

Bebauungsplan

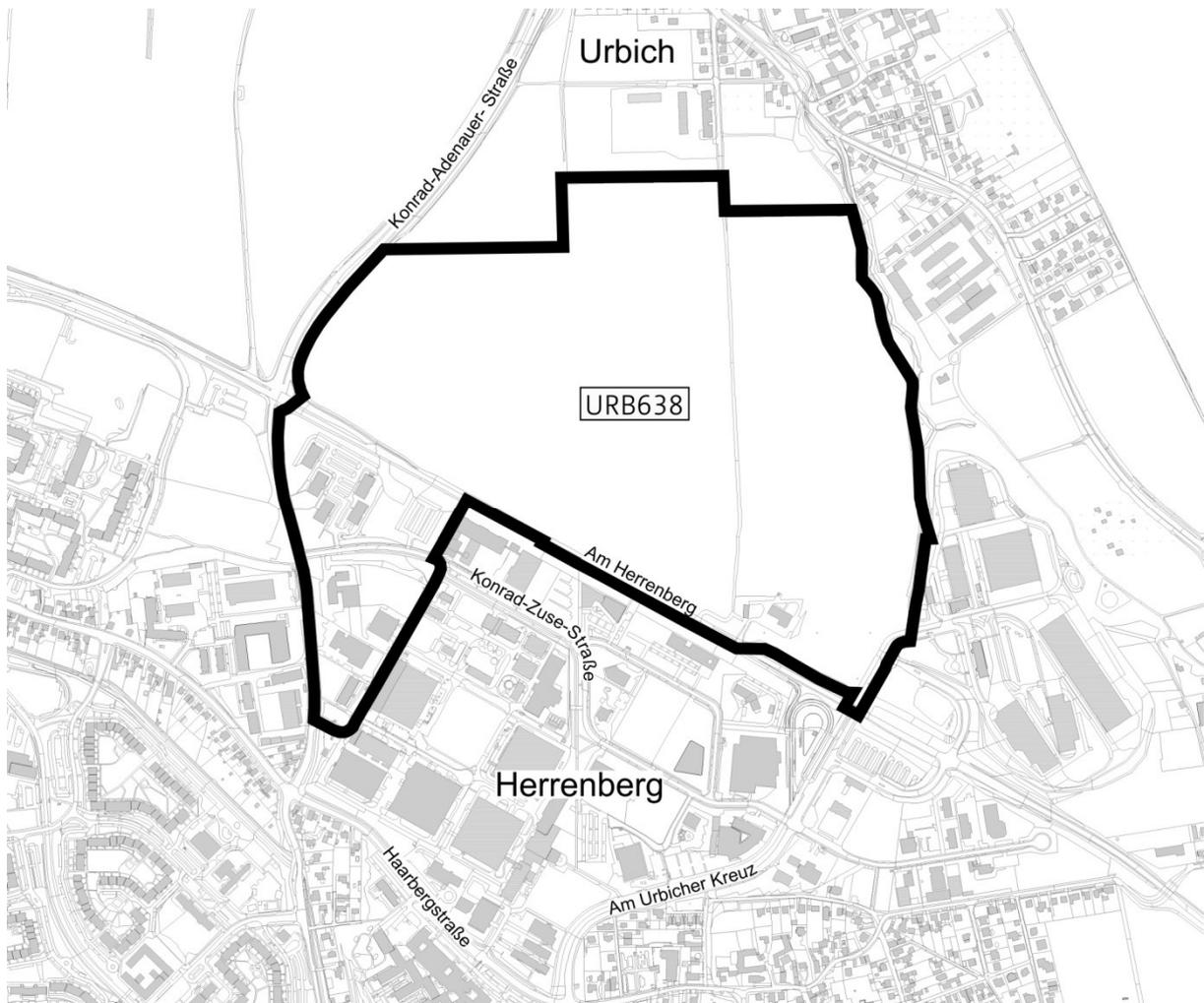
**URB 638**

**„Technologie- und Gewerbepark nördlich der Straße am Herrenberg“**

Entwurf



## Begründung



(Quelle: Stadtverwaltung Erfurt, 2018)

## Impressum



## Verfasser

LEG Thüringen  
Mainzerhofstraße 12  
99084 Erfurt

In Zusammenarbeit mit dem

Amt für Stadtentwicklung  
und Stadtplanung

## Datum

07. März 2019

---

## INHALT

<b>Einleitung</b> .....	<b>1</b>
<b>1. Allgemeine Begründung</b> .....	<b>2</b>
1.1 Planerfordernis und -anlass.....	2
1.2 Verfahrensablauf .....	2
1.3 Geltungsbereich .....	4
1.4 Übergeordnete Planungen .....	8
1.5 Bestandsdarstellung .....	14
1.6 Planungsziele .....	17
1.7 Planungsalternativen .....	17
1.8 Planungsprozess Vorentwurf - Entwurf .....	21
<b>2. Begründung der Festsetzungen</b> .....	<b>23</b>
2.1 Art der baulichen Nutzung .....	23
2.2 Maß der baulichen Nutzung .....	28
2.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen .....	30
2.4 Flächen für Stellplätzen und Nebenanlagen .....	32
2.5 Verkehrsflächen.....	32
2.6 Führung von Versorgungsanlagen und –leitungen .....	34
2.7 Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen.....	35
2.8 Grünflächen .....	35
2.9 Flächen für die Landwirtschaft .....	36
2.10 Flächen für Aufschüttungen.....	36
2.11 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.....	36
2.12 Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen .....	37
2.13 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen .....	38
<b>3. Ver- und Entsorgung</b> .....	<b>40</b>
<b>4. Hinweise</b> .....	<b>42</b>
<b>5. Flächenbilanz</b> .....	<b>44</b>
<b>6. Anlagen</b> .....	<b>45</b>
<b>7. Abbildungsverzeichnis</b> .....	<b>46</b>

---

## Einleitung

Als eine der drei Spitzen des Thüringer Technologiedreiecks "Erfurt-Jena-Ilmenau" hat sich der Technologiestandort Erfurt-Südost zu einem Kompetenzzentrum der Mikroelektronik, Mikrosystemtechnik und Solartechnik entwickelt. Diese positive Entwicklung am Technologiestandort Erfurt-Südost – auch als Forschungs- und Innovationszentrum (F.I.Z.) bezeichnet – verdeutlicht das Potential des Standortraumes in den benannten Bereichen. Zwischenzeitlich sind am Standort keine wesentlichen Flächen für die Entwicklung bestehender und die Ansiedlung weiterer Unternehmen verfügbar.

Das Plangebiet nördlich der Straße „Am Herrenberg“ bildet die optimale Erweiterungsfläche für den vorhandenen Technologiestandort, mit dessen Entwicklung die Qualität der Gewerbeflächenangebote der Stadt Erfurt verbessert und regionalwirtschaftlich bedeutsame Impulse gesetzt werden können.

Die LEG Thüringen hat sich per Entwicklungsvertrag vom 08. Dezember 2011 der Stadt gegenüber verpflichtet, die Entwicklung des Standortes für Branchen der Hochtechnologie vorzubereiten und durchzuführen. Dazu zählen die Erarbeitung des Bebauungsplanes einschließlich der dafür erforderlichen Fachplanungen und Gutachten, die Herstellung der Grundstücksverfügbarkeit und die Errichtung der Erschließungsanlagen einschließlich der Ausgleichsmaßnahmen.

## **1. Allgemeine Begründung**

### **1.1 Planerfordernis und -anlass**

Durch den Bebauungsplan URB638 sollen die planungsrechtlichen Grundlagen für die Ansiedlung von Gewerbebetrieben (Erweiterungsbedarf vorhandener Unternehmen als auch Neuansiedlungen) aus der Hochtechnologiebranche geschaffen werden.

Der Hightech-Standort Erfurt-Südost hat sich zu einem Kompetenzzentrum der Mikroelektronik, Mikrosystemtechnik und Solartechnik entwickelt. Diese positive Entwicklung am Technologiestandort Erfurt-Südost verdeutlicht das Potential des Standortraumes in den benannten Bereichen.

Die Flächen im Bebauungsplan MEL036 "Teilgebiet ERMIC GmbH, Am Urbicher Kreuz" sind jedoch nahezu vollständig veräußert. Somit ist festzustellen, dass am Altstandort Mikroelektronik und im Bebauungsplangebiet MEL 036 nahezu keine Erweiterungsflächen für neue bzw. ansässige Unternehmen im unmittelbaren Umfeld aus dem genannten Cluster angeboten werden. Das Defizit an Erweiterungsflächen am Standort wurde bereits durch die ansässigen Unternehmen bemängelt. Die weitere Entwicklung des High-Tech-Standortes ist dadurch begrenzt. Bei Expansionsbedarf ist unter Umständen sogar mit der Abwanderung angesiedelter Unternehmen, und damit einer Schwächung von Thüringens führendem Standort der Mikrosystemtechnologie und Mikroelektronik zu befürchten. Vor diesem Hintergrund ist die Erweiterung des Standortes zur Sicherung der vorhandenen Unternehmen zwingend erforderlich. Der Standort soll nicht als konventionelles Gewerbegebiet entwickelt werden, sondern vielmehr die Struktur des Technologiestandortes Erfurt-Südost fortführen und somit überwiegendes, nicht erheblich störendes „weißes“ Gewerbe aus dem Wirtschaftsbereich Hochtechnologie aufnehmen. Dies steht im Interesse aller an der Entwicklung des Standortes beteiligten Partner.

Das Plangebiet befindet sich direkt gegenüber liegend des bestehenden Technologiestandortes (Bebauungsplan MEL036 " Teilgebiet ERMIC GmbH, Am Urbicher Kreuz "), allein getrennt durch die Straße "Am Herrenberg" und schließt sich nördlich in Richtung Urbich an. Es stellt damit eine lagemäßig optimale Erweiterungsfläche dar. Zudem ist bereits der verkehrstechnische Anbindepunkt vorbereitet. Somit liegen hervorragende infrastrukturelle Rahmenbedingungen vor.

Alternative Flächenangebote in der erforderlichen Größe und räumlichen Nähe zu einem Standort dieser Wirtschaftsbereiche sind in der Stadt Erfurt nicht vorhanden (13, 14).

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes URB638 soll die Schaffung eines "Technologieparks" ermöglicht werden, der das Angebot an Gewerbeflächen in der Stadt Erfurt verbessert und wirtschaftlich bedeutsame Impulse setzt.

### **1.2 Verfahrensablauf**

Der Stadtrat der Stadt Erfurt hat am 23.01.2013, Drucksache-Nr. 2042/13 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans „Technologie- und Gewerbepark nördlich der Straße 'Am Herrenberg', zur Billigung des Vorentwurfs sowie zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gefasst. Der Beschluss wurde im Amtsblatt der Stadt Erfurt Nr. 3 vom 22.03.2013 veröffentlicht.

Gemäß § 3 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 1 BauGB lag der Vorentwurf des Bebauungsplans vom 04.03.2013 bis einschließlich 05.04.2013 im Bauinformationsbüro der Stadtverwaltung Erfurt aus. Mit Schreiben vom 22.02.2013 erfolgte die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie der anerkannten Naturschutzverbände und Vereine nach § 45 ThürNatG.

Anschließend erfolgte die intensive Auseinandersetzung mit den eingegangenen Stellungnahmen zum Vorentwurf. Fachgutachten zu Einzelthemen wurden erarbeitet bzw. fortgeschrieben. Die Ergebnisse des Abwägungsprozesses und die Erkenntnisse aus den Gutachten sind in die Erstellung der vorliegenden Entwurfsfassung des B-Planes eingeflossen.

In einer öffentlichen Bürgerversammlung in Erfurt-Urbich am 08.09.2015 mit Beschluss vom 08.07.2015, Drucksache-Nr. 0699/15, bekannt gemacht im Amtsblatt der Stadt Erfurt Nr. 14 vom 21.08.2015, wurden die Ergebnisse der Gutachten und Fachplanungen durch die Stadtverwaltung und die LEG Thüringen vorgestellt und diskutiert.

Am 16.03.2017 fand aufgrund Beschluss vom 01.02.2017, Drucksache-Nr. 1043/16, bekannt gemacht im Amtsblatt der Stadt Erfurt Nr. 4 vom 03.03.2017 eine weitere öffentliche Bürgerversammlung in Erfurt-Urbich statt, in der die im Zuge der Arbeit am Bebauungsplan-Entwurf entwickelten Planvarianten vorgestellt worden sind.

Es folgt die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 4 Abs. 2 BauGB.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes URB638 umfasst den vollständigen Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans MEL038 „Teilgebiet nördlich des Autobahzubringers“ sowie eine Teilfläche des rechtsverbindlichen Bebauungsplans MEL036 " Teilgebiet ERMIC GmbH, Am Urbicher Kreuz ". Im Ergebnis des Planverfahrens des Bebauungsplans URB638 soll Planungsrecht für ein Gewerbegebiet und ein Mischgebiet geschaffen werden. Bis zur Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplans URB638 bleiben als Rechtsgrundlagen die beiden Bebauungspläne MEL036 und MEL038 weiterhin anwendbar. Wird der Bebauungsplan URB638 rechtsverbindlich, verdrängt er die älteren Normen (die Bebauungspläne MEL036 und MEL038) lediglich im jeweils betroffenen Umfang seines Geltungsbereichs. Dadurch wird der Bebauungsplan MEL038 vollständig ersetzt, während die Festsetzungen des Bebauungsplans MEL036 außerhalb der neuen Satzung weiterhin die rechtsverbindliche Grundlage für das Planungsrecht bilden.

### 1.3 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes URB638 umfasst ca. 64,0 ha und besteht aus dem geplanten Technologie- und Gewerbepark – nachfolgend als „Plangebiet“ bezeichnet – sowie zwei räumlich getrennt von diesem gelegene Ausgleichsflächen.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes liegt etwa 4 km südöstlich der Erfurter Innenstadt unmittelbar nördlich des bestehenden Technologiestandorts Erfurt-Südost, von diesem getrennt durch die Straße „Am Herrenberg“, und wird wie folgt umgrenzt:

- im Norden: durch die Flurstücke 39, 59, 168/11 und 106 sowie eine Teilfläche des Flurstückes 158/2 der Gemarkung Urbich, Flur 3
- im Süden: durch die Straße Am Herrenberg sowie Teilflächen der Flurstücke 82/1; 85/13, 90/6, 91/6 und 94/6 der Gemarkung Melchendorf, Flur 9 sowie im westlichen Bereich die Flurstücke 30/11 und 23/26 sowie Teilflächen der Flurstücke 41/9 und 23/12 der Gemarkung Melchendorf, Flur 9 sowie im weiteren Verlauf die Gustav-Tauscheck-Straße
- im Westen: durch die Konrad-Adenauer-Straße (Ostumfahrung); Geltungsbereichsgrenze ist die Grenze der planfestgestellten Ostumfahrung sowie im südlichen Bereich die Wilhelm-Wolff-Straße bis Einmündung Gustav-Tauscheck-Straße
- im Osten: durch das Flurstück 160/1 der Gemarkung Urbich, Flur 3, den Flurstücken 238/5 und 85/12 sowie Teilflächen der Flurstücke 90/6, 91/6 und 94/6 der Gemarkung Melchendorf, Flur 9.

Wie unter Gliederungspunkt 1.8 beschrieben, wurden verschiedene Planvarianten im Rahmen der Erarbeitung des B-Plan-Entwurfes erarbeitet. Die 2017 durch diese Varianten abgebildete Reduzierung des Plangebietes gegenüber dem Vorentwurf erfolgte mit dem Ziel einer weiteren Minderung der städtebaulichen und umweltfachlichen Konfliktpotenziale und einer Reduzierung der Verdrängungseffekte bei lokalen Landwirtschaftsbetrieben bei gleichzeitiger Sicherstellung einer dem benötigten Gewerbeflächenbedarf gerecht werdenden Mindestgröße neuer Bauflächen. Mit dem vorliegenden Planentwurf konnte eine ausgewogene Lösung gefunden werden.

Das Plangebiet umfasst folgende Flurstücke:

- *Gemarkung Urbich: Flur 3, Flurstücke*

99	100	101	102	103	104	105	158/2	169	183/161
184/95	185/95	186/95	187/95	188/95	189/95	190/95	209/96	210/96	211/96
250/91	251/94	252/94	253/94	270/72	271/76	272/80	273/84	274/88	275/89
276/95	277/97	304	309	310	311	312	313	314	315
316	317	318	319	321	330	316	331	332	333
334	335	336	337	338	339	340	341	342	343
344	345	346	347	348	351				

- *Gemarkung Melchendorf: Flur 9, Flurstücke*

39/3	40/4	41/9	50	51/1	53/3	54/3	55/7	70	73
74	75	76	78/1	78/2	78/3	80/2	82/3	82/4	82/5
85/12	85/14	90/6	91/6	94/6	95/6	99/5	233/4	233/7	233/8
236/4	237/7	412/66	413/69	414/72					

10/8	10/12	10/14	10/15	10/16	10/17	10/21	10/23	11/6	12/8
12/15	12/17	23/11	23/15	23/16	23/18	23/23	23/24	25/4	25/5
25/6	25/7	26/9	26/12	26/13	26/14	27/9	27/10	27/11	27/13
27/14	28/12	28/13	28/14	28/15	28/16	28/19	28/20	28/22	28/26
28/27	28/28	28/30	28/31	28/32	29/3	29/5	29/6	29/9	29/11
29/13	29/14	29/15	30/9	39/5	155/1	157/8	157/11	157/	157/13
233/16	233/17	234/13	234/14	234/16	234/21	235/16	<sup>1</sup>		

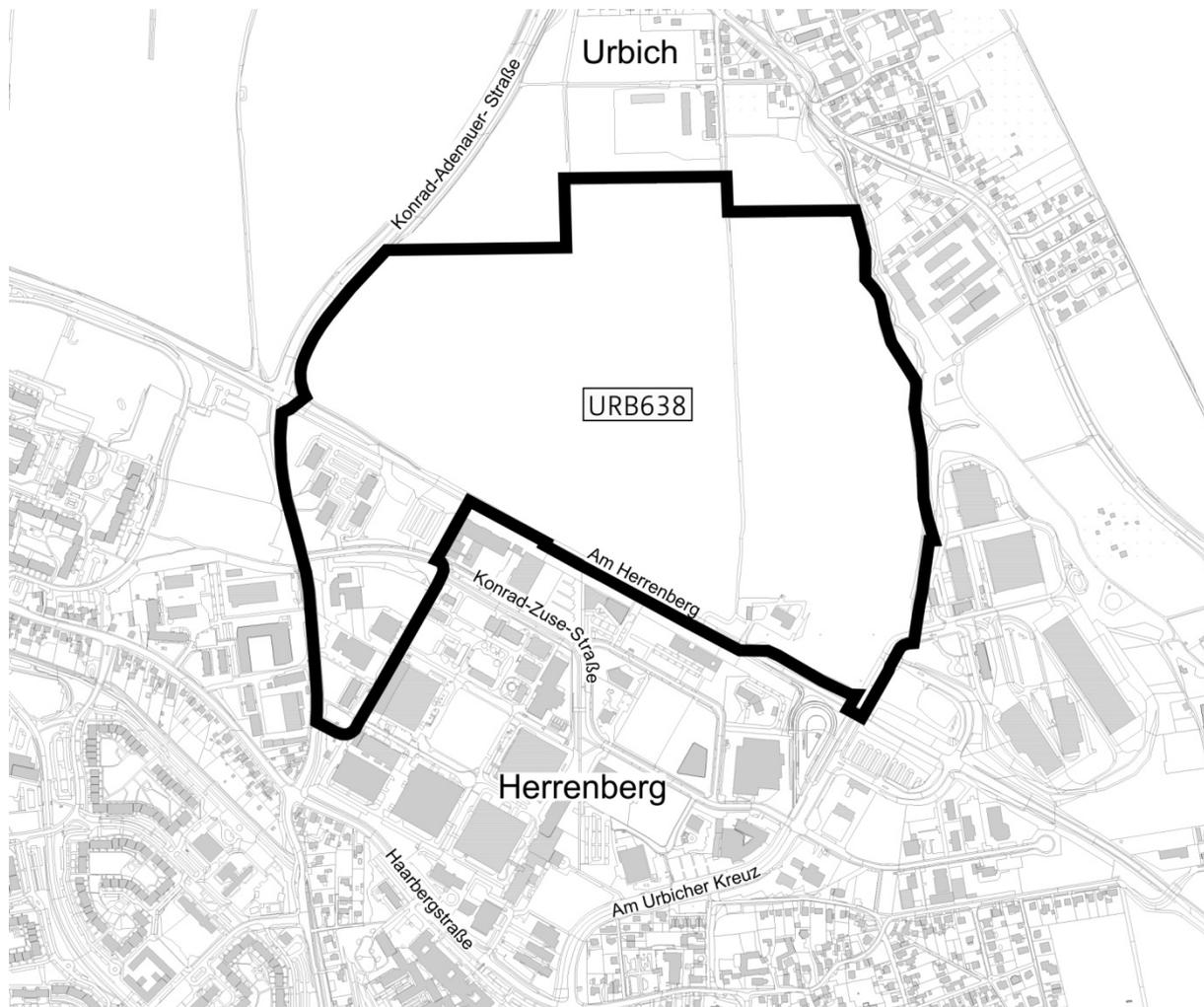


Abb. 1: Geltungsbereich des Plangebiets URB638 (Stadtverwaltung Erfurt, 2018)

<sup>1</sup> Flurstücke der Gemarkung Melchendorf (Flur 9), welche den MI-Gebieten zugehörig sind und teilweise überplant werden.

Etwa jeweils ca. 1 km entfernt vom Plangebiet liegen die beiden externen Flächen für naturschutzfachliche Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen in den Gemarkungen der Ortsteile Erfurt-Dittelstedt (A/E-Maßnahme „Geltungsbereich A6 Dittelstedter Vorflut“) bzw. Erfurt-Linderbach (A/E-Maßnahme „Geltungsbereich A5 Retentionsraum Urbach“) und umfassen die folgenden Flurstücke mit einer Gesamtfläche von ca. 11,7 ha:

Geltungsbereich A5 Retentionsraum Urbach:

- *Gemarkung Linderbach: Flur 5, Flurstücke*

452	453	456	457	460	462	463
-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----

- *Gemarkung Urbich: Flur 1, Flurstücke*

338	339	340	341	342	343	344	345	345	347
348	349	352	353	354	369				

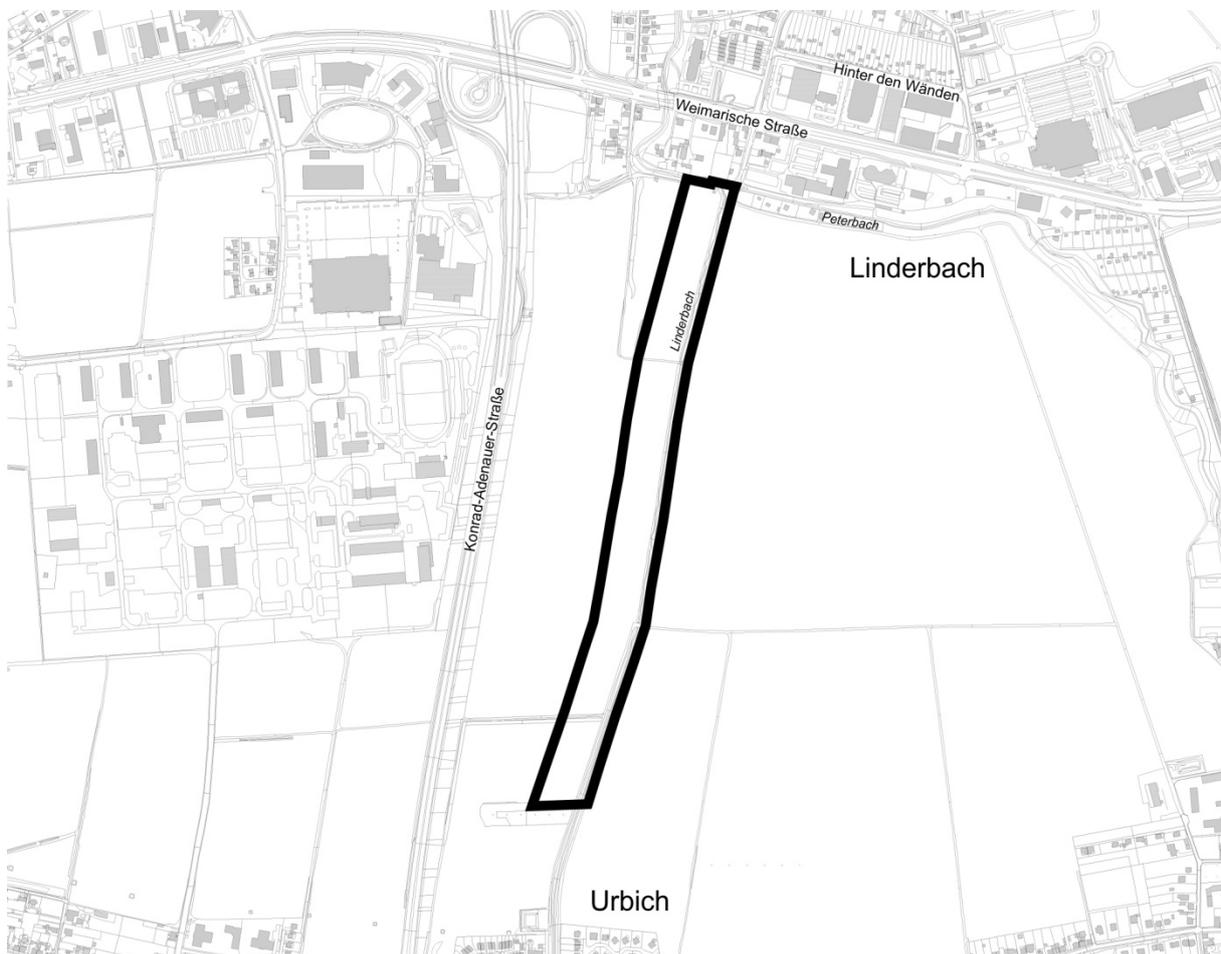


Abb. 2: Geltungsbereich der externen Ausgleichsmaßnahme A5 (Stadtverwaltung Erfurt, 2018)

Geltungsbereich A6 Dittelstedter Vorflut:

- *Gemarkung Dittelstedt: Flur 1, Flurstücke*

70/1	173	189/1	337/7	488/187	489/187	508/360	510/347	868/200
------	-----	-------	-------	---------	---------	---------	---------	---------

- *Gemarkung Dittelstedt: Flur 2, Flurstücke*

226/2	233	235/2	302	386/70	388/71	393/113
-------	-----	-------	-----	--------	--------	---------

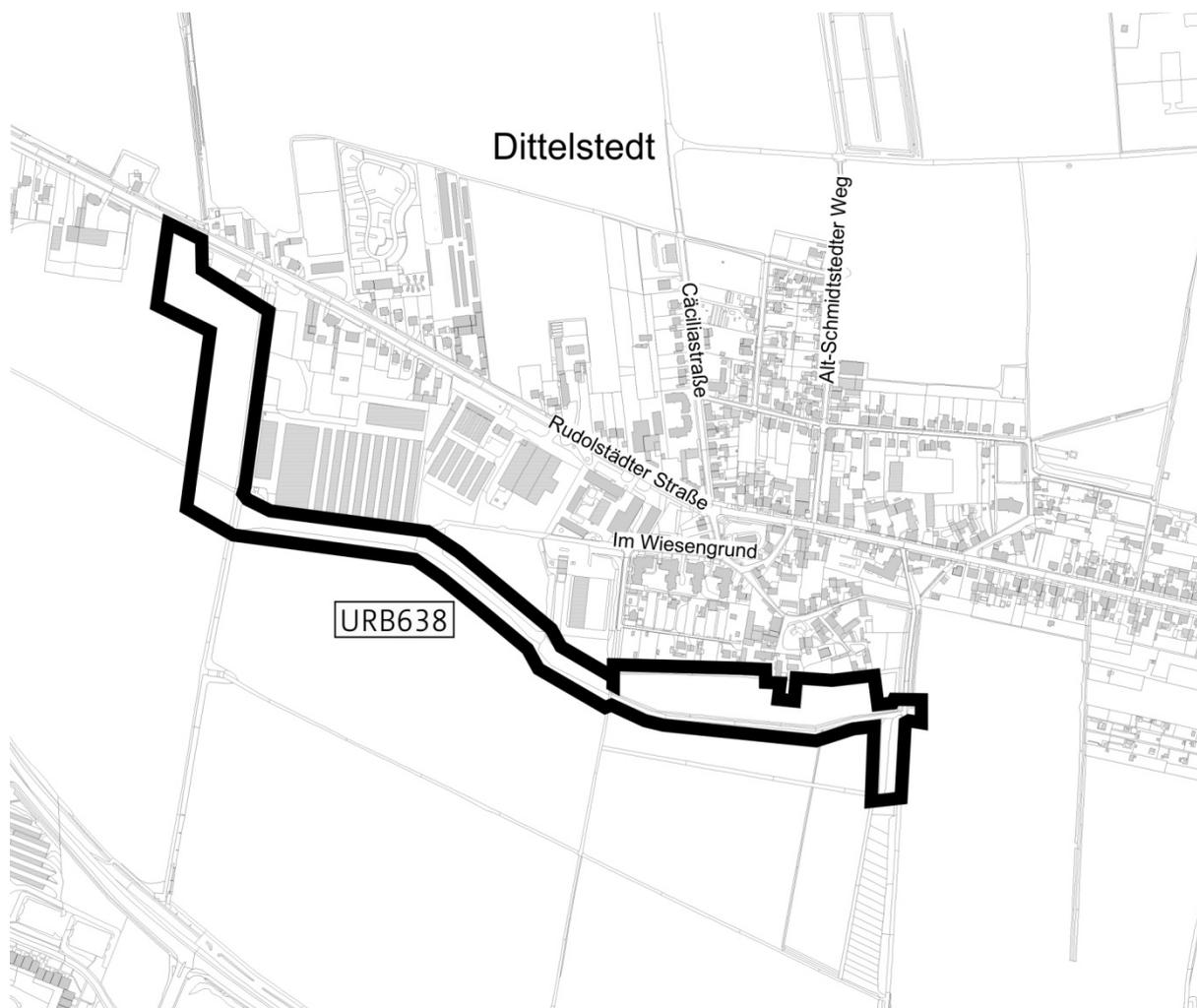


Abb. 3: Geltungsbereich der externen Ausgleichsmaßnahme A6 (Stadtverwaltung Erfurt, 2018)

## 1.4 Übergeordnete Planungen

Die überörtliche Landes- und Regionalplanung und die örtliche kommunale Bauleitplanung verfolgen den Zweck der Gestaltung einer lebenswerten Umwelt im bebauten und unbebauten Bereich. Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind die Gemeinden als Träger der Bauleitplanung verpflichtet, die Bebauungspläne den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen.

Der Bebauungsplan entspricht bisher nicht den Zielen der Raumordnung und den Grundzügen des wirksamen Flächennutzungsplanes.

### Landesentwicklungsprogramm (LEP) Thüringen 2025

Am 15. Mai 2014 hat die Landesregierung die Thüringer Verordnung über das Landesentwicklungsprogramm 2025 (LEP Thüringen 2025) beschlossen. Sie wurde am 04.07.2014 im Gesetz- und Verordnungsblatt für den Freistaat Thüringen (GVBl. Nr. 6/2014, S. 205) verkündet. Damit ist das LEP Thüringen 2025 am 05.07.2014 in Kraft getreten.

Entsprechend Karte 2 „Raumstrukturgruppen und -typen“ gehört Erfurt zur Raumstrukturgruppe „Räume mit günstigen Entwicklungsvoraussetzungen“ und zum Raumstrukturtyp „Demografisch und wirtschaftlich stabiler Zentralraum ‚Innerthüringer Zentralraum‘“. Laut Karte 3 „Zentrale Orte und Infrastrukturen“ befindet sich der Geltungsbereich im Entwicklungskorridor „A 4: Landesgrenze Hessen – Eisenach – Gotha – Erfurt – Weimar – Jena – Gera – Landesgrenze Sachsen“. In Karte 10 „Freiraum“ ist der Standort als „Freiraumbereich Landwirtschaft“ gekennzeichnet. Dementsprechend sind nachfolgende Grundsätze der Raumordnung aus dem LEP 2025 im Hinblick auf die am Standort durchgeführte Bauleitplanung zu beachten:

- G 1.1.2 Der Verbesserung der Standortvoraussetzungen für eine dynamische Wirtschafts- und Arbeitsplatzentwicklung soll bei konkurrierenden Raumfunktionen oder -nutzungen besonderes Gewicht beigemessen werden. Flächen für Gewerbe und Industrie sollen in ausreichendem Umfang ermöglicht werden. Der „Innerthüringer Zentralraum“ soll als leistungsfähiger und attraktiver Standortraum im nationalen und europäischen Wettbewerb gestärkt werden und so seine Funktion als Wachstumsmotor und Impulsgeber für angrenzende Räume bzw. für ganz Thüringen ausbauen.
- G 2.2.6 In den Oberzentren sollen die hochwertigen Funktionen der Daseinsvorsorge mit landesweiter Bedeutung konzentriert und zukunftsfähig weiterentwickelt werden; dazu zählt insbesondere die Innovations- und Wettbewerbsfunktion.
- G 2.4.1 Die Siedlungsentwicklung in Thüringen soll sich am Prinzip „Innen- vor Außenentwicklung“ orientieren. Dabei soll der Schaffung verkehrsminimierender Siedlungsstrukturen, der Ausrichtung auf die Zentralen Orte und der Orientierung an zukunftsfähigen Verkehrsinfrastrukturen ein besonderes Gewicht beigemessen werden.
- G 2.4.2 Die Flächeninanspruchnahme für Siedlungszwecke soll sich am gemeindebezogenen Bedarf orientieren und dem Prinzip „Nachnutzung vor Flächenneuanspruchnahme“ folgen. Der Nachnutzung geeigneter Brach- und Konversionsflächen wird dabei ein besonderes Gewicht beigemessen.
- G 4.2.1 In den landesbedeutsamen Entwicklungskorridoren soll der Stärkung der Standortgunst Thüringens und seiner Teilräume im Hinblick auf den erreichten Infrastrukturausbau und die Siedlungsentwicklung, insbesondere der Zentralen Orte, bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Nutzungen besonderes Gewicht beigemessen werden.
- G 4.2.2 Die Stärkung der Entwicklungskorridore soll im Einklang mit der Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte, insbesondere der Mittel- und Oberzentren stehen.

- G 5.1.1 Klimaschutz- und Klimafolgenanpassungsmaßnahmen sollen bei raumbedeutsamen Planungen, insbesondere in den Handlungsfeldern Gesundheit und Bevölkerungsschutz, Wasserwirtschaft, Wasserhaushalt, Naturschutz, Boden und Landnutzung, Land- und Forstwirtschaft, Siedlungsentwicklung, Verkehr, Tourismus und Energiewirtschaft, berücksichtigt werden (Climate Proofing).
- G 5.1.3 Im Thüringer Klimabereich „Thüringer Becken, Ilm-Saale-Ohrdrufer Platte, Altenburger Lössgebiet“ soll bei raumbedeutsamen Nutzungen sowie bei Bewältigungs- und Anpassungsmaßnahmen folgenden Betroffenheiten hinsichtlich des Klimawandels ein besonderes Gewicht beigemessen werden.
- G 5.1.4 Der Möglichkeit einer effizienten Gefahrenabwehr mit präventiven Maßnahmen soll vor dem Erfahrungshintergrund von Großschadensereignissen der vergangenen Jahre, von sich abzeichnenden Folgen der Klimaänderungen und den damit einhergehenden extremen Unwetterereignissen bei allen raumbedeutsamen Nutzungen besonderes Gewicht beigemessen werden.
- G 6.1.1 In den Freiraumbereichen Landwirtschaft soll der Freiraumsicherung bzw. der Entwicklung von zusammenhängenden Freiraumbereichen bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Nutzungen besonderes Gewicht beigemessen werden. „Bei den Freiraumbereichen Landwirtschaft handelt es sich nicht um gebietsscharfe Festlegungen im Widerspruch zu vorhandenen oder genehmigten Siedlungsflächen oder beabsichtigten flächenbezogenen Planungen, sondern um den räumlichen Ausdruck der Bedeutung der Landwirtschaft in Thüringen.“
- G 6.2.1 Insbesondere für die Landwirtschaft besonders geeignete Böden sollen als Produktionsgrundlage bewahrt und die Fruchtbarkeit der Böden erhalten werden.
- G 6.2.2 In den Freiraumbereichen Landwirtschaft soll der landwirtschaftlichen Bodennutzung bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Nutzungen besonderes Gewicht beigemessen werden. „Bei den Freiraumbereichen Landwirtschaft handelt es sich nicht um gebietsscharfe Festlegungen im Widerspruch zu vorhandenen oder genehmigten Siedlungsflächen oder beabsichtigten flächenbezogenen Planungen, sondern um den räumlichen Ausdruck der Bedeutung der Landwirtschaft in Thüringen.“

Alle vorgenannten Belange stellen Grundsätze der Raumordnung dar. Diese sind einer bauleitplanerischen Abwägung zugänglich. Belange, die gegen eine Bebauung sprechen, können überwunden werden, wenn dabei den konkurrierenden Belangen ein höheres Gewicht zuerkannt wird.

#### Regionalplan Mittelthüringen

Im Regionalplan Mittelthüringen (RP-MT) ist die Fläche des Plangebietes als "Vorbehaltsfläche für die landwirtschaftliche Bodennutzung" dargestellt. Dies wird folgendermaßen untersetzt: "Im begründeten Bedarfsfall ist eine Entwicklung somit möglich, da es sich bei einem Vorbehaltsgebiet um einen Grundsatz der Raumordnung handelt, der einer Abwägung zugänglich ist." Dies wurde ausdrücklich damit begründet, dass ein Bauleitplanverfahren im Falle des nachgewiesenen Bedarfes möglich sein soll. Daher wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens URB 638 eine Gewerbeflächenentwicklungskonzeption sowie eine Variantenuntersuchung für neue Gewerbeflächen für die Stadt Erfurt erarbeitet (siehe 1.1. Planungserfordernis und -anlass).

In Randslage des Plangebietes befindet sich die im RP-MT enthaltene Siedlungsäsur „SZ-2 – Urbich / Niedernissa (Erfurt)“. In den Siedlungsäsuren sind naturschutzfachlich wertvolle, für die Naherholung bedeutende oder für die Landwirtschaft wichtige siedlungsnahe Freiräume und Areale zu sichern. Siedlungsflächenerweiterungen über die mittels Siedlungsäsuren begrenzten Siedlungsbereiche hinaus sind ausgeschlossen. Als lineares Element zur Einschränkung / Begrenzung

der Siedlungsentwicklung haben Siedlungsachsen die Aufgabe, vorhandene naturschutzfachlich wertvolle, für die Naherholung bedeutende sowie für die Landwirtschaft wichtige siedlungsnahe Freiräume und Areale zu sichern bzw. darüber hinaus größere Siedlungsbereiche zu gliedern oder zu begrenzen und die Entstehung bandartiger Siedlungsstrukturen durch das Zusammenwachsen dicht beieinander liegender Siedlungsgebiete zu verhindern. Die Darstellung und inhaltliche Ausgestaltung der Siedlungsachsen stellt ein Ziel der Raumordnung dar.

Entsprechend der Raumnutzungskarte des RP-MT befindet sich die Siedlungsachse SZ 2 als lineare Struktur entlang des Gewässersystems Urbach/Linderbach beginnend am südlichen Rand der Ortslage Urbich zwischen dem EVAG-Betriebshof im Westen und der Ortslage Niedernissa im Osten. Sie greift nicht auf die als Vorbehaltsgebiet „Landwirtschaftliche Bodennutzung“ dargestellten, für eine Bebauung vorgesehenen Ackerflächen südwestlich der Ortslage Urbich über. Der Bebauungsplan URB638 greift die raumordnerischen Vorgaben zur Siedlungsachse vielmehr auf und erweitert sie, indem auf der gesamten Länge entlang des Gewässersystems Urbach/Linderbach westlich von Urbich eine deutliche, siedlungsstrukturell und ökologisch wirksame Trennung bestehender und geplanter Siedlungsflächen durch Grünflächen festgesetzt wird.

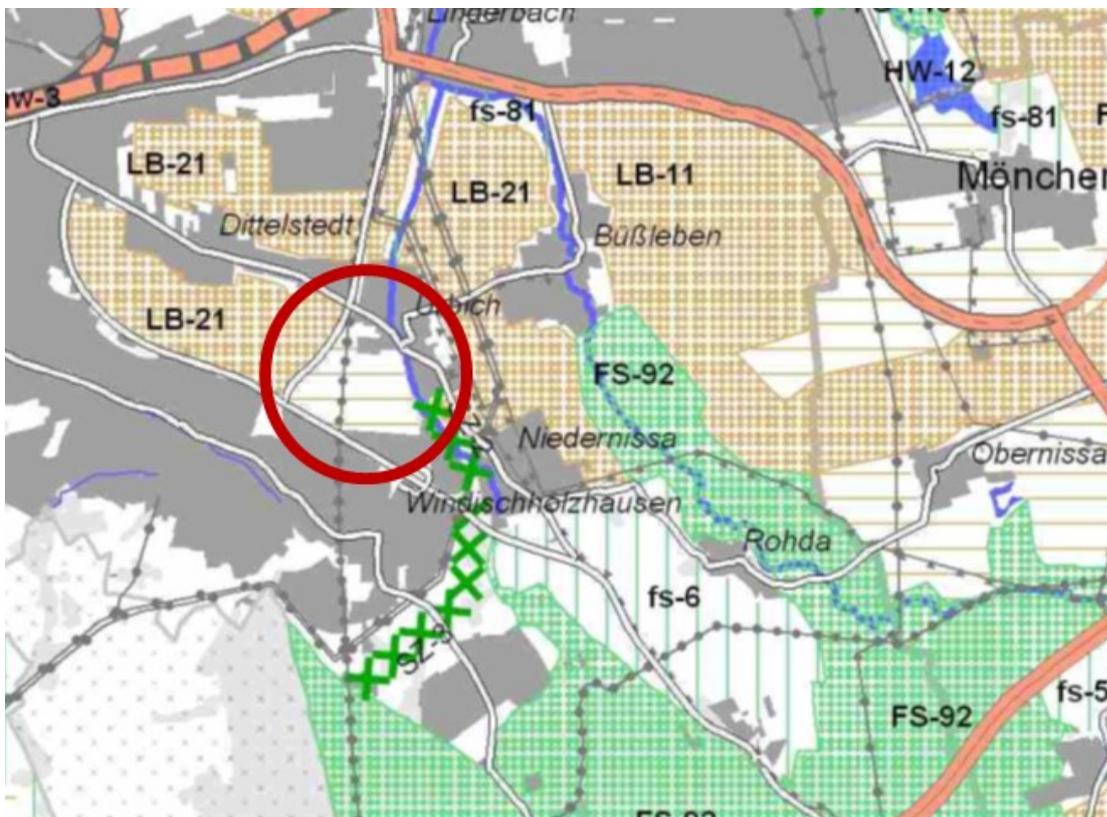


Abb. 4: Auszug aus dem RP Mittelthüringen mit Lage Plangebiet (RPG Mittelthüringen, 2011)

#### Flächennutzungsplan

Die Stadt Erfurt verfügt über einen Flächennutzungsplan (FNP), wirksam mit Bekanntmachung vom 27.05.2006 im Amtsblatt Nr. 11/2006, neu bekannt gemacht am 14.07.2017 im Amtsblatt Nr. 12/2017, zuletzt geändert durch die 27. Änderung des FNP, bekannt gemacht am 31.08.2018 im Amtsblatt Nr. 16/2018.

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) stellt das Plangebiet wie folgt dar:

- im Bereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes MEL038 als gewerbliche Baufläche mit angrenzender Grünfläche,
- im südwestlichen Teil des Plangebietes sowie der Bereich südlich der Straße „Am Herrenberg“ und östlich der Wilhelm-Wolff-Straße als Gewerbefläche mit angrenzender Grünfläche zur Straße „Am Herrenberg“,

- die übrigen Bereiche als Fläche für den Gartenbau.

Die Bereiche der externen Ausgleichsmaßnahmen sind im FNP wie folgt dargestellt:

- A5 Retentionsraum Urbach – Flächen für den Gartenbau und Grünflächen, Entwicklungsflächen für Natur und Landschaft.
- A6 Dittelstedter Vorflut – Flächen für den Gartenbau und Grünflächen

Abbildung 5 zeigt den entsprechenden Ausschnitt des FNP der Stadt Erfurt. Die voranstehend beschriebenen Flächen sind gekennzeichnet.

Der Bebauungsplan URB638 wird aus dem derzeitig wirksamen FNP demnach nur teilweise entwickelt. Eine FNP-Änderung ist für den größten Teil des Gebietes (Plangebiet, Maßnahme A6) erforderlich.

Die FNP-Änderung erfolgt gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes.

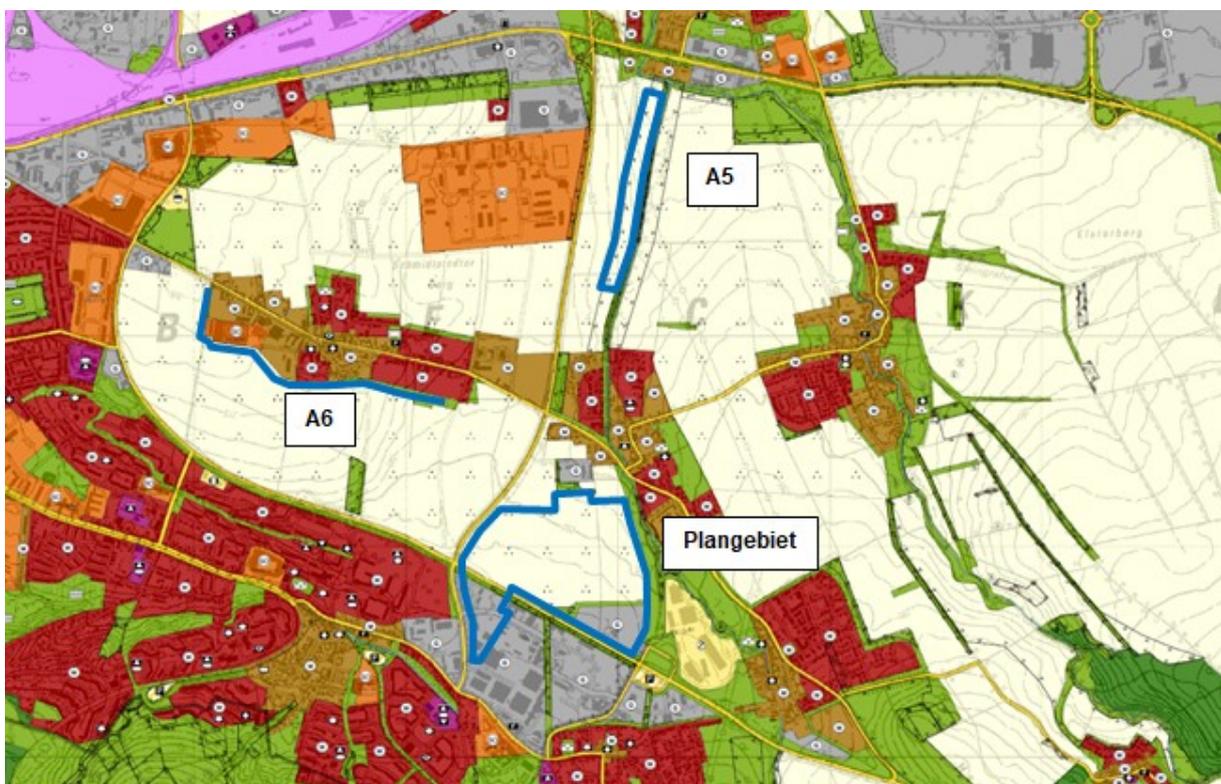


Abb. 5: Auszug des Plangebietes aus dem FNP (Stadtverwaltung Erfurt / LEG)

### Verbindliche Bauleitplanung / Planfeststellung

- *Bebauungsplan MEL036*

Südlich der Straße Am Herrenberg liegt der Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans MEL036 " Teilgebiet ERMIC GmbH, Am Urbicher Kreuz", dessen westlichster Teilbereich zwischen Gustav-Tauschek- und Wilhelm-Wolff-Straße überplant wird. Durch die Einbeziehung dieses Teilbereichs, der das noch nicht bebaute Gewerbegebiet „GE 1,1a“ und den westlichsten Abschnitt der bereits hergestellten Konrad-Zuse-Straße umfasst, in das Plangebiet URB638 sollen südlich der Straße Am Herrenberg Mischgebiete festgesetzt werden.

Die Festsetzung der Mischgebiete südlich der Straße Am Herrenberg dient der Schaffung verbindlicher bauplanungsrechtlicher Rahmenbedingungen für die bisher unbeplanten und für Wohn- und Gewerbebezüge genutzten Flächen östlich der Wilhelm-Wolff-Straße. Diese planungsrechtliche Klarstellung ermöglicht eine fundierte Geräuschkontingentierung für die gewerblichen Bauflächen im Teilgebiet nördlich der Straße Am Herrenberg (3).

Durch die Einbeziehung und Überplanung der westlichen Teilfläche von MEL036 wird den Vorgaben des § 6 BauNVO Rechnung getragen, wonach in einem Mischgebiet eine paritätische Verteilung der Wohn- und nichtstörenden Gewerbenutzungen erforderlich ist. Dem durch die 5 sechsgeschossigen Wohngebäude (Konrad-Zuse-Straße 3-11) vorhandenen hohen Wohnanteil kann so in Verbindung mit den ebenfalls einbezogenen gewerblich genutzten Bauflächen südlich der Konrad-Zuse-Straße (Mischgebiet MI-2) ein hinreichendes Äquivalent hinzugefügt werden.

- *Bebauungsplan MEL038*

Im südöstlichen Bereich des Plangebietes befindet sich der Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans MEL038, der vollständig überplant wird. Die vollständige Überplanung ist erforderlich, da der Bebauungsplan seit seiner Rechtswirksamkeit 1994 nicht umgesetzt worden ist. Die im rechtswirksamen Bebauungsplan geplante hohe Erschließungsanlagendichte und die sehr kleinteilig-detaillierte Festsetzungsstruktur entsprechen nicht den Erfordernissen eines technologieorientierten Gewerbebestandes. Lediglich ein Betrieb (Autohandel) wurde angesiedelt, der mangels hergestellter Erschließungsanlagen eine provisorische Zu-/Ausfahrt an der Straße Am Herrenberg nutzen muss und nur über individuelle Grundstücksanschlüsse für die Ver- und Entsorgung verfügt.

- *Benachbarte Bebauungspläne / Planfeststellungen*

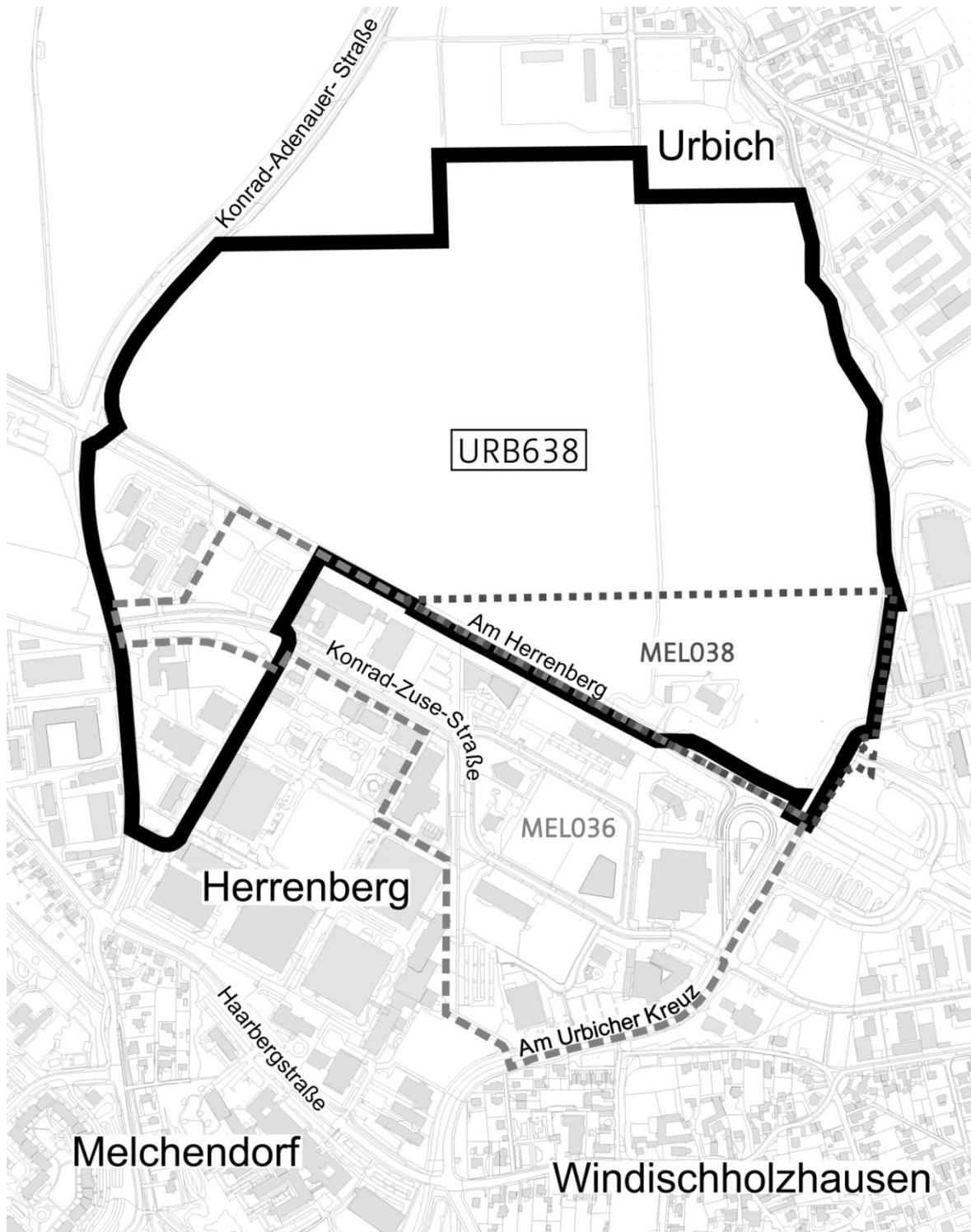
Östlich der Straße Am Urbicher Kreuz existiert der rechtskräftige Bebauungsplan MEL037 "Gewerbegebiet nördlich von Windischholzhausen".

Unmittelbar nördlich des Plangebietes grenzt der rechtskräftige Vorhaben- und Erschließungsplan BUE220 "Vorhaben- und Erschließungsplan für das Betriebsgelände der Bauunternehmung Herman Kirchner GmbH" an. Die Bebauungspläne MEL 036, MEL 037, MEL 038 und BUE 220 setzen gewerbliche Bauflächen fest.

Entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze verläuft die Grenze der rechtskräftig planfestgestellten Ostumfahrung (Konrad-Adenauer-Straße).

Während die externe A5 keine Geltungsbereiche anderer Planverfahren berührt grenzt A6 im Norden an den Geltungsbereich des rechtsverbindlichen, derzeit im 1. Änderungsverfahren befindlichen B-Planes LIA 278 „Auf der Großen Mühle/Hinter den Wänden/Hinterm Gasthofe“. (siehe auch Punkt 1.3 Geltungsbereich).

Abb. 6: Überlagerung Geltungsbereiche B-Pläne URB638, MEL036, MEL038 (Stadtv. Erfurt, 2018)



## 1.5 Bestandsdarstellung

### Lage und Größe des Geltungsbereichs

Der Bereich für den Technologie- und Gewerbepark umfasst ca. 45,0 ha und hat eine Nord-Süd-Ausdehnung von ca. 1,2 km und einer West-Ost-Ausdehnung von ca. 1,8 km. Es befindet sich ca. 4,5 km südöstlich der Erfurter Innenstadt zwischen den Ortsteilen Herrenberg, Windischholzhausen und Urbich.

Westlich angrenzend an das Plangebiet verläuft die Konrad-Adenauer-Straße als Teil der „Ostumfahrung Erfurt“. Daran anschließend erstrecken sich in westlicher Richtung bis zum Ortsteil Erfurt-Dittelstedt Landwirtschaftsflächen.

Direkt nördlich grenzt das Plangebiet an ein eingegrüntes Betriebsgelände (B-Plan BUE 220) an.

Nordöstlich, vom Plangebiet getrennt durch den von Gehölzstrukturen begleiteten Linderbach / Urbach liegt der in Teilen noch dörflich geprägte Ortsteil Erfurt-Urbich, der sich in den vergangenen 20 Jahren durch die neu entstandenen Wohngebiete "Über den Krautländern" (B-Plan BUE 219) und „Weinberg“ (B-Plan BUE 221) zu einem attraktiven Wohnstandort entwickelt hat.

Südöstlich wird das Plangebiet von der Gleistrasse zum EVAG-Betriebshof „Urbicher Kreuz“ begrenzt.

Auf der dem Plangebiet südlich gegenüberliegenden Seite der Straße Am Herrenberg erstreckt sich der aus dem früheren Kombinat Mikroelektronik entwickelte Technologiestandort Erfurt-Südost (B-Plan MEL 036).

Im südwestlichen Teil des Plangebietes greift dieses über die Straße „Am Herrenberg“ ca. 800 m nach Süden aus und wird hier im Westen von der Wilhelm-Wolff-Straße, im Süden und Osten durch die Gustav-Tauschek-Straße begrenzt.

Die externe Ausgleichsmaßnahmenfläche A5 nimmt mit ca. 7,3 ha einen ca. 70 m breiten Streifen entlang des westlichen Uferbereichs des Linderbachs auf ca. 1,1 km Länge ein.

Die externe Ausgleichsmaßnahmenfläche A6 hat eine Fläche von ca. 4,4 ha und erstreckt sich entlang des historischen Verlaufes der „Dittelstedter Vorflut“ als 30 – 60 m tiefer Geländestreifen am südlichen und westlichen Siedlungsrand des Ortsteils Dittelstedt zwischen Melchendorfer Weg und Rudolstädter Straße über insgesamt ca. 1,2 km Länge.

Gegenüber dem Vorentwurf mit ca. 47,6 ha wurde das Plangebiet nördlich der „Straße Am Herrenberg“ um ca. 2,6 ha bzw. ca. 5 % reduziert. Gleichzeitig sind der überplante Bestandsbereich südlich der Straße „Am Herrenberg“ sowie die beiden externen Maßnahmenflächen mit zusammen ca. 19 ha hinzugekommen.

### Topographie

Das Plangebiet fällt grundsätzlich von Süden nach Norden bei einem Höhenunterschied von ca. 20 m auf einer Länge von ca. 550 m ab. Das mittlere Gefälle beträgt ca. 4 %. Der Linderbach / Urbach bildet entlang der östlichen Plangebietsgrenze einen talartigen Geländeeinschnitt, hier fällt das Gelände um bis zu 6 % in östlicher Richtung ab.

### Eigentumsverhältnisse / Aktuelle Nutzung

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplans (einschließlich der externen Ausgleichsmaßnahmen) vorhandenen Grundstücke befinden sich in Eigentum der LEG Thüringen, der Landeshauptstadt Erfurt sowie verschiedener privater Eigentümer. Die Flächen werden zurzeit überwiegend landwirtschaftlich genutzt.

Im südöstlichen Bereich des Plangebietes, im Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes MEL038, angrenzend an die Straße " Am Herrenberg", ist ein Autohaus vorhanden.

Die Flächen im südwestlichen Teil des Plangebietes zwischen der Straße Am Herrenberg, der Wilhelm-Wolff-Straße und der Gustav-Tauschek-Straße werden gewerblich und für Wohnzwecke genutzt.

### Verkehr

- *Straßen*

Das Plangebiet ist über den Knoten Urbicher Kreuz und die an die Straße „Am Herrenberg“ sowie in deren weiterem Verlauf in nördlicher (Ostumfahrung Richtung B 7 / BAB 71) bzw. südöstlicher Richtung (BAB 4) verkehrlich in nordwestlicher Richtung zur Erfurter Innenstadt bzw. über die Konrad-Adenauer-Straße / Ostumfahrung sehr gut erschlossen. Den Hauptanbindepunkt an die Straße „Am Herrenberg“ bildet das „Urbicher Kreuz“ an der südöstlichen Grenze des Plangebietes. Das im Geltungsbereich des B-Planes MEL 038 bestehende Autohaus hat eine Zufahrt direkt von der Straße „Am Herrenberg“.

- *Fuß- und Radwege*

Innerhalb des Plangebietes existieren mehrere Wirtschaftswege zur Erschließung der vorhandenen Landwirtschaftsflächen, die auch für den Fußgänger- und Radverkehr zwischen den Ortsteilen Urbich und Herrenberg genutzt werden. Die wichtigste Wegeverbindung verläuft unmittelbar östlich der Planbereichsgrenze entlang des Linderbach / Urbach zwischen der Straße Am Urbicher Kreuz und der Ortslage Urbich / Rudolstädter Straße.

- *ÖPNV*

Südlich des Knotens Urbicher Kreuz liegt in ca. 150 m Entfernung von der Plangebietsgrenze die gleichnamige Endhaltestelle der Stadtbahnlinie 3. Das von dieser aus in nördlicher Richtung verlaufende Doppelgleis dient nur als Zufahrt zum EVAG-Betriebshof. An der Haltestelle „Urbicher Kreuz“ verkehren neben der Stadtbahn die Stadtbuslinien 51, 58 und 60. Im Ortsteil Erfurt-Urbich liegen in der Rudolstädter Straße die Stadtbushaltestellen „Urbich“ (Linien 51+60) und „Über den Krautländern“ (Linie 60) ca. 250 bzw. 350 m nördlich der Plangebietsgrenze.

### Ver- und Entsorgung

- *Abwasser*

In der Straße „Am Herrenberg“ sowie der Straße „Am Urbicher Kreuz“ liegen jeweils ein Regenwasser- und ein Schmutzwasserkanal. Beide Leitungen sind aufgrund der Topografie des Plangebiets nicht zur Erschließung geeignet. Der Regenwasserkanal leitet im Bereich Urbicher Kreuz in den Linderbach / Urbach ein, der Mischwasserkanal (Hauptsammler 17) verläuft parallel zu diesem Gewässer in Richtung Ortsteil Urbich und weiter zur kommunalen Kläranlage Kühnhausen. 1)

- *Trinkwasser*

Innerhalb des Plangebietes verläuft die Ohra-Fernwasserleitung DN 600, die einen beidseitigen Schutzabstand von mindestens 5 m erfordert. Parallel zu dieser Leitung verläuft eine Trinkwasserversorgungsleitung DN 300 der SWE / ThüWa. Beide Leitungen können nicht für die Versorgung des Plangebiets genutzt werden. Als Anschlusspunkt zur Wasserversorgung steht an der südöstlichen Plangebietsgrenze eine Trinkwasserleitung DN 200 zur Verfügung. 1)

- *Strom*

Das Plangebiet wird durch eine Mittelspannungsleitung der Stadtwerke Erfurt durchquert, diese steht zur Versorgung nicht zur Verfügung. Der für den Anschluss des Plangebietes nächstliegende Punkt liegt im Bereich Am Urbicher Kreuz / Konrad-Zuse-Straße (B-Plan MEL036).

- *Erdgas*

Im Plangebiet existieren keine Gasleitungen.

Das für eine Grundversorgung erforderlich Niederdrucknetz bietet einen nächstgelegenen Anschlusspunkt im Bereich Am Urbicher Kreuz / Konrad-Zuse-Straße (B-Plan MEL 036). Nordöstlich des Plangebietes verläuft im Bereich EVAG-Betriebshof eine Gashochdruckleitung, an die bei größerem Versorgungsbedarf angeschlossen werden könnte.

- *Fernwärme*

Der südöstliche Randbereich des Plangebiets wird zwischen der Straße Am Herrenberg und der östlichen Geltungsbereichsgrenze von einer Fernwärmetrasse gequert, mit der der EVAG-Betriebshof versorgt wird. Der Geltungsbereich der Fernwärmesatzung der Stadt Erfurt, Versorgungsgebiet Südost, grenzt südlich der Straße Am Herrenberg an.

#### Altlasten/Kampfmittel

Nach vorliegendem Erkenntnisstand sind keine Nutzungseinschränkungen aus Umweltaftlasten zu erwarten.

Es liegen keine Hinweise auf einen aktuellen Kampfmittelverdacht im Plangebiet vor, demzufolge sind keine Maßnahmen zur Kampfmittelerkundung erforderlich.

#### Umweltsituation

- *Boden*

Das Plangebiet weist mit bis zu 1,2 m mächtigem Mutterboden über einer mehrere Meter starken Lössschicht hohe Bodenwertzahlen auf. Ausreichende Tragfähigkeit für Erschließungsbauwerke und Gebäude ist grundsätzlich vorhanden, für Straßenbaumaßnahmen wird ein partieller Bodenaustausch erforderlich. 7)

- *Grund-/Oberflächenwasser*

Der Grundwasserflurabstand beträgt voraussichtlich im Mittel bei ca. 5 - 10 m unter Geländeoberfläche, ein geschlossener Grundwasserhorizont wurde bisher nicht erkundet. Aufgrund der unterlagernden Schichtenfolge ist der Boden nur sehr begrenzt wasserdurchlässig und versickerungsfähig. 7)

Im Plangebiet selbst sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Der entlang der nordöstlichen Plangebietsgrenze verlaufende Linderbach / Urbach bildet als Gewässer 2. Ordnung die Vorflut. 1)

- *Fauna/Flora*

Aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung ist das Plangebiet artenarm. Als planungsrelevante Arten wurden Feldlerche und Wiesenschafstelze festgestellt, punktuell kann der Feldhamster (max. Einzelindividuen) vorkommen. Der außerhalb entlang der östlichen Plangebietsgrenze begleitend zum Linderbach / Urbach verlaufende Gehölzstreifen bildet das artenreichste lokale Habitat, der Bachlauf selbst ist gemäß § 30 BNatSchG geschützt. 1)8)9)10)

- *Lärm*

Eine Vorbelastung besteht im Plangebiet aufgrund der Lärmimmissionen des Straßenverkehrs der angrenzenden Hauptverkehrsstraßen „Am Herrenberg“ und Konrad-Adenauer-Straße sowie der Emissionen aus dem Technologiestandort Erfurt-Südost. 3)6)

- *Klima*

Das im Plangebiet nördlich der Straße Am Herrenberg vorhandene unbebaute Offenland wirkt als lokal relevantes Kaltluftentstehungsgebiet ohne Relevanz für die dicht bebauten Bereiche der Erfurter Kernstadt. Bodennahe Kaltluft fließt in Richtung zum tieferen Gelände ab, der Verlauf des Linderbachs / Urbachs fungiert als lokale Kaltluftschneise in Richtung Ortsteil Urbich. Ein Großteil der aus den weiter südlich liegenden Waldgebieten abfließenden Kaltluft wird bereits durch die in den Ortsteilen Windischholzhausen und Herrenberg entstandene urbane Bebauung absorbiert. 4)

## 1.6 Planungsziele

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Technologie- und Gewerbegebiet Nördlich der Straße Am Herrenberg / URB638“ werden für den Geltungsbereich folgende allgemeine städtebauliche Ziele und Zwecke formuliert:

- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung von hochtechnologieorientierten Gewerbebetrieben in Erweiterung des Forschungs- und Industriezentrums „Erfurt Südost“ MEL036,
- Ausschluss u.a. von Vergnügungsstätten, Bordellen und bordellartigen Gewerbebetrieben, Einzelhandelsbetrieben, Betrieben des Beherbergungsgewerbes und Tankstellen,
- Ausweisung großer zusammenhängender Baugebiete zur Möglichkeit der Ansiedlung von flächenintensiven Betrieben aus dem Wirtschaftsbereich der Hochtechnologie,
- nachfragegerechte Erweiterung und Überarbeitung des rechtskräftigen Bebauungsplanes MEL038,
- Schutz aller schutzbedürftigen Nutzungen (insb. Wohnen) vor störenden Emissionen durch Festsetzung von Lärmkontingenten,
- Berücksichtigung von klimatologischen und lufthygienischen Bedingungen,
- Schutz des Linderbachs / Urbachs mit dem umgebenden Grünbestand,
- mit Bäumen und Sträuchern bepflanzter Übergang des Gewerbegebietes zum Ortsrand Urbich,
- Fußläufige und radverkehrliche Anbindung des Gebietes in Richtung Urbich,
- Schaffung planungsrechtlicher Voraussetzungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung im unbeplanten Innenbereich zwischen Wilhelm-Wolff-Straße / Konrad-Zuse-Straße und Straße Am Herrenberg.

## 1.7 Planungsalternativen

Ausgehend vom Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und der Verringerung zusätzlicher Flächeninanspruchnahme gemäß § 1a Abs. 2 BauGB wurde parallel zur Erarbeitung des Bebauungsplanentwurfes das in der Stadt Erfurt vorhandene Potenzial alternativer Standorte für die Gewerbegebietsentwicklung mit dem Fokus auf eine Innenentwicklung untersucht.

### Erfurter Gewerbeflächenentwicklungskonzept 2030

2017 wurde das „Erfurter Gewerbeflächenentwicklungskonzept 2030“ (13) erarbeitet. Dabei wurde der Bedarf an gewerblichen Bauflächen in der Landeshauptstadt Erfurt ermittelt, die Notwendigkeit zusätzlicher Flächenausweisungen zur Deckung des Bedarfes geprüft und Perspektiven für den zukünftigen Umgang mit gewerblichen Standorten entwickelt.

Neben den bestehenden und den zur Entwicklung vorgesehenen gewerblichen Standorten finden sich in Erfurt in erheblichem Maße Altstandorte, deren vorherige Nutzung aufgegeben oder flächenmäßig deutlich reduziert wurde. Diese wurden im Gewerbeflächenentwicklungskonzept 2030 der Landeshauptstadt Erfurt eingehend untersucht. Exemplarisch sind die Bereiche Am Roten Berg, Stotternheimer Straße, Salinenstraße und Kohlehof zu nennen. Eine Gesamtübersicht der Altstandorte – ohne umgenutzte bzw. in Umnutzung befindliche Flächen – ist in der nachfolgenden Karte dargestellt.

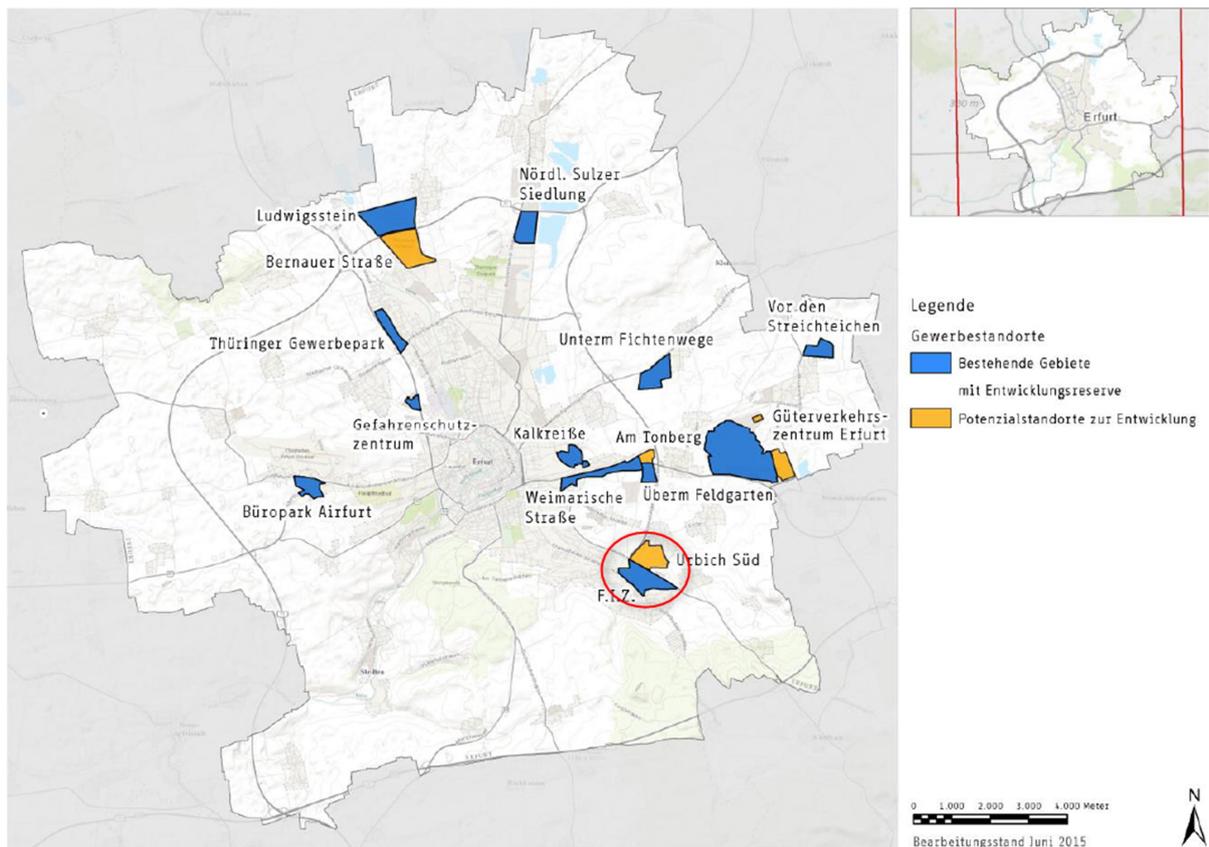


Abb. 7: Verfügbare Flächenangebote und gewerbliche Entwicklungspotenziale in Erfurt (Dr. Acocella, 2017)

Grundsätzlich bilden diese Standorte ein erhebliches Potenzial gewerblich nutzbarer Flächen oder Gebäude; allein in den Bereichen Am Roten Berg und Stotterheimer Straße könnten rd. 40 ha gewerblich nutzbarer Flächen aktiviert werden. Eine Reihe von Standorten ist – im Allgemeinen durch private Initiative – auch wiedergenutzt und bildet als private Gewerbeparks einen nicht unwesentlichen Teil des Erfurter Standortangebotes (vgl. auch Kap. 6.1.3 des Gewerbeflächenentwicklungskonzeptes 2030).

Der überwiegende Teil der sich zu großen Teilen in Privatbesitz befindlichen Standorte ist allerdings durch

- große ungenutzte Bereiche,
- Unternutzungen bzw. unterwertige Nutzungen,
- Gebäudeleerstände und teilweise verfallende Gebäude,
- eher zufällig entstandene Nachnutzungen

geprägt. Darüber hinaus

- ist an vielen Standorten ein Altlastverdacht gegeben oder Bodenbelastungen definitiv festgestellt,
- ist die Infrastruktur unzulänglich ausgebaut bzw. instand gehalten,
- sind auf einigen grundsätzlich gewerblich nutzbaren Flächen Photovoltaikanlagen installiert.

Im gegenwärtigen Zustand sind diese Standorte gegenüber anderen Standortangeboten auf Grund von hohen Wiederherstellungskosten nicht konkurrenzfähig und damit nicht vermarktbar. Allenfalls lassen sich Nutzungen, die an anderen Standorten eher unerwünscht sind und die nur geringe Anforderungen an die Standortqualität stellen – wie z.B. Recyclinggewerbe oder Bauindustrie / Baustofflager – an diesen Standorten unterbringen. Damit werden zwar Flächen in Nutzung gesetzt und wesentliche Elemente einer städtischen Ökonomie mit einem Standort versorgt, die unzureichende Attraktivität der Standorte wird damit aber eher noch verfestigt.

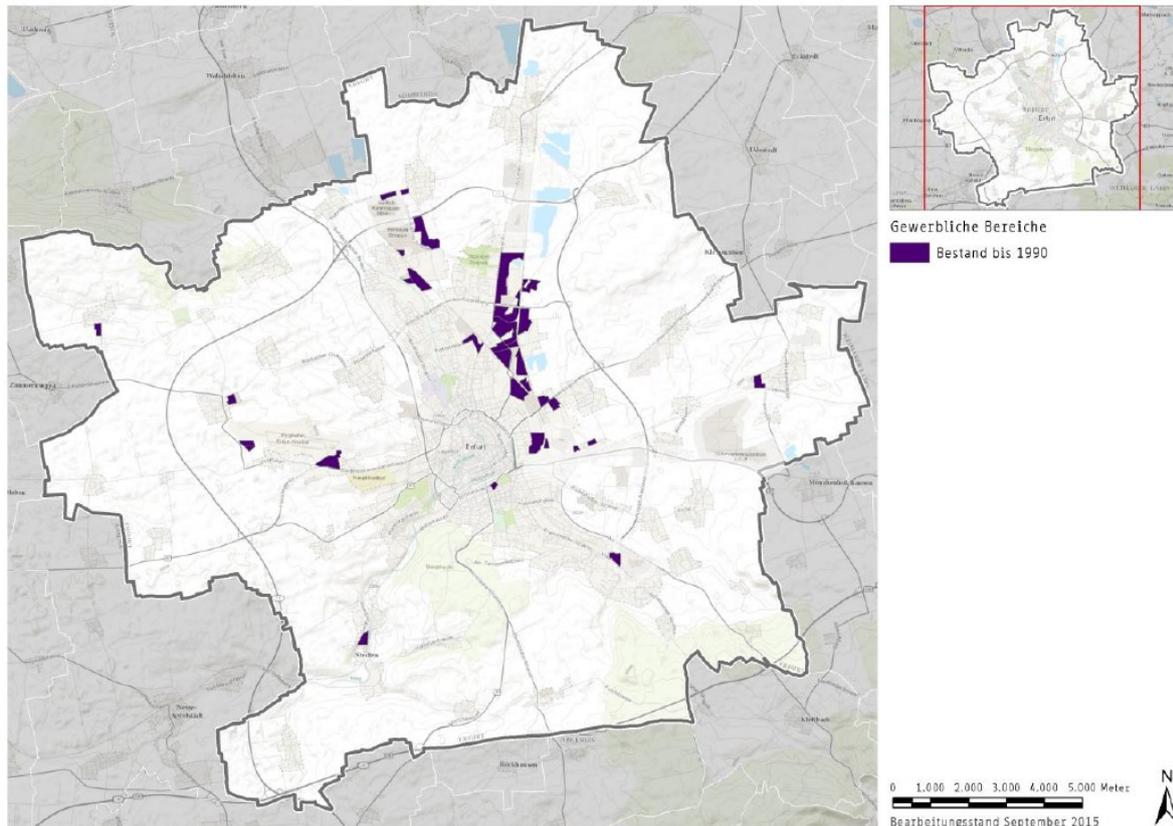


Abb. 8: Altstandorte – dunkle Bereiche sind Gewerbliche Bereiche bis 1990 (Dr. Acocella, 2017)

Um die Konkurrenzfähigkeit und damit die Marktgängigkeit herzustellen, wären umfangreiche Eingriffe in diese Gebiete notwendig, die

- eine Erneuerung, z.T. auch Neuanlage der Infrastruktur,
- Instandsetzungen bestehender Gebäude,
- Abrissmaßnahmen,
- Altlastenbeseitigung,
- ggf. eine Neuordnung der Grundstücke,
- im Extremfall auch eine Aufgabe der gewerblichen Nutzung und eine Rückgabe an den Freiraum

erfordern können. Dies würde einen erheblichen Aufwand an Kosten, Zeit und Personal erfordern. Die finanzielle Situation der Stadt Erfurt lässt entsprechende umfangreiche Investitionen auf kommunalem Eigentum – die über den Verkaufserlös der dann verwertbaren Grundstücke kaum refinanziert werden können – nicht zu. Die Aktivierung dieser Standorte steht auch in Konkurrenz zu anderen städtebaulichen Aufgaben, z.B. Infrastruktur, Wohnbereiche, so dass in der kommunalen Politik immer auch eine Abwägung zum Einsatz knapper kommunaler Finanzmittel getroffen werden muss.

Auf absehbare Zeit – zumindest in den nächsten 10 Jahren – wird es daher kaum möglich sein, im Bereich der Altstandorte größere Investitionen vorzunehmen. Damit lässt sich für den Umgang mit Altstandorten das folgende Zwischenfazit ziehen:

- Die Flächen sind im gegenwärtigen Zustand nicht auf dem Markt absetzbar.
- Die Herstellung der Marktgängigkeit erfordert einen erheblichen Aufwand zur Verbesserung der Standortbedingungen.
- Der erforderliche Aufwand übersteigt die Möglichkeiten der Stadt Erfurt, die Stadt ist daher auf absehbare Zeit nicht in der Lage, die Marktgängigkeit durch eine Verbesserung der Standortbedingungen herzustellen.
- die Flächen können daher zumindest mittelfristig keinen bzw. allenfalls einen nur sehr rudimentären Beitrag zur Lösung des Flächenproblems darstellen.

Für die Berücksichtigung in der kommunalen Flächenpolitik heißt dies, dass die betreffenden Flächen zwar in Einzelfällen und für bestimmte Nutzergruppen zur Verfügung stehen, dass aber eine allgemeine Verfügbarkeit aufgrund der nutzungsbeschränkenden Faktoren derzeit nicht gegeben ist. Die Altstandorte werden daher in der Bilanz des Erfurter Flächenangebotes nicht berücksichtigt.

Vor diesem Hintergrund bildet das Plangebiet URB638 aufgrund der Lage und den sich aus der Größe ergebenden Nutzungsmöglichkeiten ein wertvolles Potenzial für die zukünftige gewerbliche Entwicklung in Erfurt und bietet gute Möglichkeiten für die Entwicklung eines hochwertigen Gewerbestandortes.

Der Bedarf an einem solchen Gebiet ergibt sich aus dem Vergleich des ermittelten Bedarfes an einem hochwertigen Standort (rd. 28 ha) mit dem nicht ausreichendem Angebot (rd. 6 ha). Das Plangebiet URB638 ist der einzige Standort im Erfurter Stadtgebiet, der zu einem städtebaulich und nutzungsstrukturell hochwertigen Standort entwickelt werden kann. Mit der Nähe zum F.I.Z. ist grundsätzlich die Möglichkeit von Synergieeffekten mit den dort ansässigen Nutzungen gegeben.

Durch differenzierte Festsetzungen im Bebauungsplan und ergänzende Regelungen in den Grundstücksverkaufsverträgen soll erreicht werden, das Gebiet vorrangig für Gewerbebetriebe aus dem Bereich der Hochtechnologie zu entwickeln.

#### Variantenuntersuchung für neue Gewerbeflächen in Erfurt

Ergänzend zum Gewerbeflächenentwicklungskonzept wurde mit der „Variantenuntersuchung“ (14) eine konkrete Alternativprüfung im Sinne des § 1a (2) BauGB durchgeführt. Dabei konnten insgesamt 14 Potenzialflächen im gesamten Stadtgebiet für eine gewerbliche Nutzung identifiziert und hinsichtlich ihrer Eignung und ihres Konfliktpotenzials untersucht werden. In der Gesamtbetrachtung der Potenzialflächen wurde festgestellt, dass aufgrund der vorhandenen Restriktionen 11 von 14 Potenzialflächen für eine gewerbliche Nutzung ungeeignet sind. Weitere zwei Potenzialflächen kommen zwar für eine gewerbliche Nutzung in Betracht, eine Inanspruchnahme der Flächen in Folge vorhandener Restriktionen bzw. bestehendem Konfliktpotenzials wäre aber voraussichtlich erschwert. (vgl. auch Kap. 5 der Variantenuntersuchung für neue Gewerbeflächen in Erfurt)

Im Ergebnis der Prüfung ist der Standort in Urbich zwar nicht konfliktfrei, einer Entwicklung des Gebiets stehen aber nach aktuellem Kenntnisstand keine rechtlichen, fachlichen oder wirtschaftlichen Hindernisse entgegen. Die Fläche ist aufgrund der Nähe zum bestehenden Forschungs- und Gewerbegebiet „Erfurt Südost“ (MEL036) in besonderem Maße für die Ansiedlung von Betrieben und Einrichtungen im Hochtechnologiesektor geeignet.

## 1.8 Planungsprozess Vorentwurf - Entwurf

Der Bebauungsplan-Entwurf wurde ausgehend vom 2013 gebilligten B-Plan-Vorentwurf, den Ergebnissen sowohl der ebenfalls 2013 durchgeführten frühzeitigen Beteiligung als auch der beiden 2015 und 2017 in Erfurt-Urbich absolvierten öffentlichen Bürgerversammlungen in einem intensiven Planungs- und Diskussionsprozess erarbeitet. Dabei wurden mehrere Planalternativen untersucht, um die wesentlichen Zielstellungen

- Verkleinerung des Plangebietes zu Gunsten von Landwirtschaftsflächen
- Reduzierung der Bauflächen
- Vergrößerung der Abstände zwischen den gewerblichen Bauflächen und der Ortslage Erfurt-Urbich und Schaffung eines Grünpuffers
- Erhöhung der Grünflächenanteile im Plangebiet

und dadurch eine möglichst große Konfliktarmut zu erreichen. Ergänzend wurden in den Prozess die Ergebnisse der verschiedenen Fachgutachten eingearbeitet und das Erschließungskonzept iterativ weiterentwickelt. Auch die konkretisierten Vorstellungen des Ortsteilrates Erfurt-Urbich fanden Berücksichtigung.

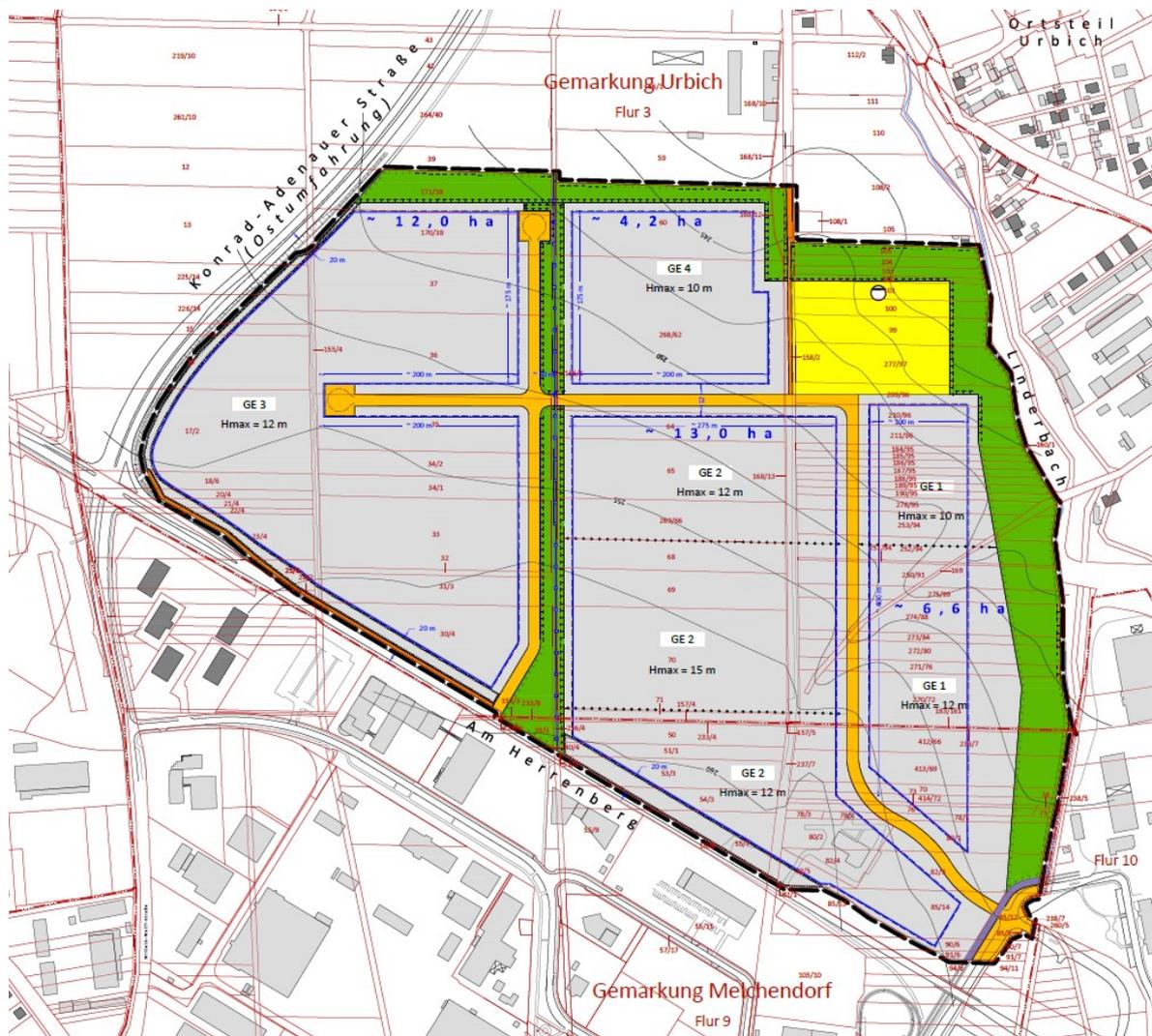
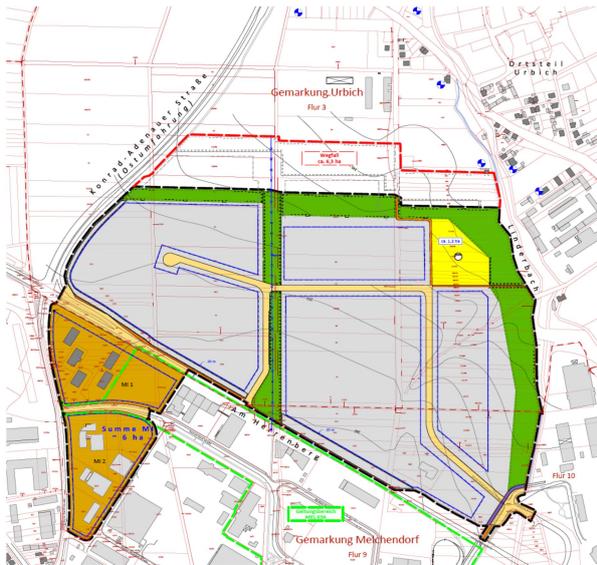


Abb. 9: B-Plan-Vorentwurf (LEG, 2013)

Da die Erweiterung des Plangebietes um die Mischgebietsflächen südlich der Straße Am Herrenberg ausschließlich bereits baulich genutzte Bereiche umfasst, wurde im Planungs- und Prüfprozess allein das Plangebiet des Vorentwurfes nördlich der Straße Am Herrenberg betrachtet.



Variante A



Variante B



Variante C



Variante D

Abb. 10: Entwurfsvarianten (LEG, 2016/17)

Anhand der folgenden Flächenkennwerte sind die Varianten quantitativ vergleichbar und wird der Prüf- und Bewertungsprozess verdeutlicht:

	Vorentwurf	Var A	Var B	Var C	Var D
Fläche des Geltungsbereiches	47,6 ha	41,3 ha	40,4 ha	47,6 ha	45,2 ha
Bauflächen	37,4 ha	30,8 ha	30,7 ha	34,5 ha	31,4 ha
Verkehrsflächen	2,3 ha	1,8 ha	1,7 ha	2,7 ha	2,6 ha
Maßnahmenflächen	6,1 ha	6,6 ha	5,9 ha	5,4 ha	6,2 ha
Versorgungsflächen	1,8 ha	2,1 ha	2,1 ha	3,6 ha	3,6 ha
Fläche für Sport + Spiel	0,0 ha	0,0 ha	0,0 ha	1,4 ha	1,4 ha

Im Ergebnis der Prüfung und Bewertung der entstandenen 4 Planvarianten wurde Variante D als Vorzugslösung und Grundlage des Bebauungsplan-Entwurfes ausgewählt.

## 2. Begründung der Festsetzungen

Zur Gewährleistung der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung und Ordnung sind die erforderlichen Festsetzungen des Baugebiets nach Art und Maß der baulichen Nutzungen, die Einhaltung der Baugrenzen, die Festsetzung der öffentlichen Verkehrsflächen sowie die Grünflächen von grundlegender Bedeutung und im Bebauungsplan berücksichtigt. In Anwendung des § 9 Baugesetzbuch (BauGB) und der einschlägigen Paragraphen der Baunutzungsverordnung (BauNVO) werden die genannten Nutzungen mit folgender Begründung konkretisiert und – wo wegen der überplanten Geltungsbereiche MEL036 und MEL038 zutreffend – die jeweiligen Änderungen gegenüber den rechtswirksamen Bebauungsplänen benannt:

### 2.1 Art der baulichen Nutzung

#### Gewerbegebiet (GE)

##### *Zeichnerische Festsetzung i.V.m. Textliche Festsetzung 1.1:*

Gemäß § 8 Abs. 1 BauGB dienen Gewerbegebiete vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belastigenden Gewerbebetrieben. Die hohe Standortgunst des Gebietes URB 638 – insbesondere die räumliche Nähe zum Gewerbegebiet MEL 036 mit einem hohen Besatz von Technologieunternehmen – prädestiniert das Plangebiet für die Ansiedlung von Gewerbebetriebe, die vor allem in innovativen technologieaffinen Branchen, z.B. Mikroelektronik, Mikrosystemtechnik und Solartechnik, tätig sind. Der Standort Erfurt-Südost soll durch die Erweiterung um das Plangebiet als Technologiezentrum gestärkt und weiterentwickelt werden.

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO werden im Gewerbegebiet allgemein zulässige Arten von Nutzungen als ausnahmsweise zulässig bzw. nicht zulässig bestimmt. Ferner wurden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO ausnahmsweise zulässige Arten von Nutzungen als unzulässig bestimmt. Die festgesetzten Einschränkungen und Zulässigkeiten in der Art der baulichen Nutzung sollen die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen schaffen, welche die Ansiedlung von hochtechnologieorientierten Gewerbebetrieben ausschließlich bzw. vorrangig ermöglichen und den Qualitätsanspruch an die zukünftige Entwicklung des Standortes widerspiegeln.

- *Textliche Festsetzung 1.1:*

Unternehmen der Logistikbranche, Speditionen und Fuhrparke, Versand- und Großhandel sowie selbstständige Lagerhäuser (einschließlich Lagerboxen) und selbstständige Lagerplätze, Autohöfe sowie selbstständige Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie benötigen in der Regel einen hohen Platzbedarf, was im Widerspruch zum städtebaulichen Ziel der Ansiedlung von produktionsorientierten Technologieunternehmen steht. Gleiches gilt für Tankstellen. Zur Deckung des Kfz-bezogenen Servicebedarfs ist bereits im B-Plan-Gebiet MEL 037 südlich des Urbicher Kreuzes eine Tankstelle vorhanden.

Ziel des Ausschlusses von Einzelhandelsbetrieben gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO an diesem Standort ist es, nicht mit den zentralen Versorgungsbereichen der Stadt Erfurt zu konkurrieren und vorhandene Versorgungsstrukturen nicht negativ zu beeinflussen. Die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben im Plangebiet URB 638 widerspricht den Vorgaben des Erfurter Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes.

Eine Ausnahme besteht für Unternehmen, die Verkaufsflächen vorhalten und deren Güter und Produkte im geplanten Gewerbegebiet selbst produziert werden. Solche Verkaufsflächen sind ausnahmsweise zulässig. Diese Festsetzung soll den technologieorientierten Betrieben aus Forschung, Entwicklung und Dienstleistung die Möglichkeit geben, ihre neuesten Forschungsergebnisse und die daraus resultierenden Produkte unmittelbar nach Fertigstellung einer Vermarktung zuzuführen.

Ebenfalls ausgenommen wird der vorhandene Bestand, namentlich der bereits im rechtswirksamen Geltungsbereich des B-Plans MEL 038 angesiedelte Fahrzeughandel. Dieser Betrieb genießt in seiner vorhandenen Größe Bestandsschutz, Erweiterungen werden jedoch nicht zugelassen (siehe auch textliche Festsetzung 1.1.9).

Die allgemein zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes sollen in den Teilgebieten GE 1 bis GE 4 ausgeschlossen werden, da dies städtebaulich auf Grund des Planungsziels der Ansiedlung von produktionsorientierten Technologieunternehmen nicht beabsichtigt ist.

Der Ausschluss der ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie von Vergnügungsstätten (z.B. Spielotheken, Diskotheken, etc.) ergibt sich aus dem städtebaulichen Ziel einer Ansiedlung von produktionsorientierten Technologiebetrieben, zudem sollen Beeinträchtigungen der benachbarten Wohnnutzungen außerhalb des Plangebietes verhindert werden. Gleiches gilt für die unter Gewerbebetriebe aller Art fallende Bordelle und bordellähnliche Betriebe.

Ausgeschlossen werden sollen der 12. BImSchV (Störfall-Verordnung) unterliegende Betriebe (sog. Störfallbetriebe). Der Ausschluss begründet sich aus der räumlichen Nähe zu schutzbedürftigen Gebieten. Hierzu zählen insbesondere das Gewässersystem Linderbach / Urbach, die Ortsteile Urbich, Windischholzhausen, Herrenberg (Wohnbebauung) sowie das F.I.Z. – Technologiestandort Erfurt-Südost (Gewerbegebiet). Die nachfolgenden Abbildungen zeigen die Abstandsempfehlungen für die Bauleitplanung sowie die zeichnerische Anwendung der Abstände für das Plangebiet URB 638.

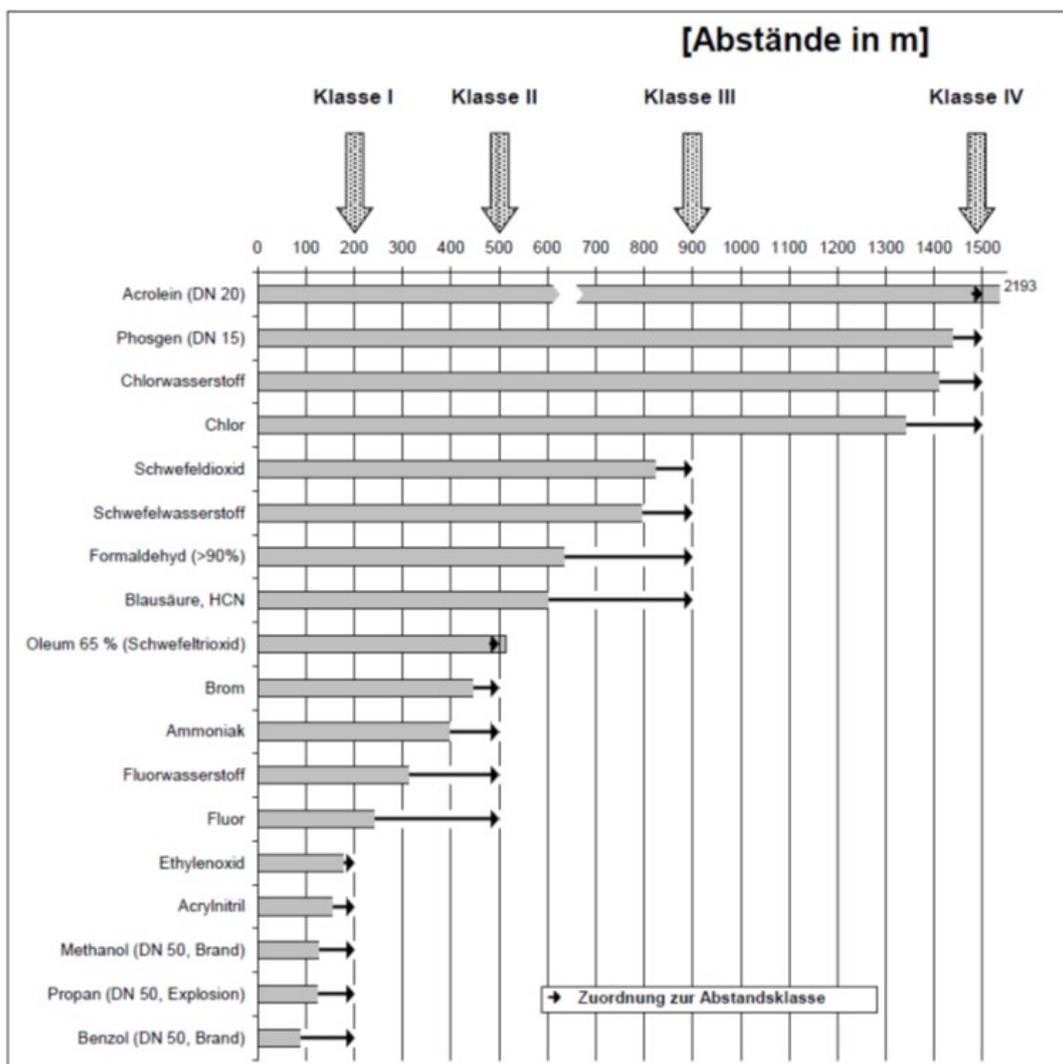


Abb. 11: Abstandsempfehlungen gem. 12. BImSchV (Kommission für Anlagensicherheit, 2018)

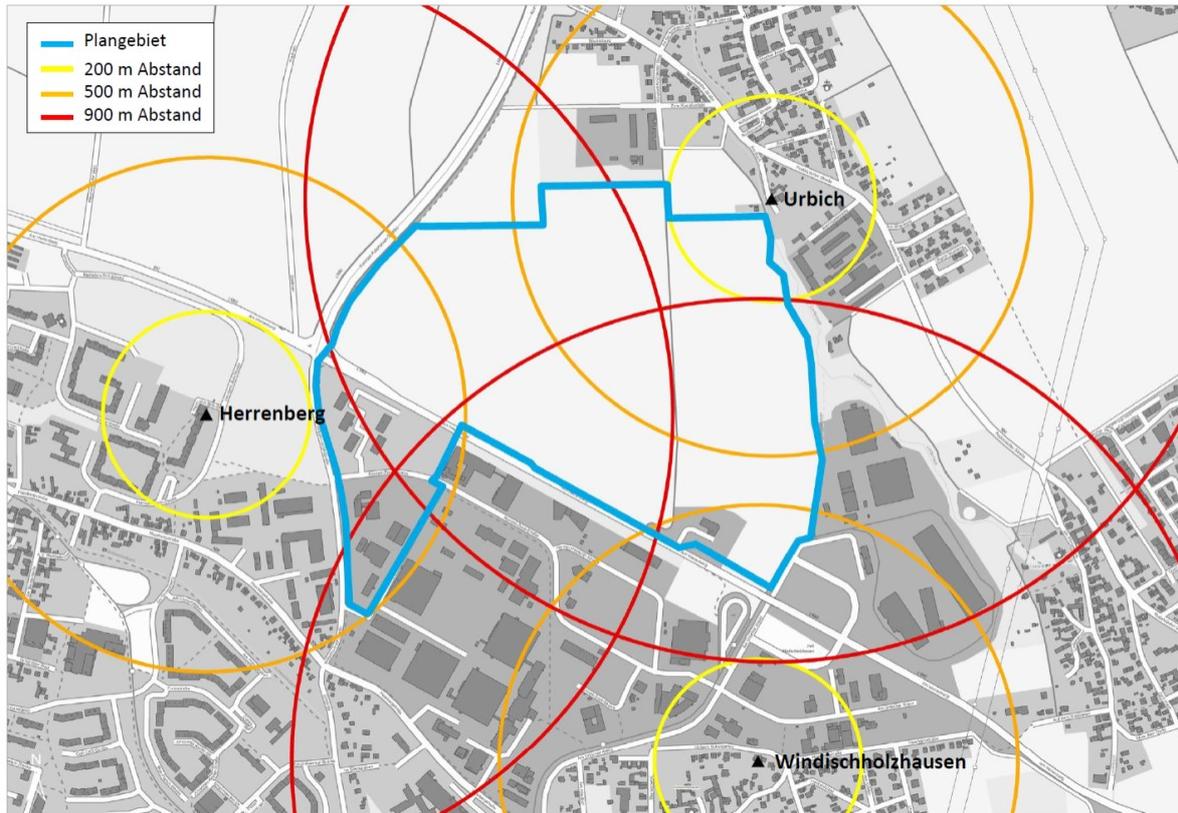


Abb. 12: Anwendung der Abstandsempfehlungen auf das Plangebiet (LEG, 2018)

Abbildung 12 zeigt, dass Störfallbetriebe mit Klasse IV und Klasse III - Stoffen (1.500 Meter bzw. 900 Meter Abstand zum schutzbedürftigen Gebiet) für das Plangebiet vollkommen ausgeschlossen sind. Störfallbetriebe mit Klasse II-Stoffen (500 Meter Abstand zum schutzbedürftigen Gebiet) sind im überwiegenden Teil des Plangebietes ausgeschlossen. Hiernach werden diese Betriebe als unzulässig festgesetzt. Störfallbetriebe mit Stoffen der Klasse I (200 Meter Abstand zum schutzbedürftigen Gebiet) sind im Plangebiet zulässig, da die Gewerbegebiete den 200-Meter-Radius der schutzbedürftigen Gebiete nicht tangieren.

Durch die ausnahmsweise Zulässigkeit von Schank- und Speisewirtschaften, soll eine Versorgung des Gebietes mittels (betriebszugehörigen) Versorgungseinrichtungen (z.B. öffentliche Kantinen) ermöglicht werden. Selbständige gastronomische Einrichtungen sind städtebaulich auf Grund des Planungsziels der Ansiedlung von produktionsorientierten Technologieunternehmen nicht beabsichtigt.

Gegenüber den Festsetzungen des B-Planes MEL038 stellt dies eine erhebliche Beschränkung dar, da bis auf die Vergnügungsstätten sämtliche im B-Plan URB638 unzulässigen Nutzungen, bisher grundsätzlich bzw. ausnahmsweise zulässig waren. Darüber hinaus erfolgt der Ausschluss einzelner gewerblicher Nutzungsarten jetzt anhand der Gefahrenkategorien der 12. BImSchV an Stelle der bisher gemäß Thüringer Abstandserlass verwendeten Abstandlisten.

- *Textliche Festsetzung 1.1.9 – Fremdkörperfestsetzung gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO*

Die Änderung und Erneuerung des seit dem Zeitpunkt des Inkrafttretens des Bebauungsplanes MEL038 vorhandenen Einzelhandelsbetriebes -Autohaus- ist, soweit keine Erweiterung der Verkaufsflächen erfolgt, abweichend von den Festsetzungen 1.1 ausnahmsweise zulässig. Entlang der Straße Am Herrenberg bzw. in dem Gewerbegebiet handelt es sich hierbei um in der Art der Nutzung einzelnen Fremdkörper (1 Betriebsanlage) in sehr deutlich untergeordnetem Maß.

Mit dieser Festsetzung wird der genehmigte Bestand (Einzelhandelsbetrieb Autohaus) gewürdigt und nach eingehender rechtlicher Prüfung einer ausnahmsweisen Änderung und Erneuerung zugestimmt.

Eine Erweiterung ist dadurch ausgeschlossen. Die Ausnahme kann in der Regel erteilt werden, sofern es sich um Renovierung, kleinere Umbauten und Ähnliches handelt und keine anderen rechtlich-öffentlichen Vorschriften dem entgegenstehen. Bei Erweiterung der Fläche oder Umbauten, die auf höhere Kundenfrequenz bzw. höhere Umsatzrendite abzielen, soll die Ausnahme nicht gewährt werden.

### Mischgebiet (MI)

- *Zeichnerische Festsetzung i.V.m. Textliche Festsetzung 1.2:*

Im südwestlichen Bereich des Plangebietes wird der vorhandene, zu Teilen noch unbeplante Bestand, der gemäß § 6 BauNVO den Charakter eines Mischgebietes aufweist, mit Teilbereichen des rechtswirksamen B-Planes MEL 036 zusammengefasst, planungsrechtlich als Mischgebiet definiert und als solches festgesetzt. Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich beeinträchtigen. Während der von Wilhelm-Wolff-Straße, Konrad-Zuse-Straße und Straße „Am Herrenberg“ umgrenzte Teilbereich bereits durch Wohnnutzung in den fünf achtgeschossigen Gebäuden geprägt ist, hat sich südlich der Konrad-Zuse-Straße eine das benachbarte Wohnen nicht wesentlich beeinträchtigende Gewerbenutzung etabliert. Die Festsetzung eines zusammenhängenden, in zwei Teilgebiete aufgeteilten Mischgebietes beiderseits der Konrad-Zuse-Straße ergibt sich aus der im Bestand unterschiedlichen Verteilung der im Mischgebiet zulässigen Nutzungsarten „Wohnen“ und „Gewerbe“ auf den Teilflächen. Weiteres Ergebnis der Einbeziehung und Überplanung dieses Plangebietsteiles ist, dass die Festsetzung von Lärmkontingenten für die rein gewerblich nutzbaren Bereiche des Plangebietes nördlich der Straße „Am Herrenberg“ auf einer planungsrechtlich gesicherten Grundlage erfolgen kann.

Gegenüber den Festsetzungen des B-Planes MEL036, aus dessen Geltungsbereich lediglich das westlichste Gewerbegebiet „GE 1.1a/1.1b“ überplant wird, erfolgt eine Erweiterung der zulässigen Nutzungsarten um „Wohngebäude“, „Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke“ und „Betriebe des Beherbergungsgewerbes“. Die weiterhin zulässige gewerbliche Nutzung darf das Wohnen nicht wesentlich stören.

- *Textliche Festsetzung 1.2:*

Der Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben sowie von Vergnügungsstätten erfolgt aus den gleichen Gründen, die auch im GE-Gebiet zum Ausschluss geführt haben. Im Hinblick auf den Einzelhandel sollen keine Konkurrenzstandorte zu den zentralen Versorgungsbereichen der Stadt Erfurt entstehen, um vorhandene Versorgungsstrukturen nicht negativ zu beeinflussen. Der Ausschluss von Vergnügungsstätten soll Beeinträchtigungen der benachbarten Wohnnutzungen verhindern.

Weitere Tankstellen sind aus städtebaulichen Gründen nicht beabsichtigt und werden daher ausgeschlossen. Zur Deckung des Kfz-bezogenen Servicebedarfs ist, wie bereits beschrieben, südlich des Urbicher Kreuzes eine Tankstelle vorhanden.

Weiterhin unzulässig sind Schank- und Speisewirtschaften. Der Ausschluss erfolgt aus städtebaulichen Gründen, da Beeinträchtigungen der Wohnnutzungen im Gebiet verhindert werden sollen.

Gartenbaubetriebe entsprechen nicht dem Charakter der vorhandenen, zu sichernden und zu entwickelnden Nutzung im Mischgebiet und werden daher ausgeschlossen.

Selbstständige Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie stehen in Folge ihres hohen Platzbedarfs im Widerspruch zum städtebaulichen Ziel der Ansiedlung von produktionsorientierten Technologieunternehmen und werden folglich ausgeschlossen.

### Gliederung der Gebiete nach deren besonderen Emissionseigenschaften

- *Textliche Festsetzung 1.3:*

Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Gewerbegebietes im städtebaulichen Kontext der Umgebung zu gewährleisten wurden die schalltechnischen Auswirkungen des B-Plans URB 638 untersucht. Im schalltechnischen Gutachten 6) wurden für die festgesetzten Teilflächen GE 1 bis GE 4 Emissionskontingente gemäß DIN 45691 (Norm, Ausgabedatum 2006-12, Geräuschkontingentierung) ermittelt. Die Emissionskontingentierung erfolgte unter Beachtung der Einhaltung der Orientierungswerte / Immissionsrichtwerte an den umliegenden maßgebenden Immissionsorten sowie unter Berücksichtigung maximaler Vorbelastung. In der textlichen Festsetzung 1.3 beigefügten Tabelle sind die Immissionsanteile an den Immissionspunkten bezogen auf die ausgewiesenen Emissionskontingente aufgelistet. Dies ist notwendig zur Vereinfachung der Prüfung von Vorhaben im Rahmen des Genehmigungsverfahrens.

Mit der Emissionskontingentierung wird sichergestellt, dass die zulässigen Geräuscheinwirkungen auf die das Plangebiet umgebenden schutzwürdigen baulichen Nutzungen eingehalten werden.

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

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

Eine Gliederung der Teilflächen GE 1 bis GE 4 im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurde im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung als nicht zweckmäßig verworfen. Aufgrund der Lage im Stadtgebiet zu schutzwürdigen Nutzungen (Ortslage Urbich und südlich der Straße am Herrenberg) war es nicht sinnvoll, einen Teilbereich ohne Emissionskontingente festzusetzen und damit in einem Teilbereich ohne Einschränkung jeden nach § 8 BauNVO zulässigen Betrieb zu ermöglichen. Mit dem für alle als Gewerbegebiet festgesetzten Teilflächen einheitlich abgesenkten Emissionskontingent kann zum anderen die angestrebte gewerbliche Nutzungsqualität gleichmäßig gewährleistet werden, was der städtebaulichen Konzeption der Stadt entspricht. Der Schutz der schutzwürdigen Nutzungen wird zudem durch die gleichmäßige Emissionskontingentierung in hinreichender Weise erzielt.

Es wird deshalb von der Zulässigkeit einer gebietsübergreifenden Gliederung von Gewerbegebieten nach § 1 Abs. 4 Satz 2 BauNVO Gebrauch gemacht. Mit der Billigung der Begründung des Bebauungsplanes dokumentiert der Stadtrat seinen Willen, eine gebietsübergreifende Gliederung des Bebauungsplanes zu anderen Bebauungsplänen im Stadtgebiet mit Gewerbegebietsfestsetzungen vorzunehmen.

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

Nicht berücksichtigt worden ist im schalltechnischen Gutachten der durch die Maßnahmen A2 bis A4 für die im Ortsteil Urbich gelegenen Immissionsorte zusätzlich erreichbare Dämpfungseffekt. Für Flächen ohne ausschließlich festgesetzte gewerbliche Nutzung (MI-Gebiet, Verkehrs-, Grün-, Versorgungsflächen) werden keine Emissionskontingente festgelegt.

In beiden B-Plänen MEL036 und MEL038 sind flächenbezogene Schalleistungspegel als einheitlich für alle Teilbereiche/Gewerbegebiete geltende Tag-/Nacht-Werte von 55/40 bzw. 60/55 dB(A) festgesetzt. Gegenüber diesen Werten erfolgt mit den im B-Plan URB638 auf den gewerblich nutzbaren Baufeldern des bisherigen B-Plans MEL038 festgesetzten Lärmemissionskontingenten von 60/45 dB (A), woraus bei gleichen Tagwerten eine gravierende Reduzierung in den Nachtstunden resultiert. Demgegenüber erfolgt im jetzt als Mischgebiet festgesetzten überplanten Gewerbegebiet „GE 1.1a/1.1b“ des B-Plans MEL036 keine Emissionskontingentierung mehr, da hier neben dem Wohnen lediglich das unmittelbar benachbarte Wohnen nicht wesentlich störende gewerbliche Nutzungen zulässig sind.

## **2.2 Maß der baulichen Nutzung**

### *Zeichnerische Festsetzung i.V.m. Textliche Festsetzung 2.*

Ziel des Bebauungsplanes ist es, den sich ansiedelnden Betrieben einen Rahmen für die bauliche Nutzung zu geben, wobei die städtebauliche Ordnung gewahrt und gleichzeitig den zukünftigen Bauherren ein Gestaltungsspielraum gegeben werden soll.

Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO durch die Grundflächenzahl sowie gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO durch die Höhe der baulichen Anlagen bestimmt.

### Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundflächenzahl (GRZ) gibt an, wieviel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche im Bauland und hinter der im Bebauungsplan festgesetzten Straßenbegrenzungslinie bebaut werden darf. Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten gemäß § 12 BauNVO und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO mitzurechnen.

- *zeichnerische Festsetzung:*

In den Teilflächen GE 2.1 bis GE 4 ist eine GRZ von 0,8 festgesetzt. Da der wertvolle Ackerboden eine Umnutzung zu Gewerbeflächen erfährt, soll mit der Ausschöpfung der zulässigen Obergrenze der GRZ gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO eine effektive gewerbliche Flächennutzung sichergestellt werden. Zudem entspricht eine relativ hohe bauliche Dichte den branchentypischen Nutzungskonfigurationen technologieaffiner Unternehmen, gekennzeichnet u.a. durch kompakte Baukörper, kurze innerbetriebliche Wege und relativ geringe Verkehrs- und Nebenflächenanteile.

Durch die in den Teilflächen GE 1.1 und 1.2 festgesetzte GRZ von 0,6 wird der dort vorhandenen Geländetopografie Rechnung getragen. Das gegenüber den übrigen GE-Flächen dort bewegtere Gelände mit größeren Neigungen ermöglicht eine Herstellung von Baugrundstücken mit höherer baulicher Dichte nur unter hohem Aufwand für Bodenbewegungen und Geländemodellierungen. Daher eignet sich diese Teilfläche zur Unterbringung von Betrieben mit dem Bedarf an kleinteiliger strukturierter Bebauung bei gleichzeitig größeren Freiflächenanteilen.

Gegenüber dem B-Plan MEL038 ändert sich die GRZ lediglich bei den dort nördlich der geplanten Erschließungsstraße festgesetzten 3 Baufeldern von 0,8 auf 0,6.

In den MI-Flächen ist eine GRZ von 0,6 festgesetzt. Dies orientiert sich an der städtebaulichen Situation und entspricht der GRZ, die bereits im rechtswirksamen B-Plan MEL 036 in dessen durch den B-Plan URB 638 überplanten Gewerbegebiet „GE 1.1a/1.1b“ festgesetzt wurde.

### Höhe der baulichen Anlagen

- *Textliche Festsetzungen 2.1, 2.2, zeichnerische Festsetzungen:*

Als Bezugsebene für die festgesetzten Höhen ist der deutsche Höhenbezug im Rahmen der Anbindung an das europäische Nivellementnetz in m über Normalnull festgesetzt.

Die Festsetzungen zur Höhe der baulichen Anlagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO auf den Grundstücksflächen sollen städtebauliche Beeinträchtigungen ausschließen bzw. diese auf ein städtebaulich verträgliches Maß minimieren und zugleich den nutzungsspezifischen Anforderungen von technologieaffinen Gewerbebetrieben Rechnung tragen.

Unter besonderer Berücksichtigung des Landschaftsbildes, der naturräumlichen und städtebaulichen Situation sowie der Belange der Nachbarschaft sollen zukünftige Gebäude in den Gewerbegebieten GE 1.1, GE 1.2, GE 2.1 und GE 4 auf eine Höhe von 12 Metern begrenzt werden. In den übrigen Gewerbegebieten GE 2.2 und GE 3 sollen zukünftige Gebäude auf eine Höhe von 15 Metern begrenzt werden.

In den Mischgebieten MI 1.2 und MI 2 ist als Planungsziel eine an den bereits vorhandenen Gebäudebestand und das städtebauliche Umfeld angepasste Gebäudehöhenbegrenzung auf 15 Meter festgesetzt. Die im Mischgebiet MI 1.1 maximal zulässige Gebäudehöhe von 24 m entspricht der dortigen Bestandsbebauung mit 5 jeweils 8-geschossigen Baukörpern. Damit wird der vorhandene städtebaulich dominante und prägende Bestand planungsrechtlich legitimiert, zugleich werden größere Gebäudehöhen zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes verhindert.

Im Plangebiet sind Höhenbezugspunkte (m über NHN, DHHN2016) in den vorhandenen und geplanten Verkehrsflächen festgesetzt. Die vorhandenen Geländehöhen und -verläufe im Teilgebiet nördlich der Straße „Am Herrenberg“ werden sich im Zuge der Erschließungsarbeiten wesentlich ändern, sodass als zukünftige Höhenbezugspunkte für bauliche Anlagen die im Erschließungskonzept (2) überschlägig ermittelten Höhenverhältnisse der geplanten Verkehrsflächen und für die Realisierung von Erschließungsmaßnahmen die zu verändernden Geländeformen maßgeblich sind. Bestimmend für die einzuhaltenden Gebäudehöhen ist der zu dem jeweiligen Vorhaben jeweils nächstgelegene Höhenbezugspunkt.

Als Gebäudehöhe (Oberkante der baulichen Anlagen (OK max.)) wird der höchste Punkt der baulichen Anlagen definiert. Die in der Planzeichnung festgesetzten Höhen der baulichen Anlagen in den Gewerbegebieten sind das Maß zwischen dem nächstgelegenen Höhenbezugspunkt, dem Schnittpunkt zwischen aufgehender Wandfläche und der Oberkante der Gebäude. Abweichend ergibt sich in den Gewerbegebieten GE 1.1 und GE 4 die Bezugsebene für die festgesetzten Höhen aus den dargestellten Bestandshöhenlinien und der linearen Interpolation zwischen den Höhenlinien. Für die Mischgebiete MI 1.1 bis MI 2 wird, da hier keine wesentlichen Veränderungen der Topografie vorgesehen sind, die vorhandene Geländeoberfläche als Höhenbezug festgesetzt.

Mit den Festsetzungen zur Höhe der baulichen Anlagen kann für alle Bauflächen und künftige Bauvorhaben sichergestellt werden, dass die zulässigen Gebäudehöhen entsprechend der konkreten Gelände- und Höhengelage städtebaulich und landschaftsräumlich verträglich ermittelt werden können.

Die Aus- und Wechselwirkungen zwischen dem das Plangebiet umgebenden Bestandsgelände, den voraussichtlichen künftigen Geländebeziehungen im Plangebiet, den Höhenlagen der geplanten Verkehrs- und Geländeformen und den zulässigen Gebäudehöhen sind in 6 Schnittdarstellungen schematisch abgebildet. Die städtebaulich-landschaftsräumlich zu erwartenden Auswirkungen der mit dem B-Plan möglichen Bebauungen und Gebäudehöhen wurden anhand mehrerer Schnittdarstellungen und Visualisierungen unter Berücksichtigung der festgesetzten Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft und ausgehend von den jeweiligen Bestandssituationen erstellt (11).

Im Ergebnis ist festzustellen, dass keine Beeinträchtigungen zu erwarten sind, insbesondere für die Blickbeziehungen aus dem Ortsteil Urbich in Richtung des Plangebietes. Es wird vielmehr deutlich, dass die allmählich nach Süden bzw. Südwesten ansteigende Geländehöhe im Zusammenwirken mit den Abständen der Baufelder zur nächstliegenden Bestandsbebauung und der geplanten großzügigen Eingrünung entlang der nördlichen und östlichen Plangebietsgrenze im Zusammenwirken mit den bereits vorhandenen Gehölzstrukturen entlang des Linderbachs / Urbachs künftig eher eine Aufwertung darstellen wird. Aus Richtung der Ortslage Urbich wird die heute noch

bis zur mehrgeschossigen Randbebauung des Technologiestandorts Erfurt-Südost über nahezu 2 km reichende Blickbeziehung bereits mittelfristig durch die neuen Gehölzstrukturen an der nordöstlichen Plangebietsgrenze verdeckt, hinter denen auch die im Plangebiet sukzessive entstehenden, gewerblichen Neubauten zurücktreten.

Im zu ersetzenden B-Plan MEL038 erfolgen die Höhenfestsetzungen in absoluten Werten der zum Zeitpunkt der Planerstellung geltenden Höhenbezugssysteme SNN76 bzw. DHHN92. Gemäß der Planbegründung sollen dadurch die Traufhöhen auf allen Baufeldern von maximal 15 m sichergestellt werden. Zudem ist eine Mindesttraufhöhe auf den Baufeldern zwischen Erschließungsstraße und Straße Am Herrenberg von 10-12 m festgesetzt. Mit der Verwendung des aktuellen Höhenbezugssystems DHHN2016 im B-Plan URB638 sind relativ geringe Abweichungen der absoluten Geländehöhen gegenüber SNN76/DHHN92 verbunden. Änderungen ergeben sich vielmehr durch den Ersatz der „Traufhöhe“ durch die „Oberkante baulicher Anlagen“ als jeweils obersten relevanten Festsetzungswert. Damit wird im B-Plan URB638 auch der gesamte Dachaufbau oberhalb der Traufe berücksichtigt, so dass sich die zulässigen Gebäudehöhen gegenüber B-Plan MEL038 insgesamt verringern. Zudem wird die zulässige Höhe baulicher Anlagen in der Teilfläche GE 1 gegenüber dem B-Plan MEL038 von 15 m auf 12 m reduziert sowie durch die Verwendung mehrerer topografisch abgeleiteter Bezugshöhen je Baufeld eine kleinteiligere Höhenregelung möglich.

Gegenüber den Festsetzungen des B-Planes MEL036, aus dessen Geltungsbereich lediglich das westlichste Gewerbegebiet „GE 1.1a/1.1b“ mit dem Teilgebiet „MI 1“ überplant wird, erfolgt eine Änderung der maximal zulässigen Höhen baulicher Anlagen von bisher 18 m / 10 m auf jetzt einheitlich 15 m.

- *Textliche Festsetzung 2.3:*

Um bei gewerblich genutzten Gebäuden die Errichtung nutzungsspezifischer Dachaufbauten für technische oder Anlagen zur Energiegewinnung zu ermöglichen wird ausnahmsweise eine Überschreitung der festgesetzten Höhe baulicher Anlagen um bis zu 3 Metern, das entspricht einer durchschnittlichen Geschosshöhe, zugelassen. Der Anteil dieser zulässigen Gebäudehöhe überschreitenden Dachbereiche wird auf 10 % der jeweiligen Dachfläche begrenzt, um das städtebauliche Ziel einer geordneten Dachlandschaft sicherzustellen und ortsbildstörende Ausmaße zu vermeiden. In den Gewerbegebieten GE 1.1 und GE 4 sind diese Überschreitungen nur auf den den Straßenverkehrsflächen nächstliegenden Dachflächen ausnahmsweise zulässig, um in Ergänzung zur Begrenzung der zulässigen Gebäudehöhen in diesen Gewerbegebieten Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes zu vermeiden.

Diese Festsetzung stellt eine Veränderung gegenüber den beiden B-Plänen MEL036 und MEL038 dar, da dort keine teilweise Überschreitung der festgesetzten Gebäude-/Traufhöhen vorgesehen ist.

## **2.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen**

### Bauweise

- *Textliche Festsetzung 3:*

Gemäß § 22 Abs. 2 Satz 2 BauNVO dürfen bei einer offenen Bauweise Gebäude regelmäßig eine Länge von 50 Metern nicht überschreiten. Damit wird im gesamten Geltungsbereich eine nutzungsadäquate und städtebaulich angestrebte aufgelockerte Bebauungsstruktur gesichert. Die Längenbeschränkung zu errichtender Gebäude ist sowohl in den Gewerbegebieten GE 1.1, 1.2 und 4 wegen der topografischen Rahmenbedingungen als auch in den Mischgebieten MI 1.1 und MI 1.2 zur Sicherung bzw. städtebaulich optimalen Weiterführung der umgebenden Strukturen zweckmäßig.

Die Gewerbegebiete GE 1.1, 1.2 und GE 4 sind wegen der dort vorhandenen Geländetopografie zur Unterbringung von Betrieben mit dem Bedarf an kleinteiliger strukturierter Bebauung bei gleichzeitig

größeren Freiflächenanteilen geeignet, so dass eine maximale Gebäudelänge von 50 m ausreicht und aufgrund der grundsätzlich festgesetzten offenen Bauweise keine Abweichung erforderlich wird.

Für die Gebäudelängen in den Mischgebieten MI 1.1 und MI 1.2 werden ebenfalls keine von § 22 Abs. 2 Satz 2 BauNVO abweichende Festsetzung getroffen. Die vorhandenen Gebäude weisen Längen von unter 50 Metern auf. Die noch freien Bauflächen sind aufgrund von Zuschnitt und Erschließung lediglich für eine kleinteilige gewerbliche Nutzung mit Gebäudelängen bis zu 50 Metern geeignet, dem entspricht die Festsetzung der offenen Bauweise.

Durch die Änderung von der im B-Plan MEL036 auf dem zu überplanenden Gewerbegebiet “GE 1.1a/1.1b” geltenden “abweichenden Bauweise” zur “offenen Bauweise” im Teilgebiet MI 1 des B-Plans URB638 sind nur noch Gebäudelängen bis maximal 50 m zulässig. Die gleiche Veränderung betrifft die drei im B-Plan MEL038 nördlich der Erschließungsstraße geplanten Baufelder.

Um einem möglichen Bedarf technologieaffiner Gewerbebetriebe und Forschungsstätten nach größeren Gebäudedimensionen zu entsprechen sind abweichend von der grundsätzlich festgesetzten offenen Bauweise auf den topografisch gut geeigneten Gewerbegebieten GE 2.1, GE 2.2 und GE 3 auch Gebäudelängen bis maximal 100 m zulässig (§ 22 Abs. 4 BauNVO).

Produktions- und Forschungsbauten der gemäß den Planungszielen angestrebten Wirtschaftsbereiche weisen typischerweise Gebäudelängen von maximal 80 - 100 m auf. Durch eine auf 100 m begrenzte Gebäudelänge kann daher eine für technologieorientierte Gewerbe- und Dienstleistungsunternehmen erforderliche Rahmenbedingung geschaffen werden. Zugleich werden damit Ansiedlungen von Unternehmen mit hohem Flächenverbrauch und noch größeren Gebäudeabmessungen (u.a. aus der Logistikbranche mit typischen Gebäudelängen von 200 bis > 500 m) ausgeschlossen.

Die Festsetzung zur abweichenden Bauweise bezieht sich lediglich auf die Gebäudelänge. Die Abstandsregelungen gemäß Thüringer Bauordnung (ThürBO; § 6 Abstandsflächen, Abstände) bleiben unberührt.

### Überbaubare Grundstücksflächen

- *Zeichnerische Festsetzungen*

Im Bebauungsplan wurden zur Regelung der Grundstücksflächen, Festsetzungen zu Baugrenzen gemäß § 23 BauNVO vorgenommen. Damit ist eine Bebauung innerhalb einzelner Teilflächen im Plangebiet möglich. Die Festsetzung der Baugrenzen erfolgt aus städtebaulichen Gründen, um eine diffuse und lückenhafte Bebauung auszuschließen und zugleich entlang der öffentlichen Räume wie auch der äußeren Plangebietsgrenzen nicht überbaute Mindestbreiten für die Begrünung und mikroklimatische Effekte sicherzustellen.

Vor allem in den Gewerbegebieten werden, entsprechend der zu erwartenden Nutzungen, großzügig überbaubare Grundstücksflächen ohne im Inneren weiter differenzierende Vorgaben festgesetzt. Dies erfolgt, da die Anforderungen der zukünftig sich ansiedelnden Betriebe und deren besondere Bedürfnisse an die Bebauungsmöglichkeiten derzeit nur teilweise bekannt sind und ausreichende Strukturierungsmöglichkeiten bei Wahrung der städtebaulichen Grundordnung eingeräumt werden sollen.

Gegenüber den beiden B-Plänen MEL036 und MEL038 werden erheblich großzügiger geschnittene und dimensionierte Baufelder durch Baugrenzen festgesetzt. Eine Vorgabe zur Stellung bzw. Ausrichtung baulicher Anlagen erfolgt nicht.

## 2.4 Flächen für Stellplätzen und Nebenanlagen

- *Textliche Festsetzung 4.1, 4.2:*

Im Plangebiet sind Stellplätze i.S.d. § 12 BauNVO und Nebenanlagen gemäß i.S.d. § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Dies soll ermöglichen, dass insbesondere die Räume zwischen Baufeldgrenzen und Straßenverkehrsflächen, aber auch die Fläche östlich der Gewerbegebiete GE 1.1 und 1.2 für Stellplätze und Nebenanlagen genutzt werden können.

Durch die Beschränkung der Zulässigkeit von Tiefgaragen nur innerhalb der Baugrenzen soll insbesondere sichergestellt werden, dass nicht Bereiche außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unterbaut werden und dort die natürlichen Funktionen des Bodens verloren gehen.

Eine städtische Untersuchung zu P+R-Plätzen zeigt, dass der P+R Urbicher Kreuz im Durchschnitt zu ca. 40 % ausgelastet ist. Ein begrenzter Anteil an öffentlichen Stellplätzen zur Abwicklung des Besucherverkehrs kann im Plangebiet berücksichtigt werden. Die Breite der in der zeichnerisch festgesetzten Straßenverkehrsflächen – Planstraßen A und B –, der dort vorgesehene Straßenquerschnitt von 13,40 m und die Breite des Grünstreifens von 3,40 m ist ausreichend, um dort öffentliche Stellplätze zu integrieren. Weitere Regelungen werden mit der Umsetzung der Erschließung abgestimmt.

Eine Ausnahme wird in der Festsetzung 4.2 zugelassen, wonach pro Baugrundstück zwischen Einfriedung und der Straßenbegrenzungslinie jeweils ein LKW-Stellplatz mit einer Fläche von maximal 45 m<sup>2</sup> (Flächenbedarf Lastzug: 18 m x 2,5 m) errichtet werden kann. Diese Ausnahme eröffnet die Möglichkeit, dass auch außerhalb der Öffnungs- bzw. Betriebszeiten begrenzte Stellflächen z.B. für Anlieferungen im Plangebiet angeboten werden. Hierdurch soll das LKW-Parken auf den öffentlichen Verkehrsflächen, in den umliegenden Bereichen und Ortslagen verhindert werden.

Änderungen gegenüber den B-Plänen MEL036 und MEL038 stellen die Zulässigkeit von Tiefgaragen ausschließlich innerhalb der Baugrenzen sowie gesonderter Lkw-Stellplätze dar.

## 2.5 Verkehrsflächen

- *Zeichnerische Festsetzungen*

### Straßenverkehrsflächen

Zur Erschließung des Plangebietsteiles nördlich der Straße „Am Herrenberg“ bzw. der Gewerbegebiete GE 1 – GE 4 sind Straßenverkehrsflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB als Planstraße „1“ und „2“ festgesetzt. Beide Planstraßen enden in Wendeanlagen (Bemessungsfahrzeug Lastzug), die verkehrliche Anbindung erfolgt einseitig am Knoten Urbicher Kreuz. Der nachstehend abgebildete Regelquerschnitt der beiden Planstraßen mit einer Gesamtbreite von 13,4 m wurde aus der im Erschließungskonzept verwendeten Darstellung entwickelt. 1)

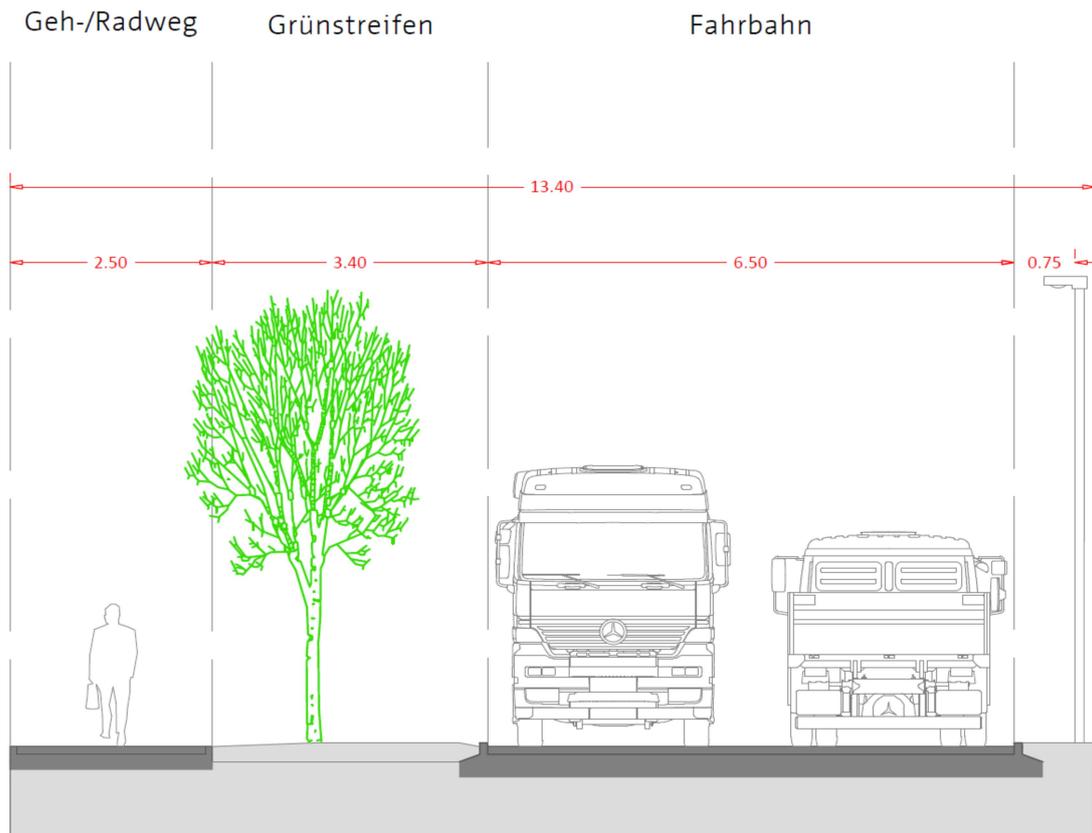


Abb. 13: Regelquerschnitt Planstraßen 1 und 2 (LEG, 2018)

Im Bereich der Knotenzufahrt Urbicher Kreuz der Planstraße 1 ist im Ergebnis der VTU (Vorzugsvariante 2) eine Aufweitung der Fahrbahn auf einen 3-streifigen Querschnitt erforderlich, um den künftig vollsignalisierten Nordknoten Urbicher Kreuz ausreichend leistungsfähig auszubilden. 5)

Die im B-Plan MEL038 festgesetzten Straßenverkehrsflächen werden, bis auf die unmittelbare Knotenausbildung Urbicher Kreuz mit dreistreifiger Fahrbahnaufweitung des östlichen Abschnittes der Erschließungsstraße, durch die Planstraße 1 vollständig ersetzt. Die beiden Stichstraßen und der als Kreisverkehr geplante Anschlussknoten an die Haupteerschließungsstraße entfallen. Die Straßenverkehrsfläche im B-Plan URB638 wird ohne weitere Aufgliederung mit einer Breite von 13,4 m festgesetzt, was eine Verbreiterung um 0,9 m gegenüber MEL038 darstellt. Diese Verbreiterung resultiert bei gleicher Fahrbahnbreite aus einem um 1,4 m breiteren Grünstreifen bei gleichzeitiger Reduzierung des Geh-/Radweges um 0,5 m.

Der südwestliche Teilbereich des Plangebiets wird durch die Konrad-Zuse- und die Gustav-Tauschek-Straße (MI 1) sowie das südlich der K.-Zuse-Straße liegende Mischgebiet MI 2 auch über die Wilhelm-Wolff-Straße erschlossen. Die Straße „Am Herrenberg“ ist aufgrund ihrer Verkehrsbedeutung, der nördliche Abschnitt der Wilhelm-Wolff-Straße wegen der Nähe zum Knotenpunkt anbaufrei zu halten.

Die im B-Plan MEL036 durch URB638 überplanten westlichen Teilbereich vorgesehenen Straßenverkehrsflächen – Konrad-Zuse-Straße einschließlich Anschluss Hermann-Hollerith-Straße - sind bereits baulich hergestellt und öffentlich gewidmet und werden daher in ihrem Bestand festgesetzt.

### Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

- *Zeichnerische Festsetzungen, Textliche Festsetzungen 7., Nachrichtliche Übernahmen*

Eine reguläre zweite Ein- und Ausfahrt an der Straße Am Herrenberg ist entsprechend den Ergebnissen der VTU 5) nicht erforderlich. Daher wird am Endpunkt der Planstraße 2 gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „H – Havarieausfahrt“ festgesetzt, die ausschließlich im Falle von Umleitungserfordernissen am Knoten Urbicher Kreuz als Ersatzzufahrt des Plangebiets benötigt wird. Über diese Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung und den daran anschließenden innerhalb der erweiterten Straßenverkehrsfläche der Straße Am Herrenberg verlaufenden Fuß-Rad-Weg wird das Plangebiet an den Knoten K.-Adenauer-Str./W.-Wolff-Str. und dem dort vorhandenen Fuß-Rad-Wegenetz angebunden.

Durch die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „W – Wirtschaftsweg“ mit 5 m Breite wird das Regenwasserrückhaltebecken von der Planstraße 1 aus erschlossen.

Die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „R – Fuß- und Radweg“ dienen der Einbindung des Plangebiets in die umgebenden Wegenetze. So wird mit der Verlängerung des südlich der Straße „Am Herrenberg“ bereits vorhandenen Weges zum Beginn der Planstraße 1 eine Anbindung des Plangebiets sowohl an die Stadtbahnendstelle „Urbicher Kreuz“ als auch an die dort endende Radverkehrsnetz-Radialroute 7 geschaffen.

Im nordöstlichen Teil des Plangebietes im Umfeld des Regenwasserrückhaltebeckens sollen die von / zur Ortslage Urbich bestehenden Wegeführungen aufgenommen und im Plangebiet weitergeführt werden. Der Verlauf dieser 3 m breiten Wege (Zweckbestimmung „R – Fuß- und Radweg“) kann innerhalb der Grünflächen ausnahmsweise auch verschoben werden.

### Straßenbahnanlage

Die durch die Planstraße 1 unmittelbar am Knoten Urbicher Kreuz zu querende bestehende Gleistrasse der Stadtbahn (Betriebshof-Zufahrt) wird nachrichtlich übernommen und als „Straßenbahnanlage“ dargestellt.

Die im B-Plan MEL038 parallel zur Hupterschließungsstraße vorgesehene Straßenbahntrasse (Freihaltebereich für eventuelle Straßenbahnverlängerung) entfällt ersatzlos.

## **2.6 Führung von Versorgungsanlagen und –leitungen**

- *Textliche Festsetzung 9., Nachrichtliche Übernahmen*

Im Plangebiet werden die Führungen von Versorgungsleitungen nachrichtlich übernommen.

Die in der Planzeichnung dargestellten Leitungstrassen der Thüringer Fernwasserversorgung und der SWE-ThüWa zwischen Straße „Am Herrenberg“ und nördlicher Plangebietsgrenze entsprechen dem Leitungsbestand und liegen komplett in künftig kommunalem Eigentum befindlichen Flächen, so dass die ergänzende Festsetzung von Leitungsrechten nicht erforderlich ist.

Die bestehende SWE-Fernwärmeleitung im südöstlichen Plangebietsteil ist ebenfalls nachrichtlich dargestellt. Zur Schaffung eines nicht von Leitungsrechten zerschnittenen und ausreichend bemessenen Gewerbegebiets GE 2.2 wird eine veränderte Trassenführung außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen dieses Baufeldes und in der öffentlichen Grünfläche/Maßnahmenfläche A3 festgesetzt. Für den Trassenabschnitt auf den künftig nichtöffentlichen Flächen wird zusätzlich ein Leitungsrecht zugunsten des Versorgungsträgers gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB festgesetzt. Abweichungen der seitlichen Lage von maximal 3 m sind ausnahmsweise zulässig, da der künftige Trassenverlauf erst mit der Erschließungsplanung konkretisiert wird.

Im B-Plan MEL038 verläuft die vorhandene Fernwärmeleitung im Abschnitt zwischen der Straße Am Herrenberg und der Hupterschließungsstraße mit Leitungsrecht über eine private Grünfläche und

weiter bis zum EVAG-Betriebshof innerhalb von Straßenverkehrsflächen. Dieser Verlauf wird im B-Plan URB639 durch eine randliche Trasse mit lediglich einer Querung der Planstraße 1 ersetzt.

## 2.7 Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen

- *Zeichnerische Festsetzungen, Textliche Festsetzung 5.*

Das auf den geplanten Gewerbegebieten anfallende Niederschlagswasser muss aufgrund der umfangreichen Neuversiegelung und der sehr eingeschränkten Versickerungsfähigkeit des anstehenden Bodens dem Linderbach / Urbach als nächstliegende Vorflut zugeführt werden. Die wegen dessen begrenzter Leistungsfähigkeit auf 2,0 l/(s\*ha) zu drosselnde Einleitmenge kann aufgrund der bei Niederschlagsereignissen anfallenden teilweise erheblichen Wassermengen nur über ein entsprechend dimensioniertes Regenwasserrückhaltebecken mit Vorbehandlung erreicht werden. Dafür wird im nordöstlichen Bereich des Plangebiets unmittelbar westlich des Linderbachs / Urbachs eine Fläche für ein Regenwasserrückhaltebecken gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB festgesetzt. Das Regenwasserrückhaltebecken ist als offenes Erdbauwerk mit ca. 14.300 m<sup>3</sup> Nutzvolumen vorgesehen. Dessen gedrosselter Abfluss mündet direkt in den Linderbach / Urbach, während der Notüberlauf des Regenwasserrückhaltebeckens über eine, diesem nachgelagerte und naturnah gestaltbare, Retentionsfläche innerhalb der öffentlichen Grünfläche / Maßnahmenfläche A4 in die Vorflut erfolgt. 1)

Die im B-Plan MEL038 vorgesehene Regenwasserversickerung ist aufgrund der Untergrundverhältnisse nicht im erforderlichen Umfang möglich, die Ableitung über ein offenes Grabensystem mit integrierten Versickerungsmulden bis zum Vorfluter Urbach (Pfungstgraben) berücksichtigt aufgrund der Drosselung auf 3,5 l/s\*ha nicht dessen begrenzte Leistungsfähigkeit. Dieses geplante Entwässerungssystem wird mit dem B-Plan URB638 vollständig ersetzt.

Der Plangebietsteil südlich der Straße Am Herrenberg wurde im Zusammenhang mit dem übrigen B-Plan-Gebiet MEL 036 und dem Bau der Konrad-Zuse-Straße bereits vollständig erschlossen.

## 2.8 Grünflächen

- *Zeichnerische Festsetzungen, Textliche Festsetzungen 6.*

### Öffentliche Grünflächen

Als öffentliche Grünflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB festgesetzt werden im Plangebiet die Maßnahmenflächen A2.2, A3 und A4. Die Festsetzung als öffentliche Flächen erfolgt, um sowohl die Anlage, Erhaltung und Pflege der Maßnahmenflächen in der erforderlichen Qualität sicherzustellen als auch eine öffentliche Nutzbarkeit für Zwecke der Erholung, Umweltbildung und Freizeitgestaltung (Zweckbestimmung Naturerfahrungsraum) zu ermöglichen. 1)

Nördlich des Gewerbegebiets GE 4 ist zudem entsprechend § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sport- und Spielanlage“ festgesetzt. Hier soll der im Ortsteil Urbach bestehende Bedarf an öffentlich zugänglichen Sport- und Spielnutzungen abgedeckt werden. Der Sport- und Spielbereich ist mindestens mittels Einsaat als Intensivgrünland herzustellen. Stellflächen sind lediglich temporär als vegetationsreicher Schotterrasen vorzusehen.

### Private Grünflächen

Die in Nord-Süd-Richtung im Leitungskorridor der Fernwasserleitung als Maßnahmenfläche A1 geplante Grünachse sowie die nördliche und östliche Eingrünung des Gewerbegebiets GE 4 soll nicht vorrangig öffentlich nutzbar gestaltet werden. Daher erfolgt eine Festsetzung als private Grünfläche (Zweckbestimmung Ausgleichsmaßnahme) gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB.

Die im B-Plan MEL038 festgesetzte öffentliche Grünfläche am Urbach (Pfungstbach) ist aktuell Teil der öffentlichen Grünfläche der Maßnahme A3. Im B-Plan MEL036 sind im Überschneidungsbereich keine öffentlichen Grünflächen dargestellt. (Alle weiteren Grünflächen sind privat / nichtüberbaubare Grünflächen - siehe Pkt. 2.11)

## 2.9 Flächen für die Landwirtschaft

- *Zeichnerische Festsetzung:*

Die Fläche der externen Ausgleichsmaßnahme A5 ist entsprechend § 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB als Fläche für die Landwirtschaft mit der Zweckbestimmung „Weidefläche“ festgesetzt. Dadurch wird diese Fläche nicht einer – künftig extensiven - landwirtschaftlichen Nutzung entzogen, für den Ausgleichszweck erforderliche Nutzungseinschränkungen erfolgen im Rahmen der grünordnerischen Festsetzung zur Maßnahme.

## 2.10 Flächen für Aufschüttungen

- *Zeichnerische Festsetzung, Textliche Festsetzung 8.:*

Die Festsetzung einer Fläche für Aufschüttungen erfolgt zur planungsrechtlichen Sicherung der entsprechend des Erschließungskonzepts 1) zwischen Regenwasserrückhaltebecken und Gewerbegebiet GE 1.1 aufgrund der Topografie erforderlichen Geländemodellierung. Diese ist sowohl für die unterirdische Führung der die Gewerbegebiete GE 1.1 und 1.2 erschließenden Schmutz- und Regenwasserkanäle als auch als durch talseitige Aufwallung als Überflutungsschutz der Ortslage Urbach für den Fall des Überlaufens der neuen Plangebietskanalisation erforderlich.

Im Bereich der Maßnahmenfläche A3 wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB ein Fläche für Aufschüttungen festgesetzt, innerhalb der eine Erhöhung des vorhandenen Geländeneiveaus um max. 2,00 m zulässig ist.

## 2.11 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

- *Zeichnerische Festsetzungen, Textliche Festsetzungen 11.:*

### Grünordnerische Maßnahmen

Im Plangebiet werden zur Kompensation der Eingriffe auf die Schutzgüter, verursacht durch die geplante Bebauung und Flächeninanspruchnahmen, die Maßnahmen G1 bis G4 sowie A1 bis A4 gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 a, b BauGB festgesetzt, außerhalb des Plangebietes als externe Ausgleichsmaßnahmen A5 und A6. 1)

Die grünordnerischen Maßnahmen und Flächen werden anteilig den Baugrundstücken (G1 bis G4, A2.1, A2.2, A3, A5 und A6) sowie den Verkehrsflächen (A1 und A4) zugeordnet.

Neben dem Eingriffsausgleich dienen die Maßnahmen der Aufwertung des Orts- und Landschaftsbildes und der Minderung der baulich-räumlichen Überformung der Landschaft. Durch die Festsetzungen zur gartenbaulichen Gestaltung der nicht überbaubaren Flächen (Maßnahme G1) sowie zur Eingrünung des Plangebiets (G2) soll außerdem das städtebauliche Ziel der Entwicklung eines hochwertigen Gewerbegebiets unterstützt werden.

Die Maßnahme A4 fungiert des Weiteren als Retentionsraum (Behandlung von Oberflächenwasser).

Die externen Ausgleichsmaßnahmen sind multifunktional wirksam: Sie dienen einerseits der Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft (Rechtskreis: Eingriffsregelung) und enthalten entsprechende grünordnerische Festsetzungen. Gleichzeitig werden neue Habitate für artenschutzrechtlich relevante Arten geschaffen (Rechtskreis: Artenschutz) - die zeitlich vorgezogene

Umsetzung ist dabei für die Funktionalität der Ersatzhabitats vor dem Eingriff unabdingbar (siehe Hinweise).

Alle Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gehen nach Beendigung der Entwicklungspflege in das Eigentum der Stadt Erfurt über.

Im B-Plan MEL036 ist der „Freihaltebereich parallel Autobahnzubringer“ als zu bepflanzender Streifen festgesetzt – die Gehölze sind vorhanden und wurden im B-Plan URB638 im Bestand gesichert; darüber hinaus wurde der Heckenstreifen verlängert.

Die Festsetzung zu den Baumpflanzungen im Bereich der Verkehrsfläche Konrad-Zuse-Straße wurde als Maßnahme G4 übernommen; die Festsetzung zur gärtnerischen Gestaltung nichtüberbaubarer Grundstücksflächen sowie zur Bepflanzung von Stellplätzen sind in der Maßnahme G3 integriert.

Als besonders bedeutsam ist im B-Plan MEL038 der Biotopschutz am Urbach (Pfungsbach) aufgeführt einschließlich der Festsetzung einer Maßnahmenfläche (Begrünung, Bepflanzung) – die Fläche ist aktuell Bestandteil der Maßnahme A3. Ebenfalls findet sich der Pflanzstreifen entlang der Straße „Am Herrenberg“ in der Maßnahme G2 wieder. Die weiteren randlichen Grünflächen entfallen aufgrund der Neufestsetzung der Bau-/Verkehrsflächen im Plangebiet URB 638 bzw. erfolgt die Verlagerung an den aktuellen Plangebietsrand.

Des Weiteren wurden Festsetzungen zur gärtnerischen Gestaltung nichtüberbaubarer Grundstücksflächen sowie zur Bepflanzung von Stellplätzen getroffen – diese sind in einer aktualisierten Fassung in der Maßnahme G1 integriert.

#### Dachbegrünung

Die Festsetzung einer Dachbegrünung (*textliche Festsetzung 11.2.6*) soll insbesondere das starke Aufheizen der Dachflächen durch Sonneneinstrahlung sowie das sofortige Abfließen von Niederschlagswasser verhindern und sich dadurch positiv auf das Mikroklima im Baugebiet auswirken. Ausnahmen von der Dachbegrünung können zugelassen werden, wenn diese aus funktionalen oder technischen Gründen nicht realisierbar ist (z.B. zur Raumbelichtung oder zur Aufstellung technischer Anlagen).

Im B-Plan MEL036/MEL038 sind Dachflächen anteilig zu begrünen – die Festsetzung zur Dachbegrünung wurde in den aktuellen B-Plan integriert.

## **2.12 Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**

### Stadtklima und Lufthygiene

- *Stadtklima*

Die stadtklimatischen Auswirkungen des Plangebietes und die Verträglichkeit mit den klimapolitischen Zielen der Landeshauptstadt Erfurt wurden gutachterlich ermittelt und bewertet. Im Ergebnis sind nur geringe lokale Auswirkungen auf Durchschnittstemperaturen und Luftströmungen im Ortsteil Urbach zu erwarten, während das übrige Stadtgebiet und insbesondere die dicht bebauten Bereiche der Kernstadt nicht betroffen sein werden. 1)4)

- *Lufthygiene, textliche Festsetzung 12.:*

Zur Vermeidung lufthygienischer Beeinträchtigungen sowohl im Plangebiet als auch in den angrenzenden Ortsteilen und in Umsetzung des Klimaschutzkonzeptes der Stadt Erfurt wird die Verwendung erheblich luftverunreinigender Stoffe (feste und flüssige Brennstoffe, z.B. Kohle, Holz, Öl) im gesamten Geltungsbereich ausgeschlossen. Weiterhin ist das Verbrennen von Abfällen aller Art verboten.

## Schallschutz

- *Verkehrslärm, zeichnerische Festsetzung, textliche Festsetzung 10.:*

Zur Ermittlung und Konfliktbewältigung wurde eine Schallimmissionsprognose für den Straßenverkehrslärm (6) erstellt. Im Einzelnen werden die schalltechnischen Auswirkungen untersucht, die in Folge des Neubaus der Planstraßen 1 und 2, des Aus- und Umbaus des Nordknotens Urbicher Kreuz sowie von mit der Realisierung des Plangebiets verbundenen erhöhter Verkehrsaufkommen auf den bereits vorhandenen Straßen entstehen können. Im Ergebnis wird festgestellt, dass an der Straße Am Herrenberg die Orientierungswerte nach DIN 18005: Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung, Mai 1987 überschritten werden. Zugleich lassen sich keine Erfordernisse nach aktiven Lärmschutzmaßnahmen herleiten. Zum Schutz vor Außenlärm nach DIN 4109: Schallschutz im Hochbau, Januar 2018 erfolgt daher für die Mischgebiete MI 1.1 und 1.2 die Festsetzung eines Mindestabstandes für neu zu errichtende Wohngebäude. Deren Nachweis ist im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.

Bereits in den B-Plänen MEL036 und MEL038 werden passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt. Während in MEL038 bei den der Straße Am Herrenberg zugewandten Gebäudefassaden Schallschutzfenster gefordert werden sind in MEL036 lediglich allgemein passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt. Demgegenüber wird im B-Plan URB638 ein differenzierter Schutz vor Verkehrslärm durch abgestufte Lärmpegelbereiche und jeweils angepasste Schutzmaßnahmen (Fassaden, Fenster) vorgegeben.

- *Sport- und Spiellärm*

Für die Fläche „Sport- und Spielanlage“ wurde die Machbarkeit einer Nutzung als Fußballplatz immissionsschutzrechtlich belegt. Der schalltechnischen Untersuchung (12) entsprechend ist die Einhaltung der Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV an der nächstgelegenen schutzwürdigen Bebauung bei einem Spielbetrieb eines Fußballplatzes (45m x 90m) bei einem Fußballspiel mit bis zu 200 Zuschauern zwischen 06.00 – 22.00 Uhr gewährleistet.

Im Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung ist eine Anordnung von bis zu 200 PKW-Stellplätzen aus schalltechnischer Sicht zulässig. Bei einer Wechselrate von 2 Bewegungen pro Stellplatz und Stunde mit einem Schallleistungspegel von  $L_w = 99$  dB(A) ist kein pegelerhöhender Beitrag zur gesamten Lärmentwicklung zu erwarten.

### **2.13 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

Im Bebauungsplan können gemäß § 9 Abs. 4 BauGB bauordnungsrechtliche Gestaltungsfestsetzungen getroffen werden. Entsprechend des § 88 ThürBO wurden zu folgenden Punkten Festsetzungen getroffen:

- *Äußere Gestaltung von Gebäuden:*

Durch die Verwendung matter bzw. reflexionsarmer Fassadenmaterialien sollen Störungen des Orts- und Landschaftsbildes durch flächige Lichtreflexionen vermieden werden.

Im B-Plan MEL038 wird bei der Fassadengestaltung lediglich ein Mindestanteil von Verkleidungen aus „natürlichem Material“ vorgeschrieben, während im MEL036 keinerlei Vorgaben zur Fassadengestaltung erfolgen. Demgegenüber sind in beiden zu ersetzenden B-Plänen Vorgaben zur Dachgestaltung enthalten, die in URB638 fehlen.

- *Werbeanlagen:*

Zur gestalterischen Ordnung des Plangebietes sind die Anzahl und die Größe von Fremdwerbearbeiten je Baugrundstück begrenzt. Sind sie am Gebäude angebracht, dürfen sie die Traufhöhe nicht überschreiten und maximal 10% der Fassadenfläche bedecken. Lauf- und

Wechselwerbeanlagen sind aufgrund ihrer Eigenarten (u.a. Helligkeit, Bewegtheit der Bilder) unzulässig.

Werbeanlagen sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die Bereiche außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sollen soweit als möglich als „Grünstreifen“ erhalten bleiben. Dadurch sollen Beeinträchtigungen des Straßenbildes und der öffentlichen Räume vermieden werden.

Entlang der Straße „Am Herrenberg“ und der Konrad-Adenauer-Straße / Ortsumfahrung Erfurt sind Fremdwerbeanlagen grundsätzlich unzulässig. Hier wird insbesondere das Gestaltungsprinzip entlang der Straße Am Herrenberg, das auch dem B-Plan MEL036 zugrunde liegt, fortgesetzt. Die Straße Am Herrenberg wird auf ihrer Südseite durch einen Grünstreifen mit ausgeprägtem Gehölzbestand begleitet, es sind keine Fremdwerbeanlagen vorhanden. Das gleiche Gestaltungsprinzip soll auch auf der Nordseite der Straße Am Herrenberg und entlang der Konrad-Adenauer-Straße angewandt werden. Darüber hinaus gilt hier eine Bauverbotszone (vgl. 4. Hinweise).

Fahnenmasten nehmen aufgrund ihrer Schlankheit und Höhe eine gesonderte Stellung unter den Werbeanlagen ein und sind weit sichtbar. Daher wird für die eine zu den übrigen Werbeanlagen gesonderte Festsetzung zu maximaler Höhe und Abstand des Standortes von der Straßenbegrenzungslinie getroffen. Um störende Häufungen von Fahnenmasten zu verhindern, erfolgt zudem eine Begrenzung der Anzahl je Baugrundstück.

Während im B-Plan MEL038 keine Vorgaben zur Werbeanlagen getroffen werden erfolgt im MEL036 eine Regulierung durch den zwingenden Zusammenhang mit der jeweiligen Grundstücksnutzung und einem Ausschluss von Leuchtwerbung und Lauf-/Wechsellicht. Demgegenüber lässt URB638 auch Fremd- und Leuchtwerbung wieder eingeschränkt zu und reguliert insbesondere Fahnen präziser.

- *Einfriedungen:*

Die Festsetzungen zu den Einfriedungen dienen der gestalterischen Ordnung des Plangebietes. Mit der Festsetzung eines Mindestabstandes zwischen der Unterkante von Zäunen (Bereich zwischen den Verankerungen im Boden) zur Geländeoberfläche soll aus Naturschutzgründen die Durchlässigkeit für Kleintiere gewährleistet werden.

Während im B-Plan MEL038 keinerlei Festsetzungen erfolgen beschränkt MEL036 Einfriedungen auf max. 2 m hohe durch Kletterpflanzen begrünte Stabgitterzäune, ausnahmsweise auch Mauern, entlang der Baugrenzen. In URB638 wird die zulässige Höhe und das zu verwendende Material erweitert bei Wegfall der Begründungspflicht und Lagebezug auf einen Mindestabstand zur Straßenbegrenzungslinie.

- *Abfallwirtschaft:*

Die Einfassung der Abfall- und Wertstoffbehälter dient der Verbesserung und dem Schutz des Ortsbildes.

Auch hierbei steht einer fehlenden Regelung in MEL038 eine konkrete Festsetzung in MEL036 gegenüber, wonach Behälterstandplätze regelmäßig nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet und mit Sichtschutz und Eingrünung versehen werden sollen. Auch hier erfolgt in URB638 eine Reduzierung der Vorgaben, nunmehr ist lediglich die Sicht von Straßenverkehrsflächen zu verhindern.

### **3. Ver- und Entsorgung**

Die nachstehenden Erläuterungen beziehen sich sämtlich auf den nördlich der Straße „Am Herrenberg“ liegenden, neu zu erschließenden Teil des Plangebiets. Die MI-Flächen im südwestlichen Teilbereich südlich der Straße Am Herrenberg wurden im Zusammenhang mit dem übrigen B-Plan-Gebiet MEL 036 und dem Bau der Konrad-Zuse-Straße bereits vollständig erschlossen. Im Erschließungskonzept wurden die wesentlichen fachlichen Grundlagen und technischen Anforderungen an die künftige Ver- und Entsorgung des Plangebietsteiles nördlich der Straße Am Herrenberg aufbereitet. (2)

#### Trinkwasser

Die das Plangebiet querenden Hauptversorgungsleitungen stehen zur Versorgung des Plangebietes nicht zur Verfügung. Daher wird ausgehend vom Anschlusspunkt im Bereich Am Urbicher Kreuz / Konrad-Zuse-Straße ein neues Leitungsnetz entlang der Planstraßen vorgesehen.

#### Löschwasser

Über das neu zu schaffende Trinkwasserleitungsnetz kann wegen der bereitstellbaren Kapazitäten und Druckverhältnisse der gesamte Löschwasserbedarf abgesichert werden. Zusätzliche bzw. gesonderte Maßnahmen (Speicher, Druckerhöhung) sind nicht erforderlich.

#### Schmutzwasser

Die Schmutzwasserableitung erfolgt aufgrund des geforderten Trennsystems über separate Kanäle in den Planstraßen zum parallel entlang des Linderbachs / Urbachs verlaufenden Hauptsammler 17 zur kommunalen Kläranlage Kühnhausen. Die Abwasserableitung aus dem Gewerbegebieten GE 1.1 und 1.2 erfolgt aufgrund der dortigen Topografie über einen zusätzlichen Schmutzwasserkanal, der sich in der öffentlichen Grünfläche zwischen den Gewerbegebieten und der östlichen Grenze des Geltungsbereichs befindet. Die aus der begrenzten Aufnahmefähigkeit des Hauptsammlers vorgegebene maximale Einleitmenge von 20 l/s für das gesamte Plangebiet wird nicht erreicht, so dass keine Drosselmaßnahmen erforderlich werden. 1)

#### Elektrizität

Das Stromversorgungsnetz wird ausgehend vom Einspeisepunkt im Bereich Am Urbicher Kreuz / Konrad-Zuse-Straße entlang der Planstraßen neu errichtet. Notwendige Trafostationen können innerhalb des straßenbegleitenden Grünstreifens angeordnet werden. Gesonderte Flächenausweisungen sind nicht erforderlich. Im Bedarfsfall erforderliche Kundentrafostationen sind auf den gewerblichen Grundstücken zu errichten.

#### Gas

Analog dem Stromversorgungsnetz erfolgt die Errichtung eines neuen Gasversorgungsnetzes für das Plangebiet ab einem Anschlusspunkt im Bereich Am Urbicher Kreuz / Konrad-Zuse-Straße entlang der Planstraßen. Bei größerem Bedarf ist auch ein Anschluss an die außerhalb des Plangebietes auf der Ostseite des Linder- / Urbachs verlaufende Gashochdruckleitung möglich.

#### Fernwärme

Die Versorgung mit Fernwärme kann optional ausgehend von der vorhandenen Fernwärmetrasse im südöstlichen Teil des Plangebiets entlang der Planstraßen erfolgen.

### Telekommunikation

Die Anlagen der Telekommunikation werden ebenfalls entlang der Planstraßen verlegt. Gesonderte Flächenausweisungen sind nicht vorgesehen. Technische Bauten wie Verteilerschränke können innerhalb der straßenbegleitenden Grünstreifen angeordnet werden.

Da der Geltungsbereich des B-Plans MEL036 bereits vollständig erschlossen ist, bestehen Veränderungen nur gegenüber dem B-Plan MEL038. Auf Basis des Erschließungskonzeptes (2) können gegenüber der dort überwiegend vagen Angaben zur Erschließbarkeit im B-Plan URB638 konkrete Aussagen zu den einzelnen Infrastrukturen getroffen werden. So steht zur Schmutzwasserableitung mittlerweile der Hauptsammler 17 zur Verfügung und die benötigten Kapazitäten für die Trink- und Löschwasserversorgung sind definitiv vorhanden.

## 4. Hinweise

### Einsichtnahme von Vorschriften

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

### Archäologische Bodenfunde

Bei Erdarbeiten können Bodenfunde (Scherben, Knochen, Metallgegenstände, Steinwerkzeuge u.ä.) sowie Befunde (auffällige Häufung von Steinen, markante Bodenverfärbungen, Mauerreste) auftreten. Etwaige Bodenfunde sind entsprechend § 16 des Gesetzes zur Pflege und zum Schutz der Kulturdenkmale im Land Thüringen dem Thüringer Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie unverzüglich zu melden. Eventuelle Fundstellen sind bis zum Eintreffen der Mitarbeiter des Landesamtes abzusichern, die Funde im Zusammenhang im Boden zu belassen. Die Arbeiter vor Ort sind auf diese Bestimmungen und mögliche archäologische Funde hinzuweisen.

### Auffälliger Bodenaushub und Bodenverunreinigungen

Sollten bei Baumaßnahmen auffällige Bereiche wie kontaminationsverdächtige Bausubstanz, Auffüllungen oder kontaminierter Boden bzw. Wasser freigelegt werden oder ergeben sich auch Bauarbeiten schädliche Bodenverunreinigungen, ist die Untere Bodenschutzbehörde gemäß § 2 Abs. 1 Thüringer Bodenschutzgesetz unverzüglich zur Festlegung erforderlicher Maßnahmen zu informieren.

### Boden-Management im Zuge der Bauarbeiten

Vor Baubeginn ist ein detailliertes Bodenmanagement auszuarbeiten. Insbesondere die bauzeitliche Lagerung von Oberboden sowie der Verbleib des umfangreichen Bodenaushubs sind zu dokumentieren. Der Oberboden ist grundsätzlich einer fachgerechten Wiederverwertung zuzuführen. Es gelten die Vorgaben des BBodSchG und der BBodSchV sowie die DIN 19731 (Norm, Ausgabe 1998-05, Bodenbeschaffenheit – Verwertung von Bodenmaterial) und DIN 18915 (Norm, Ausgabedatum 2002-08, Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Bodenarbeiten).

### Bauverbotszone

Hochbauten im Bereich der Baubeschränkungszone entlang der Konrad-Adenauer-Straße und der Straße "Am Herrenberg" (gemäß § 24 Abs. 2 ThürStG bis 20 Meter, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn) bedürfen der Zustimmung der unteren Straßenbaubehörde.

### Beschränkung der baulichen Nutzung der an die Freihaltungsbereiche der Ohra-Fernwasserleitung angrenzenden Grundstücke

Die Errichtung von Bauwerken, Ablagerungen, Geländeregulierungen, Bepflanzungen und das Überfahren der Anlagen in der Schutzzone (jeweils 5 m beidseitig der Rohrachse) bedürfen der Zustimmung der Thüringer Fernwasserversorgung. Für Kabel und Leitungen sind entsprechende Schutzabstände erforderlich.

### Umgang mit wassergefährdenden Stoffen

Der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen hat unter Beachtung der einschlägigen Sicherheitsbestimmungen, den Bestimmungen der § 19 WHG, den DIN-Vorschriften und anderer zutreffender Rechtsvorschriften so zu erfolgen, dass eine Gefährdung des Grund- und Oberflächenwassers nicht entsteht. Der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und deren Lagerung ist gem. § 54 Abs.1 ThürWG anzeigepflichtig.

### Umgang mit Grenzeichen und Vermessungsmarken

Festpunkte sind entsprechend § 5 ThürLVerMg besonders zu schützen. Im Umkreis von zwei Metern um den betroffenen Festpunkt dürfen keine baulichen Veränderungen vorgenommen werden, um die Standsicherheit des Festpunktes nicht zu gefährden.

### Hinweise zum Artenschutz sowie zu den grünordnerischen Festsetzungen

*Auflagen für die Urbachaue (gesetzlich geschütztes Biotop, Vorkommen geschützter Tierarten):*

- die Urbachaue ist als TABU-Zone auszuweisen; die Flächen sind während der Bauarbeiten zu schützen; Baustelleneinrichtungsflächen auch im Nahbereich sind unzulässig;
- das Vorhaben ist mit der Einleitung von Wässern aus dem Regenrückhaltebecken in den nach § 30 BNatSchG geschützten Bachabschnitt verbunden: für die erforderliche Baumaßnahme ist eine gesonderte Ausnahmegenehmigung bei der unteren Naturschutzbehörde zu beantragen;
- zur Herstellung der Einleitstellen aus dem Regenrückhaltebecken ist der Baumbestand nach DIN 18920 (Norm, Ausgabedatum 2014-07, Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) zu schützen; Gehölzfällung/ Rodung sind zu vermeiden bzw. falls unabdingbar, auf das absolut notwendige Maß zu beschränken;
- Stoffeinträge (z.B. verschmutztes Oberflächenwasser) in den Urbach sind generell zu vermeiden; bauzeitlich sind geeignete Vorkehrungen diesbezüglich zu treffen; Wartung und Betankung von Baufahrzeugen im Nahbereichs sind generell unzulässig;
- im Betriebszustand ist dafür Sorge zu tragen, dass keine Abwässer in den Bach gelangen; Belastetes Oberflächenwasser ist der Kanalisation und der zentralen Kläranlage zuzuführen;
- gewerbliche Abfälle sind der fachgerechten Entsorgung zuzuführen; die Gewerbegrundstücke sind regelmäßig von anfallendem Müll zu befreien;

*Kontrolle vor Baubeginn auf Besiedlung des Feldhamsters:*

Vor Baubeginn ist eine Kontrolle der jeweiligen Bauflächen auf ein Vorkommen des Feldhamsters durchzuführen. Für die Umsiedlung eventuell vorhandener Einzelindividuen ist durch den Vorhabensträger eine gesonderte artenschutzrechtliche Genehmigung bei dem Umwelt- und Naturschutzamt der Stadt Erfurt zu beantragen.

*Minimierung der Beleuchtung:*

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

*Bauzeitenregelung:*

Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände auszuschließen, ist die Baufeldfreimachung außerhalb der Brutzeit der Vögel in folgenden Zeiträumen durchzuführen:

- Gehölzrodungen im Zeitraum vom 01.10. bis 28./29.02.
- Baufeldberäumungen Offenland im Zeitraum vom 01.09. bis 28./29.02.

*Zeitliche Umsetzung der Kompensationsmaßnahmen:*

- A5 und A6: Grünland und Blühsaum sind mindestens 1 Jahr vor Baubeginn der Erschließung/ Bebauung der Baugrundstücke herzustellen (Ersatzhabitate – Feldlerche);
- alle weiteren Maßnahmen können abschnittsweise mit Baufortschritt (spätestens 1 Jahre nach Fertigstellung der Erschließung bzw. nach Bebauung der Baugrundstücke) umgesetzt werden.

*Baumschutzsatzung:*

Bei Eingriffen in den Baumbestand ist die Baumschutzsatzung der Stadt Erfurt zu berücksichtigen.

## 5. Flächenbilanz

<b>Geltungsbereich Bebauungsplan</b>	<b>64,0 ha</b>
<b>GE-Flächen gesamt</b>	<b>31,4 ha</b>
<i>Bauflächen</i>	<i>(29,9 ha)</i>
<i>Flächen mit Pflanzbindung</i>	<i>(1,5 ha)</i>
<b>MI-Flächen gesamt</b>	<b>6,3 ha</b>
<b>Grünflächen</b>	<b>21,6 ha</b>
<i>Maßnahmenflächen im Plangebiet</i>	<i>(8,0 ha)</i>
<i>Maßnahmenflächen außerhalb Plangebiet</i>	<i>(11,7 ha)</i>
<i>Maßnahmenfläche als Retentionsfläche / Naturerfahrungsraum</i>	<i>(0,6 ha)</i>
<i>Sport- u. Spielfläche</i>	<i>(1,3 ha)</i>
<b>Verkehrsflächen</b>	<b>3,2 ha</b>
<i>Straßenverkehrsflächen</i>	<i>(2,7 ha)</i>
<i>Fuß-/Rad-/Wirtschaftsweg</i>	<i>(0,2 ha)</i>
<i>Wege</i>	<i>(0,2 ha)</i>
<i>Straßenbahn</i>	<i>(0,1 ha)</i>
<b>Flächen für Ver-/Entsorgung/Abwasserbeseitigung</b>	<b>1,5 ha</b>

## 6. Anlagen

- 1) Grünordnungsplan, Helk Implan GmbH, 2019;
- 2) Erschließungskonzept, Pöyry Deutschland GmbH, 2013/2017;
- 3) Schallimmissionsprognose und Geräuschkontingentierung, TÜV Thüringen, Anlagentechnik GmbH & Co. KG, 2018 / Stellungnahme vom 13.07.2017;
- 4) Klimagutachten und lufthygienische Untersuchungen, GEO-NET Umweltconsulting GmbH, 2014 / Stellungnahme vom 01.09.2017;
- 5) Vertiefende verkehrstechnische Untersuchung (VTU), INVER – Ingenieurbüro für Verkehrsanlagen GmbH, 2018;
- 6) Schallimmissionsprognose Straßenverkehrslärm, INVER-Ingenieurbüro für Verkehrsanlagen GmbH, 2018;
- 7) Baugrundgutachten, BIGUS GmbH, 2011;
- 8) Faunistisches Gutachten, Ingenieurbüro Sparmberg, 2012 / IBIS Landschaftsplanung, 2018 (Aktualisierung);
- 9) Übersichtskartierung des Feldhamsters im Bereich Melchendorf und Urbicher Kreuz/Thüringen, Dipl.Ing.agr. Stefani Martens, 2011 / Feinkartierung Feldhamstervorkommen, Dipl.Ing.agr. Stefani Martens, 2015;
- 10) Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP), Gutachterbüro f. Naturschutz, Ökologie, Umwelt Schuster, 2018;
- 11) Schnittdarstellungen und Visualisierungen, LEG Thüringen, 2019;
- 12) Schalltechnische Untersuchung Städtische Flächen Sport und Spiel, Stadtverwaltung Erfurt Umwelt- und Naturschutzamt, 2018;
- 13) Gewerbeflächenentwicklungskonzept 2030 für die Landeshauptstadt Erfurt, Dr. Donato Acocella, 2015;
- 14) Variantenuntersuchung für neue Gewerbeflächen in Erfurt, FIRU mbH, 2018;

## 7. Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Geltungsbereich des Plangebiets URB638 (Stadtverwaltung Erfurt, 2018)	5
Abb. 2: Geltungsbereich der externen Ausgleichsmaßnahme A5 (Stadtverwaltung Erfurt, 2018)	6
Abb. 3: Geltungsbereich der externen Ausgleichsmaßnahme A6 (Stadtverwaltung Erfurt, 2018)	7
Abb. 4: Auszug aus dem RP Mittelthüringen mit Lage Plangebiet (RPG Mittelthüringen, 2011)	10
Abb. 5: Auszug des Plangebiets aus dem FNP (Stadtverwaltung Erfurt / LEG)	11
Abb. 6: Überlagerung Geltungsbereiche B-Pläne URB638, MEL036, MEL038 (Stadtv. Erfurt, 2018)	13
Abb. 7: Verfügbare Flächenangebote und gewerbliche Entwicklungspotenziale in Erfurt	18
Abb. 8: Altstandorte – dunkle Bereiche sind Gewerbliche Bereiche bis 1990 (Dr. Acocella, 2017)	19
Abb. 9: B-Plan-Vorentwurf (LEG, 2013)	21
Abb. 10: Entwurfsvarianten (LEG, 2016/17)	22
Abb. 11: Abstandsempfehlungen gem. 12. BImSchV (Kommission für Anlagensicherheit, 2018)	24
Abb. 12: Anwendung der Abstandsempfehlungen auf das Plangebiet (LEG, 2018)	25
Abb. 13: Regelquerschnitt Planstraßen 1 und 2 (LEG, 2018)	33