nach Vorliegen der Verkehrs- und Planungskonzepte geprüft werden und bleiben daher im Verfahren der 1. Änderung des Bebauungsplan MAR071 unberücksichtigt. Erläuterung zum Verkehrsgrün siehe Seite 15 zu Punkt 5.3.

4.5 Baulinien und Baugrenzen

Zur optimalen Umsetzung des städtebaulichen Raumkonzeptes entsprechend der Planungsziele werden baukörperähnliche Baufenster, umschlossen durch Baugrenzen und Baulinien, festgesetzt.

Baulinien sind in den Bereichen festgesetzt, wo sie für die städtebauliche Raumbildung unerlässlich sind. Aus klimatischen Gründen (Kaltluftleitbahnen) sind die einzelnen Baufelder mit einem Abstand von 12,0 bis 15,0 m von einander abgesetzt. Die Festsetzung von Baulinien und Baugrenze wurde aus dem ursprünglichen Bebauungsplan MAR071 weitestgehend übernommen und in Teilbereichen (z.B. GE 1) an die bisherige bauliche Entwicklung angepasst.

5. Hinweise

Auf Grund neuer Erkenntnisse bezüglich u.a. eines Altlastenverdachts, der Novellierung des archäologischen Relevanzgebietes und bezüglich der Einsichtnahme von Vorschriften werden die bestehenden Hinweise des Bebauungsplans ergänzt.

Archäologie und Bodenaufschlüsse

Der Geltungsbereich befindet sich in einem archäologischen Relevanzgebiet. Frühere negative oder nicht getätigte diesbezügliche Stellungnahmen der Denkmalbehörden werden hiermit aufgehoben. Im Jahr 2010 wurden die archäologischen Relevanzgebiete im Freistaat Thüringen durch das Thüringer Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie novelliert.

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

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

Bodenverunreinigungen, Altlasten und belasteter Aushub

Auf Grund der Vornutzung des Grundstückes Gemarkung Marbach Flur 3 Flurstücke 32/10, 32/11 und 32/12, St.-Christophorus-Straße 8, besteht ein Verdacht, dass die Böden mit umweltgefährdeten Stoffen belastet sind.

Da Bodenverunreinigungen nicht auszuschließen sind, wurden der Hinweis 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.

Kampfmittelgefährdung

Dieser Hinweis wurde gegeben, da das Bebauungsplangebiet in einem ehemaligen Bombenabwurf- und munitionsgefährdeten Gebiet liegt und in der Genehmigungs- und Realisierungsphase im Rahmen der einzelnen Bauvorhaben durch den Bauherren Maßnahmen und Untersuchungen durchzuführen sind, sofern für den betroffenen Bereich keine Untersuchungsergebnisse vorliegen.

Lärmimmissionen

Im Geltungsbereich an der Hannoverschen Straße werden die Werte des Beiblattes zur DIN18005 (Schallschutz im Städtebau) überschritten.

Einsichtnahme von Vorschriften

Der Hinweis erfolgt, um Anforderungen des rechtstaatlichen 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.

6. Folgekosten für die Gemeinde

Durch die Änderung des Bebauungsplanes MAR071 ergeben sich keine weiteren finanziellen Auswirkungen für die Landeshauptstadt Erfurt. Die öffentlichen Erschließungsanlagen (mit Ausnahme des Anschlusses der St.-Florian-Straße an die Hannoverschen Straße) sind vollständig hergestellt.

Die Notwendigkeit der Einstellung von Haushaltsmittel für den Straßenbau (Verlängerung der St.-Florian-Straße an die Hannoverschen Straße) und für den Bau der Lärmschutzwand entlang der Kleingartenanlage bestehen unabhängig vom Verfahren der 1. Änderung des Bebauungsplans MAR071, werden jedoch erst im Zuge der konkretisierten Planung der Straßenanbindung notwendig.

7. Anlagen

1. Erfurter Sortimentsliste (Auszug aus dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Landeshauptstadt Erfurt Stand 18.02.2009)
2. Zusammenstellung der altlastenverdächtigen Flächen innerhalb des Geltungsbereiches MAR071 (Anlage 2a) sowie Übersichtsplan (Anlage 2b)
3. Bebauungsplan MAR071 "Gebiet zwischen Schwarzburger Straße / B4 und geplanter Straßenanbindung B4 (Gefahrenschutzzentrum)"
4. Schalltechnische Begutachtung 12 1837-I (Kontingentierung von flächenbezogenen Schallleistungspegeln) für die 1. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans MAR071 vom 10.01.2013

Erfurter Sortimentsliste	
Zentrenrelevante Sortimente	
<i>Nahversorgungsrelevante Sortimente (in der Regel zentrenrelevant)</i>	
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 Tischwä- sche 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
Erfurter Sortimentsliste	
Nicht zentrenrelevante Sortimente	
Bauelemente, Baustoffe Bettwaren/Matratzen Bodenbeläge, Teppiche (Auslegware) Büromöbel Eisenwaren / Beschläge Elektrogroßgeräte Elektroinstallationsmaterial Erotikartikel Farben/Lacke Fliesen Gartenbedarf/-geräte (auch Terrakotta, Gar- tenhäuser) Gartenmöbel	Kamine/Kachelöfen Kfz-Handel Kfz- und Motorradzubehör Kinderwagen Küchenmöbel Leuchten Maschinen/Werkzeuge (auch Gartenmaschi- nen 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.

Zusammenstellung der altlastenverdächtigen Flächen innerhalb des Geltungsbereiches MAR071

THALIS-Kennziffer	Lage und Historie				
10640	Schwarzburger Straße 81				
	von		bis	Nutzung	Bemerkung
	1938		1953	Gärtnerei	Recherche 1994 Auf dem Gelände des Friedhofamtes der Stadt Erfurt befindet sich ein Zwischenlager für Pflanzenschutzmittel. Zudem befindet sich dort noch ein Gebäude, in dem die Reste eines Öllagers visuell noch erkennbar sind. Sachstand aktuell: Zur Art der derzeitigen Nutzung der benannten Gebäude liegen uns keine Angaben vor.
	1953		1990	LPG Blumenstadt, Gärtnerei	
	1991			Garten- und Friedhofsamt, Stadtgärtnerei	

Lageplan der altlastenverdächtigen Flächen innerhalb des Geltungsbereiches

