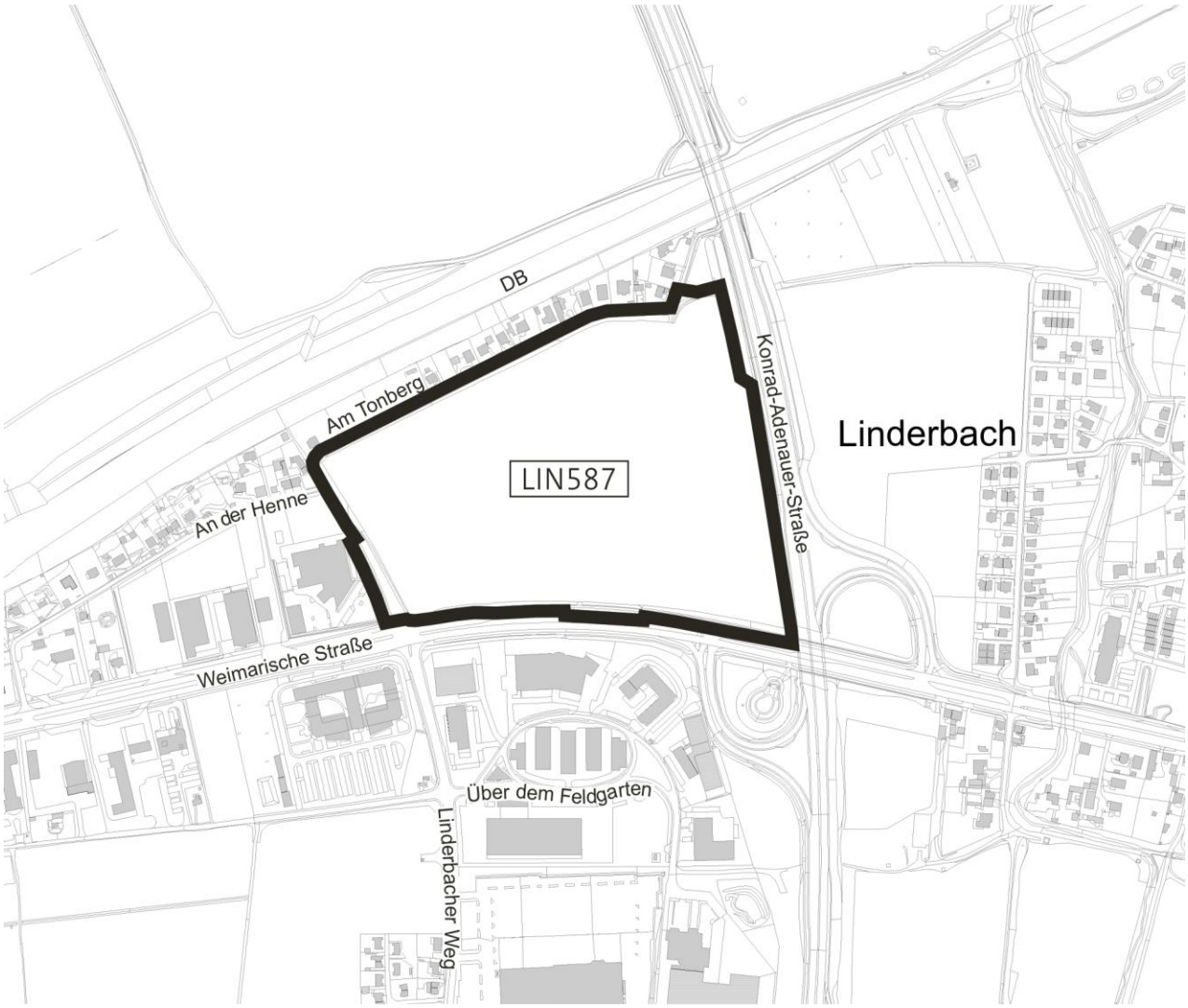
# Bebauungsplan

## LIN587
## "Am Tonberg "

4. Entwurf

Erfurt
LANDESHAUPTSTADT
THÜRINGEN
Stadtverwaltung

# Begründung



Impressum

Erfurt
LANDESHAUPTSTADT
THÜRINGEN
Stadtverwaltung

Amt für Stadtentwicklung
und Stadtplanung

Stand: 26.10.2026

## Inhaltsverzeichnis


**1 Allgemeine Begründung ..... 4**

1.1 Planerfordernis 4

1.2 Verfahrensablauf 4

1.3 Geltungsbereich 5

1.4 Übergeordnete Planungen 6

1.5 Allgemeine Planungsziele 9

1.6 Bestandsdarstellung 10

**2 Begründung der Festsetzungen ..... 15**

2.1 Art der baulichen Nutzung 15

2.2 Maß der baulichen Nutzung 26

2.3 Bauweise, Baugrenzen und überbaubare Grundstücksfläche 26

2.4 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen 27

2.5 Ein- und Ausfahrten und der Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen 28

2.6 Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser und die Regelung des Wasserabflusses 29

2.7 Verwendungsverbot bestimmter luftverunreinigender Stoffe 29

2.8 Festsetzungen zu Erneuerbaren Energien 30

2.9 Maßnahmen (Schutz, Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft) und Zuordnung 30

2.10 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen 35

2.11 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 97 ThürBO 36

2.12 Hinweise (ohne Festsetzungscharakter) 38

**3 Flächenbilanz ..... 41**

**4 Folgekosten für die Gemeinde ..... 42**

4.1 Investive Kosten 42

4.2 Unterhaltungskosten 42

**5 Anlagen ..... 43**

# 1 Allgemeine Begründung

## 1.1 Planerfordernis

Das Plangebiet liegt im Osten der Landeshauptstadt Erfurt im Stadtteil Linderbach an der Weimarischen Straße in unmittelbarer Nähe der Auffahrt zur Konrad- Adenauer-Straße.

Ausgehend von den Nutzungszielen des Flächennutzungsplanes, der beidseits der Weimarischen Straße gewerbliche Bauflächen ausweist, sollte ursprünglich verbindliches Planungsrecht für gewerbliche Nutzungen für mittlere und kleinere Unternehmen in einer flexiblen Angebotsplanung hergestellt werden.

Zusätzlich besteht der Wunsch einer Bau- und Gartenmarktkette zur Ansiedlung eines Bau- und Gartenmarktes. Innerhalb der Stadt Erfurt bestehen Entwicklungspotentiale im Bau- und Gartenmarktsortiment[1]. Daher sollen ca. 4,4 ha Sondergebietsfläche für Bau- und Gartenmärkte und ca. 3,3 ha Gewerbefläche entwickelt werden.

Die Weimarische Straße ist eine städtische Ausfallstraße und Entwicklungsachse der Landeshauptstadt Erfurt. Als Entwicklungsachse Ost ist sie bereits durch verschiedene Betriebe gewerblich geprägt. Die gewerbliche Weiterentwicklung von Flächen an der Weimarische Straße sowie deren unmittelbare Anbindung an die Ostumfahrung (Konrad-Adenauer-Straße) entsprechen den Entwicklungszielen der Stadtentwicklung.

Zur Umsetzung dieses Planungszieles ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes gem. § 2 Abs. 1 BauGB notwendig. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert.

## 1.2 Verfahrensablauf

Im Jahr 2008 trat der vormalige Vorhabenträger des Bebauungsplanes LIN270 und Eigentümer der Flurstücke in der Gemarkung Linderbach, Flur 3, 399/1, 109/4, 111/5,112/2, 113/2, 115, 401/2 an die Stadt Erfurt mit dem Antrag auf Einleitung eines Bauleitplanverfahrens nach § 12 BauGB (Vorhaben- und Erschließungsplan) heran. Der wegen fehlendem Durchführungsvertrag schwebend rechtsunwirksame Vorhaben- und Erschließungsplan LIA270 "Servicepark Linderbach" sollte durch die Schaffung von Bauflächen zur Errichtung von ca. 5,1 ha überbaubarer Gewerbefläche ersetzt werden.

Am 24.10.2008 wurde der durch den Stadtrat am 17.09.2008 beschlossene Einleitungs- und Aufstellungsbeschluss (DS000224/08) im Amtsblatt Nr. 19 der Stadt Erfurt bekannt gemacht. Mit gleichem Beschluss erfolgten die Billigung des Vorentwurfes sowie der Beschluss über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit. Der Vorentwurf lag in der Zeit vom 03.11.2008 bis zum 05.12.2008 aus.

Nach längerer Pause wurde aufgrund bestehender Entwicklungspotentiale im Bau- und Gartenmarktsortiment in der Stadt Erfurt von einer Bau- und Gartenmarktkette eine Standortuntersuchung zur Ansiedlung durchgeführt. Aus Sicht des Unternehmens wurde im Ergebnis einer vergleichenden Untersuchung von Alternativstandorten der Standort Am Tonberg favorisiert. Das Unternehmen hatte angeboten, auch weiterhin auf Teilflächen Ansiedlungsmöglichkeiten für die bislang angestrebte gewerbliche Nutzung zu sichern.

[1] vgl. Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Landeshauptstadt Erfurt, 2017, S.67

Zur Anpassung der Planungsziele wurde die Änderung des Aufstellungsbeschlusses Bebauungsplan LIN587 "Am Tonberg" und die Billigung des 2. Vorentwurfes mit erneuter frühzeitiger Bürgerbeteiligung (DS 1306/17) im Stadtrat am 16.11.2017 beschlossen. Die erneute frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde durch öffentliche Auslegung der Planzeichnungen und der Projektbeschreibung von 02.01.2018 bis 02.02.2018 durchgeführt. Gemäß § 4 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden, im gleichen Zeitraum beteiligt.

Nach Erarbeitung der Planunterlagen wurde die Billigung des Entwurfes mit Behörden- und Bürgerbeteiligung (DS 0671/21) im Stadtrat am 06.10.2021 beschlossen. Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB wurde durch öffentliche Auslegung der Planunterlagen von 08.11.2021 bis 10.12.2021 durchgeführt. Gemäß § 4 Abs. 2 Satz 1 BauGB wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden, im gleichen Zeitraum beteiligt.

Die zum Entwurf eingegangenen Stellungnahmen führten zur Änderung der Planunterlagen. Nach Überarbeitung der Planunterlagen wurde die Billigung des geänderten Entwurfes mit erneuter Behörden- und Bürgerbeteiligung (DS 2829/23) im Stadtrat am 07.05.2025 beschlossen. Die Beteiligung zum geänderten Entwurf gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte durch Schreiben vom 04.06.2025. Die öffentliche Auslegung des geänderten Entwurfs des Bebauungsplans wurde in der Zeit vom 16.06.2025 bis 18.07.2025 durchgeführt. Aufgrund der erforderlichen Ergänzung einer Umweltinformation (Standortalternativenprüfung innerhalb des Umweltberichtes zum Entwurf der parallel laufenden Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 34) wurde die Beteiligung und Veröffentlichung wiederholt. Die Wiederholung der Beteiligung zum geänderten Entwurf gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte durch Schreiben vom 06.08.2025 / 31.07.2025. Die Wiederholung der öffentlichen Auslegung des geänderten Entwurfs des Bebauungsplans wurde in der Zeit vom 18.08.2025 bis 19.09.2025 durchgeführt.

Vorliegend handelt es sich um den nochmalig geänderten Entwurf, der zur Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB vorgesehen ist. Die Gelegenheit zur Stellungnahme wird gemäß § 4a Abs. 3 Satz 2 BauGB auf die Änderungen bzw. Ergänzungen und ihre möglichen Auswirkungen beschränkt.

## 1.3 Geltungsbereich

Das Gebiet des künftigen Bebauungsplanes LIN587 "Am Tonberg" wird im Wesentlichen wie folgt begrenzt:

im Norden: durch die südliche Straßenbegrenzungslinie der Erschließungsstraße "Am Tonberg"

im Osten: durch die Konrad-Adenauer Straße

im Süden: durch die Weimarische Straße

im Westen: durch die Erschließungsstraße "An der Henne".

Das Bebauungsplangebiet schließt die Flurstücke Gemarkung Linderbach, Flur 3, 91/6 tlw., 109/1 tlw., 109/3, 109/4, 110 tlw., 111/1 tlw., 111/4 tlw., 111/5, 112/1 tlw., 112/2 tlw. , 113/4, 113/6, 114/2, 115/2, 401/1, 401/2, 508, 509, 510, 511, 512, 513, 514/1, 514/2 und 536 tlw. sowie die Flurstücke der Gemarkung Erfurt-Süd, Flur 13, Flurstücke 7/2 tlw. und 125 tlw. ein.

Dem Geltungsbereich werden zudem Ausgleichsflächen zugeordnet, die sich auf einem Flurstück in einem zweiten Teil des Geltungsbereichs befinden: Gemarkung Erfurt-Süd , Flur 5, Flurstück 20/3 tlw.

## 1.4 Übergeordnete Planungen

### 1.4.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Bebauungspläne sind gemäß § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen. Die für den vorliegenden Bebauungsplan relevanten Planungsinstrumente der Raumordnung sind das Landesentwicklungsprogramm Thüringen 2025 (LEP 2025) und der Regionalplan Mittelthüringen (RP-MT).

Der Regionalplan Mittelthüringen 2011 (RPMT) stellt das Plangebiet als "Siedlungsfläche Bestand" dar und enthält hierzu keine weiterführenden Festlegungen.

Das Planungsziel einer Siedlungsflächenentwicklung für gewerbliche Nutzungen am Standort LIN587 "Am Tonberg" steht im Einklang mit den Erfordernissen der Raumordnung im Landesentwicklungsprogramm 2025:

Ziel der Raumordnung ist die Bestimmung Erfurts als Oberzentrum; Grundsätze der Raumordnung sind die Ausweisung eines Entwicklungskorridors entlang der BAB 4 (Landesgrenze Hessen – Eisenach – Gotha – Erfurt – Weimar – Jena – Gera – Landesgrenze Sachsen) sowie die Einstufung des "Innerthüringer Zentralraumes" als "Raum mit günstigen Entwicklungsvoraussetzungen".

In der Stadt Erfurt soll im Rahmen der oberzentralen Funktion neben der Eigenentwicklung eine bauliche Entwicklung über den eigenen Bedarf hinaus erfolgen. Erfurt soll Wachstumsmotor und Impulsgeber für die Entwicklung Thüringens sein. Angestrebt wird die Stärkung Thüringens, insbesondere der Zentralen Orte, im Hinblick auf Infrastrukturausbau und Siedlungsentwicklung.

Mit der Überplanung werden landwirtschaftliche Flächen genutzt, diese sind jedoch in ihrer Größe und Nutzung unterrepräsentiert. Zusätzlich sind diese gefangen zwischen gewerblichen und wohnbaulichen Nutzungen und den großen Erschließungsstraßen Weimarische Straße und Konrad-Adenauer-Straße.

Das Plangebiet ist durch die Weimarische Straße gut erschlossen, sodass, abgesehen von der inneren Erschließung, keine neuen Verkehrswege geschaffen werden müssen. Die Planung ist ein letzter Baustein der gewerblichen Achse Weimarische Straße, die auch dem Autobahnanschluss Richtung Dresden und Frankfurt dient. Die Planung kann daher als Lückenschluss im Sinne einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung bezeichnet werden.

Das LEP 2025 bestimmt Erfurt als Oberzentrum, in dem zentrale Einzelhandelsfunktionen weiterentwickelt werden sollen. In Oberzentren ist die Ansiedlung, Erweiterung und wesentliche Änderung von Einzelhandelsgroßprojekten gemäß dem Konzentrationsgebot zulässig. Diese Einzelhandelsgroßprojekte sollen sich in das zentralörtliche Versorgungssystem einfügen (Kongruenzgebot). Die verbrauchernahe Versorgung im Versorgungsbereich und die Funktionsfähigkeit anderer Orte sollen dadurch nicht oder nicht wesentlich beeinträchtigt werden (Beeinträchtigungsverbot).

Der Planstandort ist trotz einzelner Wohngebäude unmittelbar nördlich der Straße Am Tonberg auf Grund der Nachbarschaftsnutzungen Verkehrsinfrastruktur, gewerbliche Nutzungen und Landwirtschaftsflächen als städtebaulich nicht integrierter Standort einzustufen. Da das

Planvorhaben jedoch keine zentrenrelevanten Kernsortimente aufweist, ist das Integrationsgebot nicht von Belang.[2]

Das Regionale Einzelhandelskonzept Mittelthüringen (REHK) trifft folgende Aussagen: Das Oberzentrum Erfurt nimmt eine überregionale Versorgungsfunktion wahr; dies soll sich in Struktur und Vielfalt des Einzelhandelsangebots ausdrücken. Die bestehenden Versorgungsstrukturen sind unter Berücksichtigung der Versorgungsaufgabe maßstabsgerecht zu entwickeln. Die Erhaltung und Stärkung der Zentren hinsichtlich ihrer Versorgungsfunktion und ihrer Funktionsfähigkeit wird als wesentlicher Aspekt der zukünftigen Einzelhandelsentwicklung in Mittelthüringen gesehen.

Mit der Erstellung einer städtebaulichen Verträglichkeitsstudie für einen Bau- und Gartenmarkt wurde das Vorhaben in Bezug auf die Ziele der Raumordnung und Landesplanung überprüft. Im Ergebnis sind das Kongruenzgebot und das Beeinträchtigungsgebot eingehalten. Das Integrationsgebot ist hinsichtlich des nicht zentrenrelevanten Kernsortiments nicht von Belang. In Bezug auf die Empfehlungen des REHK wird ein Moderationsverfahren anberaumt. "Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass das Planvorhaben mit der Matrix zur räumlichen Einzelhandelsentwicklung und deren textlichen Ausführungen des Regionalen Einzelhandelskonzeptes Mittelthüringen vereinbar ist".[3]

Die genannten Erfordernisse wurden in die bauleitplanerische Abwägung mit entsprechendem Gewicht eingestellt und berücksichtigt.

### 1.4.2 Flächennutzungsplan

Die Stadt Erfurt verfügt über einen Flächennutzungsplan (FNP), wirksam mit Bekanntmachung vom 27.05.2006 im Amtsblatt Nr. 11/2006, neu bekannt gemacht am 14.07.2017 im Amtsblatt Nr. 12/2017, zuletzt geändert durch die FNP-Berichtigung Nr. 15 für den Bereich Daberstedt, Vorhabenbezogener Bebauungsplan DAB655 "Wohnbebauung Max-Reger-Straße", wirksam seit 26.03.2025 (bekanntgemacht im Amtsblatt Nr. 6 vom 26.03.2025).

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind im Flächennutzungsplan als gewerbliche Bauflächen und Grünflächen dargestellt.

Für die Flächen des Bau- und Gartenmarktes wird mit dem Bebauungsplan ein Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO für großflächigen Einzelhandel festgesetzt. Damit wäre der Bebauungsplan nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Im sogenannten Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB wird deshalb der Flächennutzungsplan für die Sondergebietsfläche geändert und ein Sondergebiet großflächiger Einzelhandel dargestellt.

[2] siehe auch: Aktualisierte und ergänzte städtebauliche Verträglichkeitsstudie für die Festsetzung eines Sondergebietes Einzelhandel für einen großflächigen Bau- und Gartenmarkt in Erfurt vom 31.10.2023

[3] ebd., S. 67

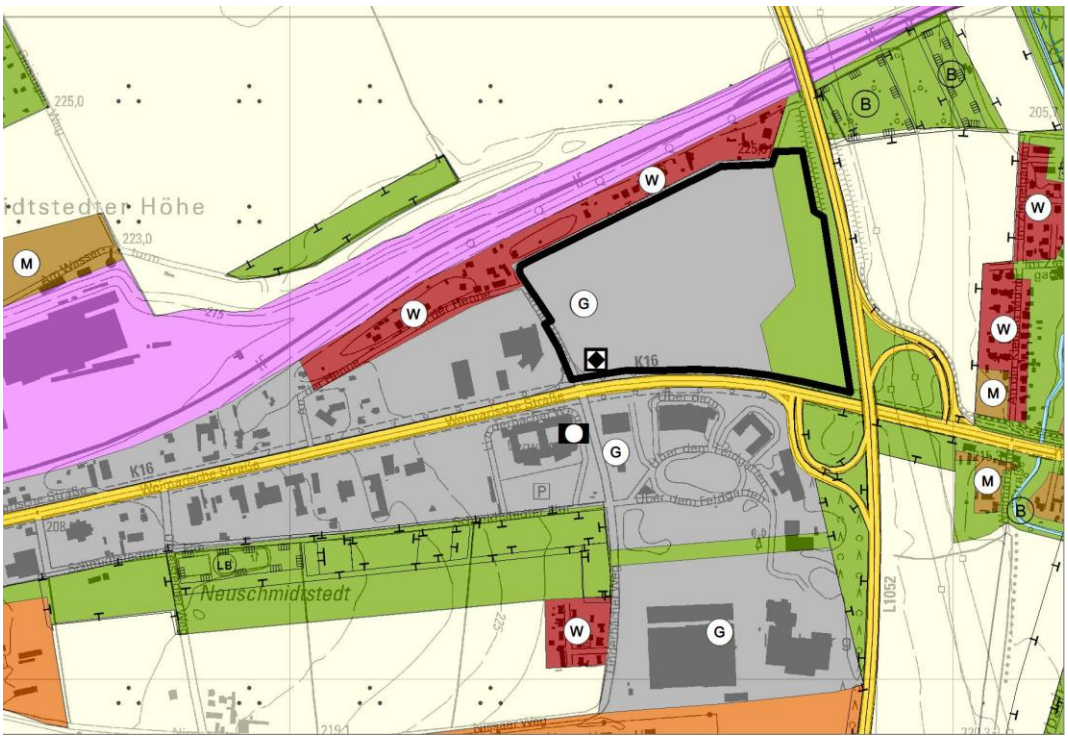



Abbildung 1: Auszug aus dem Flächennutzungsplan, Stand 14.05.2024

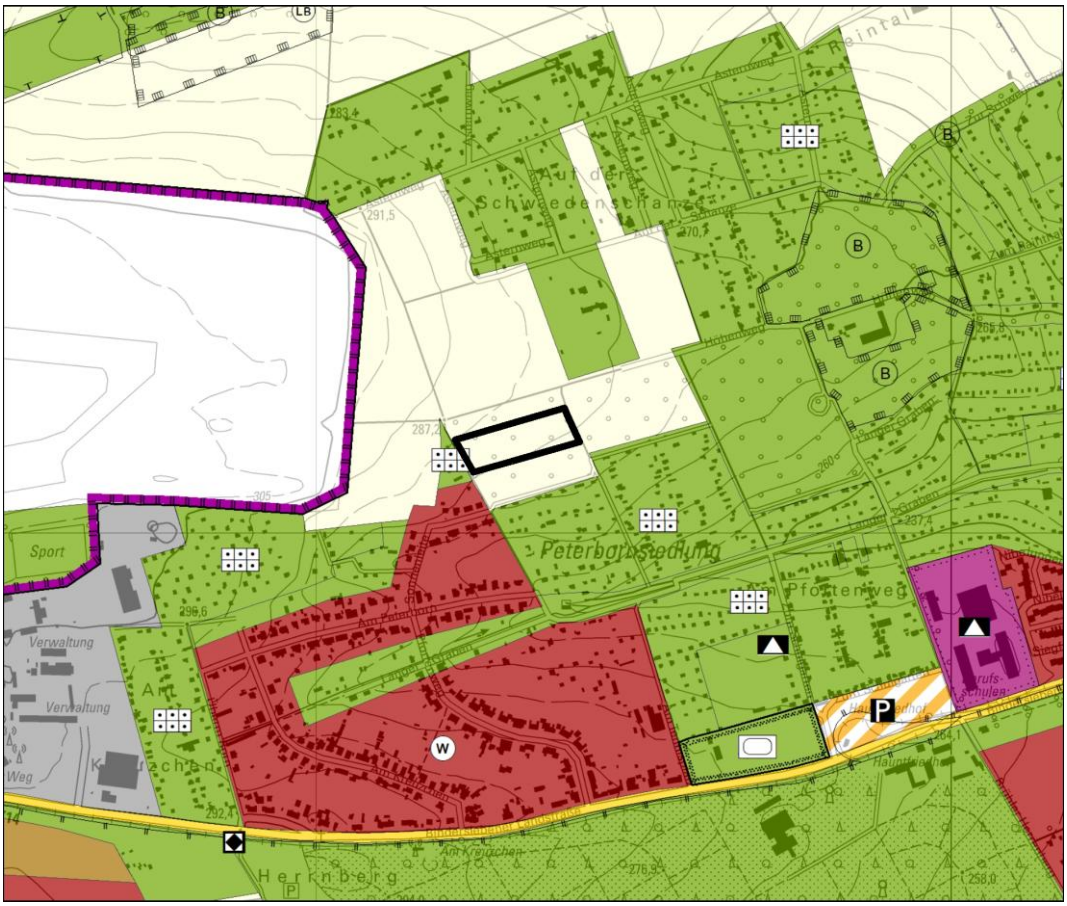



Abbildung 2: Auszug aus dem Flächennutzungsplan, Stand 14.05.2024

### 1.4.3 Gewerbeflächenentwicklungskonzept und ISEK 2030

Das Gewerbeflächenentwicklungskonzept 2030 für die Landeshauptstadt Erfurt wurde zur Prüfung des Bedarfs an Gewerbeflächen und der Perspektiven für vorhandene Standorte im Stadtgebiet erstellt. Es diente als Input für die Fortschreibung des Integrierten Stadtentwicklungskonzepts ISEK Erfurt 2030.

Die Konzepte stellen den Geltungsbereich als eine Arrondierung der gewerblich genutzten Achse entlang der Weimarischen Straße dar. Zum Zeitpunkt der Erstellung war die zukünftige Nutzung und die Änderung der Planungsziele zu einer teilweisen Nutzung als Sonstiges Sondergebiet Bau- und Gartenmarkt jedoch noch nicht festgelegt.

## 1.5 Allgemeine Planungsziele

Mit dem Bebauungsplan werden folgende Planungsziele angestrebt:

- Festsetzung eines Sonstigen Sondergebietes für einen Bau- und Gartenmarkt mit einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 17.498 m² und einem Anteil von zentrenrelevanten Sortimenten von maximal 680 m² Verkaufsfläche,
- Festsetzung von Gewerbegebietsflächen ausschließlich für dienstleistende und produzierende Gewerbebetriebe auf den verbleibenden Bauflächen,
- Ausschluss von zentrenrelevantem Einzelhandel, Vergnügungsstätten, Schank- und Speisewirtschaften, Beherbergungsstätten in den Gewerbegebieten,
- Bewältigung der Konflikte mit der benachbarten Wohnbebauung Am Tonberg,
- Schaffung von Grünzäsuren zur visuellen Abschirmung nach Norden zur Wohnbebauung Am Tonberg und in Richtung Osten zur Ostumfahrung Konrad-Adenauer-Straße,
- Anbindung an das Haupterschließungsnetz vom Knotenpunkt Weimarische Straße über einen Anschluss an die Straße "An der Henne" und einen zweiten, direkten Anschluss.

## 1.6 Bestandsdarstellung

### 1.6.1 Lage des Geltungsbereichs

Das Plangebiet liegt ca. 4 km in östlicher Richtung vom Erfurter Zentrum entfernt. Es liegt an der nord-westlichen Gemarkungsgrenze Linderbachs und wird im Westen durch die Flur 13 der Stadt Erfurt begrenzt. Die Konrad-Adenauer-Straße trennt das Plangebiet von der Ortslage Linderbach.

Westlich und südlich befinden sich Gewerbegebiete mit kleineren und mittleren Unternehmen. Im Norden begrenzt die Straße "Am Tonberg" mit Einfamilienhäusern und der dahinterliegenden ICE Bahntrasse Erfurt- Leipzig/ Halle das Plangebiet.



Abbildung 3: Lage des Plangebietes (Digitales Orthofoto, 2024)



Abbildung 4: Lage des Plangebietes (Digitales Orthofoto, 2024)

### 1.6.2 Eigentumsverhältnisse / aktuelle Nutzung

Das Bebauungsplangebiet schließt die Flurstücke Gemarkung Linderbach, Flur 3, 109/4, 111/5, 112/2 tlw., 113/4, 113/6, 114/2, 115/2, 401/2, 514/1, 514/2 ein, die sich im Eigentum des Erschließungsträgers befinden. Über die Flurstücke Gemarkung Linderbach, Flur 3, 508, 509, 510, 511, 512 und 513 tlw. bestehen Erbbaurechtsverträge. Die Flächen des Flurstücks 20/3, Flur 5, Gemarkung Erfurt-Süd, die teilweise für Ausgleichsmaßnahmen einbezogen werden, befinden sich im Eigentum der Landeshauptstadt Erfurt.

Diese Flurstücke werden derzeit landwirtschaftlich genutzt. Dieses Flurstück ist als Streuobstwiese genutzt.

Das Bebauungsplangebiet schließt zudem die Flurstücke Gemarkung Linderbach, Flur 3, 91/6 tlw., 109/1 tlw., 109/3, 110 tlw., 111/1 tlw., 111/4 tlw., 112/1 tlw., 536 tlw. und Gemarkung Erfurt-Süd, Flur 13, 7/2 tlw. und 125 tlw. ein, die Teile des öffentlichen Straßengrundstücks im Eigentum der Landeshauptstadt Erfurt sind.

Das Bebauungsplangebiet schließt ferner Flächen des Flurstücks 20/3, Flur 5, Gemarkung Erfurt-Süd (Schwedenschanze) ein, die für Ausgleichsmaßnahmen genutzt werden.

### 1.6.3 Erschließung

Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet liegt in Ost-West-Richtung an der Schnittstelle zwischen der Weimarischen Straße, von Weimar in Richtung Erfurt Zentrum, und in Süd-Nord-Richtung an der Erfurter Osttangente (Konrad-Adenauer-Straße) zur Autobahn A71 von Sangerhausen nach Schweinfurt. Die Weimarische Straße führt dann, als Bundesstraße B7, über die Landesstraße L1056 zur A4 Frankfurt - Dresden.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über einen Anschluss an die Straße "An der Henne" und ist hierüber unmittelbar an das Hauptstraßennetz angebunden. Der Knotenpunkt Weimarische Straße / An der Henne ist bereits ausgebaut, sodass eine leistungsfähige Anbindung gewährleistet ist. Im Zuge des Straßenbaus der Planstraße ist jedoch eine weitere Ertüchtigung vorgesehen um eine zusätzliche Spur, sowie einen Fußweg aufzunehmen. Aus diesem Grund wurde das Plangebiet um Teile der Straße "An der Henne" erweitert.

Das Plangebiet ist über die Stadtbusse 51 (Möbisburg - Hochheim- Erfurt- Linderbach- Windischholzhausen), 52 (Erfurt – Linderbach- Vieselbach, Bahnhof) und 234 Erfurt- Linderbach - Mönchenholzhausen sowie den Regionalbus 153 (Erfurt- Linderbach-Klettbach) mit öffentlichen Verkehrsmitteln erreichbar.

Das Plangebiet ist mit einem gemeinsamen Geh- und Radweg entlang der Weimarischen Straße an das Radwegenetz der Landeshauptstadt Erfurt angebunden.

Zusätzlich ist eine weitere Zufahrt zum Sonstigen Sondergebiet Bau- und Gartenmarkt geplant, um die Erreichbarkeit des Bau- und Gartenmarktes zu verbessern. Hierzu ist die Planung einer Rechtsabbiegespur an der Weimarischen Straße stadteinwärts notwendig. Die verkehrstechnischen Planungen zur Ergänzung der äußeren Erschließung werden im Nachgang des Bebauungsplanverfahrens erfolgen.

Technische Erschließung

Das Plangebiet ist technisch weitestgehend unerschlossen.

In der Weimarischen Straße und der Straße "An der Henne" verlaufen angrenzend an das Plangebiet keine Anlagen der Trinkwasserversorgung.

Anlagen der Trinkwasserversorgung sind in der Straße "Am Tonberg" vorhanden. Aufgrund der hydraulischen Bedingungen in der Straße "Am Tonberg" (WT 100 GG) können jedoch nur mit zusätzlichem Erweiterungsaufwand Grundstücksanschlüsse hergestellt werden. Eine direkte wasserversorgungstechnische Erschließung kann lt. Thüringer Wasser GmbH nur über eine Versorgungsleitung in der Weimarischen Straße erfolgen.

Schmutzwasserableitung und Regenwasserableitung liegen in der Straße "An der Henne" an. Zur Regenwasserableitung wird zusätzlich ein Regenrückhaltebecken sowie die Einleitung in den Linderbach erforderlich.

Leitungsbestände der Elektroversorgung liegen in der Straße "An der Henne" im westlichen Straßenrand (Gehweg) und auf der nördlichen Seite der Weimarischen Straße.

Der Standort ist mit Gas (Erdgas H) über die Straße "An der Henne" erschlossen.

### 1.6.4 Umweltsituation

Das Plangebiet wird im Wesentlichen ackerbaulich genutzt. Der östliche und nördliche Rand weisen lineare und kleinflächige Gehölzstrukturen auf. Das den Geltungsbereich umgebende Landschaftsbild ist hauptsächlich durch Gewerbebauten und Verkehrsflächen städtisch, gewerblich geprägt. Auf Grund der inselhaften Lage zwischen den beiden Hauptverkehrsstraßen Konrad-Adenauer-Straße und Weimarische Straße im Osten und Süden, der Bahnlinie im Norden und der bereits vorhandenen gewerblichen Nutzung im Westen ist dem Gebiet keine besondere Freiraumqualität beizumessen. Ebenso sind innerhalb des Gebietes keine höherwertigen Biotope bekannt. Gleichwohl stellt die geplante gewerbliche Nutzung einen Eingriff dar, der entsprechend den naturschutzrechtlichen Bestimmungen auszugleichen ist.

Im Rahmen des Verfahrens wurden ein Grünordnungsplan mit Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung und der Festsetzung von Ausgleichsflächen und ein Umweltbericht erstellt.

Artenschutz

Für das Bauleitplanverfahren wurde ein Faunistisches Gutachten erstellt. Im Ergebnis kann ein Vorkommen von Feldhamstern ausgeschlossen werden. Demnach sind aktuell keine artenschutzrechtlichen Konflikte nach § 44 BNatSchG zu erwarten. Laut Einschätzung der Gutachter kann auch eine Zuwanderung ausgeschlossen werden, da die Fläche isoliert liegt und von stark frequentierten Verkehrstrassen umschlossen ist.

Die Beobachtungen von Brutvögeln lassen Rückschlüsse zu, dass der Bereich der Siedlung Am Tonberg und die Bahnlinie für den Vogelzug im Frühjahr von Bedeutung sind.

Der Planungsraum besitzt somit Funktionen als Lebensraum für besonders geschützte Vogelarten, weswegen in den Hinweisen entsprechende Empfehlungen erfolgen. Zum Teil kann die Funktion als Lebensraum durch Festsetzungen für Bepflanzungen/ Maßnahmenflächen im Bebauungsplan aufgefangen und unterstützt werden.

Unmittelbare Festsetzungen zu Nisthilfen wurden für den Bebauungsplan nicht getroffen, da diese Maßnahmen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB nicht festsetzbar sind. Hier kann nur im Baugenehmigungsverfahren Einfluss genommen werden.

Der Vogelzug in West-Ostrichtung entlang der Siedlung Am Tonberg und der Bahnlinie wird insbesondere durch die Entwicklung der Streuobstwiese und der geplanten Gehölzstrukturen unterstützt.

Für die zukünftigen Gewerbegebiete selbst ist eine Neuansiedlung von gebäudebewohnenden Arten, wie Hausrotschwanz, Amsel, Haussperling, Mauersegler, Mehlschwalbe, Rotkehlchen sowie weiteren Arten zu prognostizieren. Eine Begrünung mit Gehölzen innerhalb der Baufelder sowie die Anbringung von Nisthilfen für Halbhöhlenbrüter (20 Stück), Mehlschwalbe (5 x 2 Stück), Mauersegler (6 Stück) und Turmfalke (2 Stück) wird als unterstützende Maßnahme empfohlen.

Lärmeinwirkungen

Ausgangslage ist eine durch Lärm vorbelastete Umgebung durch die Bahn im Norden, die Ostumfahrung im Osten, die Weimarische Straße (B7) im Süden und Gewerbe im Westen.

Die Flächen des Geltungsbereichs liegen an der ICE Bahntrasse Erfurt- Leipzig/ Halle. Es sind hiervon keine störenden Lärmeinwirkungen für die Gewerbegebiete zu erwarten.

Die nördlich des Plangebietes an der Straße "Am Tonberg" liegenden Einfamilienhäuser genießen einen Schutzanspruch und sind vor Lärmeinwirkungen durch das hinzutretende Gewerbe zu schützen. In diesem Zusammenhang erfolgte die Erstellung einer schalltechnischen Untersuchung zur Festsetzung von Emissionskontingenten. Die Ergebnisse fanden dergestalt Eingang in den Bebauungsplan, dass textliche Festsetzungen zum Lärmschutz getroffen wurden.

Altlasten

Das vom Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz geführte Altlasteninformationssystem über Altlasten und altlastverdächtige Flächen (THALIS) weist im nördlichen Teil des Geltungsbereiches die Überschneidung mit einer aktiven Altlastverdachtsfläche aus. Diese liegt überwiegend nordöstlich und außerhalb des Bebauungsplangebietes, umfasst jedoch auch einen Teil der Fläche des Flurstückes 508 in der Flur 3 der Gemarkung Linderbach. Es handelt sich dabei um die Altablagerung "Müllkippe (Die Steinkohle)" mit der THALIS-Kennziffer 09483. Abfälle mineralischen Ursprungs (ausgenommen Metallabfälle), Bauschutt (ohne Baustellenabfälle), Hausmüll und Sperrmüll können dort im Boden angetroffen werden. Die ehemalige Deponie ist mit Erdstoff abgedeckt und wurde/wird landwirtschaftlich genutzt. Hinsichtlich der Altlastenbearbeitung erfolgte eine Ersterfassung. Zur Klärung des Verdachts auf potenzielle schädliche Bodenveränderungen oder Gefahren sind weitere Untersuchungen notwendig. Die westliche Teilfläche der Altablagerung ist nach § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB als Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, gekennzeichnet.

Im näheren Umfeld des Bebauungsplanes sind zwei Altlastverdachtsflächen gelegen. Zum einen in (nord-)westlicher Richtung in ca. 115 m Entfernung die Altablagerung "Müllkippe (Bahnlinie)" mit der Kennziffer 09482. Die dort befindliche Deponie wurde 1992 beräumt. Später wurde dort unerlaubt Abfall abgeladen, wobei keine Kontamination mit Schadstoffen festgestellt werden konnte. Zum anderen in (süd-)östlicher Richtung in ca. 110 m Entfernung die nicht genehmigte Altablagerung "Müllkippe" mit der Kennziffer 09486. Auf dieser Fläche lagern mit Erdstoff abgedeckter Bauschutt (ohne Baustellenabfälle) und Straßenaufbruch. Der Bebauungsplan enthält einen entsprechenden Hinweis.

Klima

Das Plangebiet liegt gemäß dem Endbericht Klimagerechtes Flächenmanagement der Landeshauptstadt Erfurt (Institut für Klima- und Energiekonzepte, 2018) entsprechend der Planungshinweiskarte in einer Klimaschutzzone 2a. Ordnung und entsprechend der Klimafunktionskarte innerhalb der Misch- und Übergangsklimate. Bei der Planung ist daher auf eine möglichst geringe Versiegelung und geringe Gebäudehöhen zu achten, damit die Belüftung in Richtung Innenstadt nicht beeinträchtigt wird. Daher wurden die Gebäudehöhen auf bis zu max. 15m über dem höchsten Punkt im Gelände beschränkt. Hieraus ergeben sich Gebäudehöhen über der bereits bestehenden Geländeoberfläche von ca. 13 bis 15 m für das Sonstige Sondergebiet Bau- und Gartenmarkt und ca. 15 m für die Gewerbegebiete GE1 und GE2.

# 2 Begründung der Festsetzungen

## Teil B i. V. m. Teil A der Planzeichnung

## 2.1 Art der baulichen Nutzung

Die Baugebiete im Geltungsbereich werden den allgemeinen Zielen des Bebauungsplanes folgend als Gewerbegebiete nach § 8 BauNVO und Sonstiges Sondergebiet Bau- und Gartenmarkt (SO BGM) nach § 11 BauNVO festgesetzt.

Der Bebauungsplan setzt damit auf derzeit durch Landwirtschaft genutzten Flächen Baugebiete fest, die einer weiteren landwirtschaftlichen Nutzung entgegenstehen. Die Notwendigkeit der Inanspruchnahme dieser Flächen ist im Rahmen der 34. Änderung des FNP innerhalb des Umweltberichts erläutert worden. In diesem Zuge wurde eine ausführliche Prüfung von Standortalternativen vorgenommen, welche sowohl bestehende wie auch neue Standorte berücksichtigt. Für die parallel zu diesem Bebauungsplan erfolgte FNP-Änderung Nr. 34 hat die Landeshauptstadt Erfurt die Alternativstandorte für eine Umsetzung der bestehenden Planungsziele (vgl. Pkt. 5 "Ziele und Zwecke der Planung" der Begründung zur FNP-Änderung Nr. 34) in Erwägung gezogen (Weimarische Straße / östlich hinter den Wänden; Weimarische Straße / Am Tonberg (Plangebiet der FNP-Änderung Nr. 34; Witterdaer Weg / Heinrichstraße; westlich Wilhelm-Wolff Straße / Am Herrenberg; Am Roten Berg / An der Lache; Östlich Eisenberger Straße / Rudolstädter Straße; Verlängerung Leipziger Straße (L1055) / Konrad-Adenauer-Straße). Das vorliegende Plangebiet wurde in diesem Zusammenhang als der bestmögliche Standort zur Umsetzung der Planungsziele bewertet (vgl. Pkt. 6 "Planungsalternativen" der Begründung zur FNP-Änderung Nr. 34).

### Gewerbegebiete GE 1 und GE 2

Zeichnerische Festsetzung i. V. m. textlicher Festsetzung 1.1: Gewerbegebiete GE 1 und GE 2

Das planerische Konzept der Landeshauptstadt Erfurt für die Gewerbegebiete GE 1 und GE 2 sieht die Bereitstellung von Flächen für Gewerbetriebe im engeren Sinne (produzierendes und dienstleistendes Gewerbe) vor. Um diesen Gewerbetrieben die entsprechenden Entfaltungsmöglichkeiten zu sichern, sollen solche Nutzungen z. T. nur ausnahmsweise zugelassen oder z. T. gänzlich ausgeschlossen werden, die aufgrund Ihrer höheren Wertschöpfung derartige Gewerbebetriebe verdrängen oder die allein aufgrund ihrer Zulässigkeit zu Bodenwertsteigerungen führen können und damit eine Ansiedlung von Gewerbebetrieben erschweren könnten.

Hierzu gehören insbesondere Vergnügungsstätten und Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten, aber auch die Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie Schank- und Speisewirtschaften als Unterart der Gewerbebetriebe aller Art.

Gem. § 1 Abs. 9 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 5 BauNVO werden Festsetzungen getroffen, demzufolge bestimmte Arten von Nutzungen, die in den Baugebieten nach den §§ 2 bis 9 und 13 BauNVO allgemein zulässig wären, nicht zulässig sind oder nur ausnahmsweise zugelassen werden können, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes gewahrt bleibt und städtebauliche Gründe dies rechtfertigen:

Im Übrigen eröffnet § 1 Abs. 4 Satz 2 BauNVO die Möglichkeit der Gliederung mehrerer Gewerbegebiete im Gemeindegebiet untereinander, wovon vorliegend Gebrauch gemacht wird. Durch Festsetzungen nach § 1 Abs. 5 BauNVO werden im Wege einer horizontalen Gliederung bestimmte Nutzungen ausgeschlossen oder für ausnahmsweise zulässig erklärt.

Ausschluss von zentrenrelevanten Einzelhandel Festsetzung 1.1.1

Nach der planerischen Konzeption der Landeshauptstadt Erfurt ist es beabsichtigt, die Zulässigkeit von bestimmten Unterarten des Einzelhandels auf bestimmte Gewerbegebiete zu beschränken, um in anderen Gewerbegebieten zur Sicherung der Entfaltungsmöglichkeiten insbesondere des produzierenden und des dienstleistungsorientierten Gewerbes den Einzelhandel auszuschließen. Im Gewerbeflächenkonzept 2030 der Stadt Erfurt wird hierzu ausgeführt, die Gewerbegebiete von nicht gewerblichen Nutzungen freizuhalten. Die beiden Gewerbegebiete GE1 und GE2 sollten möglichst handwerksorientierten und kleingewerblichen Nutzungen vorbehalten bleiben; Freizeitgewerbe, Gastronomie und Einzelhandel sollten ausgeschlossen bleiben.[4]

Durch Festsetzung 1.1.1. werden nach § 1 Abs. 5 BauNVO in Verbindung mit einer Feindifferenzierung nach § 1 Abs. 9 BauNVO solche Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen, die ein zentrenrelevantes Kernsortiment führen.

Die Zweckbestimmung eines Gewerbegebietes wird durch den teilweisen Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben nicht verletzt, da nach der Rechtsprechung selbst im Falle eines generellen Ausschlusses von Einzelhandelsbetrieben der Gebietscharakter als gewahrt angesehen werden kann.[5]

Die Lage des Plangebiets an der Weimarischen Straße wird durch mehrere Ansiedlungen von Autohäusern, Kfz-Werkstätten und weiteren KFZ-orientierten Gewerbebetrieben vorgeprägt. Im Zuge von Betriebserweiterungen werden von, im Stadtgebiet ansässigen Firmen, vermehrt Flächen für Servicebetriebe in Verbindung mit Einzelhandel mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten gesucht. Dieser Nachfrage soll im Plangebiet Rechnung getragen werden.

Der gezielte Ausschluss von zentrenrelevanten Sortimenten erfolgt mit dem Ziel des Schutzes der zentralen Versorgungsbereiche dergestalt, dass die Attraktivität der Innenstadt bzw. der zentralen Versorgungsbereiche erhalten und gestärkt werden sowie eine verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung abgesichert wird.

Nach § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB ist bei der Aufstellung der Bebauungspläne die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche zu berücksichtigen. Demnach werden im Geltungsbereich solche Sortimente ausgeschlossen, die nachweislich nach den spezifischen örtlichen Gegebenheiten in der Landeshauptstadt Erfurt für die Erhaltung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche von Bedeutung sind. Eines Nachweises von schädlichen Auswirkungen auf den Einzelhandelsbestand in der Innenstadt bedarf es aufgrund der über den einfachen Schutzzweck hinausgehenden Zielsetzung nicht.[6]

Zusätzlich ist das durch den Stadtrat beschlossene Einzelhandels- und Zentrenkonzept in der Fassung der Fortschreibung 2017 (Drucksache Nr. 0705/19), zuletzt geändert durch DS 0705/19 beachtet worden. Es handelt sich hierbei um ein städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB, das bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zu berücksichtigen ist.

Mit dem Ausschluss der zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente wird die Erhaltung und Entwicklung der im Konzept definierten zentralen Versorgungsbereiche und der Altstadt als Hauptzentrum verfolgt. Die Attraktivität des Erfurter Stadtzentrums erwächst aus der Kombination einer historischen Stadtstruktur mit hoher Aufenthaltsqualität, kulturellen

[4] DS 2716/15, Gewerbeflächenentwicklungskonzept 2030 für die Landeshauptstadt Erfurt, S. 151f.

[5] Urteil BVerwG 4. Senat, 4 BN 15/99 vom 11.05.1999

[6] Ulrich Kuschnerus, Olaf Bischopink, Alexander Wirth, Der standortgerechte Einzelhandel, 2. Aufl. Rn 495 ff

und gastronomischen Angeboten mit einer reich strukturierten Einzelhandelslandschaft. Der Schutz der zentralen Versorgungsbereiche dient auch der wohnungsnahen Versorgung der Bevölkerung mit Waren des täglichen Bedarfs.

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Landeshauptstadt Erfurt definiert nach ortsspezifischer und individueller Betrachtung eine ortsspezifische Sortimentsliste, auf die in den textlichen Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplans bei der Definition der Zentrenrelevanz von Sortimenten Bezug genommen wird. Es können damit solche Nutzungen ausgeschlossen werden, die nachweislich aufgrund der spezifischen örtlichen Gegebenheiten in der Landeshauptstadt Erfurt für die Erhaltung und Entwicklung der faktischen und konzeptionell definierten zentralen Versorgungsbereiche von Bedeutung sind.

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Landeshauptstadt Erfurt in der Fassung der Fortschreibung 2017 liegt darüber hinaus seit der ortsüblichen Bekanntmachung vom 17.05.2019 im Amtsblatt 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 bereitgehalten werden. Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Landeshauptstadt Erfurt kann online über folgenden Webcode auf erfurt.de abgerufen werden: ef109615

<u>Erfurter Sortimentsliste</u>

Die Erfurter Sortimentsliste ist Bestandteil des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Erfurt, Fortschreibung mit Fassung 2017 am 10.04.2019 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. Sie ist einsehbar und erwerbbar im Bauinformationsbüro der Stadtverwaltung der Landeshauptstadt Erfurt, Warsbergstraße 3, 99092 Erfurt. Die hier dargestellte Liste ist dem beschlossenen Einzelhandelskonzept entnommen:

| Zentrenrelevante Sortimente<br>Nahversorgungsrelevante Sortimente | |
|---|---|
| Apothekenwaren<br>Schnittblumen<br>Drogeriewaren | Getränke<br>Nahrungs- und Genussmittel<br>Zeitungen / Zeitschriften |
| (Sonstige) zentrenrelevante Sortimente | |
| Anglerartikel<br>Augenoptik<br>Bastel-, und Künstlerartikel<br>Bekleidung<br>Bücher<br>Campingartikel<br>Computer und Zubehör<br>Elektrokleingeräte<br>Elektronik und Multimedia<br>Fahrräder und technisches Zubehör<br>Fotoapparate, Digitalkameras und Zubehör<br>Glas / Porzellan / Keramik<br>Handarbeitsbedarf / Kurzwaren / Meterware | Hörgeräte<br>Jagdartikel, Waffen und Zubehör<br>Kunstgewerbe, Bilder, Bilderrahmen<br>Lederwaren / Taschen / Koffer / Regenschirme<br>Medizinische und orthopädische Artikel<br>Musikinstrumente und Zubehör<br>Papier, Büroartikel, Schreibwaren<br>Parfümerie- und Kosmetikartikel<br>Sammlerbriefmarken und -münzen<br>Schuhe<br>Spielwaren<br>Sportartikel / -kleingeräte<br>Sportbekleidung |

| | |
|---|---|
| Stoffe / Wolle<br>Haushaltswaren<br>Heimtextilien, Dekostoffe, Haus- und Tischwäsche | Sportschuhe<br>Uhren / Schmuck |
| Alle anderen Sortimente gelten als nicht-zentrenrelevant:<br>Beispiele für nicht-zentrenrelevante Sortimente: | |
| Bauelemente, Baustoffe<br>Baumarktspezifisches Sortiment<br>Bettwaren / Matratzen<br>Büromaschinen<br>Elektrogroßgeräte<br>Erotikartikel<br>Gartenartikel / -geräte<br>Kajaks, Boote und Zubehör<br>Kamine / Kachelöfen / Heizungen<br>Kfz-, Caravan- und Motorradzubehör, Motorradbekleidung | Kfz- und Motorradhandel<br>Kinderwagen<br>Lampen und Leuchten, Leuchtmittel<br>Möbel<br>Pflanzen / Samen<br>Rollläden / Markisen<br>Reitartikel (ohne Bekleidung und Schuhe)<br>Sportgroßgeräte<br>Teppiche (Einzel- und Rollware), Bodenbeläge<br>Zoologische Artikel, Heimtierfutter, Hygieneartikel für Heim- und Kleintiere, lebende Tiere |

Ausnahme für Annexhandel Festsetzung 1.1.2

Da besondere städtebauliche Gründe vorliegen, werden durch die Festsetzung 1.1.1 Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Kernsortiment ausgeschlossen. Im Rahmen einer ausnahmsweisen Zulässigkeit sollen im Zusammenhang mit Handwerks- oder Gewerbebetrieben untergeordnete Verkaufsflächen gem. Festsetzung 1.1.2 zugelassen werden.

Diese Ausnahmereglung wird getroffen, da sich Verkaufsflächen in Form des sogenannten untergeordneten Annexhandels in der sozialen und ökonomischen Realität etabliert haben, ohne dass von ihnen zwangsläufig schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche zu erwarten sind. Das Merkmal der untergeordneten Verkaufsfläche fußt auf den Begriff der Unterordnung des § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO. Die angebotenen Waren müssen einen Sachbezug zu der Hauptgewerbetätigkeit auf dem Betriebsgrundstück vorweisen können, sodass sie ein bloßes "Anhängsel der Hauptnutzung" sind, die prägende Wirkung einzig und allein durch die Hauptnutzung besteht bzw. fortbesteht.

Ausschluss von Beherbergungsbetrieben Festsetzung 1.1.3

Betriebe des Beherbergungsgewerbes als Unterart der Gewerbebetriebe aller Art sind ausgeschlossen, da eine Entwicklung des Gebietes zu einem Bereich mit Hotels, Pensionen, Ferienhäusern, Ferienappartements oder Ferienzimmern städtebaulich aufgrund der allgemeinen planerischen Konzeption für das Gewerbegebiet, wie oben beschrieben, nicht erwünscht ist und anderen geeigneten Bereichen der Stadt vorbehalten bleiben soll.

Ausschluss von Schank- und Speisewirtschaften Festsetzung 1.1.4

Der Ausschluss erfolgt mit dem Ziel des Schutzes der zentralen Versorgungsbereiche insgesamt und insbesondere, um die Attraktivität der Innenstadt und der weiteren zentralen Versorgungsbereiche zu erhalten und zu stärken.

Die Attraktivität des Erfurter Stadtzentrums erwächst aus der Kombination einer historischen Stadtstruktur mit hoher Aufenthaltsqualität sowie kulturellen und gastronomischen Angeboten in einer reich strukturierten Einzelhandelslandschaft. Die gastronomische Vielfalt in der

Innenstadt ist ein notwendiges Element im Wechselspiel von touristischen Attraktionen, Einzelhandel und dem Ruhe- und Freizeitbedürfnis der Besucher der Landeshauptstadt Erfurt und der eigenen Bevölkerung.

In der näheren Umgebung des Plangebietes befinden sich bereits diverse Kfz-affine Gastronomiebetriebe (Drive-Ins) bzw. Betriebe der sog. Erlebnisgastronomie. Durch weitere Ansiedlungen gastronomischer Einrichtungen kann die Zentralität der Altstadt in puncto Gastronomie geschwächt werden, weswegen die Zulässigkeit weiterer gastronomischer Betriebe im Geltungsbereich des Bebauungsplanes LIN587, auf solche zusätzlichen Betriebe beschränkt wird, die der Gebietsversorgung dienen. Mittels Einzelfallprüfung wird ermittelt, inwieweit die Voraussetzungen für die Erteilung der genannten Ausnahmen gegeben sind.

Ausschluss von Bordellen Festsetzung 1.1.5

Bordelle werden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ausgeschlossen. Diese Nutzungen sind im Plangebiet zum einen aus städtebaulicher Sicht nicht erwünscht, zum anderen widersprechen sie dem zukünftigen Entwicklungsziel der gewerblichen Entwicklung der Gewerbegebiete. Ferner sollen mögliche Spannungen vermieden werden, die aus Betriebsabläufen auch in der Nacht und damit verbundenen unerwünschten nächtlichen Ruhestörungen in den angrenzenden Wohngebieten resultieren können.

Ausschluss von Photovoltaikanlagen Festsetzung 1.1.6

Gegenstand der Festsetzung sind eigenständige Photovoltaikanlagen, die für ausnahmsweise zulässig erklärt werden. Photovoltaikanlagen als Nebenanlagen von zulässigen Nutzungen z. B. auf Gewerbebauten oder als Testfläche von Forschungs- und Produktionseinrichtungen werden von der Festsetzung nicht erfasst und sind damit allgemein zulässig.

Mit der Festsetzung soll die Zweckentfremdung gut erschlossener Gewerbeflächen durch ebenerdige flächeneinnehmende Photovoltaikanlagen als Hauptanlagen vermieden werden. Derartige Flächen sind im Stadtgebiet nur beschränkt vermehrbar.

Für Photovoltaikanlagen bestehen im Stadtgebiet anderweitige geeignete Flächenangebote. Diese sind unter anderem in der gesamtstädtischen Untersuchung "Ermittlung geeigneter Brachflächen für eine Freiflächen-PV-Nutzung in Erfurt", die unter der Federführung des Umwelt- und Naturschutzamtes erarbeitet wurde, erfasst.

Die Doppelnutzung gewerblicher Flächen durch die Ansiedlung eines Betriebes mit zugehöriger Ausnutzung des Grundstücks für Photovoltaikanlagen hingegen soll im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gleichwohl ermöglicht werden.

Ausschluss und Ausnahme für Tankstellen Festsetzung 1.1.7

Aus den schon genannten städtebaulichen Gründen zur vorgesehenen Charakteristik der Gewerbeflächen und um eine städtebaulich nachteilige Häufung zu vermeiden, werden Tankstellen ausgeschlossen und lediglich mit Ausnahmevorbehalt im Gewerbegebiet GE 2 ermöglicht.

Aufgrund der Größe des Plangebietes wäre bei der Ansiedlung mehrerer Tankstellen der Gebietszweck, kleinere und mittlere Gewerbebetriebe anzusiedeln, gefährdet. Darüber hinaus ist bereits eine Vielzahl von Tankstellen in den angrenzenden Gebieten entlang der Weimarischen Straße vorhanden.

Ein weiterer Ausschlussgrund für Tankstellen speziell im GE 1 besteht in der bereits vorhandenen gegenüberliegenden schutzwürdigen Wohnbebauung an der Henne.

Ausschluss von Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter Festsetzung 1.1.8

Gem. § 1 Abs. 9 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 6 BauNVO wird die Festsetzung getroffen, dass einzelne Ausnahmen, die in den Baugebieten nach den §§ 2 bis 9 und 13 BauNVO vorgesehen sind, nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden.

Die ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter werden ausgeschlossen, um mögliche Konflikte mit den gewerblichen Nutzungen im Vorfeld auszuschließen. Insbesondere mit dem zulässigen Tankstellenbetrieb könnten Konflikte entstehen. Bereits im Schallgutachten war empfohlen worden, festzusetzen, dass Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter nur ausnahmsweise zulässig sein sollen und hierzu der Nachweis zu erbringen ist, dass die Schutzwürdigkeit der Wohnnutzung zu keinen zusätzlichen Einschränkungen von benachbarten oder zukünftig möglichen hinzukommenden gewerblichen Betrieben bzw. Anlagen führt. Ziel der getroffenen Festsetzung ist es, dass innerhalb des Gewerbegebietes bereits im Vorfeld und auch in Zukunft keine Beeinträchtigungen gewerblicher Nutzungen durch die Schutzwürdigkeit von Wohnnutzungen innerhalb des Gebietes ausgelöst werden können. Damit werden mögliche Standortnachteile durch betriebliche Nutzungsbeschränkungen und Lärmschutzmaßnahmen zwecks Einhaltung der Lärmgrenzwerte vermieden. Zudem soll die Fläche für das Gewerbegebiet auch tatsächlich durch die Hauptnutzung (Gewerbe) ausgenutzt werden.

Ausschluss von Vergnügungsstätten Festsetzung 1.1.9

Gem. § 1 Abs. 9 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 6 BauNVO wird die Festsetzung getroffen, dass einzelne Ausnahmen, die in den Baugebieten nach den §§ 2 bis 9 und 13 BauNVO vorgesehen sind, nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden.

Die ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten werden ausgeschlossen, da diese Nutzungen im Plangebiet aus städtebaulicher Sicht nicht erwünscht sind und dem zukünftigen Entwicklungsziel der Gewerbegebiete nicht entsprechen. Ferner sollen mögliche Konflikte mit der angrenzenden Wohnbebauung insbesondere in der Nachtzeit vermieden werden.

Aufgrund ihrer teilweise nächtlichen Frequenz und der Nähe der Gewerbegebiete zu den angrenzenden Wohnnutzungen kann es zu unerwünschten und gerade auch nächtlichen Ruhestörungen infolge von Betriebsabläufe und dem Kundenverkehr kommen.

## Sonstiges Sondergebiet Bau- und Gartenmarkt (SO BGM)

Zeichnerische Festsetzung i. V. m. textlicher Festsetzung 1.2.1: Sonstiges Sondergebiet Bau- und Gartenmarkt

Das Sonstige Sondergebiet Bau- und Gartenmarkt dient der Unterbringung von Bau- und Gartenfachmärkten. Gemäß der Festsetzung 1.2.1 sind Bau- und Gartenfachmärkte mit Stellplatzanlage und Anlieferung, sowie Verkaufsräumen und betrieblichen Werkstätten, z. B. eine Holzwerkstatt für den Zuschnitt des zum Verkauf stehenden Holzes, zulässig. Weiterhin sind Lager-, Verwaltungs-, Sozial- und Technikräume, sowie weitere Nebenräume innerhalb des Sonstigen Sondergebiets Bau- und Gartenmarkt zulässig, die dem Bau- und Gartenmarkt zuzuordnen sind.

Beim vorgesehenen Bau- und Gartenmarkt handelt es sich aufgrund der vorgesehenen Verkaufsfläche um einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb. Die Festsetzung eines Sonstigen Sondergebiets Bau- und Gartenmarkt für großflächigen Einzelhandel (§ 11 Abs. 3 Nr. 2) ist ge-

boten, da sich der Standort nicht in einem Kerngebiet befindet und ein solches auch nicht festgesetzt werden soll. Die Zweckbestimmung für das Sonstige Sondergebiet bezieht sich auf Bau- und Gartenmärkte. Die zulässigen Nutzungen werden mittels Festsetzungen zur Art der Nutzung und differenzierten Regelungen zur Verkaufsfläche definiert. Aus der Zweckbestimmung "Bau- und Gartenmarkt" für das Sonstige Sondergebiet gemäß dem Legendeneintrag der Planzeichnung ergibt sich lediglich die Art der Nutzung, wie sie gemäß den textlichen Festsetzungen unter 2. konkretisiert wird, ohne dass hiermit durch die Verwendung der Begrifflichkeit in der Einzahl die Zahl der Hauptnutzungen festgesetzt werden soll.

Zulässige Verkaufsflächen Festsetzungen 1.2.2 und 1.2.3

Im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO ist für Einzelhandelsbetriebe, die sich nach Art, Lage oder Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken können, ab einer Regelvermutungsgrenze von ca. 1.200 m² Geschossfläche die Großflächigkeit anzunehmen und die Festsetzung eines Sonstigen Sondergebietes erforderlich.

Zur Sicherstellung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung und der städtebaulichen Entwicklung wurde eine städtebauliche Verträglichkeitsstudie für die Festsetzung eines Bau- und Gartenfachmarktes mit einer Gesamtverkaufsfläche von 17.498 m² durchgeführt.[7]

Das Gutachten kommt zum Ergebnis, dass wesentliche Beeinträchtigungen der Funktionsfähigkeit anderer Orte oder auf die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung sowie wesentliche Auswirkungen gegen den Bestand durch das Planvorhaben mit hoher Wahrscheinlichkeit nicht zu erwarten sind.

Das Planvorhaben ist auch mit dem Zielsystem sowie mit der Matrix zur räumlichen Einzelhandelsentwicklung und deren textlichen Ausführungen des Regionalen Einzelhandelskonzeptes Mittelthüringen vereinbar. Zusätzlich wird die Landeshauptstadt Erfurt das gemäß dem Regionalen Einzelhandelskonzept Mittelthüringen vorgesehene Moderationsverfahren durchführen.

Zur Sicherstellung einer städtebaulich verträglichen Sortimentsstruktur werden Festsetzungen zu Art und Umfang von Verkaufsflächen, d. h. von sortimentsweisen, maximalen Verkaufsflächenobergrenzen sowie einer Obergrenze für die Gesamtverkaufsfläche, unter Zugrundelegung der Erfurter Sortimentsliste[8] formuliert.

Die zulässige Verkaufsfläche wird durch die textliche Festsetzung 1.2.2 auf 17.498 m² begrenzt. Die Mindestverkaufsfläche der zulässigen Bau- und Gartenmärkte wird mit 15.000 m² festgesetzt. Damit wird das städtebauliche Ziel gestützt, einen vergleichsweise großen Bau- und Gartenmarkt an dieser Stelle unterbringen zu können. Für Bau- und Gartenmärkte mit Verkaufsflächen unter 15.000 m² Verkaufsfläche stehen gemäß der Alternativenprüfung bereits andere Flächen in der Stadt Erfurt zur Verfügung. Die Entscheidung für den Standort fiel auf Grund der hier vorliegenden Flächenverfügbarkeit für einen vergleichsweise großen Baumarkt in der genannten Größenordnung, der auch einen Drive-In beinhalten könnte. Diese Entscheidung traf der Stadtrat bereits mit der Änderung des Aufstellungsbeschlusses zum vorliegenden Bebauungsplan.

Die festgesetzten maximalen Verkaufsflächen für zentrenrelevante Sortimente je Bau- und Gartenmarkt dienen insbesondere dem Schutz der zentralen Versorgungsbereiche Hauptzent-

[7] siehe Anlage 3.15

[8] siehe auch Festsetzung 1.1.1

rum Altstadt und Nebenzentrum Magdeburger Allee. Die zulässige Verkaufsfläche nahversorgungsrelevanter und sonstiger zentrenrelevanter Sortimente beträgt in Summe rund 680 m² und damit deutlich weniger als 10 % der geplanten Gesamtverkaufsfläche des geplanten Bau- und Gartenmarktes.

Die in den textlichen Festsetzungen 1.2.2 und 1.2.3 verwendeten Worte "je" beziehen sich nicht auf einen Baumarkt einerseits und auf einen Gartenfachmarkt andererseits, sondern auf einen betrieblich zusammengefassten Bau- und Gartenfachmarkt.

Die Festsetzung 1.2.3 dient der Differenzierung der Verkaufsflächenstruktur. Die Tabellen benennen die maximal möglichen Verkaufsflächen für die einzelnen Sortimente je Bau- und Gartenmarkt. Vor dem Hintergrund saisonaler wie auch langfristiger Veränderungen und Anpassungen der Sortimentsstruktur wurden die im Konzept des Vorhabenträgers enthaltenen Verkaufsflächen in der städtebaulichen Verträglichkeitsstudie zugrunde gelegt und hier mit einem Flexibilisierungsansatz /+ 20 % versehen. Die daraus resultierenden maximalen Verkaufsflächen der einzelnen Sortimente sind in der Festsetzung enthalten.

Ein starres Sortimentskonzept ohne Flexibilisierungsansatz würde letztlich nicht den Anforderungen an einen zukunftsfähigen Bebauungsplan entsprechen, der auch die Marktentwicklungen in diesem spezifischen Segment des stationären Einzelhandels mitberücksichtigen sollte. Trotz der flexibel realisierbaren Verkaufsflächen darf jedoch weder die Gesamtverkaufsfläche des geplanten Bau- und Gartenmarktes von 17.498 m² noch die Verkaufsfläche zentrenrelevanter Sortimente insgesamt in Höhe von 680 m² überschritten werden, sodass eine Flexibilisierung tatsächlich nur innerhalb der strikten Grenzen des Bebauungsplans gewährt wird.

Zulässige Schank- und Speisewirtschaft Festsetzung 1.2.4

Als zulässige Nebennutzung wird eine im Eingangsbereich des Baumarkts integrierte Verkaufsstelle für Backwaren mit Café/Bistro bis zu einer maximalen Bruttogeschossfläche von 200 m² einschließlich Nebenflächen möglich sein. Diese Nutzung ist regelmäßig in Vorzonen von Bau- und Gartenmärkten anzutreffen und mit der Hauptnutzung zu vereinbaren.

## Lärmkontingentierung, Festsetzungen zum Schallschutz

Textliche Festsetzungen 1.3.1 und 1.3.2

Bei der vorliegenden Planung wird der Planungsgrundsatz des § 50 BlmSchG nicht eingehalten. Um ein konfliktfreies Nebeneinander von Gewerbe und anderen schutzbedürftigen Nutzungen zu gewährleisten, werden die ausgehenden Geräuschemissionen innerhalb des Geltungsbereiches eingeschränkt festgesetzt bzw. kontingentiert.

Die Gewerbegebiete GE 1 und GE 2 und das SO BGM werden künftig hinsichtlich der zulässigen Geräuschemissionen eingeschränkt festgesetzt. Zu diesem Zweck werden die Gebiete gem. § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO nach den Emissionseigenschaften von Betrieben und Anlagen gegliedert. Damit ist eine konfliktfreie Nutzung der Flächen der Gewerbegebiete und des Sonstigen Sondergebiets Bau- und Gartenmarkt in Nachbarschaft zu den vorhandenen schutzbedürftigen Gebieten (insbesondere der Wohnbauflächen) gewährleistet.

Es werden maximal zulässige Emissionskontingente $L_{EK}$ in dB(A) für die gewerblich genutzten Flächen festgesetzt, deren Einhaltung im bau- bzw. immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren von der Genehmigungsbehörde überprüft und in Bau- bzw. Betriebsgenehmigungen aufgenommen wird. Der Nachweis über die Zulässigkeit von Vorhaben ist auf Grund-

lage von Formel 6 oder Formel 7 in Abschnitt 5 der DIN 45691:2006-12 Geräuschkontingentierung zu führen.

So kann gewährleistet werden, dass auch im Zusammenwirken aller Geräuschemittenten keine schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche an schützenwerter Bebauung eintreten werden.

Im Verfahren zum Bebauungsplan wurde eine Schallimmissionsprognose mit Stand 19.08.2020 (vgl. Anlage 3.10) erarbeitet. Die Festsetzungen zum Schallschutz dienen den Schutzanforderungen der nördlich angrenzenden Wohnbebauung und der sonstigen Umgebung des Plangebietes.

Gemäß Festsetzung 1.3.1 sind innerhalb des Geltungsbereichs nur Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die nachfolgend aufgeführten Emissionskontingente nach DIN 45691:2006-12 Geräuschkontingentierung weder tags (06:00 Uhr bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 Uhr bis 06:00 Uhr) überschreiten.

| Fläche | Emissionskontingente $L_{EK}$ in dB(A) | |
|---|---|---|
| | Tag | Nacht |
| GE 1 | 60 | 43 |
| GE 2 | 62 | 48 |
| SO | 61 | 45 |

Für die im Bebauungsplan textlich und zeichnerisch festgesetzten Richtungssektoren A und B erhöhen sich die Emissionskontingent $L_{EK}$ um die in der nachfolgenden Tabelle dargestellten Zusatzkontingente:

| Teil-fläche | Richtungssektor | Bezugspunkt<br>Rechtswert<br>Hochwert | Zusatzkontingent $L_{EK,zus,k}$ in dB(A) | |
|---|---|---|---|---|
| | | | Tag | Nacht |
| GE1 | A – 64° bis 244° | 4435855,286<br>5649733,862 | 5 | 5 |
| GE1 | A – 64° bis 244° | 4436017,001<br>5649814,449 | | |
| GE2 | B – 54° bis 234° | 4436123,909<br>5649864,358 | | |
| SO BGM | A – 64° bis 244° | 4435903,119<br>5649668,905 | | |

Den Bezugspunkt der Kontingentierung für den Richtungssektor stellen die Gauss-Krüger-Koordinaten dar. Die Gradzahl des Sektors steigt im Uhrzeigersinn beginnend bei 0° im geographischen Norden. Der Nachweis über die Zulässigkeit eines Vorhabens ist auf Grundlage von Abschnitt 5, Formel 6 oder Formel 7, DIN 45691:2006-12 Geräuschkontingentierung zu führen.

Durch die Festsetzung der Richtungssektoren in Verbindung mit der Kontingentierung der zulässigen Emissionen wird das Plangebiet gem. § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO nach den Eigenschaften von Betrieben und Anlagen gegliedert. Auf diese Weise wird eine verträgliche Nachbarschaft von gewerblichen Nutzungen einerseits und Wohnnutzungen andererseits auf Dauer sichergestellt.

Darüber hinaus wird sichergestellt, dass im Zusammenwirken aller gewerblich genutzten Flächen die schalltechnischen Orientierungswerte an den nächstgelegenen Wohnhäusern der angrenzenden Wohngebiete nicht überschritten werden.

Die Einhaltung der maximal zulässigen Emissionskontingente (in dB(A)) für die gewerblich genutzten Flächen wird im bau- bzw. immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren von der Genehmigungsbehörde überprüft und muss in Bau- bzw. Betriebsgenehmigungen aufgenommen werden. So kann langfristig gewährleistet werden, dass auch im Zusammenwirken aller Geräuschemittenten keine schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche an schützenwerter Bebauung eintreten werden.

Die Gliederung des Plangebiets innerhalb der Schallimmissionsschutzprognose resultiert aus der ehemaligen Gliederung des Planungsbüros des Erschließungsträgers. Die Gliederung des Gutachters ist somit nicht als Gliederung vergleichbar mit einem gutachterlichen Ergebnis zu sehen; die Unterteilung des Plangebiets in 4 Teilflächen wurde von den Auftraggebern vorgegeben.

Nördlich der Planstraße waren zwei Gewerbegebiete geplant. Im Laufe der Planungen wurden diese beiden Gewerbegebiete (Teilflächen 1 und 2) in der Schallimmissionsschutzprognose zu einem Gewerbegebiet (GE 1) zusammengefasst. Aus planerischer Sicht ist die Festsetzung von zwei Teilflächen im nördlichen Gewerbegebiet (GE 1) nicht notwendig, da sich der Regelungsinhalt der Fläche(n) nicht unterscheiden soll.

Die Ergebnisse der Schallimmissionsschutzprognose wurden für das GE 1 folglich zusammengefasst. Die Zusammenfassung ist unkritisch, da sich die Festsetzungen zum Schallschutz für beide Teilgebiete gleichen.

Der Bezugspunkt (Rechtswert; Hochwert) für die Teilfläche 2 wurde nicht festgesetzt, da der Bezugspunkt der Teilfläche 1 auch für die Teilfläche 2 zur Anwendung kommt. Der festgesetzte Bezugspunkt stellt lediglich einen Punkt auf dem Richtungssektor A dar. Da sich beide Teilbereiche auf den festgesetzten Richtungssektor A orientieren, kann ein beliebiger Bezugspunkt auf dem Sektor innerhalb des Geltungsbereichs des vorliegenden Bebauungsplans genutzt werden.

### Gebietsübergreifende Lärmkontingentierung

Die Festsetzung von Emissionskontingenten hat ihre Ermächtigung in § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO. Das Gewerbegebiet ist nur dann im Sinne der Vorschrift gegliedert, wenn es in einzelne Teilgebiete mit verschieden hohen Emissionskontingenten zerlegt wird. Das setzt voraus, dass es im Gewerbegebiet ein Teilgebiet ohne Emissionsbeschränkung gibt, oder, was auf dasselbe hinausläuft, ein Teilgebiet vorliegt, das mit Emissionskontingenten belegt ist, die jeden nach § 8 und § 9 BauNVO zulässigen Betrieb ermöglichen.

Die gebietsübergreifende Gliederung von Gewerbegebieten nach § 1 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ist auch zwischen festgesetzten Gewerbegebieten im Gemeindegebiet zulässig. Dies setzt allerdings einen darauf gerichteten planerischen Willen der Gemeinde voraus, der in geeigneter Weise, z.B. in seiner Begründung zu dokumentieren ist. (vgl. Urteil BVerwG 4. Senat 07.12.2017 4 CN 7/16)

Eine Gliederung, die lediglich innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes vorgenommen wird, wurde im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung als nicht zweckmäßig verworfen. Der Schutz der schutzwürdigen Nutzungen wird durch die gleichmäßige Lärmkontingentierung in gleiche Weise erzielt.

Aufgrund der Lage im Stadtgebiet und angrenzend an schutzwürdige Nutzungen (An der Henne) war es nicht sinnvoll, einen Teilbereich ohne Emissionskontingente festzusetzen und damit in einem Teilbereich ohne Einschränkung jeden nach § 8 und § 9 BauNVO zulässigen Betrieb zu ermöglichen.

Mit dem einheitlich abgesenkten Lärmkontingent kann die angestrebte gewerbliche Nutzung sowie die Nutzung als Sonstiges Sondergebiet Bau- und Gartenmarkt auf allen Flächen gleichmäßig gewährleistet werden, was der städtebaulichen Konzeption der Stadt entspricht.

Es wird deshalb von der Möglichkeit einer gebietsübergreifenden Gliederung von Gewerbegebieten nach § 1 Abs. 4 Satz 2 BauNVO Gebrauch gemacht.

Mit der Billigung der Begründung des Bebauungsplanes dokumentiert der Stadtrat seinen Willen, eine gebietsübergreifende Gliederung des Bebauungsplanes zu anderen Bebauungsplänen im Stadtgebiet mit Gewerbegebietsfestsetzungen vorzunehmen.

Die Voraussetzungen für eine gebietsübergreifende Gliederung sind gegeben, da in der Landeshauptstadt Erfurt eine Vielzahl von Bebauungsplänen mit Gewerbegebietsfestsetzungen in Kraft getreten ist, die entweder verschieden hohe Lärmkontingente festsetzen und/oder keine Lärmkontingentierung vornehmen.

Folgende Bebauungspläne im Stadtgebiet beinhalten festgesetzte Baugebiete ohne Lärmkontingentierung:

Gewerbegebiete gem. § 8 BauNVO:

- EFS034 Weimarische Straße Teilgebiet 2
- HOS527 Nordwestlich der Bunsenstraße
- HOS536 Gewerbegebiet Hugo-John-Straße
- HOS597 Gewerbegebiet Schwerborner Straße
- ILV534 Gewerbegebiet nördlich Salinenstraße
- JOV569 Eugen-Richter-Straße und Heckerstieg/Schlachthofstraße
- JOV592 Eugen-Richter-Straße/Ladestraße
- LIA278 Auf der großen Mühle/Hinter den Wänden
- VIE342 und VIE343 Vor den Streichteichen

Diese Gebiete gelten als Teilgebiete ohne Emissionsbeschränkung und ermöglichen damit die im gegenständlichen Bebauungsplan vorgesehene Emissionskontingentierung.

## 2.2 Maß der baulichen Nutzung

Maß der baulichen Nutzung und maximale Höhe baulicher Anlagen in der Planzeichnung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die zeichnerischen Festsetzungen der Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß und der maximalen Höhe baulicher Anlagen durch Festsetzung einer Oberkante baulicher Anlagen (OK) in der Planzeichnung bestimmt.

### Grundflächenzahl (GRZ)

Festsetzungen der Grundflächenzahl (GRZ)

Für die Gewerbegebiete GE1 und GE2 und das SO BGM wird jeweils eine Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt. Die festgesetzte Grundflächenzahl entspricht den Orientierungswerten für Gewerbe- und Sonstige Sondergebiete für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung gemäß § 17 BauNVO. Die Stadt Erfurt begrenzt damit die Versiegelung innerhalb der Baugebiete maßvoll. Eine geringere Grundflächenzahl erscheint angesichts des beabsichtigten sparsamen Umgangs mit Grund und Boden nicht vertretbar. Eine höhere Grundflächenzahl wiederum ist aufgrund der Auswirkungen der Versiegelung auf die Bodenfunktionen nicht vertretbar. Überschreitungsmöglichkeiten sind durch den § 19 Abs. 4 BauNVO geregelt.

### Höhe der Gebäude

Festsetzung der maximalen Höhe baulicher Anlagen (OK) i. V. m textlicher Festsetzung 2.1 und 2.2

Die Begrenzung der Höhe baulicher Anlagen erfolgt aus städtebaulichen und klimatischen Gründen. Durch eine höhere Bebauung würde die Belüftung beeinträchtigt. Zudem soll eine wesentlich störende Verschattung der nördlich angrenzenden Wohnbebauung sowie eine Störung des Orts- und Landschaftsbildes vermieden werden. Die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen soll andererseits eine den angestrebten Nutzungen angemessene Höhe ermöglichen.

Die Festsetzung einer Oberkante bezieht sich auf den höchsten Punkt einer baulichen Anlage.

Als Bezugspunkt für die Höhenfestsetzungen der baulichen Anlagen wurde NHN (Normalhöhennull) gewählt. Die Höhe der baulichen Anlagen (OK) wird für das GE 1 auf max. 243,4 m über NHN (entspricht ca. 15 m über Gelände), das GE 2 auf max. 244,4 m über NHN (entspricht ca. 15 m über Gelände) und das SO BGM auf max. 241,4 m über NHN (entspricht ca. 13 bis 15 m über Gelände) festgesetzt. Die Geländehöhe liegt eingangs der Planstraße A im Westen bei ca. 230 m über NHN, in der Mitte der Planstraße A bei ca. 229,4 m über NHN und am Ende der Planstraße A im Osten bei ca. 228,85 m über NHN. Das Gelände steigt somit nach Westen moderat an.

Um technische Aufbauten und sonstige untergeordnete Bauteile auf der Dachfläche unterbringen zu können, darf die festgesetzte Oberkante durch diese um bis zu 1,5 m überschritten werden.

## 2.3 Bauweise, Baugrenzen und überbaubare Grundstücksfläche

Zeichnerische Festsetzungen i. V. m. textlicher Festsetzung 3.1 und 3.2

Für die Gewerbegebiete und das SO BGM wird jeweils die abweichende Bauweise (a) mit zulässigen Gebäudelängen größer als 50 m festgesetzt, um zeitgemäßen Gewerbebauten und

ihren Flächenansprüchen Rechnung tragen zu können. Der notwendige Grenzabstand ist einzuhalten.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird in der Planzeichnung durch Baugrenzen bestimmt. Die einzelnen Baufelder der Gewerbegebiete GE 1 und GE 2 sind zur maximalen Flächenausnutzung und -aufteilung großflächig bis auf 5,0 m Abstand zur Straßenbegrenzungslinie an den öffentlichen Verkehrsflächen zugewandten Seiten festgesetzt. Zu den Ausgleichs- und Pflanzflächen werden ausreichende Abstände für die Wurzelentwicklung der zu pflanzenden Bäume geplant.

Innerhalb des SO BGM ist ein Baufeld für den Bau- und Gartenmarkt und eine Fläche für die zugehörigen Nebenanlagen und Stellplätze festgesetzt. Das Baufeld ermöglicht die Verwirklichung eines vorliegenden Entwurfs zur Errichtung eines Bau- und Gartenmarktes des Vorhabenträgers oder eines anderen Betreibers.

Das Baufeld ist dergestalt konzipiert, dass die Stellplatzanlage an der Weimarischen Straße angeordnet wird. Das Gebäude bildet den Abschluss des Baufeldes im nord-östlichen Teil des Bebauungsplans. Ein Teil des zukünftigen Bau- und Gartenmarktes schirmt damit die nördlich an den Geltungsbereich angrenzende Wohnbebauung von der Stellplatzanlage ab.

Innerhalb des SO BGM sollen Präsentationsflächen zulässig sein. Sie sollen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sein, sofern sie einem hier ansässigen Einzelhandelsbetrieb (Bau- und Gartenmarkt) zugeordnet sind. Damit wird sichergestellt, dass Präsentationsflächen einen funktionellen Bezug zum ansässigen Einzelhandel besitzen. Werden auf Präsentationsflächen im entsprechend ansässigen Bau- und Gartenmarkt zu erwerbende Sortimente angeboten, zählen diese Flächen zu den Verkaufsflächen unbeachtet ihrer Lage außerhalb oder innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen. Präsentationsflächen können sich auch als Werbeflächen darstellen, die Dienstleistungen und die Verkaufsstelle repräsentieren. Dann sind sie nicht als Verkaufsfläche anzusehen.

## 2.4 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Zeichnerische Festsetzungen i. V. m. textlichen Festsetzungen 4.1 und 4.2

Oberirdische Stellplätze, Carports und oberirdischen Garagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche oder der dafür festgesetzten Fläche für Nebenanlagen und Stellplätze (St) nicht zulässig, damit wirksame Grünflächenanteile im Plangebiet erhalten bleiben.

Nebenanlagen (§ 14 Abs. 1 BauNVO) sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig, damit wirksame Grünflächenanteile im Plangebiet erhalten bleiben. Innerhalb der Fläche für Stellplätze sind Nebenanlagen zulässig, da dort Nebenanlagen im Sinne des Betriebs des Bau- und Gartenmarktes geplant sind. Dazu gehören beispielsweise Überdachungen für Einkaufswagen und Präsentationsflächen, z. B. für Gartenschuppen. Sofern es sich hierbei um Verkaufsflächen handelt, sind diese bei der Ermittlung der geplanten Verkaufsfläche und ihrer Übereinstimmung mit den Festsetzungen zur Verkaufsfläche dieses Bebauungsplans anzurechnen.

## 2.5 Ein- und Ausfahrten und der Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

Zeichnerische Festsetzungen i. V. m. textlicher Festsetzung 5.1 und 5.2

Laut Festsetzung 5.1 sind je Baugrundstück bei einer Straßenfrontlänge bis 25 m eine Zufahrt und bei einer Straßenfrontlänge über 25 m zwei Zufahrten mit einer Zufahrtsbreite von bis zu 6,0 m zur Planstraße A zulässig. Die Festsetzung dient einer weitestgehend einheitlichen Gestaltung eines geschlossenen Straßenraumes, der nicht durch ein Übermaß an Zufahrten zergliedert werden soll.

**Abbildung 3: Planungsskizze Ein- und Ausfahrt mit Abbiegespur (ohne Maßstab)**




Die Grundstückserschließung soll überwiegend über einen gebietsinternen Erschließungsstich (Planstraße A) hergestellt werden. Durch die zeichnerische Festsetzung von "Bereichen ohne Ein- und Ausfahrt" soll verhindert werden, dass die Straßen "An der Henne" und "Am Tonberg" zur Grundstückserschließung an dieser Stelle genutzt werden können. Für das Sonstige Sondergebiet Bau- und Gartenmarkt ist an der Weimarischen Straße das Anlegen einer weiteren Zufahrt möglich. Diese kann nur über die rechte Spur der Weimarischen Straße aus östlicher Richtung kommend eingefahren werden und in Richtung Innenstadt, westlich, ausgefahren werden. Diese zusätzliche Zufahrt verbessert die Erreichbarkeit der Flächen des Sonstigen Sondergebiets Bau- und Gartenmarkt. Die Verkehrswirksamkeit des Knotenpunktes ist laut der Verkehrstechnischen Untersuchung mit 1.220 Kfz/24 h bzw. 110 Kfz/h und 80 Rad/24 h gegeben. Die Zweckmäßigkeit des neuen Knotenpunktes "Zufahrt Gewerbe" (Teilknotenpunkt auf der Nordseite der Weimarischen Straße) ist somit nachgewiesen.

Um die Verkehrsqualität an der folgenden Ampelkreuzung An der Henne nicht zu beeinträchtigen, ist die Planung und Herstellung eines Teilknotenpunktes zweckmäßig. Dieser wird einseitig nur auf der Nordseite mit entsprechenden Fahrbeziehungen (ohne Mittelstreifenüberfahrten, also nur rechts rein/rechts raus) ausgebildet.

Durch die neue Zu- und Ausfahrt wird die Verkehrssicherheit des parallel geführten Radverkehrs beeinträchtigt. Die Verkehrstechnische Untersuchung empfiehlt eine Signalisierung der Einmündung und Einbeziehung in die LSA-Koordinierung der Weimarischen Straße, um eine hohe Verkehrssicherheit für den Kfz- und Radverkehr zu erreichen.

Die Planung der Abbiegespur erfolgt außerhalb des Bebauungsplanverfahrens. Im Rahmen der Detailplanung werden die genaue Lage und Ausbildung des Teilknotenpunktes sowie die verkehrstechnische Ausrüstung festgelegt. Die Planung des Teilknotenpunktes wird innerhalb des städtebaulichen Vertrags mit dem Erschließungsträger vereinbart.

Zusätzlich sind vorhandene Straßenbäume betroffen. Voraussichtlich sind 6 Baumstandorte im Bereich der zukünftigen Einfahrt, Ausfädelspur sowie Ausfahrt betroffen, wovon fünf Bäume voraussichtlich parallel zum Straßenverlauf versetzt werden können und ein Baum in seiner Lage entlang der Straße versetzt wird. Diese sind zeichnerisch als anzupflanzende Bäume festgesetzt. Die Umpflanzung der Bäume und die erforderliche 10-jährige Nachsorge werden Gegenstand des Städtebaulichen Vertrags nach § 11 BauGB.

## 2.6 Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser und die Regelung des Wasserabflusses

Zeichnerische Festsetzung i. V. m. textlicher Festsetzung 6.1 bis 6.3

Innerhalb der Fläche für Abwasserbeseitigung ist eine Anlage für die Regenrückhaltung des Niederschlagswassers des Plangebietes zulässig. Das Regenrückhaltebecken ist als technisches Bauwerk anzulegen und den textlichen Festsetzungen 9.11 und 10.4 entsprechend zu begrünen und zu unterhalten.

Zur Entsorgung des Regenwassers in den Linderbach ist ein Regenrückhaltebecken notwendig. Dieses soll als technisches Bauwerk angelegt werden und gleichzeitig dem Ausgleich und Ersatz der Eingriffe in den Naturhaushalt dienen, weshalb es in der Bilanzierung berücksichtigt wurde. Zur Einbindung in den Landschaftsraum soll es naturnah gestaltet werden.

Die privaten Grünflächen M5a und M5b nördlich des GE1 und des SO BGM sollen bei Starkregenereignissen (siehe Erläuterung Festsetzung 6.2) innerhalb des im GE1 anfallendes Niederschlagswasser in die Abwasserbeseitigungsanlage mit der Zweckbestimmung Abwasser/Regenrückhaltebecken führen. Sie sind so zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten, dass die flächenhafte Entwässerung gewährleistet wird.

Zeichnerisch ist eine Fläche für die Regelung des Wasserabflusses mit der Zweckbestimmung Mulde festgesetzt. Diese dient zur Ableitung des Oberflächenwassers der Planstraße A bei Starkregen in Richtung des Versickerungsbeckens. Innerhalb der Fläche ist ein Leitungsrecht zu Gunsten der Landeshauptstadt Erfurt dinglich zu sichern.

## 2.7 Verwendungsverbot bestimmter luftverunreinigender Stoffe

Textliche Festsetzung 7

Gemäß textlicher Festsetzung Nr. 7 ist die Verwendung fester und flüssiger Brennstoffe in Feuerungsanlagen nicht zulässig. Demzufolge sind auch die Errichtung und der Betrieb von Kaminen unzulässig.

Das Plangebiet liegt in einer Klimaschutzzone 2. Ordnung, die große Bedeutung für die Kaltluftentstehung und die Belüftung in das tiefer gelegene Erfurter Stadtgebiet hat. Das Verwendungsverbot für feste und flüssige Brennstoffe dient der Minimierung der Freisetzung von Luftschadstoffen, sodass nennenswerte Schadstoffeinträge unterbunden werden.

Im Stadtgebiet Erfurt wurde in den zurückliegenden Jahren der $PM_{10}$ - Tagesmittelgrenzwert an mehr als den zulässigen 35 Tagen eines Kalenderjahres sowie der $NO_2$-Jahresmittelwert an den Belastungsschwerpunkten überschritten. Die höchsten Werte wurden innerhalb der Heizperioden ermittelt. Mit festen und flüssigen Brennstoffen betriebene Feuerungsanlagen tragen zur Belastung mit Luftschadstoffen bei, weshalb die Reduktion der Hintergrundbelastung um 10 % als Zielstellung in die Luftreinhalteplanung der Landeshauptstadt Erfurt aufgenommen wurde. Vor diesem Hintergrund ist der konsequente Ausschluss (ohne Ausnahmevorbehalt) von festen und flüssigen Brennstoffen notwendig.

## 2.8 Festsetzungen zu Erneuerbaren Energien

Textliche Festsetzungen 8.1, 8.2, 8.3, 8.4 und 8.5

Der Bebauungsplan enthält Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23 lit. b BauGB. Festgesetzt wird eine Solarmindestfläche, die die Erzeugung von Strom zur Eigennutzung bzw. zum Einspeisen in das Netz ermöglicht. Die festgesetzte Solarpflicht in Form einer Solarmindestfläche trägt zu einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung bei und dient insbesondere dem Klimaschutz sowie dem Belang der Nutzung erneuerbarer Energien. Da mit der Realisierung der festgesetzten Nutzungen ein zusätzlicher Energiebedarf ausgelöst wird, steigt auch der kommunale Energiebedarf, der mit den gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23 lit. b BauGB zumindest teilweise ortsbezogen gedeckt und dezentral erzeugt werden kann.

Das Plangebiet lässt in Verbindung mit den festgesetzten Baulinien und Baugrenzen die Nutzung solarer Strahlungsenergie grundsätzlich zu. Eine Verschattung durch Baukörper ist nicht anzunehmen. Ebenso ist eine durch die festgesetzten Photovoltaik- oder Solaranlagen ausgelöste erhebliche Verschattung auf die Bestandsbebauung nicht anzunehmen. Da der Bebauungsplan Flachdächer sowie flachgeneigte Dächer bis maximal 10° vorgibt, können die Module zudem entsprechend effizient ausgerichtet werden. Des Weiteren wird die Nutzung solarer Energie nicht durch die vorliegende Topografie oder Vegetation beeinträchtigt. Die festgesetzte Solarmindestfläche bewegt sich mit einem Anteil von 50 % in einer Größenordnung, die die Nutzung der Dachflächen auch noch anderweitig zulässt. Nutzbare Dachflächen sind die gesamten Flächen bis zu den äußeren Rändern des Daches, die nicht bereits durch technische Anlagen beansprucht werden. Freitragende Vordächer und Überdächer bleiben bei der Ermittlung unberücksichtigt. Von einer vollflächigen Solarpflicht wird Abstand genommen, um die wirtschaftlichen Verhältnisse der Bauherren sowie die weiteren Belange des Klimaschutzes zu berücksichtigen.

## 2.9 Maßnahmen (Schutz, Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft) und Zuordnung

Für den Bebauungsplan LIN587 "Am Tonberg" wurde ein Grünordnungsplan erstellt. Im vorliegenden Grünordnungsplan sind das Artenschutzgutachten, die Begrünungssatzung und die Baumschutzsatzung der Stadt Erfurt berücksichtigt worden.

Die diesbezüglichen Festsetzungsvorschläge des Grünordnungsplanes wurden weitestgehend übernommen.

Der Ausgleich bzw. Ersatz für Eingriffe in Natur und Landschaft wird vollkommen im Plangebiet erzielt. Hierzu wurde die Fläche im Bereich Schwedenschanze (Erfurt-Süd, Flur 5, Flurstück 20/3) in das Plangebiet einbezogen.

Innerhalb des Geltungsbereiches sind für den Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft gemäß Thüringer Bilanzierungsmodell die Ausgleichsmaßnahmen M1 bis M4, M5a und M5b, M6 (Schwedenschanze) sowie eine Baumallee in der Planstraße und eine Dachbegrünung für die Gewerbebauten bilanziert und festgesetzt.

Mit der Grüngestaltung aus den Maßnahmen M1 bis M4, sowie M5a und M5b (Streuobstwiese) sollen folgende Ziele erreicht werden:

- Fortführung der bisherigen Gestaltung des straßenbegleitenden Grüns entlang der "Weimarischen Straße",
- Eingrünung zur Abschirmung der Wohnbebauung "Am Tonberg" im Norden des Plangebietes,
- Schaffung eines eingrünenden Übergangs zur Ostumfahrung mit Regenrückhaltebecken,
- Grüngestaltung des Gewerbegebietes selbst.
- Zur Anlage der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft enthält der Grünordnungsplan entsprechende Maßnahmenblätter. Die Bezeichnungen der Maßnahmen unterscheiden sich von den festgesetzten Flächen. Die festgesetzte Flächen M5a und M5b werden im GOP als Maßnahme M10 (GE1) bzw. M10 (SO) geführt, die Flächen M1, M2, M3 und M4 sind im GOP als Maßnahmen M11, M12, M13 und M14 bezeichnet.

| Maßnahme | Textliche Festsetzung | Flächengröße | Flurstücke |
|---|---|---|---|
| M1 | 9.8 | 2.453 m² | Gemarkung Linderbach, Flur 3, Flurstück 508 (tlw.), 513 (tlw.), 514/1 (tlw.) |
| M2 | 9.9 | 5.374 m² | Gemarkung Linderbach, Flur 3, Flurstück 513 (tlw.), 514/1 (tlw.), 514/2 (tlw.), 536 (tlw.) |
| M3 | 9.10 | 1.570 m² | Gemarkung Linderbach, Flur 3, Flurstück 511 (tlw.), 512 (tlw.), 513 (tlw.), 536 (tlw.) |
| M4 | 9.10 | 3.425 m² | Gemarkung Linderbach, Flur 3, Flurstück 91/6 (tlw.), 111/4 (tlw.),111/5 (tlw.), 401/1, 401/2, 109/3 (tlw.), 109/4 (tlw.) |
| M5a | 9.7 | 9.005 m² | Gemarkung Linderbach, Flur 3, Flurstücke 112/2 (tlw.), 113/4 (tlw.), 113/6 (tlw.), 114/2 (tlw.) |
| M5b | 9.7 | 9.390 m² | Gemarkung Linderbach, Flur 3, Flurstück 114/2 (tlw.), 115/2 (tlw.), 109/4 (tlw.), 508 (tlw.), 509 (tlw.) |
| M6 | 9.12 | 10.139 m² | Gemarkung Erfurt Süd, Flur 5, Flurstück 20/3 (tlw.) |

Textliche Festsetzung 9.1

Aus Gründen der Eingriffsminimierung sollen Wege und befestigte Flächen aus wasserdurchlässigen Belägen, d. h. aus versickerungsfähigen Materialien, hergestellt und in den pflanzen-

verfügbaren Bereich entwässert werden. Das anfallende Niederschlagswasser kann so über den Boden langsam zur Versickerung gebracht werden und steht somit der Grundwasserneubildung zur Verfügung. Wasserdurchlässige Beläge können Schotterflächen, Schotterrasen, Rasengittersteine, Rasenwaben, Rasenfugenpflaster oder auch Pflasterflächen mit offenen Fugen sein. Der Grad an vollflächiger Versiegelung ist so gering wie möglich zu halten.

Textliche Festsetzung 9.2

Anfallendes Niederschlagswasser auf Verkehrsflächen ist weitestgehend in geeigneter Weise auf dem Grundstück zur Versickerung zu bringen bzw. in die angrenzenden Vegetationsflächen zu entwässern. Nicht versickerungsfähiges Niederschlagswasser ist gedrosselt in den Linderbach einzuleiten. Dafür werden technische Anlagen zur Rückhaltung und Speicherung erforderlich. Der nicht versickerungsfähige und nicht zu drosselnde Niederschlagswasserabfluss ist in einem offenen naturnahen Regenrückhaltebecken zurückzuhalten.

Textliche Festsetzung 9.3

Da mit der Realisierung der Bauvorhaben der Boden unwiederbringlich zerstört würde, ist der Oberboden aus Gründen der Eingriffsminimierung in nutzbarem Zustand zu sichern, fachgerecht zu lagern (gemäß BBodSchG) und vor der Vernichtung oder Vergeudung bis zum Wiedereinbau zu schützen. Der Grad der Versiegelung ist auf das notwenige Maß zu reduzieren.

Textliche Festsetzung 9.4 und zeichnerische Festsetzung

Die Ver- und Entsorgungsleitungen sind unter befestigten Flächen zu verlegen. Ausnahmen bilden die zeichnerisch festgesetzten Flächen mit Leitungsrechten. Innerhalb der Leitungsfläche $L_1$ werden Leitungsrechte zu Gunsten des Entwässerungsbetriebs der Landeshauptstadt Erfurt festgesetzt. Innerhalb der Fläche $L_2$ befinden sich eine Gashochdruckleitung und der zugehörige Schutzstreifen. Diese Flächen sind frei von Gehölzen zu halten, um erforderliche Wartungen und ggf. Havarieschäden zu ermöglichen.

Textliche Festsetzung 9.5

Die Wurzelbereiche aller Baumpflanzungen sind auf einer Fläche von mindestens 6 $m^2$ von Versiegelung frei zu halten und durch geeignete Maßnahmen vor Verdichtung durch Betreten oder Befahren zu schützen. Für alle Baumstandorte ist dauerhaft ein Wurzelvolumen von mindestens 12 $m^3$ bei einer Breite von mindestens 2 m und einer Tiefe von mindestens 1,5 m zu gewährleisten. Die Wurzelbereiche sind durch geeignete Maßnahmen dauerhaft luft- und wasserdurchlässig zu erhalten.

Die natürlichen Bodenfunktionen werden durch die Durchwurzelung und Erhöhung der Infiltrationsrate verbessert. Ein oberirdisch nicht umsetzbarer Flächenbedarf für Baumscheiben, ist durch unterirdische Wurzelkammersysteme auszugleichen.

Textliche Festsetzung 9.6

Sämtliche Dachflächen des neu gebauten Gewerbegebietes werden mit einer extensiven Dachbegrünung versehen. Dachbegrünungen haben ein hohes Wasserrückhaltevermögen. Das bei kleineren Regenereignissen anfallende Niederschlagswasser kann komplett gespeichert und anschließend durch Verdunstung der Luft wieder zugeführt werden. Wasser aus Starkregenereignissen, das nicht vollständig gespeichert werden kann, fließt zeitverzögert in die Entwässerungsanlage ab. Die begrünten Dachflächen tragen zur landschaftlichen Einbindung des Gebietes in die Umgebung bei und haben positive Auswirkungen auf das Mikroklima.

Textliche Festsetzung 9.7 und zeichnerische Festsetzung **M5a und M5b**

Im Norden des Bebauungsgebietes wird eine extensive Wiesenfläche angelegt, auf die heimische Streuobstbäume im Raster von 10 x 10m blockhaft gepflanzt werden. Das Landschaftsbild wird aufgewertet. Die Baumpflanzungen werden als neuer Lebensraum für Wirbellose, Kleinsäuger und Vögel fungieren und tragen aktiv zur Biotopvielfalt bei. Die natürlichen Bodenfunktionen werden durch die Durchwurzelung und Erhöhung der Infiltrationsrate sowie durch eine dauerhafte Vegetationsdecke verbessert. Mit Leitungs- bzw. Fahr- und Wegerecht belegte Flächen dürfen nicht mit Gehölzen bepflanzt werden.

Textliche Festsetzung 9.8 und zeichnerische Festsetzung **M1**

Vorgesehen ist die Pflanzung verschiedener, heimischer Sträucher zur äußeren Eingrünung des Plangebietes. Die Heckenstrukturen dienen neben einer optischen Abschirmung der Fläche auch der Schaffung und Verbesserung von Lebensräumen(neue Biotopstrukturen) für verschiedene Tierarten. Es werden Teillebensräume einer artenreichen Fauna und Flora geschaffen, die natürlichen Bodenfunktionen werden durch die Durchwurzelung und Erhöhung der Infiltrationsrate sowie durch eine dauerhafte Vegetationsdecke verbessert. Das Landschaftsbild wird aufgewertet.

Textliche Festsetzung 9.9 und zeichnerische Festsetzung **M2** Laubbäume, Baumgruppen

Vorgesehen ist die Pflanzung verschiedener, heimischer, standortgerechter Bäume und Sträucher zur äußeren Eingrünung des Plangebietes. Die Heckenstrukturen dienen neben einer optischen Abschirmung der Fläche auch der Schaffung und Verbesserung von Lebensräumen (neue Biotopstrukturen) für verschiedene Tierarten. Es werden Teillebensräume einer artenreichen Fauna und Flora geschaffen, die natürlichen Bodenfunktionen werden durch die Durchwurzelung und Erhöhung der Infiltrationsrate sowie durch eine dauerhafte Vegetationsdecke verbessert. Das Landschaftsbild wird aufgewertet.

Textliche Festsetzung 9.10 und zeichnerische Festsetzung **M3** und **M4**

Auf der Fläche erfolgt die lockere Pflanzung von Feldhecke, überwiegend Sträucher, mit weniger als 5m Höhe. Die Maßnahme dient der äußeren Eingrünung des Plangebietes mittels Pflanzung heimischer Sträucher. Das Landschaftsbild wird aufgewertet. Die Strauchpflanzungen werden als neuer Lebensraum für Wirbellose, Kleinsäuger und Vögel fungieren und tragen aktiv zur Biotopvielfalt bei. Die natürlichen Bodenfunktionen werden durch die Durchwurzelung und Erhöhung der Infiltrationsrate sowie durch eine dauerhafte Vegetationsdecke verbessert. Die Baumpflanzungen tragen zur Verbesserung der lufthygienischen Situation bei und grenzen das Plangebiet von den anliegenden Straßen (Weimarische Straße und Konrad-Adenauer-Straße) ab. Bodenfunktionen werden durch die Durchwurzelung und Erhöhung der Infiltrationsrate aufgewertet. Zudem wird die vorhandene Böschung durch die Festsetzung der Grünfläche erhalten, bauliche Eingriffe sind nicht möglich.

Textliche Festsetzungen 9.11 und zeichnerische Festsetzung Regenrückhaltebecken (RRB)

Die in der Planzeichnung festgesetzte Fläche für Versorgungsanlagen (Regenrückhaltebecken) umfasst insgesamt um 5.141,00 $m^2$. Das RRB liegt am tiefsten Punkt des Plangebiets, die Wasserableitung ist bis zum Linderbach über abfallende Gelände geplant.

Das festgesetzte Regenrückhaltebecken wird als technisches Bauwerk definiert. Die Grundform ist organisch mit gleichbleibender Böschungsneigung zu gestalten. Da noch nicht genau festgelegt werden kann, wie sich die Ausformung/Modellierung des Beckens gestaltet, ist die

in den GOP Unterlagen eingezeichnete und in der Planzeichnung festgesetzte Fläche egalisiert (veränderbar/verallgemeinert) zu betrachten.

Das Regenwasserrückhaltebecken wird im Zuge der Erschließungsplanung mitgeplant. Diese Planungen werden mit den zuständigen Behörden abgestimmt und innerhalb des Städtebaulichen Vertrages nach § 11 BauGB geregelt. Die Vorberechnung zur Bemessung des Regenrückhaltevolumens gemäß DWA-A 117 ist dem Bebauungsplan als Anlage 3.4 beigefügt.

Das Gesamte Bauwerk ist so einzuzäunen, dass es für kleinere Tierarten (z. B. Maus, Frosch) kein Hindernis darstellt. Das zeitweise wasserhaltende Becken wird als neuer Lebensraum für Wirbellose, Kleinsäuger und Vögel fungieren und trägt aktiv zur Biotopvielfalt bei. Die natürlichen Bodenfunktionen werden durch eine dauerhafte Vegetationsdecke verbessert.

Das Maßnahmenblatt mit der Maßnahmennummer M20 im Grünordnungsplan ist zu beachten.

Textliche Festsetzung 9.12 und zeichnerische Festsetzung **M6**

Die in der Planzeichnung festgesetzte Fläche in Erfurt-Süd, Flur 5, Flst. 20/3 soll auf einer Teilfläche von 10.139 m² der Entwicklung einer Obstwiese (Baumabstand 10x10m), Entbuschung und dauerhafte 1-2-schürige Flächenmahd, Neupflanzung (1 Jahr Fertigstellungs- und 4 Jahre Entwicklungspflege, Pflegeschnitt: 35 Obstbäume) und der Sanierung des Obstbaumbestandes und anschließendem Erhaltungsschnitt (65 Obstbäume/Beerenobst) dienen.

Textliche Festsetzung 9.13 Zuordnungsfestsetzung

Folgende Maßnahmen dienen dem Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft und werden diesen wie folgt zugeordnet:

| Baugebiet/Fläche | Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft | | | Flächengröße (anteilig) |
|---|---|---|---|---|
| | Bezeichnung im BP | Bezeichnung im GOP | Textliche Festsetzung | |
| GE 1 | M5a | M10 (GE1) | 9.7 | 9.005 m² |
| | Pflanzung | M17 | 10.6 | 3.389 m² |
| | Dachbegrünung | M22 | 9.6 | |
| GE 2 | M4 | M14 | 9.10 | 3.425 m² |
| | M6 | M6 | 9.12 | 5.496 m² |
| | Pflanzung | M17 | 10.6 | 3.245 m² |
| | Dachbegrünung | M23 | 9.6 | |
| SO BGM | M1 | M11 | 9.8 | 2.453 m² |
| | M2 | M12 | 9.9 | 5.374 m² |
| | M3 | M13 | 9.10 | 1.570 m² |
| | M5b | M10 (SO) | 9.7 | 9.390 m² |
| | M6 | M6 | 9.12 | 4.643 m² |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| | Pflanzung | M16 | 10.2 | 650 m² |
| | Dachbegrünung | M21 | 9.6 | |
| öffentliche Erschließungsstraße Planstraße A | Begrünung des RRB | M20 | 9.11, 10.4 | 5.021 m² |
| | Herstellung der Baumallee der Planstraße A | M15 | 10.5 | 1.245 m² |

Die vertraglichen Regelungen zu den Ausgleichsflächen innerhalb des Geltungsbereichs wurden mit dem Erschließungsvertrag zur Herstellung der verkehrlichen und technischen Erschließung getroffen. Die betroffenen Fachämter und unteren Behörden wurden einbezogen.

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

Textliche Festsetzung 10.1:

Im Bebauungsplan festgesetzte Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen sind vor Beeinträchtigungen zu schützen sowie dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Bei Abgang von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind diese zu ersetzen.

Die Festsetzung dient dem Schutz und langfristigen Erhalt gepflanzter Bäume, Sträucher und sonstiger Bepflanzungen.

Zu den textlichen Festsetzungen 10.2 und 10.3:

Die Gestaltung der Stellplatzanlagen innerhalb der Gewebegebiete und des SO BGM durch Bäume bezweckt ein gestaltetes durchgrüntes ansprechendes Umfeld. Strukturierte Baumpflanzungen erhöhen die Aufenthaltsqualität sowie die Naturnähe bebauter Gebiete.

Vorgesehen ist die Pflanzung von Einzelbäumen als Hochstämme gemäß Begrünungssatzung der Stadt Erfurt. Die Maßnahme dient vorwiegend zur Gestaltung der Fläche, stellt aber auch die Beschattung der Parkflächen sicher. Die natürlichen Bodenfunktionen werden durch die Durchwurzelung und Erhöhung der Infiltrationsrate sowie durch eine dauerhafte Vegetationsdecke verbessert, ein Klimaelement mit Lufthygienischer Ausgleichsfunktion wird geschaffen. Ein oberirdisch nicht umsetzbarer Flächenbedarf für Baumscheiben ist durch unterirdische Wurzelkammersysteme auszugleichen (siehe auch Maßnahmennummer M16 im GOP).

Textliche Festsetzung 10.4

Das Regenrückhaltebecken ist gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans zu begrünen. Die Mahd hat zweimal im Jahr zu erfolgen. Die weiteren Vorgaben zur ersten Mahd und zur Entfernung des Mahdgutes tragen zur Erhaltung des angestrebten Zustandes bei. Das Maßnahmenblatt mit der Maßnahmennummer M20 im Grünordnungsplan ist zu beachten.

Textliche Festsetzung 10.5 und zeichnerische Festsetzungen entlang der Planstraße

Entlang der Planstraße ist die Pflanzung einer Baumallee aus Hochstämmen vorgesehen. Es sind 34 hochstämmige (Mindestqualität HST, STU 20/25) Gehölze entsprechend Pflanzliste 1 begleitend zum geplanten Gehweg zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die Gehölze sind im Abstand von mindestens 10 m, maximal jedoch im Bereich von Ausfahrten von 15 m zu pflanzen.

Die Maßnahme dient vorwiegend zur Gestaltung der Fläche, stellt aber auch eine Bereicherung für verschiedene Tierarten dar. Die natürlichen Bodenfunktionen werden durch die Durchwurzelung und Erhöhung der Infiltrationsrate sowie durch eine dauerhafte Vegetationsdecke verbessert. Ein Klimaelement mit Lufthygienischer Ausgleichsfunktion wird geschaffen.

Das Maßnahmenblatt mit der Maßnahmennummer M15 im Grünordnungsplan ist zu beachten.

Zeichnerische Festsetzungen entlang der Ein- und Ausfahrt

Für die Anlage der Ein- und Ausfahrt zum Sonstigen Sondergebiet Bau- und Gartenmarkt ist außerhalb des Geltungsbereichs eine Ausfädelspur geplant. Bei Errichtung der Spur sind sechs Straßenbäume entlang der Weimarischen Straße betroffen.

Fünf Bäume können voraussichtlich parallel zum Straßenverlauf entlang der Einfahrt versetzt werden. Ein Baum wird in seiner Lage entlang der Straße versetzt. Diese Bäume sind zeichnerisch als anzupflanzende Bäume festgesetzt, wenngleich sie erhalten werden und lediglich versetzt werden sollen. Sollte eine Verpflanzung der Bestandsbäume nicht möglich oder nicht erfolgreich sein, sind diese Bäume an den neuen Standorten entsprechend nachzupflanzen.

Diese Baumpflanzungen sind nicht auf die gemäß textlicher Festsetzung Nr. 9.10 zu pflanzenden Bäume anrechenbar.

Textliche Festsetzung 10.6

Die Festsetzung dient der weitestgehenden Begrünung des Geltungsbereiches auf Flächen, die nicht zur Versiegelung vorgesehen sind. Dies dient der Entwicklung der Biotopvielfalt im Geltungsbereich. Das Maßnahmenblatt mit den Maßnahmennummern M17, M18 und M19 im Grünordnungsplan ist zu beachten.

## 2.11 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 97 ThürBO

Textliche Festsetzung 11 - Werbeanlagen

Mit den Festsetzungen zu den Werbeanlagen hinsichtlich der Art, Lage und Größe sowie der Beschränkung der Anzahl der Anlagen je Baugrundstück soll eine unerwünschte Häufung und eine einhergehende Beeinträchtigung des städtebaulichen Erscheinungsbildes durch Werbung vermieden werden.

Lauflicht und Wechselwerbeanlagen sind unzulässig, da sie zu Irritationen im Straßenverkehr führen können und zu Störungen im Umfeld ggf. auf angrenzende Ortsteile und deren Wohnbebauung beitragen. Sie werden, um dies zu vermeiden ausgeschlossen.

Werbeanlagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche unzulässig. Der Lage nach sollen sich die freistehenden Werbeanlagen zu der internen Erschließungsstraße Planstraße A im GE orientieren. Um Eigenwerbung im Zufahrtsbereich eines Baugrundstücks zu ermöglichen, wird hier eine Werbeanlage an der Stätte der Leistung ausnahmsweise in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen.

Die zulässige Breite von maximal 1,5 m und die maximale Höhe von 5,0 m der genannten Ausnahme kann für Sammelwerbeanlagen an der Stätte der Leistung für mehr als drei Leistungsstätten überschritten werden. Die maximale Höhe für Sammelwerbestätten beträgt 7,0 m.

Insgesamt wird Eigenwerbung in Abhängigkeit zur Größe des Baugrundstücks bzw. der Frontlänge gegenüber der Fremdwerbung begünstigt.

Zusätzliche Hinweisschilder, die auf Zufahrten und Ladebereiche hinweisen, sind zulässig.

An den Fassaden soll die Werbung auf Eigenwerbung beschränkt bleiben. Durch die Festsetzung einer ausnahmsweisen Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhe kann im Ausnahmefall eine ausreichende Fernwirkung durch Werbung erzielt werden, ohne dass von einer unerwünschten Häufung auszugehen ist.

Um eine städtebauliche Häufung von Werbepylonen zu vermeiden, ist nur im Sonstigen Sondergebiet Bau- und Gartenmarkt innerhalb der Baugrenzen bzw. der Fläche für Stellplätze ein Werbepylon zulässig. Die maximale Höhe des Pylonen ist auf 244,4 m über NHN festgesetzt, was einer Höhe über Gelände von ca. 16 m entspricht, um gegenüber der festgesetzten maximalen Oberkante für geplante Gebäude einen kleinen Spielraum bieten zu können. Eine Erhöhung der Höhe des Pylonen ist auf Grund der damit einhergehenden Beeinträchtigung des städtebaulichen Erscheinungsbildes nicht gewünscht.

Für Fahnenmasten als freistehende Werbeanlage der Eigen- oder Fremdwerbung wird hinsichtlich der Höhe und Stellung der Masten im Verbund eine gesonderte Festsetzung getroffen. Wobei sich jedoch die zulässige Anzahl der Werbeanlagen insgesamt nicht erhöhen darf, um auch hier einer nachteiligen Häufung von Werbeanlagen entgegen zu wirken.

Textliche Festsetzung 12 - Dachform

In den Gewerbegebieten sind gemäß bauordnungsrechtlicher Festsetzung Nr. 12 Flachdächer und flach geneigte Dächer unter 10° Neigung zulässig.

Die Festsetzung dient der Gewährleistung eines einheitlichen Gestaltungsbildes. Die Dachform ist als Flachdach bzw. flach geneigtes Dach bis 10° festgesetzt. Damit wird die Gestaltung der die Umgebung prägenden Dachformen für Gewerbebauten aufgenommen.

Textliche Festsetzung 13 - Einfriedungen

Die Festsetzungen sind zur Gewährleistung eines einheitlichen Gestaltungsbildes, der Einfügung der Einfriedungen in das Stadtgebiet und einer Durchgrünung der Straßenräume erforderlich. Ausnahmen sind aus Sicherheitsgründen möglich. Die Begrünung kann innerhalb der in den grünordnerischen Festsetzungen zu erbringenden Begrünung angerechnet werden.

Textliche Festsetzung 14 - Abfallbehälter und Wertstoffcontainer

Um den optischen Eindruck des Straßenraumes positiv zu gestalten, wird festgesetzt, die beweglichen Abfallbehälter in den Gebäuden zu integrieren oder durch geeignete Maßnahmen vor Einsicht vom öffentlichen Straßenraum zu schützen.

Die Einfassung der Mülltonnenstandplätze dient in erster Linie als Sichtschutz sowie der Sicherung eines homogenen Erscheinungsbildes des öffentlichen Straßenraumes.

Textliche Festsetzung 15 - Stellplätze

Die Anzahl der Stellplätze für den Bau- und Gartenmarkt wird aus städtebaulichen Gründen und auf der Grundlage von § 52 Abs. 1 und 2 i. V. m. § 97 Abs. 1 Nr. 7 und Absatz 2 ThürBO beschränkt. Der klassische Stellplatzschlüssel legt für großflächige Einzelhandelsbetriebe einen Stellplatz je 10 - 20 $m^2$ Verkaufsfläche fest. In Bezug auf den geplanten Bau- und Gartenmarkt mit 17.498 $m^2$ Verkaufsfläche müssten nach klassischem Stellplatzschüssel ca. 775 Stellplätze geschaffen werden. Diese Zahl ist in Bezug auf einen sparsamen Umgang mit dem vorhande-

nen Boden und im Vergleich zu im Stadtgebiet vorhandenen Stellplatzanlagen für Bau- und Gartenmärkte nicht zu rechtfertigen.

Der zukünftige Betreiber des Bau- und Gartenmarktes hat nach einer Untersuchung vorhandener Standorte der Festsetzung der Schaffung eines Stellplatzes je 54 m² Verkaufsfläche zugestimmt. Die daraus resultierend möglichen 324 Stellplätze werden innerhalb der Fläche für Stellplätze und der überbaubaren Grundstücksfläche, vor allem im Drive-In-Bereich des Marktes, untergebracht.

Diese Anzahl lässt sich auch nach Prüfung der Stellplatzanlagen verschiedener großflächiger Einzelhandelsbetriebe innerhalb des Erfurter Stadtgebiets rechtfertigen und kann somit auch für andere Ansiedlungen im Geltungsbereich angenommen werden.

Textliche Festsetzung 16 - Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

Entlang der Straßenverkehrsfläche ist in der Tiefe von 2 m ein Streifen gärtnerisch zu gestalten und zu unterhalten. Ausgenommen hiervon sind notwendige Zuwegungen und Zufahrten. Die Festsetzung wurde aus dem Grünordnungsplan übernommen.

## 2.12 Hinweise (ohne Festsetzungscharakter)

1. Den Festsetzungen zugrundeliegende Vorschriften

Soweit sich Festsetzungen des Bebauungsplanes auf nichtstaatliche Regelungen beziehen (DIN-Normen etc.) sind die Anforderungen des rechtstaatlichen Publizitätsgebotes zu beachten. Die Öffentlichkeit muss verlässlich und in zumutbarer Weise Kenntnis von der Vorschrift erlangen können. Im Zusammenhang mit der Festsetzung von Emissionskontingenten zur Regulation der Schallausbreitung im Freien wird die DIN 45691 "Geräuschkontingentierung", Ausgabedatum 2006-12 benannt, diese liegt im Bauinformationsbüro der Stadt Erfurt aus.

Die Erfurter Sortimentsliste nach Maßgabe des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts 2017 in der Fassung vom 10.04.2019 bzw. das Einzelhandels- und Zentrenkonzepts 2017 sind dort ebenfalls einsehbar.

2. Erdaufschlüsse

Geologische Untersuchungen - Erdaufschlüsse (Bohrungen, größere Baugruben, Messstellen) sowie geophysikalische oder geochemische Messungen - sind gemäß § 8 Geologiedatengesetz (GeolDG) spätestens zwei Wochen vor Baubeginn unaufgefordert beim Thüringer Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz (TLUBN) anzuzeigen. Weiterhin sind die Ergebnisse (Bohrdokumentation, Messdaten, Test- und Laboranalysen, Pumpversuchsergebnisse, Lagepläne u. ä.) gemäß § 9 GeolDG spätestens drei Monate nach Abschluss der Untersuchungen unaufgefordert durch die Auftraggeber oder die beauftragten Firmen vorzugsweise elektronisch zu übergeben. Eventuell im Planungsgebiet vorhandene Bohrungsdaten können unter www.infogeo.de online recherchiert werden.

3. Auffälliger Bodenaushub, Bodenverunreinigungen

Werden bei Erdbaumaßnahmen schadstoffkontaminierte Medien in Boden, Wasser oder in der Luft oder auffällige Bereiche, wie kontaminationsverdächtige Bausubstanz oder Auffüllungen angetroffen, so ist das Umwelt- und Naturschutzamt der Stadt Erfurt zu informieren und die weitere Vorgehensweise abzustimmen.

Innerhalb des Bebauungsplangebietes befindet sich ein Teil der Altablagerung "Müllkippe (Die Steinkohle)" mit der THALIS-Kennziffer 09483. Zur Klärung des Verdachts auf potenzielle schädliche Bodenveränderungen oder Gefahren sind weitere Untersuchungen notwendig. Im näheren Umfeld des Bebauungsplanes sind die Altlastverdachtsflächen "Müllkippe (Bahnlinie)" mit der Kennziffer 09482 und "Müllkippe" mit der Kennziffer 09486 gelegen. Nach § 2 Abs. 1 ThürBodSchG sind die Verursacher schädlicher Bodenveränderungen oder Altlasten sowie deren Gesamtrechtsnachfolger, die Grundstückseigentümer, die Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück sowie die Gemeinden und die mit öffentlichen Planungen beauftragten Stellen verpflichtet, konkrete Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder schädlichen Bodenveränderung unverzüglich der kreisfreien Stadt, hier der Stadt Erfurt, mitzuteilen. Ergeben sich im Zuge von Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen, Ausschachtungen oder ähnlichen Eingriffen Hinweise auf schadstoffbedingte schädliche Bodenveränderungen, so sind Maßnahmen, die die Feststellung des Sachverhalts oder die Sanierung behindern können, bis zur Freigabe durch die zuständige Bodenschutzbehörde zu unterlassen (Auflage). Die zuständige Bodenschutzbehörde hat über die Freigabe unverzüglich zu entscheiden.

4. Archäologische Bodenfunde

Der Hinweis ist notwendig, weil das Plangebiet sich in einem archäologischen Relevanzgebiet befindet. Aufgrund der langzeitlichen Besiedlung ist mit archäologischen Funden zu rechnen. Bei Erdarbeiten ist eine denkmalschutzrechtliche Erlaubnis notwendig.

5. Baulärm

Der Hinweis soll sicherstellen, dass während der Bauphase die Immissionsrichtwerte der AVV Baulärm (Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm vom 19.08.1970) eingehalten werden.

6. Artenschutz

Flächeninanspruchnahme:

Die Bauabwicklung (z. B. Baustelleneinrichtung, Zwischenlager) sollte vorwiegend auf den Flächen erfolgen, die im Zuge der späteren Überbauung sowieso in Anspruch genommen werden. Abschieben des Oberbodens/Erdarbeiten etc. werden auf den Zeitraum außerhalb der Hauptbrutsaison beschränkt, welche von Mitte März bis Ende Juli andauert.

Gehölzrodungen:

Notwendige Gehölzrodungen dürfen gem. § 39 Abs. 5 BNatSchG nur im Zeitraum vom 01. Oktober bis 28./29. Februar durchgeführt werden.

Minimierung der Außenbeleuchtung:

Die Außenbeleuchtung ist insektenverträglich zu installieren. Die Leuchten sind so auszubilden, dass eine Lichteinwirkung nur auf die zu beleuchtende Fläche erfolgt. Eine übermäßige Lichtverschmutzung der Umgebung ist zu vermeiden. Das Außengelände und die Straßenverkehrsflächen sind zum Schutz nachtaktiver Insekten insektenfreundlich zu beleuchten, d.h. Verwendung von warmweißem Licht mit möglichst geringen Blauanteilen, LED 2.700 Kelvin, zum Boden strahlend, abgeschirmt. Die Leuchtdichte bei großflächigen Abstrahlungen ist auf maximal 10 cd/m² zu beschränken, bei hinterleuchteten Werbetafeln <100 cd/m². Die Beleuchtung ist spätestens 23:00 Uhr auszuschalten.

Vogelschutz:

Großflächige Glasfenster und –fassaden sind vogelfreundlich zu verglasen.

Gemäß Artenschutzgutachten werden Nisthilfen für Halbhöhlenbrüter (20 Stück), Mehlschwalben (5 x 2 Stück), Mauersegler (6 Stück) und Turmfalken (2 Stück) empfohlen.

7. Grünordnung

Baumschutzsatzung:

Der Baumbestand ist dauerhaft zu schützten und zu erhalten. Bei Eingriffen in den Baumbestand ist die Baumschutzsatzung der Stadt Erfurt zu berücksichtigen.

Schutz zu erhaltender Bäume:

Es gilt zu erhaltende Bäume während der Bautätigkeit zu schützen. Es sind entsprechende Bäume durch Baum- und Wurzelraumschutzmaßnahmen vor mechanischen Beschädigungen zu schützen.

Boden-Management im Zuge der Bauarbeiten:

Vor Baubeginn ist ein detailliertes Bodenmanagement auszuarbeiten. Insbesondere die bauzeitliche Lagerung von Oberboden sowie der Verbleib des umfangreichen Bodenaushubs sind zu dokumentieren. Der Oberboden ist grundsätzlich einer fachgerechten Wiederverwertung zuzuführen. Es gelten die Vorgaben des BBodSchG und der BBodSchV sowie die DIN 19731 und DIN 18915.

8. Grundstücksentwässerung

Bei der Planung und Herstellung der Grundstücksentwässerung sind die einschlägigen Regelwerke der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall (DWA) als Stand der Technik sowie die DIN 1986-100 als allgemein anerkannte Regel der Technik zu beachten. Für jedes Grundstück ist mit Bauantrag ein Überflutungsnachweis nach DIN 1986-100 zu führen und vorzulegen. Darüber hinaus sind Bauherren und Nutzer für den Objektschutz gegen Überflutungsgefahren in Folge von Starkregenereignissen verantwortlich.

## 3 Flächenbilanz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst insgesamt eine Fläche von 119.930 m². Die innerhalb der Baugebiete überbaubare Fläche ergibt sich aus der Grundflächenzahl von 0,8.

| Flächenkategorie | Fläche in m² | Ca. Anteil an der Gesamtfläche |
|---|---|---|
| **Bauflächen insgesamt** | | |
| Gewerbegebiete und SO BGM | 77.185 | 65 % (des Bruttobaulandes) |
| - hierunter GE1 | 16.947 | |
| - hierunter GE2 | 16.223 | |
| - hierunter SO BGM | 44.015 | |
| **Bauflächen insgesamt** | | |
| **- hierunter Grundfläche nach GRZ II** | 61.748 | 80 % (des Nettobaulandes) |
| **- hierunter nicht überbaubare Fläche nach GRZ II** | 15.437 | 20 % (des Nettobaulandes) |
| **Erschließungsstraße** | .6.386 | |
| **Versorgungsflächen** | 5.141 | |
| **Ausgleichsmaßnahmen** (Fläche innerhalb Geltungsbereich) | 41.356 | |
| **Geltungsbereich** | **130.069** | **100%** |

# 4 Folgekosten für die Gemeinde

## 4.1 Investive Kosten

Die investiven Kosten zur Herstellung der Erschließungsanlagen (Verkehrsflächen, Strom, Wasser, Gas, Abwasserentsorgungsanlagen, Regenwasserentsorgungsanlagen, Straßenbeleuchtung) werden durch den Erschließungsträger im Rahmen eines Städtebaulichen Vertrags gemäß § 11 BauGB erbracht.

## 4.2 Unterhaltungskosten

Durch die Realisierung der Planung entstehen der Stadt Unterhaltungskosten für Erschließungsanlagen. Diese setzen sich zusammen aus den Straßenverkehrsflächen selbst, der Beleuchtung und der Baumpflege der straßenbegleitenden Baumbepflanzung.

# 5 Anlagen

## Umweltbericht

Anlage 3.1 – Umweltbericht vom 17.09.2026

Anlage 3.2 – Hochwasserschutzkonzept für die Gewässer II. Ordnung im Einzugsgebiet des Linderbaches vom 04.12.2015. Auszug, mit Hinweis vom 08.04.2022.

## Grünordnungsplan

Anlage 3.3 – Grünordnungsplan (GOP) Erläuterungstext vom 17.09.2026

Anlage 3.4 – Grünordnungsplan (GOP) Bemessung Regenrückhaltevolumen vom 22.08.2024

Anlage 3.5 – Grünordnungsplan (GOP) Bestands- und Konfliktplan vom 17.09.2026

Anlage 3.6 – Grünordnungsplan (GOP) Maßnahmenplan vom 17.09.2026

## Artenschutz

Anlage 3.7 – Faunistischer Fachbeitrag (Avifauna, Feldhamster) für den B-Plan LIN 587 "Am Tonberg" (Landeshauptstadt Erfurt/Thüringen) vom 30.10.2013

Anlage 3.8 – Kurzgutachten zum Vorkommen des Feldhamsters vom 07.09.2018

Anlage 3.9 – Ergebnisse der faunistischen Kartierungen und artenschutzrechtlicher Fachbeitrag für den B-Plan LIN587 "Am Tonberg" in Erfurt-Linderbach, Abschlussbericht 2023 vom 17.07.2023

## Sonstige Fachgutachten

Anlage 3.10 – Schallimmissionsprognose vom 19.08.2020

Anlage 3.11 – Schallimmissionsprognose Geräuschkontingentierung vom 11.03.2015

Anlage 3.12 – Verkehrsuntersuchung vom 02.05.2019

Anlage 3.13 – Verkehrszählung vom Juli 2023

Anlage 3.14 – Überprüfung der Datengrundlagen der Verkehrsuntersuchung vom 08.09.2023

Anlage 3.15 – Aktualisierte und ergänzte städtebauliche Verträglichkeitsstudie für die Festsetzung eines Sondergebietes Einzelhandel für einen großflächigen Bau- und Gartenmarkt in Erfurt vom 31.10.2023