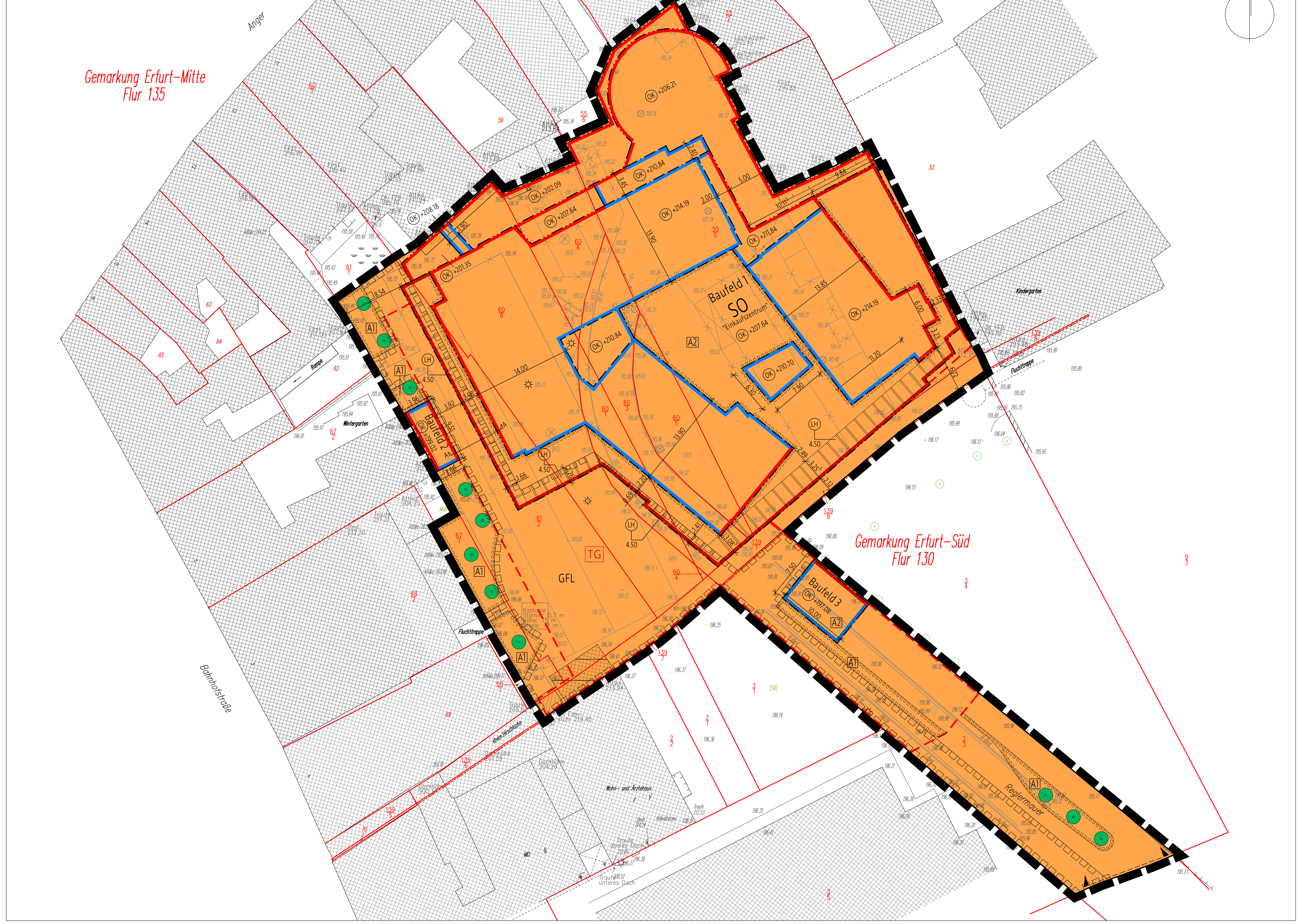
Teil A1: Planzeichnung



Planzeichenerklärung

Planungsrechtliche Festsetzungen nach BauGB, BauNVO und PlanzV

I Zeichnerische Festsetzungen

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

- SO "Einkaufszentrum" – Sonstige Sondergebiete, "Einkaufszentrum" (§ 11 BauNVO)

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

- (OK) +214.19 – Höhe Gebäude als zwingendes Maß in m ü. NHN

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 22 und 23 BauNVO)

- Baulinie
- Baugrenze

Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sowie der Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- Ein- und Ausfahrtbereich

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a) BauGB)
- Anpflanzen von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a) BauGB)
- A1 – Bezeichnung der Anpflanzfläche

Sonstige Planzeichen

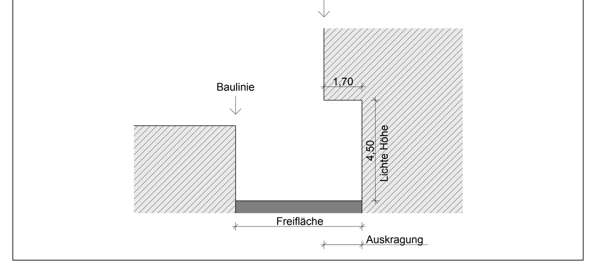
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

  Zweckbestimmung:
- TG – Tiefgarage
- GFL – mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- Auskragung
- (LH) 4.50 – Lichte Höhe als Mindestmaß in Meter
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- 3.00 – Bemaßung in Meter

II Zeichnerische Hinweise und Planzeichen ohne Festsetzungscharakter

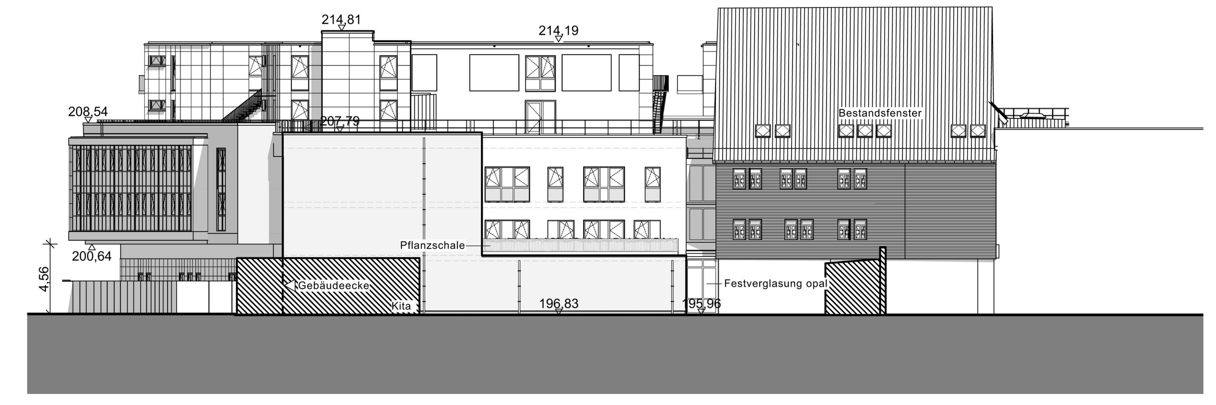
- vorhandene Bebauung
- vorhandene Bäume
- vorhandene Flurstücksgrenzen
- 59 – vorhandene Flurstücksbezeichnung
- vorhandene Gemarkungsgrenzen
- ×195.60 – Höhenlage des Geländes in m ü. NHN
- A–A – Schnitt A-A

Querschnitt: Schnitt A-A

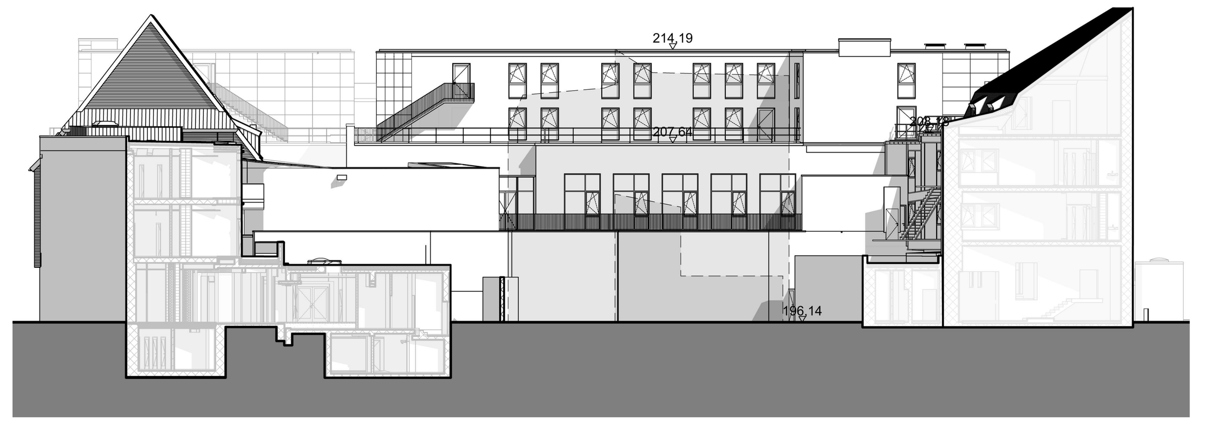


Teil A2: zeichnerische Festsetzungen nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Abs. 1 Nr. 1 ThürBO

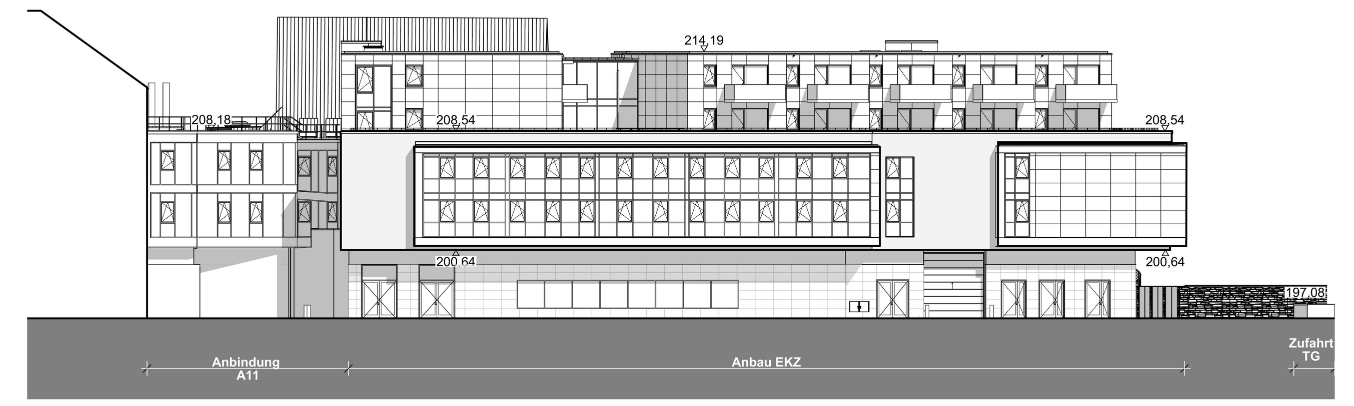
M 1:250



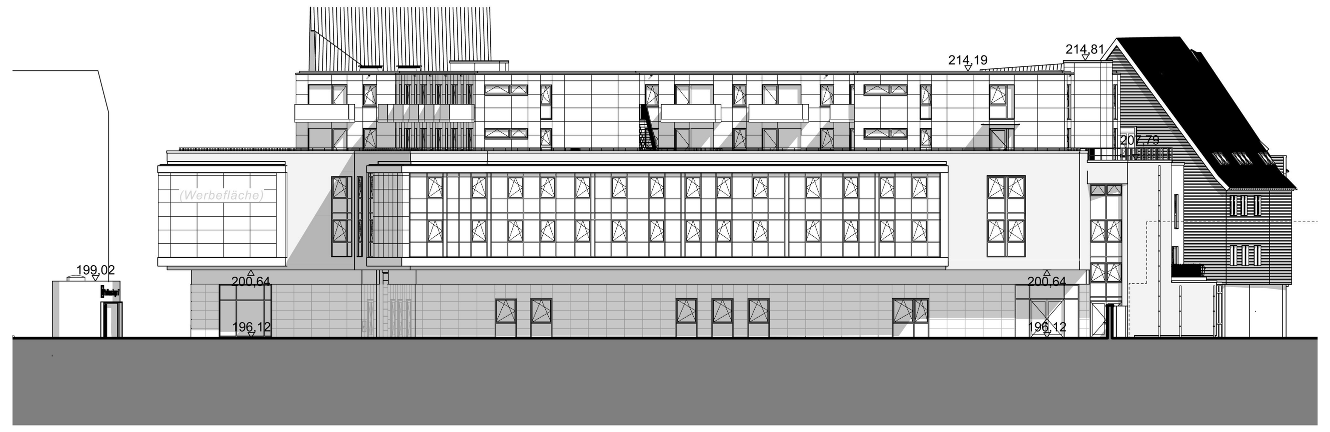
Nordostansicht



Nordwestansicht



Südwestansicht



Südostansicht

Teil B: Textliche Festsetzungen

Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 und 3 BauGB und § 12 Abs. 3a BauGB

Nr.	Festsetzung	Ermächtigung
0.	Im SO-"Einkaufszentrum" sind im Rahmen der getroffenen Festsetzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.	§ 12 Abs. 3a BauGB i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB
1.	**Art der baulichen Nutzung**	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
1.1.	Das Sondergebiet "Einkaufszentrum" dient der Unterbringung von Einzelhandelsbetrieben und dem Wohnen. Das Einkaufszentrum ist nur in Form einer Einkaufsmall mit zentralen Zu- und Ausgängen zulässig. Zulässig sind großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige Einzelhandelsbetriebe mit einer Gesamtverkaufsfläche kleiner als 5000 m² und Wohnungen. Allgemein zulässig sind des Weiteren den oben genannten Nutzungen im Umfang untergeordnete Schank- und Speisewirtschaften, Räume für freie Berufe, sonstige Anlagen für soziale Zwecke und Büros. Im Erdgeschoss sind ausschließlich Einzelhandelsbetriebe und Schank- und Speisewirtschaften zulässig. Ausnahmsweise zulässig sind Anlagen für kirchliche und gesundheitliche Zwecke und Betriebe des Beherbergungsgewerbes.	§ 11 Abs. 3 BauNVO i.V.m. § 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB
2.	**Maß der baulichen Nutzung**	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
2.1.	Im Sondergebiet wird die Größe der zulässigen Grundflächen der baulichen Anlagen als Höchstmaß festgesetzt. Dabei entspricht die Größe der zulässigen Grundfläche als Höchstmaß der Größe der durch Baugrenzen und Baulinien festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche.	§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO
2.2.	Im Sondergebiet darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,95 überschritten werden.	§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO
2.3.	Die Auskragungen sind mit einer lichten Höhe von mindestens 4,5 m festgesetzt. Als unterer Bezugspunkt wird die Höhe 196,12 m ü. NHN festgesetzt.	
2.4.	Die Höhenlage der Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss im Baugebiet SO wird auf 196,14 m ü. NHN festgesetzt.	§ 9 Abs. 3 BauNVO
2.5.	Die zulässigen Oberkanten der Gebäude sind dem Planeintrag zu entnehmen. Die Oberkante des Gebäudes ist der höchste Punkt des Gebäudes.	§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO
2.6.	Die in den zeichnerischen Festsetzungen Teil A1 festgesetzte Oberkante Gebäude kann durch Oberlichter, Treppen- und Aufzugsanlagen um maximal 1,4 m überschritten werden. Im Baufeld 1 darf die in den zeichnerischen Festsetzungen Teil A1 festgesetzte Oberkante Gebäude von 207,64 m ü. NHN entsprechend der zeichnerischen Festsetzung Teil A2 durch Absturzsicherungen bis maximal 208,54 m ü. NHN überschritten werden. Die festgesetzte Oberkante Gebäude kann durch technisch bedingte Aufbauten um maximal 0,40 m und bautechnisch erforderliche stabförmige Antennen- und Blitzschutzanlagen ausnahmsweise überschritten werden.	§ 16 Abs. 6 BauNVO
3.	**Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche**	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
3.1.	Ein Unterschreiten der Baulinie durch Gebäudeteile bis zu einer maximalen Breite von 2,5 m und einer maximalen Tiefe von 0,25 m ist zulässig.	§ 23 Abs. 2 BauNVO
3.2.	Für das Sondergebiet wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. In der abweichenden Bauweise müssen Gebäude dort, wo eine Baulinie mit einer Grundstücksgrenze zusammen fällt ohne Grenzabstand zu dieser errichtet werden. In den übrigen Bereichen ist ein Grenzabstand entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen einzuhalten.	§ 22 Abs. 4 BauNVO
4.	**Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen**	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
4.1.	Hochbauliche Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche unzulässig.	§ 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO
4.2.	Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche im Untergeschoss sowie innerhalb der festgesetzten Fläche für die Tiefgarage zulässig.	§ 12 Abs. 6 BauNVO
4.3.	Oberirdische Stellplätze sowie oberirdische Garagen und Carports sind unzulässig. Ausnahmsweise zulässig sind 4 oberirdische Stellplätze für Pflegedienste.	§ 12 Abs. 6 BauNVO i.V.m. § 12 Abs. 3 BauGB
4.4.	Ein- und Ausfahrten sind nur innerhalb des zeichnerisch festgesetzten Bereiches zulässig.	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
5.	**Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
5.1.	Die Dachbegrünung innerhalb der Anpflanzfläche A 2 im Baufeld 1 ist als intensive Dachbegrünung mit einer Substratdicke von 0,20 m bis 0,60 m herzustellen und dauerhaft zu erhalten, wobei der Mindestaufbau im Bereich der Baumpflanzungen 0,60 m betragen muss. Rasenflächen sind bis zu einem Flächenanteil von 50 % zulässig.	
5.2.	Die Dachbegrünung der nicht nach Punkt 5.1. festgesetzten Dachflächen der Gebäude in den Baufeldern 1, 2 und 3 ist als extensive Dachbegrünung herzustellen und dauerhaft zu erhalten. Die Substratdicke hat 0,05 m bis 0,10 m zu betragen und ist zur Förderung der Artenvielfalt innerhalb der Dachflächen in ihrer Dicke zu variieren.	
5.3.	Für alle neu zu pflanzende Bäume innerhalb der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen A 1 ist dauerhaft ein durchwurzelbarer Raum von mindestens 12,00 m³ bei einer Breite von mindestens 2,00 m zu gewährleisten. Die Wurzelbereiche sind durch geeignete Maßnahmen dauerhaft luft- und wasserdurchlässig zu erhalten.	
6.	**Flächen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten sind**	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
6.1.	Die zeichnerisch festgesetzte Fläche GFL ist mit einem Gehrecht zu Gunsten der Landeshauptstadt Erfurt zur Nutzung durch die Allgemeinheit, einem Fahrrecht zugunsten der Befahrung mit Rettungsfahrzeugen und einem Leitungsrecht zu Gunsten der Leitungsträger zu belasten.	
7.	**Verwendungsverbot bestimmter luftverunreinigender Stoffe**	§ 9 Abs. 1 Nr. 23a BauGB
7.1.	In Feuerungsanlagen, die nach Inkraftsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes neu errichtet oder verändert werden, dürfen keine festen oder flüssigen Brennstoffe verbrannt werden. Die Errichtung und der Betrieb von offenen Kaminen sind unzulässig.	
8.	**Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes**	§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 3 BauGB
8.1.	Die beiden Lüftungsöffnungen in der Tiefgaragendecke sind durch trittsichere, gelochte verzinkte Stahlgitter mit einer Einfügungsdämpfung von 4 dB zu realisieren. Dazu sind ca. 500 m² Deckenabsorber unmittelbar an den Lüftungsöffnungen des Parkdecks und Wandabsorber an der West- und Südaußenwand der Tiefgarage anzubringen. Die Deckenabsorber müssen einen bewerteten Schallabsorptionsgrad von $\alpha_w \geq 0{,}9$ (nicht brennbar) und die Wandabsorber von $\alpha_w \geq 0{,}7$ (nicht brennbar) besitzen.	
8.2.	Die Rampe der Tiefgaragenzufahrt ist vollständig an Decke und Wänden mit Absorbern mit dem bewerteten Schallabsorptionsgrad von $\alpha_w \geq 0{,}7$ (vorzugsweise Heraklith- oder Heradesign-Platten, nicht brennbar) einzuhausen.	
8.3.	Der Gesamt-Schallleistungspegel der Kühltechnik (Tischkühler) im Untergeschoss ist auf maximal $L_{WA,gesamt} \leq 65$ dB(A) zu begrenzen. Der Gesamt-Schallleistungspegel der Zu-/Abluft-öffnungen der Lüftungsanlage an der Südseite des Erdgeschosses ist auf maximal $L_{WA,gesamt} \leq 55$ dB(A) zu begrenzen. Das ist durch Einbau entsprechender Schalldämpfer zu gewährleisten.	
9.	**Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
9.1.	Innerhalb der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen A 1 sind die Flächen gärtnerisch mit niedrigen bis mittelhohen Sträuchern, Stauden, Sommerblumen und Frühjahrsblühern anzulegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Rasenflächen sind nicht zulässig. Innerhalb der Fläche sind 8 kleinkronige Bäume zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Pflanzqualität Bäume: Hochstamm Stammumfang 20-25 cm. <u>Pflanzenliste 1:</u> Acer buergerianum (Dreispitz-Ahorn), Acer platanoides 'Columnare' Typ Ley II (Spitz-Ahorn), Amelanchier ovalis (Felsenbirne), Amelanchier arborea 'Robin Hill' (Felsenbirne), Carpinus betulus 'Frans Fontaine' (Hainbuche), Crataegus lavallei 'Carrierei' (Apfeldorn), Malus Hybriden (Zierapfelformen), Quercus robur 'Fastigiata Koster' (Stiel-Eiche), Sorbus intermedia (Schwedische Mehlbeere), Sorbus torminalis (Elsbeere), Tilia cordata 'Rancho' (Winter-Linde). Die festgesetzten Baumstandorte können bis maximal 3,00 m im Radius verschoben werden.	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
9.2.	Innerhalb der Anpflanzflächen A 2 im Baufeld 1 sind die Dachflächen mit acht kleinkronigen Bäumen oder Großsträuchern, Sträuchern, Gräsern und Stauden zu begrünen. Pflanzqualität kleinkroniger Bäume oder Großsträucher: Hochstamm Stammumfang 12-14 cm, Großstrauch Höhe 150-200 cm <u>Pflanzenliste 2:</u> Acer ginnala (Feuerahorn), Acer platanoides 'Globosum' (Kugelahorn), Amelanchier in Arten (Felsenbirne), Cornus in Arten (Hartriegel), Crataegus lavallei 'Carrierei' (Apfeldorn), Malus spec. (Zierapfelformen), Prunus subhirtella 'Autumnalis' (Winterkirsche), Syringa chinesis (Königsflieder)	
9.3.	Die nicht nach Punkt 9.2. festgesetzten Dachflächen der Gebäude in den Baufeldern 1, 2 und 3 sind dauerhaft mit Gräsern und Stauden zu begrünen.	

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 ThürBO und nach § 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB

Nr.	Festsetzung	Ermächtigung
10.	**Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen**	§ 88 Abs. 1 Nr. 1 ThürBO i.V.m. § 12 Abs. 3 BauGB
10.1.	Abweichend von den Regelungen örtlicher Bauvorschriften nach § 88 Abs.1 Nr.1 ThürBO in anderen Satzungen sind bauliche Anlagen entsprechend der zeichnerisch festgesetzten Ansichten herzustellen. Abweichungen sind im Rahmen der sonstigen Festsetzungen ausnahmsweise zulässig, soweit die gestalterischen Grundzüge nicht verletzt werden.	
10.2.	Im Baufeld 1 sind im Erdgeschoss die Fassaden in Keramik / Feinsteinzeug Mystone Quarzite Platino auszuführen. Im 1. Obergeschoss sowie im Zwischengeschoss sind Putzfassaden in den Farben NCS S 1002-Y, 1502-Y, 2502-Y, 3502-Y, 4502-Y und im Bereich der Anlieferzone in den Ebenen der Fensterfassaden zwei Keramik / Feinsteinzeug – Spiegel auszuführen. Im 2. und 3. Obergeschoss sind die Fassaden aus Keramik / Feinsteinzeug Mystone Moon Anthracite und in Teilflächen als Putzfassade in Anlehnung an den Farbton der Keramik / Feinsteinzeugplatten anzupassen und auszuführen. Fenster und Türen sind in den Farben schwarzgrau RAL 7021 und anthrazitgrau RAL 7016 zulässig. Reflektierende und glänzende Materialien mit der Ausnahme von Glasbrüstungen sind unzulässig.	
10.3.	Die Absturzsicherungen der Loggien und Balkone sind in Glas auszuführen. Die Verschattung können mit innenliegenden textilen Sichtblenden ausgeführt werden.	
10.4.	Innerhalb der Baufelder im SO sind nur Flachdächer zulässig.	
11.	**Anordnung und Gestaltung von Werbeanlagen**	§ 88 Abs. 1 Nr. 1 ThürBO
11.1.	Im Sondergebiet ist als Ausnahme von der geltenden Werbesatzung ein beleuchteter Schriftzug in Einzelbuchstaben und Logo in einer maximalen Höhe von 1,2 m jeweils integriert im südöstlichen Fensterbandbereich wie in den zeichnerischen Festsetzungen Teil A2 dargestellt, allgemein zulässig. Sie müssen direkt an der Fassade ohne Grundplatte errichtet werden. Blinkendes oder laufendes Licht ist unzulässig.	
12.	**Gestaltung unbebauter Flächen der bebauten Grundstücke sowie der Einfriedungen**	§ 88 Abs. 1 Nr. 4 ThürBO i.V.m. § 12 Abs. 3 BauGB
12.1.	Im Sondergebiet ist die Abdeckung der Lüftungsöffnungen im Untergeschoss nur in Form von begehbaren Lochblechen, Gitterrosten mit maximal 12 mm Stegabstand oder geschlitzten Stein- oder Betonplatten zulässig.	
12.2.	Als Einfriedung zur Nordwestgrenze des Flurstücks 3/4 der Flur 130, Gemarkung Erfurt-Süd ist eine Mauer mit einer maximalen Höhe von 2,3 m zulässig.	
13.	**Gestaltung der Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter**	§ 88 Abs. 1 Nr. 4 ThürBO
13.1.	Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.	
14.	**Herstellung von Stellplätzen**	§ 49 Abs. 1 Satz 3 ThürBO i.V.m. § 88 Abs. 1 Nr. 7 ThürBO
14.1.	Im Sondergebiet ist die Herstellung von Stellplätzen und Garagen nur für die notwendige Anzahl im Sinne des § 49 Abs. 1 Satz 1 ThürBO, vermindert um den für Besucher vorzusehenden Anteil, zulässig. Ausgenommen hiervon sind Stellplätze und Garagen für Wohnungen.	

Teil C: Hinweise

(ohne Festsetzungscharakter)

1. Archäologische Bodenfunde / Denkmalpflege

Der Geltungsbereich befindet sich in einem archäologischen Relevanzgebiet innerhalb der romanischen Stadtmauer und innerhalb der denkmalgeschützten baulichen Gesamtanlage „Altstadt Erfurt" und in unmittelbarer Umgebung der Einzeldenkmale Anger 5, 6, 7, 10, 11, 12, 13 und Bahnhofstraße. Es ist davon auszugehen, dass bei Erdarbeiten bau- und bodenarchäologische Siedlungs- oder Grabbefunde zerstört werden. Deshalb müssen Eingriffe in den unterirdischen Bauraum denkmalrechtlich erlaubt werden.

Vorraussetzung für eine Erlaubnis ist eine einvernehmliche Abstimmung des Vorhabensträgers mit dem Thüringischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie über ggf. notwendige archäologische Untersuchungen. Die Kosten solcher vorbereitender und/oder das Vorhaben begleitender Untersuchungen hat der Vorhabensträger bzw. Erlaubnisinhaber im Rahmen des Zumutbaren zu tragen (§§ 13 Abs. 3, 14 Abs. 1 S. 6 Thüringer Denkmalschutzgesetz).

Je nach Vorhabensumfang ist einerseits die mögliche Dauer der Untersuchung bei der Zeitplanung des Vorhabens zu beachten und andererseits können erhebliche Zusatzkosten entstehen, so dass sich eine frühzeitige Kontaktaufnahme mit dem Thüringischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie empfiehlt.

Die Anzeige- und sonstigen Verhaltenspflichten nach § 16 Thüringer Denkmalschutzgesetz gelten ergänzend. Auf das Schatzregal des Freistaates Thüringen im Anwendungsbereich des § 17 Thüringer Denkmalschutzgesetz wird ergänzend hingewiesen.

Erhaltungsvorbehalt:

Treten bei den Untersuchungen Kulturdenkmale/Bodendenkmale zu Tage, an denen ein besonderes öffentliches Interesse besteht, entscheidet die untere Denkmalschutzbehörde der Stadt auf Grundlage der Bewertung der denkmalpflegerischen Bedeutung durch die Denkmalfachbehörde und unter Berücksichtigung des Bauzustandes und der wirtschaftlichen Zumutbarkeit über die Erhaltung.

Rechtsgrundlage:

Thüringer Gesetz zur Pflege und zum Schutz der Kulturdenkmale (Thüringer Denkmalschutzgesetz - ThürDSchG -) in der Fassung vom 14. April 2004 (GVBl. S. 465, 562), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 16. Dezember 2008 (GVBl. S. 574)

2. Auffälliger Bodenaushub, Bodenverunreinigungen

Nordwestlich angrenzend an den Geltungsbereich befinden sich die im Thüringer Altlasteninformationssystem (THALIS) erfassten Objekte Anger 7 bis Anger 12.

Den Grundstücken wurde ein unspezifischer Altlastverdacht zugeordnet, die jeweiligen Nutzungen (Buchdruckerei, Fahrradreparaturwerkstatt, Spediteur, etc.) liegen mehrere Jahrzehnte zurück. Die Gebäude dienen heute überwiegend der Wohn- und Geschäftsnutzung. Größtenteils wurden umfangreiche Rekonstruktionsarbeiten durchgeführt. Ehemalige Nebengebäude im Hinterhof wurden bereits rückgebaut.

Es kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass bei künftigen Aushubmaßnahmen in den ehemaligen Hinterhofbereichen dieser Objekte verunreinigtes Bodenmaterial angetroffen wird, welches nicht uneingeschränkt wiederverwertet werden kann.

Zur Beurteilung, ob und in welchem Umfang im Rahmen der Tiefbaumaßnahmen kontaminiertes Material anfällt, ist vor Beginn der Baumaßnahmen eine repräsentative Beprobung / Schadstoffdeklaration vorzunehmen. Hierbei sind oberflächennahe Bereiche (bis 35 cm) und anschließende Horizonte separat zu beproben.

Der Ergebnisbericht ist der Unteren Bodenschutzbehörde im Umwelt- und Naturschutzamt der Stadt Erfurt zur Festlegung der weiteren Vorgehensweise zu übergeben.

3. Bodenaufschlüsse

Geplante Erdaufschlüsse und größere Baugruben sind der Thüringer Landesanstalt für Umwelt und Geologie rechtzeitig anzuzeigen. Schichtenverzeichnisse einschließlich der Erkundungsdaten und den Lageplänen der Bohrungen sind de dem Geologischen Landesarchiv des Freistaates Thüringen zu übergeben.

4. Fernwärme

Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich der Fernwärmesatzung der Stadt Erfurt vom 20.04.1994, öffentlich bekannt gemacht im Amtsblatt der Stadt Erfurt vom 08.07.1994.

5. Artenschutzmaßnahmen

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

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG, Abs. 1 Nr. 1 bis 3, sind Gehölzfällungen / Rodungen und andere Arbeiten zur Baufeldfreimachung nur außerhalb der Brutzeiten der relevanten Vogelarten durchzuführen. Die Baufeldfreimachung (mit Beseitigung der Vegetation und der Bodenoberfläche darf abweichend von § 39 BNatSchG Abs. 5 Nr. 2 artenschutzrechtlich veranlasst zwingend nur außerhalb der Brutzeiten im Zeitraum 1. August bis 28. Februar jeden Jahres erfolgen.

Die Abrissarbeiten der vorhandenen Gebäude können wegen der vorhandenen Brutplätze von Haussperling und Hausrotschwanz sowie der möglichen temporären Besiedlung durch gebäudebewohnende Fledermäuse erst nach dem 1.10. jeden Jahres beginnen. Ein Beginn im Zeitraum 1.3. bis 30.9. jeden Jahres ist nicht zulässig.

Für die Außenbeleuchtung sind nur NA-Lampen, LED-Leuchten oder gleichwertige Lichtquellen, die den Falleneffekt für Nachtinsekten minimieren, zulässig.

Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß der ergänzenden "Faunistischen Bestandserfassung" vom September 2017 die Schaffung von Ersatzquartieren für Fledermäuse im Umfeld des Vorhabengrundstücks erforderlich ist. Die vorhandenen Fledermauskästen sind umzuhängen und zusätzlich neue Fledermauskästen an einem geeigneten Ort anzubringen.

6. Einsichtnahme von Vorschriften

Die den Festsetzungen zu Grunde liegenden Vorschriften wie DIN-Normen o.ä. 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, d.h. nach derzeitiger Sachlage im Bauinformationsbüro der Stadtverwaltung Erfurt, 99096 Erfurt, Löberstraße 34, Erdgeschoss.

Verfahrensvermerke zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan ALT698 "Einkaufszentrum Anger 7"

1. Der Stadtrat Erfurt hat am 11.05.2017 mit Beschluss Nr. 0386/17, ortsüblich bekannt gemacht im Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt Nr. 10 vom 09.06.2017, den Aufstellungsbeschluss gefasst, den Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und dessen Begründung gebilligt und die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit beschlossen.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB, bekannt gemacht im Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt Nr. 10 vom 09.06.2017, ist vom 19.06.2017 bis zum 21.07.2017 durch öffentliche Auslegung des Vorentwurfes und dessen Begründung durchgeführt worden.
3. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gem. § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 09.06.2017 zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert worden.
4. Der Stadtrat Erfurt hat am 16.11.2017 mit Beschluss Nr. 1514/17 den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Begründung gebilligt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
5. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und dessen Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben gem. § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB in der Zeit vom 04.12.2017 bis zum 12.01.2018 öffentlich ausgelegen.
6. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung, sowie Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sind gem. § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB im Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt Nr. 21 vom 24.11.2017 ortsüblich bekannt gemacht worden.
7. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 04.12.2017 zur Stellungnahme aufgefordert worden.
8. Erneute Beteiligung zu der Änderung des Bebauungsplanentwurfes gem. § 4a Abs. 3 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 07.03.2018.
   Gem. § 4a Abs.3 Satz 4 BauGB werden durch die Änderung des Entwurfes des Bebauungsplanes die Grundzüge der Planung nicht berührt. Daher wird die Einholung der Stellungnahme auf die von der Änderung Betroffenen beschränkt.
9. Erneute Beteiligung zu der Änderung des Bebauungsplanentwurfes gem. § 4a Abs. 3 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 25.08.2021.
   Gem. § 4a Abs.3 Satz 4 BauGB werden durch die Änderung des Entwurfes des Bebauungsplanes die Grundzüge der Planung nicht berührt. Daher wird die Einholung der Stellungnahme auf die von der Änderung Betroffenen beschränkt.
10. 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, 2 ThürKO als Satzung beschlossen.

Erfurt, den

Oberbürgermeister

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

Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhalts dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit dem Willen der Landeshauptstadt Erfurt sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes werden bekundet.

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 bekannt gemacht.
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 09.03.2018 übereinstimmen.

Erfurt, den 09.03.2018

gez.: Wittwer
....
Dipl.-Ing. (FH) Arnt Wittwer, ÖbVI

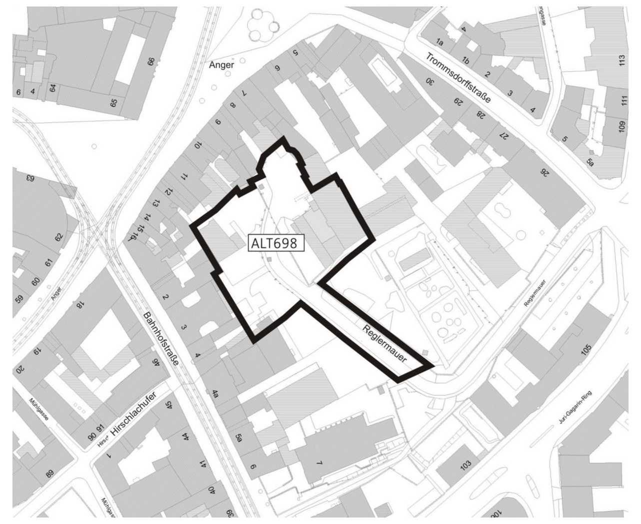
Rechtsgrundlagen

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)**

<u>In der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses jeweils gültigen Fassung.</u>

Vorhabenbezogener Bebauungsplan ALT698 "Einkaufszentrum Anger 7"

Erfurt
LANDESHAUPTSTADT
THÜRINGEN
Stadtverwaltung



Maßstab: 1:250 | Datum: 06.09.2021 | Planausschnitt unmaßstäblich | Nachdruck oder Vervielfältigung verboten