

Bebauungsplan URB638

"Technologie- und Gewerbepark nördlich der Straße Am Herrenberg"

Vorentwurf

Begründung



Impressum



Amt für Stadtentwicklung
und Stadtplanung
Löberstraße 34
99096 Erfurt

LEG Thüringen
Mainzerhofstr. 12
99084 Erfurt

Datum

05.12.2012

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Allgemeine Begründung
2.	Begründung der Festsetzungen
3.	Umweltbelange
4.	Erschließung
5.	Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise
6.	Anhang / Verzeichnis der Abbildungen

1. Allgemeine Begründung

1.1. Planerfordernis

Als eine der drei Spitzen des Thüringer Technologiedreiecks "Erfurt-Jena-Ilmenau" hat sich der Hightech-Standort Erfurt-Südost zu einem Kompetenzzentrum der Mikroelektronik, Mikrosystemtechnik und Solartechnik entwickelt. Diese positive Entwicklung am Technologiestandort Erfurt-Südost –auch als Forschungs- und Innovationszentrum (FIZ) bezeichnet, verdeutlicht das Potential des Standortraumes in den benannten Bereichen. Zwischenzeitlich können am Standort nahezu keine Flächen für die Entwicklung bestehender und die Ansiedlung weiterer Unternehmen aus dem genannten Cluster durch den Entwicklungsträger und Grundstückseigentümer LEG Thüringen angeboten werden.

Das Plangebiet befindet sich direkt gegenüber liegend des bestehenden Technologiestandorts (Bebauungsplan MEL036 "Ermic"), 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. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes URB638 soll die Schaffung eines "Technologieparks" ermöglicht werden, der die Qualität der Gewerbegebietsflächen der Stadt Erfurt verbessert und regionalwirtschaftlich bedeutsame Impulse setzt.

Im Rahmen der Industriegroßflächeninitiative der Thüringer Landesregierung wurde der Standort bereits auf Machbarkeit geprüft und als geeigneter Standort für eine gewerbliche Nutzung bestätigt.

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 Herstellung der Grundstücksverfügbarkeit und die Errichtung der Erschließungsanlagen einschließlich der Herstellung der Ausgleichsmaßnahmen.

Die Ausweisung eines Gebietes für die Ansiedlung von Gewerbebetrieben aus der Hochtechnologiebranche macht die Aufstellung eines Bebauungsplans zur Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen erforderlich.

Die städtebauliche Planung verfolgt dabei folgende Zielstellung:

- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung von hochtechnologieorientierten Gewerbebetrieben in Erweiterung des Forschungs- und Gewerbegebietes „Erfurt Südost“ MEL036
- Ausschluss u.a. von Vergnügungsstätten, Einzelhandelsbetrieben, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für sportliche Zwecke., ausnahmsweisen Zulässigkeit von Tankstellen
- Ausweisung großer zusammenhängender Baugebiete für die Möglichkeit der Ansiedlung von flächenintensiven Betrieben aus dem Wirtschaftsbereich der Hochtechnologie
- Nachfragegerechte Erweiterung und Überarbeitung des rechtskräftigen Bebauungsplanes MEL 038
- Insbesondere zum Schutz der angrenzenden Wohnnutzungen in den Ortsteilen Urbich und Herrenberg werden Schallemissionskontingente festgesetzt.
- Berücksichtigung von klimatologischen und lufthygienischen Bedingungen
- Schutz des Linderbaches mit dem umgebenden Grünbestand
- Mit Bäumen und Sträuchern bepflanzter Übergang des Gewerbegebietes zum Ortsrand Urbich
- Fußläufige und radverkehrliche Anbindung des Gebietes in Richtung Urbich und Herrenberg.

1.2 Verfahren

Für das Plangebiet existiert im südlichen Bereich der rechtskräftige Bebauungsplan MEL038 "Erfurt-Südost, Teilgebiet nördlich des Autobahnzubringers". Dieser Bebauungsplan soll erweitert und modifiziert werden. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes URB638 überlagert den Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes MEL038 vollständig.

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes URB638 verdrängt diese spätere Norm im Überlagerungsbereich ohne gesonderten Willensentschluss der Gemeinde die frühere Norm.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes werden die folgenden Unterlagen und Gutachten erarbeitet:

- qualifizierter Lage- und Höhenplan; öbVI Burkhard Fleischer
- Übersichtskartierung des Feldhamsters im Bereich Melchendorf und Urbicher Kreuz/Thüringen; Dipl.agrar.ing. Stefani Martens
- Faunistisches Gutachten; Ingenieurbüro Sparmberg
- Klimagutachten und lufthyg. Untersuchungen; GEO-NET Umweltconsulting GmbH
- Baugrundgutachten; BIGUS GmbH
- Schalltechnische Untersuchungen
- Grünordnungsplan/Umweltbericht.

1.3 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich größtenteils in der Gemarkung Urbich, Flur 3 und zu einem kleineren Teil in Süden (Fläche des rechtsverbindlichen Bebauungsplans MEL038) in der Gemarkung Melchendorf, Flur 9.

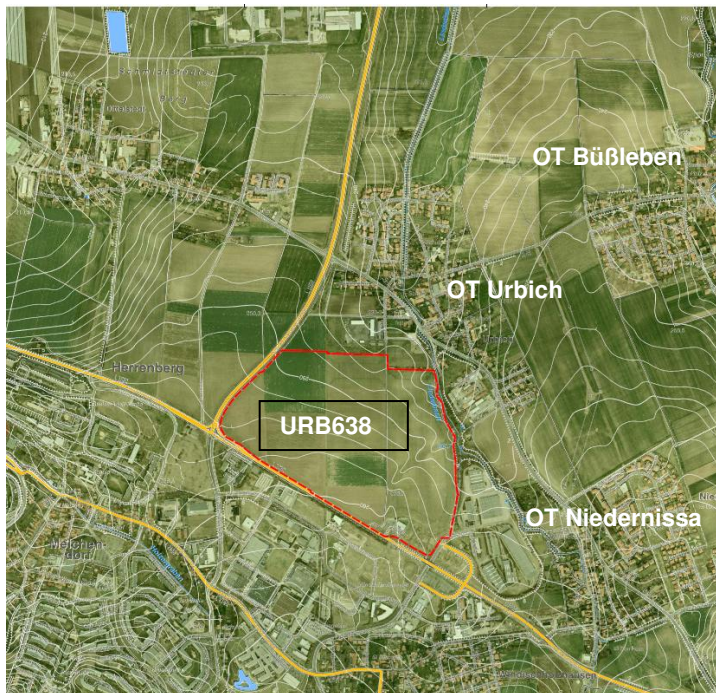
Das Gebiet des Bebauungsplans wird entsprechend der zeichnerischen Festsetzung umgrenzt:

im Norden: durch die Flurstücke 39, 59, 168/11 und 106 sowie TF der Flurstücke 156/1 und 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

im Westen: durch die Konrad-Adenauer-Str. (Ostumfahrung); Geltungsbereichsgrenze ist die Grenze der planfestgestellten Ostumfahrung

im Osten: durch das Flurstück 160/1 der Gemarkung Urbich, Flur 3 sowie durch die Flurstücke 238/5, 238/7, 85/9, 90/7, 91/7 und 94/11 der Gemarkung Melchendorf, Flur 9 und durch die Teilfläche des Flurstücks 11/9 der Gemarkung Melchendorf, Flur 10.



Auszug aus der Stadtkarte: Übersichtsplan Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich nordöstlich des bestehenden Technologiestandortes Erfurt Südost, zwischen der planfestgestellten Ostumfahrung, des südwestlichen Ortsrandes von Urbich, des Linderbaches und dem EVAG-Depot.

Der Wahl des Geltungsbereiches liegen folgende Überlegungen zugrunde:

- Der Geltungsbereich bildet eine funktionelle Einheit mit dem bestehenden Hochtechnologiestandort MEL036. Auf Grund der Größe des Geltungsbereiches und der günstigen Verkehrslage kann der Bedarf an weiteren flächenintensiven Betrieben aus dem Wirtschaftsbereich Hochtechnologie (z.B. Firmen aus der Mikroelektronik, Mikrosystemtechnik und Solartechnik) angesiedelt werden. Alternative Flächenangebote in der erforderlichen Größe und räumlichen Nähe zu einem Standort dieser Wirtschaftsbereiche sind in der Stadt Erfurt nicht vorhanden.

Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 50 ha.

In der vorliegenden Fassung des Geltungsbereiches kann es partiell zu Überschneidungen mit anderen Planungen bzw. der Grenze der Planfeststellung für die Konrad-Adenauer-Straße (Ostumfahrung) oder der Flurbereinigung kommen. Im weiteren Verfahren wird nach Einarbeitung der entsprechenden Belange und den erforderlichen verkehrlichen Untersuchungen die endgültige Geltungsbereichsgrenze definiert.

1.4 Übergeordnete Planungen

1.4.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Der Regionalplan Mittelthüringen wurde am 22.06.2011 genehmigt und ist seit dem 01.08.2011 rechtskräftig. Gleichzeitig ist der Regionale Raumordnungsplan von 1999 außer Kraft getreten.

Für das Plangebiet sind im Regionalplan Mittelthüringen folgende zeichnerische Vorgaben enthalten:



Auszug Regionalplan Mittelthüringen 2011

- Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes MEL038 ist als "Siedlungsbereich" (Bestand) dargestellt.
- Der größte Teil des Plangebietes ist flächenhaft als Vorbehaltsgebiet "Landwirtschaftliche Bodennutzung" dargestellt.
- Am nordöstlichen Rand des Plangebietes, entlang Pfungsbach/Linderbach, ist eine Siedlungszäsur dargestellt.

Für die Vorbehaltsgebiete "Landwirtschaftliche Bodennutzung" ist folgender Grundsatz der Raumordnung (Regionalplan Mittelthüringen, Seite 19, 23 und 75) zu beachten:

G 4-11

In den – zeichnerisch in der Raumnutzungskarte bestimmten – Vorbehaltsgebieten Landwirtschaftliche Bodennutzung soll einer nachhaltigen Entwicklung der Landbewirtschaftung bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Nutzungen besonderes Gewicht beigemessen werden.

Die Darstellung als Vorbehaltsgebiet „Landwirtschaftliche Bodennutzung“ im Regionalplan hat zur Folge, dass im Rahmen der Bauleitplanung diesem Grundsatz im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung ein besonderes Gewicht zukommt:

Die positive Entwicklung am Technologiestandort Erfurt-Südost hat gezeigt, dass ein Bedarf in diesem Standortraum in den Bereichen Forschung, Mikroelektronik und Solar besteht. Die derzeitigen Flächen 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 angeboten werden können. Das Defizit an Erweiterungsflächen am Standort wurde bereits durch die ansässigen Unternehmen beklagt. Die weitere Entwicklung des High-Tech-Standortes ist dadurch begrenzt. Bei Expansionsbedarf ist u.U. 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.

In der erforderlichen Größe und räumlichen Nähe zu einem Standort dieser Wirtschaftsbereiche sind in der Stadt Erfurt keine alternativen Flächen vorhanden.

G 2-8

Die großen bestehenden Industrie- und Gewerbegebiete sollen als vorhandene Wirtschaftspotenziale der Region vorrangig ausgelastet und ihre Wirksamkeit für die Region gestärkt werden.

Abwägung der Bauleitplanung:

Der vorhandene Technologiestandort Erfurt-Südost ist bereits nahezu vollständig ausgelastet. Im Umfeld des Standortes ist keine Alternativfläche für derartige Unternehmen vorhanden. Grundsätzlich verfügt die Stadt Erfurt noch über Flächenangebote für Gewerbebetriebe. Im vorliegenden Fall können jedoch nur Flächen im unmittelbaren Umfeld des Standortes Erfurt-Südost aufgrund der Synergieeffekte in Betracht gezogen werden. Zudem wurden bereits Vorleistungen z.B. für die verkehrstechnische Erschließung erbracht.

Z 2-3

In den im Folgenden verbindlich vorgegebenen – zeichnerisch in der Raumnutzungskarte bestimmten – Siedlungszäsuren sind naturschutzfachlich wertvolle, für die Naherholung bedeutende oder für die Landwirtschaft wichtige siedlungsnahe Freiräume und Areale zu sichern. Siedlungsflächenerweiterungen über die mittels Siedlungszäsuren begrenzten Siedlungsbereiche hinaus sind ausgeschlossen.

Abwägung der Bauleitplanung:

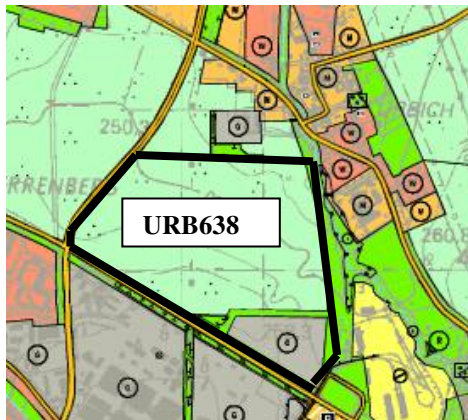
Im östlichen Bereich des Plangebietes ist eine öffentliche Grünfläche zur Sicherung des Linderbaches mit seinen umgebenden Grünbestand festgesetzt. Bauliche Entwicklungen sind in diesem Bereich ausgeschlossen. Die Siedlungszäsur wird durch eine Festsetzung von des Gewerbegebiets umschließenden Grünfläche am nordöstlichen Rand ergänzt.

1.4.2 Flächennutzungsplan

Die Landeshauptstadt Erfurt verfügt seit Mai 2006 über einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan (Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Erfurt, Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 11 vom 27.05.2006).

Der Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet, im Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes MEL038, als gewerbliche Baufläche mit angrenzender Grünfläche dar und die übrigen Flächen sind als Fläche für den Gartenbau dargestellt.

Der Bebauungsplan URB638 wird aus dem Flächennutzungsplan nur teilweise entwickelt. Eine Flächennutzungsplanänderung ist für einen großen Teil des Gebietes erforderlich. Die Flächennutzungsplanänderung erfolgt im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes.



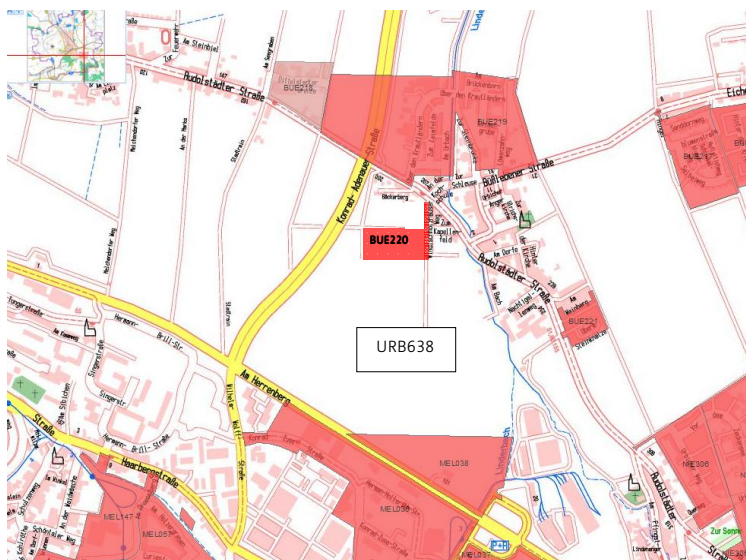
Auszug rechtswirksamer Flächennutzungsplan 2006

1.4.3. Verbindliche Bauleitplanung / Planfeststellung

Im südöstlichen Bereich des Plangebietes befindet sich der rechtsverbindliche Bebauungsplan MELO38, der vollständig überplant werden soll. Südlich der Straße Am Herrenberg gibt es den rechtsverbindlichen Bebauungsplan MELO36 "Ermic, Teilgebiet Erfurt-Südost", östlich der Straße Am Urbicher Kreuz existiert der rechtsverbindliche Bebauungsplan MELO37 "Gewerbegebiet nördlich von Windischholzhausen".

Unmittelbar nördlich des Geltungsbereiches grenzt der rechtsverbindliche Vorhaben- und Erschließungsplan BUE220 "Vorhaben- und Erschließungsplan für das Betriebsgelände der Bauunternehmung Herman Kirchner GmbH" an. Die rechtsverbindlichen Bebauungspläne MELO36, MELO37, MELO38 und BUE220 setzen gewerbliche Bauflächen fest.

Entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze verläuft die Grenze der planfestgestellten Ostumfahrung.



Übersichtsplan zu den angrenzenden rechtsverbindlichen Bebauungsplänen

1.5. Bestandsdarstellung

1.5.1. Lage des Geltungsbereiches

Das Plangebiet befindet sich ca. 6,5 km von der Innenstadt entfernt im südöstlichen Bereich von Erfurt und liegt unmittelbar nördlich angrenzend der Straße Am Herrenberg.

Westlich angrenzend an das Plangebiet befindet sich die Ostumfahrung (Autobahnzubringer) einschließlich planfestgestellten straßenbegleitenden Bepflanzungen und dem Radweg. Nordöstlich liegt der bebaute Ortsteil Urbich u.a. mit dem Wohngebiet "Über den Krautländern", Bebauungsplan BUE219. Der östlich verlaufende Linderbach mit seinen angrenzenden Gehölzstrukturen trennt den Ortsteil Urbich und das Plangebiet. Südöstlich wird der Geltungsbereich von der Stadtbahn (Zufahrt zum Betriebshof der EVAG) tangiert.

1.5.2 Topographie

Das Gelände im Geltungsbereich fällt grundsätzlich von Süden in Richtung Norden. In Richtung Norden/Nordosten zur Ortslage Urbich hin beträgt der Höhenunterschied von der Straße Am Herrenberg zwischen 10 m bis 15 m. Der Bereich entlang des Linderbachs bildet einen Geländeeinschnitt.

1.5.3 Eigentumsverhältnisse / Aktuelle Nutzung

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplans vorhandenen Grundstücke befinden sich im Eigentum privater Eigentümer, der LEG sowie der Landeshauptstadt Erfurt. Die Flächen werden zur Zeit 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 LEG Thüringen ist zur Umsetzung des Vorhabens mit der Herstellung der Grundstücksverfügbarkeit beauftragt. Absehbar ist, dass die Neuordnung der Grundstücke über ein Umlegungsverfahren nach Baugesetzbuch erfolgen wird.

Das Plangebiet liegt innerhalb des Flurbereinigungsverfahrens Urbich. Verfahrensträger ist das Amt für Landentwicklung und Flurneuordnung Gotha. Die amtliche Umlegung kann erst mit Abschluss des Flurbereinigungsverfahrens durchgeführt werden. Auf Grund des voraussehbaren Zeithorizonts bis zum Abschluss des Verfahrens werden derzeit Alternativen in Abstimmung zwischen ALF Gotha, Stadt Erfurt und LEG Thüringen für den Planbereich geprüft.

1.5.4. Technische Infrastruktur

Verkehr

Das Plangebiet grenzt westlich direkt an die Ostumfahrung (Konrad-Adenauer-Straße) und südlich an die Straße Am Herrenberg und liegt somit in verkehrsgünstiger Lage .

Eine verkehrstechnische Anbindung an den bestehenden öffentlichen Straßenknoten Am Urbicher Kreuz wurde bereits als Erschließung für den bestehenden Bebauungsplan MEL038 vorbereitet.

Leitungsgebundene Medien

In der Straße Am Herrenberg sowie der Straße Am Urbicher Kreuz liegen jeweils ein Regenwasser- und ein Schmutzwasserkanal. Das Plangebiet soll künftig im Trennsystem entwässert werden. Das Schmutzwasser wird vom Tiefpunkt über eine Kanaltrasse zum Hauptsammler 17 abgeleitet, das Regenwasser wird über eine Regenrückhaltung dem Vorfluter Linderbach zugeführt.

Innerhalb des Plangebietes verläuft die Ohra-Fernwasserleitung DN 600. In einem Sicherheitsabstand von mindestens 5 Metern zum Schutzstreifen bestehen Baubeschränkungen für Gebäude bzw. für verschiedene Leitungen und Kabel sind Sicherheitsabstände in den Schutzstreifen erforderlich. Parallel zu dieser Leitung verläuft eine Trinkwasserversorgungsleitung der Stadtwerke Erfurt. Des Weiteren wird der Planbereich durch eine Mittelspannungsleitung der Stadtwerke Erfurt durchquert.

Im weiteren Verfahren wird die Erforderlichkeit der Kennzeichnung von Leitungsrechten geprüft.

Nördlich des Planbereiches (OT Urbich) befindet sich eine Gasversorgungsleitung. Der Ortsteil Urbich gehört zum Konzessionsgebiet der E.ON, der überwiegende Teil des Plangebietes jedoch zum Versorgungsgebiet der Stadtwerke Erfurt.

ÖPNV

Die Endhaltestelle der EVAG (Straßenbahnlinie 3) befindet sich südlich, in unmittelbarer räumlicher Nähe zum Plangebiet.

1.5.5. Altlasten/Kampfmittel

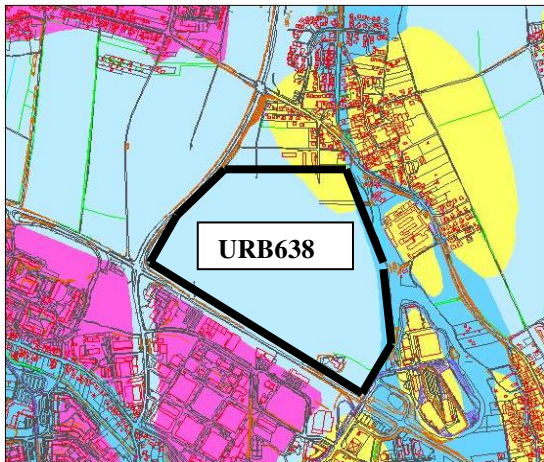
Nach derzeitigem Erkenntnisstand sind keine Nutzungseinschränkungen aus Altlasten zu erwarten.

Die Tauber Delaborierung GmbH teilte mit Schreiben vom 25. Juli 2011 mit, dass keine Hinweise auf einen aktuellen Kampfmittelverdacht im Plangebiet vorliegen und demzufolge keine Maßnahmen zur Kampfmittelerkundung einzuleiten sind.

1.5.6. Umweltsituation

Klima

Der größere Teil des Plangebietes liegt in der Klimaschutzzone II. Ordnung. Diese Flächen sind von großer Bedeutung für die Kalt- und Frischluftproduktion sowie zur Be- und Entlüftung des Stadtgebietes. Im Bereich des Linderbaches schließt die Klimaschutzzone I. Ordnung an, die Flächen sind von größter Bedeutung für den Transport der entstandenen Kalt- und Frischluft.



Übersicht Klimazonen

Klimaschutzzone 1. Ordnung (dunkelblaue Fläche)

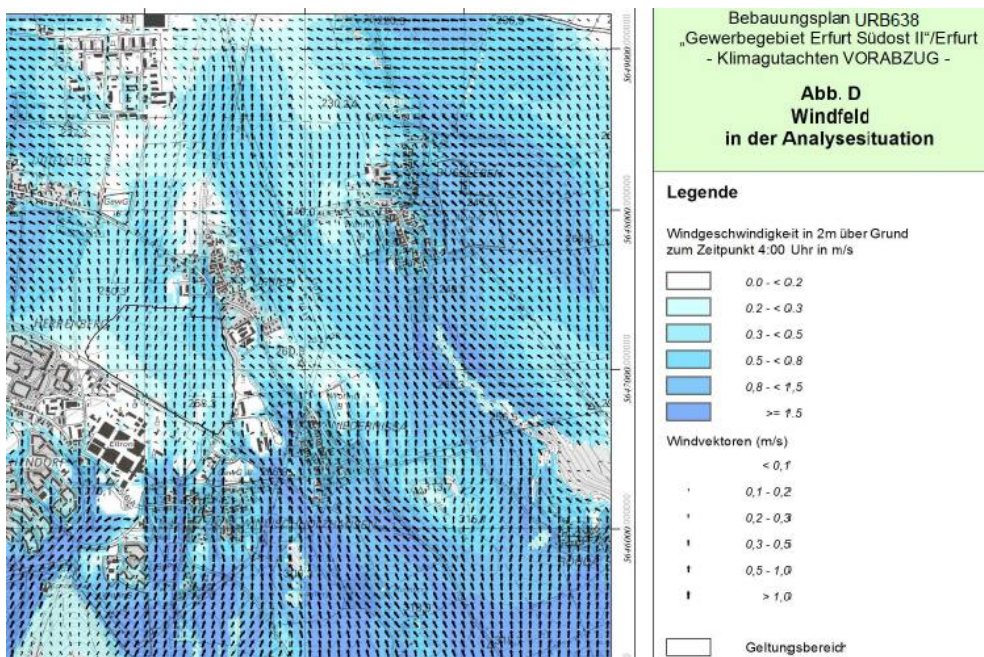
Fläche mit größter Bedeutung für die Sammlung und den Transport von Kalt- und Frischluft sowie die Be- und Entlüftung der Stadt Erfurt.

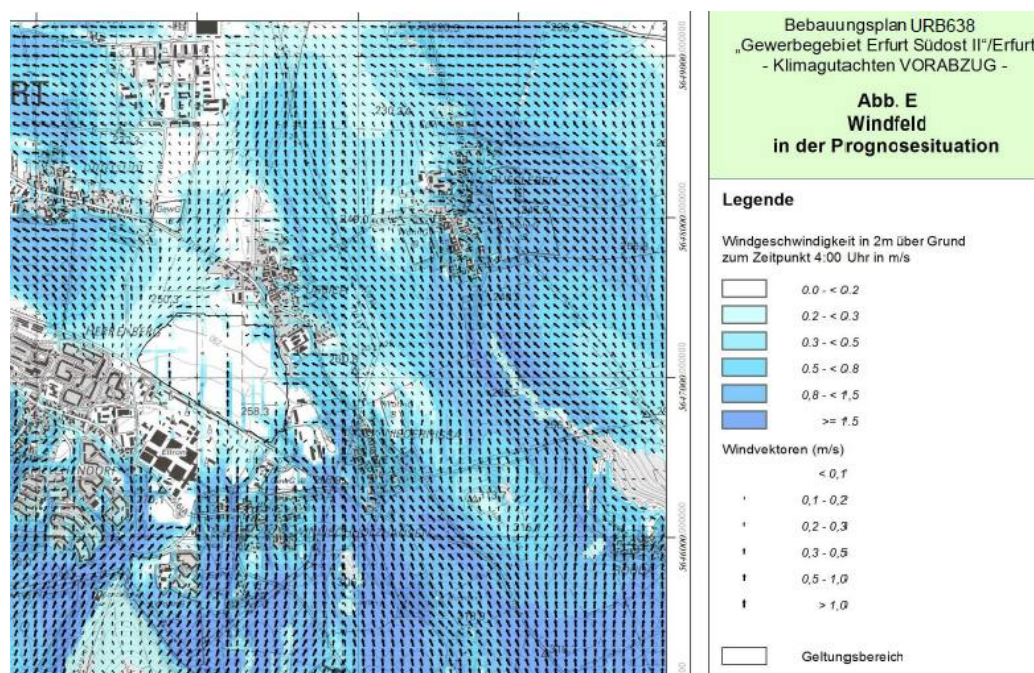
Klimaschutzzone 2. Ordnung (hellblaue Fläche)

Flächen mit großer Bedeutung für die Kalt- und Frischluftentstehung sowie für die Be- und Entlüftung und die bioklimatische Situation der Stadt Erfurt

Aus den genannten klimatischen Gründen ist es erforderlich, im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes ein Klimagutachten zu erstellen, das Aussagen zur Einschätzung der zukünftig zu erwartenden bioklimatischen und lufthygienischen Belastungen im Plangebiet trifft. Das Büro GEONET wurde für die Erstellung des Klimagutachtens beauftragt.

Im Vorabbericht zum Klimagutachten (Stand 06.08.2012) wird folgendes dargestellt:





Dazu heißt es im Vorabbericht:

„Nach den hier vorläufig durchgeführten Auswertungen ist entsprechend der Umgestaltungen zum Bebauungsplan URB638 nicht mit erheblichen Beeinträchtigungen der klimaökologischen Funktionen im Untersuchungsgebiet zu rechnen. Die maßgeblich beeinflusste Siedlung Urbich ist aufgrund ihrer Größe kein bioklimatischer Belastungsraum. Für weiträumigere Strömungssysteme in Richtung klimatisch empfindlicher Nutzungen konnten keine signifikanten planungsbedingten Auswirkungen festgestellt werden. Auf konkrete Hinweise und Empfehlungen zur Minderung von Beeinträchtigungen wird daher im Rahmen dieses Vorabberichtes verzichtet.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Ergebnisse der Modellrechnungen noch nicht abschließend geprüft und abgeglichen und daher unter Vorbehalt zu betrachten sind. Ferner ist zum gegenwärtigen Stand des Gutachtens lediglich der 4:00-Uhr-Zeitpunkt ausgewertet worden, zu dem die Intensität der Kaltluftabflüsse ihre maximale Ausprägung erreicht hat. Im Fortgang der Untersuchung werden zusätzliche Zeitpunkte analysiert, deren Charakteristik zu einer Revision der hier getroffenen Einschätzungen führen können. Ebenso ist die Auswertung weiterer Klimaparameter (Kaltluftproduktionsrate, Kaltluftvolumenstrom usw.) sowie höher gelegener Luftschichten zur umfassenden Klärung der Wirkzusammenhänge unerlässlich.“

1.6 Planungsziele

Städtebauliche Ziele des Bebauungsplans URB638:

- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung von hochtechnologieorientierten Gewerbebetrieben in Erweiterung des Forschungs- und Industriezentrums „Erfurt Südost“ MEL036
- Ausschluss u.a. von Vergnügungsstätten, Einzelhandelsbetrieben, Betrieben des Beherbergungsgewerbes und der ausnahmsweisen Zulässigkeit von 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
- Insbesondere zum Schutz der angrenzenden Wohnnutzungen in den Ortsteilen Urbich und Herrenberg vor störenden Emissionen werden Schallemissionskontingente festgesetzt
- Berücksichtigung von klimatologischen und lufthygienischen Bedingungen
- Schutz des Linderbaches mit dem umgebenden Grünbestand
- Mit Bäumen und Sträuchern bepflanzter Übergang des Gewerbegebietes zum Ortsrand Urbich
- Fußläufige und radverkehrliche Anbindung des Gebietes in Richtung Urbich und Herrenberg

2. Begründungen der Festsetzungen

2.1 Art der baulichen Nutzung

Zur textlichen Festsetzung 1.1.1:

Zur Sicherung der Gebietsentwicklung insbesondere für Gewerbebetriebe aus dem Wirtschaftsbereich der Technologie und Hochtechnologie (z.B. Firmen aus dem Bereich der Mikroelektronik, der Mikrosystemtechnik und Solartechnik) und den allgemeinen Zielen des Bebauungsplanes entsprechend umzusetzen, werden die Baugebiete im Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Gewerbegebiete GE gemäß § 8 BauNVO festgesetzt.

Um diesen Unternehmen die entsprechenden Entfaltungsmöglichkeiten zu sichern, sollen solche Nutzungen ausgeschlossen werden, die aufgrund ihrer höheren Wertschöpfung derartige Gewerbebetriebe verdrängen oder die allein aufgrund ihrer Zulässigkeit zu Bodenwertsteigerungen führen können, die eine Ansiedlung dieser Gewerbebetriebe erschweren.

Dazu gehören insbesondere Vergnügungsstätten, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Einzelhandelsbetriebe.

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

Die Zweckbestimmung eines Gewerbebetriebes wird nach eben dieser Rechtsprechung durch den Ausschluss dieser Nutzungen nicht verletzt.

Zur textlichen Festsetzung 1.1.2:

Um Betrieben die Möglichkeit zum Verkauf der am Standort produzierten oder bearbeiteter Waren zu ermöglichen, wurde in den Bebauungsplan eine entsprechende Festsetzung als Ausnahmeregelung aufgenommen.

Bei der getroffenen Festsetzung handelt es sich um die ausnahmsweise Zulässigkeit einer Nebeneinrichtung der im Plangebiet vorhandenen, typischen Gewerbebetriebe. Mit der Festsetzung soll den Betrieben aus dem handwerklichen und produzierenden Bereich die Möglichkeit gegeben werden, ihre Produkte an Endverbraucher veräußern zu können, wenn die Verkaufsfläche im räumlichen und funktionellen Zusammenhang mit der Produktionsstätte steht und diese untergeordnet ist. Die Anzahl und Größe der einzelnen Läden wird durch Festsetzung dieser Ausnahme städtebaulich sinnvoll reglementiert.

zur textlichen Festsetzung 1.1.3:

Des Weiteren sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes als Unterart der Gewerbebetriebe aller Art ausgeschlossen. Der Ausschluss dieser Betriebe erfolgt, da eine Entwicklung des Gebietes zu einem Bereich mit Hotels, Pensionen, Ferienhäuser, Ferienappartements oder Ferienzimmer städtebaulich nicht erwünscht ist, da diese Nutzungen dem zukünftigen Entwicklungsziel des Gewerbegebietes nicht entsprechen

Nach der planerischen Konzeption der Stadt sollen diese Einrichtungen anderen, besser geeigneten Bereichen der Stadt vorbehalten bleiben.

Zur textlichen Festsetzung 1.1.4:

Durch die Steuerung im Rahmen der ausnahmsweisen Zulässigkeit von Schank- und Speisewirtschaften als Unterart der Gewerbebetriebe aller Art soll eine Versorgung des Gebietes abgesichert (z.B. Kantinen) aber andererseits einer Verdrängung der Produktions- und Dienstleistungsunternehmen auf Grund der höheren Wertschöpfung der Gaststätten entgegengewirkt werden. Durch den Ausnahmeverbehalt soll weiterhin eine Konzentration dieser Nutzungen in dem Gewerbegebiet vermieden sowie eine städtebaulich verträgliche Einordnung besagter Nutzungen ermöglicht werden.

Zur textlichen Festsetzung 1.1.5:

Um den Standort für eine vorwiegend gewerbliche Nutzung vorhalten zu können und eine städtebaulich verträgliche Einordnung dieser Anlagen zu schaffen, sind Photovoltaik-Freiflächenanlagen sowie Windenergieanlage, die sehr flächenintensiv sein können, nur als Ausnahme zulässig.

zu den textlichen Festsetzungen 1.1.6:

Anlagen für sportliche Zwecke sollen hingegen ausgeschlossen werden, da diese Nutzungen nicht mit den Entwicklungszielen dieses Gewerbegebietes in Einklang zu bringen sind. Diese Nutzungen sollen und können städtebaulich sinnvoll in anderen Stadtbereichen integriert werden.

Zur textlichen Festsetzung 1.1.7:

Die Zulassung von Tankstellen unterliegt dem Ausnahmeverbehalt. Die Festsetzung dient der städtebaulich verträglichen Einordnung von Tankstellen aufgrund ihrer Flächengröße und ihres Störgrades.

zu den textlichen Festsetzungen 1.1.8:

Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sollen hingegen ausgeschlossen werden, da diese Nutzungen nicht mit den Entwicklungszielen dieses Gewerbegebietes in Einklang zu bringen sind. Diese Nutzungen sollen und können städtebaulich sinnvoll in anderen Stadtbereichen integriert werden.

Zur textlichen Festsetzung 1.1.9.:

Vergnügungsstätten wie z.B. Bowling-Center, Billard-Cafes, Diskotheken, Kinos, Autokinos sowie Spielhallen und Spielotheken werden ebenfalls im Geltungsbereich des Bebauungsplans ausgeschlossen.

Diese Nutzungen sollen der Innenstadt mit ihrer Cityfunktion oder besonderen Stadtbereichen vorbehalten sein und sind deshalb im Plangebiet aus städtebaulicher Sicht nicht erwünscht, da diese dem zukünftigen Entwicklungsziel des Gewerbegebietes nicht entsprechen. Weiterhin weisen Vergnügungsstätten gegenüber den Gewerbebetrieben eine höhere Wertschöpfung auf, die zu einer Verdrängung der Gewerbebetriebe führen würde.

2.2. Maß der baulichen Nutzung

Zur textlichen Festsetzung 2.1. bis 2.2.3:

In dem Gewerbegebiet soll eine Regelung bezüglich der baukörpergleichen Ausformung der Gebäude durch die Festsetzung von maximalen Höhen baulicher Anlagen erfolgen. Dies umfasst die Gebäude exklusive der untergeordneten Bauteile oder Nebenanlagen.

Für untergeordnete Bauteile oder Nebenanlagen (z.B. Aufbauten) wird eine ausnahmsweise Überschreitung der Oberkante baulichen Anlagen festgesetzt. Durch den Ausnahmeverbehalt soll eine städtebaulich verträgliche Einordnung dieser Anlagen erfolgen.

Für die Unterbringung von Technologie und Hochtechnologiebetrieben wird von einer maximalen Höhe der baulichen Anlagen von ca. 15,00 m ausgegangen. Dieses Maß orientiert sich an den bereits vorhandenen Gebäuden am Standort des Gewerbegebietes MEL036. Andererseits wird auch eine landschaftsverträgliche Höheneinordnung in das vorhandene, topographisch bewegte Gelände angestrebt.

In der Planzeichnung sind die Obergrenzen der geplanten Höhen der baulichen Anlagen angegeben. Grundsätzlich sollen Baukörper zwischen max. 10 m und max. 15 m Höhe über Oberkante des natürlichen Geländes entstehen können.

Ein mittig gelegener Teilbereich ist Bauinteressenten mit höheren Baukörpern (max. 15 m) vorgehalten. Zur verträglichen Einordnung der Baukörper in Richtung des Ortsteils Urbich können in den nordöstlichen Baufeldern Gebäude mit einer max. Höhe von 10 m entstehen.

Die vorgesehene GRZ von 0,8 und die GFZ von 2,4 orientieren sich an den Obergrenzen des § 17 BauNVO zur Gewährleistung einer hohen Ausnutzbarkeit der Baugrundstücke. Die Baufelder werden entsprechend großzügig festgesetzt. Stellplätze sind innerhalb der Baufelder auf den Privatgrundstücken nachzuweisen.

Mit dem festgesetzten Erschließungssystem können angebotsfähige Baugrundstücke unterschiedlicher Größen gebildet werden.

2.3 Bauweise

Zur textlichen Festsetzung 3.1. und 3.1.1:

Zur Möglichkeit der Einordnung von flächenintensiven Betrieben aus der Branche der Hochtechnologie erfolgt keine Festsetzung der Längenbeschränkung von Gebäuden.

Die Festsetzung soll weiterhin sicherstellen, dass Betriebe mit einer Länge von mehr als 50 m in offener Bauweise, d.h. mit seitlichem Grenzabstand, errichtet werden können

2.4 Gestaltungsfestsetzungen

Zur textlichen Festsetzung 4.1:

Um Beeinträchtigungen des Straßenbildes oder der Grundstücksflächen zu vermeiden, sind Abfallbehälter und Wertstoffsammelstellen durch geeignete Maßnahmen vor der Einsicht von den Straßenverkehrsflächen zu schützen.

Zur textlichen Festsetzung 4.2. bis 4.4:

Auf Grund der Lage des Gebietes in räumlicher Nähe zum Ortsteil Urbich und angrenzend zur Ostumfahrung ist zu vermeiden, dass durch überdurchschnittlich Größe und unangemessene Häufung von Werbeanlagen eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes und für den Fahrzeugverkehr entsteht.

Zur textlichen Festsetzung 4.5:

Um ein gebietstypisches Erscheinungsbild zu erzielen, werden für das Plangebiet Einfriedungen ausschließlich als Hecken oder Zäune mit vertikalen oder horizontalen Stäben oder Maschendraht vorgeschrieben, die eine max. Höhe von 2,50 m nicht überschreiten dürfen.

Zur textlichen Festsetzung 4.6:

Um eine landschaftsverträgliche Einordnung von höheren baulichen Anlagen zu erzielen, werden für diese Anlagen reine oder leuchtende Farbanstriche ab der definierten Höhe ausgeschlossen.

2.5 Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser

Zu den zeichnerischen Festsetzungen:

Im nordöstlichen Geltungsbereich wird die Fläche für ein Regenwasserrückhaltebecken festgesetzt. Die Anlage dient der Aufnahme von Niederschlagswasser, das auf Grund der Baugrundverhältnisse auf den Baugrundgrundstücken nicht versickert werden kann. Entsprechend der noch abzustimmenden Einleitmengen wird im weiteren Verfahren die Größe der Anlage geklärt. Nicht für die Regenwasserrückhaltung benötigte Flächen werden entsprechend begrünt.

3. Umweltbelange

Zur Klärung der Umweltbelange werden im weiteren Planverfahren entsprechende Gutachten (z.B., schalltechnische Untersuchungen, Endfassung des Klimagutachtens, Grünordnungsplanung, Umweltprüfung/ Umweltbericht) angefertigt.

Durch schalltechnische Untersuchungen und entsprechende Maßnahmen (u.a. zukünftige Festsetzung von Schallemissionskontingenten etc.) sollen u.a. auch eine verträgliche Einordnung der Gewerbebetriebe zu den angrenzenden Wohnnutzungen in den Ortsteilen Urbich und Herrenberg ermöglicht werden.

Ein weiteres Planungsziel ist der Schutz des Linderbaches mit seinen umgebenden Grünbestand. Dieser wird planungsrechtlich durch Festsetzung einer Maßnahmenfläche gesichert. Des Weiteren wird das Plangebiet zum Ortsrand von Urbich hin eingegrünt. Es wird weiterhin eine nord-südlich verlaufende Grünfläche parallel zu der Erschließungsstraße festgesetzt, innerhalb dieser Fläche befinden sich Leitungen.

Im weiteren Verfahren erfolgt die Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung mit der Festlegung weiterer Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen innerhalb und außerhalb des Plangebietes und die Prüfung der möglichen Zuordnung von Grünflächen an die Gewerbetreibenden.

Hamstervorkommen wurden nicht nachgewiesen, ebenso wurden im Ergebnis des faunistischen Gutachtens keine geschützten Tiere nachgewiesen.

4. Erschließung

Verkehr

Das Plangebiet grenzt unmittelbar an die Ostumfahrung, an die Straße Am Urbicher Kreuz und an die Straße Am Herrenberg. Das Gebiet soll künftig hauptsächlich an die Straße Am Urbicher Kreuz angebunden werden.

Eine verkehrstechnische Anbindung an diesen Straßenknoten wurde als Erschließung für den bestehenden Bebauungsplan MEL038 vorbereitet

In Anbetracht der Lage und Größe des aktuellen Vorhabens muss ein zweiter Anschluss an die Straße Am Herrenberg errichtet werden. Dieser Anschluss soll nach dem Prinzip "rechts rein -rechts raus" erfolgen.

Als innere Erschließungsstraßen sind Straßen mit einer Breite von ca. 12 m sowie zwei Wendeeinrichtungen vorgesehen. Die endgültige Lage und Breite der Straßenverkehrsflächen sowie eine Straßenaufteilung (z.B. Grünstreifen, Gehweg, Fahrbahn, evtl. Parkierungsflächen, Geh-Radweg, Grünstreifen) sowie eine erforderliche Umgestaltung des Knotens Am Urbicher Kreuz werden im weiteren Verfahren geprüft und entsprechende Flächen im Entwurf zum Bebauungsplan gesichert.

Die Erschließung des vorhandenen Autohauses ist künftig von Norden her geplant. Die provisorische Erschließung von der Straße Am Herrenberg aus entfällt damit. Somit sind künftig keine einzelnen Grundstücksererschließungen von der Straße Am Herrenberg und von der Ostumfahrung vorgesehen.

Zur fußläufigen und radverkehrlichen Anbindung des Gebietes in Richtung Gewerbegebiet MEL036 sowie zum Herrenberg und in Richtung Urbich und damit zur direkten Erreichbarkeit der Stadtbuslinien 51 und 60 werden Fuß- und Radwegeverbindungen im Geltungsbereich festgesetzt. Die Einordnung einer weiteren Fuß- und Radwegeverbindung in Richtung Straßenbahndienststelle der Linie 3 wird im weiteren Verfahren geprüft.

Ver- und Entsorgung

Das Gebiet ist im Trennsystem zu entsorgen. Das Regenwasser wird über die Rückhaltung dem Vorfluter Linderbach zugeführt, Einleitmengen sind im weiteren Verfahren mit der Unteren Wasserbehörde abzustimmen. Das Schmutzwasser ist in Richtung Urbich abzuleiten.

Die Trinkwasserversorgungsleitung der Stadtwerke liegt innerhalb der öffentlichen Grünfläche (Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft) und ist daher nicht umzuverlegen. Ein Anschluss an die Leitung ist möglich.

Die das Gebiet querende Mittelspannungsleitung der Stadtwerke Erfurt ist in die Randbereiche umzuverlegen. Die Kapazitäten für die Elektroenergieversorgung sind auf 1,5 MW begrenzt. Bei einem höheren Bedarf sind Maßnahmen erforderlich.

Ver- und Entsorgungsleitungen sowie weitere technische Infrastruktureinrichtungen sollen über geplante Straßenanbindungen zu den Baugrundstücken verlegt werden.

Die Thüringer Fernwasserversorgungsleitung bleibt in ihrem Bestand erhalten. Ob eine dingliche Sicherung erforderlich ist, wird im weiteren Verfahren geprüft. Eine Straßenquerung ist notwendig, ebenso kann im Bedarfsfall die Querung durch eine Zufahrt erforderlich werden. Regelungen bezüglich der Fernwasserversorgungsleitung sind im weiteren Verfahren mit der Thüringer Fernwasserversorgung zu klären.

5. Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

Bauverbots- und Baubeschränkungszone

Dieser Hinweis dient der Information des Bauherrn, dass Hochbauten im Bereich der Bauverbotszone entlang der Konrad-Adenauer-Straße und der Straße Am Herrenberg generell ausgeschlossen sind und Hochbauten im Bereich der Beschränkungszone der genannten Straßen der Zustimmung der unteren Straßenbehörde bedürfen.

Freihaltebereich der Ohra-Fernwasserleitung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich die Ohra-Fernwasserleitung. Zu dieser sind Sicherheitsabstände einzuhalten und die Anforderungen nach den einschlägigen Normen und Richtlinien zu beachten.

Einsichtnahmemöglichkeit von Vorschriften

Dieser Hinweis dient der Information der Öffentlichkeit, wo die zitierte Rechtsnorm eingesehen werden kann.

6. Anhang / Verzeichnis der Abbildungen

Verzeichnis der Abbildungen:

Seite 6: Auszug aus der Stadtkarte: Luftbild Erfurt 2012

Seite 7: Auszug dem Regionalplan Mittelthüringen 2011

Seite 8: Stadtverwaltung Erfurt / Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung,
Auszug aus dem rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan

Seite 9: Stadtverwaltung Erfurt / Amt für Geoinformation- und Bodenordnung
Übersicht zu den angrenzenden verbindlichen Bebauungsplänen

Seite 11: Stadtverwaltung Erfurt / Umwelt- und Naturschutzamt,
Auszug aus der Übersicht der Klimazonen

Seite 12/ 13: GEO-NET; Vorabbericht zum Klimagutachten (Stand 06.08.12); Übersicht Windfelder