

# Bebauungsplan STO 594 "Östlich Erfurter Landstraße"

## Begründung



Impressum



**Verfasser**

Amt für Stadtentwicklung  
und Stadtplanung

**Datum**

07.01.2013

## Inhaltsverzeichnis

	Seite
<b>Einleitung</b> .....	3
<b>1. Allgemeine Begründung</b> .....	3
1.1 Planerfordernis.....	3
1.2 Verfahrensablauf.....	3
1.3 Geltungsbereich.....	4
1.4 Übergeordnete Planungen.....	5
1.5 Bestandsdarstellung.....	7
1.6 Planungsziele.....	8
<b>2. Begründung der Festsetzungen</b> .....	9
2.1 Art der baulichen Nutzung.....	9
2.2 Maß der baulichen Nutzung.....	11
2.3 Von Bebauung freizuhaltende Flächen.....	11
2.4 Grünordnerische und landschaftspflegerische Festsetzungen.....	12
2.5 Erschließung.....	12
2.6 Verwendungsverbot bestimmter luftverunreinigender Stoffe.....	12
2.7 Gestalterische Festsetzungen / Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	13
<b>3. Umweltbelange</b> .....	13
<b>4. Hinweise</b> .....	14
<b>5. Flächenbilanz</b> .....	15
<b>6. Anlagen</b> .....	16

## **Einleitung**

Erfurt ist das wirtschaftliche Zentrum der Region Mittelthüringen und mit dem "Erfurter Ring" hervorragend verkehrstechnisch erschlossen. Auf Grund der zentralen geographischen Lage sind von Erfurt aus alle Regionen Deutschlands sowie die europäischen Nachbarländer sehr gut zu erreichen.

Gewerbliche Unternehmen mit einem hohen Flächenbedarf, wie z.B. Logistikunternehmen, bemühen sich dabei unter anderem um folgende Standortbedingungen: baureif erschlossene Flächen zwischen 10 und 25 ha mit niedrigen Grundstückspreisen, möglichst angrenzende Optionsflächen für eine potenzielle Unternehmenserweiterung sowie eine Lage direkt an einer Autobahnanschlussstelle.

Da zusammenhängende große Gewerbeflächen auch thüringenweit kaum mehr vorhanden sind und zudem Erfurt aufgrund seiner zentralen Lage für die Ansiedlung von Logistikunternehmen prädestiniert ist, wird die Entwicklung von Gewerbeflächen im unmittelbaren Bereich von Autobahnanschlussstellen unerlässlich.

In dieser Lagegunst ist die hervorragende Eignung des Standortes Erfurt-Stotternheim für ein Logistikzentrum und das konkrete Interesse von Investoren an der Erfurter Landstraße zu begründen.

### **1. Allgemeine Begründung**

#### **1.1 Planerfordernis**

Mit dem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung großflächiger Gewerbevorhaben in der Nähe der Autobahn A 71 geschaffen werden. In diesem nachgefragten Segment besteht in der Landeshauptstadt Erfurt ein Angebotsdefizit. Kurzfristig verfügbare Flächenalternativen bestehen nicht.

#### **1.2 Verfahrensablauf**

Aufgrund der vorgesehenen Lage und Größe des Geltungsbereiches sind die Verfahrensvereinfachungen nach § 13 bzw. 13a BauGB nicht anwendbar.

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluss Nr. 000891/08 vom 25.03.2009 (veröffentlicht im Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt Nr. 7 vom 24.04.2009) eingeleitet.

Der Vorentwurf des Bebauungsplanes STO 594 mit dem Bearbeitungsstand Februar 2009, bestehend aus einer Planzeichnung im Maßstab 1 : 2.000 und der Begründung, lag gemäß § 3 Absatz 1 BauGB in der Zeit vom 4. Mai bis 5. Juni 2009 im Bauinformationsbüro der Stadtverwaltung Erfurt öffentlich aus.

Mit Schreiben vom 28.04.2009 erfolgte die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 1 BauGB sowie die Beteiligung der anerkannten Naturschutzverbände und Vereine nach § 45 ThürNatG.

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 19.10.2009 bis 20.11.2009 statt und wurde im Amtsblatt Nr.19 vom 09.10.2009, auf Grundlage des Beschlusses des Stadtrates vom 23.09.2009, Beschluss-Nr.: 1569/09, bekannt gemacht. Mit Schreiben vom 15.10.2009 sind die von der Planung berührten Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB zur Stellungnahme aufgefordert worden.

Mit dem Bebauungsplan STO 594 wird der rechtskräftige Bebauungsplan STO 327 "Erfurter Straße" teilweise überplant. Damit verdrängt in diesem Bereich die jüngere Norm die ältere Planfassung in diesem Teilbereich.

Als Abwägungsmaterial ist als Anlage der Begründung die Planzeichnung des Bebauungsplanes STO 327 beigelegt.

### 1.3 Geltungsbereich

Das Plangebiet des Bebauungsplanes STO 594 "Östlich Erfurter Landstraße" liegt ca. 6 km von der Altstadt Erfurts entfernt am südlichen Ende des baulichen Zusammenhangs der Ortschaft Stotternheim.

Nördlich des Plangebietes grenzen zunächst der örtliche Sportplatz sowie ein Wohngebiet an. Die Anlagen der Deutschen Bahn markieren die Ostgrenze des Bebauungsplangebietes. Parallel zur Trassenführung der BAB 71 verläuft die südliche Grenze des Geltungsbereiches zwischen Bahnlinie und Erfurter Landstraße. Nach Westen hin reicht der Geltungsbereich bis an die Erfurter Landstraße. Innerhalb des Bebauungsplangebietes STO 594 befanden sich unbebaute sowie in geringem Maße bebaute gewerbliche Flächen.



ungefähre Lage des Geltungsbereiches in der Stadt

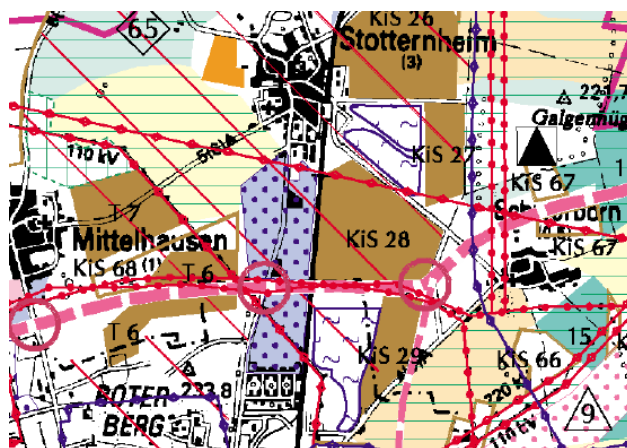
Der Geltungsbereich umfasst insgesamt ca. 40,94 ha. Davon werden ca. 35,53 ha als Gewerbegebiet festgesetzt.

## 1.4 Übergeordnete Planungen

- Ziele der Raumordnung stehen dem Bebauungsplan nicht entgegen.
- Der Bebauungsplan entspricht in den Grundzügen den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes.

### 1.4.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Die für eine Ansiedlung großer Logistikbetriebe in Thüringen untersuchten Standorte wurden seitens der Oberen Landesplanungsbehörde einer ersten raumordnerischen Prüfung unterzogen. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass der Standort westlich der Erfurter Straße gemäß Regionalem Raumordnungsplan Mittelthüringen (RRÖP-MT) vom 06.08.1999, ThStÄnz. Nr. 40 vom 04.10.1999 als Fläche für gewerbliche Großinvestitionen (entsprechend 4.2.2.3) ausgewiesen ist (siehe Ausschnitt).



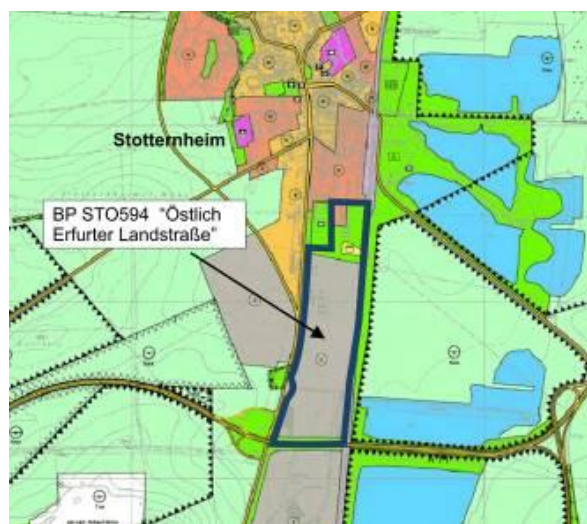
Mittlerweile gilt der Regionalplan Mittelthüringen durch die Genehmigung des Thüringer Ministeriums für Bau, Landesentwicklung und Verkehr vom 9. Juni 2011, veröffentlicht im Thüringer Staatsanzeiger Nr. 31/2011, 1. August 2011 (Rechtskraft) und der erneuten Bekanntgabe am im Thüringer Staatsanzeiger Nr. 42/2011, 15. Oktober 2011. In diesem ist das Plangebiet als Siedlungsfläche im Bestand dargestellt.

Entsprechend dieser Vorgabe wurde der Standort im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Erfurt als gewerbliche Baufläche dargestellt (siehe unten). Der Standort wird für die geplante Nutzung als geeignet angesehen.

### 1.4.2 Flächennutzungsplan

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

Der Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet als "Gewerbliche Bauflächen", "Wohnbauflächen", "Grünflächen" und "Flächen für Abwasserbeseitigung" dar.





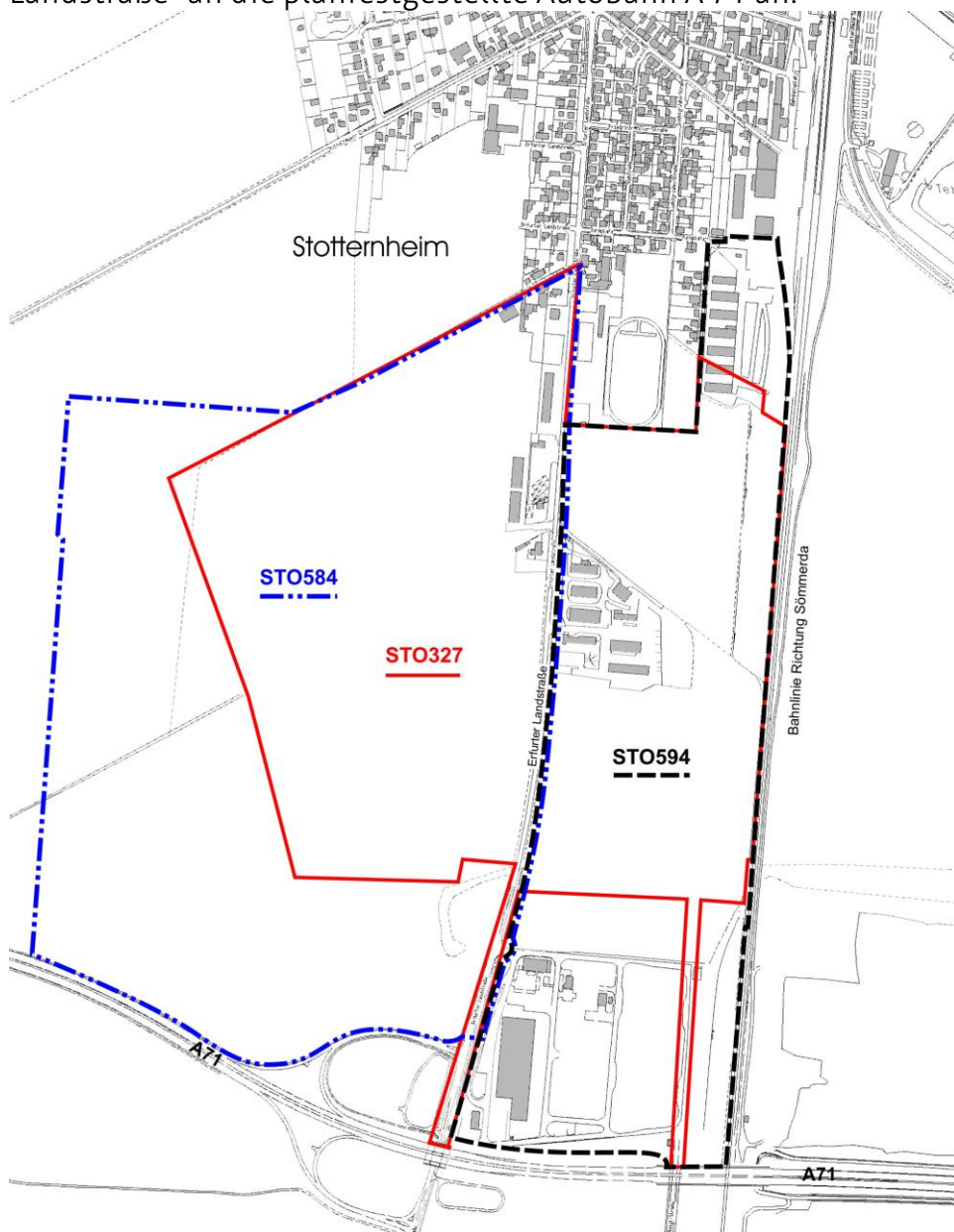
Ein Bebauungsplan kann in gewissen Grenzen von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweichen und zwar von Art und Maß innerhalb der jeweiligen flächenmäßigen Darstellung als auch von den räumlichen Abgrenzungen (siehe Ernst / Zinkahn / Bielenberg Kommentierung zum BauGB § 8 RN 9).

Auf Grund der geringen Größe der Abweichung des Bebauungsplanes (unter dem Darstellungsminimum des FNP) zu der Darstellung im Flächennutzungsplan ist der Grundzug der Darstellung jedoch nicht berührt und erfordert kein paralleles Änderungsverfahren gemäß § 8 Absatz 3 Satz 1 BauGB.

### 1.4.3 Verbindliche Bauleitplanung

Mit dem Entwurf des Bebauungsplanes STO 594 wird der rechtskräftige Bebauungsplan STO 327 "Erfurter Straße" teilweise überplant.

Im südlichen Abschnitt grenzt der Bebauungsplan STO 594 "Östlich Erfurter Landstraße" an die planfestgestellte Autobahn A 71 an.



## 1.5. Bestandsdarstellung

### 1.5.1 Eigentumsverhältnisse

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplans vorhandenen Grundstücke befanden sich zum großen Teil im Eigentum der Landeshauptstadt Erfurt sowie verschiedener privater Eigentümer.

### 1.5.2 Technische Infrastruktur

Das Plangebiet ist durch die Straßenanbindung über die Autobahn 71 und die Erfurter Landstraße an das überörtliche Hauptverkehrsnetz sehr gut angeschlossen.

Die stadttechnische Erschließung (Wasser, Abwasser, Gas, Strom) erfolgt über die Erfurter Landstraße.

### 1.5.3 Umweltsituation (Boden, Klima, Wasser, Fauna)

Naturräumlich ist das Planungsgebiet der Großlandschaft "Thüringer Becken und Randplatten" und der Landschaft "Thüringer Becken" zugeordnet. Der Geltungsbereich selbst ist in der Gera-Unstrut-Niederung gelegen, im Hangfußbereich des "Roten Berges". Das Gebiet weist keine sonderlichen topographischen Bewegungen auf.

Für die Gera-Unstrut-Niederung sind pleistozäne und holozäne Talböden und Auesedimente der Gera charakteristisch. Der Geltungsbereich ist zusätzlich durch Ablagerungen des Gipskeupers geprägt.

Die im "Thüringer Becken" vorkommenden Böden besitzen überwiegend eine hohe bis sehr hohe Ertragsfähigkeit, was sich in der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung widerspiegelt. Das Bebauungsplangebiet ist zu einem großen Teil durch Ackerflächen (Leitbodenform Löß-Schwarzerde) geprägt, die eine besondere Leistungsfähigkeit aufweisen (Bodenzahlen > 80).

Das Klima im "Thüringer Becken" ist verhältnismäßig trocken und temperaturbegünstigt. Bei eindeutigem Sommermaximum liegt der durchschnittliche Jahresniederschlag unter 550 mm, die mittlere Jahrestemperatur bewegt sich über 8 °C. Das Plangebiet ist ein potentiell mäßig aktives Kaltluftentstehungsgebiet.

Besonders geschützte Biotope gemäß § 18 ThürNatG sind im Bebauungsplangebiet nicht vorhanden.

Der Geltungsbereich liegt in keinem Trinkwasserschutzgebiet. Die Gera-Unstrut-Niederung gehört zu den grundwasserbeeinflussten Bereichen. Der Bebauungsplanbereich ist in den Gebieten ohne nutzbare Grundwasserführung gelegen. Fließgewässer bzw. stehende Gewässer sind nicht vorhanden.

In unmittelbarer Nachbarschaft des Bebauungsplangebietes ist der Schwerborner See gelegen. Dieses zukünftig als Freizeitsee für Wassersportarten genutzte Gewässer ist Lebensraum für eine Vielzahl von Amphibien. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde durch die Stadt Erfurt ein Amphibiengutachten



beauftragt, welches durch das Büro BlaU-Umweltstudien, Dr. Dierk Conrady aus Erfurt erstellt wurde (siehe Anlage).

Im Gegensatz zum westlich benachbarten Bebauungsplan STO 584 "Westlich Erfurter Landstraße" wird auf Grund der Bodenverhältnisse, welche durch anstehenden Kies und Grundwassernähe gekennzeichnet sind, das Vorkommen des Feldhamsters im Bebauungsplan STO 594 nicht erwartet.

Durch die intensive landwirtschaftliche und gewerbliche Nutzung und durch die angrenzenden Verkehrsflächen ist das Gebiet in seiner Bedeutung als Lebensraum für Pflanzen und Tiere bereits heute stark beeinträchtigt.

## 1.6 Planungsziele

Städtebauliche Ziele des Bebauungsplans STO 594 "Östlich Erfurter Landstraße":

- Nachfragegerechte Überarbeitung des bestehenden Bebauungsplanes STO 327 "Erfurter Straße" (Ost) durch Ausweisung großer, zusammenhängender Baugebiete.
- Mit Bäumen und Sträuchern bepflanzter Übergang des Gewerbegebietes zum Ortsrand Stotternheim.
- Verhinderung unerwünschter Entwicklungen insbesondere durch die Steuerung von Vergnügungsstätten und Einzelhandelsbetrieben.

## 2. Begründung der Festsetzungen

### 2.1 Art der baulichen Nutzung

Den allgemeinen Zielen des Bebauungsplanes entsprechend, wird der überwiegende Anteil des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes als Gewerbegebiet GE gemäß § 8 BauNVO entwickelt und dient insbesondere der bauplanungsrechtlichen Umsetzung der oben genannten Planungsziele. Ein räumlich untergeordneter Teil des Plangebietes wird als Abwasserfläche gemäß § 6 BauNVO festgesetzt, welches der vorhandenen Nutzungsstruktur entspricht.

Zur textlichen Festsetzung 1.1.1, 1.1.2:

Planerische Konzeption der Landeshauptstadt Erfurt ist es, mit dem Bebauungsplan Flächen für Gewerbebetriebe im engeren Sinne (Logistikgewerbe, produzierendes und dienstleistendes Gewerbe) bereitzustellen. Um diesen Gewerbebetrieben 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 Bordelle, Vergnügungsstätten 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.

Da die besonderen städtebaulichen Gründe dies rechtfertigen, werden durch die Festsetzung 1.1.1 zukünftig alle Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen. Lediglich im Rahmen einer ausnahmsweisen Zulässigkeit können im Zusammenhang mit Handwerks- oder Gewerbebetrieben untergeordnete Verkaufsflächen zugelassen werden (Festsetzung 1.1.2).

Allgemein gilt für bestehende genehmigte Einzelhandelsbetriebe der Bestandsschutz. Großhandelsbetriebe sind im Übrigen von diesen Festsetzungen nicht berührt.

Zur textlichen Festsetzung 1.1.3:

Bordelle als Unterart der Gewerbebetriebe aller Art sollen, da besondere städtebauliche Gründe dies rechtfertigen, ausgeschlossen werden. Dies begründet sich darin, dass die Flächen für produzierende oder dienstleistungsorientierte Handwerks- und Gewerbebetriebe gesichert werden sollen, die ansonsten durch die umsatzstärkeren Bordellbetriebe verdrängt würden.

#### Zur textlichen Festsetzung 1.1.4:

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

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

Für Photovoltaikanlagen bestehen im Stadtgebiet anderweitige geeignete Flächenangebote.

Die Ausnahme ist im Einzelfall zu prüfen. Als Ausnahmen kommen z.B. folgende Fallkonstellationen in Frage:

- nicht nutzbare untergeordnete Restflächen anderweitig gewerblich genutzter Baugrundstücke;
- Flächen, die aufgrund ihrer Lage, Geländemorphologie oder sonstigen Gründen auch künftig keine andere gewerbliche Nutzung erwarten lassen.

#### Zur textlichen Festsetzung 1.1.5:

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

Diese Vergnügungsstätten bzw. Nutzungen sollen der Innenstadt mit ihrer Cityfunktion vorbehalten sein und sind als Nutzungen im Plangebiet aus städtebaulicher Sicht nicht erwünscht, da diese dem zukünftigen Entwicklungsziel des Gewerbegebietes nicht entsprechen.

#### Zur textlichen Festsetzung 1.1.6, 1.1.7, 1.1.8:

Des Weiteren sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes als Unterart der Gewerbebetriebe aller Art sowie Anlagen für sportliche, kirchliche, kulturelle, soziale oder gesundheitliche Zwecke ausgeschlossen. Der Ausschluss dieser Anlagen erfolgt, da eine Entwicklung des Gebietes zu einem Bereich mit Hotels, Pensionen, Ferienhäuser usw. oder Turnhallen, Schwimmbäder, Jugend- oder Altenheime städtebaulich auf Grund der besonderen Zielstellung zur Entwicklung eines Distributionsstandorts städtebaulich nicht beabsichtigt ist.

#### Zur textlichen Festsetzung 1.1.9:

Aus schalltechnischer Sicht ist bei der städtebaulichen Planung und der rechtlichen Umsetzung zu gewährleisten, dass die Geräuscheinwirkungen durch die zulässigen Nutzungen nicht zu einer Verfehlung des angestrebten Schallschutzzieles führen. Dazu ist in der Planung ein Konzept für die Verteilung der an den maßgeblichen Immissionsorten für das Plangebiet insgesamt zur Verfügung stehenden Geräuschanteile zu entwickeln. Ein Instrument, mit dem ein solches Konzept in der städtebaulichen Planung rechtlich umgesetzt werden kann, ist die Festsetzung von Geräuschkontingenten im Bebauungsplan.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes STO 594 „Östlich Erfurter Landstraße“ wurden die von diesem Plangebiet ausgehenden Geräuschemissionen kontingentiert. Für die Teilflächen wurden Emissionskontingente LEK ermittelt. Die Kontingentierung erfolgte unter Beachtung der Einhaltung der Orientierungswerte / Immissionsrichtwerte an den umliegenden maßgebenden Immissionsorten sowie unter Berücksichtigung bestehender und planerisch möglicher Vorbelastungen durch den Bebauungsplan STO 584 „Westlich Erfurter Landstraße“.

Die Zulässigkeit für bestehende und geplante Nutzungen im Plangebiet wurde abgeprüft. Die ermittelten Emissionskontingente sind insbesondere für Logistikzentren auf den Teilflächen GE 2 und GE 3 ausreichend.

Zur Übernahme der Geräuschemissionskontingente in den Bebauungsplan wurden entsprechende Textvorschläge für die Festsetzungen formuliert, die in die textlichen Festsetzungen unmittelbar einfließen. Näheres ist dem beiliegenden Gutachten: "Schallimmissionsprognose Geräuschkontingentierung zum Bebauungsplan STO 594 „Östlich Erfurter Landstraße“ in Erfurt-Stotternheim vom 31.07.2009 zu entnehmen.

## **2.2 Maß der baulichen Nutzung**

Die Bestimmungen zum Maß der baulichen Nutzung entsprechen den Obergrenzen der Baunutzungsverordnung 1990.

Ergänzend dazu wurden Obergrenzen für die Höhe der baulichen Anlagen in den Gewerbegebieten definiert, um einerseits den baulichen Anforderungen an zeitgemäße Betriebsformen insbesondere von Logistikunternehmen entsprechen zu können, andererseits aber auch den Belangen des Landschafts- und Ortsbildes sowie dem Nebeneinander künftiger Gewerbebetriebe und vorhandener schutzwürdiger Nutzungen entsprechen zu können.

Zur Herstellung dieses Interessensausgleichs wurden in einem schmalen Streifen parallel zur Erfurter Landstraße die Höhen baulicher Anlagen auf 12 Meter begrenzt. Für die weiter östlich gelegenen Baugebiete gilt eine maximale Höhe von 25 Metern.

## **2.3 Von Bebauung freizuhaltende Flächen**

Parallel zu den Bahnanlagen sind Flächen dargestellt ("b"), die von Bebauung freizuhalten sind. Diese Bereiche sollen primär für betriebliche Bahn-Anschlussgleise vorgehalten werden. Als Zwischennutzung wären auch vorübergehend aufgestellte oder benutzbare bauliche Anlagen sowie unbefestigte Lager- und Abstellplätze zulässig.

Die von Bebauung freizuhaltenden Flächen "a" entsprechen den Schutzzonen der im Norden des Bebauungsplans gelegenen 220 kV-Freileitung.

## **2.4 Grünordnerische und landschaftspflegerische Festsetzungen**

Die Festsetzungsvorschläge des Grünordnungsplanes werden nach Abwägungsgesichtspunkten übernommen. Aufgrund des umfangreichen Eingriffs wird ein nahezu vollständiger Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft für erforderlich erachtet. Die dazu erforderlichen Festsetzungsvorschläge wurden in den Bebauungsplan überführt.

Die textlichen Festsetzungen unter 5. entsprechen im Wesentlichen den Festsetzungen des Grünordnungsplans. Die dort aufgeführten Maßnahmen wurden lediglich redaktionell gestrafft.

Der Ausgleich kann nur teilweise im Geltungsbereich des Bebauungsplans gesichert werden. Die externen Maßnahmen dienen der Herstellung des Ausgleichs der Eingriffe im Zusammenhang mit dem Bebauungsgebiet und werden zur Absicherung ihrer Umsetzung auf von der Gemeinde bereitgestellten Flächen durchgeführt.

Neben der erfolgten Zuordnungsfestsetzung bedarf es einer Festsetzung der Ausgleichsmaßnahme nicht. Die Verfügbarkeit der Gemeinde über entsprechende Flächen wird im GOP nachgewiesen.

## **2.5 Erschließung**

### **2.5.1 Straßenverkehrsflächen**

Zur Erschließung des Gewerbegebietes ist zwischen dem GE 1 und dem GE 2 eine Straßenverkehrsfläche mit Wendeeinrichtung festgesetzt, die an dem bereits realisierten Anschluss an der Erfurter Landstraße beginnt und sich in östliche Richtung erstreckt.

Das GE 2 und das GE 3 werden ebenfalls über eine festgesetzte Straßenverkehrsfläche erschlossen. Diese existiert bereits und fügt sich nahtlos an die ebenfalls bereits vorhandene Kreisverkehrsanlage in der Erfurter Landstraße an.

## **2.6 Verwendungsverbot bestimmter luftverunreinigender Stoffe**

Zu den textlichen Festsetzungen 6.1:

Feste und flüssige Brennstoffe für die Raumwärmeerzeugung bei Neubauten sowie bei Veränderungen der Feuerungsanlagen werden ausgeschlossen. Dies geschieht unter dem Aspekt, dass sich die Stadt Erfurt in einem Talkessel befindet und sich dadurch besondere klimatische und lufthygienische Gegebenheiten und Belastungen ergeben.

Die Stadt Erfurt hat sich mit Ratsbeschluss 191 von 1998 verpflichtet, die CO<sub>2</sub>-Emissionen im Zeitraum von 1993 bis 2010 um 50 % zu senken. Durch das Land Thüringen wurde für die Stadt Erfurt ein Luftreinhalteplan erstellt, in dem u.a. auch Immissionswerte für Benzol, Staub und Stickoxid ermittelt wurden.

Seit dem 18.09.2002 ist die neue 22. BImSchV in Kraft gesetzt. Sie überträgt europäisches in deutsches Recht und beinhaltet Grenzwerte für Luftschadstoffe wie z.B. Stickoxide, Benzol und Staub (Partikel), die ab dem 01.01.2003 jährlich dynamisiert (für jeden Schadstoff unterschiedlich) vermindert werden.

Die im Luftreinhalteplan dargestellten und aktuell gemessenen Werte deuten (besonders für Staub, Benzol und Stickoxid) auf zukünftige Konflikte mit den Grenzwerten hin, da sich voraussichtlich die jetzige Immissionsituation in Erfurt nicht schlagartig und wesentlich auf Grund der Talkesselage und des Verkehrsaufkommens verbessern kann.

Daher ist es ein wichtiges Ziel der Bauleitplanung Einfluss zu nehmen, um einer Verschlechterung entgegen zu wirken bzw. die stetige Verbesserung der Luftqualität zu sichern.

## **2.7 Gestalterische Festsetzungen / Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

Zur Festsetzung 7.1:

Bewegliche Abfallbehälter, die ungeordnet in den Außenräumen stehen, beeinträchtigen das städtebauliche Erscheinungsbild des öffentlichen Raumes und sollen deshalb in die Gebäude integriert bzw. vor Einsicht aus dem öffentlichen Straßenraum geschützt werden.

Zur Festsetzung 7.2, 7.3, 7.4:

Mit der Regelung der Werbeanlagen hinsichtlich der Art, Lage und Größenbeschränkung sowie der Beschränkung der Anzahl der Anlagen der Fremdwerbung je Baugrundstück soll eine unerwünschte Häufung und eine einhergehende Beeinträchtigung des städtebaulichen Erscheinungsbildes vermieden werden.

Zur Festsetzung 7.5:

Mit der Festsetzung bezüglich der Art und der maximalen Höhe von Einfriedungen soll eine homogene Gestaltung und Einfügung der Baugrundstücke in das Stadtgefüge sichergestellt werden.

## **3. Umweltbelange**

Die Umweltauswirkungen der Planung auf die Schutzgüter (Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, Boden, Wasser, Klima und Luft, Landschaft, Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung [FFH-Gebiete] und Europäische Vogelschutzgebiete, Mensch, Bevölkerung und Gesundheit sowie Kultur- und Sachgüter) wurden untersucht und beschrieben.

Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete) und Europäische Vogelschutzgebiete sind von dem Bebauungsplanverfahren nicht berührt. Besonders geschützte Biotope gemäß § 18 ThürNatG sind im Bebauungsplangebiet nicht vorhanden.

Bei dem Verfahren des Bebauungsplanes STO 594 "Östlich Erfurter Landstraße" handelt es sich um die Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes STO 327 "Erfurter Straße" auf der Grundlage des wirksamen Flächennutzungsplanes; die Untersuchung von Standortalternativen war somit nicht erforderlich.



Nach Abwägung mit anderen einzustellenden Belangen werden die Eingriffe, die durch den Bebauungsplan vorbereitet werden, durch Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches sowie unter Hinzuziehung externer Maßnahmen vollständig kompensiert.

Nähere Informationen können dem beiliegendem Umweltbericht und dem Grünordnungsplan entnommen werden.

#### 4. Hinweise

##### Archäologische Bodenfunde und Bodenaufschlüsse

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist mit archäologischen Funden zu rechnen. Zufallsfunde sind entsprechend §16 Thüringer Denkmalschutzgesetz unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Erfurt oder dem Thüringischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie, Bereich Bodendenkmalpflege anzuzeigen. Für alle Einzelvorhaben innerhalb des Plangebietes ist eine Denkmalschutzrechtliche Erlaubnis entsprechend § 13 Thüringer Denkmalschutzgesetz einzuholen, sofern diese mit Eingriffen in den Boden verbunden sind.

##### Artenschutz

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde ein Artenschutzgutachten erarbeitet. Dabei wurde festgestellt, dass der Geltungsbereich für besonders bzw. streng geschützte Tierarten relevant ist, die nach § 42 Abs. 1 BNatSchG Zugriffsverboten unterliegen.

Im Rahmen des Gutachtens wurden die Maßnahmen ermittelt, mit denen eine Verletzung der Zugriffsverbote vermieden werden können. Dabei handelt es sich um Maßnahmen, die im Rahmen der getroffenen sonstigen Festsetzungen umsetzbar sind und in den nachgeordneten Zulassungsverfahren angeordnet werden können.

Eine Vollzugsfähigkeit des Bebauungsplanes ist gegeben, weil damit keine dauerhaften oder unüberwindbaren Hindernisse der Umsetzung der Planung entgegenstehen.

Abhängig von der Spezifik des jeweiligen Bauvorhabens können unterschiedliche Maßnahmenalternativen sinnvoll sein. Aus Zweckmäßigkeitsgründen wird deshalb auf eine abschließende Festsetzung bestimmter Maßnahmen im Bebauungsplan verzichtet.

Da die artenschutzrechtlichen Verbote bestimmte Tathandlungen untersagen, werden sie nicht bereits durch die Überplanung an sich, sondern erst durch die Verwirklichung der Planung verletzt.<sup>1</sup> Adressat der Zugriffsverbote ist nicht der Plangeber, sondern derjenige, der den Plan umsetzt. Eine Delegation in den Vollzug der Satzung ist somit zulässig und hier auch sinnvoll.<sup>2</sup>

Durch einen entsprechenden Hinweis auf dem Bebauungsplan werden Vollzugsbehörden und Bauherren darüber informiert, dass im nachgeordneten Zulassungsverfahren entsprechende Nebenbestimmungen zu erwarten sind.

---

<sup>1</sup> BVerwG Beschluss vom 25.08.1997- 4 NB 12/97

<sup>2</sup> Pauli, Artenschutz in der Bauleitplanung in BauR 5/2008 S.759ff  
Stürer, Natur- und Umweltschutz in de Bauleitplanung, S.15

### Baubeschränkungszone und Freileitungsbereich Hochspannungsleitung

Hochbauten im Bereich der Baubeschränkungszone der A 71 bedürfen der Zustimmung des Landesamtes für Straßenbau.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes verläuft unmittelbar parallel zur zweigleisigen elektrifizierten Eisenbahn-Strecke Sangerhausen - Erfurt Hauptbahnhof. Alle im Näherungsbereich der Bahnstrecke vorgesehenen Maßnahmen sind mit dem Betreiber der Strecke abzustimmen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich eine Hochspannungsfreileitung. Zu der 220 kV-Hochspannungsfreileitung sind Sicherheitsabstände einzuhalten und die Anforderungen nach den einschlägigen Normen und Richtlinien zu beachten.

### Kampfmittel

Das Plangebiet ist ehemaliges Bombenabwurfgebiet. Dieser Hinweis wurde gegeben, da bei Baumaßnahmen vor Baubeginn Luftbildauswertungen bzw. Sondierungen durch systematische Flächenabsuche von den Bauherren durchgeführt werden müssen.

### Altlasten

Werden bei Abbruch und Tiefbauarbeiten im Bereich Erfurter Landstraße 57 (Fläche des ehem. VEB Wohnungsbaukombinates) kontaminierter Boden freigelegt bzw. sonstige Anzeichen für das Vorhandensein von schädlichen Bodenveränderungen oder Altlasten festgestellt, ist das Umwelt- und Naturschutzamt davon zu unterrichten.

### Einsichtnahme von Vorschriften

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

## 5. Flächenbilanz\*

Geltungsbereich Bebauungsplan:	40,94 ha
GE-Flächen gesamt:	35,53 ha
Straßenverkehrsflächen:	0,75 ha
Flächen für Abwasserbeseitigung:	1,12 ha
Ausgleichsflächen im Geltungsbereich:	3,50 ha
Ausgleichsflächen außerhalb Geltungsbereich:	16,00 ha

\* gerundete ca.-Werte

## 6. Anlagen

- Bebauungsplan STO 327 "Erfurter Straße";
- Umweltbericht, RoosGrünPlanung,
- Grünordnungsplan, RoosGrünPlanung,
- Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung, RoosGrünPlanung,
- Schallimmissionsprognose, TÜV Thüringen, 31.07.2009;
- Amphibiengutachten, BLaU-Umweltstudien, August 2009.

