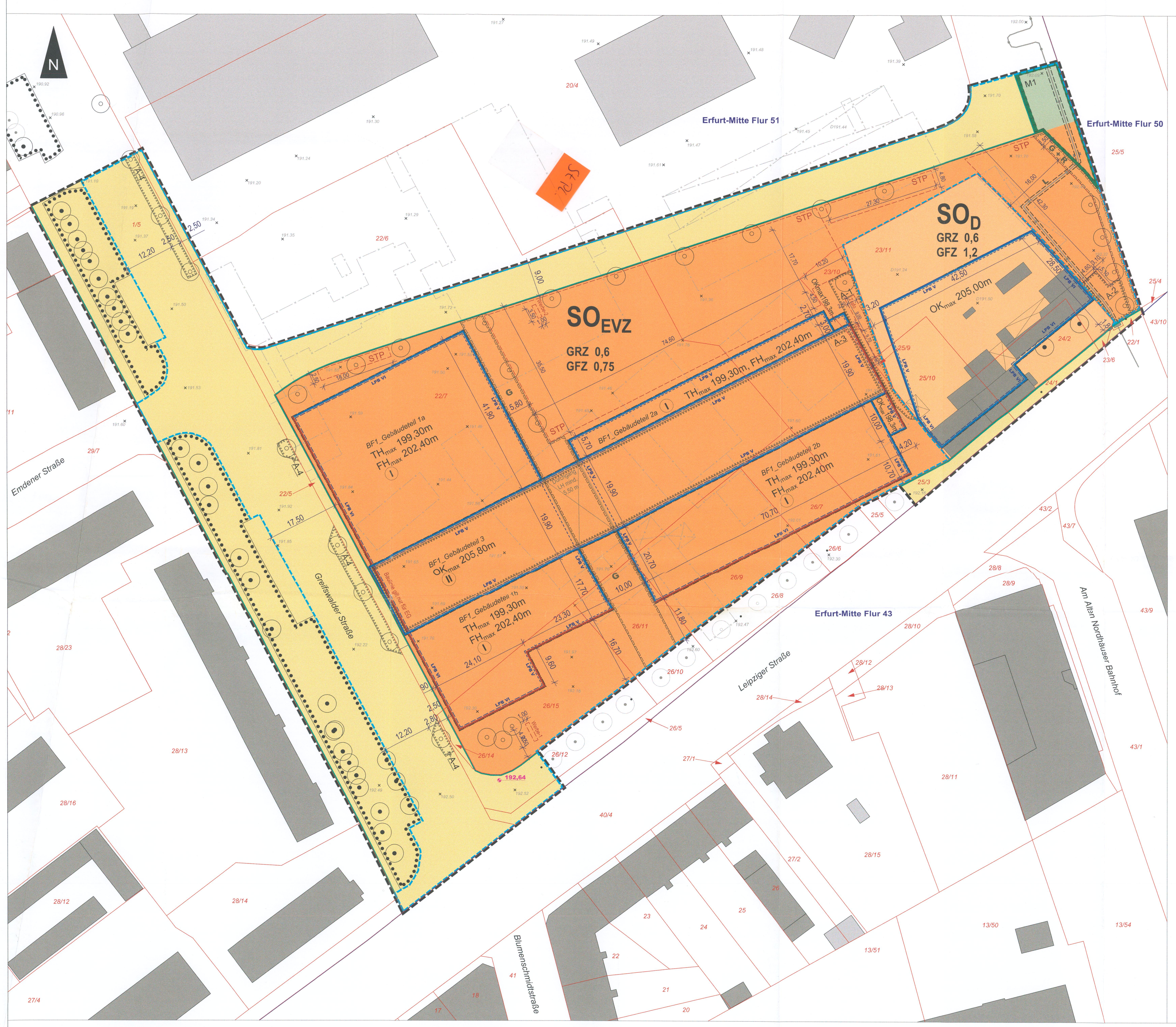
Teil A1: Planzeichnung, M 1:500



Planzeichenerklärung

1. Zeichnerische Festsetzungen

Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 und § 12 BauGB, BauNVO und PlanZV

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 - 11 BauNVO sowie § 12 Abs.3 BauGB)

- SO EVZ – Sonstiges Sondergebiet Einkaufs- und Versorgungszentrum (§ 11 BauNVO)
- SO D – Sonstiges Sondergebiet Dienstleistung (§ 11 BauNVO)

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

- GRZ 0,6 – Grundflächenzahl als Höchstmaß
- GFZ 0,75 / 1,2 – Geschossflächenzahl als Höchstmaß
- OK_{max} – Oberkante Gebäude als Höchstmaß in Metern über NHN
- TH_{max} / FH_{max} – Traufhöhe / Firsthöhe als Höchstmaß in Metern über NHN
- z.B. I – Anzahl der Vollgeschosse, zwingend

Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

- Baulinie
- Baugrenze

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- Öffentliche Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- Öffentliche Grünfläche

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

- M1 – Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen u. für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern u. sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
- A-1 bis A-4 – Nummerierung von grünordnerischen Festsetzungen
- Baum, Anpflanzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- Baum, Erhaltung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Sonstige Planzeichen

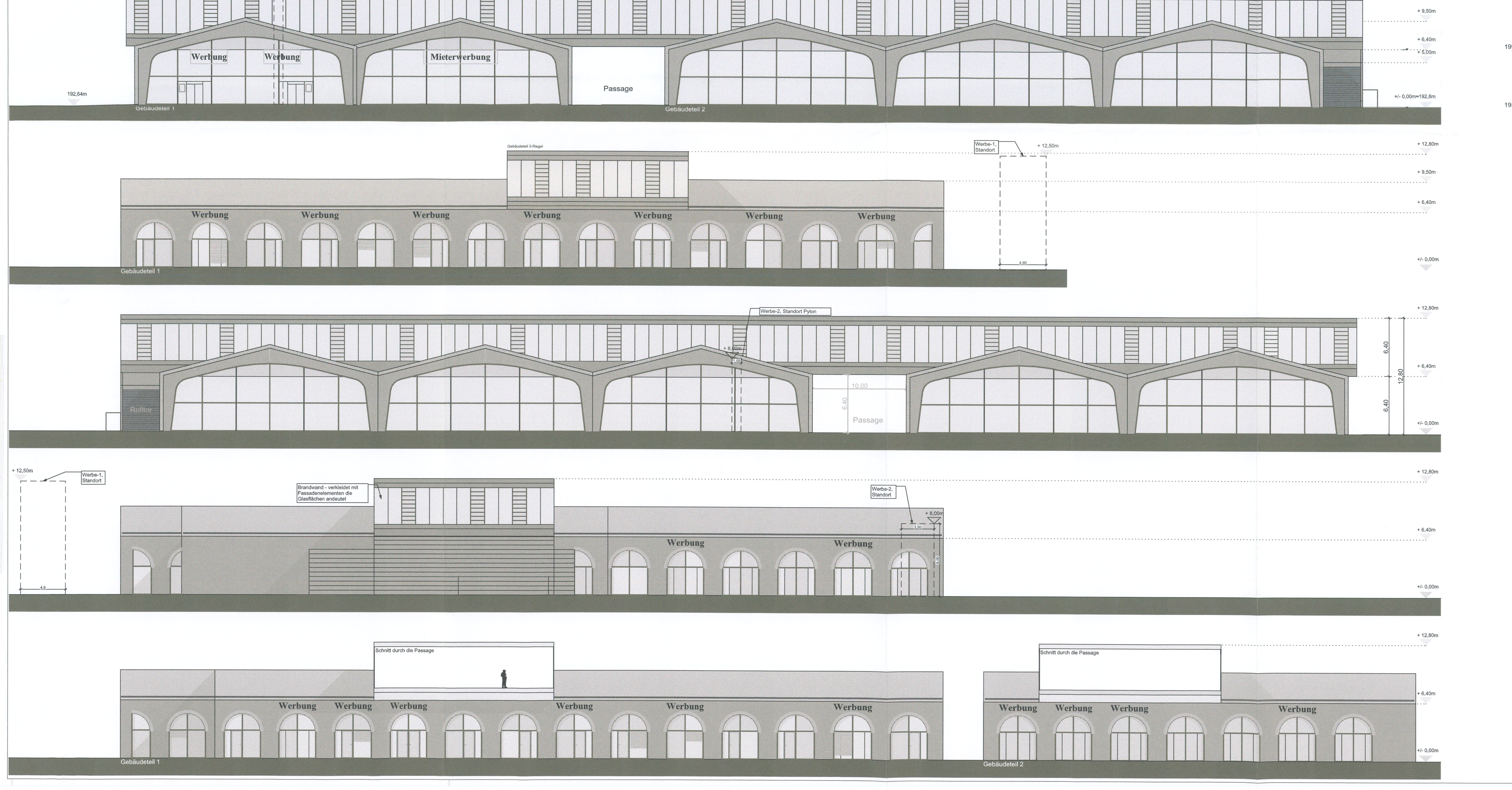
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 22 BauGB), Zweckbestimmung: Stellplatz
- STP – Zweckbestimmung: Stellplätze
- Müll – Zweckbestimmung: Abfallbehälter
- Trafo – Zweckbestimmung: Trafo
- Werbe-1 / Werbe-2 – Zweckbestimmung: Aufstellerkonstruktion / Werbepylon
- G / G + R – Mit Geh-, Fahr- u. Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs.1 Nr. 21 BauGB)
  - mit einem Gehrecht / Geh- und Fahrrecht für Fahrräder zu Gunsten der Landeshauptstadt Erfurt zur Nutzung durch die Allgemeinheit
  - L – mit einem Leitungsrecht für eine Heißdampfleitung zu Gunsten des Leitungsträgers
- Durchgang
- LPB VI / LPB V – Lärmpegelbereiche nach DIN 4109
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Vorhaben- und Erschließungsplans
- z.B. 2,00 – Maßlinie, Maßzahl in Meter
- + 6,40m – Höhenangabe der geplanten Gebäude in Meter als absolute Höhe bezogen auf jeweils 0,00 (=192,80 NHN) in den Ansichten im Teil A2

2. Zeichnerische Hinweise und Planzeichen ohne Festsetzungscharakter

- Erfurt Mitte – Flurgrenzen und Gemarkung, Flurnummer
- 22/3 – Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer
- Bestandsgebäude
- Abbruch Bestandsgebäude
- Masten der Oberleitung der Stadtbahn (Bestand)
- Baum außerhalb Geltungsbereich Bestand / Anpflanzung
- z.B. 192,49 – Höhenlage des vorhandenen Geländes als Höhenpunkte in Meter ü. NHN
- 192,64 – Höhenbezugspunkt in Meter ü. NHN

Teil A2: Zeichnerische Festsetzungen nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 97 Abs.1 Nr. 1 ThürBO

Ansichten, M 1:250



Teil B: Textliche Festsetzungen

Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 bis 3 BauGB

Nr.	Festsetzung	Ermächtigung
1	**Art der baulichen Nutzung**	**§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB**
1.1	Im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans wird ein Sonstiges Sondergebiet EVZ mit der Zweckbestimmung "Einkaufs- und Versorgungszentrum" festgesetzt. Zulässig sind: a) ein Einkaufs- und Versorgungszentrum mit einer Verkaufsfläche (VKF) von maximal 5.500 m² und dem nachfolgend genannten Warensortiment: • nahversorgungsrelevante Sortimente mit einer Verkaufsfläche von insgesamt maximal 4.070 m²: - Nahrungs- und Genussmittel, Getränke max. 2.990 m² VKF - Drogeriewaren max. 740 m² VKF - Apothekenwaren max. 210 m² VKF - Schnittblumen max. 90 m² VKF - Zeitungen / Zeitschriften max. 40 m² VKF • zentrenrelevante Sortimente mit einer Verkaufsfläche von insgesamt maximal 1.790 m²: - Bekleidung max. 590 m² VKF - Schuhe, Lederwaren max. 530 m² VKF - Haushaltwaren, Glas /Porzellan /Keramik max. 400 m² VKF - Papier, Büroartikel, Schreibwaren max. 80 m² VKF - Spielwaren max. 70 m² VKF - Heimtextilien, Dekostoffe, Haus- und Tischwäsche max. 60 m² VKF - Bücher max. 20 m² VKF - Sportbekleidung max. 20 m² VKF - Elektrokleingeräte max. 10 m² VKF - Elektronik und Multimedia max. 10 m² VKF Für jeden Einzelbetrieb mit zentrenrelevanten Sortimenten (Ausnahme: nahversorgungsrelevante Sortimente) ist eine Verkaufsfläche von maximal 800 m² zulässig. • nicht-zentrenrelevante Sortimente: Eine Überschreitung der VKF von 800 m² je Sortiment ist nicht zulässig. Die Zuordnung der nicht-zentrenrelevanten Sortimente erfolgt gemäß Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Landeshauptstadt Erfurt, Fortschreibung mit Fassung 2017, beschlossen am 11.04.2019 (Drucksache Nr. 1772/17). b) Dienstleistungseinrichtungen, Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. c) Räume für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger u. solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben d) Büros, Aufenthalts-, Technik- und Lagerräume für den durch die Nutzung verursachten Bedarf. Fremdwerbung als eine bestimmte Art der zulässigen sonstigen Gewerbebetriebe ist unzulässig.	§ 11 Abs. 2 BauNVO
1.2	Im Sonstigen Sondergebiet SO D mit der Zweckbestimmung „Dienstleistung" sind folgende Nutzungen zulässig: - Dienstleistungseinrichtungen - Schank- und Speisewirtschaften - Betriebe des Beherbergungsgewerbes - sonstige Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören - Räume für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben - Wohnungen für Betriebsinhaber und Betriebsleiter. Fremdwerbung als eine bestimmte Art der zulässigen sonstigen Gewerbebetriebe ist unzulässig.	§ 1 Abs. 7 Nr. 1 BauNVO § 1 Abs. 8 BauNVO § 1 Abs. 9 BauNVO
2	**Maß der baulichen Nutzung**	**§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**
2.1	Die für das Sonstige Sondergebiet EVZ festgesetzte Grundflächenzahl von 0,6 darf durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von maximal 0,96 überschritten werden.	§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO
2.2	Die Bezugshöhe für die festgesetzte maximale Höhe baulicher Anlagen ist der in der Planzeichnung definierte Höhenbezugspunkt von 192,64 m ü. NHN innerhalb der Straßenverkehrsfläche Leipziger Straße / Greifswalder Straße (Kreuzungsbereich). Die Oberkante Gebäude (OK) wird festgelegt als der höchste Punkt des Gebäudes / Gebäudeteils, bei Gebäuden mit Flachdach gilt als OK die Oberkante der Attika / Brüstung. Die Traufhöhe ist die Höhenlage der Schnittkante der Außenwand mit der Dachhaut. Die Firsthöhe ist die Höhenlage der oberen Dachbegrenzungskante.	§ 16 Abs. 3 BauNVO § 18 Abs. 1 BauNVO
2.3	Die in den Ansichten (Teil A2) festgesetzten Gebäudehöhen dürfen bis zu den in der Planzeichnung (Teil A1) festgesetzten maximalen Oberkanten der Gebäude abweichen.	§ 16 Abs. 6 BauNVO
2.4	Die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen darf ausnahmsweise durch untergeordnete Bauteile der technischen Gebäudeausrüstung und Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie auf einer Grundfläche von maximal 60% je Baufeld überschritten werden. Die Bauteile der technischen Gebäudeausrüstung und Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie müssen mind. 1,50 m von den Gebäudekanten zurückgesetzt angeordnet werden und dürfen eine Höhe von max. 1,50 m nicht überschreiten.	§ 16 Abs. 6 BauNVO
3	**Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze**	**§ 9 Abs.1 Nr. 4 BauGB**
3.1	Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO sowie oberirdische offene Stellplätze sind im Sonstigen Sondergebiet EVZ außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nur innerhalb der für die jeweilige Zweckbestimmung festgesetzten Flächen zulässig. Ausgenommen davon sind Stellplätze für Fahrräder. Diese sind auch innerhalb der nichtüberbaubaren Grundstücksfläche zulässig.	§ 12 Abs.6 BauNVO § 14 Abs.1 BauNVO § 23 Abs.5 BauNVO
3.2	Oberirdische Garagen und Carports sind im Sonstigen Sondergebiet EVZ unzulässig.	§ 12 Abs. 6 BauNVO
4	**Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft**	**§ 9 Abs.1 Nr.20 BauGB**
4.1	Für alle zu pflanzenden Bäume ist dauerhaft ein durchwurzelbarer Raum von mindestens 18 m³ bei einer Breite von mindestens 2,00 m zu gewährleisten. Die Wurzelbereiche sind durch geeignete Maßnahmen dauerhaft luft- und wasserdurchlässig zu erhalten.	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
4.2	Das anfallende Niederschlagswasser ist innerhalb des Plangebiets über dezentrale Versickerungsanlagen zu versickern und / oder zu bewirtschaften.	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
4.3	PKW-Stellplätze sind mit einem versickerungsfähigen Belag wie Rasenfugenpflaster oder Rasengittersteinen herzustellen.	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
4.4	Innerhalb der für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzten Fläche M1 sind versiegelte Flächen zu entsiegeln und mit Oberboden abzudecken. Mindestens 30% der Fläche M1 sind als blütenreiche Staudenflur anzulegen, auf 40% der Fläche M1 sind standortgerechte Sträucher entsprechend Pflanzenliste aus Festsetzung 8.1 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Auf den übrigen 30 % der Fläche M1 sind mind. zwei Reptilienhabitate mit je einem Steinhaufen (min. B x L x H = 2,0 x 5,0 x 1,0 m) sowie je einem Sandhaufen von 5 m³ anzulegen. Die vorhandene Heißdampfleitung ist innerhalb der Maßnahmenfläche zulässig.	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
5	**Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen**	**§ 9 Abs.1 Nr.21 BauGB**
5.1	Innerhalb der mit einem Gehrecht (G) sowie einem Geh- und Fahrrecht für Fahrräder (G+R) zu Gunsten der Landeshauptstadt Erfurt zur Nutzung durch die Allgemeinheit belasteten Flächen sind Nebenanlagen, insbesondere Abstellflächen für Einkaufswagen sowie Werbeaufsteller, unzulässig.	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
5.2	Die mit einem Gehrecht zu Gunsten der Landeshauptstadt Erfurt zur Nutzung durch die Allgemeinheit belastete Fläche (G) darf im Bereich der Gebäudepassage eine Mindestbreite von 10,0 m nicht unterschreiten.	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
6	**Verwendungsverbot bestimmter luftverunreinigender Stoffe**	**§ 9 Abs.1 Nr.23a BauGB**
6.1	In Feuerungsanlagen, die nach Inkraftsetzung des Bebauungsplanes neu errichtet oder verändert werden, dürfen keine flüssigen und festen Brennstoffe verbrannt werden. Das Verwendungsverbot schließt explizit den Betrieb offener Kamine gem. § 2 Nr. 12 der 1. BImSchV ein.	§ 9 Abs. 1 Nr. 23a BauGB
7	**Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**	**§ 9 Abs.1 Nr. 24 BauGB**
7.1	Im Sonstigen Sondergebiet EVZ sind insgesamt maximal 120 Stellplätze zulässig. Der Nutzerkreis dieser Stellplätze ist auf Kunden und Mitarbeiter des Gesamtbauvorhabens beschränkt. Eine öffentliche Nutzung ist nicht zulässig.	§ 9 Abs.1 Nr.24 BauGB i.V.m § 52 Abs.2 Nr.1 ThürBO
7.2	Die Fahrbahndecken der Fahrgassen zu den PKW-Stellplätzen sind mit einer Asphaltdecke oder mindestens gleichwertigem lärmarmen Oberflächenbelag (z.B. Betonsteinpflaster ohne Fase) auszuführen. Im Fahrbereich angeordnete überfahrbare Rinnen sind nach dem Stand der Lärmminderungstechnik lärmarm auszubilden.	§ 9 Abs.1 Nr.24 BauGB
7.3	Die Öffnungszeiten von Einzelhandelsbetrieben sind auf die Zeit von 7.00 - 22.00 Uhr zu beschränken.	§ 9 Abs.1 Nr.24 BauGB
7.4	Die Belieferung der Gewerbeeinheiten darf nur werktags in der Zeit von 6:00 Uhr bis 22:00 Uhr stattfinden.	§ 9 Abs.1 Nr.24 BauGB
7.5	Die Lkw-Ladezone im östlichen Anlagenbereich des Vollsortimenters ist vollständig einzuhausen. Die Zu- und Ausfahrt der Lkw-Ladezone ist jeweils mit einem Rolltor mit einem Schalldämm-Maß von R'w ≥ 20 dB auszustatten. Bei den Entladungen sind diese Rolltore geschlossen zu halten.	§ 9 Abs.1 Nr.24 BauGB
7.6	Die haustechnischen Anlagen (z. B. Lüftungsanlagen, Luftwärmepumpen, Klimageräte etc.) im Freibereich dürfen einen Schallleistungspegel LWA = 85 dB(A) in Summe nicht überschreiten.	§ 9 Abs.1 Nr.24 BauGB
7.7	Die Fenster schutzbedürftiger Aufenthaltsräume entsprechend DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau" (2018) sind an der zur maßgeblichen Verkehrsgeräuschquelle abgewandten Fassadenseite der geplanten Bebauung anzuordnen. Von der maßgeblichen Verkehrsgeräuschquelle abgewandt sind solche Außenwände, bei denen der Winkel zwischen Straßenachse und Außenwand mehr als 100 Grad beträgt. Ist eine solche Grundrissorientierung nicht möglich, sind für die schutzbedürftigen Räume, an deren Fenstern die schalltechnischen Orientierungswerte überschritten werden, besondere Fensterkonstruktionen unter Wahrung einer ausreichenden Belüftung oder andere bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung umzusetzen (z.B.: schallgedämmte Lüftungseinrichtungen, Prallscheiben, Vorhangfassaden, vorgesetzte Fensterläden). Mit den genannten baulichen Maßnahmen muss eine Schallpegeldifferenz erreicht werden, die sicherstellt, dass ein Innenraumpegel tags von 40 dB(A) und nachts von 30 dB(A) nicht überschritten wird.	§ 9 Abs.1 Nr.24 BauGB
7.8	Für die zur Tages- bzw. zur Nachtzeit schutzbedürftigen Räume aller Gebäude im Plangebiet ist die Einhaltung der erforderlichen Luftschalldämmung der Außenbauteile (Wand, Fenster, Dach) nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau" im jeweils erforderlichen landesbaurechtlichen Genehmigungs- oder Anzeigeverfahren nachzuweisen. Die erforderliche Luftschalldämmung der Außenbauteile ergibt sich aus den im Teil A – Planzeichnung zeichnerisch ausgewiesenen Lärmpegelbereichen.	§ 9 Abs.1 Nr.24 BauGB
8	**Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**	**§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB**
8.1	Im Plangebiet sind für die Pflanzung von Bäumen ausschließlich die folgenden Laubbaumarten zu verwenden: Bäume I. und II. Ordnung: - Feld-Ahorn (Acer campestre) - Schmalkroniger Rot-Ahorn (Acer x freemani) - Baum-Hasel (Corylus colurna) - Schmalblättrige Esche (Fraxinus angustifolia) - Ginkgo (Gingko bilboa) - Amerikanische Gleditschie (Gleditsia triacanthos) - Gemeine Hopfenbuche (Ostrya carpinifolia) - Gemeine Robinie (Robinia pseudoacacia) Mindestqualität: Hochstamm, 3xv, Stammumfang 18 – 20 cm Im Plangebiet sind für die Pflanzung von Sträuchern folgende Arten und Sorten zu verwenden: Sträucher IV. Ordnung: - Rosen (Rosa spec.) - Schneeball (Viburnum opulus) - Liguster (Ligustrum vulgare) - Berberitze (Berberis vulgaris) - Kornelkirsche (Cornus mas) Mindestqualität: 2xv, Höhe 0,6 – 1,0 m	
8.2	Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes EVZ sind mindestens 17 standortgerechte Laubbäume 1. Ordnung und 3 standortgerechte Bäume 2. Ordnung (im Kreuzungsbereich Leipziger Straße / Greifswalder Straße) der Pflanzliste und -qualität aus Festsetzung 8.1 entsprechend Planzeichnung zu pflanzen und dauerhaft fachgerecht zu pflegen. Die zeichnerisch festgesetzten Standorte der Bäume können bis zu 3,00 m vom festgesetzten Standort abweichen.	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
8.3	Mindestens 65% der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen A-1 sowie 100% von A-2 im Sonstigen Sondergebiet EVZ sind gärtnerisch mit Bäumen, Stauden, Gräsern, Frühjahrsblühern und Rasenflächen zu begrünen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Auf mindestens 50% der gärtnerisch anzulegenden Flächen sind standortgerechte Sträucher entsprechend Pflanzenliste und -qualität aus Festsetzung 8.1 zu pflanzen. Die Anordnung eines eingehausten Müllstandortes, eines Trafos sowie einer Lärmschutzwand innerhalb der Fläche A-1 ist entsprechend der zeichnerischen Festsetzung zulässig.	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
8.4	Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen im SO D sind gärtnerisch mit Landschaftsrasen oder Stauden, Gräsern und Frühjahrsblühern anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Vorhandener Baumbestand ist zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB
8.5	Die zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzten Flächen entlang der Greifswalder Straße A-4 sind als Grünflächen mit Ansaaten und/oder Stauden und Gräsern anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Innerhalb der Flächen A-4 sind mindestens 8 Laubbäume 1. Ordnung mit einer Mindestqualität von Hochstamm, 3xv, Stammumfang 18-20 cm zu pflanzen und dauerhaft fachgerecht zu pflegen. Die Artenauswahl erfolgt nach SIkEF. Die zeichnerisch festgesetzten Standorte der Bäume können bis max. 1,50 m vom festgesetzten Standort abweichen. Die oberirdischen sowie unterirdischen Bereiche der Grünflächen sind leitungsfrei zu halten und Leitungsquerungen sind auszuschließen.	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
8.6	Die Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen A-3 (Dachfläche) im Sonstigen Sondergebiet EVZ sowie alle geplanten Dachflächen im SO D mit einer Dachneigung von < 15° sind mit einer Substratdicke von mindestens 8 cm extensiv zu begrünen. Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien sind auf den o.g. Dachflächen nur als aufgeständerte Konstruktionen in einer technischen Ausführung zulässig, die die Ausbildung eines extensiven Gründachs zulässt. Die Dachbegrünung ist dauerhaft zu erhalten.	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
8.7	In den mit Bindung für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzten Flächen entlang der Greifswalder Straße sind die vorhandenen Grünflächen und Laubbäume zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Bei Abgang der Bäume sind diese durch standortgerechte Laubbäume lt. Pflanzliste aus Festsetzung 8.1 zu ersetzen. Notwendige Grundstückserschließungen sind zulässig.	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

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

Nr.	Festsetzung	Ermächtigung
9	**Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen**	**§ 97 Abs. 1 Nr.1 ThürBO i.V.m. § 12 Abs.3 BauGB** § 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB
9.1	Die baulichen Anlagen im Sonstigen Sondergebiet EVZ sind nach den zeichnerischen Festsetzungen Teil A.2 auszuführen. Abweichungen sind im Rahmen der sonstigen Festsetzungen ausnahmsweise zulässig, soweit die gestalterischen Grundzüge der Planung nicht verletzt werden.	
9.2	Die Fassaden und Dachflächen der eingeschossigen Markthallen sind klinkersichtig in einem hellen, sandfarbenen oder gelbbräunlichen Farbton auszuführen. Als Referenz für Farbigkeit und Format ist hierbei der Klinker „D70" des Herstellers „PetersenTegl" heranzuziehen. An den Giebelseiten (Nord und Süd) ist die innere Rahmen-Tragstruktur in hellem Sichtbeton, alternativ mit hell-lasiertem Beton abzubilden. Die Giebelseiten sind großflächig zu verglasen. Die Fassaden des Riegels im 1. Obergeschoss sind als Vorhangfassade aus großflächigen Glaselementen sowie Metall- oder Faserzementplatten in einem warmen dunklen Anthrazitton (RAL 7016 oder RAL 8091) auszuführen. Alle Verglasungen sind mit einem Rahmen in einem warmen dunklen Anthrazitton (RAL 7016 oder RAL 8091) auszuführen.	§ 97 Abs. 1 Nr. 1 ThürBO
9.3	Verschattungselemente sind im selben Farbton der Fensterrahmen als außenliegende Jalousie auszuführen.	§ 97 Abs. 1 Nr. 1 ThürBO
9.4	Für die eingeschossigen Gebäude im SO EVZ sind als Dachform ausschließlich flachgeneigte Satteldächer mit einer Neigung zwischen 15° und 25° zulässig. Für den Riegel im 1. Obergeschoss des Gebäudes im SO EVZ ist als Dachform nur die Ausführung mit Flachdach zulässig. Für neue Gebäude im SO D sind ausschließlich Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einer Neigung von max. 14° zulässig. Technisch bedingte Aufbauten und aufgeständerte Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie sind so anzuordnen, dass sie vom Straßenraum der angrenzenden Straßen nicht einsehbar sind.	§ 97 Abs. 1 Nr. 1 ThürBO
10	**Anordnung und Gestaltung von Werbeanlagen**	**§ 97 Abs.1 Nr.1 ThürBO**
10.1	In dem in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereich Werbe-1 ist eine Aufstellerkonstruktion / Werbepylon bis maximal 12,5 m Höhe, im Bereich Werbe-2 bis maximal 8,0 m Höhe zulässig.	§ 97 Abs.1 Nr.1 ThürBO
10.2	Innerhalb der Fläche für Stellplätze nördlich von Gebäudeteil 2 sind maximal 4 Plakatwände mit einer max. Höhe von 2,70 m und einer max. Breite von 3,70 m zulässig.	
10.3	Sonstige Werbeanlagen innerhalb der Sondergebiete SO EVZ und SO D sind nur an Gebäuden zulässig. Die Werbeanlagen sind in ihrer Konstruktion, Höhenlage und Höhe an der jeweiligen Fassadenseite einheitlich und als Einzelbuchstaben auszubilden und dürfen die Oberkante der Gebäude nicht überschreiten. Im SO D ist je Fassadenabschnitt max. 1 Werbeanlage in der Breite von max. 4,0 m und einer Höhe von max. 1,50 m zulässig. Im SO EVZ sind die Werbeanlagen über den bogenförmigen Öffnungen entlang der Traufseiten der Fassaden auf die Bogenmittelachse zentriert anzuordnen. Der Abstand der Werbeanlage zur Bogenunterkante am Hochpunkt (Scheitel) beträgt mind. 0,25 m, der Abstand der oberen Begrenzung der Werbeanlage bis zur Bogenunterkante am Hochpunkt beträgt max. 1,15 m. Im SO EVZ sind in den Bögen der giebelständigen Fassaden Nord (Planstraße) und Süd (Leipziger Straße) im Gebäudeteil 1 sowie im Gebäudeteil 2 auf der Innenseite der Verglasung je Bogen max. 1 Werbeanlage in einer max. Gesamtbreite von 10,0 m und einer max. Höhe von 1,50 m bzw. max. 2 Werbeanlagen in einer max. Gesamtbreite von 4,0 m und einer max. Höhe von 1,50 m zulässig. Die Werbeanlagen sind auf die Bogenmittelachse zentriert anzuordnen. Sofern 2 Werbeanlagen je Bogen eingeordnet werden, müssen diese untereinander einen Abstand von mind. 4,0 m aufweisen.	§ 97 Abs.1 Nr.1 ThürBO
10.4	Darüber hinausgehende untergeordnete Hinweisschilder sind im Bereich der Fassadenöffnungen auf einer Trägerplatte aus Edelstahl bis max. 1,5 m² Größe zulässig.	
10.5	Werbeanlagen mit beweglichen Teilen sowie wechselndem oder laufendem Licht sind unzulässig.	§ 97 Abs.1 Nr.1 ThürBO
11	**Gestaltung der Außenanlagen und Einfriedungen**	**§ 97 Abs.1 Nr.4 ThürBO**
11.1	Die Farbigkeit der befestigten Flächen innerhalb des SO EVZ ist auf die Farbgebung der Klinkersichtigkeit der Gebäude abzustimmen.	§ 97 Abs.1 Nr.4 ThürBO
11.2	Innerhalb des SO EVZ sind Einfriedungen unzulässig. Innerhalb des SO D sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von max. 2,0 m zulässig.	§ 97 Abs.1 Nr.4 ThürBO
12	**Standplätze für bewegliche Abfallbehälter**	**§ 97 Abs.1 Nr.4 ThürBO**
12.1	Die Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter sind innerhalb des Sonstigen Sondergebietes EVZ in die Gebäude zu integrieren oder im Bereich der Anlieferung des Vollversorgers einzuhausen.	§ 88 Abs.1 Nr.4 ThürBO
12.2	Im Sonstigen Sondergebiet SO D sind die Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter vollständig einzuhausen oder mit geeigneten hochwachsenden Gehölzen abzuschirmen oder in bauliche Anlagen zu integrieren.	
13	**Stellplätze und Garagen**	**§ 52 ThürBO**
13.1	Im Geltungsbereich sind innerhalb des Sonstigen Sondergebietes EVZ mindestens 111 PKW-Stellplätze u. 120 Stellplätze für Fahrräder sowie mindestens 9 Stellplätze für Lastenfahrräder herzustellen.	§ 97 Abs.1 Nr.7 ThürBO i.V.m. § 52 Abs.1 bis 3 ThürBO und § 12 Abs. 3 BauGB

Teil C: Hinweise (ohne Festsetzungscharakter)

1 Archäologische Bodenfunde

In unmittelbarer räumlicher Nähe des Planungsgebietes befinden sich Grundstücksflächen, auf denen bereits Bodenfunde verifiziert wurden. Es ist daher davon auszugehen, dass im Planungsgebiet weitere Bodendenkmale vorhanden sind. Deshalb müssen Eingriffe in den unterirdischen Bauraum denkmalrechtlich erlaubt werden. Die Anzeige- und sonstigen Verhaltenspflichten nach § 16 Thüringer Denkmalschutzgesetz gelten ergänzend. Auf das Schatzregal des Freistaates Thüringen im Anwendungsbereich des § 17 Thüringer Denkmalschutzgesetz wird ergänzend hingewiesen.

Rechtsgrundlage: Thüringer Gesetz zur Pflege und zum Schutz der Kulturdenkmale (Thüringer Denkmalschutzgesetz – ThürDSchG) in der Fassung vom 14.April 2004 (GVBl. S. 465, 562), zuletzt geändert durch Artikel 1 und 2 des Thüringer Verwaltungsreformgesetzes 2018 (ThürVwRG 2018) vom 18.12.2018 (GVBl. S. 731).

2 Altlasten

Sollten sich bei der Vorhabensrealisierung Verdachtsmomente für das Vorliegen bisher nicht konkret bekannter schädlicher Bodenveränderungen / Altlasten ergeben, so sind diese gemäß Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) im Rahmen der Mitwirkungspflicht sofort der Unteren Bodenschutzbehörde anzuzeigen und die notwendigen Maßnahmen abzustimmen.

3 Bodenaufschlüsse

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

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

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

4 Schallschutz

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

5 Kampfmittelgefährdung

Der Geltungsbereich war Bombenabwurfgebiet und ist kampfmittelgefährdet.

6 Fernwärme

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

7 Artenschutz

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

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

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

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

Vermeidungsmaßnahme 4 - Zauneidechsenumsiedlung: Es werden im räumlich-funktionalen Zusammenhang zum Plangebiet Zusatzstrukturen in der Maßnahmenfläche M2 angelegt (Reptilienhabitate aus Steinen verschiedener Korngrößen auf einem Beet aus grabbarem Sand oder feinen Kies). Vor dem Zeitraum der Bauphase (Beräumung zur Vorbereitung der Baumpflanzungen) sind Zauneidechsen aus der Fläche in neu angelegte Reptilienhabitate umzusiedeln. In der aktiven Phase der Zauneidechsen ab März /April, vor Beginn der Eiablage, ist die Sondergebietsfläche durch fachkundige Personen systematisch abzusuchen. Im August / September, nach Schlupf der Jungtiere vor Aufsuchen der Winterquartiere, erfolgt eine Wiederholung durch systematisches Absuchen der Fläche. Aufgefundene Zauneidechsen sind in den Reptilienhabitaten der Maßnahmenfläche M2 ($A_{CEF}2$) freizulassen. Die Fläche ist während der Umsiedlung und Beräumung mit einem Reptilienzaun zu versehen.

Ausgleichsmaßnahme $A_{CEF}1$ Ersatzquartiere Vögel: Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes EVZ sind an geeigneten Anbringungsorten an den Gebäuden zum Ausgleich des Quartierverlustes von Gebäudebrütern 5 Mauerseglernistkästen (Mindesthöhe unter Einflug 6 – 7 m) sowie 10 Nist- und Einbausteine vorzusehen. Die Anbringungstypen und –orte bedürfen einer Abstimmung und Genehmigung durch das Umwelt- und Naturschutzamt.

Ausgleichsmaßnahme $A_{CEF}2$ – Ersatzquartiere Fledermäuse: Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes EVZ mindestens 5 Fledermausflachkästen als Spaltenquartiere für Zwergfledermäuse in die zu errichtenden Gebäude zu integrieren. Die Anbringungstypen und –orte bedürfen einer Abstimmung und Genehmigung durch das Umwelt- und Naturschutzamt.

Ausgleichsmaßnahme $A_{CEF}3$ - Herstellung von Reptilienhabitaten in Maßnahmenfläche M2: Am östlichen Rand der Maßnahmenfläche sind mind. drei Reptilienhabitate mit je einem Steinhaufen (min. B x L x H = 2 m x 5 m x 1,0 m) sowie je einem Sandhaufen von 5 m³ anzuordnen.

8 Ausgleichsmaßnahmen außerhalb Geltungsbereich

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

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

Bei der Umsetzung der Maßnahme sind artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen zu berücksichtigen.

9 Regenwasserversickerung

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

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

10 Einsichtnahme von Vorschriften

Die den Festsetzungen zu Grunde liegenden Vorschriften (DIN-Normen etc.) können dort eingesehen werden, wo nach der Bekanntmachung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes und der Begründung erfolgt und gemäß § 10 Abs. 3 BauGB der Bebauungsplan mit der Begründung zu jedermanns Einsicht bereitgehalten wird.

Verfahrensvermerke zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan JOV752 "Einkaufs- und Versorgungszentrum Leipziger Straße"

Bebauungsplan JOV416 "Bereich östlich der Greifswalder Straße" rechtswirksam mit Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 3 am 08.02.2002.

Einleitung der 1. Änderung des Bebauungsplanes JOV416 "Bereich östlich der Greifswalder Straße" mit Beschluss Nr. 2430/18 vom 21.03.2019 bekannt gemacht im Amtsblatt Nr. 8 am 03.05.2019.

Billigung des Vorentwurfes und frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit mit Beschluss Nr. 2430/18 vom 21.03.2019 bekannt gemacht im Amtsblatt Nr. 8 am 03.05.2019. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit vom 13.05.2019 - 14.06.2019

1. Der Aufstellungsbeschluss sowie die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit fand auf der Grundlage der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes JOV416 "Bereich östlich der Greifswalder Straße" statt.
2. Der Stadtrat Erfurt hat am 26.01.2022 mit Beschluss Nr. 1199/21 den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Begründung gebilligt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
3. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung, sowie Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sind gem. § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB im Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt Nr. 3 vom 16.02.2022 ortsüblich bekannt gemacht worden.
4. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und dessen Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben gem. § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB in der Zeit vom 28.02.2022 bis zum 01.04.2022 öffentlich ausgelegen.
5. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 16.02.2022 zur Stellungnahme aufgefordert worden.
6. Der Stadtrat Erfurt hat am 14.08.24 mit Beschluss Nr. 0458/23 nach Prüfung der abgegebenen Stellungnahmen die Abwägung beschlossen und den vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 88 Abs. 2 ThürBO und §§ 19, 2 ThürKO als Satzung beschlossen.

Erfurt, den 27.8.24

Landeshauptstadt Thüringen Oberbürgermeister Erfurt

Oberbürgermeister

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan einschließlich der Textfestsetzung wurde gemäß § 21 Abs. 3 ThürKO der Rechtsaufsichtsbehörde mit Schreiben vom 27.08.24 vorgelegt. Die Satzung wurde nicht beanstandet.

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

Ausfertigung

Erfurt, den 14. Nov. 2024

Landeshauptstadt Erfurt
A. Horn
Oberbürgermeister

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB im Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt Nr. 22 vom 4.12.24 ortsüblich bekannt gemacht.
Mit dieser Bekanntmachung wurde der vorhabenbezogene Bebauungsplan

Rechtsverbindlich

Erfurt, den 16. DEZ. 2024

Oberbürgermeister

Rechtsgrundlagen

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

In der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses jeweils gültigen Fassung.

Kartengrundlage:
Amtlicher Lageplan Gemarkung Erfurt-Nord, Gemeinde Erfurt
Lagebezug: ETRS89 / UTM32, Höhenbezug: DHHN92, gemessen: 08/2019

Es wird bescheinigt, dass die Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen als Grundlage für die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung mit dem Liegenschaftskataster nach dem Stand vom 15.11.2022 übereinstimmen.

Arnstadt, den

Dipl.-Ing. R. Pense
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
Markt 11, 99310 Arnstadt

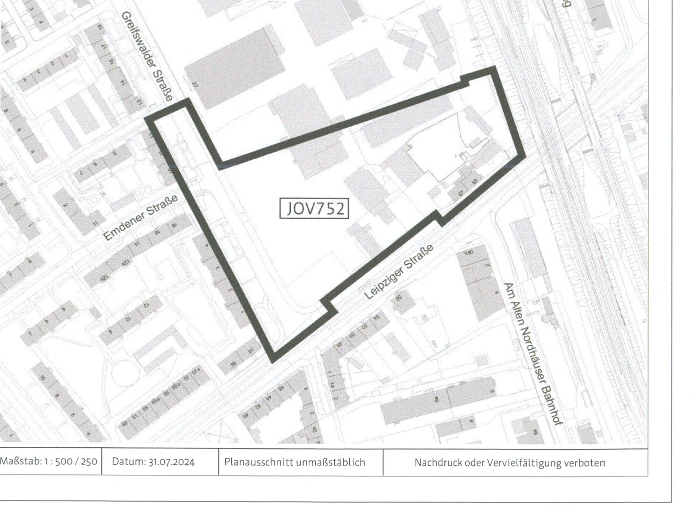
Planverfasser:

quaas-stadtplaner
Marktstraße 14 (Hof), 99423 Weimar

Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung
Warsbergstraße 3, 99092 Erfurt

Vorhabenbezogener Bebauungsplan JOV752
"Einkaufs- und Versorgungszentrum Leipziger Straße"

Erfurt
LANDESHAUPTSTADT
THÜRINGEN
Stadtverwaltung



Maßstab: 1:500 / 250	Datum: 31.07.2024	Planausschnitt unmaßstäblich	Nachdruck oder Vervielfältigung verboten