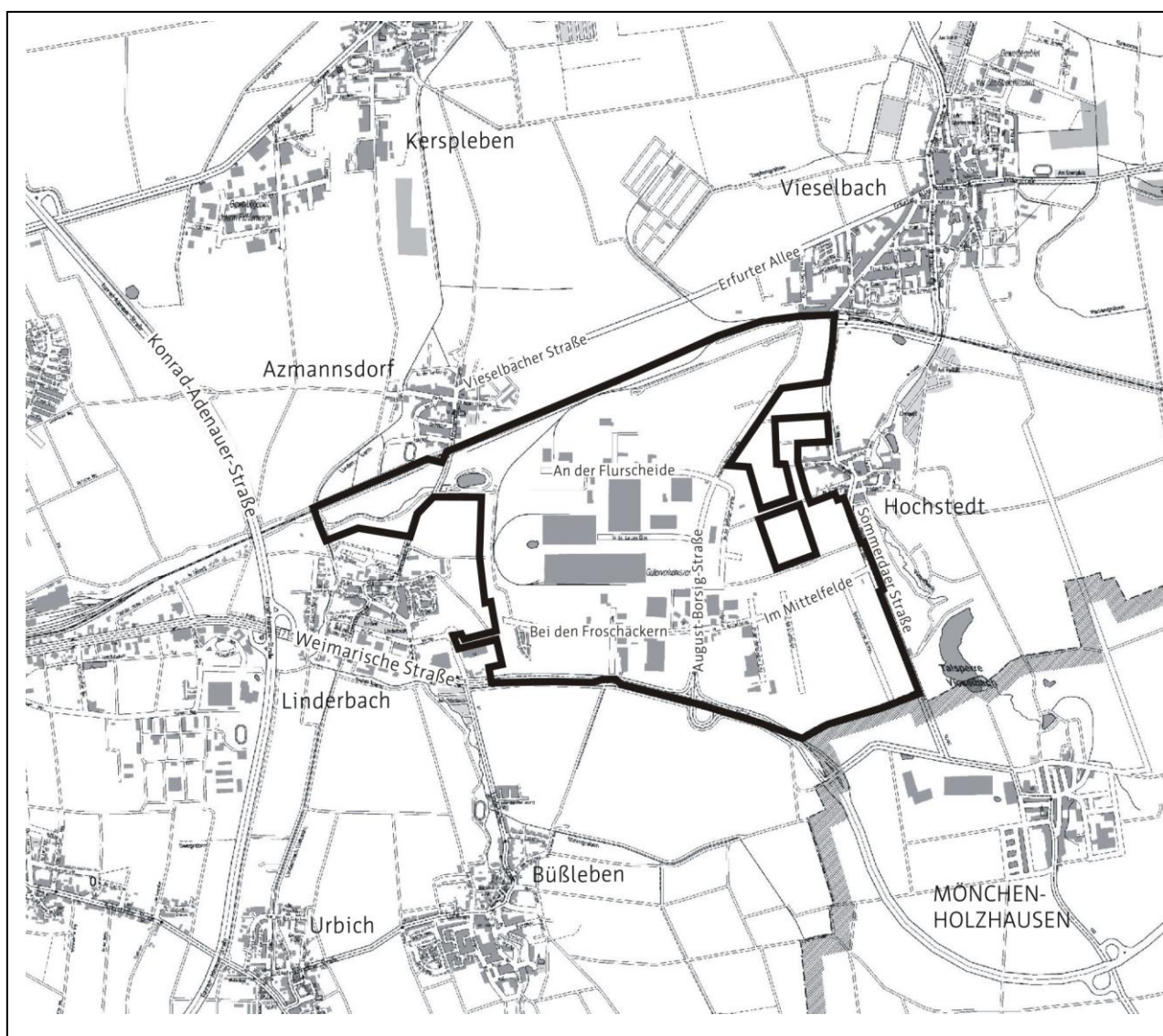


Bebauungsplan

LIA284 "Güterverkehrszentrum Erfurt"

5. Änderung

Begründung



Impressum



Verfasser

Amt für Stadtentwicklung
und Stadtplanung

Datum

12.05.2015

Inhaltsverzeichnis

| | | |
|-----------|---|-----------|
| 1. | Allgemeine Begründung | 3 |
| 1.1 | Planerfordernis..... | 3 |
| 1.2 | Verfahrensablauf / Planungsziele | 3 |
| 1.3 | Geltungsbereich..... | 4 |
| 1.4 | Übergeordnete Planungen..... | 6 |
| 1.5 | Bestandsdarstellung..... | 10 |
| 2. | Vorgesehene Änderungen und Ergänzungen zum Bebauungsplan | |
| | 2. öffentliche Auslegung..... | 13 |
| 3. | Begründung der Textlichen Festsetzungen | 19 |
| 3.1 | Art der baulichen Nutzung..... | 19 |
| 3.2 | Maß der baulichen Nutzung..... | 23 |
| 3.3 | Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, überbaubare Grundstücksfläche..... | 24 |
| 3.4 | Von Bebauung freizuhalten Flächen | 24 |
| 3.5 | Flächen für die Rückhaltung und die Versickerung von Niederschlagswasser..... | 24 |
| 3.6 | Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen..... | 25 |
| 3.7 | Verwendungsverbot luftverunreinigender Stoffe..... | 25 |
| 3.8 | Grünordnerische und landschaftspflegerische Festsetzungen..... | 26 |
| 4. | Begründung der Bauordnungsrechtlichen Festsetzungen | 34 |
| 5. | Nachrichtliche Übernahmen | 36 |
| 6. | Hinweise | 37 |
| 7. | Erschließung des Plangebietes | 38 |
| 8. | Flächenbilanz | 45 |
| 9. | Anlagen | 46 |

1. Allgemeine Begründung

1.1 Planerfordernis

In der Landeshauptstadt Erfurt werden Gewerbeflächen in einer Größe von 10 ha nachgefragt. Um die Neuinanspruchnahme von Flächen durch neue Gewerbegebiete zu mindern, sollen Flächenreserven für großflächige Ansiedlungen auch in den bestehenden Gewerbegebieten erschlossen werden. Hierzu bieten sich Flächen, die im Güterverkehrszentrum bereits erschlossen vorliegen besonders an.

Die 5. Änderung des Bebauungsplanes LIA 284 "Güterverkehrszentrum Thüringen" dient deshalb dazu, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Zusammenlegung von großflächigen Nutzungseinheiten zu schaffen, durch Zusammenlegung von Baufeldern und Reduktion von Verkehrsflächen, sowie zur Neuausweisung von Bauflächen südlich des Terminals für Kombinierten Verkehr (KV-Terminal) der Deutschen Umschlagsgesellschaft Schiene - Straße (DUSS) mbH.

Mit Festsetzung der Gewerbeflächen werden zum Eingriffsausgleich zusätzliche Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft notwendig, die als eine Art Schutzgrün der Abschirmung der Gewerbeflächen gegenüber den angrenzenden Ortsteilen dienen.

Ferner wird eine 2. Anbindung des GVZ an die L1056 Sömmerdaer Straße im Osten des Plangebietes festgesetzt, um die hohen Anforderungen eines Güterverkehrszentrums an eine ständige Erreichbarkeit und stabile Verkehrsprozesse zu gewährleisten.

Daneben erfolgen aus Anlass der Änderung des Bebauungsplanes verschiedene Korrekturen, Präzisierungen und Aktualisierungen.

1.2 Verfahrensablauf / Planungsziele

Der 5. Änderung des Bebauungsplanes liegt die 4. Änderung LIA 284 "Güterverkehrszentrum Thüringen" in der Fassung vom 08.08.2000 zugrunde.

Erstmalig Rechtswirksamkeit erlangte der Bebauungsplan am 02.03.1994.

Die 1. Änderung zum Bebauungsplan wurde am 27.03.96 als Satzung beschlossen.

Die 2. Änderung zum Bebauungsplan erfolgte auf Grundlage eines vereinfachten Änderungsverfahrens nach § 13 Abs. 1 BauGB.

Beide Änderungen traten mit Bekanntmachung am 21.09.1996 Kraft.

Die 3. Änderung zum Bebauungsplan trat mit Bekanntmachung am 17.03.2000 in Kraft.

Die 4. Änderung zum Bebauungsplan trat mit Bekanntmachung am 06.04.2001 in Kraft.

Aufgrund von Einwendungen bei der 1. öffentlichen Auslegung der 5. Änderung zu eingriffsfernen Ausgleichsflächen auf städtischem Eigentum wurde mit einer Grundsatzentscheidung durch die DS0831/10 am 22.09.2010 durch den Stadtrat beschlossen, dass zum Schutz und zur Abschirmung der das GVZ umgebenden Ortsteile eingriffsnaher Ausgleichsflächen zu finden und festzusetzen sind, sowie die als Industriegebiet festgesetzte Fläche als Gewerbegebiet festzusetzen ist. Daraus resultierte eine erneute 2. öffentliche Auslegung. Mit dem Entwurf zur 2. öffentlichen Auslegung wurde auch eine 2. Anbindung umfassend diskutiert und beschlossen.

Zur 2. Anbindung des GVZ im Bereich der Straße "Im Mittelfelde"/ "Sömmerdaer Straße (L1056), wurde beschlossen, dass die 2. Anbindung nur mit einer Ein- und Ausfahrt in und aus dem GVZ nur von und nach Süden erfolgen soll. Die zur Sicherung dieses Ziels erforderlichen Vorkehrungen und verkehrsorganisatorischen Maßnahmen erfolgen unabhängig und außerhalb des Bebauungsplanes.

Aufgrund der genannten und vorgenommenen Änderungen, die die Grundzüge der Planung berührten sowie der Größe des Geltungsbereichs von bisher 345 ha, zukünftig 362 ha war weder ein vereinfachtes Verfahren gem. § 13 BauGB noch ein beschleunigtes Verfahren gem. § 13a BauGB anwendbar und es musste eine erneute öffentliche Auslegung stattfinden.

Die Änderung des Bebauungsplanes verfolgt insbesondere folgende **Planungsziele**:

- Anpassung der städtebaulichen Entwicklung an heutige Nutzungsbedürfnisse
- Schaffung von großflächigen Nutzungseinheiten durch Zusammenlegung von Baufeldern
- Reduktion von Verkehrsflächen zur Schaffung großflächiger Nutzungseinheiten
- Erweiterung der gewerblichen Flächen innerhalb des Geltungsbereichs auf festgesetzten, aber noch nicht hergestellten Ausgleichflächen und Sicherung bislang planfestgestellter Bahnflächen
- Gewährleistung eingriffsnaher Bahnflächen
- Schaffung einer 2. verkehrlichen Anbindung
- Vereinfachung der Festsetzungen und Verbesserung der Lesbarkeit der Planzeichnung
- Einrichtung von zusätzlichen Löschwasserversorgungsflächen

In Teilbereichen des Geltungsbereiches war bereits für den 1. Entwurf zur öffentlichen Auslegung zum Bebauungsplan LIA 284 "GVZ Erfurt", 5. Änderung in der Planfassung 19.08.2009 und für den 2. Entwurf zur öffentlichen Auslegung in der Fassung vom 24.06.2013 eine Planreife gem. § 33 Abs. 1 BauGB eingetreten.

Aufgrund der angestrebten Änderungen ist im Zuge der Erarbeitung des Bebauungsplanentwurfs der Grünordnungsplan mit Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung überarbeitet und aufgrund neuer Rechtslage ein Umweltbericht erstellt worden. Ebenso wurde die Überarbeitung des schalltechnischen Gutachtens erforderlich.

Gegenüber dem 2. Entwurf zur öffentlichen Auslegung sind nur redaktionelle Änderungen an der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und der Begründung vorgenommen worden, die sich aus der Beteiligung ergaben. Im Wesentlichen zu vorhandenen Leitungsverläufen auf städtischem Grund.

Die Anlagen sind unverändert geblieben.

Die 5. Änderung des Bebauungsplanes mit neuem Titel "Güterverkehrszentrum (GVZ) Erfurt" wird die älteren Planfassungen vollständig ersetzen.

Als Abwägungsmaterial ist als Anlage der Begründung der rechtswirksame Bebauungsplan "LIA 284 Güterverkehrszentrum Thüringen", 4. Änderung beigefügt.

1.3 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich wird gegenüber dem Stand der 4. Änderung geändert: Er umfasst bisher eine Fläche von ca. 345ha, zukünftig 362 ha. Davon sind bisher schon ca. 200 ha als Gewerbegebiet festgesetzt. Durch die Fläche südlich des KV-Terminals der Deutschen Bahn AG treten noch einmal ca. 13 ha zusammenhängende Gewerbefläche hinzu. Zuzüglich treten Ausgleichflächen hinzu.

Änderungen:

Im Westen wird der Geltungsbereich um die Flurstücke 252/5 und ein Teilstück des Flurstücks 249/4, Flur 4, Gemarkung Linderbach erweitert, um hier eine Radwegeverbindung zwischen

dem GVZ und der Ortschaft Linderbach herzustellen. Um einen barrierefreien Abgang des Radweges zur Ortslage Linderbach herstellen zu können, muss aus topographischen Gründen ein Teilstück des Flurstücks 249/4, Flur 4, Gemarkung Linderbach in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit aufgenommen werden.

Im Osten wird der Geltungsbereich um das Flurstück 256/3, Flur 4, Gemarkung Hochstedt erweitert, um einen Fuß- und Radwegeanschluss des GVZ an die Ortschaft Hochstedt in Verlängerung der Straße "Am Bürgerhaus" zu gewährleisten.

Darüber hinaus wird der Geltungsbereich um das Flurstück 267/1, Flur 4, Gemarkung Hochstedt erweitert. Das Flurstück hatte bisher im östlichen Geltungsbereich eine Insellage und soll zukünftig in das "Rahmengrün" zum GVZ mit einbezogen werden.

Ferner kommen eingriffsnah Ausgleichsflächen für die neu geschaffenen Gewerbeflächen südlich des KV-Terminals hinzu.

Dies sind neben der externen Ausgleichflächen M13, die Ausgleichsflächen im östlichen Geltungsbereich um Hochstedt und im Westlichen Geltungsbereich die Erweiterung des Rahmengrüns Richtung Linderbach.

Die Abgrenzung des Bebauungsplanes bezieht sich auf Straßen und Flurstücksgrenzen.

Der Grenzverlauf des Geltungsbereichs kann anhand der zeichnerischen Festsetzungen aus der Planzeichnung entnommen werden. Der gewählte Maßstab gewährleistet die erforderliche Genauigkeit zur Lokalisierung.

Die zeichnerische Festsetzung verläuft, grob beschrieben, wie folgt:

- | | |
|------------|--|
| im Norden: | entlang der Eisenbahnstrecke Bebra-Erfurt-Halle/ Leipzig |
| im Osten: | entlang der Landesstraße I. Ordnung (Sömmerdaer Landstraße) und der westlichen Ortsrandlage der Gemeinden Hochstedt und Vieselbach |
| im Süden: | entlang der Bundesstraße B7 |
| im Westen: | entlang dem Linderbach und der östlichen Randlage der Gemeinden Linderbach und Azmannsdorf |

1.4 Übergeordnete Planungen

1.4.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Gemäß § 4 Abs. 1 ROG sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen öffentlicher Stellen Ziele der Raumordnung zu beachten sowie Grundsätze und sonstige Erfordernisse der Raumordnung in Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen. Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen.

Dem Standort des GVZ liegt in seinen Anfängen eine Landesplanerische Beurteilung vom 21.12.1992 zugrunde, die bestätigt, dass der Standort den Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung gem. § 2 ROG und §2 Thüringer Landesplanungsgesetz entspricht.

Das Landesentwicklungsprogrammes 2025 enthält die Darstellung Erfurts als Oberzentrum, darüber hinaus die Einstufung des "Innerthüringer Zentralraumes" als "Raum mit günstigen Entwicklungsvoraussetzungen" sowie die Festlegung eines Entwicklungskorridores im Zuge der A4. Weiterhin ist ein Trassenkorridor für die 380-kV-Leitung Vieselbach-Altenfeld benannt.

Der Regionalplan Mittelthüringen 2011 stellt das GVZ als Siedlungsbereich im Bestand dar. Östlich des GVZ ist am nördlichen und westlichen Ortsrand von Hochstedt eine Siedlungszäsur eingeordnet.

Die geplante Entwicklung des Standortes GVZ steht somit im Einklang mit den Erfordernissen der Raumordnung. Wichtige Ziele des Freistaates Thüringen und der Planungsregion Mittelthüringen hinsichtlich der Entwicklung der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit, der Nutzung der Infrastruktur sowie der nachhaltigen Verkehrsentwicklung werden durch den Bebauungsplan unterstützt. Die Vorgaben bezüglich Siedlungs- und Freiraumstruktur werden berücksichtigt. Die geplante 380-kV-Leitung Vieselbach-Altenfeld wird entsprechend des abgeschlossenen Planfeststellungsverfahrens in die Bebauungsplanung integriert.

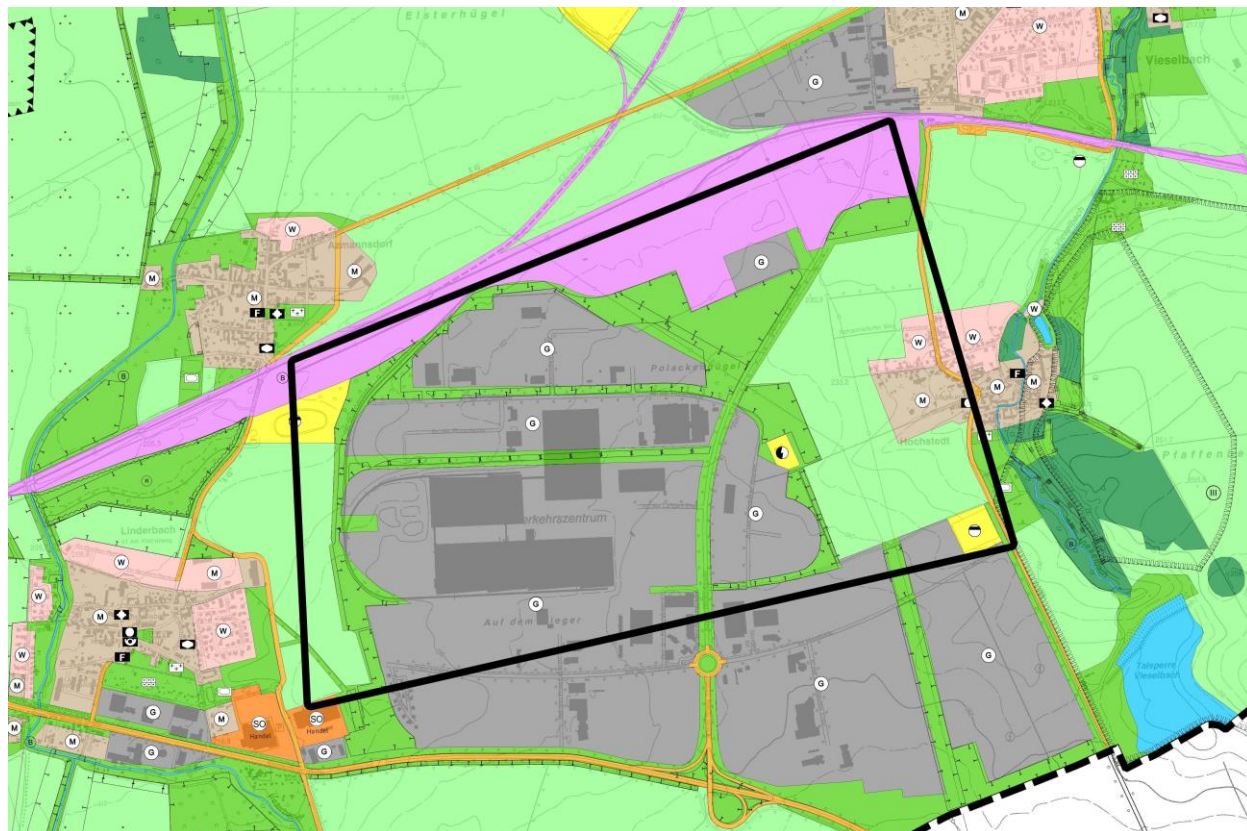
1.4.2 Flächennutzungsplanung

Im Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Erfurt (wirksam mit Veröffentlichung vom 27.05.2006) sind die Flächen für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes überwiegend als Gewerbeflächen dargestellt.

Die Festsetzung einer Gewerbefläche (GE) auf Ausgleichsflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im Sinne des § 8 Abs. 2 BauGB nicht aus dem FNP entwickelt.

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 Größe der Abweichung des Bebauungsplanes zu der Darstellung im Flächennutzungsplan kann der Bebauungsplan nicht als aus dem Flächennutzungsplan als entwickelt gelten. Die Festsetzung einer gewerblichen Erweiterungsfläche auf Ausgleichsflächen innerhalb des Geltungsbereichs ist im Sinne des § 8 Abs. 2 BauGB nicht aus dem FNP entwickelt und erfordert daher ein paralleles Änderungsverfahren gemäß § 8 Absatz 3 Satz 1 BauGB. Zudem erfolgt die erweiterte Darstellung der Ausgleichsflächen als Grünfläche im FNP.



Auszug aus dem Flächennutzungsplan mit markiertem Änderungsbereich

1.4.3 Planfeststellung KV-Terminal mit Frachtzentrum und Servicecenter Erfurt

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt der Kombinierte Verkehrs (KV) -Terminal mit Frachtzentrum und Servicecenter Erfurt der Deutschen Umschlaggesellschaft Schiene - Straße (DUSS) mbH, planfestgestellt mit Planfeststellungsbeschluss vom 05.02.1996, Aktenzeichen 1010/1013/Rap/92/95; Planfeststellungsabschnitt 1 der Strecke Halle - Guntershausen Kilometer 100,3+85 - 103,2+50.

Mit der 5. Änderung wird in die Flächen der Deutschen Bahn AG, respektive der DUSS, südlich der baulichen Anlagen des KV-Terminals eingegriffen, siehe Abbildung unten. Diese Flächen sind lt. Aussagen der Deutschen Bahn AG (DB) als LBP-Flächen nicht für Bahnbetriebszwecke erforderlich. Es handelt sich um ein Teilstück (ca. 2,7 ha) des Flurstücks 1207, Flur 5 Gemarkung Vieselbach, in den Planfeststellungsunterlagen von 1995 als Flurstücke 341, 342, 343a und 950, Flur 3, Gemarkung Azmannsdorf eingetragen.

Nach Aussagen des Eisenbahn-Bundesamtes kann die Fläche in Gewerbeflächen umgewandelt werden und von der Landeshauptstadt Erfurt überplant werden.

Vor einer Bebauung muss gemäß den Aussagen des Eisenbahn-Bundesamtes einem Antrag auf Planänderung gemäß § 18 d AEG in Verbindung mit § 76 Abs. 2 VwVfG "Planänderung vor Fertigstellung des Vorhabens" zugestimmt werden.

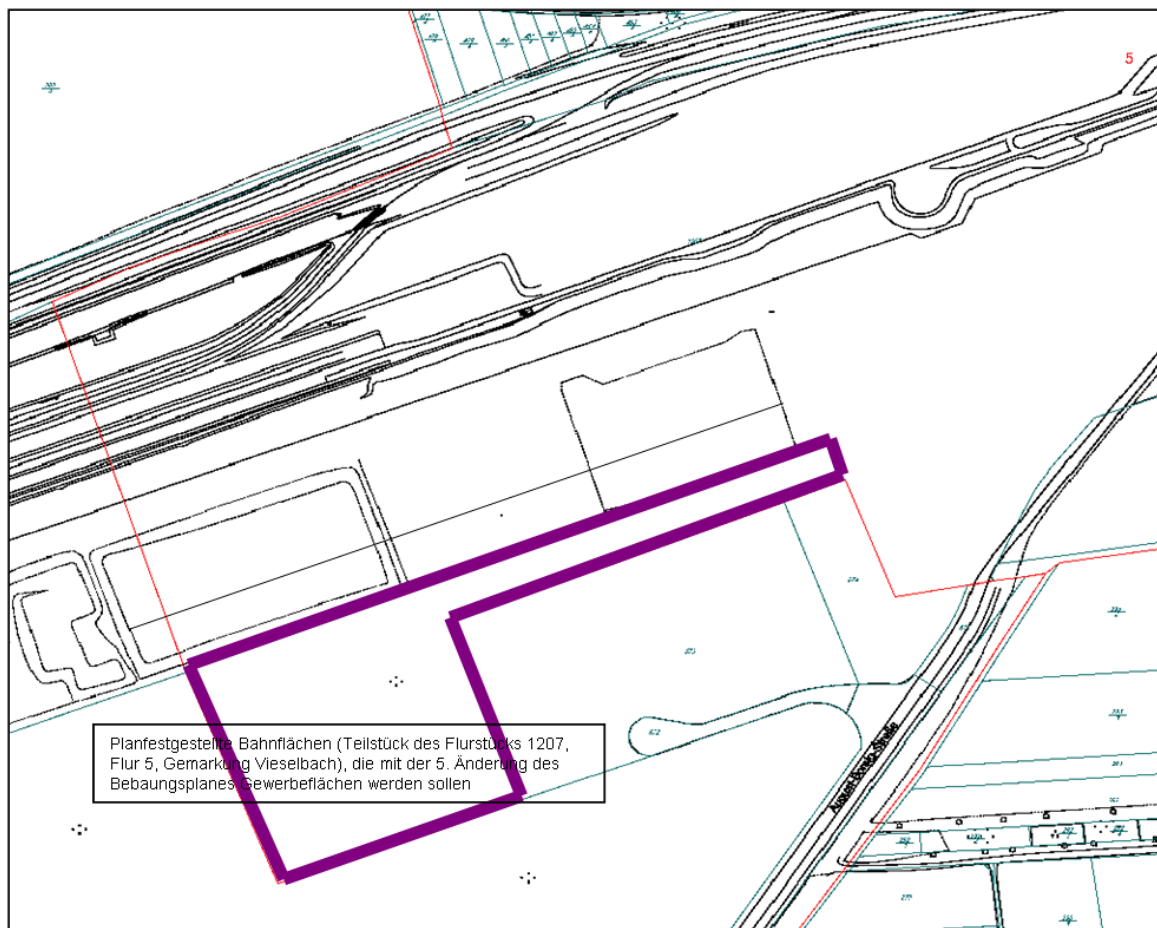
§ 18d AEG - Planänderung vor Fertigstellung des Vorhabens

"...für die Planänderung vor Fertigstellung des Vorhabens gilt § 76 VwVfG ..."

§ 76 Abs. 2 VwVfG

"Bei Planänderung von unwesentlicher Bedeutung kann die Planfeststellungsbehörde von einem neuen Planfeststellungsverfahren absehen, wenn die Belange anderer nicht berührt werden oder wenn die Betroffenen der Änderung zugestimmt haben."

Vor diesem Hintergrund wird eine bedingte Festsetzung getroffen. Bis Eintritt der Bedingung (Entlassung der Fläche aus der Planfeststellung durch Planänderung) gilt die Planfeststellung als nachrichtlich übernommen, erst dann gilt die Festsetzung des Gewerbegebietes (GE) auf der Fläche.



Inanspruchnahme der Flächen der Bahn, die für Maßnahmen zu Bahnzwecken nicht mehr erforderlich sind; Teilstück des Flurstücks 1207, Flur 5 Gemarkung Vieselbach

Die Fläche war im Planfeststellungsverfahren eine Ausgleichsfläche, deren Umsetzung bisher noch nicht erfolgte. Rechtlich gesehen handelt es sich somit um eine planfestgestellte Fläche, die zur Realisierung der naturschutzrechtlich gebotenen und durch den Planfeststellungsbeschluss des Eisenbahn-Bundesamtes (EBA) verbindlich festgestellten Ausgleichsmaßnahmen dienen.

Im Zuge der Planänderung wird durch dingliche Sicherung gewährleistet, dass die Bahn zum Ersatz entfallender Ausgleichflächen nach Planfeststellungsbeschluss vom 05.02.1996 (Aktenzeichen 1010/1013/Rap/92/95; Planfeststellungsabschnitt 1 der Strecke Halle - Guntershausen Kilometer 100,3+85 - 103,2+50) auf der Fläche des Gewerbegebietes GE 3b auf einer von der Gemeinde bereitgestellten Teilfläche von 2,4 ha auf dem Flurstück 667/123, Flur 3, Gem. Ermstedt Extensivgrünlandübergangsbereiche (Brachen), Uferhochstauden und Auenbüschen außerhalb und unabhängig vom Bebauungsplanverfahren entwickeln kann.

Die durch den Bebauungsplan im Ergebnis der bedingten Festsetzung 1.5 erfolgenden Eingriffe werden durch Festsetzungen des Bebauungsplanes ausgeglichen.

1.4.4 380 KV - Hochspannungsfreileitung (Vieselbach Altenfeld) Planfeststellungsverfahren

Für die **Hochspannungsfreileitung** besteht der "Planfeststellungsbeschluss für die 380 kV-Leitung Vieselbach-Altenfeld einschließlich der 110 kV-Anbindung Umspannwerk Stadtilm" des Thüringer Landesverwaltungsamtes vom 31. Januar 2012. Gegen den Planfeststellungsbeschluss wurde Klage erhoben. Diese entfaltete jedoch keine aufschiebende Wirkung. Den entsprechenden Antrag auf vorläufigen Rechtsschutz seitens einer Gemeinde und eines betroffenen Grundstückseigentümers hat das für das Klage- und das Eilverfahren erst- und letztinstanzlich zuständige BVerwG abgelehnt.

Es erfolgt eine nachrichtliche Übernahme eines Teilbereichs des Leitungsabschnittes Vieselbach - Altenfeld im Geltungsbereich des GVZ gem. dem Planfeststellungsbeschluss vom 31.1.2012.

1.5 Bestandsdarstellung

1.5.1 Städtebauliche Situation

Der Bebauungsplan umfasst Gebietsteile der Ortsteile Büßleben, Linderbach, Azmannsdorf, Hochstedt und Vieselbach.

Südlich wird er direkt von der B7 und nördlich von der Eisenbahnstrecke Erfurt-Weimar tangiert.

Der Standort verfügt über gute Anbindungsmöglichkeiten an das überregionale Schienen- und Straßennetz und weist daher eine besondere Lagegunst auf.

Das Güterverkehrszentrum besteht aus einer Konzentration von Nutzungen mit Lager-, Umschlags- und Behandlungsaktivitäten auf der wesentlichen Grundlage des Verkehrsträgers Kraftverkehr, ergänzt durch Gleisanschlüsse zum Verkehrsträger Eisenbahn. Es bildet eine wichtige Voraussetzung für eine volkswirtschaftlich effektive Arbeitsteilung zwischen diesen beiden Verkehrsträgern.

Das Plangebiet hat sich in den letzten Jahren gut entwickelt. Es konnte von 2009 auf 2015 ein erheblicher Entwicklungszuwachs gewerblich genutzter Flächen verzeichnet werden. Es verbleiben nur noch wenige Flächen der weiteren Vermarktung durch die Stadt, die darüber hinaus größtenteils schon fest optioniert sind. Der Entwicklungsdruck auf die verbleibenden Flächen und mit der 5. Änderung geplante Flächen wächst.

Das Plangebiet ist weitestgehend erschlossen.

Mehrere Hochspannungsleitungen führen über das Plangebiet.

1.5.2 Eigentumsverhältnisse

Von den bisher festgesetzten Gewerbeflächen sind bis Ende 2012ca. 90 % der Gesamt-Nettofläche (städtische und privaten Flächen) bebaut, verkauft bzw. mit Optionen zum Erwerb belegt.

Der überwiegende Anteil der noch unbebauten Flächen befindet sich in städtischem Eigentum. Die übrigen Grundstücke gehören sonstigen privaten Eigentümern. Die Flächen im Bereich des Gleiskörpers sowie der KV-Terminals sind im Eigentum der Deutschen Bahn AG. Teile der neuen gewerblichen Flächen südlich des KV-Terminals befinden sich im Eigentum der Deutschen Bahn. Hier ist eine freihändige Bodenordnung geplant.

Aktuelle Nutzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind u. a.:

- Logistikzentren (diverser Online-Versandhändler)
- verschiedene Speditionen
- Baustoffvertreiber und andere Betriebe des Baugewerbes
- Post und Paketdienste
- Musterhaussiedlung
- Tankstellen und LKW-Waschanlage
- Automobilrecycling
- Großhandel
- Dienstleistungsgewerbe
- Freiflächenphotovoltaikanlagen

- landwirtschaftliche Nutzung

Die zum Eingriffsausgleich für die Gewerbeflächen GE 3a und GE 3b und sonstige Eingriffe notwendigen Ausgleichsflächen werden größtenteils auf Flächen für die Landwirtschaft festgesetzt, die nicht in städtischem Eigentum sind. Hierzu erfolgt ein freihändiger Bodenerwerb. Siehe hierzu weitere Ausführungen unter 3.8.

1.5.3 Technische Infrastrukturen

Das Plangebiet ist weitestgehend stadttechnisch (Wasser, Abwasser, Gas, Strom) erschlossen. Während der westliche Teil der August-Borsig-Straße durchgehend erschlossen ist, wird der östliche Teil nach Bedarf entwickelt.

Wasserversorgung - Trinkwasser/ Löschwasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt über das zentrale Netz der Stadtwerke Erfurt, ThüWA - Thüringer Wasser GmbH. Die Anschlusswerte variieren aufgrund topographischer Verhältnisse, bisheriger Auslastungen etc. im gesamten Plangebiet. Die Dimensionierung der Leitungen variiert von mit DN 250 bis DN 50.

Für die Löschwasserversorgung kann Wasser für einen Löschwasserbedarf von 96 m³/h bzw. 65 m³ bereitgestellt werden. Dies reicht z. T. im Rahmen der gemeindlich zu stellenden Grundversorgung (Löschwassergrundschutz) nicht aus, weswegen für einen höheren Löschwasserbedarf an ausgesuchten Stellen zusätzliche Löschwasserbehälter festgesetzt werden.

Kanalisation

Die Entsorgung allen anfallenden Schmutzwassers ist durch Anschluss an das Abwassernetz des Entwässerungsbetriebes der Stadt Erfurt gesichert. Entsprechend einer durch das Umweltministerium bestätigten abwassertechnischen Zielplanung wird das gesamte Güterverkehrszentrum im Trennsystem entwässert.

Regenwasser

Der Baugrund des Plangebietes ist nach den Untersuchungen der Bodengutachter als wenig durchlässig zu betrachten.

Die Oberflächenwässer (Regenwasser/ Dachentwässerung) sollen jedoch nach Möglichkeit im Sinne eines kleinen Wasserkreislaufes in den Freiflächen zur Versickerung gebracht werden, und somit den Eingriff in den bestehenden Wasserhaushalt minimieren.

Wenn die anfallende Wassermenge es erforderlich macht, werden diese über Regenwasserkanäle in die geplanten Regenrückhaltebecken im westlichen (RRB-C) und östlichen (RRB-A) Plangebiet in die Vorfluter Linderbach und Vieselbach geleitet.

Verschmutztes Oberflächenwasser und Abwässer von Produktionsflächen sind vom Verursacher über entsprechende Abscheider so vorzureinigen, dass sie den geltenden Einleitbedingungen entsprechen.

Elektroenergieversorgung

Die Stromversorgung erfolgt durch Anschluss an das Versorgungsnetz der Stadtwerke Erfurt, SWE Netz GmbH. Elektrische Energieleistungen sind ab dem Umspannwerk Erfurt/ Hochstedt verfügbar.

Gasversorgung

Im Plangebiet befinden sich Gashaushaltsanschlüsse, Mitteldruckleitungen, Hochdruckleitungen der E.ON Thüringer Energie AG.

Die übergeordnete Gasversorgung wird über den Anschluss an die Erdgas-Hochdruckleitung N 30.39 st 200 südlich von Hochstedt entlang der westlichen Seite der Sömmerdaer Landstraße hergestellt. Von dieser Leitung ist beidseitig der Rohrachse ein 2,0 m breiter Schutzstreifen einzuhalten

Straßenbeleuchtung

Die Straßenbeleuchtung ist in den verkehrsseitig voll erschlossenen Straßen hergestellt. In den übrigen Straßen wird sie mit Herstellung der Straßen nach Bedarf erbracht.

Erschließung der neu geplanten Gewerbefläche GE 3a und GE 3b

Die neu festgesetzte Gewerbefläche ist mit Trinkwasser, Regenwasser und Strom über die August-Borsig-Straße erschlossen.

Ein Schmutzwasserkanal verläuft nördlich der gewerblichen Bauflächen der Straße "An der Flurscheide". Er verläuft bis westlich an die Klimaschneise unterhalb der 110 KV Freileitung an die neue Gewerbefläche heran. Bis zur gewerblichen Baufläche sind noch ca. 100 m herzustellen. Eine gasseitige Erschließung ist bis zur Ecke August-Borsig-Straße/ "An der Flurscheide" gegeben.

Die schadlose Regenwasserbeseitigung kann durch Regenrückhaltung auf den Baugrundstücken gesichert werden. Dazu wurden unter 5.2 Flächen für derartige Anlagen festgesetzt.

Da sich der Flächenumfang bei gleichem Rückhaltevolumen je nach Bauart erheblich unterscheiden kann, wird die Flächengröße an eine maximale Einleitungsmenge in das Kanalnetz gekoppelt. Diese orientiert sich an der Leistungsfähigkeit der Regenrückhaltebecken.

1.5.4 Umweltsituation

Die Umweltsituation, Auswirkungen auf die Vegetation, Tierwelt, Boden und Wasserhaushalt, sowie das Landschaftsbild werden ausführlich im Umweltbericht und Grünordnungsplan dargestellt.

Hervorzuheben ist hierbei die Situation zu Klima und Lufthygiene, die im Bebauungsplan durch Festsetzungen besondere Berücksichtigung findet.

Klima/ Lufthygiene

Der Standort des Güterverkehrszentrums war ein bedeutendes Kaltluftentstehungsgebiet mit regionaler Bedeutung für die Stadt Erfurt, das bei schwachgradientigen Ostlagen für die Frischluftzufuhr des Erfurter Beckens bzw. der Stadt Erfurt sorgte. Gleichzeitig wird das Plangebiet von Hauptventilationsbahnen in Richtung West-Ost durchschnitten.

Durch die Flächenneigung der vorliegenden Ackerstandorte fließt Kaltluft in Richtung Norden, Nordwesten und Westen in die Ventilationsbahnen ab und speist u. a. die Bachtäler des Linderbaches und des Vieselbaches mit Frischluft. Des Weiteren werden auch die angrenzenden dörflichen Siedlungen mit Kaltluft bzw. Frischluft versorgt.

Eine intensive Bebauung und Versiegelung offener Bodenflächen kann das Mikroklima verändern. Daher ist es Ziel der Festsetzungen und Maßnahmen des Bebauungsplanes die lufthygienischen und klimatischen Beeinträchtigungen, die durch die Planung für das nähere Gebiet und das Erfurter Becken zu erwarten sind, zu minimieren.

2. Vorgesehene Änderungen und Ergänzungen

Folgende wesentlichen Änderungen und Ergänzungen werden gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan in der Fassung vom 08.08.2000 durch die 2. öffentliche Auslegung des Entwurfs LIA284 "GVZ Erfurt", 5. Änderung, Stand 24.06.2013 vorgenommen:

2.1 Dreiecksfläche südlich des Containerverladeterminals (KV-Terminals) der Deutschen Umschlagsgesellschaft Schiene-Straße (DUSS) und der Bahnflächen - Neuausweisung als Gewerbefläche

Zur Neuerschließung von Gewerbegebietsflächen südlich des KV-Terminals werden ausgewiesene Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. Nr.20 und 25a BauGB (Flurstück 659/1 sowie die Flurstücke 642-674, Flur 3, Azmannsdorf) als Gewerbeflächen festgesetzt.

Der Stadt Erfurt fehlen größere zusammenhängend erschlossene Gewerbeflächen, die ggf. auch einen Bahnanschluss zulassen. Um solche Flächen für die erforderliche wirtschaftliche Entwicklung bereitstellen zu können die zum Schutz und Pflege von Natur und Landschaft festgesetzte Fläche verlagert, ausgeglichen und in Gewerbefläche umgewandelt. Zusätzlich einbezogen wird eine Fläche der Deutschen Bahn, die im planfestgestellten Bereich des KV-Terminals der Deutschen Umschlagsgesellschaft Schiene - Strasse (DUSS) liegen. Unter Einbeziehung einer schon vorhandenen Gewerbefläche entsteht somit eine zusammenhängende Gewerbefläche von ca. 13 ha.

Um die Klimafunktionen des Gebietes aufrecht zu erhalten, wird westlich der neuen Gewerbefläche im Bereich der Hochspannungsleitungen ein Ventilationskorridor von mindestens 100 m freigehalten werden.

Das GVZ – Erfurt ist aufgrund seiner räumlichen Lage, der ausgezeichneten Verkehrsanbindung und der allgemeinen Standortbedingungen in besonderer Weise für weitere gewerbliche Ansiedlungen geeignet.

Unter Berücksichtigung der Umweltgesamtbilanz der Landeshauptstadt Erfurt ist es sinnvoll, dass bestehende Gewerbegebiet zu erweitern, um so das weiterhin bestehende Erfordernis der Neuausweisung von Gewerbeflächen in unberührten Flächen im Außenbereich zu vermindern.

Es wurden notwendige Festsetzungen zur Konfliktbewältigung gegenüber der Gemeinde Hochstedt hinsichtlich Lärmschutz und abschirmender Eingrünung getroffen.

2.2 Überplanung der Klimaschneise im Bereich der GE-Flächen (Gewerbegebiet) GE 3a und GE 3b als nicht überbaubare Flächen mit eingeschränkter Nutzung durch Überfahung und Stellplätze

Die als von Bebauung freizuhalten e festgesetzte Fläche wird als nicht überbaubare Grundstücksfläche im Bebauungsplan festgesetzt. Eine eingeschränkte Nutzung der nicht überbaubaren Nutzungsfläche unter Beachtung der klimatischen Funktion dieser Flächen soll möglich sein. Hiermit soll erreicht werden, dass die neu festsetzten Gewerbeflächen GE 3a und GE 3b mit den Flächen an der Straße "An der Flurscheide" funktional verknüpft werden können.

Durch die getroffenen Festsetzungen wird die Funktion der Klimaschneise weiterhin aufrecht erhalten bei gleichzeitig besseren Nutzungsmöglichkeiten der Gewerbeflächen.

2.3 Eingriffsnahe Ausgleichsflächen für den Eingriff im Bereich südlich des KV-Terminals die GE-Flächen (Gewerbegebiet) GE 3a und GE 3b und damit einhergehende Vergrößerung des Geltungsbereichs

Aufgrund von Einwendungen bei der 1. öffentlichen Auslegung zu eingriffsfernen Ausgleichsflächen im westlichen Stadtgebiet aus städtischem Eigentum wurde mit einer Grundsatzentscheidung durch die DS0831/10 am 22.09.2010 durch den Stadtrat beschlossen, dass zum Schutz und zur Abschirmung der das GVZ umgebenden Ortsteile eingriffsnahe Ausgleichsflächen zu finden und festzusetzen sind. Daher wird der Maßnahmenstreifen im westlichen Geltungsbereich zwischen GVZ und Linderbach verbreitert. Ferner werden im östlichen Geltungsbereich zwischen GVZ und dem Ortsteil Hochstedt Maßnahmenflächen als Gürtel nahe um Hochstedt festgesetzt, um hier eine optimale Abschirmung der Ortslage gegenüber den Gewerbeflächen zu erreichen.

Siehe hierzu auch unter 3.8 "Grünordnerische und landschaftspflegerische Festsetzungen".

2.3.1 Besondere Begründungspflicht nach § 1a Abs. 2 BauGB bei der Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen für den naturschutzrechtlichen Ausgleich

Zur Umsetzung der Ziele des Bebauungsplanes sind zusätzliche Ausgleichsflächen notwendig.

Ursprünglich waren mit dem 1. Entwurf zur 5. Änderung ausschließlich städtische Flächen als Ausgleichsflächen vorgesehen. Diese lagen eingriffsfern. Neben Einwendungen der damals betroffenen Ortschaften der eingriffsfernen Ausgleichsflächen sind auf Forderung der unmittelbar durch das GVZ betroffenen Ortschaften (Hochstedt, Vieselbach, Linderbach) eingriffsnahe Ausgleichsflächen mit Beschluss des Stadtrates DS 0831/10 vom 22.09.2010 in den 2. Entwurf der 5. Änderung zum Bebauungsplan LIA284 GVZ Erfurt zwischen den Gewerbeflächen und insbesondere den Ortschaften Hochstedt und Linderbach festgesetzt worden.

Zur Abschirmung des GVZ gegenüber den Ortschaften, wie von den Ortschaften selbst gefordert, können nur Ackerflächen/ landwirtschaftliche Nutzflächen als Ausgleichsflächen herangezogen und festgesetzt werden, da keine anderen Flächen dafür räumlich vorhanden sind. Ziel der Ausgleichsmaßnahmen ist die geforderte Abschirmung der Ortschaften und Aufwertung des Rahmengrüns.

Daher muss die Inanspruchnahme von Ackerflächen zugunsten der Abschirmung der Ortschaften und zugunsten des Rahmengrüns im GVZ in Kauf genommen werden.

2.3.2 Finanzierung

Die Realisierung der Ausgleichsmaßnahmen, die den Eingriffsgrundstücken anteilig zugeordnet sind, erfolgt durch die Stadt Erfurt auf Grundlage der Satzung der Landeshauptstadt Erfurt zur Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen nach § 135 a-c BauGB.

2.4 Notwendiger Erschließungsweg zu landwirtschaftlichen und Maßnahmenflächen

Mit den geänderten Flächen im Rahmen von naturschutzrechtlichen Ausgleichs und Ersatzmaßnahmen sowie der Planung der Ersatzstraße für die veränderte Straße "Im Mittelfelde" (Herausnahme eines Teilstücks) mit angrenzenden Ausgleichsflächen, die nicht überfahren werden sollten, wurde ein neuer Erschließungsweg für die Flächen der Landwirtschaft notwendig.

Die gefangenen landwirtschaftlichen Flächen zwischen dem Ortsteil Hochstedt und dem GVZ sollen künftig vom GVZ von der Straße "An der Büblebener Grenze" nahe des Umspannwerkes

aus über einen als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzten Landwirtschaftsweg erschlossen werden.

2.5 Nachrichtliche Übernahme der 380 KV-Leitung 50hertz

Für die 380-kV-Leitung (Vieselbach Altenfeld) besteht der "Planfeststellungsbeschluss für die 380 kV-Leitung Vieselbach-Altenfeld einschließlich der 110 kV-Anbindung Umspannwerk Stadtilm" des Thüringer Landesverwaltungsamtes vom 31. Januar 2012 (s. a. o. Übergeordnete Planungen).

Es erfolgt nunmehr eine nachrichtliche Übernahme eines Teilbereichs des Leitungsabschnittes Vieselbach - Altenburg im Geltungsbereich des GVZ gem. dem Planfeststellungsbeschluss vom 31.1.2012.

2.6 Löschwassergrundschutz

Für die Löschwasserversorgung kann Wasser für einen Löschwasserbedarf von 96 m³/h bzw. 65 m³ bereitgestellt werden. Dies reicht z. T. im Rahmen der gemeindlich zu stellenden Grundversorgung (Löschwassergrundschutz) nicht aus, weswegen für einen höheren Löschwasserbedarf an ausgesuchten Stellen zusätzliche Löschwasserstellen einzurichten sind. Diese werden im Geltungsbereich als Flächen für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung "Löschwasser" festgesetzt.

2.7 2. Anbindung zum GVZ

Damit das Güterverkehrszentrum Erfurt den hohen Anforderungen an eine ständige Erreichbarkeit und stabilen Verkehrsprozessen eines leistungsfähigen Gewerbegebietes genügen kann, ist eine verbesserte Erschließung durch eine 2. Anbindung an die L1056 Sömmerdaer Straße im Osten des Plangebietes festgesetzt worden.

Im Falle einer Behinderung oder Komplettunterbrechung der derzeit alleinigen Verkehrsanbindung August-Borsig-Straße an die B7 könnten daraus erhebliche Störungen für die Betriebsabläufe der im GVZ ansässigen Firmen als auch für Liefer- und Belieferfirmen bundesweit folgen. Mit der 2. Anbindung könnten Störungen im Verkehrsablauf an der Hauptschließungsstraße ausgeglichen werden. Die 2. Anbindung qualifiziert die Infrastruktur des GVZ Erfurt. Für die ansässigen Firmen sind Optimierungen Ihrer Logistikprozesse möglich.

Weitere Ausführungen siehe unter Punkt 7 - Erschließung des Plangebietes.

2.8 Änderung des Grünordnungsplanes

Der Grünordnungsplan wird in allen vorgenannten Punkten angepasst. Wesentlicher Bestandteil der Änderungen ist die Überarbeitung der Eingriffsbilanzierung hinsichtlich der Überplanung der ehemaligen Ausgleichsfläche im Bereich des jetzigen GE 3a sowie der Betrachtung der nun vorgesehenen Ausgleichsflächen im Bereich Hochstedt und Linderbach.

2.9. Notwendigkeit eines Geh- und Fahrrecht zugunsten der Stadt Erfurt

Auf dem Flurstück Gemarkung Azmannsdorf, Flur 3, 666/10 wird eine mit einem Geh- und Fahrrecht zu belastende Fläche (G/F) zugunsten der Stadt Erfurt festgesetzt zur Erschließung

der sonst gefangenen Ausgleichsflächen im Norden des Plangebietes zwischen Bahn- und Gewerbeflächen.

2.10 Schalltechnisches Gutachten

Aufgrund der Nachbarschaft von gewerblich genutzten Flächen zu schutzbedürftigen Nutzungen insbesondere dem Wohnen in den umliegenden Ortsteilen zum GVZ, können Konflikte auftreten, denen durch Festsetzung zu begegnen ist.

Aufgrund der Neuausweisung der GE-Flächen südlich des KV-Terminals und der Notwendigkeit der schalltechnischen Einordnung dieser Fläche ist die Neubearbeitung eines schalltechnischen Gutachtens erforderlich geworden.

Die Gewerbegebiete und Industriegebiete werden künftig hinsichtlich der zulässigen Geräuschemissionen eingeschränkt festgesetzt.

Zu diesem Zweck werden die Gebiete gem. § 1 (4) Nr. 2 BauNVO nach den Emissionseigenschaften von Betrieben und Anlagen gegliedert.

Damit ist eine konfliktfreie Nutzung der Industrie- und Gewerbeflächen in Nachbarschaft zu den vorhandenen schutzbedürftigen Gebieten (insbesondere der Wohnbauflächen) gewährleistet.

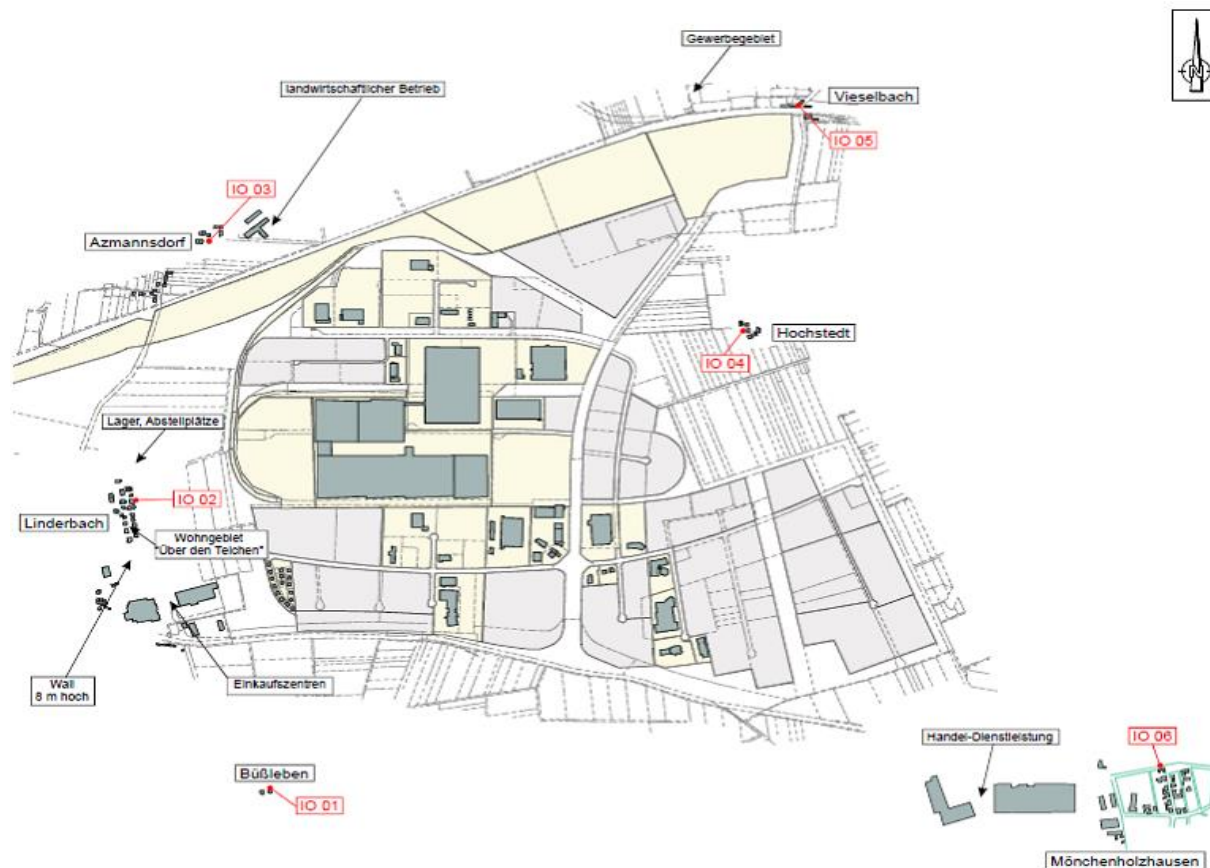
Es werden maximal zulässige Emissionskontingente (in dB(A)/m²) für die gewerblich genutzten Flächen festgesetzt, deren Einhaltung im bau- bzw. immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren von der Genehmigungsbehörde überprüft und in Bau- bzw. Betriebsgenehmigungen aufgenommen werden.

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

Im Gegensatz zum bisherigen Bebauungsplan werden mit Einführung der DIN 45691 Emissionskontingente anstelle von Flächenbezogenen Schalleistungspegeln (IFSP) festgesetzt.

Die Kontingentierung ist dem Schalltechnischen Gutachten vom 02.06. 2009 (s. Anlage) zu entnehmen.

Die Lage der nächstgelegenen Immissionsorte zum Plangebiet geht aus der nachstehenden Karte hervor:



Es wurden Teilflächen gebildet, denen in Richtung der schutzbedürftigen Bebauung Kontingente zugeordnet wurden (s. Bild 2: Lageplan des Schalltechnischen Gutachtens i. V. m. mit der Darstellung der Emissionskontingente unter Pkt. 7, Seite 12 des Schalltechnischen Gutachtens).

Im Vergleich der IFSP zu den Emissionskontingenten ergeben sich aus rechnerischen Gründen nach DIN 45 691 durchgängig geringere Werte bei der Kontingentierung.

Im Ergebnis der Neufestsetzung ändern sich die tatsächlichen Emissionsmöglichkeiten für die vorhandenen Gewerbebetriebe jedoch nicht.

Unter Berücksichtigung der neu ausgewiesenen Gewerbefläche südlich des KV-Terminals wurden die unbesiedelten Industrie- und Gewerbeflächen neu kontingentiert.

Bei der Kontingentierung der Flächen im GVZ wurden für das KV-Terminal die im Rahmen der Planfeststellung festgestellten Werte zugrunde gelegt.

Dem schalltechnische Gutachten (Bericht 2445E/09, 02.06.2009) vom Ingenieurbüro für Schall- und Schwingungstechnik, Manfred Goritzka und Partner, Handelsplatz 1, 04319 Leipzig wurde ein Nachtrag 1 mit Datum vom 07.07.2009 beigefügt, dieser Nachtrag ist Bestandteil des Gutachtens.

In dem v. g. Nachtrag 1 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.

2.11 Werbeanlagen

Die Festsetzungen zu Werbeanlagen wurden überarbeitet.

2.11 Überschwemmungsgebiet

Da der Linderbach ab Ortsteil Linderbach vom Land als (Hochwasser-) Risikogebiet (nach § 73 WHG) eingestuft wurde, wurden gemäß § 74 WHG sogenannte Gefahren- und Risikokarten auch für den Linderbach erstellt. Diese Karten zeigen die potentiellen Überflutungen u. a. beim HQ 100. Für Gewässer, wie den Linderbach, an denen noch kein Überschwemmungsgebiet festgesetzt wurde, wurden die Überflutungsflächen für das HQ 100 aus den Gefahren- und Risikokarten vom Thüringer Landesverwaltungsamt (TLVwA) als vorläufige ÜSG gesichert. Nach § 76 WHG muss das Thüringer Landesverwaltungsamt die Überschwemmungsgebiete für die Risikogebiete (auch Linderbach) festsetzen.

Aus anderen gesetzlichen Grundlagen die Flächen der Bebauleitplanung berührende Belange sind aufgrund möglicher Auswirkungen auf die Bebaubarkeit darzustellen und nachrichtlich zu übernehmen, sofern sie abschließend rechtlich festgestellt wurden.

Eine abschließende rechtliche Feststellung findet mit Ausweisung des Überschwemmungsgebietes statt.

Da auch eine rechtliche Feststellung des vorläufigen Überschwemmungsgebiets des Linderbachs stattgefunden hat wird dieses nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen (redaktionelle Änderung).

2.12 Eintragung von Leitungsrechten zugunsten von Versorgungsträgern

Bereits bestehende Leitungsrechte zugunsten von Versorgungsträgern sind nachgetragen worden.

3. Begründung der Textlichen Festsetzungen

Planungsrechtliche Festsetzungen i. V. m. den Zeichnerischen Festsetzungen in der Planzeichnung

3.1 Art der baulichen Nutzung

Den allgemeinen Zielen des Bebauungsplanes entsprechend ist der überwiegende Anteil des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes, es handelt sich hierbei vorwiegend um die Flächen westlich der August-Borsig-Straße, als Industriegebiet (GI) gemäß § 9 BauNVO festgesetzt und dient insbesondere der bauplanungsrechtlichen Umsetzung der ursprünglichen Planungsziele. Ein räumlich untergeordneter Teil des Plangebietes, östlich der August-Borsig-Straße, wird von einem Industriegebiet (GI) in ein Gewerbegebiet (GE) umgewandelt, da der Nutzungszweck GE aufgrund geänderter Nutzungsvorstellungen und der Lage zum Ort Hochstedt, zweckmäßiger erscheint.

Der überwiegende Anteil der Flächen östlich der August-Borsig-Straße wird als Gewerbegebiet (GE) gem. § 8 BauNVO festgesetzt gemäß der ursprünglichen Planungsziele.

Zu den textlichen Festsetzungen 1.1 ff., 1.2 ff.:

1.1 Für die Gewerbegebiete (GE) wird festgesetzt:

1.1.1. Die nach § 8 Abs.2 Nr. 1 BauNVO unter Gewerbebetriebe aller Art fallenden Photovoltaikanlagen, Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Schank- und Speisewirtschaften sind nur ausnahmsweise zulässig.

1.1.2 Die nach § 8 Abs. 2 Nr. 2 und 4 BauNVO allgemein zulässigen Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude und Anlagen für sportliche Zwecke sind nur ausnahmsweise zulässig.

1.2 Für die Industriegebiete (GI) wird festgesetzt:

1.2.1 Die nach § 9 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO unter Gewerbebetriebe aller Art fallenden Photovoltaikanlagen, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Vergnügungsstätten und Schank- und Speisewirtschaften sind nur ausnahmsweise zulässig.

Planerische Konzeption der Landeshauptstadt Erfurt ist es, im GVZ Flächen für Gewerbebetriebe im engeren Sinne (produzierendes Gewerbe) bereitzustellen. Um diesen Gewerbebetrieben die entsprechenden Entfaltungsmöglichkeiten zu sichern, sollen solche Nutzungen z. T. nur ausnahmsweise zugelassen oder z. T. gänzlich ausgeschlossen werden, die aufgrund ihrer höheren Wertschöpfung derartige Gewerbebetriebe verdrängen oder die allein aufgrund ihrer Zulässigkeit zu Bodenwertsteigerungen führen können und eine Ansiedlung dieser Gewerbebetriebe erschweren.

Dazu gehören insbesondere Vergnügungsstätten, Schank- und Speisewirtschaften und Einzelhandelsbetriebe, aber auch Anlagen für sportliche, kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Die Betriebe des Beherbergungsgewerbes Schank- und Speisewirtschaften als Unterart der Gewerbebetriebe aller Art sowie Anlagen für sportliche Zwecke sind im GE und GI ausnahmsweise zulässig, um eine standortnahe Versorgung möglich zu machen in Anbetracht der großen Distanz zu den nächsten Versorgungseinheiten.

Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale oder gesundheitliche Zwecke im GE und GI sollen ausnahmsweise zulässig sein, sofern sie auf die Bedürfnisse des Gewerbegebietes ausgerichtet sind. Generell entspricht eine Entwicklung des Gebietes zu einem Bereich mit Kirchen, Jugend- oder Altenheimen städtebaulich auf Grund der besonderen Zielstellung zur Entwicklung eines Distributions- und Produktionsstandortes jedoch nicht den städtebaulichen Zielstellungen des Gebietes.

Ausnahmevorbehalte für Photovoltaikanlagen

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 Freiflächenphotovoltaikanlagen.

Mit der Festsetzung soll die weitere 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.

Zu den textlichen Festsetzungen 1.3 ff.:

1.3 Zulässigkeit von Einzelhandel

1.3.1 Die nach § 8 bzw. § 9 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO unter Gewerbebetriebe aller Art fallenden Einzelhandelsbetriebe sind unzulässig.

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

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

Die Zweckbestimmung eines Gewerbebetriebes wird nach ebendieser Rechtsprechung¹ durch den Ausschluss bzw. Einschränkung dieser Nutzungen nicht verletzt.

Nach der planerischen Konzeption der Stadt Erfurt ist es beabsichtigt die Zulässigkeit von Einzelhandel auf bestimmte Gewerbegebiete zu beschränken, um in anderen Gewerbegebieten zur Sicherung der Entfaltungsmöglichkeiten insbesondere für produzierende und dienstleistende Gewerbebetriebe den Einzelhandel völlig auszuschließen.

Der Ausschluss erfolgt u.a. jedoch auch mit dem Ziel des Schutzes der zentralen Bereiche insgesamt und insbesondere um **die Attraktivität der Innenstadt zu erhalten und zu stärken**.

Dieses ist nach der Rechtsprechung ein legitimes städtebauliches Ziel.²

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

Mit der räumlichen Konzentration des nichtzentrenrelevanten Einzelhandels in wenigen Gewerbegebieten werden aus Nutzer- und Betreibersicht Synergien zwischen den Einzelhandelsbetrieben erzeugt, und damit die der Landeshauptstadt Erfurt raumplanerisch zugewiesene Zentralität als Oberzentrum gestärkt.

Gleichzeitig werden Quell- und Zielverkehre gebündelt und damit Verkehre im Sinne §1 Abs. 6 Nr.9 BauGB reduziert.

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

² OVG NRW Urteil vom 22.4.204 – 7aD 142/02.NE.

BVerwG, Beschluss vom 10.11.2004 – 4 BN 33.04.

Mit der Gliederung der Gewerbegebiete im Gemeindegebiet untereinander und der Differenzierung nach Sonder- und Gewerbegebieten im Geltungsbereich werden Abwägungsgrundsätze oder die Grenzen der zulässigen Inhaltsbestimmung des Eigentums nicht verletzt.

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

Die getroffenen Festsetzungen wirken mittelbar auf Konkurrenzbeziehungen, insbesondere in Bezug auf das Stadtzentrum. § 1 Abs. 3 BauGB verbietet es die Bauleitplanung zur Steuerung des Wettbewerbes zu nutzen. Da sich das Bauplanungsrecht gegenüber Wettbewerbsinteressen neutral verhält, muss die Bauleitplanung von städtebaulichen Zielsetzungen motiviert sein. Ist das aber, wie hier dargelegt der Fall, wird die Planung nicht deshalb rechtswidrig, weil sie in Folge einen Schutz vor Konkurrenz bewirkt. Eine mittelbare Einflussnahme auf die Wettbewerbssituation enthält jede Planung.⁴

Da die besonderen städtebaulichen Gründe dies rechtfertigen, werden durch die Festsetzung 1.3.1 und 1.3.2 zukünftig alle Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen. Lediglich im Rahmen einer ausnahmsweisen Zulässigkeit können im Zusammenhang mit Handwerks- oder Gewerbebetrieben untergeordnete Verkaufsflächen zugelassen werden.

1.3.3 Die Änderung und Erneuerung von seit dem Zeitpunkt des Inkrafttretens des Bebauungsplanes vorhandenen Einzelhandelsbetrieben ist ohne Erweiterung ausnahmsweise zulässig.

Um dem Vertrauen auf den Fortbestand bestehender Nutzungen einen Schutz zu geben, wird durch eine so genannte Fremdkörperfestsetzung nach § 1 Abs. 10 BauNVO im gesamten Geltungsbereich für die zum Zeitpunkt des Inkrafttretens zulässigerweise vorhandenen Einzelhandelsbetriebe, die nach den Festsetzungen unzulässig werden, über den einfachen Bestandsschutz hinaus ein planungsrechtlicher Bestandschutz verliehen, der die Änderung und Erneuerung der Anlagen ermöglicht.

Zur textlichen Festsetzung 1.4:

1.4 Gliederung der Gebiete nach deren besonderen Emissionseigenschaften

In den GE und GI sind nur solche Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die in der nachfolgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente $L_{EK,i,k}$ nach DIN 45691 "Geräuschkontingentierung" weder tags (06.00 bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 bis 06.00 Uhr) nicht überschreiten: TABELLE

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691 "Geräuschkontingentierung", Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) $L_{EK,i}$ durch $L_{EK,i,k}$ zu ersetzen ist.

Um ein konfliktfreies Nebeneinander von Gewerbe und schutzbedürftigen Nutzungen zu gewährleisten, werden für die gewerblichen Flächen (GE und GI) des Bebauungsplanes LIA 284 Güterverkehrszentrum Thüringen die von diesem Plangebiet ausgehenden Geräuschemissionen eingeschränkt festgesetzt bzw. kontingentiert.

Die Gewerbegebiete und Industriegebiete werden künftig hinsichtlich der zulässigen Geräuschemissionen eingeschränkt festgesetzt.

Zu diesem Zweck werden die Gebiete gem. § 1 (4) Nr. 2 BauNVO nach den Emissionseigenschaften von Betrieben und Anlagen gegliedert.

Damit ist eine konfliktfreie Nutzung der Industrie- und Gewerbeflächen in Nachbarschaft zu den vorhandenen schutzbedürftigen Gebieten (insbesondere der Wohnbauflächen) gewährleistet.

³Urteil BVerwG vom 03.04.08 4 CN 3.07 Abs. 23

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

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

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

Die Kontingentierung ist dem Schalltechnischen Gutachten vom 02.06. 2009 (s. Anlage) zu entnehmen.

Es wurden Teilflächen gebildet, denen in Richtung der schutzbedürftigen Bebauung Kontingente zugeordnet wurden (s. Bild 2: Lageplan des Schalltechnischen Gutachtens i. V. m. mit der Darstellung der Emissionskontingente unter Pkt. 7, Seite 12 des Schalltechnischen Gutachtens).

Im Vergleich der IFSP zu den Emissionskontingenten ergeben sich aus rechnerischen Gründen nach DIN 45 691 durchgängig geringere Werte bei der Kontingentierung.

Im Ergebnis der Neufestsetzung ändern sich die tatsächlichen Emissionsmöglichkeiten für die vorhandenen Gewerbebetriebe jedoch nicht.

Unter Berücksichtigung der neu ausgewiesenen Gewerbefläche südlich des KV-Terminals wurden die unbesiedelten Industrie- und Gewerbeflächen neu kontingentiert.

Bei der Kontingentierung der Flächen im GVZ wurden für das KV-Terminal die im Rahmen der Planfeststellung festgestellten Werte zugrunde gelegt.

Dem schalltechnischen Gutachten (Bericht 2445E/09, 02.06.2009) vom Ingenieurbüro für Schall- und Schwingungstechnik, Manfred Goritzka und Partner, Handelsplatz 1, 04319 Leipzig wurde ein Nachtrag 1 mit Datum vom 07.07.2009 beigelegt, dieser Nachtrag ist Bestandteil des Gutachtens.

In dem v. g. Nachtrag 1 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.

Bei der Emissionskontingentierung der Gewerbeflächen sind die vom planfestgestellten KV-Terminal ausgehenden Emissionen als gewerbliche Vorbelastung berücksichtigt worden.

Zur textlichen Festsetzung 1.5:

1.5 Die auf der Fläche des Gewerbegebietes GE 3b und auf der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft M 2 (X) getroffenen Festsetzungen und die Festsetzung 10.2 gelten erst nach schriftlicher Bestätigung durch das Eisenbahnbundesamt, dass von einer erfolgten Entlassung dieser Flächen aus der Planfeststellung ausgegangen werden kann.

Bis zum Eintritt dieses Umstandes gilt auf der Fläche des Gewerbegebietes GE 3b und auf der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft M 2 (X) eine Fläche für Bahnanlagen als nachrichtlich übernommen (Planfeststellungsbeschluss vom 05.02.1996, Aktenzeichen 1010/1013/Rap/92/95; Planfeststellungsabschnitt 1 der Strecke Halle - Gunterhausen Kilometer 100,3+85 - 103,2+50).

Die Festsetzung ist in diesem besonderen Fall notwendig, da die gemeindliche Bauleitplanung als dem Fachplanungsrecht untergeordnete Planung, planfestgestellte Flächen nicht überplanen kann, jedoch durch die zuständige Behörde eine Änderung der Fachplanung in Aussicht gestellt wurde. Die Fläche wird als Gewerbegebiet festgesetzt i. V. m. der o. g. bedingten Festsetzung 1.5. Die Flächenfestsetzung wird somit von der vorgelagerten notwendigen Bestätigung durch das Eisenbahnbundesamt der Entlassung der Flächen aus der Planfeststellung abhängig gemacht.

Durch die Festsetzung wird hinreichend bestimmt die Nutzung als Bahnfläche festgesetzt, die bis zum Eintritt der Bedingung der Bestätigung zur Entlassung zulässig ist.

Die nach Eintritt der Bedingung zulässige Folgenutzung ist ebenfalls hinreichend bestimmt als Gewerbegebiet (GE) festgesetzt.

Die Folgenutzung wird zukünftig aus dem Flächennutzungsplan i. S. des §1 Abs. 8 Abs. 1 BauGB entwickelt sein, der parallel geändert wird.

Der Eintritt der Bedingung ist aufgrund der Aussagen des Eisenbahn-Bundesamtes hinreichend gewiss und kann durch den Eigentümer beeinflusst werden.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), der Geschossflächenzahl (GFZ) sowie die Höhe baulicher Anlagen jeweils als Höchstmaß bestimmt. Die Grundflächen- und Geschossflächenzahl wird für alle Baugebiete (GI und GE) gleich festgesetzt.

Zu den textlichen Festsetzungen 2.1, 2.2:

2.1 Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ)

Für die Industriegebiete (GI) und Gewerbegebiete (GE) gelten eine Grundflächenzahl von 0,8 und eine Geschossflächenzahl von 2,4.

Die Bestimmungen zum Maß der baulichen Nutzung wurden vereinheitlicht für alle Baugebiete und gemäß den Obergrenzen § 17 der Baunutzungsverordnung festgesetzt. Das städtebauliche Konzept zum Maß der Nutzung wurde geändert. Die unterschiedlichen Festsetzungen der GRZ und GFZ aus der 4. Änderung werden nach heutigen Maßstäben an die Gestaltung eines Gewerbegebietes dieser Art städtebaulich nicht mehr gerecht. Die effektive Ausnutzung der Gewerbeflächen im Sinne eines effizienten Umgangs mit Grund und Boden für gewerbliche Zwecke entspricht dem geänderten städtebaulichen Konzept.

2.2 Höhe der baulichen Anlagen

Die Oberkante baulicher Anlagen (OK max) ist der höchste Punkt baulicher Anlagen.

Bezugshöhe für die getroffenen Höhenfestsetzungen ist das natürliche Gelände im Mittel. Die festgesetzten Höhen dürfen ausnahmsweise durch untergeordnete Bauteile und bauliche Anlagen überschritten werden.

Ergänzend dazu, abweichend zur 4. Änderung, wurden Obergrenzen für die Höhe der baulichen Anlagen in den Industrie- und Gewerbegebieten von 15 m, 25 m und 32 m definiert. Nach der rechtskräftigen Planfassung waren durch Festsetzung von Baumassenzahlen in Teilen unbegrenzte Bauhöhen möglich, die mit Festsetzung von konkreten Höhen nunmehr begrenzt werden. Die Festsetzungen werden soweit möglich aus dem rechtskräftigen Plan übernommen und angepasst 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 wurde insbesondere in den Gewerbegebieten gegenüber Hochstedt und den Gewerbegebieten GE 3a und GE 3b (gegenüber Vieselbach) sowie und entlang der südöstlichen Sömmerdaer Landstraße die Höhe baulicher Anlagen zum Rand der Ortschaften auf 15 Meter begrenzt. In der Mitte des Gebietes auf den Gewerbeflächen GI 6 gilt eine maximale Höhe von 32 Metern, um z.B. Hochregallager einordnen zu können bzw. den baulichen Bestand zu berücksichtigen.

Für die übrigen Flächen der Gewerbeflächen 1-5 gilt eine maximale Höhe von 25 Metern.

Um Schornsteine oder andere bauliche Anlagen die in einem Gewerbegebiet je nach spezifischem Gewerbe technisch notwendig werden können, zu ermöglichen, ist die Ausnahme von den festgesetzten maximalen Höhen möglich.

3.3 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, überbaubare Grundstücksfläche

Zeichnerische Festsetzung: Baulinien und Baugrenzen, überbaubare Grundstücksfläche

Mit der Festsetzung der überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen bzw. Baulinien werden Mindestabstände zu angrenzenden Flächen außerhalb des Geltungsbereiches und zu öffentlichen Verkehrsflächen und Grünstrukturen im Plangebiet sichergestellt, die auch entsprechende Pflanzstreifen beinhalten.

Es werden ausschließlich Baugrenzen im Plangebiet festgesetzt. Eine besondere städtebauliche Ordnung durch Bildung von Raumkanten wird im GVZ nicht angestrebt.

Zu den textlichen Festsetzungen 3.1,3.2:

3.1 Abweichende Bauweise

Für die Industrie- und Gewerbegebiete (GI und GE) gilt die abweichende Bauweise.

In der abweichenden Bauweise werden Gebäude entsprechend einer offenen Bauweise nach § 22 Abs. 2 Satz 1 BauNVO errichtet. Eine Längenbeschränkung der Gebäude nach § 22 Abs. 2 Satz 2 BauNVO besteht nicht.

Es gilt die abweichende Bauweise, da die baulichen Strukturen in Gewerbegebieten, z.B. für Logistikunternehmen und produzierende Betriebe häufig von anderen baulichen Strukturen, wie sie für die offene Bauweise unter § 22 BauNVO genannt werden (Wohnbaustrukturen), in der Länge abweichen und länger als 50 Meter sein können. Eine geschlossene Bauweise ist aus städtebaulichen und klimatischen Gründen nicht gewollt.

3.2 Überschreitungen der Baugrenzen

Eine Überschreitung der Baugrenzen ist ausnahmsweise im Bereich der Erschließungsgleise zulässig für bauliche Anlagen, die betriebsbedingt neben dem grundstücksbezogenen Anschlussgleis errichtet werden müssen oder eine Überbauung des Anschlussgleises erfordern.

Aus betrieblich funktionalen Gründen wird ein Heranbauen an die Betriebsgleise über die Baugrenzen hinaus zugelassen.

3.3 Nebenanlagen nach § 14 BauNVO und bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind, sind in den gem. der Festsetzung 9.1 zu begründenden nicht überbaubaren Grundstücksflächen nur ausnahmsweise zulässig, wenn dadurch die Festsetzung nach 9.1 gewahrt bleiben kann.

Insgesamt sollen die Bauflächenränder grün gestaltet sein, untergeordnete bauliche Anlagen/ Nebenanlagen, insbesondere Werbeanlagen sollen jedoch an den Grundstücksrand heranrücken können.

3.4 Von Bebauung freizuhaltende Flächen

Zur textlichen Festsetzung 4.1:

4.1 In der von Bebauung frei zu haltenden Fläche "Klimaschneise" im Gewerbegebiet GE 3a sind bauliche Anlagen nur ausnahmsweise bis max. 5,0 m Höhe zulässig.

Um die Klimafunktion des Ventilationskorridors zu gewährleisten und klimatische Beeinträchtigungen hinsichtlich seiner Zerschneidung auszuschließen bzw. auf ein noch erträgliches Maß zu minimieren, dürfen zukünftige bauliche Anlagen nur bis zu einer bestimmten Höhe errichtet werden.

3.5. Flächen für die Rückhaltung und die Versickerung von Niederschlagswasser

Zur textlichen Festsetzung 5:

5.1 Regenrückhaltebecken

Die Regenrückhaltebecken (RRB) sind in naturnaher Bauweise nach RAS - Ew "Landschaftsgerechte Planung von Erdbecken" Ausgabe 2005 als Erdbecken anzulegen. Innerhalb der Flächen für die Rückhaltung und die Versickerung von Niederschlagswasser sind die Randbereiche außerhalb des Beckens entsprechend Festsetzung 8.2.2 zu begrünen.

Durch die naturnahe Gestaltung und Übernahme von Biotopfunktionen soll eine ökologische Vernetzung mit den die Regenrückhaltebecken umgebenden Strukturen bzw. dem Landschaftsraum erzielt werden. Die naturnahe Gestaltung ist als Ausgleichsfläche bilanzierungsrelevant.

Die Festsetzung ist zum Ausgleich von Eingriffen notwendig.

5.2 Regenwasserrückhaltung für die Gewerbegebiete GE 3a und GE 3b

Auf den Gewerbeflächen der Gewerbegebiete GE 3a und GE 3b werden Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser in einem solchen Umfang festgesetzt, so dass eine Einleitung in das Kanalnetz mit max. 55 l/s ha sichergestellt werden kann.

Um eine schadlose Regenentwässerung auf den Gewerbeflächen der Gewerbegebiete GE 3a und GE 3b gewährleisten zu können, ist die Festsetzung einer Einleitmenge im Verhältnis zur Flächengröße zur Einleitung in das Kanalnetz notwendig.

3.6 Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen

Im Bebauungsplan werden mit Leitungsrechten für Versorgungsleitungen zugunsten von Versorgungsträgern zu belastende Flächen festgesetzt. Die Leitungen befinden sich überwiegend in Flächen, die für Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen sind. Die Festsetzung dient der Sicherung vorhandener Leitungen und der Rücksichtnahme im Zuge der Bepflanzung der Ausgleichsmaßnahmen.

Zur textlichen Festsetzung 6.1:

6.1 Die mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten zugunsten von Versorgungsträgern zu belastenden Flächen können in ihrer Lage ausnahmsweise verschoben werden.

Damit der Gestaltungsspielraum des Eigentümers nicht unnötig eingeschränkt wird, wurde die Festsetzung, dass die festgesetzten Flächen für die Geh-, Fahr- und Leitungsrechte ausnahmsweise verschoben werden können, aufgenommen.

Auf der Maßnahmenfläche M9 erfolgt eine gesonderte Festsetzung in der Fläche ohne genauen Eintrag der Lage der Leitungen.

3.7 Verwendungsverbot bestimmter luftverunreinigender Stoffe

Zur textlichen Festsetzungen 7.1.:

7.1 In Feuerungsanlagen, die nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes neu errichtet oder verändert werden, dürfen keine festen oder flüssigen Brennstoffe verbrannt werden.

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.

Zum Schutz der menschlichen Gesundheit werden in der 39. BImSchV (Verordnung über Luftqualitätsstandards und Emissionshöchstmengen) rechtsverbindliche Immissionsgrenzwerte für Feinstaub (Partikel PM10), Stickstoffdioxid (NO₂) und weitere Luftschadstoffe festgelegt. Im Stadtgebiet Erfurt wurde in den zurückliegenden Jahren der PM10-Tagesmittelwert an mehr als den zulässigen 10 Tagen eines Kalenderjahres sowie NO₂-Jahresmittelwert an den

Belastungsschwerpunkten überschritten. Die höchsten Werte wurden innerhalb der Heizperioden ermittelt. Mit festen und flüssigen Brennstoffen betriebene Feuerungsanlagen tragen zur Belastung dieser Luftschadstoffe bei, weshalb die Reduktion der Hintergrundbelastung um 10 % als Zielstellung in die Luftreinhalteplanung der Landeshauptstadt Erfurt aufgenommen wurde.

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.

3.8 Grünordnerische und landschaftspflegerische Festsetzungen

Die Festsetzungsvorschläge des Grünordnungsplanes (GOP) werden unter Abwägungsgesichtspunkten und unter Berücksichtigung der vorangegangenen Grünordnungspläne übernommen. Für die Gewerbeflächen, die im Bereich ehemaliger Maßnahmenflächen ausgewiesen werden, wird entsprechend der bisherigen Regelung ein Kompensationsgrad von 80 % für die Eingriffe in Natur und Landschaft als erforderlich erachtet. Die dazu erforderlichen Festsetzungsvorschläge werden aus dem GOP 2013 in den Bebauungsplan überführt.

Die textlichen Festsetzungen unter den Punkten 8, 9 und 10 der Textlichen Festsetzungen entsprechen im Wesentlichen den Festsetzungen des Grünordnungsplanes, Stand 2013. Die ursprünglich aufgeführten Maßnahmen aus der 4. Änderung des Bebauungsplanes wurden redaktionell gestrafft bzw. um solche Maßnahmen gekürzt, die ohnehin bereits durch andere geltende Vorschriften - wie die Begrünungssatzung der Stadt Erfurt - wirksam sind.

Der Ausgleich kann überwiegend im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gesichert werden. Die externen Maßnahmen (Teilgeltungsbereiche) 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.

Ein Großteil des Ausgleichs kann jedoch nicht auf gemeindeeigenen Flächen umgesetzt werden.

Aufgrund von Einwendungen bei der 1. öffentlichen Auslegung zu eingriffsfernen Ausgleichsflächen aus städtischem Eigentum wurde mit einer Grundsatzentscheidung durch die DS0831/10 am 22.09.2010 durch den Stadtrat beschlossen, dass zum Schutz und zur Abschirmung der das GVZ umgebenden Ortsteile eingriffsnaher Ausgleichsflächen zu finden und festzusetzen sind.

Diese Flächen befinden sich in Privateigentum. Hier ist ein Flächenerwerb notwendig. Im Zuge eines freien Erwerbs sollen die Flächen seitens der Stadt Erfurt angekauft werden. Die Festsetzungen als Ausgleichsflächen schaffen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zum Erwerb der Flächen durch die Stadt Erfurt. Sie befähigen die Stadt zur Ausübung eines Vorkaufsrechts. Sollte es nicht zu einer Einigung zum Erwerb zwischen den Eigentümern und der Stadt kommen, wären die Festsetzungen im ungünstigsten Fall die Grundlage für Pflanzgebote oder eine Enteignung.

Die rechtliche und tatsächliche Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen ist nach der Rechtsprechung dann gesichert, wenn durch die getroffenen Festsetzungen oder vertragliche Regelungen zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses eine durchsetzbare Rechtsposition besteht.

Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB sind durch Pflanzgebot nach § 178 BauGB gegen private Eigentümer durchsetzbar. Damit ist auch ohne geklärte Verfügbarkeit über die Ausgleichsgrundstücke eine Rechtsposition gegeben.

Um das beabsichtigte Ziel der Umsetzung abschirmender Maßnahmen zu den Ortschaften zeitnah zu ermöglichen, werden unabhängig von der Verfügbarkeit der Flächen auf den Maßnahmenflächen M3 Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB getroffen.

Die Umsetzung von einem Teil der Maßnahmen ist somit auch ohne Flächenerwerb gewährleistet.

Maßnahmen im Sinne von § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB können durch die zu Gebote stehenden Instrumente Vorkaufsrecht und Enteignung in die Verfügung der Stadt Erfurt gebracht werden. Das BVerwG hat in seinem Urteil 4CN 9/00 vom 30.08.2001 hierzu festgestellt, das städtebauliche Gebote der §§ 175 ff. BauGB keine gesetzliche Grundlage für die gemeindliche Anordnung an Private enthalten, Maßnahmen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB umzusetzen. Die Festsetzung vermittelt somit keine Rechtsposition.

Soweit die Festsetzung jedoch als Ausgleichsmaßnahme im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB festgesetzt und zugeordnet wurde, ist die Stadt berechtigt, durch Ausübung des speziell für diesen Fall eingeräumte Vorkaufsrecht nach § 24 Abs. 1 Nr.1 BauGB oder im Wege der Enteignung nach § 85 BauGB Ausgleichsgrundstücke zur Realisierung zu erwerben. Unter diesen Umständen besteht eine Rechtsposition der Stadt die Verfügungsbefugnis über Grundstücke zu erlangen und die Ausgleichsmaßnahmen selbst auf Kosten der Eingriffsverursacher durchzuführen (siehe Entscheidung des hessischen VGH 9. Senat, 9 N 3208/98 RN 67 vom 02.12.2002). Eine Verfügungsmöglichkeit über diese Grundstücke ist aus rechtlichen Gründen zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses noch nicht notwendig.

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

Ziel der Summe der geplanten Maßnahmen ist, neben der Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft, die Erhöhung der ökologischen Vielfalt und die landschaftsästhetische Einbindung der bestehenden und künftigen Bebauung.

Die Realisierung der Ausgleichsmaßnahmen, die den Eingriffsgrundstücken anteilig zugeordnet sind, erfolgt durch die Stadt Erfurt auf Grundlage der Satzung der Landeshauptstadt Erfurt zur Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen nach § 135 a-c BauGB.

Zur textlichen Festsetzung 8.1:

8.1 In den Gewerbe- und Industriegebieten gilt:

Niederschlagswasser, das auf Dachflächen und solchen versiegelten Flächen anfällt, deren Nutzung eine Vermischung mit wassergefährdenden Stoffen ausschließt, ist auf dem Baugrundstück zu versickern, soweit die Fläche für die Versickerung geeignet ist.

Die Festsetzung dient zur Minderung von Eingriffen in den Wasserhaushalt.

Zur textlichen Festsetzung 8.2.1:

8.2.1 Auf den festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft M1 sind naturnahe Laubwaldstrukturen zu entwickeln:

Im Innern der Waldstruktur hat der Anteil der Bäume 1. Ordnung 70 %, der Anteil der Bäume 2. Ordnung 30 % zu betragen; 10 % der Flächen, die eine Mindestflächengröße von 1000 qm haben sollten, sind der natürlichen Entwicklung zu überlassen.

Durch regelmäßige Mahd ist alle 3 Jahre ein Teil der Flächen dauerhaft gehölzfrei zu halten.

Daneben sind folgende Zusatzstrukturen zu schaffen:

- Stämme und Wurzelstöcke heimischer Laubholzarten
- Totholzhaufen in den Waldrandbereichen

- Anlage von Steinhaufen und einzelnen Felsblöcken in Lichtungen und an exponierten Stellen.

Es ist die Anlage eines strukturierten Waldsaums mit Laubbäumen und Sträuchern 2. Ordnung anzulegen:

Begründung zum Entwurf des Bebauungsplanes LIA 284 "Güterverkehrszentrum (GVZ) Erfurt" 5. Änderung

Zone I: durchschnittlich 5m breite unbepflanzte Krautzone zur natürlichen Sukzessionsentwicklung
Zone II: durchschnittlich 3m breite Strauchzone aus Weißdorn, Schlehe, Haselnuss, Hundsrose, Hartriegel u.a.
Zone III: durchschnittlich 7m breit aus Eberesche, spätblühender Traubenkirsche, Wildobst, Vogelkirsche, Roteiche u.a.
Das Anwachsen und eine Fertigungspflege sind zu sichern.
Nach 3 Jahren ist eine Entwicklungspflege erforderlich, nach 5-10 Jahren ein Auslichten.
Die Bepflanzung der Flächen ist gemäß Artenliste A herzustellen.

Die Anpflanzung von Wald ist prägend für das Landschaftsbild und dient der naturnahen und landschaftsästhetischen Einbindung des GVZ in die Umgebung sowie der Abschirmung insbesondere gegenüber den Ortsteilen Azmannsdorf und Vieselbach. Die Entwicklung von Wald beeinflusst den Naturhaushalt und dient der Entwicklung ökologischer Vielfalt, in dem Rückzugsmöglichkeiten (Brut-, Nahrungs- und Überwinterungshabitate) für viele Kleinsäuger und vielfältige Lebensräume für Tiere und vorwiegend naturnahe Pflanzen angeboten werden.

Zu den textlichen Festsetzungen 8.2.2, 8.2.3:

8.2.2 Auf den festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft M 2 sind Flächen mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Je 250 qm Fläche ist ein Baum I. Ordnung zu pflanzen. Der Anteil der Strauchbepflanzung beträgt 50%. Der restliche Teil der Fläche ist der natürlichen Entwicklung zu überlassen. Im Bereich der Flurstücke 256/3 und 257, Flur 4, der Gemarkung Hochstedt, ist ein 3,20 m breiter Grünstreifen als Extensivgrünland zu entwickeln, zu pflegen. Die festgesetzten Bäume sind mit einem Stammumfang von 18/20 cm zu pflanzen. In Höhe der Flurstücke 267/1 und 267/2 sind 12 m von Bepflanzungen freizuhalten. Die Bepflanzung der Flächen ist gemäß Artenliste A herzustellen.

8.2.3 Die festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft M 2a sind gemäß Festsetzung 8.2.2 zur Luftschadstoffbindung zu bepflanzen. Dazu hat die Pflanzung flächenhaft, vernetzt aus Baum- und Strauchpflanzen stufig aufgebaut zu erfolgen. Die Pflanzungen sind nicht zu dicht, sondern eingeschränkt durchblasbar anzulegen.

8.2.4 Auf den festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft M 3a sind Flächen gem. Festsetzung 8.2.2 zu bepflanzen. Der restliche Teil der Fläche ist als extensive Wiese zu bewirtschaften. Die Bepflanzung der Flächen ist gemäß Artenliste A herzustellen.

Die Festsetzungen der inneren und äußeren Begrünung dienen der landschaftsästhetisch verträglichen Einbindung der geplanten Bebauung in die landschaftliche Umgebung. Insbesondere die äußere Begrünung des Bebauungsplangebietes dient der Abschirmung der Gewerbeflächen gegenüber den umgebenden Ortsteilen Hochstedt und Linderbach. Das südöstliche Rahmengrün muss im Bereich B7 und, wo es im Norden und im Süden an die Sömmerdaer Straße angrenzt, eine Filterfunktion übernehmen. Bei entsprechendem Aufbau können Gehölzbestände (und Wälder) diese Immissionsschutzfunktionen übernehmen und zur Luftregeneration beitragen. Die Luftregeneration durch Vegetationsbestände liegt in deren Fähigkeit begründet, Schadstoffe aus der Luft auszufiltern und festzuhalten sowie in der Luft verbleibende Schadstoffe auf Grund turbulenter Diffusion zu verdünnen.

Die Filterwirkung von "Vegetationsdecken" gegenüber Stäuben setzt allerdings voraus, dass es sich dabei um flächenhafte, möglichst vernetzt aus Baum- und Strauchpflanzen, d.h. stufig aufgebaute Pflanzungen handelt. Die Pflanzungen sollten außerdem die Forderungen, die an eine Windschutzpflanzung zu stellen sind, erfüllen. D.h. sie sollten nicht zu dicht, sondern eingeschränkt durchblasbar sein. Auf diese Weise wird die wirksamste Windberuhigung erreicht und der Sedimentationsprozess entsprechend beschleunigt. Durch eine versetzte Anordnung der Schutzpflanzungen kann dieser Prozess verstärkt werden.

Während die Festsetzung der Maßnahmenflächen M2 und M2a schon mit der 4. Änderung existierenden Maßnahmenflächen dienen, handelt es sich bei den Maßnahmenflächen M3 und M3a um Flächen, die aus der Neuversiegelung von bisher geplanten Ausgleichsfläche,

im Bereich der Gewerbeflächen GE3a und 3b südlich des Containerterminals der Deutschen Bahn resultieren.

Zur textlichen Festsetzung 8.2.5:

8.2.5 Auf den festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft M 4 sind unter Berücksichtigung der jeweiligen Kaltluftabflussrichtung lineare Gehölzstrukturen gemäß Artenliste C anzupflanzen und - „Querriegel“ und „Düseneffekte“ sind zu vermeiden. Es sind großflächige, extensiv genutzte Wiesenflächen, die mind. 50% der jeweiligen Teilflächen betragen herzustellen.

Um Wirbelbildungen zu vermeiden, ist für Gehölzstrukturen eine Winddurchlässigkeit von 40-50% zu sichern.

Der Standort des geplanten Güterverkehrszentrums Thüringen mit KV-Terminal stellte ein nicht unbedeutendes Kaltluftentstehungsgebiet dar, das bei schwachgradigen Ost-Wetterlagen für die Frischluftzufuhr des Erfurter Beckens bzw. der Stadt Erfurt sorgte. Gleichzeitig wird das Plangebiet von Hauptventilationsbahnen (West-Ost) und einer Frischluftzufuhrbahn (Nord-Süd) durchschnitten. Um die Funktion der verbliebenen ventilationsrelevanten Bereiche weiter zu gewährleisten, muss die Bepflanzung den klimatischen Erfordernissen entsprechen und angepasst werden, in dem die Bepflanzungen gut durchblasbar sind und keine Barriere hinsichtlich der Kaltluftzirkulation darstellen.

Zur textlichen Festsetzung 8.2.6:

8.2.6 Auf den festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft M 5 sind insgesamt 276 Baumpflanzungen mit Bäumen I. bis III. Ordnung gemäß Artenliste D vorzusehen.

Die Bäume müssen einen Stammumfang von 20/25 cm, gemessen in 1,0 m Höhe besitzen.

Die Pflanzgruben müssen ein Volumen von mindestens 12 m³ aufweisen.

Die Flächen sind im Übrigen mit niedrig wachsenden Sträuchern und Bodendeckerpflanzen und/oder Landschaftsrasen zu begrünen.

Durch die Festsetzung von Baumpflanzungen, Alleen aus großkronigen, heimischen Laubbäumen an den Straßen wird das innere Erscheinungsbild des Güterverkehrszentrums entscheidend geprägt.

Es gibt dem Gebiet den grünen Rahmen, der es gestalterisch zusammenhält und der als Gegenpol zur Bebauung steht.

Darüber hinaus wirken sich die Baumpflanzungen durch Staubbindung und Erhöhung der relativen Luftfeuchtigkeit in klimatologischer Hinsicht positiv auf das Gesamtgebiet aus.

Zur textlichen Festsetzung 8.2.7:

8.2.7 Auf den festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft M 6 ist ein naturnaher Retentionsraum zu entwickeln. Der Rand ist landschaftlich mit flachen Böschungen einzubinden. Die Rahmenpflanzung ist im Übergang zur Fläche M1 aus höhen- und altersstrukturierten Gehölzpflanzungen bzw. punktuellen Waldstrukturen anzulegen. Der eigentliche Retentionsraum ist als Extensiv-Grünland mit Ruderalvegetation (Kräuter/Hochstauden) zu entwickeln. Er ist durch behutsame Pflegemaßnahmen gehölzfrei zu halten.

Am Ablaufgraben sind unter Berücksichtigung der hydraulischen Rahmenbedingungen einzelne gewässerbegleitende Gehölzstrukturen zu pflanzen. Die Einleitstelle am Linderbach ist naturnah zu gestalten.

Die Bepflanzung der Flächen ist gemäß Artenliste A herzustellen.

Die Festsetzung gibt die Gestaltung der Regenrückhaltebecken vor, damit diese Biotopfunktionen übernehmen und eine ökologische Vernetzung der Becken mit den sie umgebenden Strukturen bzw. dem Landschaftsraum gewährleisten.

Zur textlichen Festsetzung 8.2.8:

8.2.8 Auf den festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft M 7 sind auf einer Gesamtfäche von 5.241 m² folgende Maßnahmen umzusetzen:

Begründung zum Entwurf des Bebauungsplanes LIA 284 "Güterverkehrszentrum (GVZ) Erfurt" 5. Änderung

- Entwicklung einer stufig aufgebauten Laubgehölzpflanzung, bestehend aus 11 mehrstämmigen heimischen Laubbäumen sowie einer flächigen Strauchpflanzung, Unterwuchs: Extensivgrünland, auf einer Flächengröße von 1.913 m²
- Anpflanzung von 6 heimischen Laubgehölzen h= 300-350, b=200-350cm
- Entwicklung einer extensiv genutzten Wiese auf einer Flächegröße von 3.328 m²

Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen verankern im Bebauungsplan die in der Baugenehmigung zum Bauvorhaben des Hochregallagers von IKEA im GVZ (Az.: B 0215/2005-2) getroffenen Auflagen zum erforderlichen Ausgleich der in Anspruch genommenen Flächen des Ventilationskorridors zwischen den Straßen "In der Langen Else" und "An der Flurscheide".

Zur textlichen Festsetzung 8.2.9:

8.2.9 Die festgesetzte Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft M 8 ist unter Erhalt der vorhandenen Vegetationsstrukturen entsprechend Festsetzung 8.2.2 zu begrünen und zu entwickeln. Wege aus wassergebundenen Materialien sind in diesen Flächen zulässig.

Die Festsetzung ist notwendig, um bestehende Grünstrukturen zu erhalten.

Zur textlichen Festsetzung 8.2.10:

8.2.10 Die festgesetzte Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft M 9 ist entsprechend Festsetzung 8.2.2 zu begrünen. Darüber hinaus sind die vorhandenen Vegetationsstrukturen zu erhalten.

Bei der Fläche handelt es sich um eine private Grünfläche mit Überfahrrecht, die gesondert festzusetzen ist.

Zu den textlichen Festsetzungen 8.2.11 - 8.2.14:

8.2.11 Auf den festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft M 10 (Teilgeltungsbereich 1, "Katzenberg") sind auf einer Fläche von 1,96 ha folgende Maßnahmen umzusetzen: Gehölzsukzession mit Entwicklungsziel "Trockengebüsch"
Einleitung der Gehölzsukzession durch Initialpflanzung gemäß Artenliste A und Ausmagerung der ehemaligen Ackerfläche.

8.2.12 Auf den festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft M 11 (Teilgeltungsbereich 2 "Kerspleben") sind auf einer Fläche von ca. 1 ha folgende Maßnahmen umzusetzen: Schaffung eines grünen Ortsrandes, Rekultivierung (Entsiegelung) von Flächen.
Anlage von höhen- und altersstrukturierten Gehölzpflanzungen aus standortgerechten, ästhetisch und ökologisch wertvollen Gehölzen (Artenliste A) sowie dazwischen liegenden Ruderalvegetationen.
Je 250 qm Grünfläche ist ein Baum I. Ordnung zu pflanzen. Der Anteil der Strauchpflanzung beträgt mind. 50 %.

8.2.13 Auf den festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft M 12 (Teilgeltungsbereich "Azmannsdorf") sind auf einer Fläche von 3,8 ha folgende Maßnahmen umzusetzen: Schaffung temporärer Überschwemmungsbereiche.
Umwandlung ehemaliger Ackerflächen in temporäre, ökologisch wertvolle Überschwemmungsbereiche durch Geländemodellierung, Gehölzsukzession, Schilfzonenbereiche als Zwischenstadium mit dem Entwicklungsziel "Auewald" gemäß Artenliste A und B.
Am östlichen und südlichen Randbereich sind höhen- und altersstrukturierte Gehölzpflanzungen anzulegen. Mind. 50 % der Gesamtfläche ist der natürlichen Sukzession zu überlassen. Die Sukzessionsflächen sind durch Zusatzstrukturen wie Stämme und Wurzelstöcke heimischer Laubholzarten, Totholzhaufen sowie Steinhaufen und einzelnen Felsblöcken an exponierten Stellen zu ergänzen.

8.2.14 Auf den festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft M 13 (Teilgeltungsbereich "Vieselbach") sind auf einer Fläche von 0,24 ha folgende Maßnahmen umzusetzen: Rückbau und Rekultivierung versiegelter Flächen (Schwimmbekken, Umkleidekabine, Betonwege etc.) und Schaffung einer naturnahen Bachaue (Offenlegung des verrohrten Vieselbaches auf ca. 30m Länge) auf dem ehemaligen Schwimmbadgelände.
Anlage von mindestens 250qm Gehölzpflanzungen aus standortgerechten, ästhetisch und ökologisch wertvollen Gehölzen sowie dazwischen liegenden Ruderalvegetationen und Anpflanzung von 5 Laubbäumen I. Ordnung gemäß Artenliste A.

Die Gehölzanpflanzungen sind unter Berücksichtigung der erforderlichen Abstandsflächen in erster Linie an der östlichen Grundstücksgrenze und am Fließgewässer zu orientieren.

Begründung zum Entwurf des Bebauungsplanes LIA 284 "Güterverkehrszentrum (GVZ) Erfurt" 5. Änderung

Mind. 50 % der Gesamtfläche sind als „Offenlandbereiche“ zu entwickeln. Aufkommender Gehölzaufwuchs ist regelmäßig zu entfernen.

Der vorhandene Baumbestand außerhalb der eigentlichen Rekultivierungsflächen ist langfristig zu erhalten.

Die Festsetzungen der Ausgleichsflächen M3a, M3 und M13 dienen dem Ausgleich des Eingriffs in ursprünglich landwirtschaftliche Flächen respektive im Zuge der 5. Änderung überplanten Ausgleichsflächen. Mit den Ausgleichsflächen M3a, M3 und M13 können Ausgleichsflächen mit räumlichem Bezug zum Eingriffsort neu geschaffen werden. Damit wird der Forderung zur Umsetzung möglichst eingriffsnaher Ausgleichsflächen nachgekommen.

Zur textlichen Festsetzung 8.3:

8.3 Innerhalb der festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind Geh-, Rad- und Fahrwege nur ausnahmsweise aus wassergebundenen Materialien zulässig.

Mit Geh-, Fahr und Leitungsrechten zugunsten von Versorgungsträger zu belastende Flächen sind von Baum- und Strauchbepflanzung frei zu halten.

Die Festsetzung ist notwendig, um innerhalb der festgesetzten Ausgleichsflächen eine Vernetzung von Fuß- und Radwegen zu ermöglichen sowie den Versorgungsträgern Zugang und Überfahrtsrechte zu Ihren Leitungen zu gewährleisten und trotzdem den ökologischen Nutzen der Fläche als Ausgleichsfläche weitestgehend aufrecht zu erhalten.

Zur textlichen Festsetzung 8.4:

8.4 Die PKW-Stellplätze sind mit wasserdurchlässigem Oberflächen anzulegen.

Die Festsetzung ist notwendig zur Minimierung von Eingriffen in den Wasser- und Bodenhaushalt.

3.8.2 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen

Ziel der geplanten Maßnahmen innerhalb des Bebauungsplangebietes ist, neben der Kompensation von Eingriffen, die Erhöhung der ökologischen Vielfalt und die visuelle Einbindung der bestehenden und künftigen Bebauung.

Zu den textlichen Festsetzungen 9 ff.:

9.1 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind in einer Tiefe von mind. 5,0 m von der Grenze des Baugrundstücks mit Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen flächendeckend gemäß Artenliste C zu begrünen und dauerhaft zu erhalten.

40% dieser Fläche sind mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Die übrige Fläche ist als Bodendeckerpflanzungen und/oder Rasen zu entwickeln.

Je angefangene 250 qm dieser Fläche ist ein Baum I. Ordnung zu pflanzen. Der Stammumfang der Bäume hat 20/25 cm, gemessen in 1 m Höhe zu betragen.

Die Pflanzgruben innerhalb von Fahr- und Bewegungsflächen müssen ein Volumen von mindestens 12m³ aufweisen.

9.2 Zu den seitlichen Baugrundstücksgrenzen ist auf der gesamten Länge jeweils eine 3,50 m breite Pflanzfläche gemäß Artenliste A anzulegen

9.3 In den Straßenverkehrsflächen sind Bäume I. Ordnung gem. Pflanzliste D zu pflanzen und langfristig zu erhalten;

- August-Borsig-Straße, Anzahl: 95

- Bei den Froschäckern, Anzahl: 193

- In der langen Else, Anzahl: 27

- An der Flurscheide, Anzahl: 136

- An der Büßlebener Grenze, Anzahl: 93

- Im Mittelfelde, Anzahl: 117

- In der Hochstedter Ecke, Anzahl: 43

Begründung zum Entwurf des Bebauungsplanes LIA 284 "Güterverkehrszentrum (GVZ) Erfurt" 5. Änderung

-Sonnentor, Anzahl: 35

Die Bäume müssen einen Stammumfang von 20/25 cm, gemessen in 1,0 m Höhe besitzen.
Die Pflanzgruben müssen ein Volumen von mindestens 12 m³ aufweisen.

Baumscheiben oder Pflanzstreifen sind mit niedrig wachsenden Sträuchern und Bodendeckerpflanzen und/oder Landschaftsrassen zu begrünen.

9.4 Innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen M3 ist auf ca. 30 m Breite eine abgestufte Gehölzpflanzung aus Bäumen und Sträuchern anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Je 200 m² der Gesamtfläche ist ein Baum 1. Ordnung mit einem Stammumfang der Bäume 18/20 cm, gemessen in 1 m Höhe vorzusehen.
Mindestens 75 % der Fläche sind mit Sträuchern zu bepflanzen. Die übrige Fläche ist der natürlichen Entwicklung zu überlassen.
Die Bepflanzung ist gem. der Artenliste A herzustellen.

9.5 Ausgenommen von den Festsetzungen 9.1 bis 9.5 sind notwendige Zuwegungen und Zufahrten, sowie ausnahmsweise auch Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO.

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten von Versorgungsträger zu belastende Flächen sind von Baum- und Strauchbepflanzung frei zu halten.

Eine grünordnerische Gestaltung der nicht versiegelten Flächen bezweckt ein einheitliches, harmonisches und ansprechendes Umfeld der baulichen Anlagen im gesamten Geltungsbe- reich und erhöht die Aufenthaltsqualität sowie Naturnähe.

Um insbesondere gegenüber Hochstedt eine Abschirmung zum GVZ zu erzielen wird auf ei- nem etwa 30 m breiten Streifen eine abgestufte Gehölzpflanzung festgesetzt.
Aufgrund der großvolumigen baulichen Einheiten, die im GVZ in der Regel entstehen, wer- den Begrünungsstreifen von entsprechender Breite zwischen den Einzelnutzungen und zu den Straßen vorgesehen, die den Bauvolumina quantitativ und qualitativ funktional und gestalterisch etwas entgegensetzen können und für eine optische Abschirmung der umge- benden Ortslagen gegenüber dem GVZ sorgen.

Durch die Festsetzung des Begrünungsstreifens entlang der öffentlichen Straßen soll ein durch Grüngestaltung mit Bäumen und Sträuchern geschlossener Straßenraum erreicht werden, in dem Zufahrten und untergeordnete Nebenanlagen zugelassen sein sollen.

3.8.3 Zuordnungsfestsetzung von Ausgleichsmaßnahmen

Zu der textlichen Festsetzungen 10.1.:

10.1 Die festgesetzten Maßnahmen auf den festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft M 1 bis M 13. Davon ausgenommen ist die Maßnahme M9 sowie die Teilfläche von 6.400 qm der Maßnahme M 3a gem. Festsetzung 10.2.

Die Festsetzung von Ausgleichsflächen dient dazu, die landschaftsökologischen Auswirkungen des Eingriffs durch die mit der Bauleitplanung vorbereiteten Eingriffe in die Natur und die damit verbundenen negativen Umweltaspekte durch geeignete Maßnahmen auszuglei- chen.

Mittels Zuordnungsfestsetzung werden Flächen den Eingriffen zugeordnet.

Zu der Textlichen Festsetzung 10.2:

10.2 Eine Teilfläche von 6.400 qm der festgesetzten Maßnahmen auf den Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft M 3a in der Gemarkung Linderbach, Flur 4 dient dem Ausgleich für Eingriffe in Na- tur und Landschaft auf dem Baugrundstück GE 3b und wird diesem zugeordnet.

Wie bereits unter 1.4 "Übergeordnete Planungen" erläutert, sollen im Rahmen der 5. B-Plan- Änderung planfestgestellte Flächen des KV-Terminals in GE- Flächen umgewandelt werden.

Es handelt sich um ein Teilstück (ca. 2,7ha) des Flurstücks 1207, Flur 5 Gemarkung Vieselbach (in den Planfeststellungsunterlagen von 1995 als Flurstücke 341, 342, 343a und 950, Flur 3,

Gemarkung Azmannsdorf eingetragen), dass im Rahmen der Planfeststellung eine Ausgleichsfläche ist, die an anderer Stelle auszugleichen bzw. zu ersetzen ist.

Der Ersatz für die planfestgestellte Ausgleichsfläche erfolgt außerhalb und unabhängig vom Bebauungsplanverfahren durch die Bahn (siehe unter 1.4.3).

Der durch Ausweisung der GE-Fläche 3b neu entstehende Ausgleichsbedarf wird gesondert betrachtet, da das GE3b erst mit der bedingten Festsetzung (Nr. 1.5) wirksam werden kann. Für den Fall des Nichteintretens der Bedingungen gem. Festsetzung 1.5 würde kein Ausgleichsbedarf entstehen.

Artenlisten

Die Festsetzung der Artenlisten ist notwendig zur Umsetzung der mit den Ausgleichsmaßnahmen formulierten Entwicklungsziele und gewährleistet die dauerhafte Funktionsfähigkeit der beschriebenen Zielbiotope.

4. Begründung der Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

4.1 Gestaltungsfestsetzungen

Zur textlichen Festsetzung 11.1:

11.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Bauliche Anlagen, die eine Oberkante von 15 m überschreiten, sind mit einem matten Farbanstrich zu versehen, der einen Hellbezugswert (HBZ) von 70 % nicht überschreiten darf. Reine oder leuchtende Farben sind unzulässig. Ausgenommen davon sind zulässige Werbeanlagen.

Mit der Festsetzung zur farblichen Gestaltung hoher baulicher Anlagen soll die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes gemindert werden.

Zu den textlichen Festsetzungen 11.2 ff.:

11.2 Werbeanlagen

11.2.1 Werbeanlagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.

11.2.2 Abweichend davon ist je eine freistehende Werbeanlage an der Stätte der Leistung außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche mit einer Fläche bis zu 12 m² und einer Höhe der Oberkante von 5,0 m zulässig.

11.2.3 Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind je angefangener 100 m Frontlänge des Baugrundstücks zur angrenzenden Straßenverkehrsfläche je eine freistehende Werbeanlage an der Stätte der Leistung mit einer Fläche von maximal 12 m² und einer Höhe von maximal 5,00 m zulässig.

11.2.4 Auf den Fassadenflächen dürfen nur Werbeanlagen an der Stätte der Leistung angebracht werden. Sie dürfen die Traufhöhe des Gebäudes, an dem sie angebracht sind, um maximal 2,0 m überschreiten und maximal 10 % der jeweiligen Fassadenfläche bedecken.

11.2.5 Bei einer Größe des Baugrundstücks von mehr als 10.000 m² ist abweichend hinsichtlich der Höhe und anstelle einer Werbeanlage nach Festsetzung Teil B 11.2.3 ausnahmsweise ein Werbepylon für Werbeanlagen an der Stätte der Leistung zulässig.

11.2.6 Freistehende Werbeanlagen an der Stätte der Leistung sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen der B 7 zugewandt unzulässig.

11.2.7 Abweichend davon ist je eine freistehende Werbeanlage an der Stätte der Leistung außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig mit einer Fläche bis zu 12 m² und einer Höhe von maximal 5,0 m zulässig.

11.2.8 Fahnenmasten sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche mit einer max. Höhe von 10 m zulässig. Abweichend zu Festsetzung 11.2.3 und 11.2.7 können Fahnenmasten im Verbund von max. 3 Fahnen aufgestellt werden, wobei sich die Anzahl der Werbeanlagen sich dadurch insgesamt jedoch nicht erhöhen darf

11.2.9 Lauflicht und Wechselwerbeanlagen sind nicht zulässig.

Mit der Regelung der Werbeanlagen hinsichtlich der Art, Lage und Größenbeschränkung der Werbeanlagen an der Stätte der Leistung (Eigenwerbung) sowie der Beschränkung der Anzahl der Anlagen der Fremdwerbung je Baugrundstück soll eine unerwünschte Häufung und eine einhergehende Beeinträchtigung des städtebaulichen Erscheinungsbildes vermieden werden. Der Lage nach sollen sich die freistehenden Werbeanlagen zu den internen Erschließungsstraßen im GVZ orientieren. Eine Orientierung zur B7 wird für freistehende Werbeanlagen ausgeschlossen.

Um Eigenwerbung im Zufahrtbereich eines Baugrundstücks zu ermöglichen, wird hier eine Werbeanlage an der Stätte der Leistung ausnahmsweise in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen.

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

An den Fassaden soll die Werbung auf Eigenwerbung beschränkt bleiben.

Durch die Festsetzung einer Werbeanlage 2,0m über der festgesetzten Gebäudehöhe kann im Ausnahmefall eine ausreichende Fernwirkung durch Werbung erzielt werden, ohne dass von einer unerwünschten Häufung auszugehen ist.

Um eine städtebauliche Häufung von Werbepylonen zu vermeiden, soll nur bei großen Grundstücken mittels Werbepylonen geworben werden können.

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

Städtebaulich gestalterisches Ziel der Festsetzung ist es das Entree des GVZ von Fremdwerbung frei zu halten und keine Werbung in das Straßenbild der B7, die ohnehin nach Fernstraßengesetz anbaufrei zu halten ist, hineinwirken zu lassen.

Das Güterverkehrszentrum beginnt mit Kreisverkehr. Durch die Anordnung von Fremdwerbung ausschließlich an den öffentlichen Straßenverkehrsflächen wird sich die Fremdwerbung auf den Grundstücken vorwiegend auf eine gebietsinterne Fremdwerbung beschränken, was städtebaulich gewollt ist.

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

Zur textlichen Festsetzung 11.3.:

11.3 Abfallbehälter

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

Bewegliche Abfallbehälter, die ungeordnet in den "Vorgärten" stehen, beeinträchtigen das städtebauliche Erscheinungsbild des öffentlichen Raumes und der Vorgartenbereiche und sollen deshalb in die Gebäude integriert bzw. vor Einsicht aus dem öffentlichen Straßenraum geschützt werden. Standplätze für bewegliche Abfallbehälter müssen mindestens 1,50 m von der Straßenbegrenzungslinie bzw. der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt eingeordnet werden und sind einzugrünen.

Zur textlichen Festsetzung 11.4:

11.4 Einfriedungen

Einfriedungen sind ausschließlich als Hecken oder als Zäune mit vertikalen oder horizontalen Stäben oder Maschendraht bis zu einer Höhe von 2,5 m zulässig.

Zäune sind so auszubilden, dass am Boden Öffnungen (z.B. Maschenweiten) von mind. 10 cm in der Höhe und 20 cm in der Breite entstehen.

Einfriedungen gegenüber den öffentlichen Straßen sind nur zulässig 2 m von der Grundstücksgrenze zurückversetzt und sind dauerhaft einzugrünen.

Die Festsetzung ist zur Gewährleistung eines einheitlichen Gestaltungsbildes und einer Durchgrünung der Straßenräume erforderlich.

Mit der Festsetzung bezüglich der Art und der maximalen Höhe von Einfriedungen soll eine homogene Gestaltung und Einfügung der Baugrundstücke in das Gebiet sichergestellt werden bei gleichzeitiger Wahrung von Sicherheitsaspekten bezüglich der Betriebe.

Aus faunistischen Gründen, um das Artenwachstum im Gebiet aufrecht zu erhalten und zu fördern, gelten die festgesetzte Maschenbreite und der Abstand vom Boden.

5. Nachrichtliche Übernahmen

Aus den Planfeststellungsbeschlüssen übernommene Eintragungen:

- Bahnflächen der Deutschen Bahn im Norden des Plangebietes
- 110 KV - Hochspannungsfreileitung (Großschwabhausen - Erfurt Nord)
- 220 KV - Hochspannungsfreileitung (Vieselbach - Remptendorf - Großschwabhausen 415/416)
- Bundesstraße 7 im Süden des Plangebietes
- neu: 380 KV - Hochspannungsfreileitung (Mecklar - Vieselbach - Eisenach 449/454)

6. Hinweise

1. Archäologische Bodenfunde

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist mit archäologischen Funden zu rechnen.

Zufallsfunde sind entsprechend § 16 Thüringischen Denkmalschutzgesetz unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Erfurt oder dem Thüringer Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie anzuzeigen. Für alle Einzelvorhaben (u. a. auch bei Errichtung von Regenrückhaltebecken, Erschließungsleitungen, Straßenbau, Retentionsflächen, Löschwasserstellen, Hallen, Fundamente von Hochspannungsleitungen, Pflanzungen großer Bäume und ähnlichem) innerhalb des Plangebietes ist eine Erlaubnis entsprechend § 13 Thüringer Denkmalschutzgesetz einzuholen, sofern diese mit Eingriffen in den Boden verbunden sind.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind gem. dem Thüringer Landesamt für Denkmalpflege archäologische Bodenfunde nicht auszuschließen, weshalb zur Berücksichtigung der archäologischen Belange der Hinweis erfolgt, dass Eingriffe in den Bodenkörper der denkmalrechtlichen Erlaubnis bedürfen bzw. Bodenfunde bei Antreffen unverzüglich zu melden sind.

2. Beschränkung der baulichen Nutzung der an die Freileitungsbereiche angrenzenden Grundstücke

Eine Errichtung von Bauwerken in der Schutzzone, ist mit dem jeweils zuständigen Energieversorgungssträger abzustimmen. Es ist vor Einreichen der Bauantragsunterlagen ein Antrag auf Zustimmung des Energieversorgungssträgers einzureichen.

Bepflanzungen im Bereich der Hochspannungsfreileitungen sind mit den betreffenden Versorgungssträgern abzustimmen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich mehrere Hochspannungsfreileitungen und zugehörige Richtfunktrassen (Ebeleben - Rüttelsberg, Vieselbach - Rüttelsberg). Zum einen die 380 KV- Hochspannungsfreileitung (Mecklar - Vieselbach - Eisenach, Vieselbach - Altenfeld, Vieselbach - Remptendorf - Großschwabhausen) zum anderen die 110 KV-Leitung (Großschwabhausen - Erfurt Nord) der e.on Thüringer Energie AG.

110 kV - Hochspannungsfreileitung (Großschwabhausen - Erfurt Nord)

Grundsätzlich sind zu der 110 KV- Hochspannungsfreileitung die Sicherheitsabstände und Anforderungen nach EN 50 431 und der DIN VDE 0105 zu beachten.

Unterhalb der Leitungen, im Schutzstreifen von ca. 50 m (25 m rechts und links der Trassenachse), ist nur eine Bepflanzung mit niedriger Endwuchshöhe bis max. 4,0 m zulässig.

Bäume mit einer Endwuchshöhe über 4,0 dürfen nicht innerhalb des Schutzstreifens der 110 KV-Leitung stehen. Der Pflanzabstand zur Trassenachse addiert sich aus der Endwuchshöhe und dem Schutzstreifenabstand zur Trassenachse (Endwuchshöhe + 25 m = Abstand zur Trassenachse).

380 kV - Hochspannungsfreileitung (Vieselbach - Remptendorf - Großschwabhausen 415/416 von Mast-Nr.3-5), 380 kV-leitung Vieselbach-Altenfeld 467/468, 380 kV - Hochspannungsfreileitung (Mecklar - Vieselbach - Eisenach 450/454 von Mast-Nr. 2-10 inklusive 110 kV-Leitungsmittnahmeabschnitt)

Zu den 3 genannten 380 KV-Hochspannungsfreileitungen **inklusive dem 110 kV-Leitungsmittnahmeabschnitt** sind in der Schutzzone der Freileitungen die Sicherheitsabstände

de und Anforderungen nach DIN EN 5043 - 1-3-4 "Freileitungen über AC 45 kV" und der DIN VDE 0105 "Betrieb für elektrische Anlagen" zu beachten. Der Energieversorgungsträger schließt eine Unterpflanzung und Unterbauung der Leitungen nicht grundsätzlich aus, dies ist jedoch im Einzelfall zu prüfen und in Form einer privatrechtlichen Vereinbarung zwischen dem Vorhabenträger und dem zuständigen Energieversorgungsträger, der 50Hertz Transmission GmbH, zu regeln.

3. Ausdehnungsbereich des Bauschutzbereiches des Flughafens Erfurts

Der Geltungsbereich liegt im Ausdehnungsbereich des Bauschutzbereiches des Flughafens Erfurts gem. § 12 LuftVG und befindet sich innerhalb der An- und Abflugsektoren. Es ist die Zustimmung der Luftfahrtbehörde zu Baugenehmigungen erforderlich, wenn durch bauliche Anlagen Hindernisfreiflächen des Bauschutzbereiches durchstoßen werden.

Alle Vorhaben, die eine Höhe von 20 m über OK-Gelände überschreiten, sind vom Thüringer Landesverwaltungsamt bezüglich einer notwendigen Kennzeichnung als Luftfahrthindernis gem. § 16 LuftVG zu überprüfen.

Der Hinweis erfolgt, weil bei der Umsetzung des Bebauungsplanes durch bauliche Anlagen die Tatsache, dass der Geltungsbereich des Bebauungsplanes sich im Ausdehnungsbereich des Bauschutzbereiches des Flughafens Erfurts befindet, der Zustimmung der genannten Behörden gem. LuftVG bedarf.

Eine Karte zu den Baubeschränkungsgebieten des Erfurter Flughafens ist im Flächennutzungsplan unter folgendem Link zu finden:

www.erfurt.de/imperia/md/content/veroeffentlichungen/stadtentwicklung/fnp/tk_2_4_1_baubeschaenkungsgebiete.pdf

4. Einsichtnahmemöglichkeit von Vorschriften

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

Soweit sich Festsetzungen des Bebauungsplanes auf nichtstaatliche Regelungen beziehen (DIN-Normen etc.) sind die Anforderungen des rechtstaatlichen Publizitätsgebotes zu beachten. Die Öffentlichkeit muss verlässlich und in zumutbarer Weise Kenntnis von der Vorschrift erlangen können. Im Zusammenhang mit der Festsetzung von Emissionskontingenten zur Regulation der Schallausbreitung im Freien wird die DIN 45691 "Geräuschkontingentierung", Ausgabedatum 2006-12 benannt, diese liegt im Bauinformationscenter der Stadt Erfurt, Löberstraße 34 aus.

5. Bauverbots- und Baubeschränkungszone

Bauverbotszone (BVZ): Längs der Bundesstraßen dürfen Hochbauten jeder Art in einer Entfernung von 20 m gemessen vom äußeren Rand der Fahrbahn nicht errichtet werden.

Baubeschränkungszone (BBZ): Längs der Bundesstraßen bedürfen bauliche Anlagen, die in einer Entfernung bis zu 40 m vom äußeren Rand der Fahrbahn errichtet, geändert oder anders genutzt werden sollen der Genehmigung durch die Landesstraßenbaubehörde.

Die Anforderung ergibt sich aus einer anderen gesetzlichen Regelung, dem Bundesfernstraßengesetz, und wird daher zur Beachtung als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

7. Erschließung des Plangebietes

7.1 Verkehrserschließung

Das Plangebiet ist durch die Straßenanbindung Bundesstraße 7 / Weimarer Straße in Linderbach in nächster Nähe an den Erfurter Ring (Ostumfahrung) und in der Folge an das überregionale Straßennetz, die Autobahnen A4 und A71 angebunden.

Darüber hinaus besteht durch das KV-Terminal die Anbindung an das überregionale Schienennetz Nürnberg - Erfurt - Halle/ Leipzig - Berlin und Bebra - Erfurt - Halle/ Leipzig.

Das innere Erschließungskonzept des GVZ verfolgt das Ziel, insbesondere die mit dem Charakter eines Güterverkehrszentrums verbundenen Fahrten des Schwerlastverkehrs auf Routen des Straßenhauptnetzes zu führen. Aus diesem Grund wurde eine leistungsfähige Anbindung des Gebietes an die B7 konzipiert und umgesetzt. Das interne Straßennetz ist so aufgebaut, dass vom Anschluss an die B7 die August-Borsig-Straße als anbaufreie Straße, ohne Ein- und Ausfahrt, als übergeordneter Verteilerstraße des Gebietes in die Tiefe des GVZ bis zum KV-Terminal führt. Von ihr zweigen die in West-Ost-Richtung verlaufenden 2 Erschließungsachsen "An der Flurscheide" und "Bei den Froschäckern" und auch die ehemals durchgängige Straße "Im Mittelfelde" ab. Die Straßen "An der Flurscheide" und "Bei den Froschäckern" enden jeweils in Wendeanlagen. Von diesen übergeordneten Achsen gehen weitere untergeordnete Erschließungsstraßen ab, die ebenfalls größtenteils in Wendeanlagen enden.

Die die Straße "Im Mittelfelde" ersetzend festgesetzte Planstraße im östlichen Plangebiet stellt eine 2. Anbindung des GVZ an die L1056 her (siehe weitere Ausführungen unten).

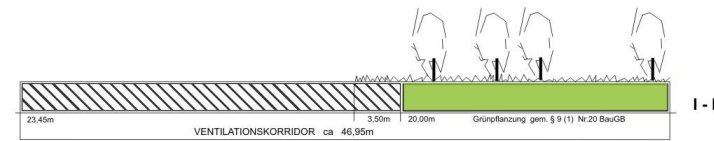
Straßenbegleitende Grünflächen kennzeichnen auch im Straßenraum das Gebiet durch eine locker durchgrünte Gestaltung des Verkehrsraumes. Im Bereich der Ventilationskorridore ("An der Flurscheide") schließen sich dem öffentlichen Straßenraum durchgrünte Pflanzstreifen an.

Im gesamten Plangebiet ist ein Netz von Fuß- und Radwegen ausgebildet, welches einerseits die fuß- bzw. die radläufige Erschließung des Gebietes selbst, die Erschließung an die angrenzenden Ortschaften sowie der geplanten überörtlichen Radwegeverbindungen zwischen Erfurt und Weimar gewährleisten soll.

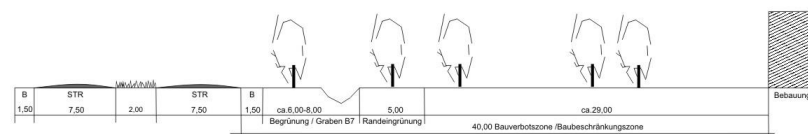
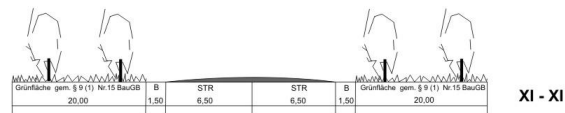
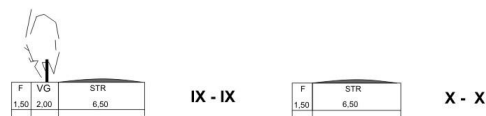
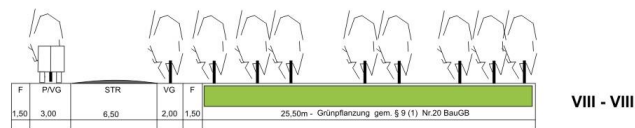
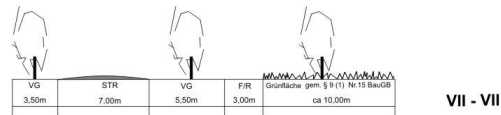
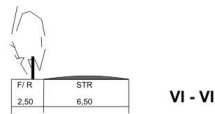
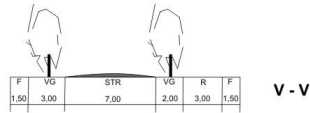
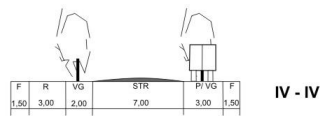
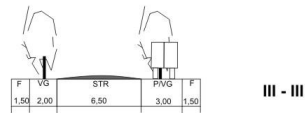
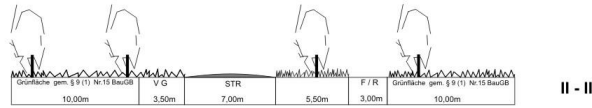
Zeichnerische Festsetzung: Straßenverkehrsflächen

Den festgesetzten Breiten der Straßenverkehrsflächen, die jedoch nur beispielhaft dargestellt werden können, da in der Erschließungsplanung Abweichungen entstehen können, liegen folgende Querschnittsüberlegungen zugrunde:

STRASSENQUERSCHNITTE



(Maße gelten nur an der Schnittdarstellung)



LEGENDE STRASSENQUERSCHNITTE

- STR - Straßenverkehrsflächen
- F - Fußwege
- R - Radwege
- F/R - gemeinsamer Fuß- und Radweg
- VG - straßenbegleitendes grün (Verkehrsgrün)
- P/VG - Flächen für das Parken / Verkehrsgrün
- B - Bankett
- BUS/FW - Bus / Feuerwehr

B7 nachrichtliche Darstellung

Einige in der 4. Änderung noch festgesetzte Straßenverkehrsflächen werden, zugunsten von Baufeldzusammenlegungen zur effektiveren Ausnutzbarkeit des GVZs und Schaffung von Erweiterungsflächen für bestehende Betriebe, mit der 5. Änderung nicht mehr festgesetzt:

- Teilstück der Straße "In der langen Else"
- Teilstück der Straße "An der Büblebener Grenze" nördlich der Straße "Im Mittelfelde", nunmehr umbenannt in "Sonnentor"
- 2 Straßenstiche (Gem. Bübleben, Flur 1, Flurstücke 330/2 und 306/2) südlich der Straße "An den Froschäckern"
- Die Straße "Auf dem Liesebiele" nördlich und südlich der Straße "Im Mittelfelde"
- Die Straße "In der Hochstedter Ecke" nördlich der Straße "Im Mittelfelde" komplett
- Teilstück der Straße "Im Mittelfelde".

Neufestsetzung von Straßenverkehrsflächen - Straße "An der Büblebener Grenze" parallel zur Straße "Im Mittelfelde"

Um ein großes Baufeld als Erweiterungsfläche für einen bestehenden Betrieb zu gewährleisten, wird ein Teilstück der Straße "Im Mittelfelde" zwischen der Straße "In der Hochstedter Ecke" und der Straße "Mönchenholzener Grenze" als Straßenverkehrsfläche herausgenommen. Um die Erschließung der südöstlichen Grundstücke weiter zu gewährleisten, wird nördlich parallel zur Straße "Im Mittelfelde" in Verlängerung der Straße "An der Büblebener Grenze" eine Planstraße mit 9,00 m Breite neu festgesetzt. Hiermit wird darüber hinaus die Möglichkeit zu einer 2. Anbindung des Güterverkehrszentrums an die L1056/ Sömmerdaer Straße festgesetzt (siehe weitere Ausführungen unten).

Der festgesetzten Breite von 9,00 m liegen die Mindestanforderungen an die Funktionsfähigkeit einer Anliegerstraße für LKW-Verkehr zugrunde.

Klimatisch hat die Herausnahme des Straßenabschnitts und Verlagerung in Richtung Norden einen geringen Einfluss, da es sich bei der Straße "Im Mittelfelde" um keine mit dem Klimagutachten explizit ausgewiesene Klimaschneise handelt. Hauptströmungskanal ist in diesem Bereich die weiter südlich gelegene B7, mit den angelagerten Ausgleichflächen im südöstlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

Ebenso wird zur Schaffung des o. g. großen Baufeldes die Straße "Auf dem Liesebiele" südlich der Straße "Auf dem Mittelfelde" nicht mehr als Verkehrsfläche festgesetzt.

Hieraus resultierte, dass einige private Grundstücke nicht mehr erschlossen waren. Daher war hierfür eine freihändige Bodenordnung vor Satzungsbeschluss vorgesehen, der bereits getätigt wurde.

Mönchenholzener Grenze

Die Straße "Mönchenholzener Grenze" wird in ihrem Querschnitt an den neuen Straßenabschnitt der Straße "An der Büblebener Grenze" (s. o.) angepasst.

Wendemöglichkeit August-Borsig-Straße

Am Ende August-Borsig-Straße im Norden des Plangebietes wird eine Wendemöglichkeit zum Wenden für LKW und Busse etc. neu festgesetzt, um der Straßenachse vor den privaten Flächen der Bahn (KV-Terminal) einen verkehrstechnischen Abschluss zu geben.

Herausnahme von Flächen, die für Verkehrsflächen vorgesehen waren, die von Bebauung freizuhalten sind

Die Verkehrsflächen, die bisher als von Bebauung freizuhaltende Flächen festgesetzt waren, werden nicht mehr so festgesetzt, da hierzu keine Notwendigkeit mehr gesehen wird und die

zu erreichenden Flächen z. T. auch ohne diese Festsetzung erschlossen sind oder privatrechtlich erschlossen werden können.

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

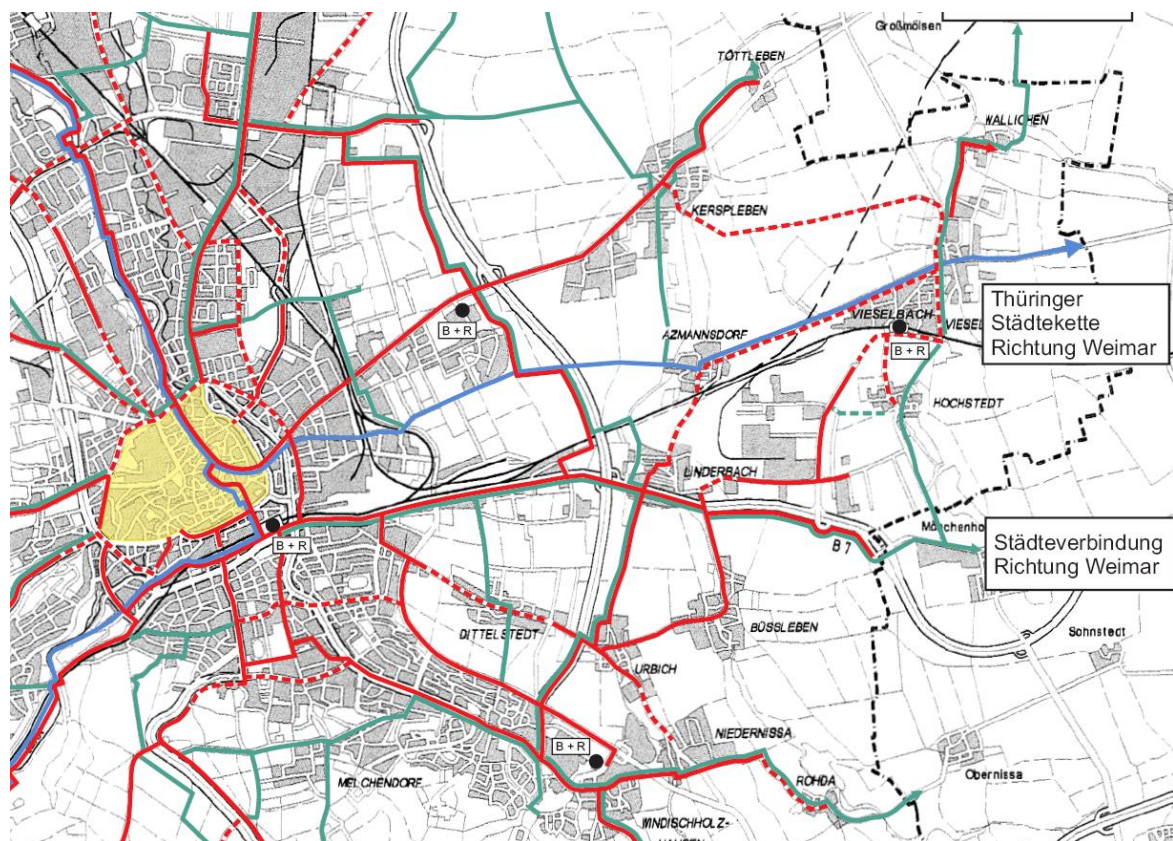
Haveriezu-/ -ausfahrt

Im nordöstlichen Geltungsbereich südlich der Maßnahmenfläche südlich der Bahnflächen wird eine Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung Haveriezu-/ -ausfahrt, die gleichzeitig als Fuß und Radweg fungiert, festgesetzt. Dies erfolgt, um von einer derzeit auf Bahnflächen (private Flächen) befindlichen Haveriezu-/ -ausfahrt eine unabhängige Haveriezu-/ -ausfahrt auf städtischem Grund vorhalten zu können.






Fuß- und Radwegeanbindungen an die Ortsteile Linderbach und Hochstedt

Zum verbesserten Ausbau des Radwegenetzes vom und in das GVZ sowie der Ortsteile untereinander und zuletzt in Richtung Erfurter Innenstadt werden Fuß-Radwege nach Linderbach im südwestlichen Planbereich und nach Hochstedt mit Anbindung an die Straße "Am Bürgerhaus" festgesetzt. Aufgrund der topographischen Verhältnisse (Überwindung großer Höhenunterschiede) muss für die Rad- und Fußwegeanbindung Linderbach ein barrierefreier Zu- und Abgang (Rampen) geschaffen werden.

Die Festsetzungen entsprechen dem Radwegekonzept der Stadt Erfurt von 2008.



LEGENDE

| | |
|---|---|
|  | Vorhandene Hauptrouten |
|  | Geplante Hauptrouten |
|  | Freizeittrassen |
|  | Thüringer Fernradwanderwege |
|  | Innenstadt (Tempo 30/geöffnete Einbahnstraßen/ freigegebene Fußgängerzonen) |
|  | Bike and Ride - Anlage |

Die Fußwegeanbindung über das Flurstück 313/1 Flur 4, Gem. Linderbach aus der 4. Änderung wurde zugunsten einer weitersüdlichen Fuß- und Radwegeanbindung ersetzt.

Sonstige Fußwege

Die übrigen im Geltungsbereich festgesetzten Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, Fußwege im westlichen und östlichen Rahmengrün, dienen der fußläufigen Nordsüderschließung des Plangebietes außerhalb der Straßenverkehrsflächen, die diese Erschließung aufgrund ihrer Ost-Westausrichtung fußläufig nur unzureichend gewährleisten.

Zeichnerische Festsetzung - Ein- und Ausfahrten, Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten

An der August-Borsig-Straße sind Ein- und Ausfahrten aus verkehrlichen Gründen ausgeschlossen, da es sich hierbei um die Haupterschließungsstraße des GVZ handelt, die durch möglichst wenige Anbindungen unterbrochen werden soll. Darüber hinaus ist diese Straße gestalterisch die prägende Achse des Gebietes mit breitem Grünstreifen an beiden Seiten mit 2-reihiger Baumallee, die ebenfalls durch wenig Anbindungen durchbrochen werden soll, damit gestalterisch ein einheitlicher repräsentativer Eindruck gewahrt bleibt.

An den übrigen Erschließungsstraßen sind Zufahrten zu den Baugrundstücken eingeschränkt möglich. Textliche Festsetzung 9.5.

Zeichnerische Festsetzung einer 2. Anbindung des GVZ an die Sömmerdaer Straße im Bereich der Straße Im Mittelfelde südlich des RRB A

Die notwendige Erschließung im Sinne des BauGB ist grundsätzlich durch die bestehende leistungsfähige Anbindung an der B7 gesichert.

Im erschließungsrechtlichen Sinne ist eine 2. Anbindung nicht zwingend erforderlich.

Folgende Aspekte sprechen jedoch für eine 2. Anbindung.

Bei Behinderung oder Unterbrechung im Bereich der bestehenden Anbindung entstünden erhebliche Störungen der Betriebsabläufe für die Liefer- und Belieferfirmen teilweise bundesweit.

Seitens der Betreiber wird deshalb seit Jahren eine 2. Anbindung gefordert.

Durch eine 2. Anbindung können diese Risiken für die Firmen reduziert werden.

Gleichzeitig ergeben sich Möglichkeiten, die Einbindung des GVZ in den ÖPNV zu verbessern.

Zur Lage einer 2. Anbindung wurden in einem ersten Schritt die theoretisch möglichen Alternativen auf ihre möglichst kurzfristige Realisierbarkeit nach qualitativen Gesichtspunkten verglichen (Anlage - Variantenuntersuchung 2. Anbindung).

Nach Ausscheidung der Varianten, die mit offensichtlichen Ausscheidungskriterien behaftet sind, wurde die verbleibende Variante 2 in einem zweiten Schritt bezüglich Ihrer konkreten

verkehrlichen (Anlage - Verkehrliche Untersuchung 2. Anbindung - verkehrliche Auswirkungen) und lärmschutztechnischen (Anlage - Schalltechnische Untersuchung 2. Anbindung) Auswirkungen auf ihre Machbarkeit nach quantitativen Gesichtspunkten überprüft.

Um unvertretbare Veränderungen der Immissionssituation in den betroffenen Ortsteilen sicher ausschließen zu können, wurde den Untersuchungen der ungünstigste Fall, d.h. die Herstellung einer Vollknotenanbindung ohne Richtungsbeschränkungen zu Grunde gelegt.

Im Ergebnis ist festzustellen, dass durch die zusätzliche, 2. Anbindung des GVZ an die L 1056 Sömmerdaer Straße in den Ortsdurchfahrten Erfurt-Hochstedt und Erfurt-Vieselbach Pegelerhöhungen von lediglich 0,6 dB(A) am Tag (6.00 - 22.00 Uhr) und 0,3 dB(A) in der Nacht (22.00 - 6.00 Uhr) zu erwarten sind. Die Kriterien einer „wesentlichen Änderung der Straße“ werden gemäß den Bewertungsmaßstäben der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) nicht erfüllt. Lärmschutzmaßnahmen sind nicht erforderlich.

Immissionsschutzrechtliche oder planungsrechtliche Gründe stehen der Festsetzung einer 2. Anbindung somit nicht entgegen.

Im Rahmen der getroffenen Verkehrsflächenfestsetzungen des Bebauungsplanentwurfes sind im Bereich der Einmündung der 2. Anbindung unabhängig und außerhalb des Bebauungsplanverfahrens verschiedene Arten der Verkehrsorganisation möglich. Die entsprechenden verkehrsrechtlichen Anordnungen sind jedoch Bebauungsplanfestsetzungen nicht zugänglich und der Unteren Verkehrsbehörde vorbehalten.

Der Stadtrat hat sich durch Beschluss außerhalb des Bebauungsplanverfahrens, wie bereits weiter oben dargestellt für eine permanente Vollanbindung mit Richtungsbeschränkung ausgesprochen:

Durch verkehrsrechtliche Maßnahmen wird für den Kfz-Verkehr lediglich die Ausfahrt Richtung Süd und die Zufahrt aus Süd zugelassen.

Durch die 2. Anbindung werden bezüglich des Kfz--Verkehrs keine Veränderungen der Verkehrsbelegung in Richtung Norden (Hochstedt, Vieselbach etc.) erfolgen.

Grundsätzlich wird unabhängig von der tatsächlichen Verkehrslösung im Rahmen des Monitorings nach § 4c BauGB im Weiteren geprüft werden, ob die dem Bebauungsplan zugrunde gelegten Prognosen und Annahmen tatsächlich eingetreten sind, um ggf. gegenzusteuern.

Sondersituation Erschütterungsproblematik

Aufgrund von mutmaßlichen Mängeln im Fahrbahnaufbau oder dem Straßenuntergrund werden derzeit im Ortsteil Vieselbach an der L 1056 auf der Fahrspur Richtung Norden die Anforderungen der DIN 4150-2 nachweislich an einem Wohngebäude nicht eingehalten. Diese Situation ist nicht durch den Bebauungsplan verursacht. Unter Zugrundelegung eines fachgerechten Straßenausbaus wären in Vieselbach selbst unter Zugrundelegung der Verkehrsbelegungsprognose keine Erschütterungsprobleme zu erwarten.

Die Problematik steht somit nicht im Wirkungszusammenhang mit dem Bebauungsplan. Durch den Bebauungsplan sind planungsrechtlich nur solche Konflikte zu bewältigen, die durch ihn verursacht werden.

Die Erschütterungseinwirkungen am Referenzobjekt "Karl-Marx-Str. 15" werden sich im Zuge einer uneingeschränkten 2. Zufahrt zum GVZ nochmals hinsichtlich ihrer Häufigkeit des Auftretens erhöhen.

Daher wird seitens der unteren Immissionsschutzbehörde empfohlen, das noch bestehende Lkw-Nachtfahrverbot bis zur Ausräumung dieser technischen Mängel weiterhin aufrechtzuerhalten und zusätzliche LKW-Fahrten in Richtung Norden aus der 2. Anbindung durch eine Richtungsbeschränkung zu vermeiden.

7.2 Technische Infrastrukturen

Löschwasserversorgung

Für die Löschwasserversorgung kann Wasser für einen Löschwasserbedarf von 96 m³/h bzw. 65 m³ bereitgestellt werden. Dies reicht z. T. im Rahmen der gemeindlich zu stellenden Grundversorgung (Löschwassergrundsatz) nicht aus, weswegen für einen höheren Löschwasserbedarf an ausgesuchten Stellen mindestens 5 zusätzliche Löschwasserstellen einzurichten sind. Diese werden im Geltungsbereich als Flächen für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung "Löschwasser" festgesetzt.

Die Löschwasserfläche im Bereich Mönchenholzener Grenze ist mit der gegenwärtigen Nutzung (Photovoltaikanlage) nicht notwendig. Sie kann bei Aufgabe der gegenwärtigen Nutzung mit veränderten Nutzungsansprüchen an die Fläche notwendig werden.

8. Flächenbilanz

Gesamtfläche des Plangebietes beträgt 362 ha.

| Bebauungsplan Kategorie | 5. Änderung Fläche in ha |
|---|--|
| Bauflächen Gewerbegebiete (GE und GI) überbaubare Grundstücksfläche nicht überbaubare Grundstücksfläche Summe Gewerbeflächen | 182,75 30,40 213,15 |
| Verkehrsflächen Straßenverkehrsflächen Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Summe Straßenverkehrsflächen | 16,56 2,12 18,69 |
| Bahnanlage extern (planfestgestellte Bahnfl.) Bahnanlage intern Summe Bahnanlagen | 45,08 3,63 48,71 |
| Versorgungsanlagen Elektrizität Abwasser Löschwasser Summe Versorgungsanlagen | 0,67 5,04 0,32 6,03 |
| Grünflächen Private Grünflächen Summe Grünflächen | 0,30 0,30 |
| Maßnahmeflächen für Landschaft u. Natur Summe Maßnahmeflächen (ohne Teilgeltungsbereiche) | 75,15 |
| Geltungsbereich gesamt: | 362,00 |

Neu innerhalb des Geltungsbereichs hinzugekommen, sind die schon unter **1. Geltungsbereich** genannten Ausgleichsflächen im Bereich von Hochstedt und an der westlichen Geltungsbereichsgrenze zu Linderbach, sowie Flächen für die 2. Anbindung der Straße "An der Büßlebener Grenze".

9. Anlagen

- 1 Umweltbericht vom 01.02.2013
- 2 Grünordnungsplan vom 17.01.2013
- 3 Schalltechnisches Gutachten - Kontingentierung - vom 02.06.2007, Nachtrag 07.07.09
- 4 Untersuchung zum Klimapotential 21.01.93
- 5a Verkehrliche Untersuchung 2. Anbindung - Teil 1 "Untersuchung der verkehrlichen Auswirkungen einer weiteren Zufahrt zum Güterverkehrszentrum (GVZ)" vom Juli/ Oktober 2012 mit Anlagen
- 5b Verkehrliche Untersuchung 2. Anbindung Teil 2 "Verkehrsprognose 2025 Güterverkehrszentrum Erfurt" vom Dezember 2012
- 6 Ergänzende Schalltechnische Untersuchung zu einer weiteren Zufahrt zum GVZ vom 30.01.2012
- 7 Rechtskräftiger Bebauungsplan EFS LIA 284 "Güterverkehrszentrum Thüringen" 4. Änderung
- 8 Erschütterungstechnische Untersuchung, 20.12.2012