

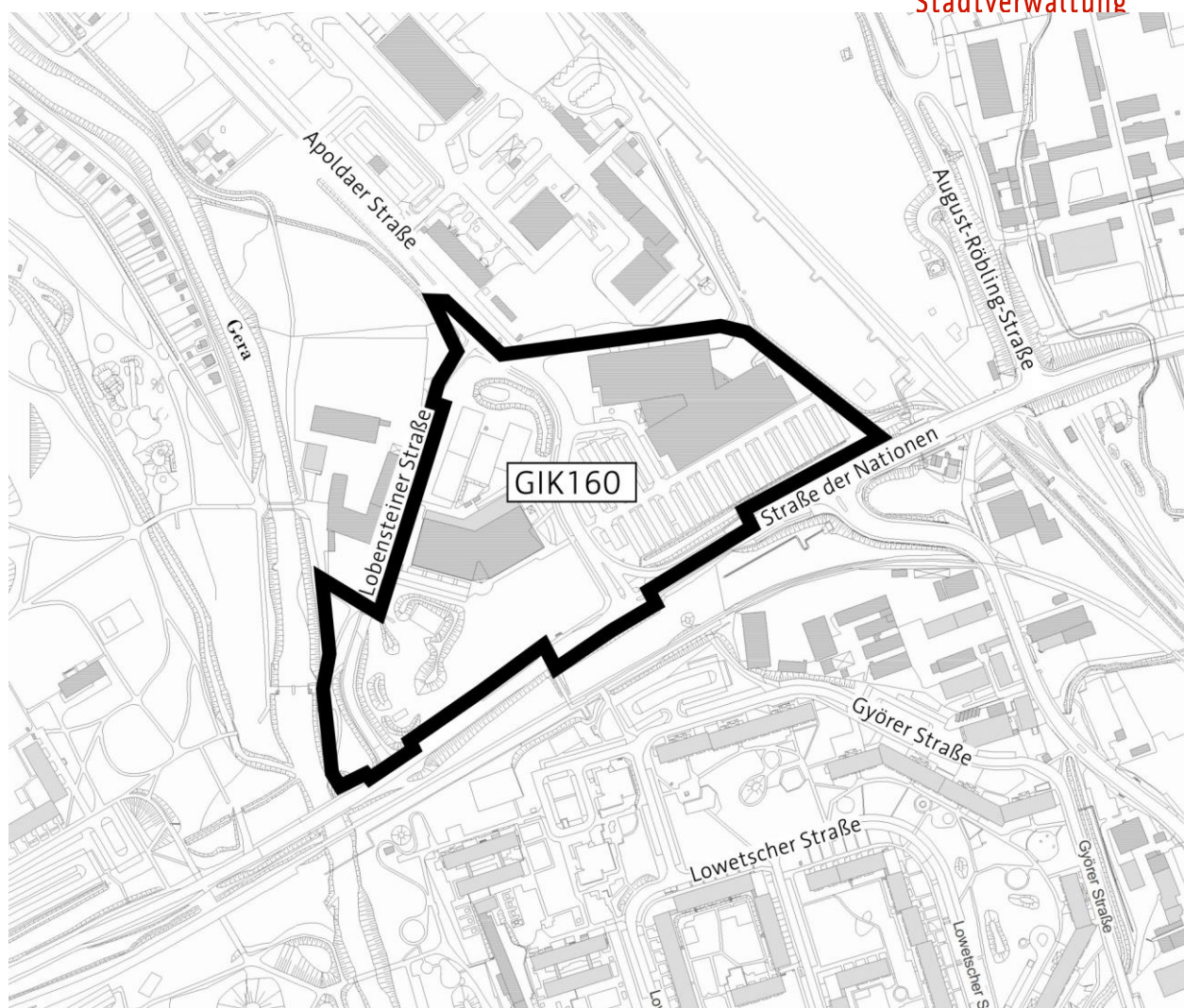
# Textbebauungsplan GIK 160

## „Möbelhaus, Sport- und Freizeiteinrichtung Teichmannshof“ – 1. Änderung



LANDESHAUPTSTADT  
THÜRINGEN  
Stadtverwaltung

### Begründung Entwurf



Impressum



Amt für Stadtentwicklung  
und Stadtplanung

**Datum**  
08.01.2014

## Inhaltsverzeichnis

### **1. Allgemeine Begründung**

- 1.1 Plananlass und -erfordernis
- 1.2 Verfahrensablauf
- 1.3 Geltungsbereich
- 1.4 Übergeordnete Planungen
- 1.5 Bestandsdarstellung
- 1.6 Allgemeine Planungsziele
- 1.7 Planungsalternativen

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

- 2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung
- 2.2 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen
- 2.3 Erschließung
- 2.4 Ausgleich bzw. Ersatz für Eingriffe in Natur und Landschaft
- 2.5 Hinweise zum Planvollzug

### **3. Folgekosten für die Gemeinde**

## 1. Allgemeine Begründung

### 1.1 Plananlass und -erfordernis

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan GIK 160 „Möbelhaus, Sport- und Freizeiteinrichtung Teichmannshof“ ist seit dem 29.12.1995 rechtsverbindlich. Darin sind zwei Baugebiete festgesetzt: SO 1 Möbelhaus und SO 2 Sport- und Freizeiteinrichtung. Das Plangebiet ist aufgesiedelt.

Im SO 2 Sport- und Freizeiteinrichtung befinden sich in einem Sport- und Freizeitpark sportliche Einrichtungen und eine Diskothek.

Der Eigentümer des Sport- und Freizeitparks, der sich im westlichen Teilbereich des rechtsverbindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes GIK 160 „Möbelhaus, Sport- und Freizeiteinrichtung Teichmannshof“ befindet, beabsichtigt, in einem Teilbereich des Sport- und Freizeitparks in einer Größe von 930 m<sup>2</sup> einen nicht zentrenrelevanten Raumausstatter-Fachmarkt mit 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche durch Umnutzung der Fläche der Diskothek einzuordnen.

Da diese Umnutzung gemäß der Festsetzungen des rechtsverbindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes GIK 160 „Möbelhaus, Sport- und Freizeiteinrichtung Teichmannshof“ nicht zulässig ist, beantragte er am 15.03.2012 die Durchführung eines Bauleitplanverfahrens nach § 12 BauGB.

Dem Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes GIK 160 „Möbelhaus, Sport- und Freizeiteinrichtung Teichmannshof“ wurde zugestimmt.

Mit dem Textbebauungsplan GIK 160 „Möbelhaus, Sport- und Freizeiteinrichtung Teichmannshof“ – 1. Änderung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung des Vorhabens geschaffen werden.

### 1.2 Verfahrensablauf

Der Vorhabenträger hat mit Schreiben vom 15.03.2012 den Antrag auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens nach § 12 BauGB zur Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes GIK 160 „Möbelhaus, Sport- und Freizeiteinrichtung Teichmannshof“ gestellt.

Der Einleitungs- und Aufstellungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan GIK 160 „Möbelhaus, Sport- und Freizeiteinrichtung Teichmannshof“ – 1. Änderung wurde durch den Stadtrat nach pflichtgemäßem Ermessen am 27.09.2012 gefasst und im Amtsblatt der Stadt Erfurt am 23.11.2012 veröffentlicht. Die 1. Änderung soll in der Form eines Textbebauungsplanes erfolgen.

Das Vorhaben wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt.

Die rechtlichen Anwendungsvoraussetzungen sind gegeben:

1. Die die Grundzüge der Planung sind nicht berührt. Die beantragte Nutzungsänderung betrifft nur einen untergeordneten Teilbereich mit geringer Fläche. Die angestrebte Nutzung ist im Plangebiet bereits vorhanden.
2. Durch den Bebauungsplan wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG oder dem ThürUVPG unterliegen.

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.

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

1. Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde abgesehen.
2. Von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Daten verfügbar sind, von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB und der Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen nach § 4c BauGB wird gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1, Nr. 1 BauGB abgesehen.
3. Es wurde ortsüblich bekannt gemacht, dass der Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren ohne Durchführung der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt wird.

Die textlichen Festsetzungen im Textbebauungsplan GIK 160 „Möbelhaus, Sport- und Freizeiteinrichtung Teichmannshof“ – 1. Änderung zur Nutzungsänderung und zur weiteren Zulässigkeit von maximal 20 Stellplätzen sind Ergänzungen der textlichen Festsetzungen des rechtverbindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes GIK 160 „Möbelhaus, Sport- und Freizeiteinrichtung Teichmannshof“ in der Fassung vom Februar 1995 (Planzeichnung und Begründung), als Satzung vom Stadtrat Erfurt beschlossen am 30.08.1995, in der Ausfertigung vom 08.12.1995, rechtsverbindlich mit Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Erfurt Nr. 26 vom 29.12.1995.

Bis zur Rechtsverbindlichkeit des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes GIK 160 „Möbelhaus, Sport- und Freizeiteinrichtung Teichmannshof“ – 1. Änderung bleibt als Rechtsgrundlage der vorhabenbezogene Bebauungsplan GIK 160 „Möbelhaus, Sport- und Freizeiteinrichtung Teichmannshof“ weiterhin anwendbar. Wird der vorhabenbezogene Bebauungsplan GIK 160 „Möbelhaus, Sport- und Freizeiteinrichtung Teichmannshof“ – 1. Änderung rechtsverbindlich, verdrängt er die ältere Norm (den vorhabenbezogenen Bebauungsplan GIK 160 „Möbelhaus, Sport- und Freizeiteinrichtung Teichmannshof“) lediglich im Umfang der textlichen Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes GIK 160 „Möbelhaus, Sport- und Freizeiteinrichtung Teichmannshof“ – 1. Änderung.

Die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes GIK 160 „Möbelhaus, Sport- und Freizeiteinrichtung Teichmannshof“ außerhalb der neuen Satzung bleiben weiterhin die rechtsverbindliche Grundlage für das Planungsrecht.

### 1.3 Geltungsbereich

Der Textbebauungsplan GIK 160 „Möbelhaus, Sport- und Freizeiteinrichtung Teichmannshof“ – 1. Änderung besteht aus zwei Ergänzungen der textlichen Festsetzungen für das im vorhabenbezogenen Bebauungsplan GIK 160 „Möbelhaus, Sport- und Freizeiteinrichtung Teichmannshof“ festgesetzte Sonstige Sondergebiet SO 2 Sport- und Freizeiteinrichtung auf den Flurstücken 133/4, 133/6 und 120/30 (Grundstück Apoldaer Straße 20) der Flur 4, Gemarkung Gispersleben.Kiliani.

## 1.4 Übergeordnete Planungen

### Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Gemäß Thüringer Landesentwicklungsplan vom 06.10.2004, GVBl. S. 754, in Kraft getreten am 30.10.2004 sowie vorliegendem Regionalplan Mittelthüringen (RP-MT), bekannt gemacht im Thüringer Staatsanzeiger Nr. 31/2011 vom 01.08.2011 sowie Nr. 42/2012 vom 15.10.2012, soll die Stadt Erfurt als Oberzentrum den Versorgungsbereich mit qualitativ hochwertigen Leistungen und Gütern im sozialen, wirtschaftlichen, kulturellen und wissenschaftlichen Bereich versorgen sowie die Funktionen von Mittel- und Grundzentren in den jeweiligen Verflechtungsbereichen übernehmen.

Ein Teilbereich im Gebäude des Sport- und Freizeitparks, der bisher durch eine Diskothek genutzt wurde, ist seit längerem brach gefallen, da eine Diskothek an diesem Standort auf Dauer nicht mehr wirtschaftlich zu betreiben ist. Damit steht die Wirtschaftlichkeit des Gesamtkomplexes in Frage, so dass weiterer Leerstand droht. Es gibt einen potentiellen Mieter für diese Fläche. Dieser spezielle Raumausstatter-Fachmarkt ergänzt mit seinem Sortiment die vorhandenen Möbel- bzw. Einrichtungsmärkte und trägt somit zur Stärkung dieses Einkaufsstandortes bei. Die Fläche kann grundsätzlich durch die anliegenden Medien ver- und entsorgt werden. Mit der Durchführung des Bebauungsplanverfahrens werden Flächen wieder nutzbar gemacht.

Das Vorhaben steht somit den Erfordernissen der Raumordnung und Landesplanung nicht entgegen.

### Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Erfurt stellt für den für das Plangebiet maßgeblichen Bereich eine Sonderbaugelände - Sportanlagen dar. Aufgrund der geringen Flächengröße des geplanten Vorhabens ist dieses für die Aussagen des Flächennutzungsplanes nicht relevant und liegt unter dem Darstellungsminimum des Flächennutzungsplanes.

Die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes widerspricht damit nicht den Zielen der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Stadtgebietes und dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Absatz 2 Satz 1 BauGB.

## 1.5 Bestandsdarstellung

Die Änderung der Art der baulichen Nutzung im SO 2 Sport- und Freizeitpark, nach der ein Fachmarkt mit maximal 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zulässig ist, sowie die zusätzliche Zulässigkeit von maximal 20 Stellplätzen erfolgen lediglich textlich. Die Nutzungsänderung erfolgt innerhalb des vorhandenen Gebäudes, die Stellplätze sollen südöstlich und nordwestlich der überbaubaren Grundstücksfläche, auf der sich der Sport- und Freizeitpark befindet, zulässig sein.

### Landschaft, Relief, Klima

Das Plangebiet für den Textbebauungsplan GIK 160 „Möbelhaus, Sport- und Freizeiteinrichtung Teichmannshof“ – 1. Änderung befindet sich nördlich der Straße der Nationen im Norden der Stadt Erfurt im Ortsteil Gispersleben – Kiliani. Die Fläche, auf denen zusätzliche 20 Stellplätze zulässig sein sollen, befindet sich südöstlich und nordöstlich des vorhandenen Gebäudes.

Es ist in sich eben auf ca. 180 m NHN. Es stellt den fußläufigen Zugangsbereich zum Gebäudekomplex Sport- und Freizeitpark von der Apoldaer Straße dar und ist überwiegend gepflastert. Hinter den nördlich angrenzenden Gehölzbeständen befinden sich Tennisfelder, zwischen dem vorhandenen Sport- und Freizeitpark und der Straße der Nationen eine Rasenfläche. Ein Bezug zur umgebenden Landschaft ist nicht gegeben.

Die beabsichtigten baulichen Änderungen erfolgen in der Klimaschutzzone 1. Ordnung. Angesichts der hohen stadtklimatischen und lufthygienischen Bedeutung der Flächen sind weitere bauliche Anlagen in diesen Bereichen auszuschließen. Hinsichtlich der Errichtung zusätzlicher Stellplätze ergeben sich daraus folgende Vorgaben:

Zur Verbesserung des Mikroklimas sind die in der Plandarstellung aufgeführten Anpflanzungen festzusetzen. Einer Wärme fördernden Versiegelung der Stellplatzflächen ist durch Rasengittersteine, breittufiges Pflaster, o.ä. entgegenzuwirken.

#### Boden, Altlasten, Abfall

Im Areal der geplanten Straßenbaumaßnahmen befindet sich eine Altablagerung. Diese wurde mittels Gutachten /1/ im Rahmen des Neubaus der Gebäude bewertet. Die in /2/ getroffenen Festlegungen gelten entsprechend weiterhin und sind bei der Errichtung der Straßen und Stellplätze zu beachten:

Vom Deponiekörper geht nach gegenwärtigem Erkenntnisstand keine Gefahr für das Wohl der Allgemeinheit aus. Bei einer geplanten baulichen sensiblen Umnutzung des Standortes sind aus fachtechnischer Sicht folgende Einschränkungen zu treffen:

1. Sollte bei Tiefbauarbeiten (Gründungsarbeiten an Gebäude, Wegen etc.) Aushubmaterial aus dem Deponiekörper anfallen, das nicht am Standort wieder eingebaut werden kann, ist dieses Material fachgerecht gemäß den Technischen Regeln (TR) der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) zu beproben und ordnungsgemäß zu entsorgen.
2. Unterkellerungen im Bereich des Deponiekörpers sind nicht genehmigungsfähig.
3. Alle baulichen und gestalterischen Maßnahmen sind so auszuführen, dass nach Abschluss aller Arbeiten kein Deponiematerial an der Oberfläche ansteht.
  - 3.1. Auf Flächen, die nicht einer nutzungsabhängigen Oberflächenabdeckung unterliegen (Grünflächen, Spielflächen) ist eine mindestens 0,5 m mächtige Decke aus nachweisbar unbelastetem Fremdmaterial (Mutterboden, Lehm) aufzutragen.
  - 3.2 In Bereichen von Verkehrs-, Gehweg- und Sportflächen ist eine Verwendung der anstehenden Asche als Unterbaumaterial (Tragschicht) nicht zulässig.
4. Dachentwässerungen sowie Entwässerungen von versiegelten Oberflächen dürfen nicht im Deponiekörper versickert werden.

Unterlagen:

/1/ Geanalytische Untersuchungen und Gefährdungsabschätzung eines Grundstückes an der Lobensteiner Straße in Erfurt-Gispersleben vom 18. Mai 1992, erarbeitet durch Fa. Krauss & Partner GmbH

/2/ Stellungnahme der Thüringer Landesanstalt für Umwelt, Außenstelle Mitte/Erfurt vom 05.05.1994 zu /1/ im Hinblick auf die Errichtung des Sport- und Freizeitparks

#### Artenschutz

Auf Grund der bereits jetzt vorhandenen Versiegelung durch Betonpflaster zwischen dem vorhandenen Gebäude und der Apoldaer Straße sowie von insgesamt 30 Stellplätzen, davon 10 innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche ist eine Betroffenheit für den Artenschutz nicht zu erwarten.

### Gebäudebestand und denkmalrechtliche Situation

Das Gebäude des Sport- und Freizeitparks wird in seinen äußeren Abmessungen nicht verändert.

Denkmalrechtliche Belange werden durch die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes GIK 160 „Möbelhaus, Sport- und Freizeiteinrichtung Teichmannshof“ in Form des textbebauungsplanes nicht berührt.

### Freifläche

Im rechtsverbindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplan GIK 160 „Möbelhaus, Sport- und Freizeiteinrichtung Teichmannshof“ sind für den durch den Textbebauungsplan GIK 160 „Möbelhaus, Sport- und Freizeiteinrichtung Teichmannshof“ – 1. Änderung berührten Bereich nordöstlich angrenzend an das hergestellte Gebäude eine mit Baugrenze definierte überbaubare Fläche in einer Breite von ca. 14,0m, eine Fläche zum Anpflanzen von Hecken- / Gebüschpflanzungen im nördlichen Geltungsbereich und zwei südöstlich des Gebäudes, Fassadenbegrünungen an der südöstlichen und einem Teil der nordöstlichen Fassade, die Pflanzung von 2 Baumgruppen aus Bäumen 1. – 2./3. Ordnung südöstlich des Gebäudes und der Feuerwehrumfahrt, die Pflanzung von 7 Bäumen 1. Ordnung an der Apoldaer Straße sowie eine Feuerwehrumfahrt, die auch als Fußgängerbereich genutzt werden darf, festgesetzt.

Gepflanzt wurden 10 Bäume 1. Ordnung an der Apoldaer Straße sowie die Fläche zum Anpflanzen von Hecken- / Gebüschpflanzungen nördlich des Gebäudes. Die übrigen Flächen wurden mit Ausnahme der Feuerwehrumfahrt/Fußgängerbereich als Rasenflächen angelegt, wobei die Feuerwehrumfahrt direkt am Gebäude hergestellt wurde. Auf Grund dessen wurde auf die Herstellung der festgesetzten Hecken- / Gebüschpflanzungen in diesem Bereich verzichtet. Die Fassadenbegrünung wurde nicht ausgeführt, weil sich in diesen Fassadenbereichen Fenster befinden.

Die geplanten Baumgruppen wurden zwar gepflanzt, sind aber nach Aussage des jetzigen Eigentümers nicht so gepflegt worden, dass er sie beim Kauf übernehmen konnte. Sie waren zwischenzeitlich eingegangen und entfernt worden.

Der befestigte Bereich vor dem Eingang der ehemaligen Diskothek befindet sich innerhalb der überbaubaren Fläche bzw. der Feuerwehrumfahrt.

## **1.6 Allgemeine Planungsziele**

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden folgende Planungsziele angestrebt:

- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Umnutzung des bestehenden Sport- und Freizeitparks in einem Teilbereich von 930 m<sup>2</sup> in einen nicht zentrenrelevanten Raumausstatter-Fachmarkt mit 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche
- Sicherung eines adäquaten gestalteten Freiraumanteils

### Städtebauliches Konzept

Im rechtsverbindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplan GIK 160 „Möbelhaus, Sport- und Freizeiteinrichtung Teichmannshof“ wurde im Baugebiet SO 2 Sport- und Freizeitpark ein Gebäude für einen Sportpark errichtet. Im östlichen Gebäudeteil befand sich eine Diskothek. Für das Bauvorhaben insgesamt sind 140 Stellplätze im Baugebiet SO 1 Möbelhaus dinglich gesichert. Für den Betrieb der Diskothek sowie des Sportparks in den Abendstunden oder am Wochenende wurde für weitere 40 Stellplätze eine Doppelbenutzung der Stellplätze des Möbelmarktes vereinbart.

Für das im westlichen Gebäudeteil befindliche Fitnessstudio und die Tennisplätze nördlich des Gebäudes wurden 38 Stellplätze südwestlich des Gebäudes realisiert.

In dem ehemals durch die Diskothek genutzten Gebäudeteil soll jetzt ein Raumausstatter-Fachmarkt mit 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche eingeordnet werden. Dafür sind bis auf die Herstellung



eines neuen Eingangsbereiches an der südöstlichen Fassade des Gebäudes keine äußerlich erkennbaren Veränderungen am Gebäude erforderlich. Die erforderlichen Stellplätze sind durch die dingliche Sicherung auf dem Parkplatz des Möbelhauses im Baugebiet SO 1 gewährleistet.

Für den jetzt geplanten Raumausstatter-Fachmarkt sind zusätzliche 17 Stellplätze direkt am Fachmarkt erforderlich. Davon sollen 13 Stellplätze außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche im SO 2 des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes GIK 160 „Möbelhaus, Sport- und Freizeiteinrichtung Teichmannshof“ zulässig sein. 4 werden innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche realisiert. Stellplätze sind bereits außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche vorhanden und werden durch Baumpflanzungen ergänzt.

Damit ergänzt der Raumausstatter-Fachmarkt die vorhandenen Möbel- bzw. Einrichtungsmärkte im Baugebiet SO 1 Möbelmarkt nordöstlich der Apoldaer Straße.

### Beschreibung des Vorhabens

Ziel ist die Umnutzung des bestehenden Sport- und Freizeitparks in einem Teilbereich von 930 m<sup>2</sup> in einen nicht zentrenrelevanten Raumausstatter-Fachmarkt mit 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche sowie die Herstellung von Stellplätzen für den Raumausstatter-Fachmarkt.

Die wesentlichen Um- und Einbauten erfolgen im Gebäude. An der vorhandenen Südostfassade wird der Eingangsbereich für Raumausstatter-Fachmarkt hergestellt.

Die Stellplätze für den Raumausstatter-Fachmarkt werden zum Teil (16 Stück) auf der bereits jetzt vorhandenen gepflasterten Fläche an der Apoldaer Straße farblich gekennzeichnet. 14 Stellplätze werden südöstlich des Gebäudes auf einer bestehenden Rasenfläche neu hergestellt.

### Grün- und Freiraumziele

Durch den Textbebauungsplan GIK 160 „Möbelhaus, Sport- und Freizeiteinrichtung Teichmannshof“ – 1. Änderung werden lediglich die Belange der laut Begrünungssatzung erforderlichen Baumpflanzungen für die neu hergestellten Stellplätze berührt.

## **1.7 Planungsalternativen**

Die Planung geht auf den Antrag eines Vorhabenträgers nach § 12 Abs. 1 BauGB für ein konkretes Vorhaben auf einem konkreten Grundstück zurück.

Im Rahmen des pflichtgemäßen Ermessens hat die Landeshauptstadt geprüft, ob das Vorhaben den Grundsätzen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung entspricht.

Die Umnutzung des bestehenden Sport- und Freizeitparks in einem Teilbereich von 930 m<sup>2</sup> in einen nicht zentrenrelevanten Raumausstatter-Fachmarkt mit 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche sowie die Herstellung von 30 Stellplätzen für den Raumausstatter-Fachmarkt ist nach der städtebaulichen Konzeption der Stadt an diesem Standort sinnvoll, da damit die bestehende Einrichtung Sport- und Freizeitpark erhalten werden kann. Nach Aussage des Eigentümers ist eine Diskothek an diesem Standort auf Dauer nicht mehr wirtschaftlich zu betreiben. Für weitere Sport- und Freizeiteinrichtungen gibt es ebenfalls keinen Bedarf bzw. Betreiber. Wenn die Fläche der ehemaligen Diskothek nicht anderweitig genutzt werden kann, besteht die Gefahr, den gesamten Sport- und Freizeitpark nicht mehr wirtschaftlich führen zu können.

Zudem ergänzt der geplante Raumausstatter-Fachmarkt die vorhandenen Möbel- bzw. Einrichtungsmarkt an diesem Standort, so dass durch den Zustrom an Kunden auch diese Verkaufseinrichtungen, die in der Vergangenheit auch bereits mehrfach einen Betreiberwechsel hatten.

Bei Nichtvollzug der Planung würde ein Brachfallen des Sport- und Freizeitparks und das Entstehen eines städtebaulichen Missstandes zu befürchten sein.

Die Frage nach einer Planungsalternative stellt sich somit nicht.

## **2. Begründung der Festsetzungen**

### **2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung**

Die Art der baulichen Nutzung wird durch die Einfügung einer textlichen Festsetzung ergänzt.

Festsetzung 1.1.3.: Art der baulichen Nutzung Einzelhandel

Der Vorhabenträger plant den Umbau der ehemaligen Diskothek in einen Raumausstatter-Fachmarkt. Mit dieser Festsetzung soll gesichert werden, dass in diesem Fachmarkt auf mindestens 90% der Verkaufsfläche nichtzentrenrelevante Sortimente angeboten werden. Die festgesetzte Sortimenteliste entspricht den Anforderungen aus dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Landeshauptstadt Erfurt vom 18.02.2009.

### **2.2 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen**

Textliche Festsetzung 4.4.1.:

Die nordöstlich der überbaubaren Grundstücksfläche festgesetzten Stellplätze befinden sich auf der im rechtsverbindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplan GIK 160 „Möbelhaus, Sport- und Freizeiteinrichtung Teichmannshof“ festgesetzten Feuerwehrumfahrt, die südöstlich des Gebäudes im Bereich der festgesetzten Feuerwehrumfahrt bzw. einer Freifläche. Weitere 10 Stellplätze sollen innerhalb der im vorhabenbezogenen Bebauungsplan GIK 160 „Möbelhaus, Sport- und Freizeiteinrichtung Teichmannshof“ festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche realisiert werden.

Mit der Festsetzung 4.4.1. soll gesichert werden, dass die für den Betrieb des Raumausstatter-Fachmarktes erforderlichen zusätzlichen Stellplätze realisiert werden können.

Die Festsetzungen, die Stellplätze aus versickerungsfähigem Material herzustellen, sowie zur Bepflanzung mit hochstämmigen Laubbäumen erfolgen aus städtebaulichen und ökologischen Gründen. Sie dienen der gestalterischen Aufwertung der Stellplätze, der Minimierung des Eingriffs und der Verbesserung des Mikroklimas.

### **2.3 Erschließung**

Zeichnerische Festsetzung: Straßenanbindung

Die Anbindung des Grundstücks an das Straßennetz der Stadt Erfurt erfolgt entsprechend den Festsetzungen des rechtsverbindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplan GIK 160 „Möbelhaus, Sport- und Freizeiteinrichtung Teichmannshof“ über die festgesetzte die Einfahrt für den Sport- und Freizeitpark an der westlich gelegenen Lobensteiner Straße. Von der Apoldaer Straße gibt es lediglich eine Feuerwehruzufahrt und einen Zugang für Fußgänger.

Anbindung an den ÖPNV

Der Sport- und Freizeitpark einschließlich des geplanten Raumausstatter-Fachmarktes ist über die Buslinie 10 Grubenstraße – Europaplatz – Gispersleben – Tiefthal an das Netz des ÖPNV angebunden. An den Haltestellen Europaplatz (4 Stationen) ist der Umstieg in die Straßenbahnlinien 2 und 3 und an der Haltestelle A.-Frölich-Straße (2 Stationen) der Umstieg in die Straßenbahnlinie 5 möglich. Es ist aber zu erwarten, dass der überwiegende Teil der Nutzer auf Grund der Spezifik eines Raumausstatter-Fachmarktes den Markt individuell mit dem eigenen PKW anfährt.

### Stellplätze

Für das Bauvorhaben Sport- und Freizeiteinrichtung im Baugebiet SO 2 des rechtsverbindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes GIK 160 „Möbelhaus, Sport- und Freizeiteinrichtung Teichmannshof“ wurden insgesamt 140 Stellplätze im Baugebiet SO 1 Möbelhaus jenseits der Apoldaer Straße dinglich gesichert. Für den Betrieb der Diskothek und auch teilweise des Sportparks wurde für weitere 40 Stellplätze eine Doppelbenutzung der Stellplätze in Bezug zur Zeitverschiebung mit der Nutzung des Möbelmarktes vereinbart.

Der Raumausstatter-Fachmarkt weist diese Zeitverschiebung nicht auf. Zudem soll aus Gründen der Kundenfreundlichkeit und besseren Erreichbarkeit des Raumausstatter-Fachmarktes ein Teil der Stellplätze direkt im Eingangsbereich eingeordnet werden.

Ein Raumausstatter-Fachmarkt mit 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche stellt keinen großflächigen Einzelhandelsbetrieb dar, demnach ist nach der Anlage 1 der VollzBekThürBO als Richtzahl für den Stellplatzbedarf von 1 Stellplatz je 30 – 40 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche auszugehen. Daraus errechnet sich ein Bedarf von 27 bis 20 Stellplätze für den Raumausstatter-Fachmarkt.

### Trinkwasser

Der vorhandene Sport- und Freizeitpark ist an das Trinkwassernetz angebunden. Durch die Umnutzung der Diskothek in einen Raumausstatter-Fachmarkt ist kein erhöhter Bedarf zu erwarten. Unabhängig davon werden bei Bedarf konkrete Vereinbarungen dazu im Durchführungsvertrag geregelt.

### Löschwasser

Die brandschutztechnischen Anforderungen an den Betrieb einer Diskothek sind bauordnungsrechtlich höherwertig einzuschätzen als an den Betrieb eines Raumausstatter-Fachmarktes. Es ist kein erhöhter Löschwasserbedarf zu erwarten.

Unabhängig davon werden bei Bedarf konkrete Vereinbarungen dazu im Durchführungsvertrag geregelt.

### Entwässerung

Der vorhandene Sport- und Freizeitpark ist an das Entwässerungsnetz angebunden. Durch die Umnutzung der Diskothek in einen Raumausstatter-Fachmarkt ist kein erhöhter Bedarf zu erwarten. Unabhängig davon werden bei Bedarf konkrete Vereinbarungen dazu im Durchführungsvertrag geregelt.

### Fernwärme

Der vorhandene Sport- und Freizeitpark ist an das Fernwärmenetz angebunden. Durch die Umnutzung der Diskothek in einen Raumausstatter-Fachmarkt ist kein erhöhter Bedarf zu erwarten. Unabhängig davon werden bei Bedarf konkrete Vereinbarungen dazu im Durchführungsvertrag geregelt.

### Elektrizität

Der vorhandene Sport- und Freizeitpark ist an das Elektonetz angebunden. Durch die Umnutzung der Diskothek in einen Raumausstatter-Fachmarkt ist kein erhöhter Bedarf zu erwarten. Unabhängig davon werden bei Bedarf konkrete Vereinbarungen dazu im Durchführungsvertrag geregelt.

## 2.4 Ausgleich bzw. Ersatz für Eingriffe in Natur und Landschaft

Das Bebauungsplanverfahren wird auf der Grundlage des § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren durchgeführt. Es wurde keine Eingriffsausgleichsbilanz berechnet.

Unabhängig davon wurden die Festsetzungen zur Ausführung der Stellplätze in versickerungsfähigem Material aus ökologischen und städtebaulich-gestalterischen Gründen formuliert.

Mit der 1. Änderung zum Bebauungsplan GIK 160 werden als Ausgleich vorgesehene extensive Grünlandflächen einer dauerhaften Versiegelung zugeführt. Als Ausgleich werden dabei in der Bebauungsplanänderung die nach Begrünungssatzung der Landeshauptstadt Erfurt zu pflanzenden Laubbäume (1 Baum pro 4 Stellplätze) angerechnet.

Da es sich bei den festgesetzten Baumpflanzungen um naturschutzfachliche Ausgleichsmaßnahmen für den Verlust extensiv genutzter Grünlandbereiche handelt, sind heimische standortgerechte Laubbaumarten zu verwenden. Des Weiteren ist es notwendig, eine Mindestpflanzqualität festzusetzen, um eine mit anderen Baumaßnahmen vergleichbare Begrünungsqualität zu erzielen (vgl. Begrünungssatzung: Baum 1. Ordnung, 18/20 cm Stammumfang).

## 2.5 Hinweise zum Planvollzug

Einsichtnahmemöglichkeiten von Vorschriften

Soweit sich Festsetzungen des Bebauungsplanes auf nichtstaatliche Regelungen beziehen (DIN-Normen etc.) sind die Anforderungen des rechtstaatlichen Publizitätsgebotes zu beachten. Die Öffentlichkeit muss verlässlich und in zumutbarer Weise Kenntnis von der Vorschrift erlangen können. Nach der jüngsten Rechtsprechung<sup>1</sup> kann dem entsprochen werden, wenn

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

## 3. Folgekosten für die Gemeinde

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

Die Planungs- und Erschließungskosten trägt der Vorhabenträger.

---

<sup>1</sup> BVerwG, Beschluss vom 29. Juli 2010 - 4BN21.10-