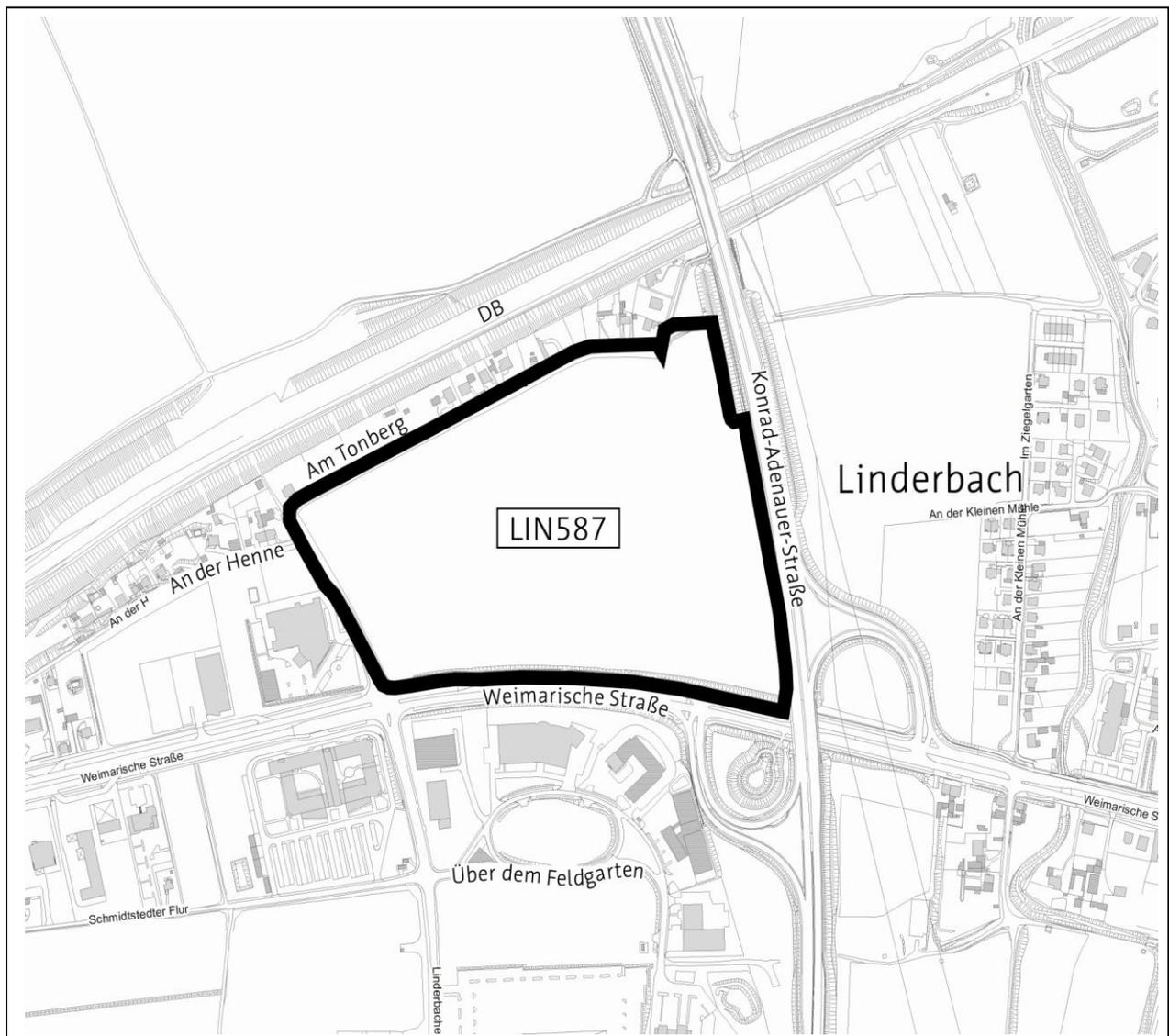


Bebauungsplan LIN578 "AmTonberg"

Entwurf

Begründung



Impressum



Amt für Stadtentwicklung
und Stadtplanung

Datum

05.03.2015

Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeine Begründung	4
1.1	Planerfordernis	4
1.2	Verfahrensablauf	4
1.3	Geltungsbereich	5
1.4	Übergeordnete Planungen	5
1.5	Allgemeine Planungsziele	7
1.6	Bestandsdarstellung	8
1.6.1	Lage des Geltungsbereichs	8
1.6.2	Eigentumsverhältnisse/ aktuelle Nutzung.....	8
1.6.3	Erschließung.....	8
1.6.4	Umweltsituation.....	9
2	Begründung der textlichen Festsetzungen - Teil B i. V. m. Teil A der Planzeichnung.....	10
2.1	Art der baulichen Nutzung	10
2.2	Maß der baulichen Nutzung	14
2.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	15
2.4	Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen	15
2.5	Ein- und Ausfahrten und der Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen	16
2.6	Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser	16
2.7	Ausgleich bzw. Ersatz für Eingriffe in Natur und	16
2.8	Verwendungsverbot bestimmter luftverunreinigender Stoffe	20
2.9	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	20
2.10	Flächen für Abgrabungen, Aufschüttungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind	21
2.11	Zuordnungsfestsetzung	21
2.12	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen/ Gestaltungsfestsetzungen	23
	Teil C: Hinweise (ohne Festsetzungscharakter)	24
3	Flächenbilanz	25
4	Erschließung	25
5	Folgekosten für die Gemeinde.....	26
6	Anlagen	27
6.1	Umweltbericht	27
6.2.	Grünordnungsplan	27
6.3	Sonstige Fachgutachten	27

1 Allgemeine Begründung

1.1 Planerfordernis

Das Plangebiet liegt im Osten der Stadt Erfurt an der B7, Weimarische Straße.

Es handelt sich im Wesentlichen um den Geltungsbereich des schwebend rechtsunwirksamen Vorhaben- und Erschließungsplan LIN 270, "Servicepark Linderbach", der nicht zur Rechtskraft aufgrund des fehlenden Erschließungsvertrages gelangte.

Der bisherige Vorhabenträger und Grundstückseigentümer sieht keine Möglichkeit der Umsetzung der Inhalte des Vorhaben- und Erschließungsplanes mehr, der mehrfach multifunktionale Gebäude festsetzte mit Hauptakzent Dienstleistungsgewerbe. Die Vermarktung der Flächen ist seit Entstehung des Planes 1994 mit dem bestehenden Konzept nicht gelungen.

Ausgehend von den Nutzungszielen des Flächennutzungsplanes, der beidseits der Weimari-schen Straße gewerbliche Bauflächen ausweist, ist nunmehr beabsichtigt, anstelle eines Vorhaben- und Erschließungsplanes für den Teilbereich nördlich der "Weimari-schen Straße"/ östlich der Straße "An der Henne" und südlich der Straße "Am Tonberg" verbindliches Planungsrecht für eine gewerbliche Nutzung für mittlere und kleinere Unternehmen in einer flexibleren Angebotsplanung herzustellen. Es sollen ca. 4,5 ha überbaubare Gewerbefläche entstehen.

Zur Umsetzung dieses Planungszieles ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes gem. § 2 Abs.1 BauGB notwendig.

Städtebaulich und nutzungsstrukturell passt ein weiteres Gewerbegebiet kleinerer und mittlerer Unternehmen in die Entwicklungsachse Ost - Weimari-sche Strasse (B7), die durch Kfz- und Baustoffgewerbe geprägt ist.

Die gewerbliche Weiterentwicklung von Flächen an der Weimari-sche Straße, einer städtischen Ausfallstraße und Entwicklungsachse der Stadt Erfurt, sowie die unmittelbare Anbin-dung an die Ostumfahrung (Konrad-Adenauer-Straße) entsprechen darüber hinaus den Ent-wicklungszielen der Stadtentwicklung.

Der Standort ist aufgrund seiner Größe von ca. 12 ha (Gesamtfläche Geltungsbereich) und sei-ner unmittelbaren Anbindung an das Straßennetz mit der Bundesstraße 7 und der Ostumfah-rung (Konrad-Adenauer-Straße) als Autozubringer sehr gut für Unternehmen geeignet.

1.2 Verfahrensablauf

Im Jahr 2008 trat der vormalige Vorhabenträger des Bebauungsplanes LIN270 und Eigentü-mer Flurstücke Gemarkung Linderbach, Flur 3, 399/1, 109/4, 111/5,112/2, 113/2, 115, 401/2 an die Stadt Erfurt heran mit dem Antrag auf Einleitung eines Bauleitplanverfahrens nach §12 BauGB (Vorhaben- und Erschließungsplan), den wegen fehlendem Durchführungsvertrag schwebend rechtsunwirksamen Vorhaben- und Erschließungsplan LIN 270 "Servicepark Lin-derbach" durch die Schaffung von Bauflächen zur Errichtung von ca. 4,5 ha überbaubarer Ge-werbefläche zu ersetzen.

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 erfolgte 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 01.05.12.2008 aus.

Nach langer Pause konkretisierten sich die Ansiedlungsvorstellungen des Grundstückseigentümers, so dass der Plan Ende 2013 konkretisiert werden konnte.

Für den Geltungsbereich wird gem. § 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB der Bebauungsplan im zweistufigen Normalverfahren weitergeführt.

1.3 Geltungsbereich

Das Gebiet des künftigen Bebauungsplanes LIN587 „Am Tonberg“ wird wie folgt begrenzt:

- im Norden: durch die südliche Straßenbegrenzungslinie der Erschließungsstraße "Am Tonberg"
- im Osten: durch die westliche Planfeststellungsgrenze der Ostumfahrung (Konrad-Adenauer Straße)
- im Süden: durch die Straßenbegrenzungslinie "Weimarische Straße" (B7)
- im Westen: durch die Erschließungsstraße "An der Henne"

1.4 Übergeordnete Planungen

1.4.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Das Planungsziel einer Siedlungsflächenentwicklung für gewerbliche Nutzungen am Standort LIN 587 „Am Tonberg“ steht im Einklang mit folgenden 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".

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

Mit den genannten Erfordernissen der Raumordnung stehen verschiedene weitere Grundsätze der Raumordnung in Zusammenhang, die im Hinblick auf die am Standort geplante Flächennutzung zu berücksichtigen sind:

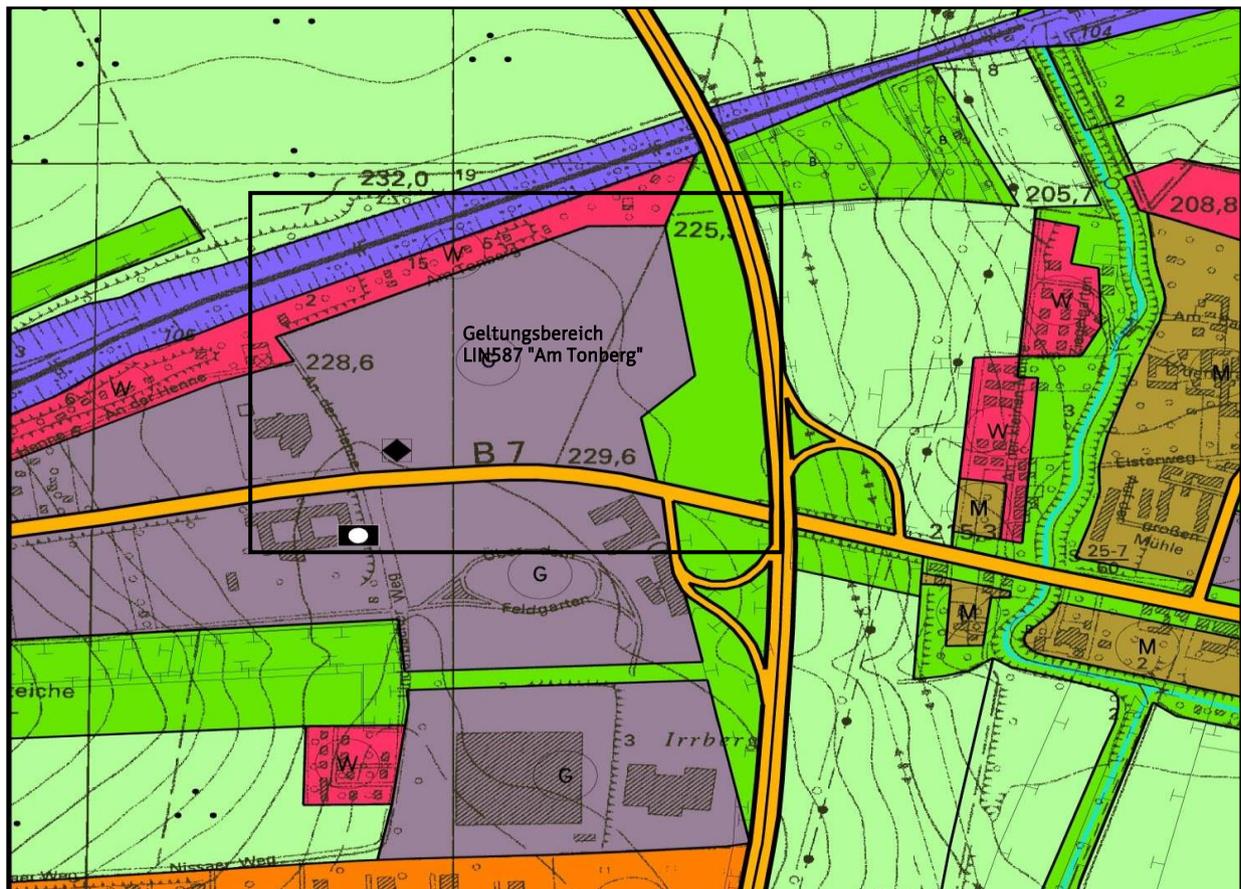
In der Stadt Erfurt soll im Rahmen der oberzentralen Funktion neben der Eigenentwicklung eine bauliche Entwicklung über den eigenen Bedarf hinaus erfolgen. Erfurt soll Wachstumsmotor und Impulsgeber für die Entwicklung Thüringens sein. Angestrebt wird die Stärkung Thüringens, insbesondere der Zentralen Orte, im Hinblick auf Infrastrukturausbau und Siedlungsentwicklung. Mit dieser Entwicklungsfunktion steht aber auch ein besonderer Ordnungsbedarf hinsichtlich der Siedlungsentwicklung in Beziehung: So ist die Siedlungserneuerung im Bestand durchzuführen, bevor Freiflächen in Anspruch genommen werden; für Baumaßnahmen sollen vordringlich Brach- und Konversionsflächen genutzt werden; es sind verkehrsminimierende Siedlungsstrukturen anzustreben; Planungen sollen auf Verkehrsvermeidung, Verkehrsminimierung sowie Verkehrsverlagerung auf umweltverträgliche Verkehrsträger ausgerichtet sein; für die Landwirtschaft besonders geeignete Böden sollen als Produktionsgrundlage bewahrt werden.

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

1.4.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Erfurt ist wirksam mit Veröffentlichung vom 27.05.2006 im Amtsblatt Nr. 11, zuletzt geändert durch Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 10, Genehmigung vom 28.09.12, wirksam mit Veröffentlichung im Amtsblatt Nr. 21/2012 vom 23.11.2012.

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



Auszug aus dem Flächennutzungsplan

Die Darstellung basiert auf den gewerblichen Entwicklungszielen der Stadt Erfurt sowie dem Landschaftsplan der Stadt Erfurt von 1997, welcher in die Darstellungen des FNP eingeflossen ist.

Die beabsichtigte Entwicklung entspricht dem Grundkonzept des FNP, dementsprechend kann der Bebauungsplan als aus dem Flächennutzungsplan gem. § 8 Abs. 2 BauGB entwickelt gelten.

1.4.3 Bodenordnung

Im Bereich des Geltungsbereichs wird das Flurbereinigungsverfahren "Urbich" durchgeführt, welches aufgrund der Ostumfahrung (Konrad-Adenauer Straße) notwendig wurde. Da für den Bereich des Plangebietes Alt wie Neu zugeteilt wird, entstehen durch das Bebauungsplanverfahren keine Nachteile für die dort betroffenen Grundstückseigentümer. Die Bauleitplanung kann lt. Aussagen des Amtes für Landentwicklung und Flurneuordnung Gotha vom 08.10.2012 unabhängig vom Flurbereinigungsverfahren weiter betrieben werden.

Eine weitere Bodenordnung kann gem. Amt für Bodenordnung und Geoinformation der Stadt Erfurt wegen des bereits bestehenden Flurbereinigungsverfahrens nicht angeordnet werden. Sie soll jedoch zu Flächen in den Randbereichen des Bebauungsplanes privat-rechtlich vorgenommen werden.

Für Flächen die im Bereich des Flurbereinigungsverfahrens "Urbich" liegen kann bis zum Abschluss des Flurbereinigungsverfahrens seitens der öffentlichen Hand kein Grundstücksverkehr vorgenommen werden. Der Abschluss privatrechtlicher Verträge ist jedoch unbenommen.

1.5 Allgemeine Planungsziele

Mit der Entwicklung dieses Gewerbestandortes werden folgende Planungsziele angestrebt:

- geordnete städtebauliche Entwicklung des Gebietes als gewerblicher Standort
- Entwicklung von Gewerbeflächen für gering emittierendes Gewerbe
- Ausschluss von Einzelhandel, Gastronomie, Bordellen, Vergnügungsstätten sowie Betrieben des Beherbergungsgewerbes zur Sicherung eines Flächenpotentials für sonstige Gewerbenutzungen
- Ergänzung und Arrondierung des gewerblich geprägten Siedlungsbereiches bis an die Ostumfahrung "Konrad-Adenauer-Straße"
- Stärkung der Wettbewerbsfähigkeit und oberzentralen Funktion Erfurts
- Schaffung neuer Arbeitsplätze
- immissionsbeschränkende Festsetzungen im Hinblick auf die vorhandene Wohnbebauung "Am Tonberg"
- Schaffung von Grünzäsuren zur visuellen Abschirmung nach Norden zur Wohnbebauung "Am Tonberg" und in Richtung Osten zur Ostumfahrung "Konrad-Adenauer-Straße"
- Schutz der Frischluftzufuhr für die Kernstadt Erfurt
- Regelung des Umgangs mit Werbeanlagen
- Anbindung an das Haupterschließungsnetz vom Knotenpunkt Weimarische Strasse über einen Anschluss an die Straße "An der Henne"
- Erschließung der Gewerbeflächen ausschließlich über einen internen Erschließungsstich

Als Ausgleichsflächen werden außerhalb des bisherigen Geltungsbereichs des Vorhaben- und Erschließungsplanes LIA 270 - Servicepark Linderbach Flächen zwischen der östlichen Geltungsbereichsgrenze und der Ostumfahrung mit einbezogen.

Der Flächennutzungsplan stellt für das Gebiet die allgemeine Art der baulichen Nutzung als gewerbliche Baufläche dar. Hiervon ausgehend soll für das Plangebiet insgesamt eine Festsetzung als Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO erfolgen. Im Hinblick auf die nördlich "Am Ton-

berg" vorhandene Wohnbebauung sind dabei immissionsbeschränkende Festsetzungen im Bebauungsplan vorzunehmen.

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, so dass eine leistungsfähige Anbindung gewährleistet ist.

1.6 Bestandsdarstellung

1.6.1 Lage des Geltungsbereichs

Das Plangebiet liegt ca. 4km 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 Ostumfahrung trennt das Plangebiet von der Ortslage Linderbach.

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

1.6.2 Eigentumsverhältnisse/ aktuelle Nutzung

Das Bebauungsplangebiet schließt die Flurstücke Gemarkung Linderbach, Flur 3, 99/1, 109/4, 111/5, 112/2, 113/2, 115, 401/2 ein, die sich im Eigentum des Antragsstellers befinden. Über die Flurstücke Gemarkung Linderbach, Flur 3, 98/2, 100/4, 100/5, 113/1 und 114 bestehen Erbbaurechtsverträge.

Die Flurstücke werden derzeit landwirtschaftlich genutzt.

Als Ausgleichsflächen werden außerhalb des bisherigen Geltungsbereichs des Vorhaben- und Erschließungsplanes LIN270 "Servicepark Linderbach" Flächen zwischen der östlichen Geltungsbereichsgrenze und der Ostumfahrung festgesetzt. Es sind die Flurstücke nördlich und südlich der Gewerbeflächen, sowie die Flurstücke 100/2 (Teilfläche), 100/5 (Teilfläche), Flur 3, Gemarkung Linderbach, Weiterhin werden externe Ausgleichsflächen aus dem Bebauungsplan LOV540 "Behördenzentrum Am Steigerwald - Neue Landschaften den Baugebieten "zugeordnet". Hierbei handelt es sich um Flächen des Flurstückes 1/10, Flur 9, Gemarkung Erfurt-Süd.

1.6.3 Erschließung

Verkehrliche Erschließung

Individualverkehr (IV)

Das Plangebiet liegt in Ost- West- Richtung an der Schnittstelle zwischen der Bundesstraße 7 Erfurt-Weimar und in Nord-Süd- Richtung an der Erfurter Osttangente (Konrad-Adenauer-Straße) zur A71.

Der Knotenpunkt Weimarische Straße / An der Henne ist bereits ausgebaut, so dass eine leistungsfähige Anbindung gewährleistet ist.

Die Erschließung des Plangebietes kann über einen Anschluss an die Straße "An der Henne" erfolgen und ist hierüber unmittelbar an das Hauptstraßennetz angebunden.

Der Abstand des Anschlusses in das Gewerbegebiet zum Knoten Weimarische Straße muss

mindestens 20-30 m betragen und sollte idealerweise gegenüber des westlich liegenden Autohofes liegen.

ÖPNV

An den ÖPNV ist das Plangebiet über die Stadtbusse 51 (Möbisburg - Hochheim- Erfurt- Linderbach- Windischholzhausen), 52 (Erfurt - Linderbach- Niederzimmern) und 234 Erfurt- Linderbach - Mönchenholzhausen sowie den Regionalbus 153 (Erfurt- Linderbach- Klettbach) angeschlossen.

Fuß-/ Radwege

Das Plangebiet ist mit einem gemeinsamen Geh- und Radweg entlang der Weimarischen Straße angebunden.

Technische Erschließung

Das Plangebiet ist 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 jedoch zusätzlich ein Regenrückhaltebecken 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 weist 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.

Weswegen für den Bebauungsplan im Rahmen des Verfahrens die Erarbeitung eines:

- Grünordnungsplanes mit Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung und Festsetzung von Ausgleichsflächen und
- Umweltberichtes

notwendig ist.

Artenschutz

Im Rahmen einer Begehung wurde festgestellt, dass ein Vorkommen geschützter Hamster im Geltungsbereich möglich ist. Für das Bauleitplanverfahren ist daher ein Faunistisches Gutachten zu erstellen. mit dem Artenschutzgutachten wird das Vorkommen von Feldhamstern und Brutvögeln untersucht, um ggf. entsprechende Maßnahmen vorschlagen zu können. Ferner wird klargestellt, ob Schutzgebiete nach §§ 12 bis 17 und 26 ThürNatSchG und nach § 18 ThürNatSchG besonders geschützten Biotope durch die Planung betroffen sind.

Lärmeinwirkungen

Ausgangslage ist eine 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 das Gewerbegebiet zu erwarten.

Jedoch die nördlich des Plangebietes an der Straße "Am Tonberg" liegenden Einfamilienhäuser genießen einen Schutzanspruch und sind vor Lärmeinwirkungen durch das hinzutretende Gewerbe zu schützen, weswegen eine schalltechnische Untersuchung zur Festsetzung von Emissionskontingenten notwendig ist.

Altlasten

Innerhalb der Flächen des Plangebietes sind keine Altlasten oder Kampfmittel bekannt.

Aus der historischen Recherche sind keine Nutzungen bekannt geworden, die einen Altlastenverdacht bzw. schädliche Bodenveränderungen hinsichtlich Schadstoffbelastung begründet hätten.

Klima

Das Plangebiet liegt in einer Klimaschutzzone 2. Ordnung. Bei der Planung ist daher auf eine möglichst geringe Versiegelung und geringe Gebäudehöhen zu achten, damit die Kaltluftströmungen in Richtung Innenstadt nicht beeinträchtigt werden.

2 Begründung der textlichen Festsetzungen - Teil B i. V. m. Teil A der Planzeichnung

2.1 Art der baulichen Nutzung

Der Geltungsbereich ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und wird den allgemeinen Zielen des Bebauungsplanes folgend als Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO entwickelt.

Planerische Konzeption der Landeshauptstadt Erfurt ist es, im Plangebiet Flächen für Gewerbebetriebe im engeren Sinne (produzierendes Gewerbe) bereitzustellen. Um diesen Gewerbebetrieben 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 eine Ansiedlung dieser Gewerbebetriebe erschweren.

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

Im Übrigen eröffnet § 1 Abs. 4 Satz 2 BauNVO die Möglichkeit der Gliederung mehrerer Gewerbegebiete im Gemeindegebiet untereinander, wovon in diesem Gewerbegebiet Gebrauch ge-

macht wird.

Ausschluss von Einzelhandel als allgemein zulässiger Nutzung

Zu den textlichen Festsetzungen 1.1.1 und 1.1.2:

1.1.1. Nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO als Unterart der Gewerbebetriebe aller Art allgemein zulässige Einzelhandelbetriebe sind nicht zulässig.

1.1.2 Abweichend davon ist Einzelhandel im räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit Handwerks- oder Gewerbebetrieben, dessen Verkaufsfläche der Betriebsfläche untergeordnet ist und der nur dem Verkauf selbst produzierter oder bearbeiteter Produkte dient, ist ausnahmsweise zulässig.

Gem. § 1 Abs. 9 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 5 BauNVO werden Festsetzungen getroffen, dass 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 allgemeinen Zweckbestimmung des Baugebietes gewahrt bleibt und/oder städtebauliche Gründe dies rechtfertigen:

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 für produzierende und dienstleistende Gewerbebetriebe den Einzelhandel völlig auszuschließen.

Da der Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben nicht dem Schutz zentraler Versorgungsbereiche dient, bedarf es nicht des ansonsten erforderlichen Nachweises, dass diese Nutzungsarten ohne die Beschränkung an anderen Standorten gefährdet sind. (So auch das Bundesverwaltungsgericht (BVerwG) 4. Senat, 4 BN 15/99 vom 11.05.1999)

Die Zweckbestimmung eines Gewerbegebietes wird durch den Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben nicht verletzt, da nach der Rechtsprechung selbst im Falle eines generellen Ausschlusses von Einzelhandelsbetrieben der Gebietscharakter als gewahrt angesehen werden kann.¹

Da besondere städtebauliche Gründe dies rechtfertigen, werden durch die Festsetzung 1.1.1 zukünftig alle Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen. Lediglich im Rahmen einer ausnahmsweisen Zulässigkeit sollen im Zusammenhang mit Handwerks- oder Gewerbebetrieben untergeordnete Verkaufsflächen gem. Festsetzung 1.1.2 zugelassen werden

Durch Festsetzung 1.1.1. werden im Wege einer horizontalen Gliederung nach § 1 Abs. 5 BauNVO Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen.

Mit der Gliederung der Gewerbegebiete im Gemeindegebiet und im Geltungsbereich des Bebauungsplanes LIN587 werden Abwägungsgrundsätze oder die Grenzen der zulässigen Inhaltsbestimmung des Eigentums nicht verletzt.

Der Gleichheitsgrundsatz nach Art. 3 Abs. 1 GG verpflichtet die Gemeinde, nicht für alle Teilbereiche eines Bebauungsplanes dieselben Festsetzungen zu treffen, soweit für die Lokalisierung städtebauliche Erwägungen maßgeblich sind.² Dies ist hier der Fall.

Die getroffenen Festsetzungen wirken mittelbar auf Konkurrenzbeziehungen, insbesondere in Bezug auf das Stadtzentrum. § 1 Abs. 3 BauGB verbietet es, die Bauleitplanung zur Steuerung

¹ Urteil BVerwG 4. Senat, 4 BN 15/99 vom 11.05.1999

² Urteil BVerwG vom 03.04.08 4 CN 3.07 Abs. 23

des Wettbewerbes zu nutzen. Da sich das Bauplanungsrecht gegenüber Wettbewerbsinteressen neutral verhält, muss die Bauleitplanung von städtebaulichen Zielsetzungen motiviert sein. Ist das aber, wie hier dargelegt, der Fall, wird die Planung nicht deshalb rechtswidrig, weil sie in Folge einen Schutz vor Konkurrenz bewirkt. Eine mittelbare Einflussnahme auf die Wettbewerbssituation enthält jede Planung.³

Weiterer Ausschluss von allgemein zulässigen Nutzungen

Gem. § 1 Abs. 9 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 5 BauNVO werden Festsetzungen getroffen, dass 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.

Zu den textlichen Festsetzungen 1.1.3 - 1.1.7:

1.1.3 Die nach § 8 Abs. 2 Nr.1 BauNVO allgemein zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes als Unterart der Gewerbebetriebe aller Art sind nicht zulässig.

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

1.1.4 Die nach § 8 Abs. 2 Nr.1 BauNVO als Unterart der Gewerbebetriebe aller Art allgemein zulässigen Schank- und Speisewirtschaften sind nicht zulässig. Ausnahmsweise sind solche Schank- und Speisewirtschaften zulässig, die der Versorgung des Gewerbegebietes dienen.

Gegenstand der Festsetzung ist die Erhaltung und Entwicklung der zentralen Versorgungsgebiete insbesondere der Kern- und Altstadt. Sie unterstützt und sichert Erfurts wirtschaftliche Entwicklung als touristischen Standort und sichert u.a. die hohe Zentralität der Landeshauptstadt in der Region.

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.

Für die Funktion der Altstadt und die Erhaltung der historischen Bausubstanz sind die Einzelhandelsnutzungen wie auch die gastronomischen Nutzungen von existenzieller Bedeutung.

In der näheren Umgebung des Plangebietes befinden sich bereits diverse kfz-affine Gastronomien (Drive-Inns) bzw. Betriebe der s. g. Erlebnisgastronomie. Durch weitere Ansiedlungen gastronomischer Einrichtungen kann die Zentralität der Altstadt in puncto Gastronomie geschwächt werden, weswegen weitere gastronomische Betriebe im Geltungsbereich des Bauungsplanes LIN587, auf solche zusätzlichen gastronomischen Betriebe beschränkt werden, die der Gebietsversorgung dienen und keinen Konkurrenzdruck auf die Innenstadt ausüben. Mittels Einzelfallprüfung wird geprüft, inwieweit die Voraussetzungen für die Erteilung der genannten Ausnahmen gegeben sind.

³ Urteil BVerwG vom 03.02.84 4 C 54.80 zitiert in Urteil BVerwG vom 03.04.08 4 CN 3.07 Abs. 23

Der Ausschluss erfolgt mit dem Ziel des Schutzes der zentralen Bereiche insgesamt und insbesondere, um **die Attraktivität der Innenstadt und der weiteren zentralen Versorgungsbereiche zu erhalten und zu stärken**. Dies ist ein städtebaulich motiviertes Ziel.

Nach § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB ist bei der Aufstellung der Bebauungspläne die **Erhaltung und Entwicklung** zentraler Versorgungsbereiche zu berücksichtigen.

Es können damit solche Nutzungen ausgeschlossen werden, die nachweislich nach den spezifischen örtlichen Gegebenheiten in der Landeshauptstadt Erfurt für die Erhaltung und Entwicklung der faktischen und konzeptionell festgesetzten zentralen Versorgungsbereiche von Bedeutung sind.

1.1.5 Die nach § 8 Abs. 2 Nr.1 BauNVO als Unterart der Gewerbebetriebe aller Art allgemein zulässigen Bordelle als Unterart der Gewerbebetriebe aller Art sind nicht zulässig.

Die allgemein zulässigen Bordelle als Unterart der Gewerbebetriebe aller Art 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 des Gewerbegebietes. Ferner sollen mögliche Spannungen vermieden werden, die aufgrund von Betriebsabläufen auch in der Nacht zu unerwünschten nächtlichen Ruhestörungen in den angrenzenden Wohngebieten führen können.

1.1.6 Die nach § 8 Abs. 2 Nr.1 BauNVO allgemein zulässigen Photovoltaikanlagen als Unterart von Gewerbebetrieben aller Art sind nur ausnahmsweise zulässig, soweit sie nicht auf Gebäuden und über Lager und Stellplätzen errichtet werden.

Photovoltaikanlagen als Nebenanlagen von zulässigen Nutzungen z.B. auf Gewerbebauten oder als Testfläche von Forschungs- und Produktionseinrichtungen sind nach der Festsetzung uneingeschränkt zulässig. Gegenstand der Festsetzung sind eigenständige Photovoltaikanlagen.

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. Die Doppelnutzung gewerblicher Flächen zum einen zur Ansiedlung eines Betriebes zum anderen zur zusätzlichen Ausnutzung für Photovoltaikanlagen hingegen soll im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gleichwohl ermöglicht werden.

1.1.7 Die nach Abs. 2 Nr. 3 BauNVO allgemein zulässigen Tankstellen sind in den Gewerbegebieten nur ausnahmsweise zulässig

Aus schon genannten städtebaulichen Gründen zur Charakteristik der Gewerbeflächen und um eine städtebauliche Häufung zu vermeiden, werden die allgemein zulässigen Tankstellen mit Ausnahmeverbehalt festgesetzt. Aufgrund der Größe des Plangebietes wäre bei mehr als eine Tankstelle der Gebietszweck, kleinere und mittlere Gewerbebetriebe anzusiedeln, gefährdet.

Darüber hinaus ist bereits eine Vielzahl von Tankstellen in den angrenzenden Plangebieten entlang der Weimarischen Straße stadteinwärts vorhanden.

Ausschluss von zulässigen Ausnahmen

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

Zu der textlichen Festsetzung 1.1.8

1.1.8 Die nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten sind nicht zulässig.

Die ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten werden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ausgeschlossen.

ungsplanes ausgeschlossen. Da diese Nutzungen im Plangebiet aus städtebaulicher Sicht nicht erwünscht sind und dem zukünftigen Entwicklungsziel des Gewerbegebietes nicht entsprechen. Ferner sollen mögliche Spannungen in der Nachtzeit vermieden werden.

Aufgrund ihrer nächtlichen Frequenz und der Nähe zu den angrenzenden Wohnnutzungen in den Gewerbegebieten kann es zu unerwünschten nächtlichen Ruhestörungen aus deren Betriebsabläufen heraus kommen.

Beschränkung der Gewerbegebiete durch Emissionskontingente

Immissionsgutachten (Anlage zum Bebauungsplan)

Im Verfahren zum Bebauungsplan ist eine Schalltechnische Untersuchung erarbeitet worden, die zum Ziel hatte, durch Festsetzung von Flächen mit Emissionskontingenten den Schutzanforderungen der angrenzenden Wohnbebauung nördlich des Plangebietes in der Straße "Am Tonberg" und der sonstige Umgebung des Plangebietes nachzukommen.

Zu der Festsetzung 1.1.9:

In den jeweiligen Teilflächen der Gewerbegebiete GE1 und GE2 sind Nutzungen zulässig, deren Schallemissionen die nachfolgenden Emissionskontingente (Berechnung nach DIN 45 691 - Geräuschkontingentierung - Ausgabedatum 2006-12), unterschieden in Tagzeitraum $L_{EK, tags}$ (06.00 bis 22.00 Uhr) und $L_{EK, nachts}$ (22.00 bis 06.00 Uhr), nicht überschreiten:

Emissionskontingente tags und nachts in dB(A)/m ²		
Teilfläche	$L_{EK, tags}$	$L_{EK, nachts}$
E1	65	52
E2	65	48
E3	65	53
E4	60	41
E5	62	47

Die Überprüfung der Einhaltung hat gemäß Abschnitt 5 der DIN 45691:2006-12 zu erfolgen.

In den Gewerbegebieten GE 1 und GE 2 werden 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.

Es werden deshalb maximal zulässige Emissionskontingente (in dB(A)/m²) für die gewerblich genutzten Flächen festgesetzt, deren Einhaltung im bau- bzw. immissionschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren von der Genehmigungsbehörde überprüft und in Bau- bzw. Betriebsgenehmigungen aufgenommen werden.

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

2.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch folgende Festsetzungen in der Planzeichnung:

- Die Grundflächenzahl (GRZ)
- Die Geschossflächenzahl (GFZ)
- die Festsetzung der maximalen Höhe (OK max).

Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ)

Es wird für die Gewerbegebiete das zulässige Höchstmaß der baulichen Nutzung für ein Gewerbegebiet (GE) nach BauNVO mit einer GRZ von 0,8 und einer GFZ von 2,4 ausgeschöpft.

Höhe der Gebäude

Die Höhe der Gebäude wird für die Gewerbegebiete GE 1 und GE 2 auf eine Gesamthöhe von Oberkante baulicher Anlagen auf max. 10 m mit Bezugshöhe der baulichen Anlagen zur Verkehrsfläche Planstraße A festgesetzt.

Aus klimatischen Gründen ist die Gebäudehöhe begrenzt. Kaltluftbahnen in die Stadt hinein, die die Stadt mit Frischluft versorgen, würden durch eine höhere Bebauung blockiert.

Mit Festsetzung von Flachdächern ist die Festsetzung einer Traufhöhe und Firsthöhe hinfällig.

Die Festsetzung von Geschossflächen ist für Gewerbebauten unzweckmäßig, da diese in der Regel von normalen Geschosshöhen, wie man sie aus dem Wohnungsbau kennt abweichen und lediglich für Bürotrakte zum Tragen kämen.

Damit für die Anlieger insbesondere der Straße "Am Tonberg" die Höhenfestsetzung der Gebäude deutlich wird, werden Höhenorientierungswerte am Gebietsrand angegeben. Diese haben jedoch rein informatischen Charakter.

2.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Zu der Festsetzung 3.1:

3.1 In der abweichenden Bauweise (a) werden Gebäude mit seitlichem Grenzabstand errichtet. Eine Längenbeschränkung besteht nicht.

Für das Gewerbegebiet wird eine abweichende Bauweise (a) mit zulässigen Gebäudelängen größer 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 sind zur maximalen Flächenausnutzung und -aufteilung großflächig festgesetzt bis auf 5,0 m Abstand zur Straßenbegrenzungslinie an den öffentlichen Verkehrsflächen zugewandten Seiten.

2.4 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Zu den Festsetzungen 4.1 und 4.2:

4.1 Oberirdische Stellplätze und oberirdische Garagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nicht zulässig.

Oberirdische Stellplätze und oberirdische Garagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche oder der dafür festgesetzten Flächen nicht zulässig, damit wie schon bei den Nebenanlagen, wirksame Grünflächenanteile im Plangebiet erhalten bleiben.

4.2 Nebenanlagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nicht zulässig.

Nebenanlagen (§ 14 (1) BauNVO) sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig, damit wirksame Grünflächenanteile im Plangebiet erhalten bleiben.

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

Zu der Festsetzung 5.1:

5.1 Je Baugrundstück sind bei einer Straßenfrontlänge bis 25 m eine Zufahrt, bei einer Straßenfrontlänge über 25 m zwei Zufahrten mit einer Zufahrtsbreite von bis zu 6,050m zulässig.

Die Festsetzung dient einer weitestgehend einheitlichen Gestaltung eines geschlossenen Straßenraumes, der nicht zergliedert wird durch zu viele Zufahrten.

In der Planzeichnung: Zufahrten von der Straße "An der Henne" sind unzulässig.

Die Grundstückserschließung wird ausschließlich über einen gebietsinterne Erschließungsstich, die Planstraße A, hergestellt. Durch zeichnerische Festsetzung "Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt" soll verhindert werden, dass die Straßen "An der Henne" und "Am Tonberg" zur Grundstückserschließung genutzt werden können.

2.6 Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

6.1 Innerhalb der Fläche für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen; Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken der Zweckbestimmung Abwasser ist eine Anlage für die Regenrückhaltung des Niederschlagswassers der Gewerbegebiete GE1 und GE2 zulässig. Das Regenrückhaltebecken ist als technisches Bauwerk anzulegen und entsprechend textlicher Festsetzung Nr. 7.6 zu begrünen.

Zur Entsorgung des Regenwassers in den Linderbach ist ein Regenrückhaltebecken nach Aussagen des Tiefbauamtes und des Entwässerungsbetriebes notwendig. Dieses soll ein technische Bauwerk werden und gleichzeitig dem Ausgleich und Ersatz der Eingriffe in den Naturhaushalt dienen. Daher ist es in die Bilanzierung eingegangen. Zur Einbindung in den Landschaftsraum soll es naturnah gestaltet werden.

2.7 Ausgleich bzw. Ersatz für Eingriffe in Natur und

Im Vollverfahren sind Eingriffe in Natur und Landschaft auszugleichen. Im Rahmen des Verfahrens ist ein Grünordnungsplan und Umweltbericht zu erstellen.

Für den Bebauungsplan LIN587 "Am Tonberg" wurde ein Grünordnungsplan (Anlage 2), Umweltbericht (Anlage 1) und ein Artenschutzgutachten (Anlage 3) zum Nachweis von Vorkommen von Hamstern angefertigt.

Maßgeblich für den vorliegenden Grünordnungsplan sind das Artenschutzgutachten, die Begrünungssatzung und die Baumschutzsatzung der Stadt Erfurt.

Die diesbezüglichen Festsetzungsvorschläge des Grünordnungsplanes wurden weitestgehend übernommen.

Ausgleich bzw. Ersatz

Der Ausgleich bzw. Ersatz für Eingriffe in Natur und Landschaft wird nicht vollkommen im Plangebiet durch entsprechende Grüngestaltung zum Wohngebiet und der Ostumfahrung erzielt, weswegen weitere externe Flächen, die mit dem parallel aufgestellten Bebauungsplanes LOV540 "Behördenzentrum am Steiger - Neue Landschaft" als Maßnahmenflächen M3D und M3E festgesetzt werden, einbezogen werden. Es werden jedoch nur Teilflächen der genannten Maßnahmenflächen einbezogen, da die restlichen Flächen anderweitig schon vorgesehen sind.

Innerhalb des Geltungsbereiches sind für den Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft gemäß Thüringer Bilanzierungsmodell die Ausgleichsmaßnahmen M1 bis M4

sowie eine Baumallee in der Planstraße und eine Dachbegrünung für die Gewerbebauten bilanziert und festgesetzt.

Mit der Grüngestaltung aus den Maßnahmen M1 bis M4 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

Artenschutz

Im Zeitraum von Mai bis August erfolgten Begehungen im Rahmen eines durch die untere Naturschutzbehörde für notwendig erklärten Artenschutzgutachtens (Faunistische Untersuchung). Mit der Faunistischen Untersuchung (Artenschutzgutachten) wurde das Vorkommen von Feldhamstern und Brutvögeln im und um den Geltungsbereich. Dabei wurden keine Hamster, jedoch wurden im und um den Geltungsbereich herum 39 Brutvogelarten festgestellt, die die Flächen des Geltungsbereiches bisher als Nahrungsraum nutzten.

Nach aktuellem Kenntnisstand kann davon ausgegangen werden, dass auch ohne Anwendung geeigneter artspezifischer Schadensbegrenzungsmaßnahmen (Vermeidungs- und CEF- Maßnahmen) bei zeitnaher Umsetzung des Bebauungsplanes (≤ 5 Jahren) Verbotstatbestände nach §44 Abs. 1 BNatSchG nicht eintreten.

Die Beobachtungen lassen Rückschlüsse zu, dass der Bereich 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 u. g. Empfehlungen erfolgten. Zum Teil kann die Funktion als Lebensraum durch Festsetzungen für Bepflanzungen/ Maßnahmenflächen im Bebauungsplan aufgefangen und unterstützt werden.

Gutachterlich werden folgende unterstützende Artenschutzmaßnahmen im Geltungsbereich vorgeschlagen bzw. empfohlen:

- Schaffung von Nisthilfen für Halbhöhlenbrüter (20 Stück), Nisthilfen für Mehlschwalben (5x2 Stück), Nisthilfen für Turmfalken (2 Stück),
- Schaffung eines Habitats für eine Feldlerche,
- z. B. Festsetzung von Gehölzpflanzungen innerhalb der Bauflächen, die dem Artenschutz dienen.

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.

Die Schaffung eines Habitats für die Feldlerche wird mit Umsetzung der Maßnahmenfläche M4 (Streuobst) berücksichtigt.

Im Baugebiet selbst sind Gehölzpflanzungen vorgesehen mit der Festsetzung 9.1, 35 % intensive Begrünung, und 9.3, Bäume auf Stellplatzanlagen.

Der größere Anteil an Flächen mit Gehölzstrukturen bleibt den Maßnahmenflächen M1 bis M4 vorbehalten um die Gewerbegebiet herum.

Der Vogelzug in West-Ostrichtung entlang der Siedlung Am Tonberg und der Bahnlinie wird insbesondere unterstützt durch die Entwicklung eines 50 m breiten Freihaltebereiches mit Gehölzstrukturen der Maßnahmenflächen M2 und M3.

Ferner wird als Vermeidungsmaßnahme genannt:

V1: Gehölzrodungen im Zeitraum 1. Oktober - 28. Februar sind zu vermeiden.

Diese Maßnahme ist nach § 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB ebenfalls nicht festsetzbar.
Sie wird unter Hinweisse zur Berücksichtigung im Baugenehmigungsverfahren genannt.

Ausgleichsflächen

Als Ausgleichsflächen werden Flächen zwischen der östlichen Geltungsbereichsgrenze und der Ostumfahrung festgesetzt. Es sind die Flurstücke nördlich und südlich der Gewerbeflächen, sowie die Flurstücke 100/2 (Teilfläche), 100/5 (Teilfläche), Flur 3, Gemarkung Linderbach, Weiterhin werden externe Ausgleichsflächen aus dem Bebauungsplan LOV540 "Behördenzentrum Am Steigerwald - Neue Landschaften den Baugebieten "zugeordnet". Hierbei handelt es sich um Flächen des Flurstückes 1/10, Flur 9, Gemarkung Erfurt-Süd./

Zu den textlichen Festsetzungen 7.1 - 7.6.:

7.1 Ausgleichsmaßnahme M1: Feldhecke, überwiegend Sträucher

Im Süden des Plangebietes ist die Pflanzung verschiedener, heimischer Sträucher zur äußeren Eingrünung der zukünftigen Gewerbeflächen vorgesehen. 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.

Bei der Plandarstellung der Fläche handelt es sich insgesamt um eine Fläche von 8.282 m².

7.2 Ausgleichsmaßnahme M2: Laubbäume, Baumgruppen

Im Norden des Plangebietes erfolgt eine lockere Pflanzung von Laubbäumen bzw. Baumgruppen in einem 20 m breiten Grünzug. Die Maßnahme dient zur Eingrünung bzw. Abschirmung der Wohnbebauung "Am Tonberg". Die Baumpflanzungen tragen zur Verbesserung der lufthygienischen Situation bei. Bodenfunktionen werden durch die Durchwurzelung und Erhöhung der Infiltrationsrate aufgewertet.

Bei der Plandarstellung der Fläche handelt es sich insgesamt um eine Fläche von 8.647 m².

7.3 Ausgleichsmaßnahme M3: Feldhecke, überwiegend Sträucher, 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.

Bei der Plandarstellung der Fläche handelt es sich insgesamt um eine Fläche von 23.156 m².

7.4 Ausgleichsmaßnahme M4: Feldhecke

Die Maßnahme ist mit der Ausgleichsmaßnahme M3 gleich zu setzen. Es erfolgt neben der äußeren Eingrünung des Plangebietes mittels Pflanzung heimischer Sträucher die Anlage eines naturnah gestalteten Regenrückhaltebeckens südöstlich des Plangebietes.

Dadurch wird das Landschaftsbild 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.

Bei der Plandarstellung der Fläche handelt es sich insgesamt um eine Fläche von 24.698 m².

Zu der textlichen Festsetzungen 7.5:

7.5 Verkehrsbegleitgrün/ Baumallee in der internen Erschließungsstraße

Vorgesehen ist die Pflanzung einer Baumallee mit 50 Laubbäumen aus Hochstämmen weggehend zur neu entstehenden Erschließungsstraße. 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 Klimatelement mit Lufthygienischer Ausgleichsfunktion wird geschaffen.

Zu der textlichen Festsetzungen 7.6

7.6 Regenrückhaltebecken

Das Regenrückhaltebecken dient einerseits der Drosselung des Regenabflusses aus den neu zu entwickelnden Gewerbegebieten in den Linderbach als technische Bauwerk (s. o.), andererseits ist es teil der Ausgleichsbilanzierung durch naturnahe Ausbildung, wodurch das zeitweise wasserhaltende Becken als neuer Lebensraum für Wirbellose, Kleinsäuger und Vögel fungiert und dadurch aktiv zur Biotopvielfalt beiträgt. Die natürlichen Bodenfunktionen werden durch die dauerhafte Vegetationsdecke (extensive Wiesenfläche) verbessert.

Zu der textlichen Festsetzungen 7.7

7.7 Pflanzliste

Die Pflanzliste bietet eine Auswahl von geeigneten Pflanzen für die auf der Planzeichnung oder als textliche Festsetzung getroffenen Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft.

Zu der textlichen Festsetzungen 7.8:

7.8 Die Wurzelbereiche von Baumstandorten sind auf einer Fläche von mindestens 6,0 m² von Versiegelung freizuhalten und durch geeignete Maßnahmen vor Verdichtung durch Betreten oder Befahren zu schützen. Für alle neu zu pflanzenden Bäume ist dauerhaft ein durchwurzelbarer Raum von mindestens 12 m³ bei einer Breite von mindestens 2 m und einer Tiefe von mind. 1,5 m zu gewährleisten. Die Wurzelbereiche sind durch geeignete Maßnahmen dauerhaft luft- und wasserdurchlässig zu erhalten.

Die Festsetzung dient der Entwicklung der neu angepflanzten Bäume und deren dauerhaftem Erhalt.

Zu der textlichen Festsetzungen 7.9:

7.9 Oberflächenbefestigungen innerhalb privater Grünflächen und für Stellplatzanlagen sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszubilden.

Um die Funktion der Ausgleichsflächen so wenig wie möglich zu beeinträchtigen und eine direkte Versickerung des Regenwassers zu ermöglichen, ist die vollständige Versiegelung von Zufahrten, Wegen in Ausgleichsflächen und auf Stellplätzen nicht erlaubt.

Zu der textlichen Festsetzungen 7.10:

7.10 Auf Dachflächen und Oberflächenbefestigungen anfallendes Niederschlagswasser ist auf dem Baugrundstück, wenn die Bodenbeschaffenheit es zulässt, zu versickern.

Aus gestalterischen und mikroklimatischen Gründen sowie zur Drosselung des Regenabflusses wird eine Begrünung der Dachflächen der Gewerbebauten festgesetzt. Die weitestgehende Versickerung von Dachflächen - und Oberflächenwasser dient dem schonenden Umgang des Schutzgutes Boden und trägt zur Grundwasserneubildung bei.

2.8 Verwendungsverbot bestimmter luftverunreinigender Stoffe

Zu der Festsetzung 8.1:

8.1 Die Verwendung fester und flüssiger Brennstoffe in Feuerungsanlagen ist nicht zulässig. Dies schließt explizit den Betrieb offener Kamine gem. § 2 Nr.12 der BImSchV (Verordnung über kleine und mittlere Feuerungsanlagen) ein.

Das Plangebiet liegt in einer Klimaschutzzone 2. Ordnung, die große Bedeutung für die Kaltluftentstehung und die Zufuhr kalter unbelasteter Luftmassen in das tiefer gelegene Erfurter Stadtgebiet hat. Das Verwendungsverbot für feste und flüssige Brennstoffe dient der Minimierung der Freisetzung von Luftschadstoffen, sodass nennenswerte Schadstoffeinträge in die unbelasteten Kaltluftströme 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 dieser Luftschadstoffe 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.

2.9 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Zu der textlichen Festsetzungen 9.1:

9.1 Abweichend der Begrünungssatzung der Stadt Erfurt sind die nicht überbaubaren Grundstücksflächen der Gewerbeflächen GE 1 und GE 2, soweit sie nicht der Erschließung des Grundstückes dienen folgendermaßen zu begrünen:

Anlagen von mindestens 60 % extensiven Wiesen und maximal 40 % intensiv gärtnerisch gestalteter Grünfläche. Rasenflächen dürfen einen max. Anteil von 35 % an der intensiv gärtnerischen Begrünung besitzen, der Nadelgehölzanteil darf hier maximal 5 % betragen.

mit gesonderte Pflanzliste standortgerechter Laubbäume

Die Festsetzung dient der weitestgehenden Begrünung des Geltungsbereiches auf Flächen, die nicht der Versiegelung dienen. Dies dient der Entwicklung der Biotopvielfalt im Geltungsbereich.

Zu der textlichen Festsetzungen 9.2:

9.2 Im Bereich der Gewerbegebiete GE1 und GE 2 sind Dächer mit einer extensiven Dachbegrünung in einer Substratschicht von mindestens 10 cm zu versehen. Von einer Dachbegrünung ausgenommen sind Flächen, die für technische Aufbauten und Anlagen zur Solarenergienutzung in Anspruch genommen werden sowie Dachterrassen.

Die Dachbegrünung ist Bestandteil der Eingriffsausgleichsbilanzierung.

Dachbegrünungen haben ein hohes Wasserrückhaltevermögen. Kleinere Regenereignisse können komplett gespeichert und anschließend durch Verdunstung der Luft wieder zugeführt werden. Starkregenereignisse, die nicht vollständig gespeichert werden können, fließen 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.

Zu der textlichen Festsetzungen 9.3:

19.3 Stellplatzanlagen sind mit einem Laubbaum STU 18/20 1. oder 2. Ordnung nach je 4 Stellplätzen zu bepflanzen, so dass ein Baumdach entsteht. Eine mengenmäßige Aufteilung an Randflächen ist nur ausnahmsweise zulässig, wenn dadurch eine andere strukturiert gestaltete Bepflanzung gewährleistet werden kann.

Die Gestaltung der Stellplatzanlagen durch Bäume bezweckt ein gestaltetes durchgrüntes ansprechendes Umfeld. Strukturierte Baumpflanzungen erhöhen die Aufenthaltsqualität sowie die Naturnähe bebauter Gebiete.

Zu der textlichen Festsetzungen 9.4:

9.4 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 nicht überbauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen.

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

2.10 Flächen für Abgrabungen, Aufschüttungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind

Zu der Festsetzung 10.1

10.1. Eingriffe, Aufschüttungen und Abgrabungen im bestehenden Böschungsbereich entlang der Weimarschen Straße sind unzulässig.

Der Bebauungsplan geht mit Ausgleichsflächen bis an die Straßenbegrenzungslinie der Weimarschen Straße heran. Um zu gewährleisten, dass die Standsicherheit des Straßenkörpers der Weimarschen Straße durch mögliche Ausgleichsmaßnahmen nicht gefährdet wird, wird als Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen, dass Eingriffe und Abgrabungen im Böschungsbereich der Weimarschen Straße unzulässig sind.

2.11 Zuordnungsfestsetzung

Zu der Festsetzung 11.1:

11.1 - Für die Ausgleichsmaßnahmen zur Kompensation des Eingriffes in Natur und Landschaft werden Ausgleichsflächen festgesetzt.

Folgende Zuordnungen der Ausgleichsmaßnahmen werden getroffen:

Folgende Maßnahmen dienen dem Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft auf den Grundstücken des Gewerbegebietes GE 1 und werden diesen Flächen zugeordnet: M2, M3, M4 (Teilfläche ca. 5.657m²), M6 (Teilfläche ca. 5.133m²) und M6.

Folgende Maßnahmen dienen dem Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft auf den Grundstücken des Gewerbegebietes GE 2 und werden diesen Flächen zugeordnet: M1, M4 (Teilfläche ca. 2.053m²), M6 (Teilfläche ca. 3.603m²), sowie die beiden externen Maßnahmen im Bebauungsplan LOV540 "Behördenzentrum Am Steigerwald.- Neue Landschaften".

Folgende Maßnahmen dienen dem Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft durch die öffentliche Erschließungsstraße und werden dieser zugeordnet: M4 (Teilfläche ca. 3.890m²) und M5.

Die Festsetzung erfolgt, um die Ausgleichsflächen den jeweiligen Eingriffsflächen zuzuordnen zu können, für den Fall, dass der Erschließungsträger diese nicht realisieren kann, wie beabsichtigt, jederzeit

Externe Ausgleichsflächen

Bei den externen Ausgleichsflächen handelt es sich nicht um gemeindeeigene Flächen. Sie werden jedoch in einem parallel aufgestellten Bebauungsplan gesichert. Hierbei handelt es sich um den Bebauungsplan LOV540 "Behördenzentrum Am Steigerwald - Neue Landschaften". Die externen Ausgleichsflächen befinden sich auf zwei Flächen M3D und M3E (Fläche M3D mit 6.170 m² und Fläche M3E mit 2.600 m²) insgesamt 1,73 ha Wiesen- und Verkehrsfläche, die herzurichten sind des Flurstücks 1/8 Gemarkung Erfurt Süd, Flur 19.

Die genaue Lage geht aus dem, dem GOP beigefügten Lageplan hervor.

Die Maßnahmen der Flächen M3D und M3E sind gleich, wie folgt:

M8?

Maßnahmen der Flächen M3D und M3E aus dem Bebauungsplan LOV540:

Die Flächen M3D und M3E sind zu 90 % zu entsiegeln, aufzureißen und mit Oberboden zu verbessern. Der Erhalt von vorhandenen Flächenbefestigungen ist bis zu einer Gesamtgröße von max. 3000 m² zulässig. Die Einzelfläche 300 m² unter- und 2000 m² nicht überschreiten.

Auf den unbefestigten Flächen sind extensive Wiesen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Es sind mindestens 20 Stück Bäume entsprechend Pflanzliste 2 mit einer Mindestqualität von Hochstamm, 3x verpflanzt zu pflanzen. Die Pflanzdichte darf insgesamt 2 Stück je 500 m² nicht überschreiten. Dabei sind die Bestandsbäume mit anzurechnen. von 3 Bäumen je 500m² zu pflanzen. Die übrigen Flächen sind als extensive Wiesenfläche anzulegen. Neue Flächenbefestigungen sind nur innerhalb der mit gehrechten zu belastenden Flächen in einer Breite von maximal 4.50 m zu lässig.

Die für Maßnahmen zum Ausgleichs- und Ersatz bereitgestellten Flächen in dem Bebauungsplan LOV540 sind im Eigentum der BIMA (Bundesvermögensanstalt für Immobilienaufgaben) und verbleiben in deren Eigentum. Sie werden nicht verkauft, sondern werden nur "Nutzern" bereitgestellt.

Die jeweiligen Pflanzmaßnahmen werden mit dem Bebauungsplan LOV540 festgesetzt als Maßnahmenflächen M3D und M3E und in den GOP zu dem Bebauungsplan LIN587 benannt. Die Herstellung der Flächen wird außerhalb des Bebauungsplanes vertraglich geregelt.

Artenschutz

Mit der Faunistischen Untersuchung (Artenschutzgutachten) wurde das Vorkommen von Feldhamstern und Brutvögeln im und um den Geltungsbereich mit folgendem Ergebnis untersucht: Um den Geltungsbereich herum wurden 39 Brutvogelarten festgestellt, die die Flächen des Geltungsbereiches bisher als Nahrungsraum nutzten.

Die Beobachtungen lassen Rückschlüsse zu, dass der Bereich 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 u. g. Empfehlungen erfolgten. Zum Teil kann die Funktion als Lebensraum durch Festsetzungen für Bepflanzungen/ Maßnahmenflächen im Bebauungsplan aufgefangen und unterstützt werden.

Gutachterlich werden folgende unterstützende Artenschutzmaßnahmen im Geltungsbereich vorgeschlagen bzw. empfohlen:

- Schaffung von Nisthilfen für Halbhöhlenbrüter (20 Stück), Nisthilfen für Mehlschwalben (5x2 Stück), Nisthilfen für Turmfalken (2 Stück),
- Schaffung eines Habitats für eine Feldlerche,
- z. B. Festsetzung von Gehölzpflanzungen innerhalb der Bauflächen, die dem Artenschutz dienen.

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.

Die Schaffung eines Habitats für die Feldlerche wird mit Umsetzung der Maßnahmenfläche M4 (Streuobst) berücksichtigt.

Im Baugebiet selbst sind Gehölzpflanzungen vorgesehen mit der Festsetzung 9.1, 35 % intensive Begrünung, und 9.3, Bäume auf Stellplatzanlagen.

Der größere Anteil an Flächen mit Gehölzstrukturen bleibt den Maßnahmenflächen M1 bis M4 vorbehalten um die Gewerbegebiet herum.

Der Vogelzug in West-Ostrichtung entlang der Siedlung Am Tonberg und der Bahnlinie wird insbesondere unterstützt durch die Entwicklung eines 50 m breiten Freihaltebereiches mit Gehölzstrukturen der Maßnahmenflächen M2 und M3.

Ferner wird als Vermeidungsmaßnahme genannt:

V1: Gehölzrodungen im Zeitraum 1. Oktober - 28. Februar sind zu vermeiden.

Diese Maßnahme ist nach § 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB ebenfalls nicht festsetzbar.
Sie wird unter Hinweis auf die Berücksichtigung im Baugenehmigungsverfahren genannt.

2.12 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen/ Gestaltungsfestsetzungen

12. Werbeanlagen

Zu den Festsetzungen 12.1 - 12.3:

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

Der Lage nach sollen sich die freistehenden Werbeanlagen zu der internen Erschließungsstraße 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.

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

An den Fassaden soll die Werbung auf Eigenwerbung beschränkt bleiben.

Durch die Festsetzung einer Werbeanlage 2,0 m über 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, soll nur bei großen Grundstücken mittels Werbepylonen geworben werden können.

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

Städtebaulich gestalterisches Ziel der Festsetzung ist keine Werbung in das Straßenbild der B7, die ohnehin nach Fernstraßengesetz anbaufrei zu halten ist, hineinwirken zu lassen.

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

13. Dachform

Zu der textlichen Festsetzung 13.1:

13.1 Im Gewerbegebiet sind Flachdächer und flach geneigte Dächer unter 5° Neigung, zulässig.

Die Festsetzung dient der Gewährleistung eines einheitlichen Gestaltungsbildes. Die Dachform ist als Flachdach bzw. flach geneigte Dächer bis 5 ° festgesetzt. Damit wird die Gestaltung der die Umgebung prägenden Dachformen für Gewerbebauten aufgenommen.

14. Einfriedungen

Zu der textlichen Festsetzung 14.1 - 14.3:

14.1 In den Gewerbegebieten sind Einfriedungen als Metallzäune mit senkrechten Stäben oder als mit Hecken hinterpflanzte Metallzäune bis zu einer Höhe von maximal 2,0 m bezogen auf die Oberkante der an das Grundstück angrenzenden Straßenverkehrsfläche zulässig. Ausnahmsweise kann hiervon bis zu 3,0 m Höhe abgewichen werden, wenn dies aus Sicherheitsgründen zwingend geboten ist.

14.2 Die Einfriedung hat gegenüber der Straßenbegrenzungslinie an der Straße "An der Henne" einen Abstand von mindestens 3,0 m einzuhalten und ist entlang der Straßenverkehrsflächen in der Tiefe von 3,0 m gärtnerisch zu gestalten und zu unterhalten. Entlang der Straßenverkehrsfläche ist, soweit nichts anderes festgesetzt ist, auf den Baugrundstücken in der Tiefe von 2m ein Streifen gärtnerische anzulegen und zu unterhalten. Ausgenommen davon sind Zuwegungen und Zufahrten.

14.3 Die Einfriedung hat gegenüber der Straßenbegrenzungslinie an der Straße "An der Henne" einen Abstand von mindestens 3,0 m einzuhalten und ist entlang der Straßenverkehrsflächen in der Tiefe von 3,0 m gärtnerisch zu gestalten und zu unterhalten. Entlang der Straßenverkehrsfläche ist, soweit nichts anderes festgesetzt ist, auf den Baugrundstücken in der Tiefe von 2m ein Streifen gärtnerische anzulegen und zu unterhalten. Ausgenommen davon sind Zuwegungen und Zufahrten.

Die Festsetzungen sind zur Gewährleistung eines einheitlichen Gestaltungsbildes und einer Durchgrünung der Straßenräume erforderlich.

15. Abfallbehälter und Wertstoffcontainer

Zu der textlichen Festsetzung 15.1:

15.1 Abfall- und Wertstoffbehälter sind durch geeignete Maßnahmen vor der Einsicht von den Straßenverkehrsflächen zu schützen.

Standplätze für bewegliche Abfallbehälter müssen mindestens 1,50 m von der Straßenbegrenzungslinie bzw. der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt eingeordnet werden und sind einzugrünen.

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.

Standplätze für bewegliche Abfallbehälter müssen mindestens 1,50 m von der Straßenbegrenzungslinie bzw. der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt eingeordnet werden und sind einzugrünen.

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

Teil C: Hinweise (ohne Festsetzungscharakter)

1. Einsichtnahmefähigkeit von 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 Bauinformationscenter der Stadt Erfurt, Löberstraße 34 aus.

2. Bauverbots- und Baubeschränkungszone

Zur "Weimarischen Straße" (B7) und Ostumfahrung gilt eine Bauverbots-(20 m von der Straßenbegrenzungslinie) und Baubeschränkungszone (40 m von der Straßenbegrenzungslinie), in denen keine baulichen Anlagen bzw. eingeschränkt bauliche Anlagen zulässig sind.

Die Anforderung ergibt sich aus einer anderen gesetzlichen Regelung, dem Bundesfernstra-

ßengesetz (§ 9 FStrG) , und wird daher zur Beachtung entlang der Weimarischen Straße (B7) und der Ostumfahrung (Konrad-Adenauer-Straße) als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

3. Archäologie - Archäologisches Relevanzgebiet

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.

3 Flächenbilanz

Flächenkategorie	Fläche in m ²	Anteil an der Gesamtfläche in Prozent
Bauflächen	gesamt 49.069 m ²	40,9 %
Gewerbegebiet überbaubar	45.284 m ²	
nicht überbaubar	3.785 m ²	
Verkehrsflächen	gesamt 6.096 m ²	5,1 %
Straßenverkehrsfläche (incl. Straßenbegleitgrün)	6.096 m ²	
Private Grünflächen	gesamt 64.855 m ²	54,0 %
Ausgleichsfläche	64.855 m ²	
Gesamtgebiet	gesamt 120.020 m ²	100 %

4 Erschließung

4.1 Verkehrserschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über einen Anschluss der Planstrasse A an die Straße "An der Henne" in ca. 50 m zum Knotenpunkt Weimarische Straße und ist hierüber unmittelbar an das Hauptstraßennetz angebunden. Der Knotenpunkt "Weimarische Straße" / "An der Henne" ist bereits ausgebaut, so dass eine leistungsfähige Anbindung gewährleistet ist.

Die Weimarische Straße ist anbaufrei. Räumlich trennt eine 20 m breite Maßnahmenfläche die Gewerbeflächen von der öffentlichen Verkehrsfläche. Die Erschließung der Gewerbegebiete erfolgt ausschließlich über die Planstraße A als internen Erschließungsstich. Um die Erschließung von der Straße "An der Henne" zu verhindern, ist über die ganze Länge der Straße ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt.

Am Ende der Planstraße A ist ein Wendehammer notwendig.

Im Straßenquerschnitt von insgesamt 17,0 m ist neben einer beidseitigen Baumpflanzung in einem Pflanzstreifen von je 3,0 m folgende Aufteilung möglich:

- 6,5 m Fahrbahn
- 2,5 m Parkstreifen
- 2,0 m Gehweg

Aus städtebaulich gestalterischen Gründen, wird die Baumallee als Teil der Verkehrsfläche festgesetzt. Sie stellt einen Teil des Ausgleichs für diese Fläche dar.

nur

4.2 Technische Erschließung

Schmutz- und Regenentwässerung

Das Baugebiet wird im Trennsystem erschlossen mit Anbindung an die vorhandene Kanalisation in der Straße "An der Henne" und "Am Tonberg". Zur Regenentwässerung wird ein technisches Abwasserbauwerk (Regenrückhaltebecken), das eine weitestgehend naturnahe Gestaltung als technisches Bauwerk erhalten soll inmitten der Ausgleichsflächen festgesetzt.

Elektro- und Gasversorgungsversorgung

Eine Elektro- und Gasversorgungsversorgung (Erdgas H) kann über den vorhandenen Leitungsbestand in der Straße "An der Henne" an den internen Erschließungsstich erfolgen.

Trinkwasserversorgung

In der "Weimarischen Straße und der Straße "An der Henne" angrenzend an das Plangebiet verlaufen keine Anlagen der Trinkwasserversorgung, sodass hier kein direkter Anschluss möglich ist.

Eine direkte wasserversorgungstechnische Erschließung kann nur über die vorhandene Versorgungsleitung in der "Weimarischen Straße" erfolgen und muss an den internen Erschließungsstich herangeführt werden.

Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung (96m³/h) erfolgt über die anzulegende Trinkwasserleitung.

5 Folgekosten für die Gemeinde

5.1 Investive Kosten

Die investiven Kosten zur Herstellung der Erschließungsanlagen (Verkehrsflächen, Strom, Wasser, Gas, Abwasserentsorgungsanlagen, Regenwasserentsorgungsanlagen, Straßenbeleuchtung) werden durch den Erschließungsträger im Rahmen eines Erschließungsvertrages gemäß § 124 BauGB erbracht.

5.2 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.

6 Anlagen

6.1 Umweltbericht vom 5.03.2015

6.2. Grünordnungsplan vom 05.03.2015

6.3 Sonstige Fachgutachten

6.3.1. Lärmgutachten : Schalltechnische Untersuchung vom 05.03.2015

6.3.2 Artenschutzgutachten: Faunistischer Fachbeitrag vom Oktober 2013,

6.4 Weitere vorhandene Gutachten, die jedoch nicht Anlage zum Bebauungsplan sind und dem Bebauungsplan nicht beiliegen

6.4.1 Bodengutachten: Baugrunderkundung und Gründungsberatung,