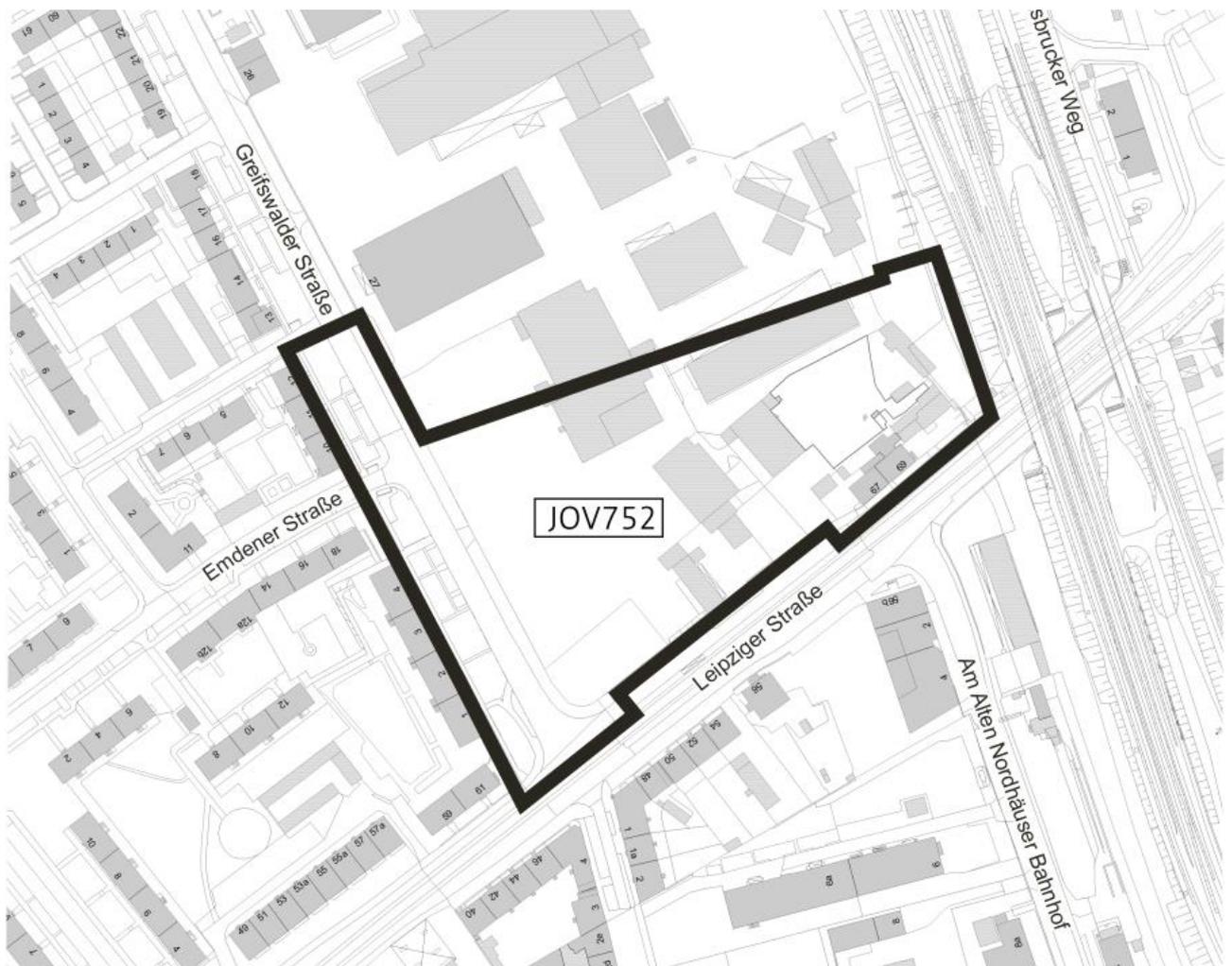


# Vorhabenbezogener Bebauungsplan JOV752

## "Einkaufs- und Versorgungszentrum Leipziger Straße"

### Begründung



## Impressum

quaas-stadtplaner  
Marktstraße 14 (Hof)  
99423 Weimar

in Zusammenarbeit mit



Amt für Stadtentwicklung  
und Stadtplanung Erfurt

**Datum**  
20.11.2023

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Allgemeine Begründung</b>	<b>5</b>
1.1	Plananlass und -erfordernis	5
1.2	Gewähltes Planverfahren und Verfahrensablauf	6
1.2.1	Gewähltes Planverfahren	6
1.2.2	Verfahrensablauf	7
1.3	Geltungsbereich, Bodenordnung	9
1.4	Übergeordnete Planungen	9
1.4.1	Ziele der Raumordnung und Landesplanung	9
1.4.2	Flächennutzungsplan	10
1.4.3	Landschaftsplan	10
1.4.4	Integriertes Stadtentwicklungskonzept	11
1.4.5	Einzelhandels- und Zentrenkonzept	12
1.4.6	Rahmenplan EFN 117 Erfurt-Ost	13
1.4.7	Sanierungssatzung	15
1.4.8	Bebauungsplan JOV 416	15
1.4.9	Städtebauliches Konzept	16
1.4.10	Verkehrsplanerisches/ verkehrstechnisches Gutachten	17
1.4.11	Durchführungsvertrag	18
1.5	Bestandsdarstellung	19
1.5.1	Lage des Geltungsbereiches und aktuelle Nutzung	19
1.5.2	Verkehrerschließung und ruhender Verkehr	19
1.5.3	Stadttechnische Erschließung	19
1.5.4	Umweltbelange	20
1.6	Allgemeine Planungsziele	24
1.7	Vorhaben	25
1.8	Planungsalternativen / Planungswettbewerb	26

<b>2. Begründung der Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 und § 12 Abs. 3 BauGB</b>	<b>27</b>
2.1 Art der baulichen Nutzung .....	27
2.2 Maß der baulichen Nutzung .....	33
2.3 Überbaubare Grundstücksfläche, Baulinien, Baugrenzen.....	34
2.4 Straßenverkehrsflächen .....	35
2.5 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen.....	35
2.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege u. Entwicklung von Natur u. Landschaft	35
2.7 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen .....	37
2.8 Verwendungsverbot bestimmter luftverunreinigender Stoffe .....	38
2.9 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen .....	38
2.10 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen .....	40
<b>3. Begründung der Festsetzungen nach § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 88 ThürBO und nach § 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB.....</b>	<b>43</b>
3.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen.....	43
3.2 Anordnung und Gestaltung der Werbeanlagen .....	44
3.3 Gestaltung der Außenanlagen und Einfriedungen .....	44
3.4 Gestaltung der Standplätze für Abfallbehälter.....	44
3.5 Herstellung von Stellplätzen und Garagen .....	45
<b>4. Hinweise zum Planvollzug .....</b>	<b>47</b>
<b>5. Flächenbilanz / städtebauliche Kennziffern.....</b>	<b>50</b>
<b>6. Folgekosten für die Gemeinde .....</b>	<b>50</b>
<b>7. Anlagen .....</b>	<b>51</b>

# 1 Allgemeine Begründung

## 1.1 Plananlass und -erfordernis

Anlass des Bauleitverfahrens ist die Absicht eines Vorhabenträgers auf einer derzeit überwiegend brachliegenden Teilfläche des ehemaligen Schlachthof-Geländes bzw. einer Teilfläche des rechtswirksamen Bebauungsplans JOV416 "Bereich östlich Greifswalder Straße" ein Einkaufs- und Versorgungszentrum zu errichten. Der Antrag auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens nach § 12 BauGB wurde am 06.05.2021 vom Vorhabenträger gestellt.

Der bisher nicht umgesetzte Bebauungsplan "JOV416" soll nunmehr auf Grund der geänderten Bedarfsanforderungen überplant werden. Für den Bereich an der Leipziger Straße wurde im Jahr 2013 eine "Städtebauliche Verträglichkeitsstudie für den Bereich östlich der Greifswalder Straße in Erfurt/ Johannesvorstadt" von der Stadt in Auftrag gegeben und 2015 abgeschlossen, die im Ergebnis u.a. ein Potential für einen größeren Lebensmittelbetrieb (Vollversorger) dargestellt hat. Auf Grund der beabsichtigten Schule, der geplanten Wohnbauentwicklung im Quartier (450 bis 500 Wohneinheiten) und bestehender Wohnbebauung in den angrenzenden Flächen sowie der Lagegunst an dem beabsichtigten Umsteigepunkt Straßenbahn / Eisenbahn ergibt sich das Potential für einen zentralen Versorgungsbereich.

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan JOV752 „Einkaufs- und Versorgungszentrum Leipziger Straße“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung dieses Vorhabens einhergehend mit der städtebaulichen Neuordnung dieses Bereichs geschaffen werden.

Der Bebauungsplan ist aus nachfolgenden Gründen erforderlich:

- Revitalisierung einer innerstädtischen Brachfläche.
- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines zentralen Versorgungsbereichs gemäß der Planungsziele Punkt 1.6.
- Gebietsbezogene Konkretisierung der Sanierungsziele als planungsrechtliche und sanierungsrechtliche Genehmigungsgrundlage.
- Sicherung der Sanierungsziele auch nach der bevorstehenden Entlassung des Quartiers aus dem Sanierungsrecht i. S. einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und der Vermeidung von städtebaulichen Missständen.
- Sicherstellung der architektonisch-gestalterischen Qualität der Gebäude durch planungsrechtliche Umsetzung des in einem Wettbewerbsverfahren entwickelten Baukonzeptes u.a. durch Festsetzung von Gestaltungsvorschriften zur Sicherung einer hohen architektonischen Qualität.

Es bestehen damit sowohl öffentliche als auch private Interessen, die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen über einen Bebauungsplan zu schaffen.

In den vergangenen Jahren wurden für die äußere Oststadt grundlegende Veränderungen hinsichtlich der Bau- und Nutzungsstruktur beschlossen. Der Standort befindet sich nördlich der Leipziger Straße und östlich des Knotenpunkts Leipziger / Greifswalder Straße.

Die Landeshauptstadt Erfurt verzeichnet seit 2006 eine positive Bevölkerungsentwicklung. Damit verbunden ist eine wachsende Nachfrage nach Wohnraum in der Altstadt und in Innennähe. Aufgrund der erschöpften Sanierungstätigkeit in den Altbaubeständen ist ein stark ansteigender Bedarf an Flächen für innerstädtischen Geschosswohnungsbau festzustellen. Es ist daher beabsichtigt, auf den weitläufigen Brachflächen zwischen Johannes- und Krämpfervorstadt sowie der Bahnlinie nach Nordhausen schrittweise einen neuen, energieeffizienten

urbanen Stadtteil zu entwickeln. Die ersten Bausteine (z.B. Baugebiet KRV684 »Alter Posthof« mit 450 Wohnungen) wurden bereits im Stadtrat beschlossen und befinden sich in der Realisierung. Die äußere Oststadt ist gegenwärtig eines der wichtigsten Stadtentwicklungsgebiete der Stadt Erfurt. Großflächige Gewerbebrachen sollen umgewidmet und revitalisiert werden durch die Entwicklung neuer Wohngebiete, den zugehörigen Einrichtungen der öffentlichen Infrastruktur sowie den bedarfsgerechten Handels- und Versorgungseinrichtungen. Das Angebot des ÖPNV soll in den nächsten Jahren erweitert und verbessert werden (Straßenbahn, Bus, Regionalbahn).

Die Leipziger Straße stellt die bedeutendste Erschließungsachse in dieses Stadtgebiet dar. In dieser Straße verläuft die Stadtbahnlinie 2 vom Wohngebiet Ringelberg bis Stadtzentrum / Bindersleben, hier bündelt sich der Berufs- und Lieferverkehr für die Oststadt. Die Leipziger Straße dient auch zur Anbindung an das überörtliche Hauptstraßensystem.

Der Standort des Einkaufs- und Versorgungszentrums (EVZ) wird als Hauptzugang wie auch als bedeutendster funktioneller Gelenkpunkt für die neuen Entwicklungsgebiete und die Bestandsquartiere fungieren. Dieser Bedeutung entsprechend bestehen aus Sicht der Stadt Erfurt hohe Anforderungen an die bauliche Gestaltung und die stadträumliche Ausbildung des Ensembles. Die Gestaltung des EVZ soll die Adressbildung für Bewohner und Besucher befördern und das Areal als modernes Entwicklungsgebiet räumlich und gestalterisch manifestieren. Dabei ist den gestalterischen, funktionalen und wirtschaftlichen Aspekten gleichermaßen hohe Aufmerksamkeit zu widmen. Die allgemeinen und standortkonkreten Rahmenbedingungen sind entsprechend zu berücksichtigen.

## 1.2 Gewähltes Planverfahren und Verfahrensablauf

### 1.2.1 Gewähltes Planverfahren

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans JOV752 überplant einen Teilbereich des rechtswirksamen Bebauungsplans JOV416 "Bereich östlich Greifswalder Straße". Dieser wurde Mitte der 1990er Jahr unter den damaligen städtebaulichen Zielstellungen aufgestellt und ist seit dem 08.02.2002 rechtswirksam.

Der aktuelle Entwurf des Bebauungsplans JOV752 „Einkaufs- und Versorgungszentrum Leipziger Straße“ umfasst nur den südlichen Teilbereich des B-Plan JOV416. Nördlich des JOV752 werden weitere Bauleitplanungen erfolgen, die u.a. einen Schulcampus und ein Wohngebiet (Vorhaben – und Erschließungsplan) sowie Gewerbeflächen umfassen. Damit wird der Gesamtbereich des rechtswirksamen Bebauungsplans JOV416 vollständig – jedoch zeitlich versetzt – überplant.

Der Überplanung des Bebauungsplan JOV416 liegt ein städtebauliches Konzept zu Grunde, mit welchem auch die frühzeitige Beteiligung durchgeführt wurde (Vorentwurf zur 1. Änderung des aktuell rechtsgültigen Bebauungsplans JOV416 "Bereich östlich der Greifswalder Straße", Stand 21.01.2019).

Der Bebauungsplan wird im Normalverfahren durchgeführt, u.a. um den natur- und umweltschutzfachlichen Belangen auf Grund der unmittelbaren Lage im Grenzbereich einer wichtigen Kaltluftschneise entlang der Bahnlinie ausreichend Rechnung zu tragen. So wird neben einem Grünordnungsplan auch ein Umweltbericht erstellt. Der Vorentwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans JOV416 diente für das Bebauungsplanverfahren JOV752 als Verfahrensschritt zur frühzeitigen Beteiligung der Naturschutzverbände, Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit.

## 1.2.2 Verfahrensablauf

Für den bestehenden Bebauungsplan JOV416 "Bereich östlich der Greifswalder Straße" wurde in der Sitzung des Stadtrates am 21.03.2019 die Einleitung eines Änderungsverfahrens beschlossen sowie der Vorentwurf und die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit gebilligt (Drucksache Nr. 2430/18, veröffentlicht im Amtsblatt Nr. 8 vom 3. Mai 2019).

Die Beteiligung fand mit dem Vorentwurf der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes JOV416 und dessen Begründung, sowie die den Festsetzungen zu Grunde liegenden Vorschriften (u. a. DIN-Normen) im Zeitraum 13. Mai bis 14. Juni 2019 statt. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gem. § 4 Abs. 1 Satz 1 BauGB mit Schreiben vom 03.05.2019 zur Stellungnahme aufgefordert worden.

Der Vorhabenträger hat mit Schreiben vom 04.05.2021 den Antrag auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens nach § 12 Abs. 2 BauGB für die Realisierung des Vorhabens „Einkaufs- und Versorgungszentrum Leipziger Straße“ im südlichen Teilbereich des B-Plans JOV416 gestellt. Dem Antrag wurde gemäß § 12 Abs. 2 Satz 1 BauGB nach pflichtgemäßem Ermessen zugestimmt - für das Vorhabengebiet östlich der Greifswalder Straße und nördlich der Leipziger Straße soll gemäß § 12 Abs. 1 Satz 1 BauGB i. V. m. § 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB der vorhabenbezogene Bebauungsplan JOV752 „Einkaufs- und Versorgungszentrum Leipziger Straße“ aufgestellt werden.

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes JOV752 in seiner Fassung vom 22.12.2021 und dessen Begründung sowie Anlagen wurden am 26.01.2022, Beschluss-Nr. 1199/21 vom Stadtrat gebilligt und haben gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB in der Zeit vom 28.02.2022 bis zum 01.04.2022 (Monatsfrist) öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Offenlage sind unter der Bezeichnung JOV752 „Einkaufs- und Versorgungszentrum Leipziger Straße“ im Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt Nr. 3 vom 16.02.2022 ortsüblich bekannt gemacht worden. Die Zwischenabwägung zu den im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden eingegangenen Stellungnahmen wurde in dieser Stadtratssitzung beschlossen.

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 16.02.2022 zur Stellungnahme aufgefordert worden.

Es wurden keine Stellungnahmen vorgebracht sowie normative Hinderungsgründe aufgezeigt, die der Weiterführung des Bebauungsplanverfahrens und dem Satzungsbeschluss entgegenstehen. Die erfassten Hinweise und Anregungen wurden in der Abwägung der privaten und öffentlichen Belange geprüft.

### Änderungen nach Offenlage

Nach der öffentlichen Auslegung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wurden die nachfolgend aufgeführten Änderungen in den Bebauungsplan und dessen Anlagen eingearbeitet. Diese haben sich aus der Beschlusslage des Stadtrats (Bäume), der Beteiligung und den Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange (TÖB) ergeben bzw. wurden auf Wunsch des Vorhabenträgers eingearbeitet.

Diese Änderungen tangieren nicht die Grundzüge der Planung, sondern sind lediglich redaktionelle Ergänzungen, Klarstellungen oder Korrekturen von Schreibfehlern, so dass von einer erneuten Beteiligung der TÖB oder einer Betroffenenbeteiligung abgesehen werden kann.

Aufzählung der Änderungen:

- Nach positiv erfolgtem Prüfauftrag zum Stadtratsbeschluss 1199/21 werden auf dem Vorplatz des Einkaufs- und Versorgungszentrums an der Südseite drei mittel- bis großkronige

- Bäume 2. Ordnung (statt einem Baum 1. Ordnung) als Schattenspender eingeordnet. (Änderung Planzeichnung und textliche Festsetzung 8.2 sowie Änderung im GOP).
- Ergänzung in der textlichen Festsetzungen Nr. 1.1 unter a), dass für jeden Einzelbetrieb mit zentrenrelevanten Sortimenten (Ausnahme: nahversorgungsrelevante Sortimente) eine Verkaufsfläche von maximal 800 m<sup>2</sup> zulässig ist.
  - Die Festsetzung zur Dachbegrünung (ehem. 4.3, neu 8.6) wird aufgrund der Rechtsgrundlage bei den textlichen Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a) BauGB Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen eingeordnet. Daraus ergeben sich tlw. neue Nummerierungen für Festsetzungen. Inhaltliche Änderungen erfolgten nicht.
  - Korrekturen und Ergänzungen bzgl. Werbeanlagen:  
Der 1. Absatz der Festsetzung Nr. 10.1 wurde gestrichen, da Fremdwerbung bereits mit der Festsetzung Nr. 1.1 ausgeschlossen ist. Entsprechend wurde auch der 1. Satz der Festsetzung Nr. 10.3 korrigiert.  
Präzisierung der Festsetzung Nr. 10.4 hinsichtlich Lage und Material für untergeordnete Hinweisschilder.
  - Im Teil C, Hinweise wurden unter Punkt 7 „Artenschutz“ die Vermeidungsmaßnahmen 2 bis 4 sowie die Ausgleichsmaßnahmen A<sub>CEF</sub>2 und A<sub>CEF</sub>3 ergänzt.  
Unter Punkt 8 wurde die Angabe des Flurstücks für die vorgesehene Ausgleichsmaßnahme ergänzt.
  - Des Weiteren wurden in der Begründung Korrekturen und Ergänzungen in folgenden Kapiteln vorgenommen:
    - 1.5.3 Stadttechnische Erschließung / Abwasser
    - 1.5.4 Umweltbelange
    - 1.6 Allgemeine Planungsziele
    - 2.1 Art der baulichen Nutzung
    - 2.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft
    - 2.9 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
    - Änderung der Reihenfolge des Inhaltsverzeichnisses und der Abfolge im Text.  
Punkt 6. wird zu Punkt 5. bzw. Punkt 5. "Flächenbilanz" wird zu Punkt 6. "Folgekosten für die Gemeinde", Konkretisierung des Textes und Einfügung einer Tabelle zu den Folgekosten
  - Außerdem wurde in der Plangrundlage das neue Kataster berücksichtigt, da im Geltungsbereich Grundstücke neu aufgeteilt wurden (zuzügl. in Begründung unter Pkt. 1.3 Geltungsbereich).

Die vollständige Übersicht bzw. Information zu den Änderungen ist Anlage des Sachverhaltes zur Stadtratsvorlage.

## 1.3 Geltungsbereich, Bodenordnung

Der Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans JOV752 „Einkaufs- und Versorgungszentrum Leipziger Straße“ umfasst die Fläche des Vorhabenträgers (Vorhaben- und Erschließungsplan) sowie angrenzende Grundstücks- und Verkehrsflächen. Die Plangebietsgröße beträgt insg. 25.140 m<sup>2</sup> (2,514 ha).

Der Geltungsbereich umfasst in der Gemarkung Erfurt-Mitte, Flur 51 folgende Flurstücke:

Fläche des Vorhaben- und Erschließungsplans:

teilweise 1/5, teilweise 20/5, 22/5, 22/7, 23/10, 25/9, teilweise 26/5, 26/7, 26/9, 26/11, teilweise 26/12, 26/14 und 26/15 – Fläche: 19.934 m<sup>2</sup>

(nur Vorhaben: 13.848 m<sup>2</sup> - entspricht SO EVZ)

Die Flächen der Greifswalder Straße sowie der neuen Planstraße sind für die äußere Erschließung des Plangebietes und somit für eine geordnete städtebauliche Entwicklung erforderlich und daher Bestandteil des Vorhaben- und Erschließungsplans.

In den vorhabenbezogenen Bebauungsplan einbezogene Flächen:

teilweise 1/5, 22/1, 23/6, 24/1, teilweise 25/3, - Fläche: 2.599 m<sup>2</sup>.

Baufeld Sonstiges Sondergebiet „Dienstleistung“ (SO D): 23/11, 24/2, 25/10 - Fläche: 2.607 m<sup>2</sup>.

Die Fläche des Baugebietes SO Dienstleistung ist von dem Vorhaben des Einkaufs- und Versorgungszentrums (SO EVZ) dreiseitig umschlossen. Mit der Überplanung des Vorhabenbereichs sind die Festsetzungen des rechtswirksamen Bebauungsplans JOV416 in diesem Teilgebiet (konkret: Führung der Planstraße A) nicht mehr realisierbar. Daher wird dieser Teilbereich in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit einbezogen.

## 1.4 Übergeordnete Planungen

### 1.4.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bebauungspläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Die für diesen Bebauungsplan relevanten übergeordneten Planungen sind das Landesentwicklungsprogramm Thüringen 2025 (LEP 2025, am 04.07.2014 im Gesetz- und Verordnungsblatt für den Freistaat Thüringen verkündet und am 05.07.2014 in Kraft getreten) und der Regionalplan Mittelthüringen (RP-MT, bekannt gemacht im Thüringer Staatsanzeiger Nr. 31/2011 vom 01.08.2011).

Die bedarfsgerechte Nutzung des innerstädtischen brachliegenden Areals trägt den Erfordernissen der Raumordnung zur Siedlungsentwicklung gemäß des Kapitels 2.4 Landesentwicklungsprogramm 2025 (LEP, GVBl. 6/2014) sowie der Grundätze 2.1 bis 2.3 des Regionalplanes Mittelthüringen (RP-MT, Bekanntgabe der Genehmigung im ThürStAnz 31/2011) Rechnung.

Das geplante Nahversorgungszentrum soll zur Erhaltung der zentralörtlichen Versorgungsstrukturen in der Landeshauptstadt Erfurt beitragen. Durch die Entwicklung des Nahversorgungszentrums wird die wohnortnahe und qualifizierte Versorgung der Bevölkerung in den beiden angrenzenden Stadtteilen sichergestellt, so dass das Vorhaben der Stärkung der zentralörtlichen Versorgungsstrukturen der Stadt Erfurt dient.

### 1.4.2 Flächennutzungsplan

Die Stadt Erfurt verfügt über einen Flächennutzungsplan (FNP), wirksam geworden mit Bekanntmachung vom 27.05.2006 (Veröffentlichung im Amtsblatt Nr. 11/2006), neu bekannt gemacht im Amtsblatt Nr. 12/2017 vom 14.07.2017 und zuletzt geändert durch die FNP-Änderung Nr. 37, wirksam mit Veröffentlichung vom 25.10.2023 im Amtsblatt Nr. 19/2023.

Die mit den geplanten Bebauungsplänen JOV752, JOV753 und JOV754 beabsichtigte Baurechtschaffung für ein Nahversorgungszentrum, Wohnnutzungen und eine Gemeinbedarfsfläche für eine Schule mit Schulsporthalle konnte nach § 8 Abs.2 Satz 1 BauGB aus der Darstellung des wirksamen FNP nicht entwickelt werden. Daher wurde der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren nach §8 Abs.3 BauGB geändert (37. Änderung des FNP). Der vorliegende B-Plan ist somit aus dem wirksamen FNP entwickelbar.



Abb. 1: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Erfurt – Plan ohne Maßstab

### 1.4.3 Landschaftsplan

Der Landschaftsplan der Stadt Erfurt von 1997, der dem Bebauungsplan JOV416 zu Grunde lag, weist für das Plangebiet eine Gewerbefläche, Baumreihen entlang Verkehrsflächen der Leipziger Straße und der Greifswalder Straße sowie einzelne Baumpflanzungen (hier im nördlichen Geltungsbereich von JOV752) aus. Im Landschaftsplan Erfurt / Rahmenkonzept „Masterplan Grün“ (Fortschreibung des Landschaftsplans von 1997) der Landeshauptstadt Erfurt vom Sept. 2015 ist die Fläche des Geltungsbereiches als „Gewerbe- und Verkehrslandschaft“ ausgewiesen. Nördlich und südlich befinden sich, ausgehend von den westlich gelegenen Fließgewässern der Altstadt, Verbundachsen zu den Grünräumen. Das Umfeld des Plangebiets ist im Westen durch „Wohnbebauung mit geringer Durchgrünung“ sowie nördlich und südlich durch Gewerbe und ehemalige Industrienutzung geprägt. Der Anteil an Brachen ist sehr hoch. Es dominieren die

Siedlungsbiotoptypen. Die Brachflächen im Änderungsbereich dienen zahlreichen Arten, die Ruderalfluren und/oder Gebäude bewohnen als Lebensraum.

Das Rahmenkonzept „Masterplan Grün“ des Landschaftsplanes der Stadt Erfurt weist aufgrund der Bau- und Raumstrukturen im östlichen Stadtgebiet ein großes Defizit an Freiraum- und Grünstrukturen auf und sieht entsprechend mehrere Schutz- und Entwicklungsmaßnahmen vor, u.a. eine radiale Grünverbindung über die Schlachthofstr./Eugen-Richter-Straße zum Nordstrand (nordwestlich vom Plangebiet). Außerdem sind die Entwicklung einer Grünverbindung parallel zur Bahnlinie Erfurt-Nordhausen sowie die Integration von Fuß- und Radwegen vorgesehen.

Durch die Planänderung erfolgt keine Unterbrechung von Verbundachsen. Die vorkommenden Arten wurden durch faunistische Erfassungen untersucht. Die erhobenen Daten sind in den Artenschutzbeitrag sowie die Eingriffs-/Ausgleichbilanzierung eingeflossen.

Das Vorhaben setzt die Ziele des Masterplans durch die Sanierung der Altlasten, großflächige extensive Dachbegrünung, naturnahe Elemente am Rand der Bauflächen sowie die Integration von Fuß- und Radwegen um.



Abb. 2: Auszug aus dem Landschaftsplan Erfurt / Rahmenkonzept „Masterplan Grün“ – Erfurter Grünes Leitbild mit grober Einordnung des Plangebiets, ohne Maßstab

#### 1.4.4 Integriertes Stadtentwicklungskonzept

Das ISEK Erfurt 2030 wurde für die Bewältigung der Zukunftsaufgaben in einem ämterübergreifenden Erarbeitungs- und Abstimmungsprozess durch die Stadtverwaltung der Landeshauptstadt Erfurt erarbeitet. Es wurde am 17.10.2018 durch den Stadtrat bestätigt. Das ISEK Erfurt 2030 gibt als langfristiges, informell angelegtes Planungsinstrument die Leitziele für die Gesamtstadt und ihre räumliche, wirtschaftliche und soziale Entwicklung vor.

Bei der Baulandbereitstellung und Baurechtschaffung ist der Innenentwicklung konsequent der Vorrang gegenüber einer Außenentwicklung einzuräumen (Leitsatz 18 "Vorrang der Innenentwicklung im Wohnungsbau").

Zudem ist die Aufbereitung innerstädtischer und innenstadtnaher Flächen für den Wohnungsbau und Dienstleistungen zu forcieren, um das ländlich geprägte Umland mit seinen schützenswerten Naturräumen und hochwertigen Böden vor einer unstrukturierten Entwicklung zu schützen. Vor allem den Bereichen in direkter Nähe zum vorhandenen Stadtbahnnetz soll bei Standortentscheidungen für neue Wohnungsbau- und Dienstleistungsflächen der Vorrang eingeräumt werden.

Die Ziele des Bebauungsplanes stehen den Zielen des ISEK nicht entgegen.

Hinweis:

## **Wohnungsbedarfsprognose der Stadt Erfurt bis 2040**

Die Wohnungsbedarfsprognose der Stadt Erfurt 2040 wurde am 01.06.2022 durch den Stadtrat zur Kenntnis genommen.

### Haushaltsprognose

Die Grundlagen der Haushaltsprognose bilden die von der Stadt Erfurt ermittelten Haushaltszahlen nach dem Haushaltsgenerierungsverfahren (HHGen) der letzten Jahre und die derzeit aktuelle Bevölkerungsprognose der Stadt Erfurt 2020 bis 2040.

Für den Prognosezeitraum bis zum Jahr 2040 wird ein Anstieg um bis zu 7.000 auf dann rund 123.000 Haushalte erwartet. Dieser prognostizierte Anstieg ergibt sich neben der rein quantitativen Zunahme der Bevölkerungszahl auch aus der Annahme, dass die Entwicklung der Altersstruktur und ein verändertes Haushaltsbildungsverhalten der Menschen zu einer fortlaufenden Verkleinerung der durchschnittlichen Haushaltsgröße führen werden.

### Wohnungsbedarfsprognose

Ausgangspunkt der Wohnungsbedarfsprognose der Stadt Erfurt bilden die Ergebnisse der Haushaltsprognose. Zusätzlich muss eine gewisse Zahl an Wohnungsabgängen durch Neubau ausgeglichen werden, welche aufgrund der Entwicklungen in den Vorjahren auf 25 Wohnungen pro Jahr beziffert wird. In der Summe besteht ein zusätzlicher Wohnungsbedarf für den Zeitraum bis zum Jahr 2040 von bis zu 6.450 Wohnungen.

Ein Anteil dieses Wohnungsbedarfes entfällt auf Ein- und Zweifamilienhäuser. Wird von einer konstanten Bautätigkeit in diesem Segment ausgegangen, entsteht bis 2040 eine Nachfrage an 2.450 Wohneinheiten in Ein- und Zweifamilienhäusern. Diese Zahl vom gesamten Wohnungsbedarf subtrahiert ergibt eine Nachfrage von 4.000 Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau.

Sollte sich die Nachfrage nach Ein- und Zweifamilienhäusern aufgrund verschiedener Einflüsse abweichend entwickeln, würde sich der Nachfrageanteil an Wohnungen im Geschosswohnungsbau vom o. g. Gesamtwohnungsbedarf von 6.450 Wohneinheiten entsprechend anpassen.

### **1.4.5 Einzelhandels- und Zentrenkonzept**

Gemäß dem für die Stadt Erfurt aufgestellten Einzelhandels- und Zentrenkonzept (von 2017, Beschluss 10.04.2019, Beschluss-Nr. 1772/17, bekanntgemacht im Amtsblatt vom 17.05.2019) „ist im Zusammenhang mit der Einrichtung eines künftigen ÖPNV-Umsteigepunktes (Bahn) und eines neuen Wohnquartiers mit sozialer Infrastruktur perspektivisch ein Nahversorgungszentrum oder -standort im Einmündungsbereich Greifswalder Straße / Leipziger Straße vorgesehen“.

Lt. Einzelhandels- und Zentrenkonzept dienen Nahversorgungszentren „in erster Linie der wohnungsnahen Versorgung der Bevölkerung in einem fußläufigen Einzugsbereich mit Waren und Dienstleistungen des periodischen Bedarfs, insbesondere mit Lebensmitteln, aber auch mit Drogeriewaren, Getränken, Zeitungen u. ä.“ Nahversorgungszentren zeichnen sich u.a. durch folgende Merkmale aus: „Das Vorhandensein (mindestens) eines größeren Lebensmittelanbieters als „Magnetbetrieb, weiterer anderer Einzelhandelsanbieter und (regelmäßig) auch diverser Dienstleister, die räumliche Zusammenfassung des Bereichs der Versorgungsbetriebe zu einem als Einheit erscheinenden „Zentrum“, etc.“.

Bezüglich der Vereinbarkeit des im Plangebiet als Nahversorgungszentrum vorgesehenen Einzelhandelsstandortes mit dem Einzelhandels – und Zentrenkonzept der Stadt Erfurt wurde im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung eine Wirkungsanalyse anhand des standardisierten Erfurter Verfahrens für Einzelhandelsansiedlungen von Gewicht erstellt. Für den Besatz des Nahversorgungszentrums existieren dabei bereits konkrete Vorstellungen. Es sind Ankerbetriebe im Segment der Nahversorgung vorgesehen. Dieses Angebot soll durch kleinformative Betriebe abgerundet werden.

Durch die Wirkungsanalyse wird u.a. festgestellt, dass sich durch die Ansiedlung und Entwicklung des beabsichtigten Nahversorgungszentrums keine negativen städtebaulichen oder versorgungsstrukturellen Auswirkungen und keine schädlichen Auswirkungen auf die Angebotsstrukturen in dem betrachteten Einzugsgebiet ergeben werden. Insbesondere ist keine Schädigung der verbrauchernahen Versorgung zu erwarten, zumal das Vorhaben selbst perspektivisch den wichtigsten Angebotsschwerpunkt in dem Einzugsgebiet darstellen wird. Die Wirkungsanalyse ist Anlage der Begründung.

#### **1.4.6 Rahmenplan EFN 117 Erfurt-Ost**

Das Plangebiet befindet sich im Bereich der Städtebaulichen Rahmenplanung EFN 117 Erfurt-Ost, welche sich über die sog. Äußere Oststadt erstreckt. Die Äußere Oststadt ist ein im Zuge der Industrialisierung entstandenes gründerzeitliches Stadterweiterungsgebiet zwischen der Inneren Oststadt – einem überwiegend durch Wohnnutzungen geprägt Stadterweiterungsband östlich der mittelalterlichen Kernstadt - und der Bahnstrecke Erfurt – Nordhausen, welche 1869 in Betrieb genommen wurde. Der Gründerzeitgürtel der Äußeren Oststadt war vor allem durch Gewerbeansiedlungen und infrastrukturelle Einrichtungen bestimmt.

Nach der politischen Wende wandelte sich seit Beginn der 1990er Jahren das Nutzungsgefüge in der Äußeren Oststadt aufgrund zahlreicher Betriebsaufgaben oder Standortverlagerungen wegen fehlender Erweiterungsmöglichkeiten erneut.

Vor diesem Hintergrund wurde 1993 die Städtebaulichen Rahmenplanung EFN 117 Erfurt-Ost erarbeitet (Stadtratsbeschluss Nr. 026/94 vom 16.02.1994). Der Rahmenplan sah für die Innere Oststadt eine Sicherung und Sanierung der gründerzeitlichen Wohnbestände, eine Verbesserung der Ausstattung mit wohnungsnaher Versorgung und öffentlichen Einrichtungen sowie eine Vergrößerung der Grün- und Freiraumangebote vor. Im Bereich der Äußeren Oststadt sollte entlang der Bahnlinien der desolate Gewerbegürtel vollständig neu geordnet und zu einem urbanen, innenstadtnahen Gewerbebestandort umstrukturiert werden. Damit einhergehend sollten zugleich qualitative und funktionale Defizite der angrenzenden Inneren Oststadt ausgeglichen werden. Auf Grundlage des Rahmenplanes Erfurt-Ost wurden im November 1996 zwei rechtskräftige Sanierungssatzungen beschlossen: KRV420 „Innere Oststadt“ (ca. 78 ha) und KRV421 "Äußere Oststadt" (ca. 95 ha). Seitdem gehört der östliche Gründerzeitgürtel zu den Schwerpunkträumen der Stadterneuerung in der Landeshauptstadt.

Die laut Rahmenplan vorgesehene Umstrukturierung der Äußeren Oststadt zu einem urbanen Gewerbebestandort gelang nur teilweise. An die Stelle der aufgegebenen Betriebsstandorte traten häufig Zwischen- und Nachnutzungen.

Parallel erfolgte die sukzessive Erneuerung verschiedener Infrastruktureinrichtungen der Elektrizitäts-, Gas- und Fernwärmeversorgung. Der überwiegende Teil der nicht mehr dem Stand der Technik entsprechenden technischen Anlagen wurde zurückgebaut und ersetzt (z. B. Umspannwerk und Heizkraftwerk Iderhoffstraße, SWE). Bahn- und Strukturreformen (Umbau des Bahnknotenpunktes Erfurt und schrittweise Verlagerung und Aufgabe des Güterbahnhofs) veränderten seit 1994 zudem die Flächennutzungen im Bahnhofsumfeld und legten weitere Flächen

frei. Im Ergebnis dieser Entwicklungsprozesse entstanden in der Äußeren Oststadt in den vergangenen Jahren mehrere große und zusammenhängende untergenutzte oder brachliegende Flächen.

Gleichzeitig verzeichnet Erfurt durch zahlreiche Zuzüge seit 2003 eine positive Bevölkerungsentwicklung und die Nachfrage nach Wohnraum in der Altstadt bzw. in Innenstadtnähe wächst. Aus diesem Grund beabsichtigt die Stadt Erfurt die Flächenpotentiale der ausgedehnten Brachflächen zwischen Krämpfervorstadt und der Bahnlinie nach Nordhausen schrittweise als neuen, nachhaltigen und energieeffizienten urbanen Stadtteil zu entwickeln.

Hierfür wurde 2014/15 für das Gebiet südlich der Leipziger Straße der bestehende Rahmenplan überarbeitet und die Sanierungsziele neu definiert („Integriertes städtebauliches Rahmenkonzept Äußere Oststadt“, Büro für urbane Projekte, Leipzig, am 20.01.2016 durch den Stadtrat beschlossen).

Ausgehend vom städtebaulichen Leitbild der kompakten Nutzungsgemischten Stadt und unter den Aspekten Energieeffizienz, Klima- und Lärmschutz, geringer Landschaftsverbrauch sowie Ausnutzung vorhandener technischer Infrastrukturen soll die Revitalisierung der letzten großflächigen, innenstadtnahen Brachflächen eine wirtschaftlich tragfähige, kleinräumige Mischung von Wohnen, Arbeiten, Versorgung und Dienstleistung ermöglichen. Zwischen den beiden Fachhochschulstandorten im Norden an der Leipziger Straße und der geplanten ICE-City-Ost im Süden sollen schrittweise innenstadtnahe, familien- und altersgerechte Wohnformen entstehen, die durch neue Grün- und Spielplatzangebote die Attraktivität der gesamten Oststadt spürbar steigern.

Hierfür befinden sich derzeit folgende Bebauungspläne in Aufstellung / Umsetzung:

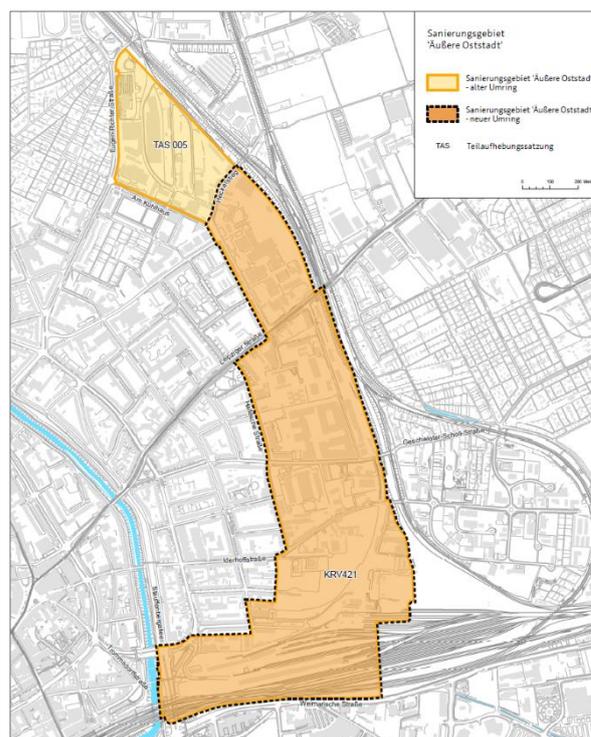
- KRV684 "Alter Posthof", Vorhabenbezogener Bebauungsplan für die Nachnutzung einer Brachfläche zur Errichtung von Geschosswohnungsbau (mit ca. 440 bis 450 WE, realisiert)
- KRV690 "Geschwister-Scholl-Straße / Iderhoffstraße", Bebauungsplan für eine geordnete städtebauliche Entwicklung verdichteter, gemischt genutzter Baustrukturen mit z. T. Geschosswohnungsbau
- KRV706 "ICE-City Ost, Teil A" Bebauungsplan für die Entwicklung eines gemischt genutzten innerstädtischen Quartiers mit einem möglichen Nutzungsspektrum aus u.a. Büro- und Verwaltungsgebäuden, Tagungs-, Veranstaltungs- und Kongressräumlichkeiten einschl. Beherbergungsbetrieben, Schank- und Speisewirtschaften etc. und der Sicherung der Wohnnutzung im Bestand

Der Standort Greifswalder Straße grenzt unmittelbar nördlich an dieses Gebiet der „Äußeren Oststadt“ und ist in diesem großräumigen Zusammenhang als weiterer Stadtbaustein zu sehen, dessen Revitalisierung als Wohnstandort mit Grundschule und Gymnasium sowie einem zentralen Versorgungsbereich die geplante Innenentwicklung und Attraktivitätssteigerung konsequent nördlich der Leipziger Straße fortsetzt und ergänzt.

### 1.4.7 Sanierungssatzung

Der Geltungsbereich befindet sich im Bereich des gemäß § 142 Abs. 1 und 3 BauGB förmlich festgelegten Sanierungsgebietes KRV421 "Äußere Oststadt" (Vollverfahren), rechtsverbindlich seit 14.12.1996 (Stadtratsbeschluss Nr. 328/95).

Mit Beschluss des Stadtrates vom 21.07.2021 wurde die Sanierungssatzung KRV421 für den nördlichen Teilbereich Ladestraße aufgehoben (TAS005 - Satzung über die Teilaufhebung der Sanierungssatzung „Äußere Oststadt“ SA KRV421 für den Teilbereich Ladestraße, siehe hierzu auch Amtsblatt der Stadt Erfurt Nr. 18/2021 vom 01.10.2021).



*Abb. 3:  
Sanierungsgebiet „Äußere Oststadt“ und Bereich der  
Teilaufhebung Ladestraße (TAS005), ohne Maßstab;  
Quelle / ©: Stadtentwicklung Erfurt, Amt für Stadtent-  
wicklung und Stadtplanung*

### 1.4.8 Bebauungsplan JOV 416

Der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan JOV416 "östlich Greifswalder Straße" wurde 1995 gefasst. Der damalige Hauptgrundstückseigentümer hatte seinerzeit den Schlachthof übernommen, um die Fläche in Anbetracht der angrenzenden Wohngebiete und der Fachhochschule als gemischtes Gebiet mit Wohnen und Gewerbe zu entwickeln. Nach Insolvenz wurde 1997 die Fläche an einen anderen Vorhabenträger übertragen. Nach Abschluss entsprechender Verträge mit der Stadt erfolgte am 29.08.2001 (Beschluss Nr. 163/2001) der Satzungsbeschluss. Der Bebauungsplan JOV416 ist mit Veröffentlichung im Amtsblatt vom 08.02.2002 rechtswirksam. Dieser setzt für den Geltungsbereich die Ausweisung von Gewerbe- und Mischgebietsflächen fest.

Da ein Schlüsselgrundstück für die verkehrliche Erschließung des Gesamtgebietes an der Leipziger Straße nicht zur Verfügung stand, wurden keinerlei Bau- und Erschließungsmaßnahmen im Gebiet umgesetzt. 2006 wurden die Flächen durch den jetzigen Vorhabenträger erworben, der bestehende Verträge (z.B. Erschließungsvertrag, Ordnungsmaßnahmenträger-Vertrag etc.) übernommen hat.

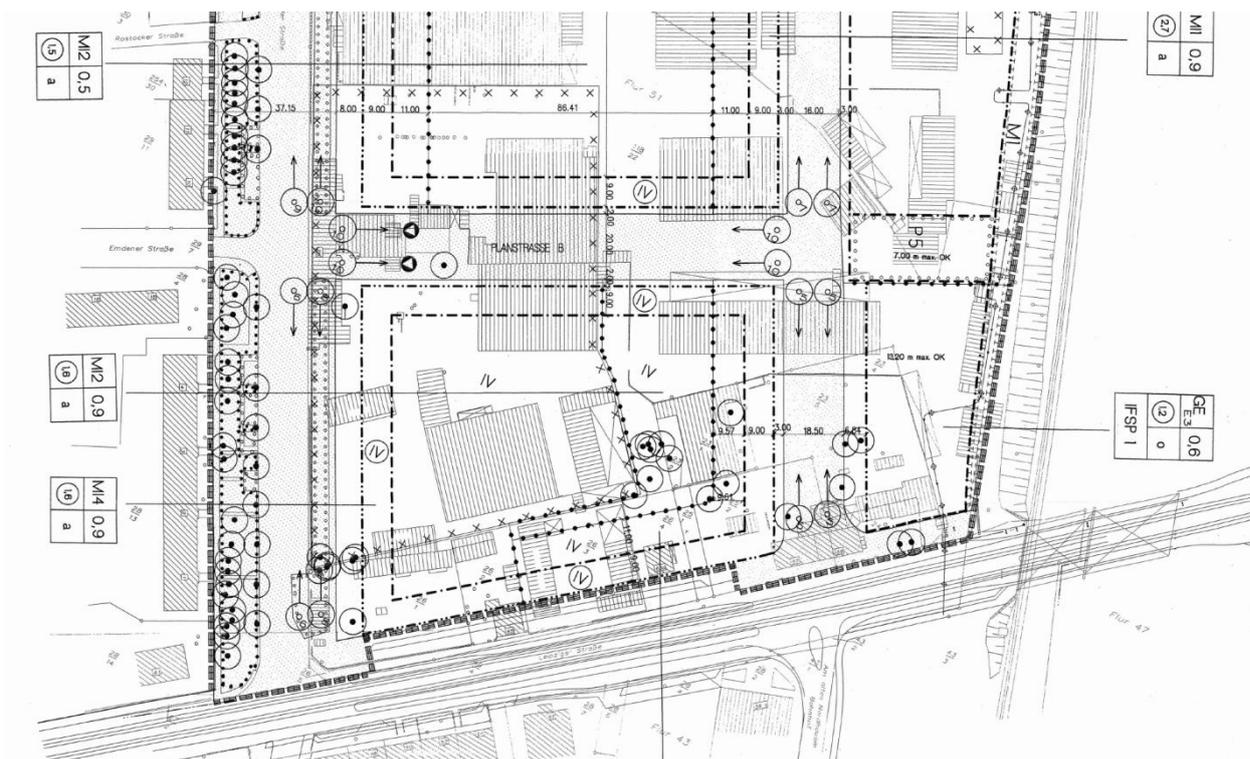


Abb. 4: Auszug aus dem derzeit rechtswirksamen Bebauungsplan JOV416 „Bereich östlich der Greifswalder Straße“

Da der rechtswirksame Bebauungsplan nicht den aktuellen Zielstellungen für die Entwicklung des Standortes entspricht (siehe nächstes Kapitel), wurde durch den Stadtrat am 21.03.2019 die Aufstellung der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes und die frühzeitige Beteiligung zum Vorentwurf (städtebauliches Konzept) beschlossen.

### 1.4.9 Städtebauliches Konzept

Im Rahmen einer städtebaulichen Machbarkeitsstudie wurden die Entwicklungsoptionen für den gesamten Standort des ehemaligen Schlachthofs bzw. des Geltungsbereichs des rechtswirksamen Bebauungsplan JOV416 und dessen Eignung als Wohnstandort mit zentralem Versorgungsbereich und Schulstandort geprüft.

Im Ergebnis der Analyse der Rahmenbedingungen und der umfassenden Variantendiskussion kristallisierte sich eine Vorzugsvariante heraus, welche den konzeptionellen Rahmen für die zukünftige Bebauung des Areals vorgibt. Die darin dargestellten Gebäudesetzungen und -typologien sind nicht verbindlich, sondern bilden die Grundlage für die drei, je Teilbereich durchgeführten Planungswettbewerbe.

Die Entwicklung dieses Quartiers „Greifswalder Straße“ ist in Teilbereichen vorgesehen:

Den Auftakt und zugleich den Quartierseingang an der Einmündung Greifswalder Straße / Leipziger Straße bildet der Zentrale Versorgungsbereich mit großflächigen Einzelhandelsfunktionen im Erdgeschoss sowie Büros und Dienstleistungsangeboten. In dem sich nördlich daran anschließenden Bereich wird einer neuer, dringend benötigter Schulstandort einschl. Sporthalle und Außenflächen entwickelt. Daran schließt sich der Teilbereich Wohnen an. Der nördliche Bereich sichert die vorhandene gewerbliche Nutzung am Heckerstieg. Mit der Entwicklung des Standortes soll des Weiteren ein Lückenschluss der Rad- und Fußwegeverbindungen sowie der Grünverbindungen erfolgen, insbesondere im Hinblick auf die Anbindung der Oststadt zum Nordstrand.

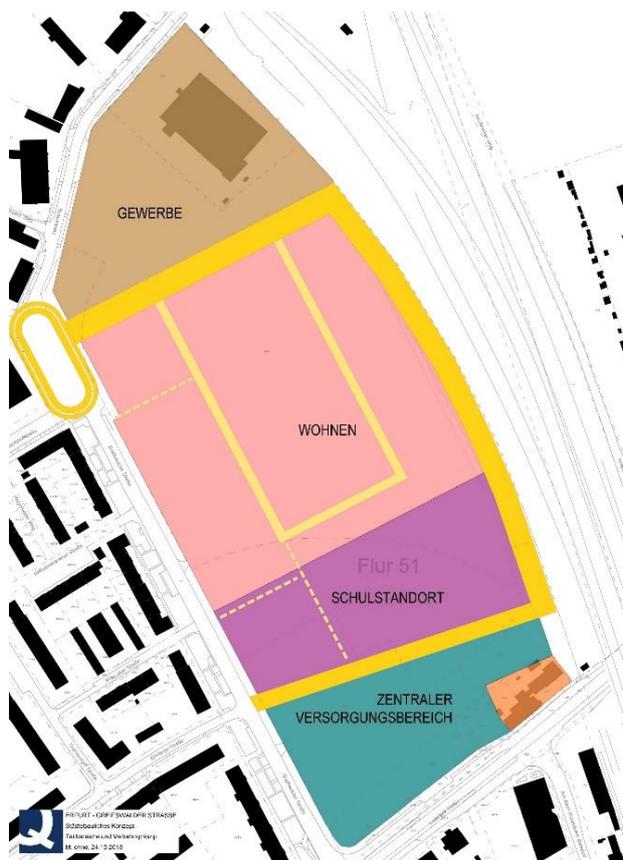


Abb. 5: Städtebauliches Konzept  
- Schematische Darstellung der Teilbereiche des Stadtbausteins „Greifswalder Straße“ und Prinzipdarstellung der verkehrlichen Erschließung, Stand 10/2018, Quelle: quaas-stadtplaner



Abb. 6: Städtebauliches Konzept - ohne Maßstab  
Grundlage für die frühzeitige Beteiligung im Rahmen der 1. Änderung des B-Plans JOV416  
Stand: 01/2019, Quelle: quaas-stadtplaner

Die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung stellt die absehbar bestmögliche Struktur- und Nutzungsaufteilung dar, um im Plangebiet die Ziele zur Entwicklung der Äußeren Oststadt unter Würdigung der gesamtstädtischen Erfordernisse optimal umsetzen zu können.

#### 1.4.10 Verkehrsplanerisches/verkehrstechnisches Gutachten

Im Rahmen eines verkehrsplanerischen / verkehrstechnischen Gutachtens (yverkehrsplanung, 19.01.2018 mit Ergänzung vom 07.06.2021) wurden in Varianten die zu erwartenden Auswirkungen des Gesamtvorhabens (Versorgungszentrum, Schule und ca. 450 – 500 Wohnungen) und die künftigen Verkehrsbelastungen des Straßennetzes im Umfeld des Entwicklungsgebietes untersucht und bewertet.

Verkehrsverflechtungen mit dem übrigen Stadtgebiet wurden durch die Implementierung der Ergebnisse des Verkehrsmodells der Landeshauptstadt Erfurt berücksichtigt.

Bei einer mikroskopischen Verkehrsflusssimulation wurden folgende Knoten berücksichtigt und auf ihre Leistungsfähigkeit hin geprüft:

- Leipziger Straße / Am alten Nordhäuser Bahnhof
- Leipziger Straße / Greifswalder Straße
- Greifswalder Straße / Emdener Straße / südl. Erschließungsstraße

Für den Knotenpunkt Greifswalder Str./ Emdener Str./ südliche Erschließungsstr. wurden eine unsignalisierte Verkehrslösung mit einem kleinen Kreisverkehrsplatz mit einem Außendurchmesser von 26m (Planfall 3a) und lichtsignalisierte Kreuzung untersucht. Dabei erwies sich die Kreisverkehrslösung als unpraktikabel, da dies einen starken Eingriff in das Entwicklungsgebiet und eine deutliche Verschwenkung des Straßenverlaufs notwendig macht. Zudem birgt ein etwaiger Rückstau bis in die Kreisfahrbahn vom benachbarten südlichen LSA-Knotenpunkt Leipziger Straße/ Greifswalder Straße Verkehrssicherheitsrisiken. Die Lösung mit Lichtsignalanlage (LSA) macht aus Gründen des Verkehrsablaufes an der neuen Kreuzung den Knotenpunktumbau mit zusätzlichen kurzen Linksabbiegestreifen im Zuge der bevorrechtigten Greifswalder Straße erforderlich.

Unter der Prämisse einer Beibehaltung der derzeitigen Signalisierung am Hauptknoten Leipziger Straße / Greifswalder Straße ergibt sich bei einer LSA-Lösung am Knoten Greifswalder Straße / Emdener Straße die verkehrstechnische Möglichkeit einer Entschärfung der Rückstau-problematik.

Die Ergebnisse dieses verkehrsplanerischen Gutachtens sind die Erarbeitung des städtebaulichen Konzeptes eingeflossen. Das Gutachten ist Anlage der Begründung.

#### **1.4.11 Durchführungsvertrag**

Der Vorhabenträger verpflichtet sich im Durchführungsvertrag zur Realisierung des Vorhabens. Die Planungs- und Erschließungskosten (u. a. Straßenausbau und Straßenneubau) sowie ggf. anteilmäßig Schallschutzmaßnahmen an benachbarten Wohngebäuden (zzgl. Bestandswohnungen SO D) trägt der Vorhabenträger.

Zur Sicherung der Anwendungsvoraussetzungen eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird im Durchführungsvertrag ausdrücklich geregelt, dass der Vorhabenträger soweit er sich im Innenverhältnis Dritter bedienen sollte, dafür Sorge zu tragen hat, dass sich an seinen unbedingten Durchführungspflichten gegenüber der Stadt Erfurt nichts ändert und diese tatsächlich und rechtlich durch ihn erfüllbar bleiben. Der Vorhabenträger verpflichtet sich, dass er bis zur erfolgten Durchführung des Vorhabens bereit und in der Lage bleibt, das Vorhaben und die Erschließungsmaßnahmen durchzuführen.

An der Südfassade der geplanten Schule innerhalb des Plangebietes JOV754 sind Immissions-sorte im Sinne der TA Lärm auszuschließen bzw. für alle schutzbedürftigen Räume, deren Fenster an Fassaden angeordnet werden, an denen Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA Lärm ermittelt wurden (vgl. Tabelle 14 unter Punkt 6.10 „Ergebnisse der schalltechnischen Berechnungen“ der Schallimmissionsprognose), sind zusätzlich bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung umzusetzen. Darunter zählen z. B.:

- Festverglasungen
- geschlossene Laubengänge
- Prallglasscheiben usw.

## 1.5 Bestandsdarstellung

### 1.5.1 Lage des Geltungsbereiches und aktuelle Nutzung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes JOV752 befindet sich nordöstlich der Erfurter Innenstadt in der Johannesvorstadt. Die östliche Grenze des Gebietes führt entlang der Bahnstrecke von Erfurt nach Nordhausen, welche auf einem ca. 6 m erhöhten Bahndamm verläuft. Im Süden schließt das Gebiet mit der Leipziger Straße ab, an welche sich südlich gemischte Nutzungen anschließen. Im Westen endet der Geltungsbereich mit der Greifswalder Straße einschließlich der daran angrenzenden Grünflächen. Daran schließt sich Wohnnutzung in Geschossbauweise an und in ca. 200 - 300 m Entfernung der Campus der Fachhochschule Erfurt. Die nördliche Grenze wird durch die gemäß städtebaulichem Konzept festgelegte neue Erschließungsstraße zwischen dem Versorgungszentrum und der Schule gebildet.

Die verbliebene aktuelle Nutzung des Standortes erfolgt punktuell, zudem stehen einzelne Gebäude und Flächen leer, sind untergenutzt oder wurden bereits abgebrochen und entsiegelt. Insbesondere zur Greifswalder Straße und im Einmündungsbereich dieser in die Leipziger Straße wird der Revitalisierungsbedarf des Standortes sichtbar.

Im Südwesten besteht eine gastronomische Einrichtung / Pension im ehemaligen „Nordhäuser Bahnhof“.

Die Gebäude wurden seit der Erstnutzung als städtischer Viehhof (Schlachthof) ab bzw. nach 1911/ 1912 in unterschiedlichen Bauzeiten und Baustilen errichtet. Andere Gebäude und Flächen an der Greifswalder Straße / Leipziger Straße dienten zunächst einem Sägewerk. Die Gebäude rund um die Bogenhalle (außerhalb Geltungsbereich) zeugen von der historischen Bebauung.

Der bauliche Zustand kann überwiegend mit Instandsetzungs- bzw. Sanierungsbedarf beschrieben werden, wobei einzelne Objekte in sehr schlechtem Bauzustand sind. Aufgrund der gewerblichen Nutzung sind die nichtüberbauten Flächen überwiegend versiegelt.

### 1.5.2 Verkehrserschließung und ruhender Verkehr

Die aktuelle Erschließung des Standortes erfolgt für die Grundstücke an den Rändern über die jeweils anliegenden Straßen Leipziger Straße und Greifswalder Straße und Heckerstieg. Die Erschließung der innenliegenden Nutzungen erfolgt über zwei Zufahrten von der Greifswalder Straße.

Aufgrund der geringen Nutzung des Standortes stehen Stellplätze auf den jeweiligen Grundstücken zur Verfügung. Entlang der Greifswalder Straße sind straßenbegleitende Stellplätze auf beiden Seiten vorhanden.

Anbindungspunkte des öffentlichen Personennahverkehrs sind über den Bushaltepunkt in der Greifswalder Straße (Buslinie 35) sowie die Straßenbahn- und Bushaltepunkte (Stadtbahnlinie 2, Buslinie 35) in der Leipziger Straße vorhanden.

Darüber hinaus ist durch die Landeshauptstadt Erfurt mittel- bis langfristig die Realisierung eines ÖP-Nahverkehrsknotenpunktes an der Leipziger Straße beabsichtigt.

### 1.5.3 Stadttechnische Erschließung

#### *Gas:*

Das Plangebiet ist im über die Greifswalder Straße gastechnisch erschlossen. Die vorhandenen Leitungssysteme werden mit "Erdgas H" und einen Betriebsdruck (Op) von 23 mbar betrieben. Eine Versorgung aus dem öffentlichen Gasversorgungsnetz ist möglich.

#### *Strom:*

Das Plangebiet kann über die angrenzenden öffentlichen Straßenverkehrsflächen an das Stromnetz angebunden werden. Im Planungsgebiet müssen Standorte für Trafostationen und notwendige Kabeltrassen vorgesehen werden.

#### *Fernwärme:*

Das Plangebiet befindet sich innerhalb im Geltungsbereich der Fernwärmesatzung der Stadt Erfurt vom 07.06.2005, im Versorgungsgebiet Ost.

#### *Wasser:*

Das Bebauungsplangebiet ist trinkwasserseitig erschlossen, wobei die weitere Erschließung sowohl von der Greifswalder als auch von der Leipziger Straße erfolgen kann. Eine Erneuerung der Trinkwasserversorgungsleitung in der Greifswalder Straße, die im Bebauungsplanbereich integriert ist, muss dann zwangsläufig mit der inneren Erschließung der Fläche erfolgen.

#### *Abwasser:*

Das B-Plan-Gebiet ist abwassertechnisch im Mischsystem an den Hauptsammler 13 angeschlossen. Das Schmutzwasser kann über vorhandene Anschlusspunkte in der Greifswalder Straße dem HS13 zugeführt werden.

Die hohe Versiegelung im Baugebiet führt unter anderem zu einer Beeinflussung des natürlichen Wasserhaushalts und damit des Mikroklimas, die durch Maßnahmen der naturnahen Regenwasserbewirtschaftung (Verdunstung, Speicherung, Versickerung) örtlich zu kompensieren sind, z. B. Gründächer, Versickerungsanlagen. Der anstehende Baugrund ist grundsätzlich für eine Versickerung geeignet (siehe hierzu Anlage: Stellungnahme zur Versickerungsfähigkeit/ Versickerungsnachweis, 23.04.2021, Ingenieurbüro für Baugrund JACOBI GmbH, Erfurt). Die Möglichkeit für eine vollumfängliche dezentrale Regenwasserbewirtschaftung ist somit gegeben.

Eine hohe Versiegelung im Einzugsgebiet des HS13 führt unter anderem zu einer starken hydraulischen Belastung im Hauptsammler.

Daher wird bei Neuerschließungen bzw. bei der baulichen Umgestaltung von Baugebieten eine deutliche Reduzierung des Versiegelungsgrades von Seiten des Entwässerungsbetriebes gefordert. Über Entkopplungsmaßnahmen auf den Grundstücken sowie Maßnahmen der naturnahen Regenwasserbewirtschaftung, z.B. Gründächer, Versickerung, ist das anfallende Regenwasser vollständig bzw. weitgehend vom Mischwasserkanal zurückzuhalten und zu versickern. Im Bereich der Leipziger Straße wird an anderer Stelle bereits erfolgreich versickert.

Daher muss mit Beginn der Planung (Baugrunduntersuchung) die Versickerung detaillierter betrachtet, untersucht und berücksichtigt werden. Auf Grundlage der sich daraus ergebenden Ergebnisse und Planungsansätze (Regenwasserkonzept) kann vom Entwässerungsbetrieb die Festsetzung von Einleitmengen und ggf. erforderlichen Rückhaltmaßnahmen erfolgen.

#### *Löschwasser:*

Für die Löschwasserentnahme aus dem öffentlichen Trinkwassernetz sind 96 m<sup>3</sup>/h für den Grundschutz über den Zeitraum von 2 Stunden im Löschbereich von 300 m zum Areal verfügbar. Die Löschwassermenge wird durch die Feuerwehr über Hydranten im Straßenbereich entnommen.

### **1.5.4 Umweltbelange**

#### *Lärm*

Auf das Plangebiet wirken aufgrund unterschiedlicher Quellen Immissionen ein, v.a. durch Straßen- und Schienenlärm. Die Hauptlärmquellen stellen die Greifswalder Straße im Südwesten, die Leipziger Straße inkl. Straßenbahntrasse im Süden, die geplante Erschließungsstraße

im Norden sowie der Bahntrasse im Osten dar. Zum Standort liegt eine Schallimmissionsprognose vor (siehe Anlage).

Aus der Schallimmissionsprognose geht hervor, dass die geplanten Nutzungen bei Einhaltung und Umsetzung der in der Prognose geforderten Schallschutzmaßnahmen realisiert werden können. Außerdem besteht für die untersuchten Immissionsorte an der vorhandenen Wohnbebauung in der Nachbarschaft der Greifswalder Straße ein Rechtsanspruch auf Lärmschutzmaßnahmen.

#### *Gefährdung durch Hochwasser und Starkregenereignisse*

Gemäß den mit dem Landesprogramm Hochwasserschutz 2016-2021 veröffentlichten Hochwassergefahren- und -risikokarten besteht für das Gebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplan JOV752 "Einkaufs- und Versorgungszentrum" keine Gefahr infolge eines Hochwasser in der Gera mit einer niedrigen Eintrittswahrscheinlichkeit (HQextrem, HQ 200), da die Anschlaglinie für ein HQ200 bereits in Höhe der Staufenbergallee endet.

Das Plangebiet ist laut aktueller Starkniederschlagsgefahrenkartierung der Stadt Erfurt potenziell von Einstauungen und wilden Abflussfließwegen betroffen. Dies ist in den nachfolgenden Planungen zu berücksichtigen und unter Beteiligung der Unteren Wasserbehörde ein geordneter Oberflächenwasserabfluss zu gewährleisten und eventuelle Überschwemmungen durch Starkniederschlag zu vermeiden.



Abb. 7: Starkregengefahrenkarte im Bereich Leipziger Straße; Quelle: Stadt Erfurt

Gemäß DIN 1986:100 ist für Grundstücke über 800 m<sup>2</sup> der Sicherheitsnachweis gegen schadlose Überflutung mit einem mindestens 30-jährigen Regenereignis (Häufigkeit  $n = 0,033 \text{ a}^{-1}$ ) zu führen. Haben Dachflächen und nicht schadlos überflutbare Flächen einen Anteil von über 70 % des Grundstücks, so ist bei der Überflutungsprüfung ein 100-jähriges Regenereignis der Dauerstufe D = 5 min ( $rD, n = r5\text{min}; 0,01$ ) anzusetzen.

#### *Klimaökologie*

Das Gebiet befindet sich in der Klimaschutzzone 2. Ordnung (östlicher Bereich) sowie in der Sanierungszone (westlicher Bereich). Ausgehend von der Mitte der im Osten tangierenden Bahngleise soll am Rand des Geltungsbereiches ein 30 m breiter Streifen freigehalten werden, welcher der Zufuhr von Frischluft dient.

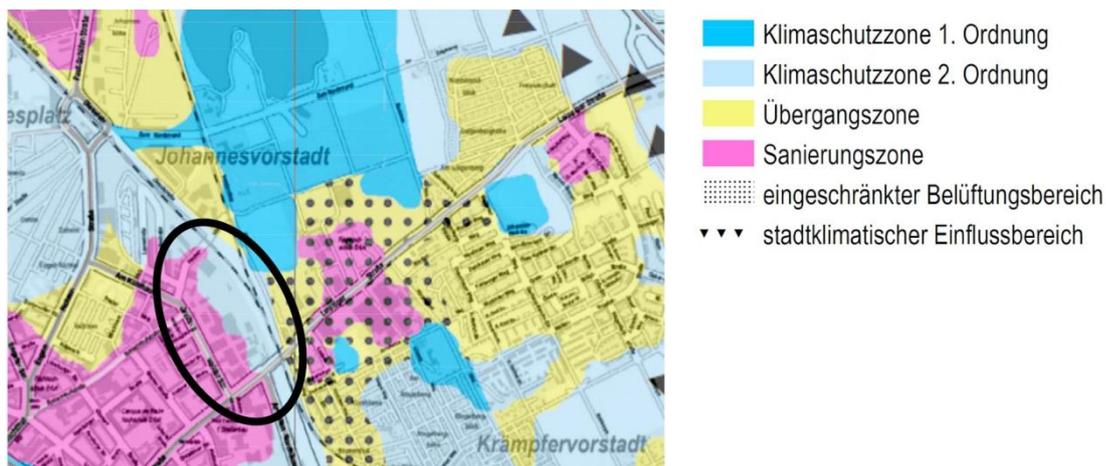


Abb. 8: Planungshinweiskarte der Landeshauptstadt Erfurt; © Landeshauptstadt Erfurt

### *Oberflächengewässer*

Im Vorhabengebiet befinden sich keine natürlichen oder angelegten Oberflächengewässer.

### *Vegetation/Artenschutz*

Das Plangebiet ist stark anthropogen überprägt und als insgesamt strukturarm zu charakterisieren. Der Standort ist großflächig mit Straßenverkehrsflächen, Bestandsgebäuden sowie Flächen aus Beton, Betonplatten, Betonpflaster, Betonrasengitter und Schotter versiegelt und teilweise versiegelt. Es finden sich vorwiegend Ruderalfluren (v.a. im Bereich eingestürzter Gebäude) und Gehölzbestand in Form von Jungaufwuchs durch Sukzession. Teilbereiche des Plangebiets (Leipziger Straße 67) werden als Hausgarten genutzt. Am westlichen Rand des Geltungsbereiches ist westlich der Greifswalder Straße eine straßenbegleitende öffentliche Grünfläche mit Baumbestand vorhanden, welche in direkter Nachbarschaft zur angrenzenden Wohnbebauung steht.

Um Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG auszuschließen, war für den Planungsraum eine artenschutzrechtliche Prüfung (SaP, Anlage) vorzunehmen, in der die Relevanz als Lebensraum für europarechtlich geschützte Arten sowie national besonders / streng geschützte Arten durch einen Sachverständigen untersucht wurden. Dabei wurden auch die Bestandsgebäude gezielt begangen. Im Untersuchungsraum wurden keine streng geschützten Fledermausarten nach BNatSchG nachgewiesen, das Vorkommen von Wochenstuben, Winterquartieren oder sonstigen Quartieren kann sicher ausgeschlossen werden. Im Plangebiet wurden 10 Vogelarten als Brutvögel belegt. Das Vorkommen sonstiger streng geschützter Tierarten (z.B. Kriechtiere wie Zauneidechse) kann sicher ausgeschlossen werden. Zur Vermeidung und zum Ausgleich von Beeinträchtigungen durch das Vorhaben wurden im Rahmen eines Grünordnungsplans Vermeidungs- bzw. Ausgleichsmaßnahmen ermittelt. Diese wurden in den Bebauungsplan integriert. Mit dem Bebauungsplan werden ein Umweltbericht und ein Grünordnungsplan angefertigt, diese sind Anlage der Begründung.

### *Geologie/Boden / Altlasten*

Das Plangebiet befindet sich im Ausstrichbereich des Unteren Gipskeupers. Die Tonsteine/ Mergelsteine werden zur Erdoberfläche hin durch mächtige Deckschichten, bestehend aus Grundwasser führenden Kiesen einer weichselkaltzeitlichen Niederterrasse sowie oberflächennahen Lösslehmen und Auffüllungen überlagert.

Aufgrund der geomorphologischen Position kann das Plangebiet hinsichtlich einer möglichen Gefährdung durch Subrosion (unterirdische Ablaugung von Sulfaten) nach dem Subrosionskataster des TLUBN der Gefährdungsklasse B-b-I-1 zugeordnet werden. Es handelt sich dabei um ein Gebiet mit weit fortgeschrittener Subrosion, in dem bei gering mächtigen Sulfateinschaltungen lediglich lokale Bildungen von Spalten und kleineren Hohlräumen möglich sind. Aus

dem unmittelbaren Umfeld der geplanten Baumaßnahme sind keine Erdfälle oder Senkungen bekannt.

Aus der vorab dargestellten geologischen Situation ergibt sich hinsichtlich Subrosion ein vergleichsweise geringes Gefährdungspotential (Restrisiko) für den Baustandort. Bedingt durch die vorangegangene Bebauung ist weiterhin davon auszugehen, dass die natürlichen Lagerungsverhältnisse in Oberflächennähe vielfach gestört sind, Erdstoffe ausgetauscht, aufgeschüttet oder abgetragen wurden.

Im Rahmen der Planungen wurden ein Baugrundgutachten sowie eine Stellungnahme zur Versickerungsfähigkeit angefertigt, diese sind Anlage der Begründung. Für die Flächen des Plangebietes mit Ausnahme der Straßenverkehrsflächen liegen Untersuchungen zur Altlastensituation vor, u.a. die „Bewertung von Revitalisierungskosten“ mit Stand vom 16.09.2016 - darin wird auf die in den Jahren 1998 und 2006 durchgeführten orientierenden und Detailuntersuchungen verwiesen. Außerdem liegen ein aktuelles Baugrundgutachten (s.o.) und ein Bericht zur Abfallcharakterisierung vor, welcher ebenfalls Anlage dieser Begründung ist.

Das gesamte Gelände ist ca. 1,0 m mit Material aufgefüllt, welches mit Schwermetallen, Polyzyklische Aromatische Kohlenwasserstoffen (PAK) Asche, und Schlackeresten durchsetzt ist. Nach den bisherigen Analyseergebnissen beschränken sich die Verunreinigungen auf das Auffüllmaterial. Ein unmittelbarer Sanierungsbedarf besteht nach gutachterlicher Einschätzung nicht. Bei Gebäudeabbrüchen und Bodenaushub ist das anfallende Material fachgerecht und entsprechend des Schadstoffverdachts getrennt zu lagern und zu entsorgen. Künftig unversiegelte Flächen müssen Prüfwerten der Bundesbodenschutzverordnung genügen.

Hinweise zu Schadstoffen im Grundwasser lagen nicht vor.

## 1.6 Allgemeine Planungsziele

Mit der Änderung des Bebauungsplanes werden folgende Planungsziele angestrebt, welche sich auf den gesamten Geltungsbereich des rechtswirksamen B-Plan JOV416 beziehen (die davon für den Geltungsbereich des hier behandelten vorhabenbezogenen B-Plans JOV752 relevanten Planungsziele sind **fett kursiv** hervorgehoben):

- **Flächensparende Nachnutzung einer Brachfläche im Siedlungszusammenhang**
- Sicherung des Gewerbestandortes am Heckerstieg
- Entwicklung eines neuen, energieeffizienten urbanen Stadtteils und attraktiven Wohngebietes mit ca. 450 bis 500 Wohneinheiten
- **Sicherstellung der architektonisch-gestalterischen Qualität der Gebäude durch planungsrechtliche Umsetzung eines in einem Wettbewerbsverfahren zu entwickelnden Baukonzeptes**
- **Qualitätsvolle Gestaltung und Begrünung der privaten und öffentlichen Freiflächen**
- **Definition der inneren Verkehrserschließung des Quartiers und Anbindung an das vorhandene Straßennetz**, Unterbringung des ruhenden Verkehrs in Tiefgaragen / Garagengeschos- sen
- Sicherung und Entwicklung einer Gemeinbedarfsfläche für den Bau einer Schule mit bis zu 830 Schüler und Schülerinnen\*
- **Entwicklung eines zentralen Versorgungsbereiches im Kreuzungsbereich Greifswalder Straße / Leipziger Straße**
- **Festsetzung und Umsetzung notwendiger Umweltschutzmaßnahmen, insbesondere zu Lärm, Altlasten, Artenschutz etc.**

Mit dem Bebauungsplan sollen die Erhaltungs- und Sanierungsziele der Sanierungssatzung KRV421 "Äußere Oststadt" gebietsbezogen konkretisiert werden.

\* Aufgrund der Fortschreibung des Schulnetzplans ergab sich eine Änderung bezüglich des Schulstandortes Greifswalder Straße, die auch in der Wettbewerbsauslobung zum Schulcampus Berücksichtigung fand.

Mit dem Einleitungs- und Aufstellungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplans JOV752 durch den Stadtrat in seiner Sitzung am 26.01.2022 (Beschluss-Nr. 1199/21) wurden die Planungsziele für dessen Geltungsbereich wie folgt präzisiert:

- bauplanungsrechtliche Umsetzung eines Nahversorgungszentrums mit max. 5.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche
- Umsetzung der für das Vorhaben notwendigen Erschließungsmaßnahmen, inkl. des Straßenbaus
- Sicherung einer öffentlichen Durchwegung des Plangebietes im Bereich der „Markthallen“ sowie entlang des Bahndamms
- Realisierung des Preisträgerentwurfes zum Wettbewerb „Einkaufs- und Versorgungszentrum Leipziger Straße“
- Einbeziehung von angrenzenden Baustrukturen in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan zur langfristigen und nachhaltigen Entwicklung des Gebietes
- gebietsbezogene Konkretisierung der Sanierungsziele KRV421

## 1.7 Vorhaben

Der Bebauungsplan ist Bestandteil des Projekts "Revitalisierung des ehemaligen Schlachthofgeländes", welches eine bedeutende städtebauliche Entwicklung im östlichen Bereich der Landeshauptstadt Erfurt darstellt. Das mehr als 8 ha große Areal soll nach vielen Jahren der Projektüberlegungen komplett neugeordnet werden. Neben dem Neubau von ca. 450 - 500 Wohnungen im nördlichen Bereich und einem Schulareal für den Neubau einer Grundschule und eines Gymnasiums, soll am Kreuzungsbereich der Leipziger Straße / Greifswalder Straße ein Handels- und Versorgungszentrum in Form eines zentralen Versorgungsbereiches entstehen. Dies entspricht auch der Ausweisung im Einzelhandelskonzept der Stadt Erfurt. Das „Einkaufs- und Versorgungszentrum Leipziger Straße“ soll künftig den Auftakt in die nördlichen Projektteile (Schule und Wohnen) bilden. Die verkehrliche Erschließung wird über eine neu zu errichtende Planstraße von der Nordseite in Verlängerung der Emdener Straße erfolgen. Fußläufig wird der Bereich nahezu allseits erreichbar sein. Die Verknüpfung mit dem städtischen ÖPNV ist durch die bereits vorhandenen Haltestellen, insbesondere an der Leipziger Straße (Bus, Straßenbahn) in idealer Weise gegeben. Perspektivisch ist in unmittelbarer Nähe ggf. ein Bahnhaltepunkt angedacht.

In Anbetracht der städtebaulichen Bedeutung des Standortes wurde im Rahmen eines hochbaulichen Wettbewerbs nach Lösungsvorschlägen gesucht, die dem Standort in seiner Bedeutung Rechnung tragen, dabei notwendige Funktionen aufnehmen, aber auch die Verbindung aller Projektteile gewährleisten. Der Siegerbeitrag mit dem Titel „Markthalle“ des in 2020 durchgeführten Wettbewerbs trägt mit einer einzigartigen äußeren Gestaltung, der Gebäudeanordnung sowie der Anordnung und Vielfalt der Nutzungen und einem hohen Aufenthaltscharakter, den gestellten Anforderungen in besonderer Weise Rechnung. So sollen zwei separate Baukörper entstehen, die im Obergeschoss über einen Büroriegel miteinander verbunden werden.

In den beiden Gebäuden im Erdgeschoss, den „Markthallen“, befinden sich im Wesentlichen Handels- und Dienstleistungsflächen. Die Eingänge der Nutzungseinheiten orientieren zu einer in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Passage hin. Die Passage selber als auch der platzartige Außenbereich am Kreuzungsbereich Leipziger Straße / Greifswalder Straße sollen eine angenehme Aufenthaltsqualität aufweisen, die sowohl zum Einkaufen als auch zum Verweilen einlädt.

In Fortführung der Passage ist eine öffentliche Wegeachse über das Schulareal bis zum im Norden anschließenden neuen Wohngebiet vorgesehen, durch die das Gesamtareal fußläufig erreichbar ist.

Für den Besitz des Nahversorgungszentrums existieren handelsseitig bereits konkrete betreiberseitige Vorstellungen. So sollen als Ankerbetriebe im Segment der Nahversorgung zum Beispiel ein Supermarkt, ein Bio-Supermarkt und ein Drogeriemarkt fungieren. Dieses Angebot soll durch kleinformatische Betriebe (u. a. Bäcker, Apotheke, Blumenladen, Kiosk etc.) abgerundet werden.

Im mittelfristigen Bedarfsbereich sind seitens des Vorhabenträgers drei Fachmärkte angedacht. So sind z. B. ein Textilfachmarkt, ein Schuhfachmarkt und ein sog. Multisortimentsmarkt geplant. Die Gesamtverkaufsfläche aller benannten Handelsbetriebe wird bei maximal 5.500 m<sup>2</sup> liegen. Der avisierte Vollsortimenter (ca. 2.200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) wird als einziger Betrieb mit seiner Fläche die Schwelle zur Großflächigkeit überschreiten.

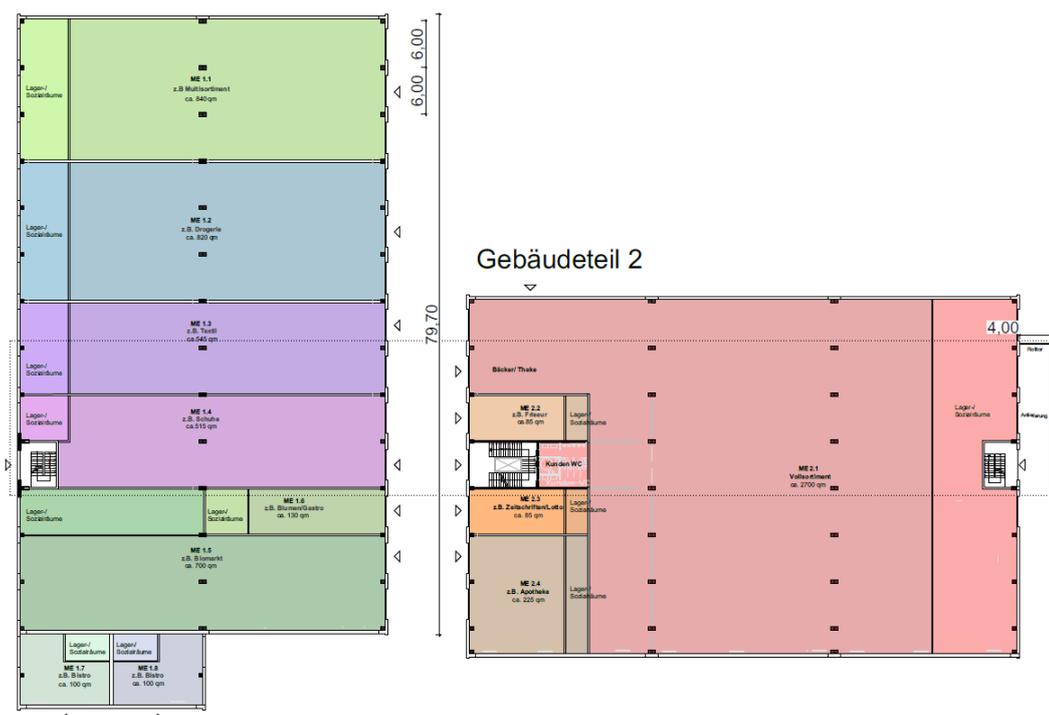


Abb. 9: Planung Vermietung / Gliederung Nahversorgungszentrum; Quelle: Vorhabenträger, Stand 30.04.21

Zur Umsetzung des Vorhabens ist ein Ausbau und Neubau von Verkehrs- bzw. Erschließungsanlagen erforderlich, den der Vorhabenträger übernimmt. Daher werden diese erforderlichen Straßenverkehrsflächen Bestandteil des Vorhabens und damit Bestandteil des Geltungsbereiches des Vorhaben- und Erschließungsplans (vgl. Kommentierung von Krautzberger zu § 12 BauGB RN 122 in Ernst-Zinkahn-Bielenberg BauGB Kommentar sowie Arbeitshilfe Bebauungsplanung Brandenburg Jan. 2020).

## 1.8 Planungsalternativen / Planungswettbewerb

Mit dem städtebaulichen Konzept „Greifswalder Straße“ liegt ein tragfähiger Entwurf für die Entwicklung eines Quartiers mit Gewerbe im Norden, einem Wohnviertel, einem Schulstandort sowie einem zentralen Versorgungsbereich (ZVB) vor, welches das grundsätzliche Ziel der städtebaulichen Neuordnung untergenutzter und teilweise brach liegender Gewerbefläche in städtisch günstiger Lage mit hervorragenden Anbindungen an den ÖPNV und sonstige Erschließungsanlagen verfolgt. Dabei wird dem städtebaulichen Leitbild einer Stadt der kurzen Wege, der Ausbildung verkehrsarmer Siedlungsstrukturen sowie dem Prinzip, vorrangig untergenutzte innenstadtnahe Flächen für eine Bauflächenentwicklung vor der Inanspruchnahme neuer Flächen am Siedlungsrand zu nutzen, Rechnung getragen.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan JOV752 vermeidet damit die mögliche Alternative der Erschließung und Aufsiedlung neuer Flächen außerhalb der Kernstadt mit ihren negativen Folgen. Da der Vorhabenträger im Besitz der Flächen für das Vorhaben im Geltungsbereich ist, scheidet andere nicht verfügbare Flächen im Stadtgebiet für diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan aus. Mit der Planung wird weiterhin ein wichtiger Beitrag für die Erneuerung, Fortentwicklung und den Umbau vorhandener Ortsteile im Hinblick auf die Förderung der Stadtentwicklung und der baukulturellen Entwicklung (u.a. durch die Umsetzung des Siegerentwurfes des baulichen Realisierungswettbewerbes) geleistet. Die Frage nach Planungsalternativen stellt sich somit nicht.

(Für die Teilfunktionen bzw. Teilbereiche Wohnen und Schule wurden eigenständige Realisierungswettbewerbe durchgeführt.)

## 2. Begründung der Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 und § 12 Abs. 3 BauGB

### 2.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird durch Festsetzung von Baugebieten bestimmt.

#### **Zeichnerische Festsetzung i. V. m. textlicher Festsetzung 1.1: Art der baulichen Nutzung**

Die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung im Baugebiet SO EVZ entsprechen dem konkret geplanten Vorhaben, nach Vorgabe des „Einzelhandels- und Zentrenkonzepts 2017 für die Landeshauptstadt Erfurt“ im Kreuzungsbereich Greifswalder Straße / Leipziger Straße einen zentralen Versorgungsbereich (Nahversorgungszentrum oder -standort) zu entwickeln.

Das neue Handels- und Versorgungszentrum ist aufgrund seiner geplanten Geschossfläche von ca. 9.310 m<sup>2</sup> und einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 5.500 m<sup>2</sup> nach § 11 Abs. 3 BauNVO als großflächiger Einzelhandelsbetrieb einzustufen. Es sollen im Wesentlichen Handels- und Dienstleistungsflächen entstehen. Für den Besatz des Nahversorgungszentrums existieren dabei bereits konkrete Vorstellungen. Es sind Ankerbetriebe im Segment der Nahversorgung vorgesehen. Dieses Angebot soll durch kleinformatische Betriebe abgerundet werden. Im mittelfristigen Bedarfsbereich sind Fachmärkte angedacht. Die Gesamtverkaufsfläche (VK) aller vorgeannten Handelsbetriebe soll bei maximal 5.500 m<sup>2</sup> liegen. Absehbar soll ein avisierter Supermarkt (ca. 2.200 m<sup>2</sup> VK) als einziger Betrieb mit seiner Fläche die Schwelle zur Großflächigkeit überschreiten. Vor diesem Hintergrund wird der Bereich als „Sonstiges Sondergebiet“ im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO festgesetzt. Die Verkaufsflächen wurden im Rahmen einer Auswirkungsanalyse (vom 15.04.2021) geprüft und festgelegt; diese ist Anlage dieser Begründung.

#### **Unterpunkt a)**

Die Zulässigkeit der im Unterpunkt a) beschriebenen Arten der baulichen Nutzung stützt die Zielstellungen des „Einzelhandels- und Zentrenkonzepts 2017 für die Landeshauptstadt Erfurt“.

Die Unterscheidung der festgesetzten Verkaufsflächen (VKF) in nahversorgungsrelevante und zentrenrelevante Sortimente dient der Maßgabe des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts 2017, wonach ein Nahversorgungszentrum überwiegend eine quartiersbezogene Nahversorgungsfunktion für die umliegenden und geplanten Wohnsiedlungsbereiche übernehmen soll und daher der Schwerpunkt mit Waren des kurzfristigen (nahversorgungsrelevantem) Bedarfs überwiegen soll. Entsprechend sind die Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten – ausgenommen sind nahversorgungsrelevante Sortimente – auf eine Verkaufsfläche von maximal 800 m<sup>2</sup> je Betrieb begrenzt.

Die zulässigen VKF resultieren aus dem geplanten Branchenkonzept des Vorhabenträgers und beinhalten einen flächenseitigen Flexibilisierungszuschlag von ca. 10 % der tatsächlich geplanten Verkaufsflächen für nahversorgungsrelevante und zentrenrelevante Sortimente, so dass bei einer möglichen Veränderung der Sortimentsstruktur der Betriebe oder bei einer später folgenden Nachvermietung keine Änderung des Bebauungsplans notwendig ist oder die Genehmigung einer Freistellung beantragt werden muss.

Die Auswirkungen der geplanten Einzelhandelsansiedlung auf die bestehende städtebauliche Situation bzw. die Nutzungsstruktur in dem Ansiedlungsort wurden untersucht und wie folgt eingeschätzt:

#### Schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des § 3 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

„... Schädliche Umwelteinwirkungen sind in § 3 BImSchG im Einzelnen genannt. Bei den Folgen der Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes geht es primär um Immissionen im Sinne des § 3 Abs. 2 BImSchG. Praktisch bedeutsam sind die Belastungen der Nachbarschaft durch Lärm und Abgase, die vom Autoverkehr und von der Anlage selbst ausgehen...“. Die zu erwartenden Auswirkungen wurden im Rahmen der erstellten Schallimmissionsprognose untersucht und bewertet.

Danach werden durch die anlagenbezogenen Geräusche des neu geplanten Einzelhandelsstandortes die zutreffenden Immissionsrichtwerte an der nördlich des Plangebiets vorgesehenen Schule (IO 1 - IO 3) im Tageszeitraum teilweise um bis zu 1 dB überschritten werden - maßgeblich tragen hierbei die Pkw-Stellplätze sowie die Pkw-Fahrbewegungen auf dem Parkplatz des Einzelhandelsstandortes bei. In allen anderen benachbarten Bereichen werden die zutreffenden Immissionsrichtwerte um mindestens 1 dB unterschritten. Im Nachtzeitraum werden die zutreffenden Immissionsrichtwerte eingehalten und unterschritten.

Es kann daher davon ausgegangen werden, dass vom Planvorhaben „Neubau Einzelhandelsstandort“ am Standort des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes JOV752 „Bereich östlich der Greifswalder Straße“ in Erfurt keine Gefährdungen, erhebliche Benachteiligungen oder erhebliche Belästigungen durch Geräusche in der Nachbarschaft verursacht werden, wenn die Einhaltung der in den Festsetzungen zum Immissionsschutz (siehe Punkt 2.9) genannten Bedingungen sichergestellt wird.

#### Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung und auf den Verkehr

„... Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung liegen insbesondere vor, wenn die ordnungsgemäße verkehrliche Anbindung des Vorhabens nicht gewährleistet ist beziehungsweise das vorhandene Verkehrsnetz nach seiner Konzeption und Leistungsfähigkeit nicht auf das Vorhaben ausgerichtet ist. Dies gilt vor allem dann, wenn Einrichtungen des ÖPNV fehlen oder unzureichend dimensioniert sind...“.

„... Auswirkungen auf den (Straßen-)Verkehr sind anzunehmen, wenn vorhandene Verkehrseinrichtungen durch den vom Vorhaben ausgehenden zusätzlichen Verkehr überlastet beziehungsweise ihrer bestimmungsmäßigen Nutzung entzogen werden oder wenn Verkehrsbehinderungen auftreten. Dies ist zum Beispiel der Fall, wenn Wohnstraßen wesentlich zusätzlich belastet und dadurch zu Durchgangsstraßen werden, Straßenquerschnitte nicht mehr ausreichen, Linksabbieger den Geradeausverkehr behindern oder sich an Verkehrsknoten Staus entwickeln können...“.

Die zu erwartenden Auswirkungen der künftigen Verkehrsbelastungen des Straßennetzes im Umfeld des Entwicklungsgebietes wurden im Rahmen eines verkehrsplanerischen / verkehrstechnischen Gutachtens (yverkehrsplanung, 19.01.2018 mit Ergänzung vom 07.06.2021) untersucht und bewertet – das Gutachten ist Anlage dieser Begründung. Verkehrsverflechtungen mit dem übrigen Stadtgebiet wurden durch die Implementierung der Ergebnisse des Verkehrsmodells der Landeshauptstadt Erfurt berücksichtigt.

Die verkehrliche Anbindung des Einkaufs- und Versorgungszentrums erfolgt über die Leipziger Straße und die Greifswalder Straße sowie die vorgesehene innere Erschließungsstraße. Diese wird als LSA-Kreuzung an die Greifswalder Straße angebunden. Über verkehrstechnische Regelmöglichkeiten (Anpassung der Signalprogramme, Staudetektor) kann eine gegenseitige Überstauung der Knotenpunkte im Planbereich ausgeschlossen werden.

Auf Grund der im Sinne eines Nahversorgungszentrums (weitgehenden) Beschränkung der geplanten Einzelhandelsangebote auf nahversorgungsrelevante Sortimente sowie der hervorragenden Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr mit den Haltestellen in der Leipziger und Greifswalder Straße (Stadtbahn, Bus) kann von einer relativ geringen Gesamtbelastung ausgegangen werden. Aufgrund des relativ geringen Grads von durch das Vorhaben bewirkten PKW-

Fahrten ist eine durch den Einzelhandelsbetrieb verursachte Verschlechterung der Situation des ruhenden Verkehrs nicht anzunehmen. Die Einfahrt in den Stellplatzbereich in der neuen Planstraße ist so weit vom Kreuzungsbereich zurückgesetzt, dass ein Rückstau nicht zu erwarten ist.

Die technische Infrastruktur im Plangebiet ist für das Vorhaben ausreichend (siehe Punkt 1.5.3).

#### Städtebauliche Auswirkungen auf die Angebotsstrukturen im Einzugsgebiet

Die zu erwartenden Auswirkungen wurden im Rahmen der erstellten Auswirkungsanalyse (BBE, 15.04.2021) für den perspektivischen zentralen Versorgungsbereich untersucht und bewertet.

„Durch die Entwicklung des angefragten Nahversorgungszentrums in der Greifswalder Straße werden sich keine schädlichen Auswirkungen auf die Angebotsstrukturen in dem betrachteten Einzugsgebiet ergeben. Insbesondere ist keine Schädigung der verbrauchernahen Versorgung zu erwarten, zumal das Vorhaben selbst perspektivisch den wichtigsten Angebotsschwerpunkt in dem Einzugsgebiet darstellen wird. Dies wird durch die Ausweisung des Standortbereiches als zentraler Versorgungsbereich untermauert, so dass das Ansiedlungsvorhaben als städtebaulich wünschenswerte Maßnahme zu sehen ist.“

#### Städtebauliche Auswirkungen auf die Angebotsstrukturen außerhalb des Einzugsgebiets

Die zu erwartenden Auswirkungen wurden im Rahmen der erstellten Auswirkungsanalyse (BBE, 15.04.2021) untersucht und bewertet.

„Auf Grund der Höhe der Umsatzumlenkungen, aber insbesondere auf Basis der hohen Stabilität der Erfurter Altstadt als Einzelhandelsstandort ist eine negative Beeinträchtigung dieses zentralen Versorgungsbereiches infolge der Entwicklung des Nahversorgungszentrums an der Greifswalder Straße mit hoher Sicherheit auszuschließen.“ Quelle: Auswirkungsanalyse S. 47  
„Der Versorgungsbereich Magdeburger Allee ist auf Grund seines Angebots nur zum Teil als Einkaufsalternative für die Bewohner des dargestellten Einzugsgebiets zu sehen. Die Kunden- und Umsatzrückholungen werden auf Grund der prognostizierten Höhe nicht zu einer negativen Beeinträchtigung der hier verorteten Handelsbetriebe führen.“

#### Städtebauliche Auswirkungen von Verkaufsflächen mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten

Die zu erwartenden Auswirkungen wurden im Rahmen der erstellten Auswirkungsanalyse (BBE, 15.04.2021) untersucht und bewertet.

„Die Ansiedlung von nicht-zentrenrelevanten Sortimenten in dem zu entwickelnden Nahversorgungszentrum an der Greifswalder Straße wird gemäß der Kerncharakteristika dieser Waren und der bestehenden Angebotsschwerpunkte – die außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen liegen – nicht zu einer Schädigung von anderen zentralen Versorgungslagen führen.“

#### Auswirkungen auf das Ortsbild und den Naturhaushalt

Das Vorhaben dient der Umnutzung und Revitalisierung einer derzeit nur noch punktuell genutzten Gewerbefläche mit teilweise ruinösem Baubestand. Das Ortsbild wird durch die verfallenden Gebäude (Industrie, Gewerbe), aber auch durch die angrenzende Bahntrasse und die oberirdisch verlaufende Fernwärmeleitung geprägt. Mit der Bebauung erfolgt eine der Lage angemessene städtebauliche Neuordnung des Areals und damit die Beseitigung eines städtebaulichen Missstandes. Der Standort des Einkaufs- und Versorgungszentrums wird als Hauptzugang wie auch als bedeutender funktioneller Gelenkpunkt für die anschließenden Entwicklungsgebiete und die Bestandsquartiere fungieren - dieser Bedeutung entsprechend wurden hohe Anforderungen an die bauliche Gestaltung und die stadträumliche Ausbildung des Ensembles gestellt. Die architektonisch-gestalterische Qualität der Gebäude wird durch die planungsrechtliche Umsetzung eines in einem hochbaulichen Wettbewerbsverfahren entwickel-

ten Baukonzeptes sichergestellt. Der Siegerbeitrag trägt mit einer einzigartigen äußeren Gestaltung, der Gebäudeanordnung sowie der Anordnung und Vielfalt der Nutzungen und einem hohen Aufenthaltscharakter den gestellten Anforderungen in besonderer Weise Rechnung.

Auszüge aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan in der aktuellen Fassung sind in der Form der Ansichten der jeweiligen Fassaden auf der Planzeichnung übernommen worden. Die zu realisierende Ausführung der Gebäude wird verbindlich im Durchführungsvertrag geregelt.

Die voraussichtlichen Auswirkungen des Vorhabens auf den Naturhaushalt wurden in einem Umweltbericht gemäß § 2a BauGB, in einem Grünordnungsplan sowie in einem Artenschutzbeitrag (Planungsbüro Dr. Weise) untersucht und bewertet. Es wurden die notwendigen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen ermittelt. Die Ermittlung eines Orientierungswertes für die Kompensation auf den zu erwartenden Wertverlust erfolgte nach dem Thüringer Bilanzierungsmodell (TMLNU 2005, Biotopwertverfahren). Zur Kompensation von nicht vermeidbaren Auswirkungen des Vorhabens auf Schutzgüter wurden entsprechende grünordnerische und landschaftspflegerische Maßnahmen in die Festsetzungen des Bebauungsplans integriert.

Auf Grundlage des derzeitigen Planstands unter Berücksichtigung des planungsrechtlichen Zustandes als Ausgangsbasis, kann die Beeinträchtigung des Naturhaushaltes nicht vollständig innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes ausgeglichen werden. Es verbleibt ein Wertpunktdefizit von -30.320.

Zur Kompensation des Ausgleiches werden u. a. Baumpflanzungen vorgesehen. Da nicht alle Baumanpflanzungen auf dem Vorhabengrundstück realisiert werden können, soll im Rahmen von vertraglichen Regelungen gesichert werden, dass die restlichen Baumanpflanzungen in der Nähe umgesetzt werden.

#### Kompatibilität des Projektvorhabens mit dem Erfurter Einzelhandelskonzept:

Mit Blick auf die Einordnung des Standortes in das lokale Einzelhandelsgefüge wird auf das Erfurter Zentrenkonzept Bezug genommen, in dem die städtebaulichen Zielvorstellungen zur Einzelhandelsentwicklung widerspiegelt werden.

Der Vorhabenstandort soll als ein zentraler Versorgungsbereich entwickelt werden, der in Bezug auf seine Hierarchiestufe als Nahversorgungszentrum definiert wurde. Konkret wird im Zentrenkonzept ausgeführt: „Im Bereich der Johannesvorstadt ist im Zusammenhang mit der Einrichtung eines künftigen ÖPNV-Umsteigepunktes (Bahn) und eines neuen Wohnquartiers mit sozialer Infrastruktur perspektivisch ein Nahversorgungszentrum oder -standort im Einmündungsbereich Greifswalder Straße / Leipziger Straße vorgesehen.“<sup>1</sup>

Hinsichtlich seiner Funktion soll der Handelsstandort demnach überwiegend eine quartiersbezogene Nahversorgungsfunktion für die umliegenden Wohnsiedlungsbereiche übernehmen, was auf Grund des geplanten Branchenkonzepts auch möglich ist. Auf Grundlage des Erfurter Zentrenkonzeptes ordnet sich das Vorhaben funktionsgerecht in die örtliche Einzelhandelsstruktur der Landeshauptstadt ein.

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept, das vom Erfurter Stadtrat beschlossen wurde, stellt ein sog. städtebauliches Entwicklungskonzept i. S. d. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB dar, das bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen ist. Für die Zulässigkeit des Projektvorhabens i. S. d. Erfurter Zentrenkonzeptes ist die Kompatibilität des Vorhabens mit den Zielsetzungen in diesem Konzept zu prüfen. Hierbei sind die definierten Steuerungsgrundsätze zur Einzelhandels- und Zentrenentwicklung relevant.

---

<sup>1</sup> vgl. Junker und Kruse, Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2017 für die Landeshauptstadt Erfurt (Nov. 2017), Seite 80.

Im Zentrenkonzept ist der unter Punkt 6.7 formulierte Grundsatz 1 maßgeblich, der Ausführungen zur Steuerung von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten enthält. Dieser Grundsatz ist für einen Großteil der Betriebe des geplanten Nahversorgungszentrums, insbesondere für die Anbieter von Nahrungs- und Genussmitteln, Drogeriewaren und Apothekenwaren relevant. Mit diesem Grundsatz wird lt. Zentrenkonzept folgendes Ziel verfolgt:

Sicherung und Stärkung einer attraktiven, möglichst flächendeckenden wohnungsnahen Grundversorgung im Stadtgebiet durch Sicherung und Entwicklung von funktionsfähigen Zentren sowie von Standorten im Sinne einer verbrauchernahen Versorgung der Erfurter Bevölkerung.

Abbildung: Grundsatz 1 des Erfurter Zentrenkonzeptes (Ausschnitt)

1.1 Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten (gemäß Erfurter Sortimentsliste) sind in zentralen Versorgungsbereichen (Hauptzentrum, Nebenzentrum und Nahversorgungszentren) anzusiedeln.

Quelle: Junker und Kruse, Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2017 für die Landeshauptstadt Erfurt (Nov. 2017), Seite 133

Vor dem Hintergrund der formulierten Zielsetzung einer hierarchisch gegliederten Zentrenstruktur sowie des Ausbaus und der Sicherung einer möglichst flächendeckenden wohnortnahen Grundversorgung sollen Standorte für Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment zukünftig in den zentralen Versorgungsbereichen (Hauptzentrum, Nebenzentrum und Nahversorgungszentren) liegen.

Dem entspricht der Ansiedlungsstandort, da dieser gemäß dem Erfurter Zentrenkonzept als perspektivischer zentraler Versorgungsbereich ausgewiesen ist (vgl. Karte 7). Hinsichtlich der Hierarchiestufe handelt es sich um ein Nahversorgungszentrum, in dem sowohl großflächige als auch nicht-großflächige Handelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten angesiedelt werden können. Das Projektvorhaben – d.h. die Ansiedlung der Handelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten – entspricht vollständig diesem Grundsatz.

Der Grundsatz 2 bezieht sich auf die Steuerung von Einzelhandelsbetrieben mit (sonstigen) zentrenrelevanten Kernsortimenten. Dieser Grundsatz entfällt auf die Betriebe des Textilhandels, des Schuhhandels und auf den Multisortimentsmarkt. Mit diesem Steuerungsgrundsatz wird folgendes Ziel verfolgt:

Erhalt und Stärkung der oberzentralen Versorgungsfunktion und der regionalen Ausstrahlung des Erfurter Hauptzentrums (Altstadt) als bedeutendster Einzelhandelsstandort durch Sicherung und Entwicklung der Einzelhandelszentralität, der Funktionsvielfalt und der Identifikationsmöglichkeiten sowie Sicherung und Stärkung der Versorgungsfunktion der Neben- und Nahversorgungszentren

Abbildung: Grundsatz 2 des Erfurter Zentrenkonzeptes (Ausschnitt)

2.1 Einzelhandelsbetriebe mit (sonstigen) zentrenrelevanten Kernsortimenten (gemäß Erfurter Sortimentsliste) sind in den zentralen Versorgungsbereichen anzusiedeln.

2.2 Großflächige Einzelhandelsbetriebe (> 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) mit (sonstigen) zentrenrelevanten Sortimenten (gemäß Erfurter Sortimentsliste) sind auf den zentralen Versorgungsbereich der Altstadt zu konzentrieren und ausnahmsweise auch im Nebenzentrum Magdeburger Allee anzusiedeln.

Quelle: Junker und Kruse, Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2017 für die Landeshauptstadt Erfurt (Nov. 2017), Seite 137

Mit dem Grundsatz 2.1 soll die Zukunftsfähigkeit insbesondere des innerstädtischen zentralen Versorgungsbereichs Altstadt mit seiner funktionalen Zuordnung als Hauptgeschäftsbereich, aber auch der niederrangigen zentralen Versorgungsbereiche gewährleistet werden. Mit dem

Grundsatz 2.2 sollen großflächige Einzelhandelsbetriebe (> 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) mit zentrenrelevantem Kernsortiment künftig nur noch im zentralen Versorgungsbereich Altstadt oder ausnahmsweise im Nebenzentrum Magdeburger Allee angesiedelt werden, um diese Standorte in ihrer Versorgungsbedeutung zu stärken.

Gemäß der Ausweisung des Projektstandortes als (zukünftiger) zentraler Versorgungsbereich entspricht das Planvorhaben dem Ansiedlungsgrundsatz 2.1, da zentrenrelevante Sortimente grundsätzlich in zentralen Versorgungsbereichen etabliert werden sollen.

Die Betriebe mit zentrenrelevanten Kernsortimenten, d.h. mit Textilien, Schuhen oder sonstigen zentrenrelevanten Sortimenten, entsprechen bezüglich ihrer geplanten Flächengröße dem Ansiedlungsgrundsatz 2.2, da die genannten Betriebe unterhalb der Schwelle zur Großflächigkeit liegen. - Eine entsprechende Passage wurde unter der Festsetzung 1.1.a) ergänzt (siehe Begründung Punkt 6). Demnach sind diese Anbieter i. S. d. Erfurter Zentrenkonzepts an dem Planstandort zulässig.

Ferner ist der Anteil der zentrenrelevanten Sortimente den nahversorgungsrelevanten Sortimenten deutlich untergeordnet (Verhältnis 30:70, vgl. Tab. 1). Somit wird die Maßgabe des Erfurter Zentrenkonzeptes eingehalten, wonach in einem Nahversorgungszentrum der Schwerpunkt mit Waren des kurzfristigen Bedarfs überwiegen soll.<sup>2</sup>

Fazit: Für das avisierte Vorhaben ist eine Kompatibilität mit dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Landeshauptstadt Erfurt gegeben, da sich alle Ansiedlungsbetriebe in die Zielsetzungen dieses städtebaulichen Entwicklungskonzeptes einordnen.

#### **Unterpunkt b) bis d)**

Die Zulässigkeit der in den Unterpunkten b) bis d) beschriebenen Arten der baulichen Nutzung dient dazu, die strukturprägende Einzelhandelsnutzung in ihrer Funktion als wohnortnahes Versorgungszentrum durch die Anordnung von ergänzenden Dienstleistungen und komplementären Angeboten zu unterstützen. Dadurch kann sich in Summe aller Bausteine für das zu entwickelnde Nahversorgungszentrum eine hohe Multifunktionalität ergeben.

#### **Zeichnerische Festsetzung i. V. m. textlicher Festsetzung 1.2: Art der baulichen Nutzung**

Hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung soll dieses Baugebiet die Funktion des Nahversorgungszentrums durch periphere, funktionell gemischte Nutzungen ergänzen. Vor diesem Hintergrund wird der Bereich als „Sonstiges Sondergebiet“ mit der Zweckbestimmung „Dienstleistung“ (SO D) im Sinne des § 11 BauNVO festgesetzt. Folgende Nutzungen sind hier zulässig:

- Dienstleistungseinrichtungen
- Schank- und Speisewirtschaften
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören
- Räume für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben
- Wohnungen für Betriebsinhaber und Betriebsleiter.

Die aufgeführten Nutzungen entsprechen zum einen dem derzeitigen Bestand und sichern zum anderen langfristig die Etablierung von das Versorgungszentrum (SO EVZ) ergänzenden Angeboten und Dienstleistungen. Dabei ist das Gebiet dem Störgrad eines Mischgebiets (§ 6

---

<sup>2</sup> „Nahversorgungszentren – Diese Zentren haben eine Versorgungsfunktion für umliegende Wohnsiedlungsbereiche bzw. Ortsteile. Zwingende Voraussetzung für ein Nahversorgungszentrum ist es, dass das Einzelhandelsangebot an Waren zur Deckung des kurzfristigen Bedarfs, mit einem Schwerpunkt im nahversorgungsrelevanten Angebot überwiegt und eine regionale Ausstrahlung nicht gegeben ist.  
vgl. Junker und Kruse, Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2017 für die Landeshauptstadt Erfurt (Nov. 2017), Seite 79.

BauNVO) gleichzusetzen, d. h. dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Mischgebiete (tags 60 dB(A), nachts 45 dB(A)) nicht überschritten werden dürfen.

Der Wunsch von Gewerbetreibenden, an exponierter Stelle für ihr Geschäft zu werben, und das Interesse der Allgemeinheit an der Erhaltung des Stadtbildes führen oftmals zu Konflikten, die eines Interessenausgleiches bedürfen. Um die Störfunktion von Werbeanlagen auf das Stadtbild zu minimieren, sollen deshalb Werbeanlagen, die der Fremdwerbung dienen, ausgeschlossen werden.

## 2.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der maximal zulässigen Grund- und Geschossflächenzahl, der zwingend zu realisierenden Anzahl an Vollgeschossen für die Bebauung und der maximalen Gebäudehöhen (Oberkante, First- und Traufhöhen) bestimmt.

### Zeichnerische Festsetzung i. V. m. textlicher Festsetzung 2.1 bis 2.4: Maß der baulichen Nutzung

#### Baugebiet SO Einkaufs- und Versorgungszentrum (SO EVZ):

Da die zu realisierende Bebauung im Lageplan des Vorhaben- und Erschließungsplans definiert und mit dem Durchführungsvertrag verbindlich vereinbart wird, wurde das Baufeld stringent festgesetzt. Entsprechend wurde die maximal zulässige Hauptgebäudegrundfläche zeichnerisch durch Baulinien bzw. Baugrenzen festgesetzt und das Maß der baulichen Nutzung durch die zwingend festgesetzte Zahl der Vollgeschosse bzw. die maximalen Gebäudehöhen (Oberkante Attika, First- und Traufhöhen) durch die Einschriebe auf der Planzeichnung definiert.

#### Festgesetzte Grund- und Geschossflächenzahl

Die Festsetzung der Obergrenze der Grundflächenzahl von 0,6 sowie der Geschossflächenzahl von 0,75 ermöglicht die Umsetzung des geplanten Vorhabens entsprechend des städtebaulichen und architektonischen Konzepts des Vorhabenträgers.

#### Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichnete Anlagen

Die nach § 17 Abs. 1 BauNVO aufgeführten Orientierungswerte der Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung dürfen nur nach Maßgabe der Voraussetzungen nach § 17 Abs. 2 BauNVO überschritten werden. D. h. es müssen städtebauliche Gründe vorliegen und die Überschreitung muss durch Umstände oder Maßnahmen ausgeglichen werden, die sicherstellen, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden.

Diese städtebaulichen Gründe sind im Folgenden zu sehen:

- Die zugelassene Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl durch in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichnete Anlagen im SO EVZ ermöglicht die Bereitstellung von ebenerdigen Stellplätzen für die Einzelhandelsnutzung, die Anlieferung sowie eine attraktive Gestaltung der fußläufigen Erschließung insbesondere der Passage in Nord-Süd-Richtung.
- Die Revitalisierung einer Innenstadt nahen Brachfläche und damit Beseitigung eines städtebaulichen Missstandes wird durch die Planung umgesetzt.

Eine Beeinträchtigung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt werden durch folgende Umstände/ Maßnahmen vermieden bzw. ausgeglichen:

- Die GRZ für die Grundflächen der Gebäude liegt bei 0,55 – und damit unter dem gemäß §17 BauNVO genannten Orientierungswert für Mischgebiete. Die Überschreitung des Orientierungswertes der GRZ rührt maßgeblich aus der Einordnung des ruhenden Verkehrs. Die Stellplatzflächen sind gem. Festsetzung 4.3 mit Rasengittersteinen oder Rasenfugenpflaster herzustellen – sind also nicht vollflächig versiegelt u. ermöglichen eine Regenwasserversickerung.
- Ausgleichende Grünflächen und Baumpflanzungen sind gemäß dem Vorhaben- und Erschließungsplan auf dem Vorhabengrundstück geplant. Dazu zählt insbesondere die Dachflächenbegrünung des Büroriegels auf einer Fläche von 2.500m<sup>2</sup>, welche durch eine entsprechende Festsetzung 8.6 sichergestellt ist und wesentlich zur Kompensation der Überschreitungen beiträgt.
- Die geplante Bebauung hält ausreichende Abstände zu benachbarten Bestandsgebäuden ein. Eine ausreichende Belichtung und Belüftung der Wohn- und Arbeitsräume wird bei der Bestandsbebauung und bei der Neuplanung gewahrt. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- u. Arbeitsverhältnisse werden nicht beeinträchtigt.
- Sonstige öffentliche Belange stehen dem Vorhaben nicht entgegen.

#### Zahl der Vollgeschosse, zwingend u. maximale Gebäudehöhen (Oberkante, First-/Traufhöhen

Die Festsetzungen zur Zahl der zwingend zu realisierenden Vollgeschosse sowie zu den maximal zulässigen Gebäudehöhen ermöglichen die Umsetzung der im Wettbewerbsentwurf dargestellten, an gründerzeitliche Gewerbebauten angelehnten Typologie einer Markthalle mit einem über den Hallen liegenden Riegel, der die beiden Markthallenbaukörper zusammenzieht.

#### **Baugebiet SO Dienstleistungszentrum (SO D):**

Das durch Baugrenzen definierte Baufeld lässt ohne konkrete Festlegungen von Gebäudestellung und -kubatur eine baulich-räumliche Ergänzung des im SO EVZ geplanten Vorhabens zu.

Die Höhe der Bebauung wird nur über die maximale Oberkante Gebäude begrenzt, um hier eine hohe Flexibilität in der Baukörpergestaltung zu wahren, die sich darüber hinaus an der Höhe der Bestandsgebäude orientiert. Dennoch wird über die festgesetzte Grund- und Geschossflächenzahl eine dem benachbarten Baufeld angepasste, relativ offene Bebauung unterstützt.

Die zulässige Überschreitung der festgesetzten Oberkante baulicher Anlagen in beiden Baugebieten durch untergeordnete Bauteile der technischen Gebäudeausrüstung ist zur Unterbringung betriebstechnisch erforderlicher Anlagen oberhalb der Dachhaut notwendig.

### **2.3 Überbaubare Grundstücksfläche, Baulinien, Baugrenzen**

#### **Zeichnerische Festsetzung: Baulinien und Baugrenzen i. V. m. Teil A2 - Ansichten**

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch festgesetzte Baulinien und Baugrenzen definiert – im Vorhabenbereich sollen die durch Baulinien und Baugrenzen ausgewiesenen Baufelder den vorliegenden städtebaulichen / architektonischen Entwurf mit seinen beiden differenzierten Straßenfassaden zur Leipziger bzw. zur Greifswalder Straße ermöglichen.

Die stringente Festsetzung von Baulinien zur Leipziger Straße und zur Greifswalder Straße im Baufeld SO EVZ sichert die städtebauliche Wirkung dieser räumlich wichtigen Raumkanten: die westliche Markthalle schließt die Raumkante der Greifswalder Straße und klärt damit die städtebauliche Situation der HAUPTerschließungsstraße des zu entwickelnden Gesamtareals, die östliche Markthalle reagiert auf die gründerzeitliche Bestandsbebauung an der Leipziger Straße. Am Schnittpunkt der beiden Straßen entsteht durch die zurückgesetzte Baulinie und

den dadurch erzwungenen Rückversatz der Bebauung im Bereich der ÖPNV-Haltestelle eine Platzsituation, die sich in der Passage zwischen den beiden Markthallenkomplexen fortsetzt.

Die Baulinie an der östlichen Grenze des Baufelds SO EVZ ermöglicht die Unterschreitung der Abstandsflächen nach § 6 ThürBO.

## **2.4 Straßenverkehrsflächen**

### **Zeichnerische Festsetzung: Straßenverkehrsfläche, Straßenbegrenzungslinie**

Durch die Festsetzung der Straßenbegrenzungslinien erfolgt eine eindeutige Abgrenzung der privaten Bauflächen von den öffentlichen Verkehrsflächen. Die festgesetzten Straßenverkehrsflächen sichern den Bestand bzw. sind für die Einordnung der neuen Planstraße erforderlich, die sich entsprechend des Gesamtkonzepts in den nördlich angrenzenden Baugebieten (Schule, Wohnen) fortsetzen wird.

Die Ausbildung des östlichen Endes der neuen Planstraße erfolgte so, dass eine Wendemöglichkeit für Fahrzeuge bis 10,00 m Länge (z. B. 3-achsiges Müllfahrzeug) eingeordnet werden kann. Damit ist auch vor Realisierung der weiteren Straßenabschnitte die Ver- / Entsorgung des Plangebiets gesichert.

Die Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen u. für die Erhaltung bzw. zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen innerhalb der Straßenverkehrsflächen der Greifswalder Straße sichern das bestehende Straßenbegleitgrün mit seinem Baumbestand und ergänzen dieses im östlichen Bereich.

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

### **Zeichnerische Festsetzung i. V. m. textlicher Festsetzung 3.1 und 3.2: Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze, oberirdische Garagen und Carports**

Mit diesen Festsetzungen wird die Lage der Stellplätze im Vorhabenbereich entsprechend der Vorhabenplanung definiert. Gleichzeitig wird die Anlage weiterer oberirdischer Stellplätze oder Garagen auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche innerhalb des SO EVZ versagt und somit das aus dem Wettbewerb entwickelte Freiraumkonzept gesichert.

Im Planteil sind ebenfalls die Lage und Ausdehnung von Nebenanlagen der technischen Infrastruktur (Abstellflächen für Abfallbehälter, erforderliche Trafostandplätze) entsprechend der vorgesehenen betrieblichen Abläufe zeichnerisch definiert.

Die zeichnerische Darstellung der Bereiche für Werbeflyone für ansässige Einzelhandelsbetriebe im Bereich der Kreuzung Leipziger Straße / Greifswalder Straße sowie im Bereich der Stellplätze dient der Umsetzung des geplanten Werbekonzepts und gleichzeitig der Beschränkung weiterer Werbeflächen (siehe Punkt 3.2).

## **2.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft**

Für den Bereich des Bebauungsplans JOV752 „Einkaufs- und Versorgungszentrum Leipziger Straße“ wurde entsprechend des Thüringer Bilanzierungsmodells eine Bilanzierung des Eingriffs und ein Kompensationskonzept erstellt (vgl. Grünordnungsplan, Pkt. 3). Für die Eingriffsbewertung relevant war dabei der durch den Bebauungsplan JOV 416 „Leipziger Straße / östlich Greifswalder Straße“ vorgegebene planungsrechtliche Zustand.

Darüber hinaus wurden aus ökologischen und städtebaulich-gestalterischen Gründen Maßnahmen zum Schutz von Boden, Natur und Landschaft sowie Bindungen für die Bepflanzung der nicht überbauten Flächen bzw. die Erhaltung vorhandener Baum- und Gehölzbestände festgesetzt (siehe Pkt. 2.10).

#### **Textliche Festsetzung 4.1: Wurzelbereiche von Bäumen**

Im Bereich der Baumpflanzungen wird das Volumen des durchwurzelbaren Bodens festgelegt, um genügend Wurzelraum für die Bäume zu gewährleisten und ausreichende Entwicklungschancen für die Gehölze sicher zu stellen. Die festgesetzten Anforderungen an Baumpflanzungen sind im Sinne angemessener Wachstumsbedingungen und zum langfristigen Erhalt der Bepflanzung notwendig.

#### **Textliche Festsetzung 4.2: Niederschlagswasser**

Das Plangebiet ist abwassertechnisch im Mischsystem an den Hauptsammler HS13 angeschlossen, der jedoch nur das anfallende Schmutzwasser aufnehmen kann. Die Versickerung des Regenwassers ist zum Erhalt des lokalen natürlichen Wasserhaushalts geboten und technisch möglich. Über Maßnahmen einer naturnahen Regenwasserbewirtschaftung ist das anfallende Regenwasser daher vollständig bzw. weitgehend von dem Mischwasserkanal zurückzuhalten und zu versickern. Die Versickerungsanlagen sind dezentral auf den Grundstücken der einzelnen Baulastträger anzuordnen.

In den zur Versickerung vorgesehenen Flächen/Bereichen sind betreffende Boden-/ Auffüllungshorizonte mit schadstoffhaltigen Verunreinigungen vor der Errichtung der Versickerungsanlagen zu beseitigen, ggf. ist ein Bodenaustausch erforderlich. Eine örtlich konzentrierte Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser über belastete Bodenhorizonte ist aus Gründen des Grundwasserschutzes nicht zulässig.

Nach Aussagen des Baugrundgutachtens (Ingenieurbüro für Baugrund JACOBI GmbH) ist eine Versickerung im vorgefundenen Baugrund möglich.

Für die Versickerung des Regenwassers im Bereich des Baufelds SO EVZ ist eine Rigole im Bereich des Parkplatzes des neuen Einkaufsmarktes vorgesehen – hier steht ausreichend Platz, ggf. auch für die Einordnung einer größeren Rigole – zur Verfügung.

Im Rahmen des durch das Ingenieurbüro für Baugrund JACOBI durchgeführten Versickerungsnachweises (V21-018 zu B21-113 vom 23.04.2021) erfolgte eine Vorbemessung der Versickerungsanlagen bezogen auf ein 30-jähriges Regenereignis.

Nach Beräumung des Grundstücks, im Zuge der Vorbereitung der Ausführungsplanung werden weitere detaillierte Bodenuntersuchungen an den markanten und notwendigen Stellen vertieft. Des Weiteren können ggfls. reduzierende Parameter, wie z.B. Abflussbeiwerte, Grünflächen, Drosselabfluss etc. dann in die konkrete Berechnung der Anlagengröße einbezogen werden (Bauantragsphase). Grundsätzlich stehen auf dem Vorhabengrundstück ausreichend Flächen resp. Volumen zur Verfügung (vorzugsweise im Bereich des Parkplatzes und den Fahrgassen), um Rückstauräume und oder Versickerungsanlagen für anfallendes Regenwasser zu schaffen.

Für die Straßenentwässerung der neu geplanten Erschließungsstraße ist als optionale Lösung ebenfalls eine Rigole vorgesehen, welche mittig unterhalb des Straßenkörpers eingeordnet werden kann. Diese Lösung wird im Rahmen der konkreten Erschließungsplanung bzw. bis zum Abschluss des Durchführungsvertrages weiter geprüft.

### **Textliche Festsetzung 4.3: Oberirdische PKW-Stellplätze**

Der Geltungsbereich liegt im östlichen Bereich in der Klimaschutzzone 2. Ordnung, im westlichen Bereich in der Sanierungszone (Planhinweiskarte, Klimagerechtes Flächenmanagement der Landeshauptstadt Erfurt). Ziel ist es, die stark versiegelten Flächen klimatisch aufzuwerten. Um einer wärmefördernden Versiegelung der Stellplatzflächen entgegenzuwirken, sind diese daher mit Rasengittersteinen oder Rasenfugenpflaster auszuführen.

### **Zeichnerische Festsetzung i. V. m. textlicher Festsetzung 4.4: Maßnahme M-1**

In Verbindung mit der anschließenden Bahnfläche werden durch Entsiegelung und extensive Nutzung Ruderalflächen hergestellt, die zur Verbesserung von Bodenfunktionen, Erreichung einer Erhöhung der Biodiversität, Regenwasserrückhaltung und einer multifunktionalen Stabilisierung des Naturhaushaltes beitragen sowie die Funktionen der durch Nutzungsaufgaben entstandenen Ruderalfluren im Plangebiet ausgleichen. Daher sind neben blütenreichen Staudenpflanzungen außerdem zwei Reptilienhabitate anzulegen. (siehe hierzu Grünordnungsplan)

## **2.7 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen**

### **Zeichnerische Festsetzung i. V. m. textlichen Festsetzungen 5.1 und 5.2: Gehrecht / Geh- und Fahrrecht**

Die Festsetzung eines Gehrechtes G zu Gunsten der Landeshauptstadt Erfurt zur Nutzung durch die Allgemeinheit im Bereich der Passage zwischen den beiden Markthallen dient der Sicherung einer fußläufigen Nord-Süd-Durchwegung im Plangebiet gemäß den Ergebnissen des städtebaulichen Gesamtkonzepts. Damit wird die Anbindung bzw. die Verzahnung des Vorhabens im Plangebiet mit dem nördlich geplanten Schul- bzw. Wohnstandort vorbereitet. Der Ausschluss von Nebenanlagen in diesem Bereich, insbesondere von Werbeaufstellern und Abstellflächen für Einkaufswagen soll die nutzbare Breite der Passage von 10m sichern.

Die Belastung der Fläche G+R mit einem Geh- und Fahrrecht (Fahrrecht: ausschließlich für Radfahrer) zu Gunsten der Landeshauptstadt Erfurt zur Nutzung durch die Allgemeinheit dient der Sicherung einer öffentlichen Nutzbarkeit der Durchwegung des Gebietes im Randbereich der Bahnlinie.

### **Zeichnerische Festsetzung: Leitungsrecht**

Mit der Festsetzung des Leitungsrechtes L für Heißdampftrasse zu Gunsten des Leitungsträgers sollen die vorhandenen oberirdischen Leitungen gesichert werden.

## 2.8 Verwendungsverbot bestimmter luftverunreinigender Stoffe

### Textliche Festsetzung 6.1:

Durch die Tallage der Stadt Erfurt treten sehr häufig Inversionen auf, die sich oft erst am Nachmittag auflösen. Nach den Ergebnissen des Klimagutachtens ist das an 120 Tagen im Jahr der Fall. Des Weiteren muss davon ausgegangen werden, dass im statistischen Mittel an 30 Tagen im Jahr die Inversionen nicht abgebaut werden und damit ganztägig anhalten. Eine Folge der reduzierten Luftaustauschbedingungen sind zu hohe Luftschadstoffbelastungen.

Mit der Tallage der Stadt Erfurt und den damit verbundenen klimatischen Auswirkungen sind besondere städtebauliche Gründe gegeben, die eine Verminderung der luftverunreinigenden Emissionen von Feuerungsanlagen erforderlich machen und rechtfertigen.

Erfurt ist als Untersuchungsgebiet nach § 44 BImSchG ausgewiesen. Mit festen und flüssigen Brennstoffen betriebene Feuerungsanlagen tragen zur Belastung der Luftschadstoffe Feinstaub PM 10 und Stickstoffdioxid NO<sub>2</sub> bei; weshalb die Reduktion der Hintergrundbelastung um 70% als Zielstellung in die Luftreinhalteplanung der Landeshauptstadt Erfurt aufgenommen wurde.

Darüber hinaus wurden mit der 39. BImSchV (02.08.2010) die Grenzwerte für bestimmte Luftschadstoffe verschärft.

Der Ausschluss flüssiger und fester Brennstoffe erfolgt deshalb insbesondere hinsichtlich der Reduzierung der Stickstoff- und Feinstaubemissionen.

Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich der Fernwärmesatzung der Stadt Erfurt. Im Baufeld SO EVZ soll der Bedarf an Raumwärme nicht über das Fernwärmenetz bezogen werden, sondern soll im Verbund mit Wärmerückgewinnungsanlagen vollständig über elektrische Energien erfolgen. Im Baufeld SO D erfolgt die Wärmeversorgung entsprechend der Fernwärmesatzung.

## 2.9 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Der Trennungsgrundsatz aus § 50 BImSchV, wonach bei raumbedeutsamen Planungen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen sind, dass schädliche Umwelteinwirkungen soweit wie möglich vermieden werden, stellt kein zwingendes Gebot, sondern eine Abwägungsdirektive dar.

Die Stadt Erfurt hat ein berechtigtes Interesse, an diesem Standort einen zentralen Versorgungsbereich neu zu entwickeln, da es sich um eine integrierte Stadtlage mit einer hohen Einwohneranzahl und Kaufkraft im (für Fußgänger und Radfahrer gut angebotenen) Einzugsbereich handelt. Diese wird nach Realisierung des zusätzlich geplanten verdichteten Wohnungsbaus im nördlichen Nahbereich noch weiter zunehmen. Damit liegt ein städtebaulicher Grund von besonderem Gewicht vor, der es rechtfertigt, eine planerische Vorsorge durch räumliche Trennung zurücktreten zu lassen.

Im vorliegenden Fall sind auch aktive Lärmschutzmaßnahmen - wie Lärmschutzwände oder Wälle - nicht realisierbar, da weder entsprechende Flächen zur Verfügung stehen noch eine derartige Lösung aus städtebaulicher und stadtgestalterischer Sicht nicht wünschenswert ist.

Insofern verbleiben nur passive Lärmschutzmaßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes JOV752 „Einkaufs- und Versorgungszentrum Leipziger Straße“. Der erforderliche Schallschutz ist absehbar mit schalloptimierter Grundrissgestaltung in Verbindung mit baulich-technischen Maßnahmen (passiver Schallschutz) umsetzbar, sodass die Grundaussagen des Gutach-

tens im Hinblick auf den Verkehrslärmschutz im Plangebiet und damit der Schallschutz im Rahmen der Bauleitplanung abgewogen sind. Das zu erstellende Schallschutzkonzept, welches auf der ermittelten Lärmbelastung und der Kenntnis der relevanten Emittenten aufbaut, verbindet die Erfordernisse des Schallschutzes mit den standortbezogenen Möglichkeiten. Hauptziel bleibt dabei, die Nutzungsmodalitäten der geplanten Nutzung möglichst wenig zu beschränken und weitreichende Reglementierungen zu vermeiden.

In den vorliegenden schalltechnischen Voruntersuchungen (Schallimmissionsprognose, Gutachten-Nr. 2100-21-AA-21-PB002, 24.09.2021) für den geplanten Einzelhandelsstandort im Plangebiet wurde ermittelt, ob und in welchem Maß vom geplanten Vorhaben schädliche Umwelteinwirkungen durch Geräusche in der Nachbarschaft zu erwarten sind und welche Schallschutzmaßnahmen sich eignen, eine erhebliche Belästigung der Nachbarschaft (insbesondere auf die geplante, nördlich angrenzende Schule sowie die bestehenden schutzbedürftigen Wohnnutzungen im Umfeld des Vorhabens) auszuschließen.

Die in den Gutachten vorgeschlagenen Schallschutzmaßnahmen zur Erfüllung der Anforderungen des Immissionsschutzes wurden in die Festsetzungen des Bebauungsplans integriert.

### **Textliche Festsetzung 7.1 und 7.2: Begrenzung der Stellplatzanzahl, technische Ausführung**

Im Zuge des Neubaus des Einzelhandelsstandortes sind im Freibereich insgesamt mindestens 111 Pkw-Stellplätze geplant (im Schallschutzgutachten sind max. 120 PKW-Stellplätze berücksichtigt). Davon werden ca. 82 Stellplätze nördlich der Markthallen für die Kunden des Einzelhandels- und Versorgungszentrums reserviert, im Osten des Plangebiets sind 29 Stellplätze als Mitarbeiterstellplätze geplant.

Die Bewegungen auf den Kunden-Stellplätzen resultieren aus der Nettoverkaufsfläche der geplanten gewerblichen Einheiten und die Geräuschimmissionen aus dem ermittelten Schallleistungspegel (Bewegungshäufigkeit) sowie der Lage der Stellplätze zu den Immissionsorten.

Zur Reduzierung der Geräuschimmissionen durch die Fahrgeräusche von PKW bei der Zu- und Abfahrt zu den Stellplätzen auf die umliegenden Nutzungen wurden außerdem aktive Lärmschutzmaßnahmen hinsichtlich schallabsorbierender Maßnahmen (Ausbildung Fahrbahndecken) sowie einer lärmarmen Ausführung (Rinnen) festgesetzt.

### **Textliche Festsetzung 7.3: Beschränkung Öffnungszeiten**

Die Beschränkung der Öffnungszeiten von Einzelhandelsbetrieben dient ebenfalls der Lärmvermeidung im Nachtzeitraum, insbesondere durch Ladevorgänge sowie An- und Abfahrtsvorgänge im Bereich der Stellplatzanlage.

### **Textliche Festsetzung 7.4 und 7.5: Lieferverkehr**

Die durch die An- und Abfahrten von Lieferfahrzeugen sowie durch die Liefervorgänge selbst verursachten Lärmemissionen werden durch die Festsetzung der zulässigen Lieferzeiten (ausschließlich im Tageszeitraum) für den Nachtzeitraum ausgeschlossen. Darüber hinaus können bei einer vollständigen Einhausung der Lkw-Laderampe des Vollsortimenters an der Ostfassade des Marktgebäudes keine Geräusche nach außen emittieren.

Um eine Überschneidung der Lieferzeiten mit den morgendlichen Schülerverkehr auszuschließen, ist eine weitere zeitliche Beschränkung der Anlieferung der Geschäfte im Einkaufs- und Versorgungszentrum notwendig. Dies kann jedoch nicht im Rahmen des Bebauungsplans erfolgen und wird daher im Durchführungsvertrag verankert.

### **Textliche Festsetzung 7.6: Schalleistung haustechnische Anlagen**

In der Schallimmissionsprognose wurden die haustechnischen Anlagen sowie die dazugehörigen Zu- und Abluftöffnungen als zwei immissionswirksame Punktschallquellen auf den Dächern des geplanten Gebäudes in den Berechnungen berücksichtigt. Diese wurden mit einem Summen-Schalleistungspegel im Tages- und Nachtzeitraum von  $L_{WA,Tag/Nacht} = 85,0$  dB(A) und in einer Höhe von  $h = 2$  m über Dach angenommen (Q06) und dürfen nicht überschritten werden.

### **Zeichnerische Festsetzungen und textliche Festsetzungen 7.7 und 7.8: Lärmpegelbereiche, Anordnung schutzbedürftige Räume, Luftschalldämmung**

Die Notwendigkeit des Nachweises ausreichenden Schallschutzes ergibt sich für die im B-Plan-gebiet möglichen schutzbedürftigen Räume gegenüber den von außen einwirkenden Geräuschquellen. Im Rahmen des Vorhabens lässt sich der bestehende Lärmkonflikt nur über passive Maßnahmen (z.B. schalloptimierte Grundrissgestaltung) in Verbindung mit baulich-technischen Mitteln lösen. Der Trennungsgrundsatz nach § 50 BImSchG stellt für diesen B-Plan im innerstädtischen Bereich kein ausreichendes Hilfsmittel dar. Zudem sind im vorliegenden Fall aktive Lärmschutzmaßnahmen - wie Lärmschutzwände oder Wälle - nicht realisierbar, da weder entsprechende Flächen zur Verfügung stehen noch eine derartige Lösung aus städtebaulicher und stadtgestalterischer Sicht nicht wünschenswert ist.

Die Festsetzungen dienen dem Schutz der Bebauung im Plangebiet vor Lärmimmissionen des Straßen- und Schienenlärms, durch die Parkierungsvorgänge, Lkw-Anlieferungen, Lkw-An- und Abfahrten sowie durch haustechnische Anlagen.

Den Fassaden, an denen die zulässigen Orientierungswerte (Verkehr) der DIN 18005 überschritten werden, werden daher bezüglich der Schallimmissionen die Lärmpegelbereiche V bis VI zugeordnet. Zur Sicherung des erforderlichen Schallschutzes für schutzbedürftige Nutzungen in den Gebäuden gegen Außenlärm sind in den jeweiligen Bereichen für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen die Anforderungen aus DIN 4109: 2018 an die Luftschalldämmung der Außenbauteile zu erfüllen.

Die effektivste passive Schallschutzmaßnahme besteht darin Räume, die zum dauernden Aufenthalt vorgesehen sind, auf die lärmabgewandte Seite zu verlagern. Dies ist im Sonstigen Sondergebiet SO EVZ aufgrund der Lage am Bahndamm und zur Leipziger Straße bzw. Greifswalder Straße nicht möglich, hier greift Absatz 2 der Festsetzung 7.7. Im Sonstigen Sondergebiet SO D können, in Abhängigkeit einer zukünftigen Baukörpergestaltung innerhalb des Baufeldes, ggfls. lärmabgewandte Fassadenseiten entstehen, z.B. durch Ausbildung eines Innenhofes. (Siehe hierzu auch Schallimmissionsprognose, Anlagen 4/1, 4/2 und 5).

## **2.10 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

### **Zeichnerische Festsetzung i. V. m. textlicher Festsetzung 8.1: Pflanzliste und -qualitäten**

Für die Sicherung der Verwendung standortgerechter und gestaltungsrelevanter Pflanzen wird eine Artenliste festgelegt. Die angegebenen zu verwendenden Arten entsprechen den gestalterischen Absichten und beruhen auf Erfahrungen des Garten- und Friedhofsamtes der Stadt Erfurt hinsichtlich der Anpflanzung von geeigneten Baumarten für den Stadtbereich bzw. entsprechen dem Konzept SiKEF (Stadtgrün im Klimawandel).

Die Mindestanforderungen an Qualität und Größe von Baumpflanzungen sind festgelegt, um bereits von Beginn an eine raumwirksame Grünstruktur und ausreichende Entwicklungschancen der Gehölze sicher zu stellen.

## **Zeichnerische Festsetzung i. V. m. textlichen Festsetzungen 8.2 und 8.5: Baumpflanzungen nach Begrünungs- und Baumschutzsatzung der Stadt Erfurt**

Die Festsetzungen zur Neupflanzung von Bäumen ergeben sich aus der Begrünungs- und der Baumschutzsatzung der Stadt Erfurt sowie aus städtebaulich-gestalterischen Gründen. Die Maßnahme dient der langfristigen Sicherung des Baumbestands im Stadtgebiet zur Erhaltung der Funktionen für das Lokalklima, das Ortsbild sowie als Lebensraum für Brutvögel.

Nach § 4 (3) Begrünungssatzung ist für je 4 Stellplätze für Kraftfahrzeuge mindestens 1 Baum 1. Ordnung mit einer Pflanzqualität von StU 18/20 cm zu pflanzen. Damit sind im Vorhabenbereich (SO EVZ.) für die vorgesehenen 111 Stellplätze 28 Laubbäume 1. Ordnung anzupflanzen. Im Vorhabengebiet (SO EVZ) können 17 Laubbäume 1. Ordnung; Stammumfang 18/20 cm und 3 Laubbäume 2. Ordnung, Stammumfang 18/20 cm angeordnet werden. Weitere 8 Laubbäume 1. Ordnung; Stammumfang 20/25 cm werden in Abstimmung mit der Stadt Erfurt an der Greifswalder Straße in die Straßenverkehrsfläche integriert. Die reihig angeordneten Baumstandorte entsprechen den Vorgaben des Landschaftsplans Erfurt 1997, der Baumreihen entlang der Verkehrsflächen vorsieht, und betonen die Wegebeziehungen im Gebiet. Die drei Bäume 2. Ordnung auf dem Baugrundstück im Kreuzungsbereich Leipziger Straße / Greifswalder Straße betonen als Baumgruppe den Zugang in das neue Zentrum und schaffen eine besondere Aufenthaltsqualität im Bereich des hier angeordneten Cafés. Im Plangebiet können somit 28 Laubbäume gepflanzt werden. Da die 3 Bäume 2. Ordnung rechnerisch als ein Baum 1. Ordnung betrachtet werden, entspricht dies 26 Laubbäumen 1. Ordnung.

Von den zeichnerisch festgesetzten Baumstandorten kann zugunsten der Flexibilität im Vollzug (z.B. wegen eventuell vorhandener Leitungen) nach Maßgabe der Festsetzungen abgewichen werden.

Nach Baumschutzsatzung sind für den Verlust von 22 Bäumen im Plangebiet (Übernahme Erhaltungsbindung aus JOV416, siehe GOP) außerdem 29 weitere Bäume anzupflanzen. Insgesamt verbleibt damit der Bedarf der Pflanzung von 31 Bäumen (2 Bäume nach Begrünungssatzung und 29 Bäume nach Baumschutzsatzung der Stadt Erfurt).

### **Externe Ausgleichsmaßnahme**

Da der gemäß Eingriff-/Ausgleichsbilanzierung benötigte Kompensationsbedarf nicht in vollem Umfang im Geltungsbereich von JOV752 realisiert werden kann, ist eine externe Ausgleichsmaßnahme notwendig. Darüber hinaus entsteht bei Umsetzung des Planvorhabens der Bedarf zur Pflanzung von 31 Einzelbäumen nach Begrünungs- und Baumschutzsatzung der Stadt Erfurt (s.o.). Diese Ausgleichsmaßnahme inkl. der Baumpflanzungen ist auf einer Fläche im räumlich-funktionalen Zusammenhang zum Plangebiet nördlich des geplanten Wohnviertels Greifswalder Straße in dem Bereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans JOV757 "Gewerbeflächen südlich Heckerstieg" (M2) vorgesehen. Entsprechende Regelungen zur Umsetzung werden im Durchführungsvertrag fixiert.

Vorgesehen ist die Pflanzung von 31 standortgerechten Laubbäumen 1., 2. und 3. Ordnung nach SiKEF („SiKEF-BUGA-2021: Stadtgrün im Klimawandel – Erfurter Stadtgrünkonzept – ein Buga 2021-Begleitprojekt“), Mindestqualität: Hochstamm, 3xv. Stammumfang 18 - 20 cm, Zudem sollen in der Maßnahmenfläche M2 blütenreiche Staudenfluren zwischen und unter den Baumpflanzungen sowie Zusatzstrukturen in Form von Krautsäumen und Reptilienhabitaten (Zauneidechsen) angelegt werden. Hierfür sind am östlichen Rand der Maßnahmenfläche min drei Reptilienhabitats mit je einem Steinhaufen (min. B x L x H = 2 m x 5 m x 1,0 m) sowie je einem Sandhaufen von 5 m<sup>2</sup> anzuordnen.

Die Maßnahme dient der langfristigen Sicherung des Baumbestands im Stadtgebiet zur Erhaltung der Funktionen für das Lokalklima, das Ortsbild sowie als Lebensraum für Brutvögel. Zusätzlich wird der vorhandene Reptilienlebensraum optimiert, um die Zauneidechsenpopulation im Plangebiet entlang der Bahntrasse langfristig zu sichern.

### **Zeichnerische Festsetzung i. V. m. textlicher Festsetzung 8.3: Maßnahme A-1, A-2**

Mit den Festsetzungen zur Begrünung der Anpflanzflächen A-1 und A-2 sollen durch Strauch-, Stauden- und Baumbepflanzungen die Sicherung der natürlichen Bodenfunktion, die Rückführung des Oberflächenwassers in den Boden, die Schaffung von Lebensräumen und eine Verbesserung des Mikroklima unterstützt werden. Es wird eine prozentuale Mindestfläche für die Begrünung festgelegt, um die Versiegelung auf ein Minimalmaß zu beschränken. Um eine strukturreiche Bepflanzung sicher zu stellen, wird innerhalb der Anpflanzflächen ein prozentuales Mindestmaß für Strauchpflanzungen festgesetzt: laut Begrünungssatzung der Stadt Erfurt sind 20% der begrüneten Flächen mit Gehölzen zu bepflanzen. Dies ist durch die Festsetzung der prozentualen Mindestanteile an Strauchpflanzungen in den gärtnerisch anzulegenden Flächen gewährleistet.

Die Zulässigkeit der Integration eines Müllstandortes, eines Trafos sowie ggf. einer Lärmschutzwand dient den betrieblichen Abläufen des Einzelhandelsstandortes.

### **Textliche Festsetzung 8.4: nicht überbaubaren Grundstücksflächen im SO D**

Das Baufeld SO D liegt nicht im Vorhabenbereich, eine detaillierte Planungsvorstellung liegt hier noch nicht vor (Angebotsbebauungsplan). Daher wurden aus ökologischen und städtebaulich-gestalterischen Gründen allgemeine Maßnahmen zum Schutz von Boden, Natur und Landschaft sowie Bindungen für die Bepflanzung der nicht überbauten Flächen bzw. die Erhaltung vorhandener Baum- und Gehölzbestände festgesetzt.

### **Zeichnerische Festsetzung i. V. m. textlicher Festsetzung 8.5: Maßnahme A-4**

Entsprechend der städtebaulichen und gestalterischen Absicht ist im östlichen Bereich der Greifswalder Straße zwischen Fahrbahn und Gehweg ein begleitender Grünstreifen anzulegen in welchen Baumpflanzungen als Reihenpflanzung integriert werden. Die Artenauswahl der Bäume ist in der Ausführungsplanung mit dem Garten- und Friedhofsamt abzustimmen. (weitere Ausführungen zu den Baumpflanzungen siehe oben).

### **Zeichnerische Festsetzung i. V. m. textlicher Festsetzung 8.6: Maßnahme A-3**

Die festgesetzte extensive Dachbegrünung auf der Dachfläche des Querbauwerkes (Gebäude im SO EVZ) sowie für alle geplanten Dachflächen im Geltungsbereich mit einer Dachneigung von  $< 15^\circ$  sind dienen der Verbesserung des lokalen Kleinklimas, der Drosselung des Abflusses von Niederschlagswasser, der Verminderung der Aufheizung der Dachflächen sowie der Schaffung von Habitaten u.a. für Insekten. Die Festsetzungen zur Ausführung von Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien dienen der Sicherung der zu erreichenden ökologischen Funktionen. Bei der Anordnung von Solaranlagen wird davon ausgegangen, dass aufgeständerte Module ebenfalls unterpflanzt werden und der Flächenanteil daher nur geringfügig zu minimieren ist.

### **Zeichnerische Festsetzung i. V. m. textlicher Festsetzung 8.7: Bindung für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Die Maßnahme dient der langfristigen sowie der qualitativen Sicherung der bestehenden Pflanzflächen im westlichen Bereich der Greifswalder Straße.

### **3. Begründung der Festsetzungen nach § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 88 ThürBO und nach § 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB**

#### **3.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen**

##### **Zeichnerische Festsetzung i. V. m. textlicher Festsetzung Nr. 9.1: Ansichten und Fassadendetails, Abweichungen**

Die Fassaden der Gebäude sind auf der Planzeichnung (Teil A2) festgesetzt. Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird die Gestaltung der baulichen Anlagen entsprechend des Vorhabenkonzepts konkretisiert und damit die Umsetzung des aus dem Planungswettbewerb als Preisträger hervorgegangenen und vom Stadtrat bestätigten Vorhabenkonzepts planungsrechtlich gesichert.

Die Form der Markthallen wurde von der Architektur des historischen Schlachthofgebäudes abgeleitet. Das Motiv der gemauerten Halle mit flach geneigtem Satteldach ist ein typisches Erscheinungsbild gründerzeitlicher Gewerbebauten und ordnet sich gut in das Stadtquartier ein. Die gestaltprägenden Stahlbetonrahmen ermöglichen die gewünschten großen Spannweiten. Das Hallenmotiv wird additiv eingesetzt, sodass das in der Aufgabenstellung begründete große Bauvolumen gut gegliedert wird und in angenehmem Maßstab erscheint. Die großflächig verglasten Giebelseiten der Markthallen gewähren dem Ankommenden schon von weitem werbewirksam Einblicke in die Verkaufsräume. An den Traufseiten, an die die Fußgänger auf der Passage und entlang der Greifswalder Straße direkt herantreten können, werden Rundbögen gereiht, die als Schaufenster bzw. an der Passage auch als Ladeneingänge dienen. Die Wiederholung des Rundbogenmotivs macht den funktionalen Zusammenhang der Einzelhandelseinheiten erkennbar. Vor- und Rücksprünge der Markthallen fassen den Empfangsplatz und leiten die von der Leipziger Straße kommenden Fußgänger zur Passage weiter. Der über die Hallen gleitende Querriegel unterteilt die Passage in überschaubare Abschnitte. Er markiert und überdacht den Haupteingang zum Obergeschoss. Die Typologie der verglasten Brücke, die beide Baukörper zusammenzieht und gleichzeitig deutlich macht, dass es sich hier insgesamt um einen Neubau handelt, schafft eine sichtbare Adresse für eine weitere Nutzung.

Die zeichnerisch festgesetzten Ansichten und Fassadendetails geben die Grundzüge der Fassadengestaltung im Sinne einer Fassadenstruktur vor - Abweichungen sind dahingehend zulässig, wenn diese zum einen die Grundzüge in der Gesamtwirkung der Fassadengestaltung nicht verletzen, zum anderen erforderlich, um gestalterische Spielräume bei der Umsetzung des Vorhabens zu eröffnen.

##### **Textliche Festsetzungen Nr. 9.2 bis 9.4: äußere Gestaltung baulicher Anlagen**

Durch die textlichen Festsetzungen Nr. 9.2 bis 9.4 werden gestalterische Details vorgegeben, um das architektonische Gestaltungskonzept des Vorhabens gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan zu konkretisieren. Wesentliche Gestaltungsmerkmale sind die einheitliche Farbgebung der Fassaden der Markthallen und die darauf abgestimmte Farbigkeit des aufgesetzten Riegelbaus, die teilweise Abbildung der inneren Tragstruktur sowie die Ausbildung großflächiger Glaselemente.

Durch die zurückgesetzte Anordnung von Dachaufbauten soll die Störwirkung dieser funktional notwendigen "Zusatzelemente" auf das architektonische Gesamtbild minimiert werden.

Die Festsetzungen zum Gestaltungskonzept erfolgen aus objektiven öffentlichen Interessen an der Gestaltung des Straßen- und Stadtbildes und sollen die Realisierung des durch einen Planungswettbewerb gekürten Entwurfs- und Vorhabenkonzeptes sichern.

Weitergehende Festlegungen sind im Rahmen des Genehmigungsverfahrens durch Bemusterungen etc. abzustimmen bzw. werden im Durchführungsvertrag vereinbart.

### **3.2 Anordnung und Gestaltung der Werbeanlagen**

#### **Zeichnerische Festsetzung i. V. m. textlicher Festsetzung Nr. 10.1 bis 10.4: Anordnung und Gestaltung der Werbeanlagen**

Mit diesen Festsetzungen soll geregelt werden, dass Werbeanlagen so zu gestalten sind, dass sie den städtebaulichen und architektonischen Besonderheiten im Plangebiet Rechnung tragen und nur bis zu einer bestimmten Höhe angebracht werden. Damit soll vermieden werden, dass durch überdimensionierte oder aufdringliche Werbungen das Ortsbild negativ gestaltet wird.

Die Aufstellerkonstruktion am Kreuzungspunkt Leipziger Straße / Greifswalder Straße in unmittelbarer Nähe der Bus- / Stadtbahnhaltestelle und damit am Auftakt der Passage ist mit seiner, dem über den Markthallen liegendem Querriegel angepassten Höhe über eine große Entfernung sichtbar und dient den Kunden zur Erfassung der im Gebiet ansässigen Einkaufs- und Dienstleistungsangebote. Die zulässige Aufstellerkonstruktion im Bereich der neuen Planstraße dient für Kunden der Einzelhandelsbetriebe der visuellen Orientierung vom Kreuzungsbereich der Greifswalder Straße zum Kundenstellplatz und fördert damit einen zügigen Verkehrsfluss.

### **3.3 Gestaltung der Außenanlagen und Einfriedungen**

#### **Textliche Festsetzung Nr. 11.1 und 11.2: Gestaltung der Außenanlagen und Einfriedungen**

Mit dem Ziel einer einheitlichen und qualitätsvollen Gestaltung der Freiflächen im Bereich des SO EVZ, die eine große Bedeutung für das identitätsstiftende Erscheinungsbild des Nahversorgungszentrums haben, wird das Oberflächenmaterial entsprechend des Vorhaben- und Erschließungsplanes reglementiert.

Innerhalb des Baufelds SO EVZ sind Einfriedungen unzulässig, da diese das großzügige Erscheinungsbild der Gesamtanlage erheblich beeinträchtigen und dem Charakter eines Versorgungszentrums widersprechen würden. Weiterhin haben die Freiflächen öffentlichen Charakter und sollen eine Durchgängigkeit sichern.

Innerhalb des Baufelds SO D sind Einfriedungen zur Abgrenzung privater Freibereiche zulässig – allerdings ist aus gestalterischen Gründen deren Höhe auf max. 2 m beschränkt.

### **3.4 Gestaltung der Standplätze für Abfallbehälter**

#### **Zeichnerische Festsetzung i. V. m. textlicher Festsetzung Nr. 12.1 und 12.2: Standplätze für bewegliche Abfallbehälter**

Diese Festsetzungen erfolgen aus städtebaulichen und nachbarschaftlichen Gründen. Damit soll gesichert werden, dass das Stadtbild nicht negativ beeinträchtigt wird und der unmittelbare Nachbar keine Beeinträchtigung erdulden muss.

### 3.5 Herstellung von Stellplätzen und Garagen

#### Zeichnerische Festsetzung i. V. m. textlicher Festsetzung 13.1: Stellplätze und Garagen

Die im Baufeld SO EVZ festgesetzte Anzahl von 111 Stellplätzen entspricht den Anforderungen des Vorhabens. Dabei sollen 82 Stellplätze für Kunden des Einzelhandels- und Versorgungszentrums zur Verfügung stehen, weitere 29 Stellplätze sind auf einer Stellfläche an der östlichen Plangebietsgrenze für Mitarbeiter vorgesehen.

Bei dem Vorhaben handelt es sich um einen integrierten Nahversorgungsstandort, der überwiegend eine quartiersbezogene Nahversorgungsfunktion für die umliegenden Wohnsiedlungsgebiete übernimmt. Das avisierte Nahversorgungszentrum kann in seinem fußläufigen Umfeld auf ein hohes Bevölkerungspotenzial zurückgreifen, da sich insbesondere in westlicher und in südlicher Richtung direkt an den Standort angrenzend verdichtete Wohnquartiere mit meist mehrgeschossiger Wohnbebauung befinden. Im gesamten Nahbereich (Laufwege bis 800 m) wohnen – auch unter Berücksichtigung städtebaulicher Barrieren – ca. 7.100 Personen, perspektivisch ist mit einem deutlichen Anwachsen der Bevölkerung um ca. 1.600 bis 1.800 Personen zu rechnen. (Quelle: Auswirkungsanalyse S. 15) Die gute ÖPNV-Erschließung des Standorts (Straßenbahn, Bus) und die gute fußläufige Erreichbarkeit aus den umgebenden bestehenden bzw. geplanten Wohngebieten ermöglichen eine Begrenzung / Reduzierung der Stellplatzanzahl

In der Auswirkungsanalyse wird dazu festgestellt: „Die Anzahl der Parkplätze ist im Verhältnis zu der Handelsnutzung ausreichend, da der Standort aus dem fußläufigen Umfeld durch mehrere Zugänge sehr gut erreichbar ist und maßgeblich auf die Versorgung der Bevölkerung im Nahbereich abzielt.“

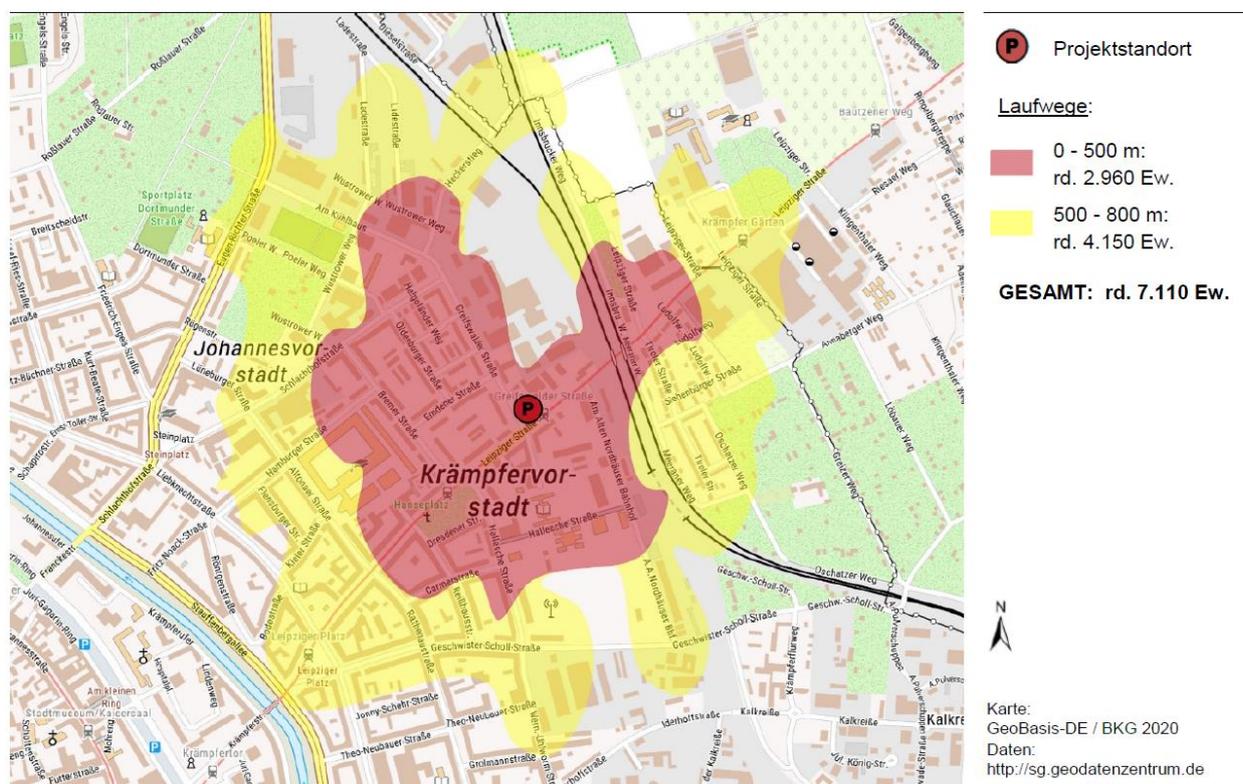


Abb. 10: Fußläufiger Nahbereich des Projektstandortes; Quelle: Auswirkungsanalyse S. 14

Zur Unterstützung einer guten Erreichbarkeit des Nahversorgungsstandortes auch ohne MIV werden im SO EVZ außerdem 120 Fahrradstellplätze sowie 9 Stellplätze für Lastenfahräder vorgesehen.

Stellplatznachweis des Vorhabens:

Verkehrsquelle	Fläche (m <sup>2</sup> )	Stellplatzschlüssel	Stellplätze
Einzelhandelsbetriebe	5.500 (Verkaufsfläche)	1 Stellplatz je 67 m <sup>2</sup>	82
Büroräume	2.500 (Nutzfläche)	1 Stellplatz je 86 m <sup>2</sup>	29
<b>Summe</b>			<b>111</b>

## 4. Hinweise zum Planvollzug

Neben den textlichen Festsetzungen werden Hinweise zum Planvollzug gegeben, die in anderen gesetzlichen Vorschriften oder in anderen Verfahren geregelt werden und bei der Genehmigungs- und Realisierungsphase der Bauvorhaben von Bedeutung sind.

### 4.1 Archäologische Bodenfunde

In unmittelbarer räumlicher Nähe des Planungsgebietes befinden sich Grundstücksflächen, auf denen bereits Bodenfunde verifiziert wurden. Es ist daher davon auszugehen, dass im Planungsgebiet weitere Bodendenkmale vorhanden sind. Deshalb müssen Eingriffe in den unterirdischen Bauraum denkmalrechtlich erlaubt werden. 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.

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 1 und 2 des Thüringer Verwaltungsreformgesetzes 2018 (ThürVwRG 2018) vom 18.12.2018 (GVBl. S. 731).

### 4.2 Altlasten

Sollten sich bei der Vorhabenrealisierung Verdachtsmomente für das Vorliegen bisher nicht konkret bekannter schädlicher Bodenveränderungen / Altlasten ergeben, so sind diese gemäß Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) im Rahmen der Mitwirkungspflicht sofort der Unteren Bodenschutzbehörde anzuzeigen und die notwendigen Maßnahmen abzustimmen. (siehe hierzu auch Anlage 9: Bericht zur Abfallcharakterisierung, 22.04.2021, Ingenieurbüro für Baugrund JACOBI GmbH, Erfurt)

### 4.3 Bodenaufschlüsse

Erdaufschlüsse (Bohrungen, Grundwassermessstellen, geophysikalische Messungen) sowie größere Baugruben sind dem Thüringer Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz (bohrarchiv@tlubn.thueringen.de) gemäß Lagerstättengesetz 14 Tage vor Baubeginn anzuzeigen.

Die Schichtenverzeichnisse einschließlich der Erkundungsdaten und die Lagepläne der Bohrungen sind dem Geologischen Archiv des Freistaates Thüringen zu übergeben.

Rechtsgrundlagen: "Gesetz über die Durchforschung des Reichsgebietes nach nutzbaren Lagerstätten (Lagerstättengesetz)" in der Fassung vom 02.03.1974 (BGBl. I, S. 591), zuletzt geändert durch Art. 22 des "Gesetzes zur Umstellung von Gesetzen und Verordnungen im Zuständigkeitsbereich des BMWt und des BMBF auf Euro" vom 10.11.2001 (BGBl. I, Nr. 58, S. 2992 ff.), die "Verordnung zur Ausführung des Gesetzes über die Durchforschung des Reichsgebietes nach nutzbaren Lagerstätten" in der Fassung des BGBl. 111750-1-1 sowie das Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17.03.1998 (BGBl. I, Nr. 16, S. 502 ff.).

### 4.4 Schallschutz

Bei Errichtung und baulicher Änderung von Gebäuden ist der Nachweis über die Einhaltung der schallschutztechnischen Anforderungen von Außenbauteilen entsprechend der zum gegenwärtigen Zeitpunkt baurechtlich eingeführten Ausgabe der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" zu erbringen. Die Bauteile bzw. technischen Einrichtungen sind entsprechend zu dimensionieren. Neuere Versionen dieser Norm können auf zivilrechtlicher Basis ergänzend angewandt werden.

## 4.5 Kampfmittelgefährdung

Der Geltungsbereich war Bombenabwurfgebiet und ist kampfmittelgefährdet.

## 4.6 Fernwärme

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

## 4.7 Artenschutz

Nachfolgende artenschutzrechtliche Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen sind mit Realisierung des Projektes umzusetzen und durch ein durch den Vorhabenträger zu beauftragendes Fachbüro für ökologische Baubetreuung zu begleiten:

Vermeidungsmaßnahme V1 – Zeitvorgaben Baufeldfreimachung: Notwendige Baumfällungen und Strauchrodungen sowie Gebäudeabbrüche sind außerhalb von Brut- und Aufzuchtzeiten der Avifauna vom 01.10. – 28./29.02. durchzuführen. Außerhalb des Zeitraumes sind Fällungen und Rodungen sowie Gebäudeabbrüche nur nach Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde in Verbindung mit einer unmittelbaren Prüfung der betroffenen Gehölze bzw. Gebäude auf Besatz durch Vögel/Fledermäuse zulässig.

Vermeidungsmaßnahme 2 – ökologische Baubegleitung: Die Baumaßnahme ist durch eine ökologische Bauüberwachung zu begleiten, welche den bauzeitlichen Schutz gesetzlich geschützter Tierarten (hier: Fledermäuse, Vögel, Zauneidechse) sicherstellt.

Vermeidungsmaßnahme 3 - Beleuchtungskonzept: Es ist eine zielgerichtete bedarfsorientierte Beleuchtung zu verwenden, welche zum Boden strahlt und nach 22:00 Uhr entsprechend ihrer Notwendigkeit reduziert/ abgeschaltet wird. Es ist insektenfreundliches Licht  $\leq 2.200$  K mit wenig Blauanteil zu verwenden. Grünflächen und Gehölzreihen als Fledermausjagdhabitate und Rückzugsräume sowie Einflugöffnungen in Fledermausquartiere dürfen nicht angestrahlt werden (Schaffung von Dunkelkorridoren).

Vermeidungsmaßnahme 4 - Zauneidechsenumsiedlung: Es werden im räumlich-funktionalen Zusammenhang zum Plangebiet Zusatzstrukturen in der Maßnahmenfläche M2 angelegt (Reptilienhabitate aus Steinen verschiedener Korngrößen auf einem Beet aus grabbarem Sand oder feinen Kies). Vor dem Zeitraum der Bauphase (Beräumung zur Vorbereitung der Baumpflanzungen) sind Zauneidechsen aus der Fläche in neu angelegte Reptilienhabitate umzusiedeln. In der aktiven Phase der Zauneidechsen ab März /April, vor Beginn der Eiablage, ist die Sondergebietsfläche durch fachkundige Personen systematisch abzusuchen. Im August / September, nach Schlupf der Jungtiere vor Aufsuchen der Winterquartiere, erfolgt eine Wiederholung durch systematisches Absuchen der Fläche. Aufgefundene Zauneidechsen sind in den Reptilienhabitaten der Maßnahmenfläche M2 (ACEF2) freizulassen. Die Fläche ist während der Umsiedlung und Beräumung mit einem Reptilienzaun zu versehen.

Ausgleichsmaßnahme ACEF1 Ersatzquartiere Vögel: Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes EVZ sind an geeigneten Anbringungsorten an den Gebäuden zum Ausgleich des Quartierverlustes von Gebäudebrütern 5 Mauersegelnistkästen (Mindesthöhe unter Einflug 6 – 7 m) sowie 10 Nist- und Einbausteine vorzusehen. Die Anbringungstypen und -orte bedürfen einer Abstimmung und Genehmigung durch das Umwelt- und Naturschutzamt.

Ausgleichsmaßnahme ACEF2 – Ersatzquartiere Fledermäuse: Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes EVZ mindestens 5 Fledermausflachkästen als Spaltenquartiere für Zwergfledermäuse in die zu errichtenden Gebäude zu integrieren. Die Anbringungstypen und -orte bedürfen einer Abstimmung und Genehmigung durch das Umwelt- und Naturschutzamt.

Ausgleichsmaßnahme A<sub>CEF</sub>3 - Herstellung von Reptilienhabitaten in Maßnahmenfläche M2: Am östlichen Rand der Maßnahmenfläche sind mind. drei Reptilienhabitats mit je einem Steinhau- fen (min. B x L x H = 2 m x 5 m x 1 m) sowie je einem Sandhaufen von 5m<sup>2</sup> anzuordnen.

#### **4.8 Ausgleichsmaßnahmen außerhalb Geltungsbereich**

Um alle durch das Planvorhaben vorgesehenen Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild auszugleichen, sind innerhalb der Maßnahmenfläche M2\* außerhalb des Geltungsbereichs (Teilfläche des Flurstücks 20/5, Flur 51, Gemarkung Erfurt-Mitte; südlich angrenzend das Flur- stück 20/1 – Heckerstieg 5) 31 standortgerechte Laubbäume 1., 2. und 3. Ordnung nach SiKEF (Stadtgrün im Klimawandel), Mindestqualität: Hochstamm, 3xv., Stammumfang 18 - 20 cm, zu pflanzen.

Folgende Laubbaumarten sind zu verwenden:

- Feld-Ahorn (*Acer campestre*)
- Schmalkroniger Rot-Ahorn (*Acer x freemani*)
- Baum-Hasel (*Corylus colurna*)
- Schmalblättrige Esche (*Fraxinus angustifolia*)
- Ginkgo (*Ginkgo bilboa*)
- Amerikanische Gleditschie (*Gleditsia triacanthos*)
- Gemeine Hopfenbuche (*Ostrya carpinifolia*)
- Schnee-Felsenbirne (*Amelanchier arborea*)
- Thüringer Mehlbeere (*Sorbus thuringiaca*)

Bei der Umsetzung der Maßnahme sind artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen zu be- rücksichtigen.

\* Die externe Maßnahmenfläche M2 befindet sich im Geltungsbereich des zur Aufstellung be- schlossenen Bebauungsplans JOV757 "Gewerbeflächen südlich Heckerstieg". Das Grundstück befindet sich im Eigentum des Vorhabenträgers.

#### **4.9 Regenwasserversickerung**

Zur Versickerungsfähigkeit sind vor Bauausführung zusätzliche Untersuchungen in Form von Sicker- versuchen im Baggerschurf zwingend erforderlich, um die in der Stellungnahme zur Ver- sickerungsfähigkeit / Versickerungsnachweis ermittelten Bodenkennwerte zu bestätigen.

Die Regenwasserversickerung bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis der Unteren Wasserbe- hörde, Umwelt- und Naturschutzamt Erfurt.

#### **4.10 Einsichtnahme von Vorschriften**

Die den Festsetzungen zu Grunde liegenden Vorschriften (DIN-Normen etc.) können dort einge- sehen 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 Bebau- ungsplan mit der Begründung zu jedermanns Einsicht bereitgehalten wird.

## 5. Flächenbilanz / städtebauliche Kennziffern

Größe des Plangebiets	25.140 m <sup>2</sup>
davon:	
- Straßenverkehrsflächen	8.516 m <sup>2</sup>
- öffentliche Grünfläche	167 m <sup>2</sup>
- Sonstiges Sondergebiet "Dienstleistung" (SO D)	2.607 m <sup>2</sup>
- Sonstiges Sondergebiet "Einkaufs- und Versorgungszentrum" (SO EVZ)	13.850 m <sup>2</sup>
davon:	
- Größe der zulässigen Grundflächen der baulichen Anlagen / durch Baugrenzen festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche	7.575 m <sup>2</sup>
- Flächen für Nebenanlagen und oberirdische Stellplätze	3.220 m <sup>2</sup>
- sonstige nicht überbaubare Grundstücksfläche	3.055 m <sup>2</sup>

## 6. Folgekosten für die Gemeinde

Der Vorhabenträger verpflichtet sich im Durchführungsvertrag zur Durchführung des Vorhabens und der Erschließungsmaßnahmen. Die Planungs- und Erschließungskosten sowie anteilmäßig ggfls. notwendige Schallschutzmaßnahmen an den benachbarten Wohngebäuden (zzgl. Bestandswohnungen SO D) trägt der Vorhabenträger. Der Stadt entstehen durch die Realisierung der Planung ggfls. Kosten für notwendige Schallschutzmaßnahmen an den benachbarten Wohngebäuden westlich Greifswalder Straße (Kostenbeteiligung) und Unterhaltungskosten für die (neuen) öffentlichen Verkehrsflächen (Planstraße) inkl. Lichtsignalanlage und Straßenbeleuchtungsanlagen sowie der öffentlichen Grünfläche.

Öffentliche Anlage	Nettobetrag (Schätzwert)
Straßenverkehrsflächen Insgesamt: 8.516 m <sup>2</sup> x ca. 1,10 Euro / m <sup>2</sup> / a (Davon neue Planstraße: ca. 1.900 m <sup>2</sup> x ca. 1,10 Euro / m <sup>2</sup> / a)	ca. 9.367,60 Euro pro Jahr (2.090,00 Euro pro Jahr)
Lichtsignalanlage (LSA) Kosten f. Energie, Wartung u. Sicherheitsprüfung Auslegermaste / a	ca. 1.066,00 Euro pro Jahr
Öffentliche Grünfläche 167 m <sup>2</sup> x ca. 5,00 Euro / m <sup>2</sup> / a	ca. 835,00 Euro pro Jahr
Neue Straßenbäume Greifswalder Straße Ostseite mit Unterpflanzung ohne Anpflanzpflege 8 x ca. 65,00 Euro / Stück / a	ca. 520,00 Euro pro Jahr
Beleuchtungsanlagen (in der neuen Planstraße Nordseite) 7 Leuchten x ca. 110,00 Euro f. Energie u. Wartung / a	ca. 770,00 Euro pro Jahr
<b>Jährliche Folgekosten gesamt netto:</b>	<b>ca. 12.558,60 Euro pro Jahr</b>

## 7. Anlagen

- Anlage 1: Schallimmissionsprognose (Gutachten-Nr. 2100-21-AA-21-PB002), 24.09.2021, SLG Prüf- und Zertifizierungs GmbH, Hartmannsdorf
- Anlage 2a: Artenschutzrechtliche Vorprüfung, Teil 1, 26.10.2018 und Teil 2, 07.09.2020, Planungsbüro Dr. Weise GmbH, Mühlhausen
- Anlage 2b: Artenschutzbeitrag (SaP), 14.07.2022, Planungsbüro Dr. Weise GmbH, Mühlhausen
- Anlage 3: Grünordnungsplan, 14.07.2022, Planungsbüro Dr. Weise GmbH, Mühlhausen
- Anlage 4: Umweltbericht, 14.07.2022, Planungsbüro Dr. Weise GmbH, Mühlhausen
- Anlage 5: Baugrundgutachten, 22.04.2021, Ingenieurbüro für Baugrund JACOBI GmbH, Erfurt
- Anlage 6a: Stellungnahme zur Versickerungsfähigkeit / Versickerungsnachweis, 23.04.2021, Ingenieurbüro für Baugrund JACOBI GmbH, Erfurt
- Anlage 6b: Stellungnahme zur Versickerungsfähigkeit / Versickerungsnachweis, 03.12.2021, Ingenieurbüro für Baugrund JACOBI GmbH, Erfurt
- Anlage 6c: Stellungnahme, 03.12.2021, Ingenieurbüro für Baugrund JACOBI GmbH, Erfurt
- Anlage 7: Auswirkungsanalyse, 15.04.2021, BBE Handelsberatung GmbH, Büro Erfurt
- Anlage 8: Verkehrsplanerisches / verkehrstechnisches Gutachten, 19.01.2018 mit Ergänzung vom 07.06.2021, yverkehrsplanung GmbH, Weimar
- Anlage 9: Bericht zur Abfallcharakterisierung, 22.04.2021, Ingenieurbüro für Baugrund JACOBI GmbH, Erfurt

### 7.1 Nicht als Anlagen beigefügte Informationen

#### 1. Erfurter Sortimentsliste

Die Erfurter Sortimentsliste ist Bestandteil des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Erfurt, Fortschreibung mit Fassung 2017 am 11.04.2019 beschlossen (Drucksache Nr. 1772/17) und ortsüblich bekanntgemacht am 17.05.2019 mit dem Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt Nr. 9 erarbeitet durch das Büro Junker & Kruse, Stadtforschung und Planung, Dortmund. Dieses ist einsehbar und erwerbbar an dem Ort, an dem die öffentlichen Auslegungen von Bebauungsplänen stattfinden und an dem nach Ersatzbekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB Bebauungspläne zu jedermanns Einsichtnahme bereitgehalten werden.

#### 2. Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Landeshauptstadt Erfurt

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Landeshauptstadt Erfurt liegt in der Fortschreibung mit Fassung 2017, beschlossen am 11.04.2019 (Drucksache Nr. 1772/17) und ortsüblich bekanntgemacht am 17.05.2019 mit dem Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt Nr. 9, zu jedermanns Einsichtnahme an dem Ort bereit, an dem die öffentlichen Auslegungen von Bebauungsplänen stattfinden und an dem nach Ersatzbekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB Bebauungspläne zu jedermanns Einsichtnahme bereit gehalten werden.

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

[https://www.erfurt.de/mam/ef/leben/stadtplanung/gesamtstaedtische\\_konzepte/einzelhandels-u-zentrenkonzept/ezk\\_fortschreibung\\_stand20190522\\_beschlossen.pdf](https://www.erfurt.de/mam/ef/leben/stadtplanung/gesamtstaedtische_konzepte/einzelhandels-u-zentrenkonzept/ezk_fortschreibung_stand20190522_beschlossen.pdf)

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Landeshauptstadt Erfurt mit Sortimentsliste wird, weil darauf im Begründungstext immer wieder Bezug genommen wird, hier noch einmal gesondert erwähnt. Aus o. g. Gründen muss es nicht als Anlage beigefügt werden.