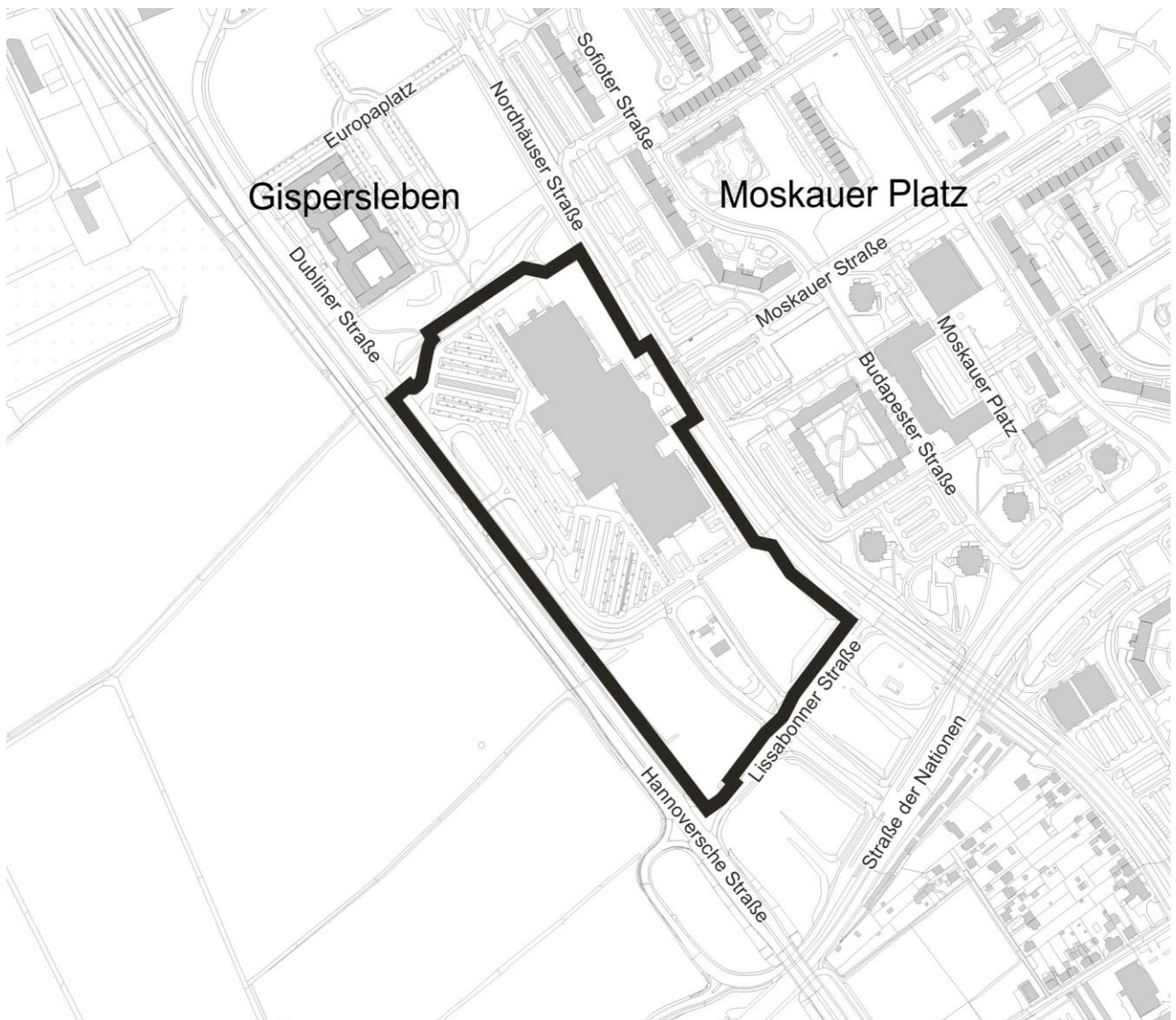


# Vorhabenbezogener Bebauungsplan GIS727

## "Einkaufszentrum Thüringen-Park"

- Entwurf -

### Begründung



## Impressum



**BSM – Beratungsgesellschaft für  
Stadterneuerung und Modernisierung mbH**  
Katharinenstraße 19-20  
10711 Berlin

in Zusammenarbeit mit

**Amt für Stadtentwicklung  
und Stadtplanung Erfurt**  
Löberstraße 34  
99096 Erfurt

**Datum**  
03.06.2021

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Allgemeine Begründung</b>	<b>3</b>
1.1	Plananlass und -erfordernis	3
1.2	Verfahrensablauf	4
1.3	Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse	4
1.4	Übergeordnete Planungen	6
1.5	Beschreibung des Plangebietes	9
1.6	Allgemeine Planungsziele	12
1.7	Planungsalternativen	13
1.8	Vorhaben- und Erschließungsplan	13
<b>2</b>	<b>Begründung der Festsetzungen</b>	<b>13</b>
2.1	Art der baulichen Nutzung	13
2.2	Maß der baulichen Nutzung	16
2.3	Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise	18
2.4	Erschließung	19
2.5	Grünordnerische Festsetzungen	22
2.6	Immissionsschutz	28
2.7	Gestaltungsvorschriften	29
2.8	Hinweise zum Planvollzug	31
<b>3</b>	<b>Flächenbilanz</b>	<b>32</b>
<b>4</b>	<b>Folgekosten für die Gemeinde</b>	<b>32</b>
<b>5</b>	<b>Anlagen</b>	<b>33</b>
	Anlage 1 Umweltbericht, Entwurf, Stand 03.06.2021	
	Anlage 2 Grünordnungsplan, Entwurf, Stand 0306.2021	
	Anlage 3 Artenschutzfachbeitrag, Stand Juli 2020	
	Anlage 3 Städtebauliche Verträglichkeitsanalyse für die Umstrukturierung/Erweiterung des Thüringen-Parks in Erfurt, 24.03.2021	
	Anlage 4 Verkehrsgutachten, 20.01.2021	
	Anlage 5 Schalltechnische Untersuchung, 21.01.2021	

## 1 Allgemeine Begründung

### 1.1 Plananlass und -erfordernis

Der Bebauungsplan GIK 017 „Gebiet zwischen der Nordhäuser Straße, Demminer Straße (B4) und Straße der Nationen“ der Landeshauptstadt Erfurt trat am 04.02.1995 in Kraft. Mit diesem Bebauungsplan wurden für die ehemals landwirtschaftlich genutzten Flächen am nordwestlichen Stadtrand von Erfurt zwischen Nordhäuser Straße und Hannoversche Straße Gewerbegebiete, ein Sondergebiet „Großflächige Einzelhandelsbetriebe“, öffentliche und private Grünflächen sowie Verkehrsflächen planungsrechtlich gesichert. Während die Gewerbegebiete zu großen Teilen unbebaut blieben und brach liegen, wurde im Sondergebiet das Einkaufszentrum „Thüringenpark“ errichtet. Da ein Großteil der gewerblichen Baugebiete über viele Jahre hinweg keiner Nutzung zugeführt werden konnten, leitete der Stadtrat der Landeshauptstadt Erfurt im Jahr 2018 die teilweise Umnutzung der nördlich gelegenen Gewerbegebiete zu Wohnzwecken mit dem Bebauungsplan GIS 699 ein.

#### Plananlass

Der Eigentümer der Grundstücke des Thüringenparks plant nun eine Erweiterung des Einkaufszentrums. Die Planung sieht vor, das Gebäude in Richtung Südosten zu erweitern. Die Verkaufsfläche soll sich von derzeit 23.500 m<sup>2</sup> um 4.500 m<sup>2</sup> auf 28.000 m<sup>2</sup> erhöhen. Im Zusammenhang mit der Erweiterung des Einkaufszentrums sollen Kundenstellplätze und Lieferbereiche verlagert werden. Dadurch werden Anpassungen an den Grundstückszufahrten erforderlich. Der Verlauf der Dubliner Straße soll verändert und das Sondergebiet zulasten der Gewerbegebiete vergrößert werden.

#### Planerfordernis

Die Umsetzung des geplanten Vorhabens ist auf der Grundlage des bestehenden Planungsrechts nicht möglich. Zum einen schöpft das vorhandene Einkaufszentrum die gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans GIK 017 bislang zulässige Verkaufsfläche von 23.500 m<sup>2</sup> bereits aus. Zum anderen entsprechen die geplanten Abgrenzungen der Baugebiete und der Straßenverkehrsflächen nicht den bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplans GIK 017.

Aus diesem Grund ist die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans GIS 727 erforderlich, mit dem eine Teilfläche des Bebauungsplans GIK 017 überplant wird.

Neben dem Vorhaben der Vorhabenträgerin, das auf einer Teilfläche des Plangebietes (im Weiteren als „Vorhabengebiet“ bezeichnet) umgesetzt werden soll, sollen weitere Flächen gemäß § 12 Abs. 4 BauGB in den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans einbezogen werden (im Weiteren als „Ergänzungsflächen“ bezeichnet). Die Ergänzungsflächen umfassen zum einen die nordwestlichen Abschnitte der Dubliner Straße, die der Erschließung des Vorhabengebiets dienen, aber nicht verändert werden, und zum anderen Teilflächen der Flurstücke 240 und 242, die als Gewerbegebiete festgesetzt werden sollen. Diese Grundstücke waren bereits im wirksamen Bebauungsplan GIK 017 als Gewerbegebiete festgesetzt. Die Festsetzungen (insbesondere zu den überbaubaren Grundstücksflächen) sollen jedoch an den veränderten Straßenverlauf der Dubliner Straße angepasst werden, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Gesamtzusammenhang zu gewährleisten.

Voraussetzung für die Einbeziehung von Ergänzungsflächen gemäß § 12 Abs. 4 BauGB in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist, dass es sich um einzelne, untergeordnete Flächen handelt und ein inhaltlicher Zusammenhang zum Vorhaben im Vorhabengebiet besteht. Aus

Sicht des Plangebers sind diese Voraussetzungen im vorliegenden Fall erfüllt, da die Ergänzungsflächen nur einen geringen Teil des gesamten Geltungsbereichs umfassen und die Einbeziehung im Zusammenhang mit dem veränderten Verlauf der Dubliner Straße steht.

## 1.2 Verfahrensablauf

Mit Beschluss Nr. 0704/19 vom 10.04.2019 hat der Stadtrat die Stadtverwaltung beauftragt, einen Aufstellungsbeschluss für die Änderung des Bebauungsplanes GIK 017 vorzulegen, der die Erweiterung des Thüringen-Parks Erfurt im Umfang von insgesamt 4.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zentrenrelevanter Sortimente zum Gegenstand hat.

Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans GIS 727 „Einkaufszentrum Thüringenpark“ und der Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung wurden vom Stadtrat der Stadt Erfurt (Beschluss Nr. 1124/19) am 25.09.2019 gefasst. Das Bebauungsplanverfahren wird im Normalverfahren gemäß § 2 BauGB mit einer Umweltprüfung durchgeführt.

Die öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses und die Information über die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgten im Amtsblatt der Stadt Erfurt Nr. 19 vom 18. Oktober 2019 auf Seite 8.

Der Vorentwurf des Bebauungsplans GIS 727 „Einkaufszentrum Thüringenpark“ mit Begründung hat vom 28.10.2019 bis 29.11.2019 im Bauinformationsbüro der Stadtverwaltung Erfurt öffentlich ausgelegt. Darüber hinaus konnten die Unterlagen während des Auslegungszeitraums in den Ortsteilverwaltungen Gispersleben und Moskauer Platz sowie im Internet auf den Seiten der Landeshauptstadt Erfurt eingesehen werden. Es wurden keine Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit abgegeben.

Die frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und die Beteiligung der anerkannten Naturschutzverbände erfolgte mit Schreiben vom 18.10.2019. Die eingegangenen Stellungnahmen wurden ausgewertet und flossen in die Erarbeitung der Fachgutachten ein. Darüber hinaus wurde die Erschließungsplanung im Ergebnis des Verfahrensschritts überarbeitet und die Festsetzung der Verkehrsflächen im Bebauungsplanentwurf angepasst. Es wurden keine Stellungnahmen vorgebracht, die der Weiterführung des Bebauungsplanverfahrens entgegenstehen.

Der Vorhabenträger hat einen Antrag auf Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens gestellt, über den der Stadtrat im Zusammenhang mit dem vorgelegten Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplan entscheidet. Das Bebauungsplanverfahren GIS 727 wird im Weiteren als vorhabenbezogenes Bebauungsplanverfahren fortgesetzt.

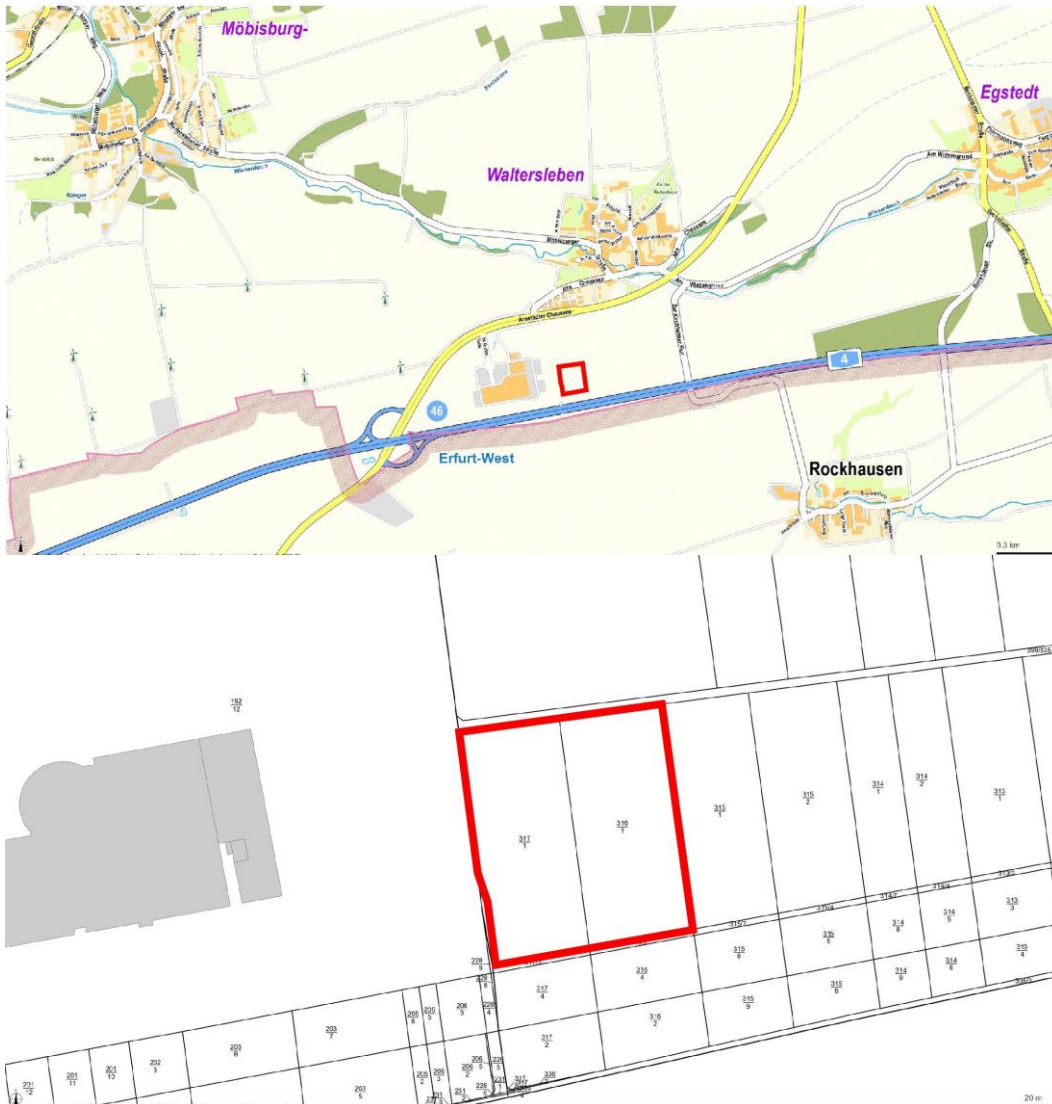
## 1.3 Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans GIS 727 besteht aus zwei Teilbereichen:

Der Teilbereich, der das Sondergebiet für das Einkaufszentrum Thüringenpark und die angrenzenden Gewerbegebiete, Verkehrs- und Grünflächen umfasst und mit dem Teilflächen des Bebauungsplans GIK 017 überplant werden, wird entsprechend der zeichnerischen Festsetzungen begrenzt. Er umfasst aus der Flur 5 der Gemarkung Gispersleben-Kiliani:

- die Flurstücke 234, 235, 236, 240, 241, 242, 252, 253 im Eigentum des Investors
- das Flurstück 251 (Fuß- und Radweg) sowie das Flurstück 237 und Teilflächen der Flurstücke 222 und 244 (Dubliner Straße) im Eigentum der Landeshauptstadt Erfurt.

Als zweiter Teilbereich werden durch die textliche Festsetzung Nr. 0 die Flurstücke 316/1 und 317/1 aus der Flur 4 der Gemarkung Waltersleben zur Durchführung externer Ausgleichsmaßnahmen in den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplan einbezogen. Die Lage der zugeordneten Ausgleichsflächen im Stadtgebiet ist in der nachfolgenden Abbildung dargestellt:



Der Vorhaben- und Erschließungsplan umfasst nicht das komplette Plangebiet, sondern nur das Vorhabengebiet (Flurstücke 234, 235, 236, 241, 251, 252, 253 sowie Teilflächen der Flurstücke 222, 240, 242 und 244). Die genaue Abgrenzung des Vorhaben- und Erschließungsplans ergibt sich aus den zeichnerischen Festsetzungen.

Die Größe des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans beträgt ca. 11,6 ha zzgl. 2 ha für den Teilbereich der zugeordneten Ausgleichsmaßnahmen in der Gemarkung Waltersleben, davon umfasst der Vorhaben- und Erschließungsplan ca. 9,5 ha.

## 1.4 Übergeordnete Planungen

### 1.4.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

#### LEP 2025

Im Landesentwicklungsprogramm Thüringen 2025 (LEP 2025), in Kraft getreten am 5. Juli 2014 (GVBl. Nr. 6/2014 vom 4. Juli 2014) wird die Landeshauptstadt Erfurt als Oberzentrum eingestuft. Für den vorliegenden Bebauungsplan sind folgende Ziele (Z) und Grundsätze (G) des LEP 2025 von Bedeutung:

- In den Oberzentren sollen die hochwertigen Funktionen der Daseinsvorsorge mit landesweiter Bedeutung konzentriert und zukunftsfähig weiterentwickelt werden. Dazu zählt insbesondere ... zentrale Einzelhandelsfunktion ... (G 2.2.6).
- Die Ansiedlung, Erweiterung und wesentliche Änderung von Einzelhandelsgroßprojekten ist nur in Zentralen Orten höherer Stufe zulässig (Konzentrationsgebot) ... (Z 2.6.1)
- Die Ansiedlung, Erweiterung und wesentliche Änderung von Einzelhandelsgroßprojekten soll sich in das zentralörtliche Versorgungssystem einfügen (Kongruenzgebot). Als räumlicher Maßstab gelten insbesondere die mittelzentralen Funktionsräume. (G 2.6.2)
- Die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Versorgungsbereich und die Funktionsfähigkeit anderer Orte sollen durch eine Ansiedlung, Erweiterung und wesentliche Änderung von Einzelhandelsgroßprojekten nicht oder nicht wesentlich beeinträchtigt werden (Beeinträchtungsverbot). (G 2.6.3)
- Ansiedlung, Erweiterung und wesentliche Änderung von Einzelhandelsgroßprojekten mit überwiegend zentrenrelevantem Sortiment sollen in städtebaulich integrierter Lage und mit einer den örtlichen Gegebenheiten angemessenen Anbindung an den ÖPNV erfolgen (Integrationsgebot) (G 2.6.4).

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine städtebauliche Verträglichkeitsanalyse für die Umstrukturierung/Erweiterung des Thüringenparks in Erfurt durchgeführt (STADT+HANDEL, März 2021). Darin wurde auch die Vereinbarkeit der Planung mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung betrachtet. Die Stadt Erfurt erfüllt als Oberzentrum grundsätzlich die Voraussetzungen zur Ansiedlung, Erweiterung und wesentlichen Änderung von Einzelhandelsgroßprojekten. Dem Grundsatz 2.2.6, dem Konzentrationsgebot gemäß Z 2.6.1 sowie dem Kongruenzgebot gemäß G 2.6.2 wird damit entsprochen. Darüber hinaus ist die Planung gemäß den Ergebnissen der Verträglichkeitsuntersuchung konform zum Beeinträchtungsverbot gemäß G 2.6.3, da mit den vorgesehenen Verkaufsflächenobergrenzen keine wesentliche Beeinträchtigung der Versorgungsfunktion der Stadt Erfurt und der Umlandkommunen zu erwarten ist.

Hinsichtlich des Integrationsgebotes gemäß G 2.6.4 ist festzustellen, dass sich der Standort zwar in einem baulich verdichteten Siedlungszusammenhang befindet und verkehrlich (insbesondere auch durch den ÖPNV und im Fuß- und Radwegenetz) sehr gut angebunden ist. Er liegt jedoch nicht innerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs gemäß dem Einzelhandel- und Zentrenkonzept (EHK) der Stadt Erfurt. Dem Integrationsgebot wird demnach durch die Planung nicht entsprochen. Grundsätze der Raumordnung können jedoch im Rahmen der Abwägung im Bebauungsplanverfahren überwunden werden. Im vorliegenden Fall gelingt dies aus folgenden Gründen:

- Beim Thüringenpark handelt es sich (auch gemäß EHK der Stadt Erfurt) um einen über viele Jahre etablierten und ergänzenden Einzelhandelsbaustein, welcher in Art und Umfang auch nicht an anderer Stelle (bspw. in zentralen Versorgungsbereichen) ohne

- weiteres reproduzierbar ist. Dies gilt insbesondere, da einige Betreiber klassisch in Einkaufszentren oder angebotsstarken Agglomerationslagen verortet sind.
- Der Thüringenpark fungiert angesichts seines Angebotsgewichtes und seiner Lage im nordwestlichen Stadtgebiet als wichtiger Zentralitätsbringer und bindet insbesondere auch Kaufkraftanteile, welche ohne adäquates Angebot in den Online-Handel abfließen würden (ländliche Bereiche ohne entsprechende Angebote, weisen eine höhere Online-Affinität auf).
  - Die Umstrukturierung des Thüringenparks dient einer langfristigen Sicherung dieses – hinsichtlich der Zentralitätsbildung sowie gemäß EHK – für die Einzelhandelslandschaft wichtigen Bausteins. Dies gilt bspw. insbesondere für die nicht mehr marktadäquate Aufstellung des Magnetbetriebes Kaufland (Markt verläuft über 2 Etagen). Ergänzend ist in der schnelllebigen Einzelhandelslandschaft eine gewisse Flexibilität notwendig um auf Marktveränderungen (in jeglicher Art) reagieren zu können.
  - Der Standortbereich ist funktional einem bevölkerungsreichen Siedlungsschwerpunkt zugeordnet (rd. 12.000 Einwohner im 1.000 m-Radius). Ergänzend ist weitere Wohnbebauung im unmittelbaren Umfeld geplant (Europakarree).
  - Die Erreichbarkeit für den MIV, ÖPNV sowie das Fuß- und Radwegenetz ist als sehr gut zu bezeichnen (alle Anbindungen/Möglichkeiten unmittelbar am Standort vorhanden).
  - Das gesamtheitlich geplante Einkaufszentrum fungiert insbesondere unter Berücksichtigung der Anbindung an den öffentlichen Raum sowie der in den letzten 25 Jahren gewachsenen Struktur als planerisches Gesamtkonzept.
  - Vom Thüringen-Park geht in den empfohlenen sortimentspezifischen Verkaufsflächen-dimensionierungen keine wesentliche Beeinträchtigung der Versorgungsfunktion der Stadt Erfurt und der Umlandkommunen aus.

### **Regionalplan Mittelthüringen (RP-MT)**

Der Regionalplan Mittelthüringen (Beschluss-Nr. 11/03/03 vom 12.04.2011, in Kraft getreten am 01.08.2011, Thüringer Staatsanzeiger Nr. 31/2011) legt die anzustrebende räumliche Ordnung und Entwicklung für die Planungsregion fest.

In der Raumstrukturkarte des Regionalplans werden für den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans keine zeichnerischen Festlegungen getroffen, das Plangebiet ist darin als Siedlungsbereich dargestellt (nachrichtliche Wiedergabe Bestand).

Gemäß Grundsatz G 2-3 sollen im Rahmen der Siedlungsentwicklung bestehende Baugebiete ausgelastet sowie aufgrund ihrer Lage, Größe, Erschließung und Vorbelastung geeignete Brach- und Konversionsflächen nachgenutzt werden, bevor im Außenbereich Neuausweisungen erfolgen. Die Planung entspricht diesem Grundsatz, da die Grundstücke im Geltungsbereich bereits erschlossen und durch den Bebauungsplan GIK 017 als Baugebiete ausgewiesen sind.

Der Bebauungsplan ist mit den Zielen und Grundsätzen des Regionalplans Mittelthüringen vereinbar.

### **1.4.2 Flächennutzungsplan (FNP)**

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Erfurt in der Fassung der Neubekanntmachung, vom 14.07.2017 stellt für den nordwestlichen Teil des Plangebiets ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Handel“ dar und für den südöstlichen Teil eine gewerbliche Baufläche. Nordwestlich des Thüringenparks sowie entlang der Hannoverschen Straße und der Nordhäuser Straße sind Grünflächen dargestellt, überwiegend kombiniert mit der Darstellung



von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft. Im Bereich der nordwestlich gelegenen Grünfläche ist zusätzlich das Symbol für ein Regenrückhaltebecken dargestellt. Die Grünflächendarstellung betrifft überwiegend Flächen außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans, nur im Norden (im Bereich des Flurstücks 252) umfasst sie auch Flächen innerhalb des Geltungsbereichs.

Die an das Plangebiet angrenzende Hannoversche Straße ist im FNP als Autobahn bzw. autobahnähnliche Straße dargestellt, die Nordhäuser Straße als sonstige überörtliche bzw. örtliche Hauptverkehrsstraße mit Straßenbahn.

Abweichend von den Darstellungen im Flächennutzungsplan soll das Sondergebiet im Bebauungsplan in Richtung Südosten erweitert werden und Flächen umfassen, die im FNP als gewerbliche Bauflächen dargestellt sind. Der Flächennutzungsplan wird daher im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB geändert.

Für das Flurstück 252 ist die Festsetzung als Sondergebiet, überlagert mit einer Festsetzung als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft vorgesehen. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan konkretisiert in diesem Bereich die Planungsziele des Flächennutzungsplans.

### **1.4.3 Einzelhandels- und Zentrenkonzept (EHK)**

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 10.04.2019 mit Drucksache DS 1772/17 – geändert durch Drucksache 0705/19 – das Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2017 beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte im Amtsblatt Nr. 09 vom 17.05.2019. Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept (EHK) bildet die Grundlage für die sachgerechte Planung zur Steuerung des Einzelhandels sowie zur Beurteilung und Abwägung von insbesondere großflächigen Einzelhandelsvorhaben. Für die Stadt Erfurt bildet das EHK die Grundlage für Bewertungen von aktuellen und zukünftigen Planungsvorhaben.

Der Einkaufszentrum Thüringenpark wird im Einzelhandels- und Zentrenkonzept als Sonderstandort mit überwiegend sonstigem zentrenrelevanten Kernsortiment eingestuft. Er zeichnet sich durch eine regionale Ausstrahlung aus, hat sich als ergänzender Baustein der Erfurter Einzelhandelslandschaft etabliert und soll erhalten werden. Der Thüringenpark gilt neben der Innenstadt als bedeutender Einzelhandelsstandort Erfurts und steht auch in direktem Wettbewerb zur Innenstadt. Er übernimmt zudem zum Teil nahversorgungsrelevante Funktionen für die Wohngebiete in der Umgebung. Gegenwärtig sind ca. 23.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche mit überwiegend zentrenrelevanten Sortimenten vorhanden, zusätzlich wurde eine Erweiterung um 4.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zentrenrelevanter Sortimente mit Beschluss DS 0704/19 vor Billigung des EHK vom Stadtrat beschlossen. Diese Beschlusslage wird im EHK im Standortprofil für den Thüringenpark dargestellt.

Die mit dem vorliegenden Bebauungsplanverfahren geplante Erweiterung der Verkaufsfläche um 4.500 m<sup>2</sup> steht demnach im Einklang mit dem EHK. Es greift Grundsatz 8.1 des EHK, wonach der Bestandsschutz und vorhabenkonkrete Entscheidungen des Stadtrates, die vor der Billigung des EHK erfolgt sind, nicht durch das EHK berührt sind. Gemäß Grundsatz 8.3 können Umstrukturierungen innerhalb bestehender Sonderstandorte bei Einhaltung der Verkaufsflächenobergrenzen zentrenrelevanter Sortimente ermöglicht werden, soweit durch eine städtebauliche Wirkungsanalyse negative städtebauliche Auswirkungen auf die Erfurter Altstadt und die sonstigen zentralen Versorgungsbereiche sowie deren Entwicklungsfähigkeit ausgeschlossen werden können.

Dies wurde mit der vorliegenden städtebaulichen Verträglichkeitsanalyse (STADT+HANDEL, März 2021) nachgewiesen. Die Planung steht somit im Einklang mit dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2017 der Stadt Erfurt.

## 1.5 Beschreibung des Plangebietes

### 1.5.1 Stadträumliche Einbindung / Gebietsentwicklung

Das Vorhabengebiet befindet sich im nördlichen Teil des Erfurter Stadtgebietes im Stadtteil Gispersleben. Dieser zeichnet sich durch eine dörfliche Siedlungsstruktur ausgehend vom 13. Jahrhundert aus, die Dorflage liegt allerdings in einiger Entfernung vom Geltungsbereich des Bebauungsplans entfernt. Geprägt wird das Plangebiet vom unmittelbar östlich angrenzenden Stadtteil Moskauer Platz. Dieser wurde von 1972 bis 1984 als das damals größte Plattenbaugelände Erfurts gebaut. Der Geschosswohnungsbau in Plattenbauweise prägt dieses Gebiet maßgeblich. Die Umgebung ist neben Wohnen auch durch Systemgastronomie, Tankstellen, Pkw-Vermietung und Kfz-Werkstätten sowie Gewerbeflächen geprägt.

Angebunden ist das Gebiet durch die Nordhäuser Straße im Osten, die Demminer Straße im Norden, die Hannoversche Straße im Westen und die Straße der Nationen, südlich des Plangebietes.

### 1.5.2 Städtebauliche Situation und Bestand

Das Vorhabengebiet ist bereits durch das Einkaufszentrum Thüringenpark und seine angrenzenden Stellplatzflächen geprägt. Im südlichen Teil des Plangebietes befindet sich eine Tankstelle in Mittellage zwischen den beiden Richtungsfahrbahnen der Dubliner Straße. Die Ergänzungsflächen im Südosten des Plangebietes, die als Gewerbegebiet festgesetzt werden sollen, liegen brach und sind teilweise mit Ruderalvegetation bewachsen.

### 1.5.3 Geltendes Planungsrecht

Gegenwärtig bestimmt sich das Planungsrecht für den zeichnerisch abgegrenzten Geltungsbereich auf der Grundlage der Festsetzungen des Bebauungsplans GIK 017. Der räumliche Geltungsbereich dieses Bebauungsplans umfasst ca. 38 ha. Es werden ein Sondergebiet, diverse Gewerbegebiete sowie Grün- und Verkehrsflächen festgesetzt.

Bezogen auf den Bereich, der nun durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan GIS 727 überplant wird, trifft er folgende Festsetzungen:

- Das Flurstück 234 ist als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „großflächige Einzelhandelsbetriebe“ festgesetzt. Hier befindet sich das Einkaufszentrum „Thüringenpark Erfurt“. In den Randbereichen sind private und in einem kleinen Teilbereich öffentliche Grünflächen festgesetzt.
- Die Flurstücke 240 (GE 13), 241 (GE 12) und 242 (GE 10) sind als Gewerbegebiete festgesetzt, in den Randbereichen der Grundstücke sind private Grünflächen und im GE 12 teilweise eine öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.
- Die Flurstücke 235 und 236 sind als private Grünflächen festgesetzt.
- Das Flurstück 252 ist als öffentliche Grünfläche festgesetzt.
- Die Flurstücke 222, 237 und 244 (Dubliner Straße) sowie das Flurstück 251 (Fuß- und Radweg zwischen Dubliner Straße und Nordhäuser Straße) sind als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt.

Der Teilbereich in der Gemarkung Waltersleben für die zugeordneten Ausgleichsmaßnahmen befindet sich im Außenbereich gemäß § 35 BauGB.

#### **1.5.4 Verkehrserschließung**

Die Erschließung der Baugrundstücke erfolgt über die Dubliner Straße, die durch das Plangebiet verläuft. Der Thüringenpark ist über zwei Ein- und Ausfahrten südöstlich und westlich und eine Nebenausfahrt an die Dubliner Straße angebunden. Über die Dubliner Straße und die Lissaboner Straße besteht eine Anbindung an die übergeordneten Hauptverkehrsstraßen Nordhäuser Straße und Hannoversche Straße.

An der Nordhäuser Straße befindet sich gegenüber dem Haupteingang des Thüringenparks die gleichnamige Straßenbahnhaltestelle der Linien 1 und 3 sowie N1 und N3. Die Buslinie 95 hält ebenfalls an dieser Haltestelle.

Entlang der Nordhäuser Straße verläuft eine Hauptroute des Fahrradnetzes der Stadt Erfurt. Diese verbindet die Innenstadt mit den nördlichen Stadtteilen Gispersleben und Moskauer Platz bzw. den umgebenden Gemeinden Elxleben etc. Eine Nebenroute des Radnetzes führt entlang der Bodenfellallee zum Stadtteil Marbach.

Insgesamt ist die Erschließung des Plangebiets für alle Verkehrsarten als sehr gut zu bewerten.

#### **1.5.5 Technische Infrastruktur**

Das Plangebiet ist mit allen stadttechnischen Versorgungsmedien (Wasser, Abwasser, Fernwärme, Strom, Gas) erschlossen. Die öffentlichen Leitungen verlaufen entlang der Nordhäuser Straße und im Zuge der Dubliner Straße. Mit der geplanten Verlegung der Dubliner Straße müssen auch die dort vorhandenen Leitungen umverlegt werden.

#### **1.5.6 Umweltsituation**

##### **Tiere und Pflanzen und biologische Vielfalt**

Der nördliche und mittlere Teil des Plangebiets unterliegt durch das bestehende Einkaufszentrum und die zugehörigen Verkehrsflächen einer intensiven Nutzung, der Anteil versiegelter Flächen ist hoch. Die wenigen Grünflächen in diesem Bereich werden von Intensivgrünland, Büschen und Einzelbaumpflanzungen geprägt. Im Süden des Plangebiets dominieren Ruderalfluren auf anthropogen veränderten Standorten mit teilweise offenen Rohbodenstandorten. Ruderalflächen stellen einmalige Standorte dar, auf denen sich heterogene und vielfältige Tier- und Pflanzengemeinschaften ansiedeln können. Im Plangebiet haben sich mehrjährige ausdauernde Ruderalpflanzen entwickelt. Die Sukzession ist somit bereits fortgeschritten. Wertgebend für das Plangebiet ist der Gehölzbestand im Süden des Plangebietes. Dieser setzt sich zusammen aus einer Baumreihe und einer Baumgruppe. Innerhalb der bebauten Bereiche existieren ebenfalls wertvolle Einzelbaumexemplare in erhöhter Stückzahl.

In einer faunistischen Untersuchung wurden die Artengruppen Brutvögel, Fledermäuse und Zauneidechsen untersucht. Insgesamt wurden 17 Vogelarten nachgewiesen, die im Plangebiet brüten oder es als Nahrungsgast nutzen. Zu den streng geschützten Vogelarten gehört der Neuntöter, der vornehmlich in den Gehölzrandbereichen des südlichen und östlichen Plangebietes brütet. Als streng geschützte Art gelten darüber hinaus der Grünspecht und der Turmfalke, die als Nahrungsgäste nachgewiesen wurden. Alle anderen Arten sind nach der Definition des § 7 Abs. 2 Nr. 13 BNatSchG besonders geschützt. Abseits von Brutvögeln verfügt das Plangebiet nicht über eine herausragende Habitatfunktion für bestimmte Tierarten oder -gruppen. Die faunistischen Untersuchungen ergaben keine Hinweise auf ein Vorkommen von Fledermäusen oder Zauneidechsen.

Bezogen auf die Größe des Plangebietes ist die biologische Vielfalt im Plangebiet insgesamt gering ausgebildet. Ausnahmen bilden die Brachflächen im Süden des Plangebiets. Aufgrund ihrer Biotopstruktur haben diese eine hohe Lebensraumeignung für Brutvögel.

### **Boden und Grundwasser**

Bis 1994 wurde das Plangebiet aufgrund eines hohen Ertragspotenzials landwirtschaftlich genutzt. Mit der Umsetzung des B-Plan GIK 017 ist die Fläche heute zu zwei Drittel durch das Einkaufszentrum des Thüringenpark versiegelt, weshalb die Bodenfunktionen bereits stark eingeschränkt sind und eine geringe Bedeutung für den Naturhaushalt haben. Lediglich im Süden gibt es offene zusammenhängende Grünflächen. Hier sind die Bodenfunktionen zum größten Teil erhalten, obwohl es sich ebenfalls um anthropogen beeinflusste Standorte handelt und damit um naturferne Böden.

Trotz eines guten Schutzes des Grundwassers durch die vorherrschenden Bodenbedingungen, ist eine erhöhte Nitratbelastung des Grundwassers nachgewiesen worden. Der Wasserhaushalt im nördlichen Teil des Plangebiets ist aufgrund der großflächigen Versiegelung weitestgehend naturfern, anfallendes Niederschlagswasser wird über ein Muldensystem und über den verrohrten Borntalgraben abgeleitet. Im südlichen Teil entspricht der Wasserhaushalt weitgehend den natürlichen Verhältnissen.

Die Grundstücke im Plangebiet sind nicht als altlastenverdächtig eingestuft.

### **Klima und Lufthygiene**

Das ländlich geprägte Umfeld im Westen wirkt durch intensiven Luftaustausch mit dem Plangebiet entlastend auf dessen Lufthygiene. Andererseits wird das Gebiet umgeben von Straßen, die durch starke Aufheizung gekennzeichnet sind. Im Osten schließen sich durch Bebauung gekennzeichnete und daher stadtklimatisch geprägte Flächen an, die erhöhte Temperaturen, geringer Luftfeuchte und eine eingeschränkte Verdunstung aufweisen. Das Plangebiet selbst wird im Masterplan „Grün“ der Stadt Erfurt (2015) als Fläche mit nur mäßigen klimaökologischen Austauschwirkungen gekennzeichnet.

Mikroklimatisch lässt sich das Plangebiet in zwei Bereiche teilen. Im nördlichen und mittleren Bereich resultiert aus dem hohen Versiegelungsgrad mit nur wenigen Vegetationsstrukturen eine potenziell erhöhte Wärmebelastung im Sommer. Auf den Offenflächen im Süden des Plangebiets herrscht eine günstigere Durchlüftungssituation. Aufgrund der Ausprägung der vorherrschenden Ruderalfluren und Rohbodenflächen ist die Evapotranspiration jedoch auch hier herabgesetzt.

Die Vegetationsstrukturen und insbesondere der Baumbestand innerhalb des Geltungsbereichs und im Umfeld besitzen eine hohe Bedeutung für die Filterung von Stäuben und der Produktion von Frischluft.

### **Landschaftsbild und Erholung**

Als typischer Gewerbestandort weist das Plangebiet keine vielfältigen Strukturen auf und hat auch keinen besonders naturnahen Charakter. Die Grün- und Freiflächen im Plangebiet verfügen über eine nur geringe Aufenthaltsqualität und werden nicht zu Erholungszwecken genutzt. Insgesamt besteht im Plangebiet und dessen Umfeld eine erhebliche Vorbelastung des Landschaftsbildes durch die gewerblichen Bauten des Thüringenparks. Nur im südlichen Bereich des Plangebietes ist eine, wenn auch nur stark eingeschränkte Erholungsnutzung und Erlebbarkeit der Landschaft möglich.

## Lärm

Das Plangebiet ist dem Straßenverkehrslärm der umliegenden Hauptverkehrsstraßen (Nordhäuser Straße, Lissaboner Straße, Hannoversche Straße) ausgesetzt. Hinzu kommt der Schienenverkehrslärm der Straßenbahnen, die im Zuge der Nordhäuser Straße verkehren.

Die DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ enthält Orientierungswerte für die Bauleitplanung in Bezug auf den Verkehrslärm. Diese liegen für Gewerbegebiete bei 65 dB(A) tags und 55 dB(A) nachts. Für Sondergebiete enthält die DIN 18005 keine Orientierungswerte, angesichts der Nutzung als Einkaufszentrum sind im vorliegenden Fall die Orientierungswerte für Gewerbegebiete heranzuziehen.

Im Sondergebiet treten an den Fassaden des Einkaufszentrums Beurteilungspegel von bis zu 59 dB(A) tags und 52 dB(A) nachts auf. In den straßennahen Randbereichen des Sondergebiets liegen die Beurteilungspegel tags bei ca. 65 bis 67 dB(A) und nachts bei ca. 55 bis 57 dB(A). In den Gewerbegebieten wurden zur Tagzeit Beurteilungspegel von 62 bis 69 dB(A) und nachts von 49 bis 63 dB(A) berechnet. Die Orientierungswerte der DIN 18005 für Gewerbegebiete werden somit an den Fassaden des Einkaufszentrums unterschritten, vor allem in den Randbereichen der Gewerbegebiete werden sie hingegen zum Teil um bis zu 4 dB(A) tags und bis zu 8 dB(A) nachts überschritten.

Auf das Plangebiet wirken derzeit keine relevanten Gewerbelärmimmissionen ein. Die Baugrundstücke im Umfeld zwischen Nordhäuser Straße und Hannoverscher Straße sind im Bebauungsplan GIK 017 als Gewerbegebiete festgesetzt worden, sie liegen jedoch bisher überwiegend brach. Am Europaplatz befindet sich ein Büro- und Verwaltungsstandort, der keine erheblichen Gewerbeeräusche verursacht. Eine Bebauung der brach liegenden Grundstücke mit emittierenden Gewerbebetrieben ist jedoch zulässig. Der Bebauungsplan GIK 017 setzte für diese Gewerbegebiete Emissionskontingente in Form „immissionswirksamer flächenbezogener Schalleistungspegel“ fest. Parallel zum vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahren GIS 727 wird das Verfahren zur 1. Änderung des Bebauungsplans GIK 017 durchgeführt, das alle Grundstücke im Geltungsbereich des Ursprungsplans umfasst, mit Ausnahme der Bereiche, die durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan GIS 727 bzw. den vorhabenbezogenen Bebauungsplan GIS 699 überplant werden bzw. wurden. Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans GIK 017 sollen für die Gewerbegebiete zur Erhöhung der Rechtssicherheit erneut Emissionskontingente auf der Grundlage der aktuellen DIN 45691 festgesetzt werden, die sich in ihrer Höhe an den ursprünglich festgesetzten Kontingenten orientieren. Bei der Beurteilung der Gewerbelärmemissionen, die von den geplanten Nutzungen im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans GIS 727 ausgehen, sind die planungsrechtlich zulässigen Emissionen der benachbarten Gewerbegebiete als potentielle Vorbelastung zu berücksichtigen.

### 1.6 Allgemeine Planungsziele

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes werden folgende Planungsziele angestrebt:

- Erweiterung des Thüringenpark Erfurt von 23.500 m<sup>2</sup> VKF (Verkaufsfläche) um 4.500 m<sup>2</sup> VKF auf insgesamt 28.000 m<sup>2</sup> VKF entsprechend Stadtratsbeschluss DS 0704/19 vom 10.04.2019
- Gewährleistung der Verträglichkeit der vom Eigentümer geplanten Sortimentsverschiebungen und Flexibilisierungen in den Bestandsverkaufsflächen; Festsetzung maximaler sortimentspezifischer Verkaufsflächenobergrenzen gemäß Erfurter Sortimentsliste zur Sicherung der Erhaltung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche, insbesondere der Altstadt,

- Ausschluss weiterer darüber hinausgehender Einzelhandelsnutzungen im Geltungsbereich,
- Sicherung erforderlicher Stellplätze,
- Regelung der Lärmemissionen im Wege einer Gesamtbetrachtung des geltenden Geltungsbereiches des Bebauungsplanes GIK 017 „Gebiet zwischen Nordhäuser Straße / Demminer Straße / Hannoversche Straße (B4) und Straße der Nationen“,
- Vermeidung der Beeinträchtigung bestehender und geplanter Wohnnutzungen,
- Sicherung einer adäquaten Freiflächenstruktur,
- Neuregelung der Erschließung und der Lage der Tankstelle.

## 1.7 Planungsalternativen

Planungsalternativen, mit denen das Planungsziel einer Erweiterung des Thüringenparks umgesetzt werden könnten, bestehen nicht. Das Einkaufszentrum ist bereits vorhanden, es bestehen keine sinnvollen anderen Möglichkeiten für einen Anbau an das Gebäude.

Im Zuge der Erarbeitung des Bebauungsplanentwurfs wurde erwogen, auf die Festsetzung der Gewerbegebiete zu verzichten und in diesem Bereich lediglich eine Tankstelle zu ermöglichen und im Übrigen eine Grünfläche festzusetzen. Im Ergebnis der Abwägung sollen die Grundstücke jedoch als Gewerbegebiete festgesetzt werden, da sie bereits erschlossen sind und sich für eine Bebauung eignen. Der Bebauungsplan entspricht damit dem Gebot der Innenentwicklung.

## 1.8 Vorhaben- und Erschließungsplan

Der Vorhaben- und Erschließungsplan ist als gesondertes Plandokument Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Er legt mittels Lageplan und Ansichten die Kubatur des Gebäudes fest und die Lage der Erschließung. Verbindlich ist die Festlegung der Gebäude und die Lage der Erschließung, die übrigen Darstellungen erfolgen nur nachrichtlich.

Die Übernahme des Vorhaben- und Erschließungsplans in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan erfolgt unter Verwendung der Planzeichen gemäß Planzeichenverordnung.

Die Umsetzung des Vorhabens gemäß dem Vorhaben- und Erschließungsplan wird in einem Durchführungsvertrag zwischen der Stadt Erfurt und der Vorhabenträgerin geregelt.

## 2 Begründung der Festsetzungen

### 2.1 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB werden entsprechend der beabsichtigten Entwicklung für den Bereich des Thüringenparks ein sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einkaufszentrum“ und für die Ergänzungsflächen im südöstlichen Bereich zwei Gewerbegebiete festgesetzt.

#### 2.1.1 Sonstiges Sondergebiet

*Zeichnerische Festsetzungen und textliche Festsetzungen Nr. 1.1 und 1.2*

Zur langfristigen Standortsicherung des Thüringen-Parks soll der vorhabenbezogene Bebauungsplan GIS 727 eine moderate Erweiterung des Einkaufszentrums und Möglichkeiten zur Anpassung der Sortimentsstrukturen an sich ändernde Rahmenbedingungen durch flexible sortimentsbezogene Verkaufsflächenobergrenzen ermöglichen. Entsprechend dieser Zielstellung setzt der vorhabenbezogene Bebauungsplan ein sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einkaufszentrum“ fest. Die Vorhabenplanung sieht vor, das SB-

Warenhaus „Kaufland“, das sich bisher innerhalb des Einkaufszentrums über zwei Ebenen erstreckt, im Erdgeschoss zu konzentrieren. Hierfür soll das Gebäude um ca. 55 m nach Südosten erweitert werden. Die frei werdenden und neu entstehenden Flächen im 1. Obergeschoss sollen für die Erweiterung der Verkaufsflächen des Einkaufszentrums genutzt werden. Durch die Konzentration der Verkaufsflächen von „Kaufland“ auf einer Ebene verbessert sich zum einen für den Betreiber die Wirtschaftlichkeit und zum anderen für die Kunden die Übersichtlichkeit und Barrierefreiheit und somit die Nutzerfreundlichkeit. Die Nahversorgung in den Stadtteilen Gispersleben und Moskauer Platz wird durch das zusätzlich ermöglichte Angebot gestärkt.

Das Sondergebiet umfasst das Grundstück für das Einkaufszentrum einschließlich der Stellplatzflächen und Anlieferbereiche. Es besteht aus vier Teilflächen, die durch private Verkehrsflächen (Fußwege und Zufahrten) voneinander getrennt sind, jedoch *ein* zusammenhängendes Baugebiet bilden. Im Vergleich zu den Festsetzungen des Bebauungsplans GIK 017 wird das Sondergebiet in Richtung Südosten um ca. 55 bis 70 m erweitert. Dadurch kann der Anlieferbereich südöstlich des Gebäudes, der durch den geplanten Anbau überplant wird, verlagert werden. Außerdem kann bei Bedarf die Stellplatzanlage in südöstlicher Richtung erweitert werden.

Im Nordwesten wird die Grenze des Sondergebiets zur öffentlichen Parkanlage entlang der Grundstücksgrenze festgesetzt. Gegenüber den bestehenden Festsetzungen des Bebauungsplans GIK 017 erfolgt dadurch eine Arrondierung entsprechend der tatsächlichen Eigentumsituation. Auch das Flurstück 252, das bisher als öffentliche Grünfläche festgesetzt, aber nicht als solche gewidmet ist und im Eigentum des Investors steht, wird in das Sondergebiet einbezogen.

In der textlichen Festsetzung Nr. 1.1 wird das Einkaufszentrum hinsichtlich der Art der Nutzung näher bestimmt. Die zulässige Gesamt-Verkaufsfläche innerhalb des Einkaufszentrums wird durch Festsetzung eines Mindest- und Höchstmaßes, die nur geringen Spielraum lassen (27.000 bis 28.000 m<sup>2</sup>), vorhabenkonkret festgelegt. Bisher weist der Thüringenpark eine Verkaufsfläche von 23.500 m<sup>2</sup> auf, durch die Festsetzung wird also eine Erweiterung um bis zu 4.500 m<sup>2</sup> ermöglicht. Für die einzelnen Sortimente werden außerdem jeweils spezifische Verkaufsflächen-Obergrenzen festgesetzt. Im Sinne einer marktgerechten Flexibilität liegt die Summe der Verkaufsflächen der Einzelsortimente dabei theoretisch höher als die Gesamtobergrenze von 28.000 m<sup>2</sup> (Flächenpool). Dadurch eröffnet der Bebauungsplan die Möglichkeit, bei einer künftigen Schließung einzelner Betriebe im Einkaufszentrum die entsprechenden Ladenflächen auch an Betriebe mit anderen Sortimentsstrukturen zu vermieten. Die rahmengebenden Obergrenzen in Bezug auf die betriebsbezogene Gesamtverkaufsfläche von 28.000 m<sup>2</sup> und die sortimentsbezogenen Obergrenzen sind jedoch in jedem Fall einzuhalten.

Die in der Festsetzung vorgesehenen Verkaufsflächenobergrenzen leiten sich aus den Empfehlungen der städtebaulichen Verträglichkeitsanalyse (STADT+HANDEL, 24.03.2021) ab, die im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erarbeitet wurde. In bestimmten Sortimenten wurden die maximalen Verkaufsflächen entsprechend den Empfehlungen des Gutachtens gegenüber dem Untersuchungsansatz reduziert. Mit den nun festzusetzenden Verkaufsflächen können städtebaulich negative Auswirkungen auf den Bestand und/oder die Entwicklungsmöglichkeiten des zentralen Versorgungsbereichs Altstadt sowie der weiteren zentralen Versorgungsbereiche sowie der (Nah-)Versorgungsstrukturen in Erfurt und den Umlandkommunen ausgeschlossen werden. Das Planvorhaben ist damit als verträglich im

Sinne der Vorgaben des § 11 Abs. 3 BauNVO, des EHK Erfurt und zum LEP Thüringen 2025 zu bewerten (mit Ausnahme des Integrationsgebotes, siehe Abwägung hierzu im Kapitel 1.4.1).

Neben den Einzelhandelsnutzungen ermöglicht die textliche Festsetzung Nr. 1.1 im Einkaufszentrum auch Schank- und Speisewirtschaften, Bankfilialen, Fotostudios, Frisörsalons, Kosmetik- und Nagelstudios, Sonnenstudios, Reisebüros, Schuhmacher und Schlüsseldienste. Derartige Betriebe ergänzen die Einzelhandelsnutzung funktional und sind regelmäßig in Einkaufszentren vorhanden. Darüber hinaus ist gemäß der Vorhabenplanung die Realisierung eines sogenannten „Kinderlandes“ vorgesehen, in dem die Kinder der Kunden während des Einkaufs betreut werden können. Dementsprechend ermöglicht die textliche Festsetzung Nr. 1.1 auch in das Einkaufszentrum integrierte (unselbstständige) Einrichtungen zur Kinderbetreuung.

Die hohen Anforderungen, die das Bundesverwaltungsgericht an die Konkretisierung des Vorhabens im Rahmen eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes stellt, kollidieren häufig mit der erforderlichen Flexibilität aus Sicht der Vorhabenträger, um im Zuge der Projektrealisierung auf geänderte Nutzeranforderungen eingehen zu können. Deshalb hat der Gesetzgeber in § 12 Abs. 3a BauGB die Möglichkeit geschaffen, im vorhabenbezogenen Bebauungsplan für den Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans durch Festsetzung eines Baugebiets auf Grund der Baunutzungsverordnung oder auf sonstige Weise eine bauliche oder sonstige Nutzung allgemein festzusetzen und dabei unter entsprechender Anwendung des § 9 Abs. 2 BauGB festzusetzen, dass im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

Im vorliegenden Fall macht der vorhabenbezogene Bebauungsplan GIS 727 von dieser Möglichkeit Gebrauch, um auf geänderte Marktbedingungen im Einzelhandel reagieren zu können. Er setzt ein Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO fest und ermöglicht darin durch die textliche Festsetzung Nr. 1.2 neben dem derzeitigen Vorhaben auch Einkaufszentren mit einer Gesamt-Verkaufsfläche von weniger als 27.000 m<sup>2</sup>. Dabei dürfen die in der textlichen Festsetzung Nr. 1.1 festgesetzten Verkaufsflächen für die einzelnen Sortimente in keinem Fall überschritten werden. Darüber hinaus werden mit der textlichen Festsetzung Nr. 1.2 auch Büro- und Verwaltungsnutzungen, selbstständige Lagernutzungen sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke ermöglicht. Die Regelung ermöglicht es, die Ladenflächen bei Bedarf umzunutzen; die Zweckbestimmung „Einkaufszentrum“ muss dabei jedoch immer gewahrt bleiben. Bei einer eventuellen künftigen Realisierung von Lagernutzungen ist auf der Ebene der Vorhabenzulassung nachzuweisen, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm eingehalten werden.

Sind Nutzungsänderungen beabsichtigt, bedarf es keiner Wiederholung von Verfahrensschritten, solange das neue Vorhaben sich im Rahmen des Zulässigkeitskatalogs der textlichen Festsetzung Nr. 1.2 bewegt und der Durchführungsvertrag entsprechend geändert wird.

## **2.1.2 Gewerbegebiete**

### *Zeichnerische Festsetzungen und textliche Festsetzungen Nr. 1.3 und 1.4*

Die südöstlichen Teilbereiche der Flurstücke 240 und 242, die nicht für die Erweiterung des Sondergebiets beansprucht werden, werden als Gewerbegebiet (GE 1 und GE 2) festgesetzt.



Bereits der Bebauungsplan GIK 017 setzte für die betreffenden Flächen Gewerbegebiete fest. Die Grundstücke wurden bisher nicht bebaut, die Möglichkeit, hier gewerbliche Nutzungen zu realisieren, soll aber weiter aufrechterhalten werden. Als bereits erschlossene Brachflächen bieten sich die Grundstücke für eine Bebauung im Sinne der Innenentwicklung an.

Die auf dem Flurstück 241 vorhandene Tankstelle muss im Zuge der vorgesehenen Anpassung der Erschließung verlagert werden. Sie soll nach der derzeitigen Projektplanung zukünftig auf dem Flurstück 242 (im GE 1) angeordnet werden und wird dort durch die textliche Festsetzung Nr. 1.4 ermöglicht. Diese Verlagerung soll jedoch nicht als Bestandteil des Vorhaben- und Erschließungsplans einer Bauverpflichtung unterliegen; stattdessen soll hier – wie auch im GE 2 – als Angebot auch eine Bebauung mit Büro- und Verwaltungsgebäuden ermöglicht werden. Dies wird durch die textlichen Festsetzungen Nr. 1.4 und 1.5 ermöglicht. Das Planungsziel einer Bebauung mit Büro- und Verwaltungsgebäuden ist aus dem Bebauungsplan GIK 017 übernommen, der zwar die zulässigen Nutzungen im Gewerbegebiet nicht so stark einschränkte, dessen Festsetzungen zum Nutzungsmaß und zu den überbaubaren Grundstücksflächen aber auf die Errichtung von Bürogebäuden abzielten. Im Fall, dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan nicht zur Umsetzung kommt oder wieder aufgehoben werden würde, gelten wieder die Festsetzungen des Bebauungsplans GIK 017 weiter. Eventuelle Entschädigungsansprüche gegenüber der Stadt entstehen nicht.

Insbesondere produzierende Gewerbebetriebe sollen nicht ermöglicht werden, um schädliche Lärmauswirkungen auf die benachbarten Wohnnutzungen zu vermeiden. Die allgemeine Zweckbestimmung als Gewerbegebiet bleibt gewahrt, da es sich bei Büro- und Verwaltungsgebäuden um gewerbegebietstypische Nutzungen handelt.

Ausnahmsweise werden in beiden Gewerbegebieten Anlagen für sportliche Zwecke sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke ermöglicht. In untergeordnetem Umfang können derartige Anlagen eine sinnvolle Ergänzung zur Büro- und Verwaltungsnutzung darstellen. Die Ansiedelung großer Flächen für Sportanlagen und Sporthallen ist hingegen nicht das städtebauliche Ziel, weswegen diese – sonst nach § 8 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO allgemein zulässigen Anlagen – hier nur ausnahmsweise zugelassen werden. Bei den Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke entspricht die ausnahmsweise Zulässigkeit der Regelung in § 8 Abs. 3 Nr. 2 der BauNVO.

## **2.2 Maß der baulichen Nutzung**

### **2.2.1 Sonstiges Sondergebiet**

*Zeichnerische Festsetzungen und textliche Festsetzungen Nr. 2.3 bis 2.4*

Im Sonstigen Sondergebiet „Einkaufszentrum“ wird das Maß der baulichen Nutzung im vorhabenbezogenen Bebauungsplan durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl als Höchstmaß, der Zahl der zulässigen Vollgeschosse und der maximalen Höhe baulicher Anlagen bestimmt.

Die Kubatur des Gebäudes wird im Vorhaben- und Erschließungsplan zudem konkret festgelegt. Die Gebäudehöhen werden im Vorhaben- und Erschließungsplan (Blatt 2) mit Mindest- und Höchstmaßen, die nur geringen Spielraum zum Ausgleich von Bautoleranzen lassen, fixiert. Das vorhandene Gebäude mit einer Grundfläche von ca. 23.650 m<sup>2</sup> soll um ca. 3.950 m<sup>2</sup> erweitert werden. Daraus ergibt sich gemäß Vorhabenplanung eine Grundfläche der Hauptanlagen von insgesamt ca. 27.600 m<sup>2</sup>; dies entspricht rechnerisch einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,33.

Nach § 19 Abs. 4 BauNVO sind bei der Ermittlung der Grundfläche die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich überbaut wird, mitzurechnen. Für das Einkaufszentrum sind unter anderem großflächige Stellplätze und Lieferzonen vorhanden und geplant, die als Anlagen im Sinne von § 19 Abs. 4 BauNVO in die GRZ einzurechnen sind. Um diese und weitere Nebenanlagen im erforderlichen Umfang zu ermöglichen, wird im vorhabenbezogenen Bebauungsplan eine GRZ von insgesamt 0,8 festgesetzt. Dies entspricht auch der bisherigen Festsetzung im Bebauungsplan GIK 017.

Die Geschossflächenzahl (GFZ), die sich rechnerisch aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan ergibt, liegt bei ca. 0,69.

Die Nutzungsmaß-Obergrenzen des § 17 Abs. 1 BauNVO für Sondergebiete (GRZ 0,8; GFZ 2,4) werden mit den vorliegenden Festsetzungen hinsichtlich der GRZ eingehalten und hinsichtlich der GFZ deutlich unterschritten.

Die maximale Gebäudeoberkante wird mit 13,0 m bei maximal zwei (II) zulässigen Vollgeschossen festgesetzt. Im südöstlichen, neu zu errichtenden Gebäudeteil sind maximal drei (III) Vollgeschosse bei einer Oberkante von höchstens 18,0 m zulässig. Gemäß Vorhabenplanung ist vorgesehen, das dritte Vollgeschoss zurückgestaffelt auszuführen und in diesem Bereich das „Kinderland“ zu realisieren.

Die Höhenfestsetzungen beziehen sich im Sondergebiet auf den zeichnerisch festgesetzten Höhenbezugspunkt im Eingangsbereich des Einkaufszentrums mit einer Höhenlage von 187,12 m über NHN. Dies wird durch die textliche Festsetzung Nr. 2.3 klargestellt. Durch diese Regelungen sind die Höhenfestsetzungen eindeutig bestimmt.

Gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 2.4 darf die maximale Gebäudehöhe durch einzelne Dachaufbauten wie Lichtkuppeln, Treppenhäuser, Aufzugsanlagen, Solaranlagen, Schornsteine und Lüftungsanlagen ausnahmsweise bis zu einer Höhe von 18,0 m überschritten werden. Derartige Dachaufbauten sind für die Funktionsfähigkeit des Einkaufszentrums erforderlich und auch bereits vorhanden. Die Höhe von 18,0 m orientiert sich an der Höhe der vorhandenen Lichtkuppel, die für eine Belichtung der Gänge im Einkaufszentrum mit Tageslicht sorgt; die anderen Dachaufbauten sind in der Regel niedriger. Durch die Ausnahmeregelung besteht die Möglichkeit, im Einzelfall Einfluss auf Anordnung und Umfang der Dachaufbauten zu nehmen. Technische Aufbauten sollten – soweit dies technisch möglich ist – entweder von der Außenwand zurückgestaffelt angeordnet werden oder als Teil des oberen Abschlusses der Außenwand gestaltet werden, damit sie vom Straßenraum aus möglichst nicht wahrnehmbar sind und das Ortsbild nicht beeinträchtigen.

Zusätzlich darf die festgesetzte Oberkante durch Werbeanlagen bis zu einer Höhe von 20,0 m überschritten werden. An der Nordwestfassade des Gebäudes ist im Bestand ein knapp 20 m hoher turmartiger Aufbau mit einer Werbeaufschrift für den Thüringenpark vorhanden. In diesem Umfang sollen auch künftig Werbeanlagen zulässig sein. Auch diesbezüglich besteht durch die Ausnahmeregelung eine Steuerungsmöglichkeit im Genehmigungsverfahren. Die Ausnahme soll maximal für eine Werbeanlage oberhalb der festgesetzten Gebäudeoberkante gewährt werden, eine Vielzahl von Werbeanlagen oberhalb des Gebäudes soll nicht zugelassen werden.

## **2.2.2 Gewerbegebiete**

### *Zeichnerische Festsetzungen und textliche Festsetzungen Nr. 2.1 bis 2.3*

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sind für die Gewerbegebiete GE 1 und GE 2 aus den bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplans GIK 017 übernommen.

Dementsprechend wird als Maß der baulichen Nutzung im GE 1 eine GRZ von 0,6 und eine GFZ von 2,0 und im GE 2 eine GRZ von 0,6 und eine GFZ von 2,2 festgesetzt. Die in § 17 Abs. 1 BauNVO benannten Obergrenzen für GRZ und GFZ werden eingehalten.

Die zulässige Geschossfläche kann gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 2.1 um die Flächen notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, erhöht werden. Dadurch soll ein Anreiz geschaffen werden, für die notwendigen Stellplätze Tiefgaragen herzustellen. Die Festsetzung greift bei Realisierung mehrgeschossiger Büro- und Verwaltungsgebäude. Für diese Nutzungen ist es das Ziel, die Aufenthaltsqualität der Grundstücksfreiflächen zu erhöhen und dafür die Anlage oberirdischer Stellplätze möglichst zu vermeiden bzw. ihre Zahl zu reduzieren.

Eine darüber hinaus gehende Erhöhung des Nutzungsmaßes durch zusätzliche Aufenthaltsräume in Nicht-Vollgeschossen soll vermieden werden. Dementsprechend bestimmt die textliche Festsetzung Nr. 2.2, dass die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen einschließlich der dazugehörigen Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände bei der Ermittlung der Geschossfläche mit einbezogen werden müssen.

Entlang der Nordhäuser Straße dürfen im GE 1 maximal vier Vollgeschosse, in den übrigen Bereichen der Gewerbegebiete maximal sechs Vollgeschosse errichtet werden. Eine analoge Höhenstaffelung setzt der Bebauungsplan GIK 017 auch für die Gewerbegebiete südöstlich der Lissabonner Straße fest. Als maximale Traufhöhe wird generell eine Höhe von 23,0 m über dem zeichnerisch festgesetzten Höhenbezugspunkt von 191,35 m über NHN (im Straßenland an der Kreuzung Lissabonner Straße / Dubliner Straße) festgesetzt. Traufhöhe im Sinne der Festsetzung ist der Schnittpunkt zwischen der senkrechten Außenwand und der Oberkante der Dachhaut.

### **2.3 Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise**

#### *Zeichnerische Festsetzungen und textliche Festsetzung Nr. 3.1*

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt.

Im Sondergebiet umfassen diese das bisherige Gebäude des Einkaufszentrums sowie den Bereich der geplanten Erweiterung, wobei sie nach allen Seiten geringfügigen Spielraum zu den vorhandenen und geplanten Gebäudeaußenwänden lassen.

In den Gewerbegebieten orientieren sich die Baugrenzen an den bestehenden Festsetzungen des Bebauungsplans GIK 017. Zur Nordhäuser Straße und zur Hannoverschen Straße wird jeweils ein 5,0 m breiter „Vorgartenbereich“ als nicht überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt, zur Lissabonner Straße und zur Dubliner Straße hin beträgt die Breite des „Vorgartenbereichs“ mindestens 10,0 m.

Auf eine Festsetzung der Bauweise wird verzichtet, da die zulässigen Gebäude weder der offenen noch der geschlossenen Bauweise entsprechen. Es bleibt den Bauherren überlassen, wie die Gebäude innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen angeordnet werden.

Gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO können auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen zugelassen werden. Als hiervon abweichende Regelung wird in der textlichen Festsetzung Nr. 3.1 die Zulässigkeit von Nebenanlagen, bei denen es sich um Gebäude handelt, auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ausgeschlossen. Als Gebäude gelten gemäß § 2 der Thüringer Bauordnung (ThürBO) selbständig benutzbare, überdeckte bauliche Anlagen, die von Menschen betreten werden können und geeignet oder bestimmt sind, dem Schutz von Menschen, Tieren oder Sachen zu dienen. Ziel der Festsetzung ist es, die nicht überbaubaren Grundstücksflächen von größeren Nebenanlagen in Form von Gebäuden frei zu halten. Andere Nebenanlagen sind jedoch für die Funktionsfähigkeit der geplanten Nutzungen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen erforderlich (z.B. Sammelboxen für Einkaufswagen auf dem Parkplatz, technische Anlagen zur Versorgung der Baugebiete) und können zugelassen werden, soweit sie nicht den grünordnerischen Festsetzungen (festgesetzte Flächen mit Bindungen zum Anpflanzen) widersprechen.

## 2.4 Erschließung

### 2.4.1 Öffentliche Straßenverkehrsflächen und private Verkehrsflächen

#### *Zeichnerische Festsetzungen*

Die Dubliner Straße, die das Plangebiet durchquert, wird im Bebauungsplan als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Die bestehende verkehrliche Funktion der Straße als durchgängige Erschließungsstraße zwischen Demminer Straße und Lissabonner Straße bleibt erhalten.

Die zum Zeitpunkt der frühzeitigen Behördenbeteiligung vorgesehene Unterbrechung der Dubliner Straße wird nicht mehr verfolgt, stattdessen soll die Dubliner Straße im südöstlichen Bereich des Plangebietes gegenüber ihrem derzeitigen Verlauf nach Südosten verlegt werden, um die Erweiterung des Sondergebiets zu ermöglichen. Die nicht mehr benötigten Abschnitte der Dubliner Straße können aus der straßenverkehrsrechtlichen Widmung entlassen werden.

Im Bereich der südöstlichen Hauptzufahrt zum Thüringenpark soll ein neuer Kreisverkehr errichtet werden, von dem Zufahrten zu den Parkplätzen und Anlieferzonen des Thüringenparks sowie zum GE 1 führen sollen. Diese Zufahrten werden im Bebauungsplan als private Verkehrsflächen festgesetzt.

Zwischen dem künftigen Kreisverkehr und der Lissabonner Straße soll der Straßenquerschnitt der Dubliner Straße verändert werden. Der nordöstliche Gehweg soll um ca. 5 bis 6 m nach Südwesten verlegt werden, die nordöstliche Straßenbegrenzungslinie wird entsprechend in neuer Lage festgesetzt. Die Fahrbahn soll über das bisherige Tankstellengrundstück verlaufen, das in die Straßenverkehrsfläche einbezogen wird. Zwischen den Richtungsfahrbahnen sowie den Fahrbahnen und den Gehwegen verbleiben begrünte Flächen als Straßenbegleitgrün. Um Flexibilität für eine künftige Änderung der Straßenraumgestaltung zu erhalten, werden diese in die Festsetzung als öffentliche Straßenverkehrsfläche einbezogen. Mit der textlichen Festsetzung Nr. 6.8 wird jedoch festgesetzt, dass innerhalb der Straßenverkehrsfläche mindestens 1.000 m<sup>2</sup> zu begrünen sind (vgl. auch Kap. 2.5). In den Durchführungsvertrag soll eine Regelung aufgenommen werden, mit der sich der Vorhabenträger zur Übernahme der Pflege dieser begrünten Fläche innerhalb des Straßenlandes verpflichtet.

Die öffentlichen Verkehrsflächen sind im vorhabenbezogenen Bebauungsplan so abgegrenzt, dass sämtliche für die Funktionsfähigkeit der Straße benötigten Anlagen im öffentlichen

Straßenland angeordnet werden können. Die Kosten für die geplanten Anpassungen an den Verkehrsanlagen werden vom Vorhabenträger übernommen.

Südöstlich grenzt die Lissabonner Straße an den Geltungsbereich des Bebauungsplans. Zu- und Ausfahrten von der Lissabonner Straße in die Gewerbegebiete GE 1 und GE 2 werden aus verkehrsplanerischen und -organisatorischen Gründen (geringe Knotenpunktabstände entlang der Lissabonner Straße, eingeschränkte Fahrbeziehungen für das Ein- und Ausfahren aufgrund der Fahrbahntrennung, resultierende unerwünschte Wendefahrten) nicht empfohlen und wären voraussichtlich nicht genehmigungsfähig. Das Gewerbegebiet GE 2 kann aus Nordwesten über die Dubliner Straße erschlossen werden. Das Gewerbegebiet GE 1 kann über die private Verkehrsfläche „B“ angebunden werden. Beide Flächen stehen im Eigentum desselben Grundstückseigentümers, sodass die Vorbereitung von Fahrrechten im Bebauungsplan nicht erforderlich ist. Sollten künftig einzelne Grundstücke gebildet werden und beispielsweise das Gewerbegebiet an einen anderen Eigentümer veräußert werden, sind bei Bedarf im Zuge der Grundstücksveräußerung ggf. privatrechtlich Fahrrechte zu vereinbaren.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde ein verkehrstechnisches Gutachten erarbeitet (HOFFMAN-LEICHTER INGENIEURGESELLSCHAFT, Januar 2021), in dem die verkehrlichen Auswirkungen der Erweiterung des Thüringenparks und der angrenzenden Gewerbegebiete GE 1 und GE 2 untersucht wurden. Das Gutachten prognostiziert aufgrund der Erweiterung und Umstrukturierung des Einkaufszentrums eine Zunahme von und 1-2 Fahrzeugen pro Minute in der Spitzenstunde. Bei einer vollständigen Bebauung der Gewerbegebiete entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans (als Maximalfall Entwicklung eines Büro- und Verwaltungsstandortes in beiden Gewerbegebieten) wird eine Zunahme um 2-3 zusätzliche Fahrzeuge pro Minute in der Spitzenstunde prognostiziert.

Die bestehenden Verkehrsanlagen in den betroffenen Straßenabschnitten sind leistungsfähig und weisen noch Kapazitätsreserven auf. Unter Berücksichtigung des geringen zusätzlichen Verkehrs bleibt für die Nutzer bzw. Verkehrsteilnehmer die Verkehrssituation mit Erweiterung des Einkaufszentrums unverändert. Mit vollständiger Entwicklung der Gewerbeeinheiten wird im unmittelbaren Anschlussbereich die Verkehrszunahme spürbar sein, jedoch wird der zusätzliche Einfluss an den übergeordneten Knotenpunkten im weiteren Straßennetz aufgrund der Vorbelastung kaum wahrzunehmen sein. Es wird insgesamt festgestellt, dass für die zukünftige Verkehrsqualität weiterhin der bestehende Verkehr maßgebend sein wird. Unter Berücksichtigung der vorhandenen Kapazität und Dimensionierung der umliegenden und geplanten Verkehrsanlagen sind die verkehrstechnischen Voraussetzungen für eine leistungsfähige Erschließung des Plangebiets gegeben.

#### **2.4.2 Pkw- und Fahrradstellplätze**

Gemäß § 49 ThürBO müssen bei der Errichtung von Anlagen, bei denen ein Zu- und Abgangsverkehr zu erwarten ist, geeignete Stellplätze oder Garagen in zumutbarer Entfernung hergestellt werden. Der Stellplatznachweis ist auf der Ebene der Baugenehmigung zu erbringen. Die Abschätzung des Stellplatzbedarfs erfolgt dann nach der konkreten Art der Nutzungen bzw. Art der Gebäude und des Betriebs.

In der verkehrstechnischen Untersuchung (HOFFMANN-LEICHTER INGENIEURGESELLSCHAFT, Januar 2021) wurde für den erweiterten Thüringenpark ein Stellplatzbedarf an einem „normalen“ Werktag von rund 880 Pkw-Stellplätzen und für den Samstag von rund 1.040 Pkw-Stellplätzen ermittelt. Davon müssen mindestens 3 % barrierefrei gestaltet sein. Das

Erschließungskonzept sieht vor, dass nach den Umbaumaßnahmen 1.321 Pkw-Stellplätze zur Verfügung stehen werden (im Wesentlichen die bereits vorhandenen Stellplätze auf dem Dach des Gebäudes sowie auf der Stellplatzanlage südwestlich des Gebäudes). Darüber hinaus ist eine optionale Erhöhung der Stellplatzanzahl auf einer Erweiterungsfläche möglich, um ausreichend Kapazitäten auch für Tage mit höherem Kundenaufkommen, z.B. an Aktionstagen oder in der Vorweihnachtszeit bereitstellen zu können. Auch wenn die vorhandenen Stellplätze gemäß Verkehrsgutachten zunächst ausreichen, sollen durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan die Flächen für eine mögliche Stellplatzerweiterung vorgehalten werden, damit der Betreiber des Einkaufszentrums auf sich langfristig ändernde Bedarfe flexibel reagieren kann. Die vorhandene Stellplatzanlage und die geplante Erweiterungsfläche werden im vorhabenbezogenen Bebauungsplan als Fläche für Stellplätze festgesetzt.

Des Weiteren sind gemäß § 49 Abs. 5 ThürBO Fahrradstellplätze in ausreichender Zahl und Größe zu schaffen. Der Nachweis muss auf der Ebene des Baugenehmigungsverfahrens erfolgen. In der verkehrstechnischen Untersuchung wird die Herstellung von mindestens 200 Fahrradstellplätzen empfohlen. Gemäß dem Konzept zur Erweiterung des Thüringenparks sind in den Außenanlagen 206 Fahrradstellplätze vorgesehen. Sie sind im Sondergebiet zulässig, ohne dass es hierfür einer Festsetzung im vorhabenbezogenen Bebauungsplan bedarf.

Für die Gewerbegebiete liegt bislang nur für das GE 1 eine konkrete Nutzungsabsicht vor. Für die dort derzeit geplante Tankstelle sind keine zusätzlichen Stellplätze erforderlich. Wenn die durch den Bebauungsplan ermöglichten Büro- und Verwaltungsgebäude realisiert werden sollen, ist anhand der dann vorliegenden konkreten Projektplanung zu ermitteln, wie viele Stellplätze benötigt werden. Im Genehmigungsverfahren sind die erforderlichen Stellplätze im eigenen Baugebiet nachzuweisen.

### **2.4.3 Fußgängererschließung**

#### *Zeichnerische Festsetzungen und textliche Festsetzungen Nr. 4.1 und 4.2*

Auf der Südwestseite der Nordhäuser Straße verläuft – überwiegend außerhalb des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans – ein öffentlicher Geh- und Radweg. An diesen Weg ist der Haupteingang des Thüringenparks an der Kreuzung Nordhäuser Straße / Moskauer Straße angeschlossen. Im Bereich dieses Eingangs reicht das Grundstück des Thüringenparks bis an die Fahrbahn der Nordhäuser Straße. Um die durchgängige Nutzbarkeit des Gehwegs entlang der Nordhäuser Straße und zu den Fußgängerampeln in Richtung Moskauer Straße zu sichern, bereitet der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit der textlichen Festsetzung Nr. 4.1 für die mit „A“ bezeichnete Fläche ein Gehrecht zugunsten der Landeshauptstadt Erfurt zur Nutzung durch die Allgemeinheit vor.

Zwischen der Nordhäuser Straße und der Dubliner Straße verläuft im Bestand ein Fuß- und Radweg, der durch die geplante Erweiterung des Gebäudes des Thüringenparks überplant wird. Als Ersatz ist eine neue Fuß- und Radwegeverbindung zwischen dem geplanten Kreisverkehr und der Nordhäuser Straße vorgesehen. Diese verläuft über die private Verkehrsfläche „B“ und die anschließende private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „C“ mit der Zweckbestimmung „Fußgänger- und Radfahrbereich“. Gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 4.2 sind diese Flächen mit einem Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Landeshauptstadt Erfurt zur Nutzung durch die Allgemeinheit zu belasten, um die bestehende öffentliche Durchwegung weiter zu sichern.

Es ist darauf hinzuweisen, dass mit der Festsetzung im Bebauungsplan die Geh- und Radfahrrechte noch nicht begründet werden, sondern lediglich die öffentlich-rechtliche Grundlage für die Inanspruchnahme der Fläche geschaffen wird. Nachfolgend bedarf es noch der dinglichen Sicherung über eine Grunddienstbarkeit oder Baulast.

Zwischen dem Kreisverkehr und der Lissabonner Straße sind entlang der Dubliner Straße beidseitig Gehwege vorhanden und auch künftig vorgesehen, wobei der nordöstliche Gehweg in seiner Lage verändert wird. Diese Gehwege sind Bestandteil der Straßenverkehrsfläche. Nordwestlich des geplanten Kreisverkehrs sollen sie bis zum Einkaufszentrum fortgesetzt werden und werden dort als private Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Fußgängerbereich“ festgesetzt. Diese Wegeabschnitte haben keine öffentliche Funktion, sondern dienen lediglich der Erschließung des Thüringenparks, weswegen hier keine Gehrechte vorbereitet werden.

#### **2.4.4 Leitungen**

##### *Zeichnerische Festsetzungen und textliche Festsetzung Nr. 4.1*

Unterhalb des Fußwegs auf der Südostseite der Nordhäuser Straße verlaufen diverse übergeordnete Kabelanlagen der Telekom und der Stadtwerke Erfurt (Strom). Um diese zu sichern, sieht der vorhabenbezogene Bebauungsplan für die Fläche A zusätzlich zum Gehrecht auch ein Leitungsrecht zugunsten der Leitungsträger vor.

Im Zuge der Dubliner Straße verlaufen eine Fernwärme- und eine Trinkwasserleitung sowie parallel zur Straße Niederspannungs-Stromleitungen. Diese Leitungen werden durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan nicht gesichert, da sie in den Bereich der neu herzustellenden Dubliner Straße verlegt werden sollen. Im Zuge der Errichtung der neuen Straße ist eine koordinierte Medienplanung in Abstimmung mit den Leitungsträgern zu erstellen. Die notwendigen Sicherheitsabstände der Leitungen untereinander und zu den Bäumen sind auf der Ebene der Ausführungsplanung für die Erschließungsanlagen zu berücksichtigen. Die Breite der im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festzusetzenden Straßenverkehrsfläche reicht aus, um die benötigten Leitungen im Straßenland unterbringen zu können.

#### **2.5 Grünordnerische Festsetzungen**

Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan GIS 727 werden Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet, die über das bisher zulässige Maß hinausgehen. Die Eingriffe und der daraus resultierende Ausgleichsbedarf wurden im Grünordnungsplan (Anlage 2 dieser Begründung) unter Anwendung des Thüringer Bilanzierungsmodells ermittelt.

Vorhandene Bäume, die im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplanes zu fällen sind und nach Baumschutzsatzung Erfurt als schutzwürdig eingestuft werden, sind nach den Regelungen der Baumschutzsatzung auszugleichen. Unter anderem wird bei Umsetzung der Planung die Fällung von ca. 50 Bäumen im Bereich der geplanten Erweiterung des Einkaufszentrums sowie für die Verlegung der Dubliner Straße erforderlich. Die Notwendigkeit weiterer Baumfällungen kann sich im Bereich des Parkplatzes ergeben, wenn Änderungen an den Fahrgassen und Parkständen, zum Beispiel im Zusammenhang mit der möglichen Parkplatzerweiterung erfolgen. Die genaue Zahl hängt von der konkreten Vorhabenplanung ab und kann auf der Ebene des Bebauungsplans noch nicht ermittelt werden. Gleiches gilt für mögliche Baumfällungen im Bereich der Gewerbegebiete, wenn diese bebaut werden sollen.

Die im Bebauungsplan GIK 017 festgesetzte Fassadenbegrünung wird nicht als Festsetzung in den Bebauungsplan GIS 727 übernommen. Eine Fassadenbegrünung wurde beim vorhandenen

Baukörper des Thüringenparks nicht umgesetzt. Die Erweiterung des Einkaufszentrums soll sich in der Gestaltung am Bestand orientieren, weswegen aus gestalterischen Gründen eine Fassadenbegrünung auch nicht für den Neubauteil vorgesehen wird. Ohnehin ist bei hohen Gebäuden, wie im Fall des Einkaufszentrums, eine Begrünung mit Rankpflanzen nur schwierig umsetzbar und mit hohem Pflegeaufwand verbunden. Bei unzureichender Pflege besteht die Gefahr, dass die Fassadenbegrünung das Ortsbild eher beeinträchtigt als aufwertet. Aus den vorgenannten Gründen wird auf die Festsetzung von Fassadenbegrünung verzichtet. Das Grundstück des Thüringenparks ist durch zahlreiche hochwachsende Bäume intensiv eingegrünt, sodass eine zusätzliche Fassadenbegrünung zur Verbesserung des Landschaftsbilds nicht notwendig ist.

Zur Vermeidung und zum Ausgleich von Eingriffen übernimmt der vorhabenbezogene Bebauungsplan folgende Festsetzungen aus dem Grünordnungsplan:

### **2.5.1 Fläche für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

#### *Zeichnerische Festsetzung und textliche Festsetzung Nr. 6.1*

Im Norden des Sondergebiets wird eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft zeichnerisch festgesetzt. Die Fläche entspricht ungefähr dem Flurstück 252, welches im Bebauungsplan GIK 017 als öffentliche Grünfläche festgesetzt wurde, jedoch Teil des Grundstücks des Thüringenparks blieb. Die Fläche ist im Bestand begrünt.

Gemäß textlicher Festsetzung Nr. 6.1 ist sie naturnah zu entwickeln bzw. zu erhalten und soll als Extensivwiese mit einzelnen Bäumen, Sträuchern und Hecken gestaltet werden. Die Fläche hat aufgrund ihrer bereits ausgeprägten Entwicklung einen erhöhten naturschutzfachlichen Wert und ist dementsprechend zu erhalten. Sie schließt an die Grünflächen des Borntalgrabens an, welcher im Sinne des Biotop und Artenschutzes ein Vernetzungselement vom Landschaftsraum der Fahner Höhen in den bebauten Raum darstellt.

### **2.5.2 Flächen mit Bindungen zum Anpflanzen**

#### *Zeichnerische Festsetzung und textliche Festsetzung Nr. 6.2*

Beidseits der Dubliner Straße setzt der Bebauungsplan Flächen mit Bindungen zum Anpflanzen fest, die gärtnerisch als naturnahe Extensivwiese anzulegen und zu unterhalten sind. Innerhalb dieser Flächen vorhandene Baumpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Städtebauliches Ziel ist es, eine begrünte Pufferzone zwischen dem Parkplatz des Thüringenparks und der Dubliner Straße sowie hochwertig begrünte Vorgartenzonen in den Gewerbegebieten entlang der Dubliner Straße zu sichern.

Mit den Pflanzflächen soll durchwurzelbare Bodenfläche innerhalb der ausgewiesenen Gewerbe- und Sondergebietsflächen geschaffen werden. Vegetationsflächen wirken sich durch die Filterung von Staub, der Anreicherung der Luft mit Feuchtigkeit und Sauerstoff positiv auf die Lufthygiene und das Plangebiet aus.

Von der Festsetzung ausgenommen sind Grundstückszuwegungen und -zufahrten in den Gewerbegebieten. Diese sind für die Erschließung der Baugrundstücke notwendig, die bepflanzten Vorgärten müssen hierfür unterbrochen werden. Im Sonstigen Sondergebiet steht die Lage der Grundstückszufahrten fest. Die Fläche zum Anpflanzen ist an den entsprechenden Stellen unterbrochen.



### **2.5.3 Gestaltung nicht überbauter Grundstücksflächen im Sonstigen Sondergebiet**

#### *Textliche Festsetzung Nr. 6.3*

Die mit vorgenannten Flächen mit Bindungen zum Anpflanzen bzw. für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft umfassen 6 % der Flächen im Sondergebiet. Bei der vorgesehenen GRZ von 0,8 können maximal 80 % der Grundstücksfläche durch Hauptanlagen, Nebenanlagen, Stellplätze und Zufahrten überbaut werden. Somit verbleibt ein Anteil von mindestens 14 % weiterer nicht überbauter Flächen, die gärtnerisch gestaltet werden können. Durch § 8 Abs. 1 ThürBO wird bereits bestimmt, dass diese nicht überbauten Flächen zu begrünen oder zu bepflanzen sind. Um eine ökologisch wertvolle Bepflanzung sicherzustellen, regelt die textliche Festsetzung Nr. 6.3, dass die entsprechenden Flächen als Extensivwiese auszugestaltet sind. Dadurch werden naturnahe Grünstrukturen geschaffen.

### **2.5.4 Gehölzgruppen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen in den Gewerbegebieten**

#### *Textliche Festsetzung Nr. 6.4*

In den Gewerbegebieten sind auf den nicht überbaubaren Gehölzgruppen anzulegen. Der in der textlichen Festsetzung Nr. 6.4 geforderte Umfang entspricht einem Gehölzflächenanteil von 30 % der nicht überbaubaren Grundstücksflächen.

Die Kombination der gärtnerischen Gestaltung gemäß textlicher Festsetzung Nr. 6.2 mit der Pflanzung von Gehölzgruppen gemäß textlicher Festsetzung Nr. 6.4 sorgt durch eine naturnahe extensive Wiesenausprägung für eine Qualitätserhöhung der Vegetationsflächen im Plangebiet.

### **2.5.5 Baumpflanzungen in den Gewerbegebieten**

#### *Textliche Festsetzungen Nr. 6.5 und 6.6*

Gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 6.5 ist in den Gewerbegebieten je angefangener 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens ein Baum zu pflanzen. Dies entspricht mindestens 13 Bäumen im Gewerbegebiet GE 1 und mindestens 20 Bäumen im Gewerbegebiet GE 2. Hinzu kommen jeweils die Bäume, die im Bebauungsplan zeichnerisch als zu pflanzen oder zu erhalten festgesetzt sind. Die Zahl der neu zu pflanzenden Bäume reduziert sich, wenn auf dem Grundstück weitere nach Baumschutzsatzung geschützte Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 50 cm vorhanden sind und erhalten werden.

Sofern in den Gewerbegebieten oberirdische Stellplatzanlagen realisiert werden, sind auf diesen zusätzliche Baumpflanzungen gemäß textlicher Festsetzung Nr. 6.6 erforderlich. Je 4 Stellplätze ist ein Laubbaum zu pflanzen.

Die Maßnahmen dienen in Verbindung mit den textlichen Festsetzungen Nr. 6.2 und 6.4 der Erhöhung des Vegetationsanteils im Plangebiet. Darüber hinaus bieten die zu pflanzenden Bäume Lebensräume für Brutvögel bzw. Fledermäuse. Neben der Bedeutung für die Biotopentwicklung und das Landschaftsbild wirken sich die Baumpflanzungen positiv auf den Wasserhaushalt und das Lokalklima aus. Die Verpflichtung, Stellplatzanlagen zu begrünen ist darüber hinaus aus den im nachfolgenden Kapitel ausführlich erläuterten Gründen erforderlich.

## **2.5.6 Baumpflanzungen im Sonstigen Sondergebiet**

### *Textliche Festsetzung Nr. 6.7*

Aus den gleichen Gründen wie in den Gewerbegebieten sind auch im Sonstigen Sondergebiet Bäume anzupflanzen und zu erhalten. Insgesamt sind gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 6.7 im Sonstigen Sondergebiet 380 Bäume anzupflanzen bzw. zu erhalten – zusätzlich zu den zeichnerisch festgesetzten Bäumen.

Des Weiteren wird festgesetzt, dass Stellplatzanlagen durch Baumpflanzungen zu gliedern sind. Dies ist erforderlich, um eine Integration der Stellplatzflächen in ein insgesamt durchgrüntes Ortsbild sicherzustellen und den bereits vorhandenen Charakter der Flächen aufrechtzuerhalten. Die Stellplatzflächen werden durch die Baumpflanzungen gegliedert und der monotone Eindruck eines großen ungegliederten Parkplatzes vermieden. Schließlich verbessert die Festsetzung das Lokalklima, da sich große Stellplatzflächen ohne Schatten durch Bäume im Sommer besonders stark aufheizen würden.

Auf eine Festsetzung, wonach nach einer bestimmten Anzahl von Stellplätzen immer ein Baum zu pflanzen ist, wird verzichtet. Vielmehr ermöglicht es die Festsetzung, die zu pflanzenden Bäume auch zu Baumgruppen zusammenzufassen und einen Teil der insgesamt 380 Bäume in den Randbereichen des Grundstücks anzupflanzen. Ein großer Teil der Bäume ist aber zwischen den Stellplätzen anzuordnen, um der Forderung der Festsetzung zu entsprechen, dass die Stellplatzanlage durch Baumpflanzungen „zu gliedern“ ist.

## **2.5.7 Straßenbegleitende Baumpflanzungen und Bindungen zum Erhalt von Bäumen**

### *Zeichnerische Festsetzungen und textliche Festsetzung Nr. 6.8*

Entlang der Dubliner Straße ist zwischen Lissaboner Straße und der Einfahrt zum Thüringenpark beidseitig eine zweireihige Allee aus Kaiserlinden vorhanden. Die Alleebäume werden zeichnerisch als zu erhaltende Einzelbäume festgesetzt. Hiervon ausgenommen sind einzelne Bäume im Bereich der geplanten Zufahrten zum Kreisverkehr, deren Erhalt im Widerspruch zur Erschließungskonzeption stehen würde. Ebenfalls nicht erhalten werden können die Alleebäume entlang des Abschnitts der Dubliner Straße, der zurückgebaut werden soll. Im Gegenzug sind entlang des neuen Straßenabschnitts neue Alleebäume anzupflanzen. Darüber hinaus sind Lücken in der Allee durch Neupflanzungen zu ergänzen und entlang des Gewerbegebiets GE 1 ist eine dritte Baumreihe anzupflanzen. Als Alleebäume sind entsprechend des vorhandenen Baumbestandes Kaiserlinden (*Tilia europaea* 'Pallida') als Hochstamm zu pflanzen.

## **2.5.8 Dachbegrünung**

### *Textliche Festsetzung Nr. 6.9*

Im Sonstigen Sondergebiet und in den Gewerbegebieten sind die Dachflächen von Gebäuden extensiv in Form von Gras-Krautbegrünungen zu begrünen. Die Dicke der Vegetationsschicht hat bei Grasflächen mindestens 10 cm zu betragen. Tankstellendächer werden aus Brandschutzgründen aus dieser Festsetzung ausgenommen.

Die Begrünung der Dachlandschaft soll einen Beitrag für den nachhaltigen ökologischen Städtebau leisten. Durch Dachbegrünung kann Regenwasser zurückgehalten werden und verzögert verdunsten. Deswegen tragen die Flächen zur Verbesserung des Mikroklimas und zur Abflussreduzierung bei Starkregenereignissen bei.

Die Verpflichtung zur Begrünung gilt nicht für Vordächer, die in der Regel statisch nicht für eine Dachbegrünung ausgelegt sind und bei denen aufgrund ihrer untergeordneten Fläche eine Begrünung nur einen geringen ökologischen Wert hätte. Sie gilt des Weiteren nicht für

technische Einrichtungen, Beleuchtungsflächen, Terrassen und Treppenaufgänge, da derartige Anlagen für die Funktionsfähigkeit des Gebäudes erforderlich sein können und ihre Begrünung technisch in der Regel nicht möglich ist. Der Anteil derartiger Einrichtungen darf in den Gewerbegebieten maximal 30 % der Dachflächen betragen, damit ein möglichst hoher Anteil an Dachbegrünung verbleibt und die Festsetzung nicht ins Leere läuft. Im Sondergebiet sind zudem Stellplätze auf dem Dach des Einkaufszentrums vorhanden und auch zukünftig vorgesehen. Auch diese werden daher von der Festsetzung der Dachbegrünung ausgenommen. Dadurch reduziert sich die für Dachbegrünung zur Verfügung stehende Fläche; der Anteil der nicht begrüneten Flächen darf hier bis zu 80 % der Dachfläche betragen.

### **2.5.9 Begrünung von Flächen innerhalb der Dubliner Straße**

#### *Textliche Festsetzung Nr. 6.10*

Innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsfläche der Dubliner Straße zwischen Lissabonner Straße und Sonstigem Sondergebiet sind Flächen mit einer Größe von mindestens 1.000 m<sup>2</sup> zu begrünen. Nach der Erschließungsplanung verbleiben zwischen den einzelnen Fahrbahnen bzw. zwischen Fahrbahnen und Gehweg unversiegelte Flächen. Diese werden nicht als Grünflächen, sondern im Sinne von Straßenbegleitgrün als Bestandteil der öffentlichen Straßenverkehrsfläche festgesetzt, um künftige Anpassungen der Aufteilung des Straßenraums nicht auszuschließen. Durch die Festsetzung soll gewährleistet werden, dass der Straßenraum in diesem Bereich nicht vollflächig versiegelt werden kann. Durch die Integration begrünter Flächen innerhalb der Verkehrsfläche soll durchwurzelbare Bodenfläche geschaffen werden. Die Festsetzung ermöglicht so eine Erhöhung des Vegetationsanteils im Plangebiet, welcher sich neben den positiven Effekten auf den Boden- und Wasserhaushalt, positiv auf die Lufthygiene und das Bioklima im Plangebiet auswirkt. Zusätzlich wird ein insgesamt durchgrüntes Ortsbild sichergestellt. Kleinflächig kommt es im Bereich der vorhandenen Tankstelle zur Entsiegelung von Flächen und zur Rückgewinnung natürlicher Bodenfunktionen. Durch den Erhalt von Grünstrukturen soll dieser Entsiegelung Rechnung getragen werden.

### **2.5.10 Private Grünflächen**

#### *Zeichnerische Festsetzungen und textliche Festsetzung Nr. 6.11*

Die Flurstücke 235 und 236 werden als private Grünflächen festgesetzt. Dies entspricht der bisherigen Festsetzung im Bebauungsplan GIK 017. Auf die Festsetzung einer konkretisierenden Zweckbestimmung wird verzichtet. Demzufolge ist nur eine schlichte gärtnerisch gestaltete Grünanlage möglich. Dies entspricht der derzeitigen Situation und auch der Planungsabsicht. Die Flächen sind allseitig von Straßen umgeben und für die Allgemeinheit nicht zugänglich. Außer Grasflächen und Gehölzgruppen befinden sich in ihnen als einziges Gestaltungselement Fahnen mit Werbung für den Thüringenpark. Die vorhandene Gestaltung wird durch die textliche Festsetzung Nr. 6.11 gesichert, die vorhandenen Bäume sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.

Durch die textliche Festsetzung Nr. 6.9 wird geregelt, dass jeweils bis zu 10 Fahnenmasten als Werbeträger auch zukünftig innerhalb der privaten Grünflächen zulässig sein sollen.

### **2.5.11 Begrünung von Tiefgaragendächern in den Gewerbegebieten**

#### *Textliche Festsetzung Nr. 6.12*

Sofern in den Gewerbegebieten Tiefgaragen oder andere unterirdische bauliche Anlagen errichtet werden, die über die Grundfläche der oberirdischen Gebäude hinausgehen, müssen die Dächer dieser unterirdischen Anlagen begrünt werden. Hiervon ausgenommen sind die Flächen für Erschließungswege oder oberirdischer Nebenanlagen. Die Begrünung muss pro Baugrundstück mindestens 50 % der nicht überbauten Bereiche umfassen. Um eine qualitativ

hochwertige Begrünung zu ermöglichen, wird durch die textliche Festsetzung Nr. 6.12 eine Mindeststärke der durchwurzelbaren Substratschicht von 60 cm gefordert. Sofern Baumpflanzungen auf Tiefgaragendächern vorgesehen sind, muss in diesem Bereich die Substratschicht eine Stärke von mindestens 120 cm aufweisen.

### **2.5.12 Freihaltung von Wurzelbereichen bei Baumneupflanzungen**

#### *Textliche Festsetzung Nr. 6.13*

Bei Neupflanzungen von Bäumen sind die Wurzelbereiche auf einer Fläche von mindestens 12 m<sup>2</sup> bei einer Wurzelraumtiefe von mindestens 1,50 m von Versiegelung frei zu halten und durch geeignete Maßnahmen vor Verdichtung durch Betreten oder Befahren zu schützen. Für die Baumstandorte ist dauerhaft ein Wurzelvolumen von mindestens 18 m<sup>3</sup> zu gewährleisten. Das Verlegen von Ver- und Entsorgungsleitungen sowie Unterflur-Rückhaltungssystemen von Niederschlagswasser unter Pflanzflächen von Bäumen ist unzulässig. Die Maßnahme soll dem Schutz des Wurzelraumes von Baumpflanzungen dienen und den dauerhaften Erhalt von Bäumen gewährleisten.

Durch die Festsetzung werden keine quadratischen Baumscheibe gefordert, vielmehr ist auch möglich, beispielsweise zwischen Stellplatzreihen schmälere Pflanzstreifen anzulegen, die durch eine entsprechende Länge einen ausreichenden Raum für die Wurzelbereiche schaffen.

Die Festsetzung gilt nur für die Neupflanzung von Bäumen an neuen Standorten. Im Bereich des vorhandenen Parkplatzes existieren einzelne Baumstandorte, die die geforderten Kriterien nicht erfüllen. Es soll möglich bleiben, bei Abgang der Bäume Nachpflanzungen vorzunehmen, ohne den Parkplatz an diesen Stellen umbauen zu müssen.

### **2.5.13 Verwendung heimischer und standortgerechter Arten bei Gehölzpflanzungen**

#### *Textliche Festsetzungen Nr. 8.1 und 8.2*

Um einen möglichst hohen naturschutzfachlichen Wert bei der Herstellung von Gehölzbeständen im Plangebiet zu erzielen, sind bei Gehölzpflanzungen gemäß den textlichen Festsetzungen Nr. 6.1, 6.4, 6.5, 6.6 und 6.7 die in der Pflanzliste aufgeführten Arten zu verwenden.

### **2.5.14 Externe Ausgleichsmaßnahme**

#### *Textliche Festsetzungen Nr. 6.14 und 7*

Bei vollständiger Bebauung des Plangebiets entsprechend den Bebauungsplanfestsetzungen ergibt sich auch unter Berücksichtigung der vorgenannten Begrünungsmaßnahmen ein Eingriff in Natur und Landschaft. Es ist eine externe Ausgleichsmaßnahme notwendig, um den Biotopwertverlust auszugleichen.

Der Ausgleich soll in Verbindung mit einer vorgezogenen Ausgleichsmaßnahme für den Verlust von Lebensstätten des Neuntötters im Gewerbegebiet GE 2 umgesetzt werden.

Eine geeignete Maßnahmenfläche, die im Besitz des Vorhabenträgers ist, befindet sich im Ortsteil Waltersleben auf den Flurstücken 317/1 und 316/1 der Flur 4. Die Fläche befindet sich ca. 10 km südlich vom Plangebiet und ist derzeit landwirtschaftlich genutzt. Sie ist gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 6.14 als Extensivgrünland trockenwarmer Ausprägung mit standortgerechten Gehölzpflanzungen (Dorngebüsche) zu entwickeln. Mit der Umsetzung dieser Maßnahme werden die Ackerflächen aufgewertet. Somit kann über die Maßnahme nicht nur der artenschutzrechtliche Ausgleich für den Verlust von Lebensstätten des Neuntötters erfolgen, sondern auch der Biotopwertverlust kompensiert werden.

Ein negatives Saldo in Bezug auf den Biotopwert tritt nur ein, wenn alle Baugebiete im Plangebiet bebaut werden – also auch das GE 2, für das derzeit noch keine konkrete Investitionsabsicht besteht. Die Ausgleichsmaßnahme auf den Flurstücken 317/1 und 316/1 wird daher durch die textliche Festsetzung Nr. 7 den Eingriffen im Gewerbegebiet GE 2 zugeordnet und muss im zeitlichen Zusammenhang mit der Bebauung dieses Gebiets durchgeführt werden.

## 2.6 Immissionsschutz

Das Gebot der Konfliktbewältigung erfordert im Bebauungsplan eine Auseinandersetzung mit der zu erwartenden Lärmbelastung der künftigen und der umgebenden Bebauung. Aus diesem Grund wurde eine schalltechnische Untersuchung zu den Maßgeblichen Emissionsquellen vorgenommen (IBAS INGENIEURGESELLSCHAFT, Januar 2021). Hierbei wurden sowohl der zukünftige Verkehrslärm als auch der durch das Vorhaben ausgelöste Gewerbelärm untersucht.

### Gewerbelärm

Das Gutachten weist nach, dass die von der geplanten Nutzung ausgehenden Geräusche an den umliegenden Immissionsorten jeweils zulässige Geräuschbeiträge liefern, die in Summe mit der – teils nur planungsrechtlich zulässigen, aber real (noch) nicht bestehenden – gewerblichen Geräuschvorbelastung die heranzuziehenden Orientierungswerte der DIN 18005 tags und nachts einhalten. Die Berechnungsergebnisse zeigen weiter, dass an den am Grenzweg und an der Bodenfeldallee gelegenen Immissionsorten IO 6 bis IO 8 sogar die Orientierungswerte für reine Wohngebiete tags/nachts nicht überschritten werden.

Der Nachweis, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm an den Immissionsorten im Umfeld – auch unter Berücksichtigung der Vorbelastung – eingehalten werden, ist auf der Ebene der Baugenehmigung anhand der konkreten Projektplanung zu führen. Das schalltechnische Gutachten zum Bebauungsplan zeigt, dass dieser Nachweis für die geplanten Nutzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans GIS 727 erbracht werden kann. Es ist sichergestellt, dass sich durch das Planvorhaben an den für die sonstigen Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans GIK 017 zur Verfügung stehenden Immissionskontingenten nichts ändert.

### Verkehrslärm

#### *Textliche Festsetzung Nr. 5.1*

Die Verkehrslärberechnungen führen zu dem Ergebnis, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 an den vorhandenen Immissionsorten im Umfeld bereits im Bestand bzw. Prognose-Nullfall zum Teil deutlich überschritten werden. Einzig an den Immissionsorten im umliegenden Gewerbegebiet und im weiter entfernten Ortsteil Marbach ist die Einhaltung des jeweiligen Orientierungswertes festzustellen. Mit dem planinduzierten Zusatzverkehr sind keine relevanten Erhöhungen der Beurteilungspegel für den Verkehrslärm verbunden.

Die Baugebiete im Geltungsbereich sind durch den Verkehrslärm der umliegenden Straßen, insbesondere der Hannoverschen Straße und der Nordhäuser Straße belastet. Sowohl im Sondergebiet als auch in den Gewerbegebieten sind Büroräume als schutzbedürftige Räume zulässig. Wohnungen oder Beherbergungsstätten sind im gesamten Plangebiet nicht zulässig, sodass nur der Tagzeitraum zu betrachten ist.

Die Berechnungen kommen zum Ergebnis, dass im Sondergebiet an den Fassaden des Einkaufszentrums Beurteilungspegel von bis zu 59 dB(A) auftreten. Der für die Tagzeit heranzuziehende Orientierungswert der DIN 18005 von 65 dB(A) wird an allen Fassaden eingehalten. In den Gewerbegebieten wurden hingegen tags Beurteilungspegel von 62 bis

69 dB(A) berechnet. Insbesondere in den nahe den Straßen liegenden Randbereichen der Gewerbegebiete wird somit der Orientierungswert der DIN 18005 von 65 dB(A) teilweise überschritten. Für die Gewerbegebiete ist aufgrund der Überschreitung der Orientierungswerte die Festsetzung von Schallschutzmaßnahmen zu prüfen. Dabei haben aktive Maßnahmen (z.B. Schallschutzwände und -wälle) grundsätzlich Vorrang vor passiven Maßnahmen.

Im vorliegenden Fall treten nur relativ geringe Überschreitungen des Orientierungswertes nach DIN 18005 auf von maximal 4 dB(A) auf. Der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV, der beim Neubau von Straßen heranzuziehen wäre, wird eingehalten. Dieser Wert ist zwar für die Bauleitplanung nicht unmittelbar anzuwenden, kann aber hilfsweise im Rahmen der Abwägung zur Beurteilung, ob die Überschreitungen des Orientierungswertes noch vertretbar sind, herangezogen werden. Aktive Lärmschutzmaßnahmen wären nur unmittelbar entlang der maßgebenden Straßen wirksam und müssten aufgrund der zulässigen Gebäudehöhen voraussichtlich erhebliche Höhen aufweisen. Dies wäre städtebaulich unerwünscht, da die Gewerbegebiete dadurch von den umliegenden Stadtquartieren räumlich abgetrennt würden. Zudem wären die mit sehr hohen Lärmschutzbauwerken verbundenen Kosten erheblich. Angesichts der nur moderaten Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 wird aus diesen Gründen von der Festsetzung aktiver Lärmschutzmaßnahmen abgesehen und stattdessen die Umsetzung passiver Maßnahmen an potentiell schutzbedürftigen Räumen präferiert.

Bei der Durchführung passiver Lärmschutzmaßnahmen ist der Nachweis zum Schutz gegen Außenlärm nach der baurechtlich eingeführten Fassung der DIN 4109, Ausgabe Juli 2017 (DIN 4109:2016-07) in Verbindung mit der Änderung A1, Entwurf von Januar 2017 (E DIN 4109-1/A1:2017-01) zu führen. Die DIN 4109 definiert die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile (einschließlich der Fenster), die maßgeblich die Stärke des von außen in die Räume eindringenden Verkehrslärms bestimmt. Zur Ermittlung der Anforderungen an den Schallschutz der Außenbauteile gemäß DIN 4109 wurde in der schalltechnischen Untersuchung entlang der Baugrenzen der Gewerbegebiete ein maßgebliche Außenlärmpegel  $L_a$  von 74 dB(A) ermittelt. Das erforderliche gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maß  $R'_{w,ges}$  der Außenbauteile ist gemäß der DIN 4109 für Büroräume nach der Formel  $R'_{w,ges} = L_a - 35$  zu ermitteln. Dem entsprechend wird mit der textlichen Festsetzung Nr. 4.1 ein erforderliches gesamtes bewertetes Bau-Schalldämm-Maß  $R'_{w,ges}$  von 39 dB festgesetzt. In Abhängigkeit von der Raumgeometrie muss dieser Wert gemäß den Vorgaben der DIN 4109 noch mit einem Korrekturwert korrigiert werden.

Im Sondergebiet ist eine Festsetzung zur Schalldämmung der Außenbauteile entbehrlich. Bei den dort ermittelten Pegeln ist ein ausreichender Schallschutz bereits bei Erfüllung der Mindestanforderungen der DIN 4109, die in jedem Fall einzuhalten sind, gegeben.

## 2.7 Gestaltungsvorschriften

### 2.7.1 Werbeanlagen

#### *Textliche Festsetzung Nr. 9.1*

Sowohl das Einkaufszentrum als auch die Tankstelle oder potentielle andere Nutzer in den Gewerbegebieten, sollen die Möglichkeit haben, durch Werbung auf sich aufmerksam zu machen. Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht soll jedoch nicht ermöglicht werden. Zudem soll die Anzahl der Werbeanlagen auf dem Grundstück des Einkaufszentrums und an den zur Nordhäuser Straße orientierten Gebäudefassaden begrenzt werden. Durch die Regelungen soll zum einen eine Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes vermieden

werden, zum anderen sind sie aus Gründen der Verkehrssicherheit erforderlich, um die Autofahrer nicht durch übermäßig viel oder besonders auffällige Werbung abzulenken.

Zulässig ist nur Werbung, die den Nutzungen im Sondergebiet bzw. den Gewerbegebieten zugeordnet ist. Fremdwerbung ist aufgrund der textlichen Festsetzungen Nr. 1.1, 1.3 und 1.4 zur zulässigen Art der baulichen Nutzung weder im Sondergebiet noch in den Gewerbegebieten zulässig.

### **2.7.2 Gestaltung der Fassade zur Nordhäuser Straße**

*Zeichnerische Festlegung im Vorhaben- und Erschließungsplan und textliche Festsetzung Nr. 9.2*

Im Vorhaben- und Erschließungsplan, der Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist, wird für den Bereich des Haupteingangs an der Nordhäuser Straße die bestehende Fassadengestaltung dauerhaft gesichert. Das Einkaufszentrum öffnet sich an dieser Stelle durch eine großzügige Eingangsgestaltung mit einem hohen Glasanteil zum benachbarten Wohngebiet und zur Straßenbahnhaltestelle. Diese städtebaulich erwünschte Vernetzung soll gesichert werden.

Durch die textliche Festsetzung Nr. 8.2 werden zudem für die zur Nordhäuser Straße orientierten Fassaden grelle und leuchtende Farben sowie eine sehr dunkle bzw. schwarze Fassadengestaltung ausgeschlossen, um Beeinträchtigungen des Ortsbildes zu vermeiden. Die Festsetzung über die Farbgestaltung greift auf das „Natural Colour System“ NCS zurück. Es handelt sich dabei um eine herstellerunabhängige, systematische Farbanordnung, die die Farben nach dem menschlichen Empfinden bezeichnet. Auf dieser Grundlage ist eindeutig bestimmbar, welche Farben zulässig sind.

### **2.7.3 Dachneigung**

*Textliche Festsetzung Nr. 9.3*

Sowohl für das Einkaufszentrum als auch für die Gebäude in den Gewerbegebieten werden nur Flachdächer bzw. flach geneigte Dächer zugelassen. Die Festsetzung von Flachdächern war bereits Bestandteil des Bebauungsplans GIK 017. Sie stellt sicher, dass eine einheitliche und ruhige Dachlandschaft entsteht. Ausgenommen sind lediglich Lichtkuppeln im Sondergebiet, die der Belichtung des Einkaufszentrums dienen. Die im Bestand vorhandene Lichtkuppel soll erhalten bleiben und durch eine zweite Lichtkuppel ergänzt werden.

### **2.7.4 Einfriedungen**

*Textliche Festsetzung Nr. 9.4*

Aus gestalterischen Gründen sind Einfriedungen im Plangebiet nur als Hecken- oder Strauchpflanzungen zulässig. Zäune oder Mauern sind als Einfriedung im Umfeld unüblich und hätten einen abweisenden Charakter. Gerade das Einkaufszentrum soll sich jedoch von den umliegenden Stadtquartieren nicht abschotten, sondern in die Nachbarschaft einfügen. Da Einfriedungen das Ortsbild prägen, soll mit der Festsetzung diesbezüglich ein einheitliches Erscheinungsbild gesichert werden.

Die Hecken dürfen eine Höhe von 2,0 m nicht überschreiten. Im Bereich von Grundstückszufahrten sollten sie so angepflanzt oder beschnitten werden, dass Sichtbehinderungen für ein- und ausfahrende Fahrzeuge vermieden werden.

### **2.7.5 Eingrünung von Stellplätzen für Müllbehälter**

*Textliche Festsetzung Nr. 9.5*

Durch Standplätze für Müllbehälter kann die gestalterische Qualität der Grundstücksfreiflächen beeinträchtigt werden. Um dies zu vermeiden, sind sie gemäß textlicher Festsetzung Nr. 9.5 durch hochwachsende Gehölze blickdicht einzugrünen. Die Eingrünung kann beispielsweise durch hochwachsende Hecken oder Rankgerüste mit Kletterpflanzen erfolgen. Im Bestand wurden die Lieferhöfe des Einkaufszentrums, in die die Müllanlagen integriert sind, durch Hecken von den Parkplätzen abgeschirmt, wodurch das Ziel der Festsetzung erfüllt wird.

## **2.8 Hinweise zum Planvollzug**

Neben den textlichen und zeichnerischen Festsetzungen werden Hinweise gegeben, die in anderen gesetzlichen Vorschriften oder Verfahren geregelt werden und bei der Genehmigung und Realisierung von Bauvorhaben von Bedeutung sind.

### **Archäologische Bodenfunde**

Der Hinweis zu den bodenarchäologischen Funden ist in der Genehmigungs- und Realisierungsphase zu beachten. Das Plangebiet befindet sich in einem archäologischen Relevanzgebiet. Im Bereich der Stadt Erfurt ist auf Grund langzeitiger Besiedlung bei Erdarbeiten mit archäologischen Funden zu rechnen.

### **Erdaufschlüsse**

Durch die Anzeige von Erdaufschlüssen sowie die Übergabe entsprechender Unterlagen soll sich im Sinne einer allgemeinen Gefahrenabwehr der Kenntnisstand der Thüringer Landesanstalt für Geologie erweitern.

### **Fernwärmesatzung**

Das Plangebiet liegt im Fernwärmesatzungsgebiet. Es besteht Anschluss- und Benutzungszwang.

### **Einsichtnahme von Vorschriften**

Die textliche Festsetzung Nr. 5.1 nimmt Bezug auf die DIN 4109 (Ausgabe Juli 2016 in Verbindung mit dem Entwurf vom Januar 2017). Soweit sich Festsetzungen des Bebauungsplans auf nichtstaatliche Regelungen beziehen (DIN-Normen etc.) sind die Anforderungen des rechtsstaatlichen Publizitätsgebotes zu beachten. Die Öffentlichkeit muss verlässlich und in zumutbarer Weise Kenntnis von der Vorschrift erlangen können. Dem wird entsprochen, indem die Normen bei der Stadt Erfurt zu jedermanns Einsicht bereitgehalten werden. Gleiches gilt für das NCS-Farbsystem, auf das die textliche Festsetzung Nr. 8.2 Bezug nimmt.

### **Artenschutz**

Durch die benannten Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen, die auf den Regelungen des Bundesnaturschutzgesetzes basieren, werden artenschutzrechtlich Verbotstatbestände vermieden.



### 3 Flächenbilanz

Sonstiges Sondergebiet <i>davon überbaubare Grundstücksfläche</i>	82.468 m <sup>2</sup>	34.523 m <sup>2</sup>
Gewerbegebiete <i>GE 1</i> <i>davon überbaubare Grundstücksfläche</i>	17.029 m <sup>2</sup> 6.745 m <sup>2</sup>	4.287 m <sup>2</sup>
<i>GE 2</i> <i>davon überbaubare Grundstücksfläche</i>	10.284 m <sup>2</sup>	6.370 m <sup>2</sup>
Private Grünflächen	3.420 m <sup>2</sup>	
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	10.786 m <sup>2</sup>	
Private Verkehrsflächen	1.555 m <sup>2</sup>	
Private Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Fußgängerbereich“	510 m <sup>2</sup>	
<b>Geltungsbereich gesamt</b> (ohne externe Maßnahmenflächen auf den Flurstücken 316/1 und 317/1)	<b>115.767 m<sup>2</sup></b>	

### 4 Folgekosten für die Gemeinde

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich im Durchführungsvertrag zur Durchführung des Vorhabens, der Erschließungs- und Begrünungsmaßnahmen. Die Planungs- und Erschließungskosten trägt die Vorhabenträgerin. Bereits am 13.12.2019 wurde zwischen der Landeshauptstadt Erfurt und der Grundstückseigentümerin (=Vorhabenträgerin) ein städtebaulicher Vertrag geschlossen, der die Grundstückseigentümerin zur Übernahme der Kosten für die Erarbeitung und Finanzierung des Bebauungsplanes GIS 727 einschließlich dazu erforderlicher Planungen und Gutachten sowie für die Planung und Herstellung der Erschließungsanlagen verpflichtet.

Der Stadt entstehen demnach durch die Realisierung der Planung keine investiven Kosten.

Es entstehen der Stadt Unterhaltungskosten für die veränderten Erschließungsanlagen (Dubliner Straße), die sich jedoch nicht wesentlich von den Unterhaltungskosten für die vorhandenen Erschließungsanlagen unterscheiden. Die Pflege des innerhalb der Dubliner Straße vorgesehenen Straßengrüns wird durch den Vorhabenträger übernommen, der sich dazu im Durchführungsvertrag verpflichtet.

## 5 Anlagen

Anlage 1 Umweltbericht, Entwurf, Stand 03.06.2021

Anlage 2 Grünordnungsplan, Entwurf, Stand 03.06.2021

Anlage 3 Artenschutzfachbeitrag, Stand Juli 2020

Anlage 3 Städtebauliche Verträglichkeitsanalyse für die Umstrukturierung/Erweiterung des Thüringen-Parks in Erfurt, 24.03.2021

Anlage 4 Verkehrsgutachten, 20.01.2021

Anlage 5 Schalltechnische Untersuchung, 21.01.2021