Teil A Planzeichnung, M 1:1000

Planzeichenerklärung

1. Zeichnerische Festsetzungen

Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 BauGB, BauNVO und PlanZV

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- SO — Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO) Zweckbestimmung: Einkaufszentrum
- GE — Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

- 0,6 — Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)
- 2,2 — Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO)
- VI — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 20 Abs. 1 BauNVO)
- Höhe baulicher Anlagen über einem Bezugspunkt als Höchstmaß (§ 18 BauNVO):
- TH — Traufhöhe
- OK — Oberkante Gebäude

Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Verkehrsfläche, Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- öffentliche Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Private Verkehrsfläche
- Private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
- Zweckbestimmung: Fußgängerbereich
- Zweckbestimmung: Fußgänger- und Radfahrbereich
- Ein- und Ausfahrtbereich

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- Private Grünfläche

Anpflanzungen, Bindungen für Bepflanzungen, Schutz und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

- Anpflanzen von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Ist. a BauGB)
- Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Ist. b BauGB)
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen zum Anpflanzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Ist. a BauGB)
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Sonstige Planzeichen

- 187,12 — Höhenbezugspunkt in Meter ü. NHN
- A — Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- St — Umgrenzung von Flächen für Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- 89 — Maßlinie, Maßzahl in Meter

2. Zeichnerische Hinweise und Planzeichen ohne Festsetzungscharakter

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Vorhaben- und Erschließungsplans
- Vorhandene Gebäude
- 815/36 — Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer
- Flurgrenze

Teil B: Textliche Festsetzungen

Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 bis 3 BauGB

Nr.	Festsetzung	Ermächtigung
0	**Geltungsbereich**	**§ 9 Abs. 7 BauGB**
	Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans umfasst die in der Planzeichnung (Teil A) zeichnerisch umgrenzten Grundstücksflächen sowie darüber hinaus die Flurstücke 316/1 und 317/1, Flur 4 der Gemarkung Walters-leben.	
1	**Art der baulichen Nutzung**	**§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**
1.1	Im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans wird ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einkaufszentrum" festgesetzt. Zulässig ist ein Einkaufszentrum mit einer Verkaufsfläche (VKF) von mindestens 27.000 m² und höchstens 28.000 m² und dem nachfolgend genannten Warensortiment:	§ 11 Abs. 2 BauNVO
	a) Nahversorgungsrelevante Sortimente: - Nahrungs- und Genussmittel; - Getränke — VKF max. 6.400 m² - Drogeniewaren — VKF max. 850 m² - Apothekerwaren — VKF max. 200 m² - Schnittblumen — VKF max. 200 m² - Zeitungen/Zeitschriften — VKF max. 100 m²	
	b) Zentrenrelevante Sortimente: - Parfümerie- und Kosmetikartikel — VKF max. 400 m² - Bekleidung — VKF max. 13.000 m² - Schuhe; Lederwaren/Taschen/Koffer; - Regenschirme — VKF max. 1.700 m² - Spielwaren — VKF max. 800 m² - Bastel- und Künstlerartikel — VKF max. 200 m² - Sportartikel-Alleingeräte; Sportbekleidung; Sportschuhe — VKF max. 1.300 m² - Fahrräder und technisches Zubehör — VKF max. 500 m² - Computer und Zubehör; Elektronikgeräte; Elektronik und Multimedia; Fotoapparate; Digitalkameras und Zubehör — VKF max. 3.600 m² - Medizinische und orthopädische Artikel — VKF max. 50 m² - Augenoptik — VKF max. 300 m² - Hörgeräte — VKF max. 100 m² - Bücher — VKF max. 700 m² - Campingartikel — VKF max. 100 m² - Jagdartikel, Waffen und Zubehör — VKF max. 100 m² - Papier, Büroartikel, Schreibwaren — VKF max. 100 m² - Uhren/Schmuck — VKF max. 300 m² - Glas/Porzellan/Keramik; Haushaltswaren; Kunstgewerbe, Bilder, Bilderrahmen — VKF max. 1.100 m² - Heimtextilien; Dekostoffe; Haus- und Tischwäsche — VKF max. 300 m²	
	c) Nicht zentrenrelevante Sortimente: - Zoologische Artikel, Heimtierfutter, Hygieneartikel für Heim- und Kleintiere, lebende Tiere — VKF max. 2.000 m² - sonstige Sortimente mit einer Verkaufsfläche von jeweils maximal 800 m²: o Bauelemente, Baustoffe, Baumarktspezifisches Sortiment o Bettwaren / Matratzen o Büromaschinen, Elektrogroßgeräte o Erotikartikel o Gartenartikel / -geräte o Kajaks, Boote und Zubehör o Kamine / Kachelöfen / Heizungen o Kfz-, Caravan- und Motorradzubehör, Motorradbekleidung o Kfz- und Motorradhandel o Kinderwagen o Lampen und Leuchten, Leuchtmittel o Möbel o Pflanzen / Samen o Rollläden / Markisen o Reitartikel (ohne Bekleidung und Schuhe) o Teppiche (Einzel- und Rollware), Bodenbeläge	
	Zulässig sind auch in das Einkaufszentrum integrierte Schank- und Speisewirtschaften, Bankfilialen, Fotostudios, Friseursalons, Kosmetik- und Nagelstudios, Sonnenstudios, Reisebüros, Schuhmacher und Schlüsseldienste sowie Einrichtungen zur Kinderbetreuung.	
1.2	Unter der aufschiebenden Bedingung einer Änderung des Durchführungsvertrages oder des Abschlusses eines neuen Durchführungsvertrages sind im Sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einkaufszentrum" auch ein Einkaufszentrum mit einer Verkaufsfläche von weniger als 27.000 m² mit dem in der textlichen Festsetzung Nr. 1.1 benannten Warensortiment sowie Büro- und Verwaltungsnutzungen, selbstständige Lagernutzungen sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig. Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.	§ 9 Abs. 2 BauGB, § 11 Abs. 2 BauNVO
1.3	Im Gewerbegebiet GE 1 sind nur Büro- und Verwaltungsgebäude sowie Tankstellen zulässig. Ausnahmsweise können Anlagen für sportliche, kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke zugelassen werden.	§ 1 Abs. 5 und 6 BauNVO
1.4	Im Gewerbegebiet GE 2 sind nur Büro- und Verwaltungsgebäude zulässig. Ausnahmsweise können Anlagen für sportliche, kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke zugelassen werden.	§ 1 Abs. 5 und 6 BauNVO
2	**Maß der baulichen Nutzung**	**§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**
2.1	In den Gewerbegebieten kann die zulässige Geschossfläche um die Flächen notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, erhöht werden.	§ 21a Abs. 5 BauNVO
2.2	In den Gewerbegebieten sind Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und ihrer Umfassungswände bei der Ermittlung der Geschossfläche voll anzurechnen.	§ 20 Abs. 3 BauNVO
2.3	Die festgesetzten Oberkanten im Sonstigen Sondergebiet beziehen sich auf den in der Planzeichnung definierten Höhenbezugspunkt von 187,12 m über NHN. Die festgesetzten Traufhöhen in den Gewerbegebieten beziehen sich auf den in der Planzeichnung definierten Höhenbezugspunkt von 191,35 m über NHN.	§ 18 Abs. 1 BauNVO
2.4	Im Sonstigen Sondergebiet können oberhalb der festgesetzten Oberkante von 13,0 m ausnahmsweise einzelne Dachaufbauten wie Lichtkuppeln, Treppenhäuser, Aufzugsanlagen, Solaranlagen, Schornsteine und Lüftungsanlagen bis zu einer Höhe von 18,0 m und Werbeanlagen bis zu einer Höhe von 20,0 m zugelassen werden.	§ 16 Abs. 2 und 6 BauNVO
3	**Nebenanlagen**	**§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB**
3.1	Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Gebäude als Nebenanlagen unzulässig.	§ 23 Abs. 5 Satz 1 BauNVO
4	**Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**	**§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB**
4.1	Die Fläche A ist mit einem Gehrecht zugunsten der Landeshauptstadt Erfurt zur Nutzung durch die Allgemeinheit sowie mit Leitungsrechten zugunsten der Leitungsträger zu belasten.	
4.2	Die private Verkehrsfläche B und die private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung C sind mit einem Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Landeshauptstadt Erfurt zur Nutzung durch die Allgemeinheit zu belasten.	
5	**Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**	**§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB**
5.1	Bei der Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von Gebäuden in den Gewerbegebieten GE 1 und GE 2 müssen zum Schutz vor Verkehrslärm die nach außen abschließenden Bauteile von Büroräumen und ähnlichen Räumen ein gesamtes bewertetes Bau-Schalldämm-Maß $R'_{w,ges}$ gemäß DIN 4109-1:2016-07 (inklusive Änderung A1, Entwurf vom Januar 2017) in Verbindung mit DIN 4109-2:2016-07 von 39 dB aufweisen. Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der vom Raum aus gesehenen gesamten Außenfläche eines Raumes S_S zur Grundfläche des Raumes S_G mit dem Korrekturwert K_{AL} zu korrigieren.	

6	**Grünordnerische Festsetzungen**	**§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 BauGB**
6.1	Im Sonstigen Sondergebiet ist die zeichnerisch festgesetzte Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft naturnah zu entwickeln bzw. zu erhalten. Dabei ist die Fläche als Extensivwiese mit einzelnen Solitärbäumen und -sträuchern sowie Hecken auszugestalten. Bäume und Sträucher dürfen 15 % der Fläche nicht unterschreiten und 25 % nicht überschreiten. Die Fläche ist anhand des Kronenradius zu bestimmen. Es sind die Arten der Pflanzlisten 1 und 2 (Nummern 8.1 und 8.2) zu verwenden.	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
6.2	Die in der Planzeichnung festgesetzten Flächen mit Bindungen zum Anpflanzen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Dabei sind die Flächen naturnah als Extensivwiese auszugestalten; vorhandene Baumpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Dies gilt nicht für Grundstückszufahrten und -zufahrten in den Gewerbegebieten.	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
6.3	Im sonstigen Sondergebiet sind die nicht überbauten Grundstücksflächen gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Dabei sind die Flächen naturnah als Extensivwiese auszugestalten.	
6.4	In den Gewerbegebieten sind auf den nicht überbauten Grundstücksflächen Gehölzgruppen herzustellen. Pro 500 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche sind 150 m² Gehölzgruppen anzulegen, wobei einzelne Gehölzgruppen eine Größe von mindestens 100 m² aufweisen müssen. Pro 100 m² Gehölzgruppe sind 70 Sträucher der Pflanzliste 2 (Nummer 8.2) mit der Pflanzqualität „verpflanzte Sträucher, 4 Triebe, Höhe 60 cm" zu verwenden.	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
6.5	In den Gewerbegebieten ist je angefangener 500 m² Grundstücksfläche jeweils ein Baum als Hochstamm mit einem Stammumfang (StU) von mindestens 18-20 cm, gemessen in einer Höhe von 1,0 m, zu pflanzen. Dabei sind die zeichnerisch festgesetzten Bäume mit Bindungen für die Erhaltung bzw. zum Anpflanzen nicht mitzurechnen. Sonstige vorhandene Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 50 cm, gemessen in einer Höhe von 1,0 m, sind bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume anzurechnen. Es sind Arten der Pflanzliste 1 (Nr. 8.1) zu verwenden.	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
6.6	In den Gewerbegebieten sind oberirdische Stellplatzanlagen mit Bäumen zu begrünen und zu gliedern. Je 4 Stellplätze ist mindestens ein Baum als Hochstamm mit einem Stammumfang (StU) von mindestens 18-20 cm, gemessen in einer Höhe von 1,0 m, zu pflanzen. Es sind Arten der Pflanzliste 1 (Nr. 8.1) zu verwenden.	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
6.7	Im Sonstigen Sondergebiet sind oberirdische Stellplatzanlagen mit Bäumen zu begrünen und zu gliedern. Insgesamt sind im Sonstigen Sondergebiet 380 Bäume zu pflanzen und zu erhalten. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind die vorhandenen und zeichnerisch festgesetzten Bäume einzurechnen. Zu pflanzen sind Bäume als Hochstamm mit einem Stammumfang (StU) von mindestens 18-20 cm, gemessen in einer Höhe von 1,0 m, mit Arten der Pflanzliste 1 (Nr. 8.1).	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
6.8	An den zeichnerisch mit der Signatur „Anpflanzen von Bäumen" festgesetzten Stellen ist jeweils ein hochstämmiger Baum der Baumart Kaiserlinde (Tilia europaea 'Pallida') mit einem Stammumfang (StU) von mindestens 20-25 cm, gemessen in einer Höhe von 1,0 m, zu pflanzen.	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
6.9	Im Sonstigen Sondergebiet und in den Gewerbegebieten sind die Dachflächen von Gebäuden extensiv in Form von Gras-Kraut begrünungen zu begrünen. Die Dicke der Vegetationsschicht hat bei Grasflächen mindestens 10 cm zu betragen. Die Verpflichtung zur Begrünung gilt nicht für technische Einrichtungen, Beleuchtungsflächen, Terrassen, Treppenaufgänge und Stellplätze. Der Anteil dieser Einrichtungen darf im sonstigen Sondergebiet maximal 80 % und in den Gewerbegebieten maximal 30 % der Dachflächen pro Gebäude betragen. Die Verpflichtung zur Begrünung gilt darüber hinaus nicht für Vordächer, Dächer von Nebenanlagen und Dächer von Tankstellen.	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
6.10	Innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsfläche der Dubliner Straße zwischen Lissabonner Straße und Sonstigem Sondergebiet sind Flächen mit einer Größe von mindestens 1.000 m² dauerhaft in der Ausprägung als Staudenfluren zu begrünen.	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
6.11	Die privaten Grünflächen sind gärtnerisch als Rasenflächen mit Baumgruppen anzulegen und zu unterhalten. Die vorhandenen Bäume sind zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
6.12	Nicht überbaute Bereiche auf Tiefgaragen und andere bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche sind mit Ausnahme der Flächen für Einschließungswege und Nebenanlagen zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Die Begrünung muss pro Baugrundstück mindestens 50 % der nicht überbauten Bereiche umfassen. Die durchwurzelbare Substratschicht bei Tiefgaragendächern muss mind. 60 cm und im Bereich von Großbaumpflanzungen mindestens 120 cm betragen.	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
6.13	Bei Neupflanzungen von Bäumen sind die Wurzelbereiche auf einer Fläche von mindestens 12 m² 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 neue Baumstandorte ist dauerhaft ein Wurzelvolumen von mindestens 18 m³ zu gewährleisten. Das Verlegen von Ver- und Entsorgungsleitungen sowie Unterflur-Rückhaltungssystemen von Niederschlagswasser unter Pflanzflächen von Bäumen ist unzulässig.	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
6.14	Auf den Flurstücken 316/1 und 317/1, Flur 4 der Gemarkung Walterslehen sind Extensivgrünländer trockenwarmer Ausprägung mit maximal 2-maliger Mahd pro Jahr in einem Umfang von 13.260 m² zu entwickeln und standortgerechte Gehölzpflanzungen im Umfang von 4.000 m² anzulegen. Die Gehölzpflanzungen sind in Reihen mit einer maximalen Breite von 10 m, einer Länge von 130 m und in einem Reihenabstand zueinander von 50 m auszugestalten. Die Gehölzreihen haben zu einem Drittel folgende Arten nachzuweisen: Prunus spinosa, Crataegus laevigata), Rosa canina, Rubus sect. Rubus, in folgender Pflanzqualität: verpflanzte Sträucher, 4 Triebe, Höhe 60-100 cm.	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
7	**Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen**	**§ 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB**
	Die auf den Flurstücken 316/1 und 317/1, Flur 4 der Gemarkung Walterslehen festgesetzten Maßnahmen gemäß textlicher Festsetzung Nr. 6.14 dienen dem Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft auf dem Grundstück des Gewerbegebiets GE 2.	
8	**Pflanzliste**	
8.1	**Pflanzliste 1 – Bäume**	
8.1.1	Großkronige Baumarten: Aesculus hippocastanum (Roß-Kastanie) Gleditsia triacanthos (Amerikanische Gleditschie) Ostrya virginiana (Virginische Hopfenbuche) Quercus frainetto (Ungarische Eiche) Quercus petraea (Trauben-Eiche) Quercus robur (Stiel-Eiche) Tilia platyphyllos (Sommer-Linde) Tilia cordata (Winter-Linde) Ulmus hollandica (Holländische Ulme) Ulmus minor (Feld-Ulme) Ulmus glabra (Berg-Ulme) Ulmus laevis (Flatter-Ulme)	
8.1.2	Kleinkronige Baumarten: (Bevorzugte Verwendung alter, regionaltypischer Sorten bzw. Wildformen): Acer campestre (Feldahorn) Betula pendula (Weiß-Birke) Carpinus betulus (Hainbuche) Pyrus communis (Kultur-Birne) Juglans regia (Walnuß) Sorbus domestica (Speierling) Sorbus aria (Mehlbeere)	
8.2	**Pflanzliste 2 – Sträucher**	
	Cornus mas (Kornelkirsche) Cornus sanguinea (Roter Hartriegel) Corylus avellana (Haselnuss) Crataegus monogyna (Eingriffliger Weißdorn) Crataegus laevigata (Zweigriffliger Weißdorn) Euonymus europaeus (Europ. Pfaffenhütchen) Rhamnus frangula (Faulbaum) Lonicera xylosteum (Heckenkirsche) Rhamnus catharticus (Kreuzdorn) Rhamnus frangula (Faulbaum) Rosa canina (Hunds-Rose) Rosa spec (Verschiedene weitere gebietsheimische Rosen-Arten) Ribes rubrum (Rote Johannisbeere) Sambucus nigra (Schwarzer Holunder) Viburnum opulus (Gewöhnlicher Schneeball)	

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit der ThürBO

Nr.	Festsetzung	Ermächtigung
9	**Gestaltungsfestsetzungen**	**§ 88 Abs. 1 ThürBO**
9.1	Wechselndes oder bewegtes Licht für Werbeanlagen ist unzulässig. Im sonstigen Sondergebiet dürfen an der zur Nordhäuser Straße orientierten Fassade maximal 10 % der Fassadenfläche mit Werbung versehen werden; die Ansichtsfläche je Werbeanlage darf eine Größe von 36,0 m² nicht überschreiten. Zwischen dem Gebäude im sonstigen Sondergebiet und der Nordhäuser Straße sind maximal zwei Werbeaufsteller mit einer maximalen Größe der Ansichtsfläche von 4,0 m² zulässig. Auf den übrigen nicht überbauten Grundstücksflächen im sonstigen Sondergebiet, in den privaten Grünflächen und den privaten Verkehrsflächen sind bis zu 10 Werbeaufsteller mit einer Ansichtsfläche von jeweils bis zu 15,0 m² sowie bis zu 20 Fahnenmasten als Werbeträger zulässig.	§ 88 Abs. 1 Nr. 1 ThürBO
9.2	Bei der Farbgestaltung der zur Nordhäuser Straße orientierten Fassaden im sonstigen Sondergebiet und im Gewerbegebiet GE 1 sind grelle und leuchtende Farben mit einem Buntanteil gemäß dem Natural Color System (NCS) von mehr als 50 % sowie dunkle Farben mit einem Schwarzanteil gemäß NCS von mehr als 75 % unzulässig. Ausgenommen davon sind zulässige Werbeanlagen.	§ 88 Abs. 1 Nr. 1 ThürBO
9.3	Dächer sind nur als Flachdächer oder in flachgeneigter Form mit einer Neigung von maximal 15° zulässig. Dies gilt nicht für Lichtkuppeln im sonstigen Sondergebiet.	§ 88 Abs. 1 Nr. 1 ThürBO
9.4	Einfriedungen sind nur als Hecken- oder Strauchpflanzungen zulässig. Die Höhe der Einfriedungen darf gemessen ab der natürlichen Geländehöhe 2,0 m nicht überschreiten. Als natürliche Geländehöhe gilt die Fläche, die von der Einfriedung überdeckt wird.	§ 88 Abs. 1 Nr. 4 ThürBO
9.5	Im sonstigen Sondergebiet und in den Gewerbegebieten sind Standplätze für Müllbehälter durch hochwachsende Gehölze blickdicht einzugrünen.	§ 88 Abs. 1 Nr. 6 ThürBO

Teil C: Hinweise

1. Archäologische Bodenfunde

Auf Grund der Lage des Bebauungsplangebiets in einem archäologischen Relevanzgebiet ist mit archäologischen Funden zu rechnen. Zufallsfunde sind entsprechend § 16 Thüringer Denkmalschutzgesetz unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Erfurt oder dem Thüringischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie – Bereich Bodendenkmalpflege anzuzeigen.

2. Bodenaufschlüsse

Geplante Erdaufschlüsse und größere Baugruben sind dem Thüringer Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz rechtzeitig anzuzeigen. Schichtenverzeichnisse einschließlich der Ein-dungsdaten und die Lagepläne der Bohrungen sind dem Geologischen Landesarchiv zu übergeben.

3. Fernwärmesatzung

Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich der Fernwärmesatzung der Stadt Erfurt vom 07.06.2005 (bekanntgemacht im Amtsblatt vom 08.07.2005).

4. Einsichtnahme von Vorschriften

Die den Festsetzungen zu Grunde liegenden Vorschriften wie DIN-Normen o.ä. sowie das Natural Color System NCS (Farbfächer) können dort eingesehen werden, wo nach der Bekanntmachung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes und der Begründung erfolgt und gemäß § 10 Abs. 3 BauGB der Bebauungsplan mit der Begründung zu jedermanns Einsicht bereitgehalten wird. (derzeit Bauinformationsbüro der Stadtverwaltung Erfurt, 99092 Erfurt, Warsbergstraße 3)

5. Artenschutz

Nach dem derzeitigen Sachstand ist im Zusammenhang mit der Realisierung von Vorhaben vom Erfordernis folgender artenschutzrechtlicher Maßnahmen nach BNatSchG auszugehen:

V_A 1: Zeitliche Beschränkung von Baumfällung und Strauchrodungen sowie sonstiger Baufeldfreimachung im Zeitraum der Winterruhe (vom 1. Oktober bis 28. Februar)

Sofern das genannte Zeitfenster nicht eingehalten werden kann, ist der genannte Gehölz- und Baumbestand vor der Rodung bzw. Fällung sowie sonstige Maßnahmen zur Baufeldfreimachung durch qualifiziertes Fachpersonal erneut zu begutachten.

V_A 2: Abriss und Sanierung von Gebäuden mit Nistst-ten-meidung für brütende Vögel in der Winterruhe (vom 1. Oktober bis 29. Februar)

Sofern das genannte Zeitfenster nicht eingehalten werden kann, ist das Gebäude vor Abriss bzw. Sanierung auf Nistst-tten durch qualifiziertes Fachpersonal erneut zu begutachten.

V_A 3: Ermittlung ganzjährig geschützter Lebensstätten für Höhlen- und Nischenbrüter

Um die Maßnahme A_{CEF} 2 sachgerecht umsetzen zu können, ist vorab der Bedarf an Ersatznistständten für Höhlen- und Nischenbrüter zu ermitteln.

V_A 4: Umweltbaubegleitung bei baulichen Veränderungen, Baum- und Strauchbeseitigung

Zur Wahrung der fachgerechten Umsetzung der Maßnahmen ist eine Umweltbaubegleitung durchzuführen.

A_{CEF} 1: Anlage von linearen Gehölzstrukturen

Zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktion der Neuntötterpopulation im Untersuchungsraum und extern Fortpflanzungshabitate als Ersatzquartiere zu schaffen. Als Nistst-standort für den Neuntöter sollen pro Neuntöterrevier 250 m lange Dornge-büsche im Abstand von 300-400 m zu benachbarten Heckenstrukturen angelegt werden. Der Deckungsgrad der Hecken und Gebüsche hat auf der Maßnahmenfläche 10 bis 15 % zubetragen.

A_{CEF} 2: Anbringen von Nistkästen für Höhlen-/ Nischenbrüter an Bäumen und Gebäuden

Zum Ausgleich für verlorengegangene Niststätten, sind die Nistkästen 1:1 an geeigneten Bäumen und an Gebäuden im Plangebiet anzubringen. Die Nistkästen müssen spätestens im Winterhalbjahr in dem der Verlust der Niststätte stattfindet, aufgehängt werden. Die Ermittlung des Niststättenverlustes erfolgt nach Maßgabe der Maßnahme V_A 3.

Rechtsgrundlagen

1. **Baugesetzbuch (BauGB)**
2. **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO)**
3. **Thüringer Bauordnung (ThürBO)**
4. **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90)**
5. **Thüringer Gemeinde- und Landkreisordnung (Thüringer Kommunalordnung - ThürKO)**

In der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses jeweils gültigen Fassung.

Verfahrensvermerke zum Bebauungsplan GIS727 „Einkaufszentrum Thüringenpark"

1. Der Stadtrat Erfurt hat am 25.09.2019 mit Beschluss Nr. 1124/19 den Einleitungs- und Aufstellungsbeschluss gefasst, den Vorentwurf des Bebauungsplanes und dessen Begründung gebilligt und die Durchführung des frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit beschlossen. Der Beschluss wurde im Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt Nr. 19 vom 18.10.2019 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB, bekannt gemacht im Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt Nr. 19 vom 18.10.2018, lief vom 28.10.2019 bis zum 29.11.2019 durch öffentliche Auslegung des Vorentwurfes und dessen Begründung durchgeführt worden.
3. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 1 Satz 1 BauGB mit Schreiben vom 18.10.2019 zur Äußerung aufgefordert worden.
4. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und dessen Begründung haben gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB in der Zeit vom bis zum öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung sind gemäß § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB im Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt Nr. vom ortsüblich bekannt gemacht worden.
5. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom zur Stellungnahme aufgefordert worden.
6. Der Stadtrat Erfurt hat am mit Beschluss Nr. nach Prüfung der abgegebenen Stellungnahmen die Abwägung beschlossen und den vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 88 Abs. 2 ThürBO und §§ 19, 21 ThürKO als Satzung beschlossen.

Erfurt, den

Oberbürgermeister

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan einschließlich der Textfestsetzung wurde gemäß § 21 Abs. 3 ThürKO der Rechtsaufsichtsbehörde mit Schreiben vom vorgelegt. Die Satzung wurde nicht beanstandet.

Dieser vorhabenbezogene Bebauungsplan wurde vom Stadtrat Erfurt in seiner Sitzung am als Satzung beschlossen.

Ausfertigung

Erfurt, den

Landeshauptstadt Erfurt
A. Bausewein
Oberbürgermeister

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB im Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt Nr. vom ortsüblich bekanntgemacht.
Mit dieser Bekanntmachung wurde der vorhabenbezogene Bebauungsplan

Rechtsverbindlich

Erfurt, den

Oberbürgermeister

Es wird bescheinigt, dass die Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen als Grundlage für die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung mit dem Liegenschaftskataster nach dem Stand vom übereinstimmen.

Erfurt, den

Thüringer Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation
Katasterbereich Erfurt

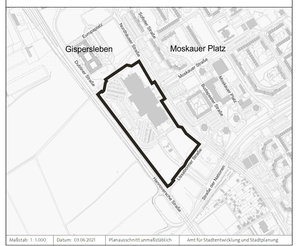
Planverfasser:
BSM mbH
Katharinenstraße 19-20
10711 Berlin

Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung
Warsbergstraße 3
99092 Erfurt

Vorhabenbezogener Bebauungsplan GIS 727
"Einkaufszentrum Thüringenpark"

Entwurf

Erfurt
LANDESHAUPTSTADT THÜRINGEN
Stadtverwaltung



Maßstab: 1:1000	Datum: 03.06.2021	Planausschnitt unmaßstäblich	Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung