

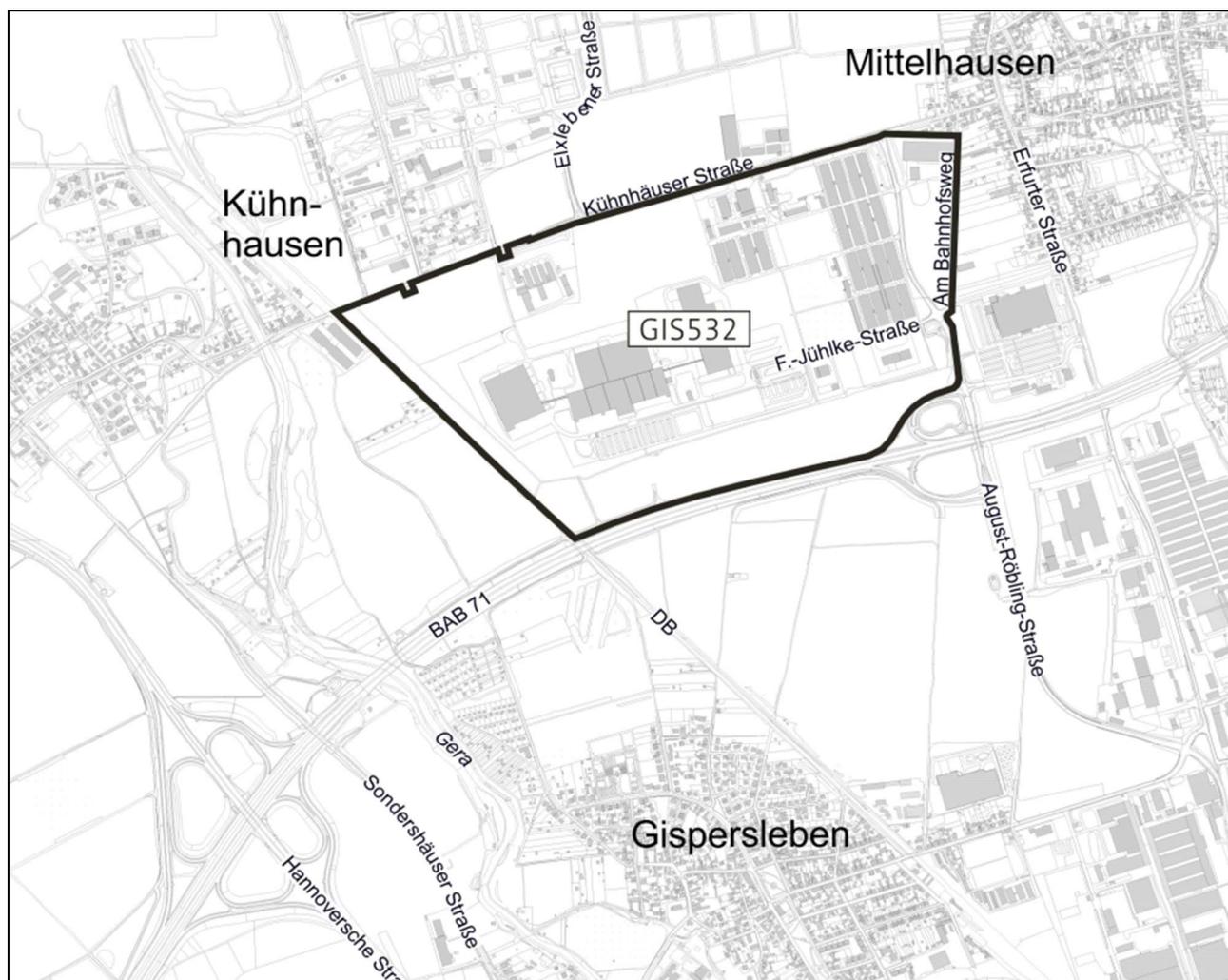
Bebauungsplan GIS 532

"Kühnhäuser Straße-Süd" – 1. Änderung

2. Vorentwurf



Begründung



Impressum



in Zusammenarbeit mit

Amt für Stadtentwicklung
und Stadtplanung

Datum

27.03.2023

Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeine Begründung	5
1.1	Planerfordernis	5
1.2	Verfahrensablauf	5
1.3	Geltungsbereich	7
1.4	Übergeordnete Planungen	9
1.4.1	Ziele und Grundsätze der Raumordnung	9
1.4.2	Flächennutzungsplan	11
1.4.3	Verbindliche Bauleitplanung	12
1.4.4	Flurbereinigungsverfahren	12
1.5	Bestandsdarstellung	13
1.5.1	Lage des Geltungsbereichs	13
1.5.2	Eigentumsverhältnisse / Aktuelle Nutzung	13
1.5.3	Erschließung und technische Infrastruktur	13
1.5.4	Umweltsituation	14
1.5.4.1	Lärm	14
1.5.4.2	Altlasten	14
1.6	Allgemeine Planungsziele	16
2	Begründung der Festsetzungen	18
2.1	Art der baulichen Nutzung	18
2.2	Maß der baulichen Nutzung	21
2.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	22
2.4	Flächen für Stellplätze, Garagen und deren Einfahrten	23
2.5	Von Bebauung freizuhalten Flächen	24
2.6	Verkehrsflächen	24
2.7	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	25
2.8	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	25
2.9	Grünordnerische und landschaftspflegerische Festsetzungen	26
2.9	Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	26
2.12	Gestalterische Festsetzungen	26
2.12	Nachrichtliche Übernahmen	27
2.13	Hinweise	27
6	Erschließung	29
6.1	Verkehr	29
6.2	Wasserversorgung	29
6.3	Abwasserentsorgung	29
6.4	Elektroenergie-, Gas- und Wärmeversorgung	30
6.5	Gas	30

7 Anlagen

1 Allgemeine Begründung

1.1 Planerfordernis

Der Stadt Erfurt fehlt es an ausreichend großen und zusammenhängenden (> 3,0 ha) Gewerbeflächen. Die zurzeit vorhandenen und öffentlich geförderten Gewerbegebiete sind weitgehend ausgelastet. Aus diesen Gründen hat sich die Stadt Erfurt dafür entschieden, südlich der Kühnhäuser Straße weitere größere Gewerbeflächen planerisch vorzubereiten. Diese Flächen sind stadtstrukturell eingebunden in einen homogenen, gewerblich genutzten Bereich entlang der Mittelhäuser Straße. Sie befinden sich in verkehrsgünstiger Lage an der BAB A71 und sind weitgehend von schutzwürdigen Nutzungen räumlich getrennt. Der Bereich besitzt mit der guten Verkehrsanbindung und der Nachbarschaft von Gartenbaubetrieben spezifische Potentiale für die erfolgreiche Ansiedlung bzw. Fortentwicklung von Gewerbebetrieben.

Diese Potentiale sollen für die Entwicklung der Stadt erschlossen werden.

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans GIS 532 verfolgt die Stadt Erfurt das Ziel, ein großes, zusammenhängendes Gebiet zu entwickeln, das den gewerblich genutzten Bestand umfasst und entsprechende Erweiterungen ermöglicht. Innerhalb des Stadtgebietes gibt es keine vergleichbar großen Gewerbegebietsflächen, deren Grundstücke auf Grund der geklärten eigentumsrechtlichen Verhältnisse geeignet sind, entsprechend große gewerbliche Ansiedlungen auch kurzfristig zu ermöglichen. Die im Plangebiet bislang festgesetzten Sondergebietsflächen für Gartenbau sind lediglich teilweise in Anspruch genommen worden. Stattdessen besteht das Interesse an der Erweiterung einer bestehenden gewerblichen Nutzung (Logistikzentrum). Die notwendige Umstrukturierung der Konfiguration der Sondergebietsflächen erfolgt unter weitgehender Beibehaltung der Flächengröße bestandskräftiger Nutzungen. Nach einer möglichen Aufgabe von gartenbaulichen Nutzungen im Sondergebiet 1 sollen anderweitige gewerbliche Nachnutzungen ermöglicht werden.

Bis auf die Zusammenfassung bislang separat dargestellter Gewerbeflächen zur Realisierbarkeit großer gewerblicher Nutzungen und die teilweise Umstrukturierung bislang als SO Gartenbau festgesetzter Flächen (Teile des SO1) als Gewerbeflächen sowie einigen Korrekturen bezüglich der Zulässigkeit von Unterarten von Gewerbebetrieben, der Wegebeziehungen im Süden der Gewerbegebiete und Neuregelungen zum naturschutzrechtlichen Ausgleich bleiben die bisherigen Zulässigkeitstatbestände gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan weitgehend erhalten.

Die Umsetzung der städtebaulichen Entwicklungsziele der Stadt bedarf einer Änderung des Bebauungsplanes, um die planungsrechtliche Zulässigkeit der angestrebten Nutzungen herzustellen.

1.2 Verfahrensablauf

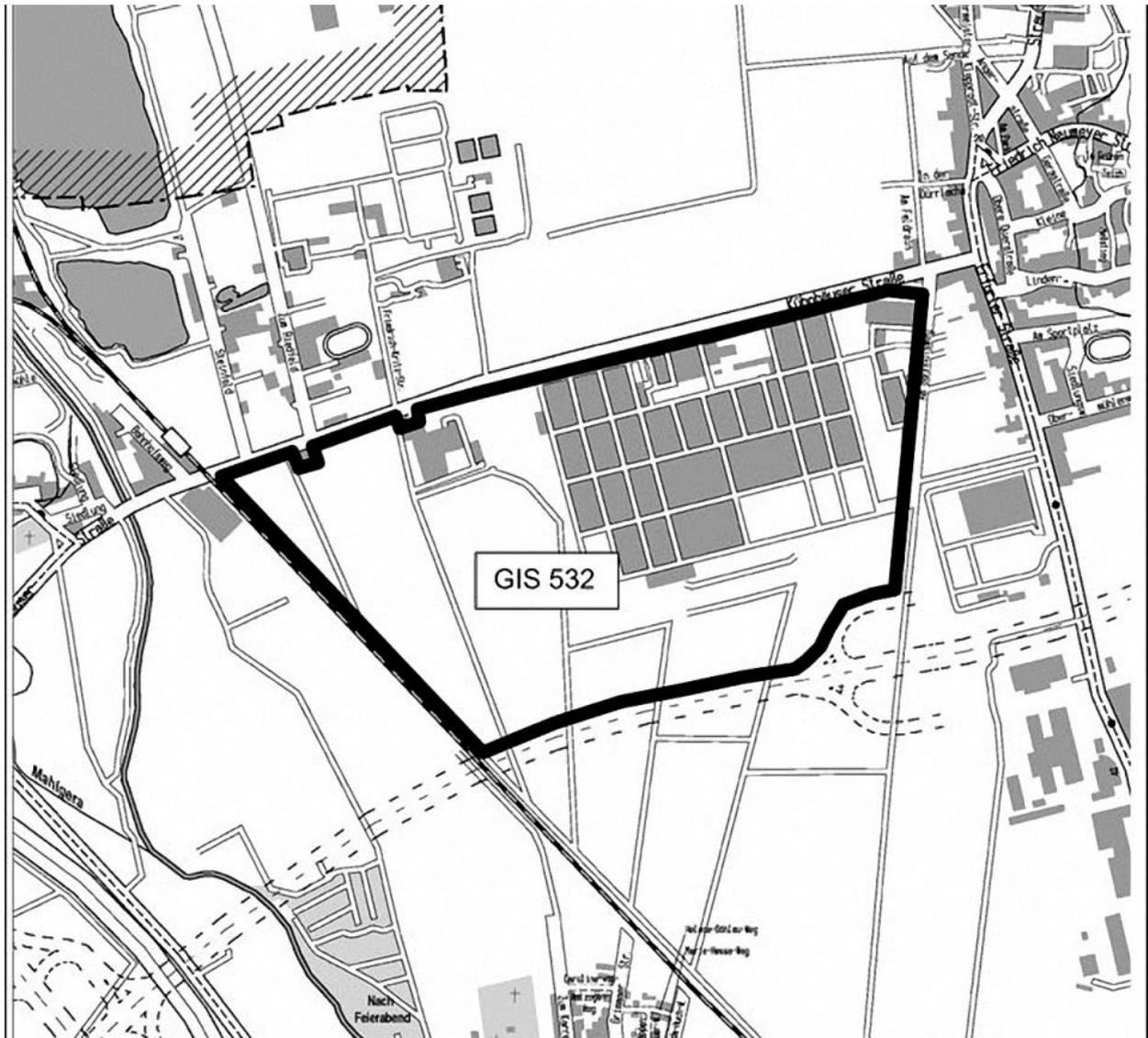
Das Bauleitplanverfahren zum rechtskräftigen Bebauungsplan GIS 532 "Kühnhäuser Straße - Süd" wurde mit dem Aufstellungsbeschluss Nr. 167/2002 vom 16.10.2002, bekannt gemacht im Amtsblatt Nr. 20 vom 25.10.2002, eingeleitet.

Der Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan erging am 13.07.2005 mit Beschluss Nr. 129/05. Die Genehmigung des Bebauungsplans wurde durch die obere Verwaltungsbehörde am 19.09.2005 erteilt.

Die Rechtskraft trat durch ortsübliche Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 21 am 21.10.2005 ein.

Die Einleitung der 1. Änderung, die Billigung des Vorentwurfes und die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde mit der Drucksachen-Nummer 2183/11 in der Sitzung des Stadtrates vom

14.12.2011 beschlossen. Der Beschluss wurde im Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt Nr. 20 vom 30.12.2011 öffentlich bekannt gemacht.



Auszug aus der Stadtkarte, schwarz-weiß

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte vom 09.01.2012 bis zum 10.02.2012.

Die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sowie der anerkannten Naturschutzverbände erfolgte mit Schreiben vom 30.12.2011.

Im Rahmen der frühzeitigen und im Rahmen der förmlichen Öffentlichkeitsbeteiligung und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sind Bedenken und Hinweise eingegangen, die Änderungen im Rahmen einer Entwurfserarbeitung erforderlich machten. Die Änderungen wurden entsprechend dem Abwägungsergebnis im Plan eingearbeitet und damit der Entwurf zur öffentlichen Auslegung vorbereitet.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit zum Entwurf der 1. Änderung erfolgte vom 23. April bis zum 25. Mai 2012. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sowie der anerkannten Naturschutzverbände zum Entwurf der 1. Änderung erfolgte mit Schreiben vom 12.04.2012.

Aufgrund zwischenzeitlich geänderter Entwicklungsvorstellungen eines Grundstückseigentümers hat sich die Landeshauptstadt Erfurt zur Erarbeitung eines 2. Vorentwurfs der 1. Änderung entschlossen.

Innerhalb dieses Änderungsverfahrens sollen im weiteren Verlauf auch die erforderlichen Gutachten (insbesondere Artenschutz, Lärm und Verschattung) aktualisiert werden.

1.3 Geltungsbereich

Das Gebiet der 1. Änderung des Bebauungsplans GIS 532 "Kühnhäuser Straße-Süd" wird umgrenzt:

im Norden: Südliche Straßenbegrenzung der "Kühnhäuser Straße"

im Osten : Westliche Straßenbegrenzung "Am Bahnhofsweg"

im Süden: Grenze der Planfeststellung der Autobahn BAB 71

im Westen: Östliche Flurstücksgrenze Eisenbahnstrecke Erfurt – Wolframshausen



ungefähre Lage des Geltungsbereiches in der Stadt, Stadtverwaltung Erfurt / Umwelt- und Naturschutzamt, Luftbild Erfurt

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans GIS 532 "Kühnhäuser Straße-Süd" umfasst folgende Grundstücke ganz oder teilweise:

Gemarkung Kühnhausen:
Flur-Nr. 3, Flurstück-Nr. :

49/3, 49/5, 50/1, 50/2, 52, 53/1, 53/4, 54, 55 (tw), 84/1 (tw), 84/2 (tw), 84/3, 84/4 (tw), 84/5, 86/1, 87, 90/1, 90/3 (tw), 159/15

Gemarkung Mittelhausen:

Flur-Nr. 3, Flurstück-Nr. :

386/2, 386/16, 386/18, 386/21, 406/8, 408/4 tw., 408/5 tw., 408/7, 408/8 tw., 408/10, 408/13, 408/16, 409/4 tw., 427/1, 427/2, 427/9, 429/2, 430/11, 430/13, 430/15, 430/16, 430/17, 430/18, 430/19, 430/20, 430/23, 430/24, 430/26, 430/27, 430/30, 430/32, 430/33, 430/34, 430/35, 430/36, 430/37, 430/38, 430/39, 430/41, 433/7, 433/8, 433/9, 433/10, 433/11, 433/12, 433/14, 433/15, 433/16, 436/2, 436/3, 436/4, 436/5, 436/6, 436/8, 436/10, 436/12, 436/13, 436/14, 436/16, 436/17, 436/18, 436/19, 436/20, 436/21, 440/1, 440/2, 440/3, 440/4, 447/5, 447/9, 447/11, 447/12, 447/13, 447/14, 447/15, 447/17, 455/6, 455/9, 455/12, 455/13, 455/15, 455/18, 455/21, 455/22, 455/23, 455/26, 455/31, 455/36, 455/38, 455/39, 455/42, 455/43, 455/44 (tw), 455/46 (tw), 455/48, 455/49, 455/50, 455/51, 455/52, 455/53, 455/54, 455/55, 455/56, 455/57, 455/58, 455/59, 455/60, 455/61, 455/64, 456/2 (tw), 1326/1, 1326/2, 1326/3, 1326/4, 1326/7, 1326/9, 1326/10, 1326/11, 1326/12, 1326/13, 1326/14, 1326/15, 1326/16, 1326/17, 1326/18, 1347/2, 1347/4, 1347/5, 1347/6, 1647/7, 1347/8, 1347/9, 1347/11, 1347/12, 1347/13, 1347/14, 1446/2, 1446/3, 1446/5, 1446/11, 1446/12, 1446/13, 1446/14, 1446/15, 1446/16, 1446/17, 1446/18, 1446/19, 1446/20, 1479/1, 1479/2, 1479/3, 1479/5, 1479/6, 1479/7

Gemarkung Mittelhausen:

Flur-Nr. 4, Flurstück-Nr. :

459 (tw.)

Gemarkung Gispersleben-Viti

Flur-Nr. 4, Flurstück-Nr. :

17/1, 17/2, 17/4, 17/6, 18/1, 62/5, 67/1, 67/3, 68/1, 68/3, 68/5, 68/7, 68/9, 68/11, 69/2, 70/1, 88/5, 89/5, 89/6, 89/11, 89/12, 89/13, 89/14, 89/16, 89/20, 89/21, 89/22, 89/23, 92/2, 96/4, 96/5, 96/7, 96/9, 799/90, 1108/68, 1649/94, 1650/94

Gemarkung Gispersleben-Viti

Flur-Nr. 5, Flurstück-Nr. :

1/1 (tw), 2/1, 11/2, 11/3, 13/1 (tw), 13/2 (tw), 22/5 (tw), 23, 25/7, 25/8, 25/9, 25/10, 25/11, 25/12, 26/6, 26/7, 29/1, 31/1, 36/2, 37/2, 38/1, 38/2, 42/2, 42/4, 138/27, 138/28 (tw), 341/32 (tw)

Im Geltungsbereich des Flurbereinigungsverfahrens Tiefthal liegen folgende Flurstücke.

Gemarkung Gispersleben-Viti, Flur 5, Flurstücke

1/1 (tw), 11/2, 11/3, 13/1 (tw), 13/2 (tw), 22/5 (tw), 31/1, 36/2, 37/2, 38/1, 42/2, 138/28 (tw) und 341/32 (tw).

Maßgebend ist die Abgrenzung durch den Geltungsbereich im Lageplan des zeichnerischen Teils.

Der Geltungsbereich umfasst ein eigenständig betrachtbares Areal, das klar ablesbar durch städtebauliche Zäsuren begrenzt wird (Bahntrasse, Bundesautobahn A71, Kühnhäuser Straße, Am Bahnhofsweg).

Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplans GIS 532 "Kühnhäuser Straße-Süd" wurde der Umgriff des Bebauungsplanes gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan beibehalten. Grundlage der Planung sind die Angaben aus dem amtlichen Liegenschaftskataster mit Stand vom 10.09.2020.

Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 92 ha.

Flächenbilanz

Kategorie, B-Plan Bestand	Flächengröße in ha	Kategorie, B-Plan 1. Änderung	Flächengröße in ha
Gewerbegebiete	42,34	Gewerbegebiete (Nach Aufgabe der gartenbaulichen Nutzung im SO1)	59,2 (65,6)
Sondergebiete Gartenbau	22,77	Sondergebiete Gartenbau (Nach Aufgabe der gartenbaulichen Nutzung im SO1)	9,4 (3)
		Sondergebiet Photovoltaik und Landwirtschaft	11,1
Verkehrsflächen	3,68	Straßenverkehrsflächen	1,80
		- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	0,78
Nicht überbaubare Grundstücksflächen	1,2	Planfestgestellte Bereiche	1,63
		Fläche für Entsorgung	0,2
Flächen für Landwirtschaft	15,72	Flächen für Landwirtschaft	3,7
Grünflächen	6,57	Grünflächen	-
Externe Maßnahmenflächen für Natur und Landschaft	22,37	Maßnahmenflächen im Geltungsbereich	4,3
Geltungsbereich / inkl. Externer Flächen	92,27 und 114,64	Geltungsbereich	92,1

Nach Überprüfung der zeichnerischen Darstellung und der Flächenbilanz (alt) ergibt sich eine geringfügige Differenz, die aus der Summierung bisheriger Zeichnungengenauigkeiten und Katasteränderungen resultiert.

1.4 Übergeordnete Planungen**1.4.1 Ziele und Grundsätze der Raumordnung**

Das Landesentwicklungsprogramm Thüringen 2025 (LEP) ist am 5. Juli 2014 in Kraft getreten. Es führt u. a. zur Siedlungsentwicklung Folgendes aus:

2.4.1 G

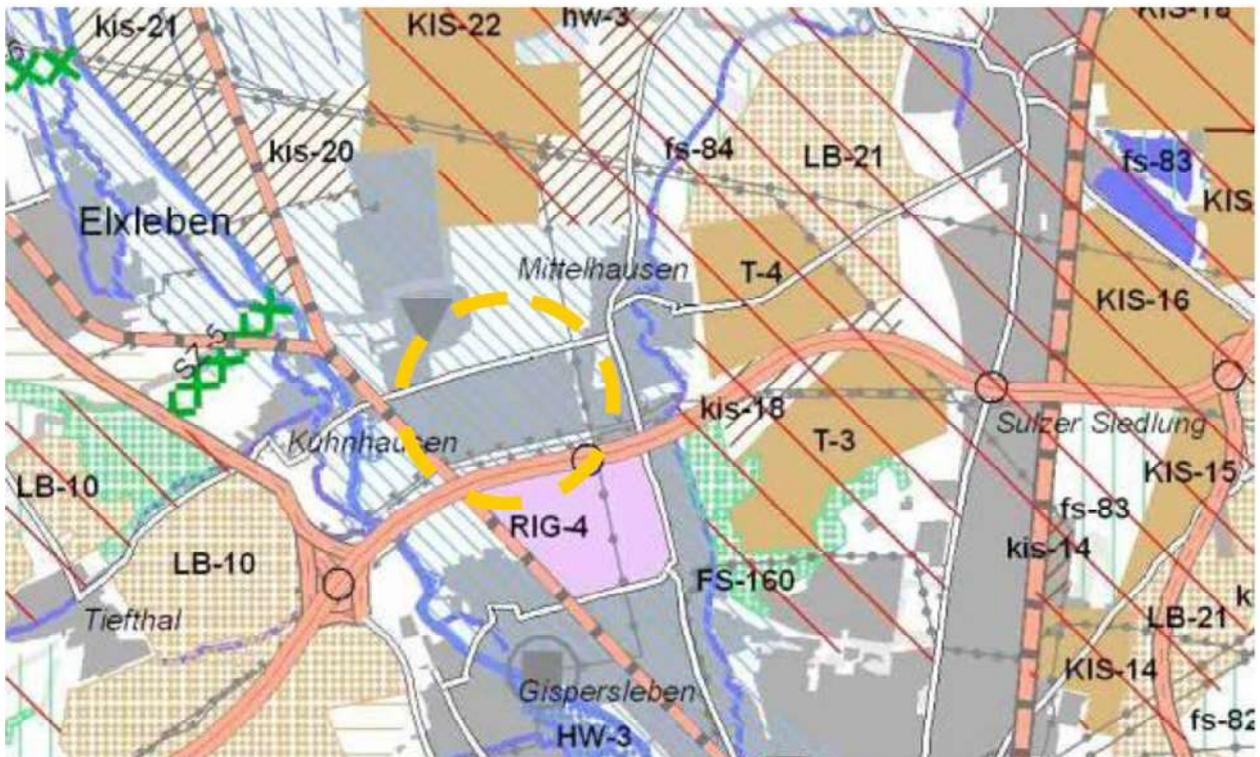
Die Siedlungsentwicklung in Thüringen soll sich am Prinzip „Innen- vor Außenentwicklung“ orientieren. Dabei soll der Schaffung verkehrsmindernder Siedlungsstrukturen, der Ausrichtung auf die Zentralen Orte und der Orientierung an zukunftsfähigen Verkehrsinfrastrukturen ein besonderes Gewicht beigemessen werden.

2.4.2 G

Die Flächeninanspruchnahme für Siedlungszwecke soll sich am gemeindebezogenen Bedarf orientieren und dem Prinzip „Nachnutzung vor Flächenneuanspruchnahme“ folgen. Der Nachnutzung geeigneter Brach- und Konversionsflächen wird dabei ein besonderes Gewicht beigemessen.

Das Plangebiet umfasst einen bereits vorhandenen Siedlungsbereich mit guter infrastruktureller Anbindung. Mit der vorliegenden Änderung wird die Inanspruchnahme von Flächen durch gewerbliche Nutzungen räumlich konzentriert. Die Planung trägt dem Flächenbedarf ortsansässiger und potenziell ansiedlungsbereiter Gewerbebetriebe Rechnung.

Der Regionalplan Mittelthüringen (RPMT) ist seit dem 01.08.2011 wirksam. Die zeichnerische Darstellung weist für den Betrachtungsbereich einen "Siedlungsbereich" sowie ein Vorbehaltsgebiet für Hochwasserschutz hw 3 „Gera unterhalb der Mündung der Apfelstädt bis zur Unstrut“ aus.



Betrachtungsbereich

Auszug dem Regionalplan Mittelthüringen

Zur Flächenvorsorge Industrie und Gewerbe wird im RPMT u. a. weiter ausgeführt:

G 2-2

"Im Rahmen der Siedlungsentwicklung sollen die Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgen und Erholen so geordnet werden, dass räumlich bedingter Verkehrsaufwand reduziert und einer Zersiedelung der Landschaft entgegengewirkt wird."

G 2-3

"Im Rahmen der Siedlungsentwicklung sollen bestehende Baugebiete ausgelastet sowie aufgrund ihrer Lage, Größe, Erschließung und Vorbelastung geeignete Brach- und Konversionsflächen nachgenutzt werden, bevor im Außenbereich Neuausweisungen erfolgen."

Der Wirtschaftsstandort Erfurt ist für eine große Zahl von Einpendlern aus der Planungsregion Arbeitsort. Hier wird ein bedeutender Anteil der regionalen Wertschöpfung erwirtschaftet. Diese Funktionen gilt es im Sinne der Region zu festigen. Die Entwicklung des im Änderungsbereich gelegenen Gewerbestandortes im Norden Erfurts bietet hierzu beste Möglichkeiten.

Durch eine optimierte bauliche Inanspruchnahme von Flächen im Änderungsbereich kann die vorhandene Infrastruktur hervorragend genutzt und andere Flächen vor Bebauung bewahrt werden, die sich nicht in einem bereits so gut erschlossenen eindeutigen Bebauungszusammenhang befinden.

Im bisherigen Bebauungsplan sind die teilweise bereits bebauten Flächen u. a. als Baugebiete festgesetzt. Der RPMT stellt den Bereich entsprechend als Siedlungsbereich Bestand dar. Damit beschränkt sich die Abwägung des Hochwasserschutzes hier auf die bautechnisch durchführbaren Maßnahmen. In nachfolgenden Genehmigungen ist regelbar, in welcher Art und Weise die Belange des Hochwasserschutzes im Rahmen der bautechnischen Möglichkeiten zu beachten sind.

Darüber hinaus beruht nach Aussage der regionalen Planungsstelle die Darstellung des überschwemmungsgefährdeten Bereiches im Regionalplan Mittelthüringen, in dem sich auch das Bebauungsplangebiet befindet, auf älteren Berechnungen. Nach den aktuellen Berechnungen der Thüringer Landesanstalt für Umwelt und Geologie (TLUG) liegt das Plangebiet nicht mehr im überschwemmungsgefährdeten Bereich (Berechnung des HQ 200). Auf Anfrage der Stadtverwaltung Erfurt bei der TLUG wurde mitgeteilt, dass diese Ergebnisse die Grundlage der zukünftigen Darstellungen und Festsetzungen zu Überschwemmungsgebieten für diesen Bereich sein werden. Die Planung steht somit im Einklang mit den im Regionalplan Mittelthüringen formulierten Zielen.

Im 1. Entwurf zur Änderung des Regionalplanes (Anhörung / Öffentliche Auslegung vom 07.11.2019 bis 10.02.2020) ist das Plangebiet nicht mehr im überschwemmungsgefährdeten Bereich dargestellt. Entlang des südlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans ist im Bereich der landwirtschaftlich genutzten Flächen entlang der BAB A71 ein Vorbehaltsgebiet Großflächige Solaranlagen (sol-7) dargestellt. Gemäß Grundsatz 3-64 sollen in den Vorbehaltsgebieten Großflächige Solaranlagen der Nutzung der Solarenergie bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Nutzungen besonderes Gewicht beigemessen werden. Die Planung von Solaranlagen ist aufgrund der Festsetzung eines Sondergebietes im Bebauungsplan dem Grunde nach möglich.

Grundsatz 2-2 des rechtskräftigen Regionalplans ist im Änderungsentwurf unverändert als Grundsatz G 2-6 beibehalten. Grundsatz 2-3 des rechtskräftigen Regionalplans ist sinngemäß im Änderungsentwurf als Grundsatz G 2-7 beibehalten. Dem trägt die Planung – wie oben dargelegt – Rechnung.

Gemäß der Darstellung des Biotopverbundsystems (ONB / TLUG 2016) im Umweltbericht verläuft östlich und westlich des Plangebiets jeweils ein Verbund für Auen- und Feuchtlebensräume. Gemäß der Klimabewertung (TLUG 2016) ist das Plangebiet als Kaltluftentstehungsgebiet mit Belüftungspotential Bebauung bzw. als Belastungsgebiet - Wirkraum Kaltluft und Belüftung zu bewerten.

1.4.2 Flächennutzungsplan

Die Landeshauptstadt Erfurt verfügt seit Mai 2006 über einen wirksamen Flächennutzungsplan (Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Erfurt, Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 11 vom 27.05.2006). Die Neubekanntmachung erfolgte im Amtsblatt Nr. 12 am 14.07.2017.

Der Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet als gewerblich genutzte Baufläche "G", als Sondergebiet "Gartenbau" sowie als Flächen für die Landwirtschaft dar. Im Bereich der nördlichen, östlichen und westlichen Grenze des Geltungsbereichs sind im Flächennutzungsplan Grünflächen dargestellt.

Der Bebauungsplan GIS 532 soll gemeinsam mit dem Flächennutzungsplan im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB geändert werden.



Auszug aus dem bislang wirksamen Flächennutzungsplan, Stadtverwaltung Erfurt / Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung

1.4.3 Verbindliche Bauleitplanung

Der Bebauungsplan GIS 532 grenzt im Norden an den rechtsverbindlichen Bebauungsplan KUE506 "Zufahrtstraße zum Gewerbegebiet Das Riedfeld" sowie im Osten an die Bebauungspläne MIT686 "Mittelhausen - Erfurter Straße" und MIT296 "Sonder- und Gewerbegebiet Mittelhausen, Erfurter Straße" in Änderung befindlichen Bebauungsplan MIT296 "Erfurter Straße" an. Der rechtsverbindliche Bebauungsplan MIT296 soll durch den bereits mit Aufstellungsbeschluss eingeleiteten Bebauungsplan MIT 634 "Gewerbegebiet Alte Mittelhäuser Straße/Erfurter Straße" mittelfristig ersetzt werden.

Südlich der Autobahn befindet sich der Bereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans GIV113 "Bernauer Straße – Teilgebiet 1", der zukünftig weitere große zusammenhängende Gewerbegebietsflächen ausweisen soll. Diese Flächen können jedoch kurzfristig aufgrund der Eigentumsverhältnisse nicht mobilisiert werden.

1.4.4 Flurbereinigungsverfahren

Im südwestlichen Bereich des Bebauungsplans Gemarkung Gispersleben-Viti, Flur 5, Flurstücke 11 /2, 11 /3, 31 /1, 36/2, 37 /2, 38/1, 42/2 und weiterer Teilflächen kommt es zu einer Überschneidung mit dem Flurbereinigungsverfahren Tiefthal.

1.5 Bestandsdarstellung

1.5.1 Lage des Geltungsbereichs

Das Plangebiet des Teilgeltungsbereichs A befindet sich am nördlichen Stadtrand von Erfurt, ca. 6,5 km vom Innenstadtbereich entfernt.

Im Westen grenzt die Ortslage Kühnhäuser, im Norden landwirtschaftliche Flächen, im Osten die Ortschaft Mittelhausen und im Süden die BAB A 71 an das Plangebiet an. Das südlich an die BAB A71 angrenzende Gebiet wird derzeit landwirtschaftlich genutzt, es liegt jedoch ein in Aufstellung befindlicher Bebauungsplan (GIV 113, Darstellung als gewerbliche Baufläche im FNP Entwurf) für dieses Areal vor.

Die verkehrliche Anbindung erfolgt über die Autobahn BAB 71 sowie die August-Röbling-Straße und die Kühnhäuser Straße.

1.5.2 Eigentumsverhältnisse / Aktuelle Nutzung

Die im Teilgeltungsbereich A des Bebauungsplans vorhandenen Grundstücke befinden sich zum größten Teil im Eigentum Privater, der Thüringer Landesgesellschaft mbH, der Landeshauptstadt Erfurt und dem Freistaat Thüringen.

Die vorhandenen Gebäude und Flächen sind derzeit weitestgehend in Nutzung (Gartenbaubetriebe, Büro- und Lagergebäude, Forschungseinrichtungen (TLL, Institut für Zierpflanzen u.a.), Logistikzentrum, Gewerbebetriebe, Landwirtschaft).

Die unbebauten Flächen stehen zurzeit für gewerblichen Ansiedlungen und gartenbauliche Nutzungen zur Verfügung. In der Entwicklung der letzten Jahre ist ein Rückgang der gartenbaulichen Nutzung durch den umfangreichen Rückbau von Gewächshausfläche zu verzeichnen.

1.5.3 Erschließung und technische Infrastruktur

Das Plangebiet ist durch die Straßenanbindung über die Autobahn BAB A71 sowie die August-Röbling-Straße und Kühnhäuser Straße sehr gut erschlossen. Die innere Erschließung erfolgte durch die 2006 errichtete „Ferdinand-Jühlke-Straße“, in deren Straßenraum alle notwendigen Ver- und Entsorgungsleitungen, Strom, Gas, Wasser und Abwasser im ausreichendem Maß verlegt wurden. Die Erschließung des Gewerbegebietes wurde mit Mitteln der Gemeinschaftsaufgabe „Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur“ (GA) sowie des „Europäischen Fonds für regionale Entwicklung“ (EFRE) gefördert.

Das Gewerbegebiet befindet sich zudem an der Eisenbahnstrecke Erfurt - Wolframshausen.

Innerhalb des Plangebietes verläuft eine 110 kV-Hochspannungsleitung. In einem Abstand von 20 Metern, ab Mittelachse der Trasse, bestehen Baubeschränkungen für Gebäude bzw. verschiedene Nutzungen.

Das Plangebiet wird von mehreren Ferngasleitungen durchquert. Die Nord-Süd-Trasse verläuft von der Einmündung Friedrich-Kritz-Straße/Kühnhäuser Straße kommend über die Ferdinand-Jühlke-Straße und

bindet senkrecht auf die parallel zur Autobahn verlaufenden Ferngasleitungen ein. Die Ferngasstrasse in Ost-West-Richtung verläuft nahezu parallel zur BAB A71 in einem Abstand von ca. 130 m. Von der Gasstrasse in Ost-West-Richtung zweigt eine weitere Ferngasleitung Richtung Süden ab, quert die Autobahn und führt weiter in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes GIV 113 "Bernauer Straße – Teilgebiet 1".

Parallel zur Ferngasleitung in Nord-Süd-Richtung verläuft der Hauptwassersammler der Entwässerungsbetriebe der Stadt Erfurt DN 2400 in Richtung Klärwerk Kühnhausen.

1.5.4 Umweltsituation

1.5.4.1 Lärm

Bezüglich des Straßenverkehrslärms sind Vorbelastungen auf Grund des Verkehrs auf der Kühnhäuser Straße gegeben. Bislang befahren täglich etwa 8.281 Kfz die Kühnhäuser Straße mit einem Schwerlastanteil von 861 Kfz/24h (Stand 30.05.2002).

Die Prognoseverkehrsstärke für 2010/2015 liegt bei täglich 7.360 Kfz./24h (Schwerlastanteil 1.472 Kfz/24h). Für die Nordseite der August-Röbling-Straße beträgt die Prognoseverkehrsstärke 13.300 Kfz/24h mit einem Schwerlastverkehrsanteil von 1.862 Kfz/24h.

Die Autobahn A71 wird nach der Prognose für 2010/2015 von 49.600 Kfz/24h mit einem Schwerverkehrsanteil von 13,8 % - 15,7 % befahren.

In der ursprünglichen Schallimmissionsprognose der Fa. G.U.B. Zwickau vom 08.10.2004 wird darüber hinaus ausgeführt: Eine „[...]„Vorbelastung durch Gewerbelärm besteht ebenfalls. Quellen hierfür sind u. a. der Einkaufsmarkt u. eine Tankstelle südöstlich des Plangebietes, das Asphaltmischwerk Kühnhausen und der Gewerbepark Kühnhausen (nördlich bzw. östlich des Plangebietes). Die genaue Höhe der Vorbelastung durch Gewerbelärm ist nicht bekannt [...]. Bei durchgeführten Ortsbegehungen wurde eine deutliche Dominanz des Verkehrslärms und nur eine vergleichsweise untergeordnete Einwirkung von Gewerbelärm festgestellt.“

1.5.4.2 Altlasten

Im Untersuchungsgebiet befindet sich eine Fläche gem. § 9 Absatz 5 Nr. 3. BauGB sowie mehrer Flächen mit abfallrelevantem Bezug:

A1.1: Ehemaliger Waschplatz und Giftlager

A1.2: Ehemaliger Wasch- und Reparaturplatz

A1.3: Ehemaliges Öllager

A2: Ehemaliges Abwasserstapelbecken

A3: Ablagerungsstelle aus Erdstoff vermischt mit Bauschutt

A4: Altablagerung von Bauschutt

A5: Altablagerungen

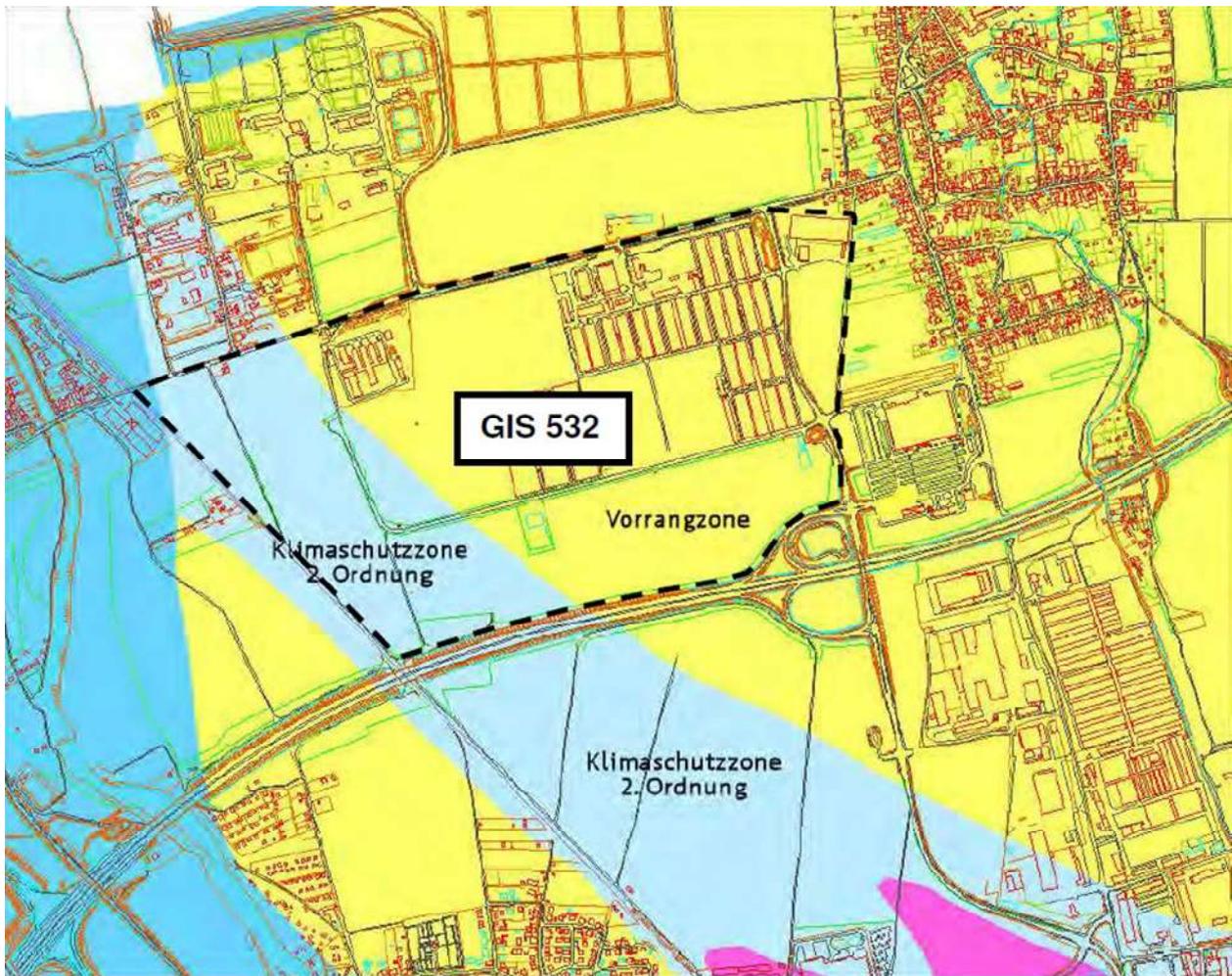
Grundsätzlich kann davon ausgegangen werden, dass nach den Verdachtsmomenten nicht solche Bodenverunreinigungen zu erwarten sind, die einer GE-Festsetzung entgegenstehen könnten. Die getroffenen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung sind somit auch vor dem Hintergrund der Verdachtsflächen sachgerecht.

Vor Durchführung von Baumaßnahmen auf den gekennzeichneten Flächen mit abfallrelevantem Bezug ist die untere Bodenschutzbehörde, Umwelt- und Naturschutzamt der Stadt Erfurt, einzubinden und das weitere Vorgehen abzustimmen.

Für den Bereich A1.3 - Öllager ist ein fachkundiges Ingenieurbüro mit einer Detailerkundung zu beauftragen. Der Ergebnisbericht ist der unteren Bodenschutzbehörde, Umwelt- und Naturschutzamt der Stadt Erfurt vorzulegen.

Für die Altablagerungen A4 und A5 ist eine organoleptische und analytische Bewertung des abgelagerten Materials durchzuführen. Diese Bewertung kann im Rahmen der Beräumung bzw. von Tiefbauarbeiten in diesem Bereich oder während der Planungsphase durch Anlagen von mindestens drei Schürfen je Fläche erfolgen. Die Festlegung des Analyseumfangs erfolgt entsprechend der Organoleptik bzw. bei unspezifischem Verdacht nach TR LAGA Boden.

1.5.4.3 Klima



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

Sanierungszone

Flächen mäßiger bis hoher Überwärmung mit negativer Bedeutung insbesondere für das Bioklima

Vorrangzone

Flächen mit Bedeutung als Puffer bzw. Übergangszone zu den Überwärmungsbereichen

Klimaschutzzone 2. Ordnung

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

Der westliche Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich überwiegend in der Klimaschutzzone

2. Ordnung. Diese Luftleitbahn ist von Bebauung freizuhalten.

1.6 Allgemeine Planungsziele

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans GIS 532 Kühnhäuser Straße - Süd soll das Gebiet für Gewerbe- und Gartenbaubetriebe sowie für landwirtschaftliche Flächen gesichert werden.

Dieser Standort ist auf Grund

- seiner räumlichen Lage,
- der ausgezeichneten Verkehrsanbindung,
- der allgemeinen Standortbedingungen

in besonderer Weise für eine gewerbliche Ansiedlung geeignet und soll die im Regionalen Raumordnungsplan - Mittelthüringen (RROP-MT) ausgewiesene Vorrangfläche für Industrie und Gewerbe südlich der geplanten A 71 für die Ansiedlung von großflächigen Gewerbeunternehmen (GIV 113) ergänzen. Die im Geltungsbereich vorhandenen gewerblichen Sondergebietsflächen für Gartenbau sollen in Teilen im Rahmen der bestandkräftigen Nutzung erhalten werden. Für die an der August-Röbling-Straße liegenden Sondergebietsfläche SO1 die aufgrund Ihrer Erschließungssituation und Lage eine Eignung für anderweitige gewerbliche Nutzungen aufweist, wird für den Fall einer Aufgabe der gartenbaulichen Nutzung eine Nachnutzung als Gewerbegebiet vorgesehen. Die als GE4 dargestellten Flächen, die bislang keiner gartenbaulichen Nutzung zugeführt wurden, sollen zukünftig gewerblich genutzt werden. Zudem erfolgt die Eingliederung der Flächen im Nordwesten des Plangebiets in das GE3, sodass hier eine größere gewerbliche Nutzung und die Erweiterung der bestandkräftigen Nutzung (Logistikzentrum) möglich wird.

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes werden landwirtschaftliche Flächen in Anspruch genommen, die für Photovoltaikanlagen nutzbar gemacht werden.

Als Ausgleich für den Eingriff in Natur und Landschaft werden im weiteren Verfahren Kompensationsmaßnahmen festgesetzt.

Darüber hinaus sollen klimatische und gestalterische Aspekte bei der Ausgestaltung des B-Planes besonders berücksichtigt werden. So soll gegenüber der angrenzenden Wohnbebauung (Ortsrand Kühnhausen und Mittelhausen) eine optische Abgrenzung durch Eingrünung der gewerblichen Flächen erfolgen.

Die städtebaulichen Ziele der 1. Änderung sind:

- Nachfragegerechte Überarbeitung des bestehenden Bebauungsplans GIS532 "Kühnhäuser Straße - Süd";
- Ausweisung günstig geschnittener, zusammenhängender Baugebiete für gewerbliche und gartenbauliche Nutzungen durch Umstrukturierung der bestehenden und Festsetzung neuer Baufelder;
- Einräumung einer Oberkante baulicher Anlagen von bis zu 40 m auf Teilflächen, um den Anforderungen an Gewerbeimmobilien im Bereich des Logistikgewerbes zu entsprechen;
- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung von produzierenden und dienstleistungsorientierten Gewerbebetrieben durch Ausschluss von Vergnügungsstätten und Einzelhandelsbetrieben, Beschränkung der Zulässigkeit von Schank- und Speisewirtschaften auf solche, die der Versorgung des Gewerbegebietes dienen;
- Schutz der Ortslagen Mittelhausen und Kühnhausen vor störenden Emissionen.

- Ausschluss einer Verschattung von Gartenbauflächen durch gewerbliche Hochbauten im Gewerbegebiet GE3.
- Mit Bäumen und Sträuchern bepflanzter Übergang des Gewerbegebietes zur Ortslage von Mittelhausen und Kühnhausen.

2 Begründung der Festsetzungen

Die bislang im Vorentwurf vorliegenden Festsetzungen werden im weiteren verfahren ergänzt. Die nachfolgend aufgeführten Begründungen zu den vorgesehenen Festsetzungen werden im weiteren verfahren konkretisiert.

2.1 Art der baulichen Nutzung

Zur textlichen Festsetzung 1.1.1 / 1.1.4 / 1.1.5 / 1.1.7:

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

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

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

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

Zu den textlichen Festsetzungen 1.1.2 und 1.1.7:

In dem Gewerbegebiet werden Bordelle und Vergnügungsstätten ausgeschlossen. Diese Nutzungen sind im Plangebiet aus städtebaulicher Sicht nicht erwünscht, da diese dem zukünftigen Entwicklungsziel des Gewerbegebietes nicht entsprechen.

Weiterhin weisen Bordelle und Vergnügungsstätten gegenüber den Handwerksbetrieben bzw. Gewerbebetrieben eine höhere Wertschöpfung auf, die zu einer Verdrängung der Handwerksbetriebe bzw. der produzierenden Gewerbebetriebe führen würden. Die Zulässigkeit derartiger Nutzungen ist in anderen Bereichen des Stadtgebietes gegeben.

Zur textlichen Festsetzung 1.1.3:

Photovoltaikanlagen als Nebenanlagen von zulässigen Nutzungen z.B. auf Gewerbebauten oder als Testfläche von Forschungs- und Produktionseinrichtungen sind nach der Festsetzung uneingeschränkt zulässig. Gleiches gilt für Photovoltaikanlagen, die als Hauptanlage auf Gebäuden oder über Stellplatzanlagen errichtet werden. Gegenstand der Festsetzungen sind ausschließlich Photovoltaikfreiflächenanlagen.

Diese werden unter Ausnahmeverbehalt gestellt.

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

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, oder sonstigen Gründen auch künftig keine andere gewerbliche Nutzung erwarten lassen.

Zur textlichen Festsetzung 1.1.4:

Des Weiteren sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes als Unterart der Gewerbebetriebe aller Art ausgeschlossen. Der Ausschluss dieser Betriebe erfolgt, da eine Entwicklung des Gebietes zu einem Bereich mit Hotels, Pensionen, Ferienhäuser, Ferienappartements oder Ferienzimmern städtebaulich auf Grund der bestehenden Immissionen nicht erwünscht ist.

Nach der planerischen Konzeption der Stadt sollen diese Einrichtungen anderen geeigneteren Bereichen der Stadt vorbehalten bleiben.

Zur textlichen Festsetzung 1.1.5:

In Anbetracht der Lage, direkt an der Autobahnabfahrt bzw. der stark frequentierten Gewerbestraße, ergibt sich ein Ansiedlungsdruck auf autokundenorientierte Schnellrestaurants.

Durch die Steuerung im Rahmen der ausnahmsweisen Zulässigkeit von Schank- und Speisewirtschaften als Unterart der Gewerbebetriebe aller Art soll eine Versorgung des Gebietes abgesichert (z.B. Kantinen), aber andererseits einer Verdrängung der Produktions- und Dienstleistungsunternehmen auf Grund der höheren Wertschöpfung der Gaststätten entgegengewirkt werden.

Durch den Ausnahmeverbehalt soll weiterhin eine Konzentration dieser Nutzungen in dem Gewerbegebiet vermieden sowie eine städtebaulich verträgliche Einordnung besagter Nutzungen ermöglicht werden.

Zu den textlichen Festsetzungen 1.1.6 und 1.1.8:

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

Zur textlichen Festsetzung 1.2.1.:

Den allgemeinen Zielen des Bebauungsplanes entsprechend, wird zur Umsetzung der Nutzungskonzepte in Teilen des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ein Sondergebiet Gartenbau festgesetzt. Die gartenbauliche Erzeugung allein wäre nach § 35 Abs. 1 Nr. 2 BauGB privilegiert. Ziel der Festsetzung ist es jedoch darüber hinaus Landschaftsgärtnereien und gärtnerische Forschungseinrichtungen zu ermöglichen, die sich unter den Begriff der gartenbaulichen Erzeugung nicht subsumieren lassen.

Zur textlichen Festsetzung 1.3.1.:

Den allgemeinen Zielen des Bebauungsplanes entsprechend wird zur Umsetzung bzw. Weiterentwicklung der baulichen Nutzungen des Sondergebietes SO1 eine bedingte Festsetzung getroffen, welche die Nachnutzung der gartenbaulichen Flächen regelt. Ziel ist es nach Aufgabe der gartenbaulichen Nutzung die Entwicklung einer gewerblichen Nutzung zu ermöglichen.

Die Art der gewerblichen Nachnutzung erfolgt analog der Festsetzungen der bestehenden Gewerbegebiete.

Das Sondergebiet SO1 wird nach Aufgabe der gartenbaulichen Nutzung das Gewerbegebiet GE7.

Bedingte Festsetzungen sind nach § 9 Abs. 2 BauGB nur in besonderen Fällen zulässig. Eine solche städtebauliche Sondersituation ist hier aus folgenden Gründen gegeben:

Nach der Rechtsprechung¹ und Kommentierung² muss davon ausgegangen werden, dass große Gartenbaubetriebe wie sie im Bestand im Geltungsbereich vorhanden sind, in einem Gewerbegebieten nicht zulässig sind.

Aus diesem Grund wird für die Flächen in denen der Bestand oder die Neuentwicklung von Gartenbaubetrieben gesichert werden soll, ein SO Gartenbau festgesetzt.

Die Fläche SO1 weist aufgrund der Erschließungssituation (Zufahrt von der August-Röbling-Straße) und der Lage eine Eignung für andere gewerbliche Nutzungen auf.

Auf diesen Flächen soll für den Fall der Aufgabe oder Verlagerung der gartenbaulichen Nutzung zur Vermeidung von Brachflächen eine Nachnutzung durch ein Gewerbegebiet GE8 bereits festgesetzt werden.

Durch die Festsetzung die zeichnerische Festsetzung des SO1 und die textliche Festsetzung 1.2 wird hinreichend bestimmt eine Nutzung festgesetzt, die bis zum Eintritt einer Bedingung zulässig ist.

Die nach Eintritt der Bedingung zulässige Folgenutzung ist ebenfalls hinreichend bestimmt durch die textliche Festsetzung 1.3 festgesetzt.

Die Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche und zum Maß der baulichen Nutzung und der Bauweise in der Nutzungsschablone werden nicht geändert und gelten somit auch nach Eintritt der Bedingung fort.

Der wirksame Flächennutzungsplan wurde mit der 19. Änderung so geändert (bedingte / befristete Darstellung-Erstnutzung), dass in diesem Bereich befristet die bestehende Erstnutzung (SO-Gartenbau) und bei Eintreten der Bedingung die Folgenutzung (Gewerbegebiet) als bedingte Festsetzung aus dem Flächennutzungsplan entwickelbar ist.

Die auflösende Bedingung für die gartenbauliche Nutzung stellt gleichzeitig die aufschiebende Bedingung für die Nachnutzung dar. Die Umstände bis zu deren Eintritt die Zwischennutzung zulässig und die Folgenutzung unzulässig ist, werden in Festsetzung 1.3.1 (Stichtag der Erklärung der dauerhaften Aufgabe des gartenbaulichen Nutzung Gartenbaus gegenüber der Stadt) hinreichend bestimmt.

Der Eintritt der Bedingung ist hinreichend gewiss bzw. kann von den Eigentümern beeinflusst werden, da der Eigentümer mit seiner Erklärung gegenüber der Stadt für sein Baugrundstück die bedingte Nachnutzung auslöst.

¹ BVerwG Beschluss vom 06.01.1993 Az 4 NB 38/92

"...Leitsatz ...3. Gartenbaubetriebe gehören städtebaurechtlich zur Landwirtschaft und daher in der Regel nicht zu den Gewerbebetrieben; sie sind deshalb als landwirtschaftliche Betriebe im Gewerbegebiet unzulässig. ..."

² Söfker 2008 in Ernst Zinkahn/Bielenberg Kommentar BauNVO, § 8 BauNVO Rn 25:"... Gartenbaubetriebe sind, auch sofern sie gewerblich betrieben werden, nicht nach Nr. 1 zu beurteilen..."

Die Tatsache, dass damit aufgrund der Eigentumssituation auch auf Teilflächen des SO1 ein GE aufleben kann ist mit den Grundsätzen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar, da sowohl der Störgrad als auch der Schutzanspruch beider Baugebiete miteinander kompatibel sind.

Auch nach dem rechtswirksamen Bebauungsplan befanden sich die Gartenbaubetriebe bereits in einer "Gemengelage" mit direkt angrenzenden Gewerbegebieten.

2.2 Maß der baulichen Nutzung

Zur textlichen Festsetzung 2.1. bis 2.3.:

Das Maß der baulichen Nutzung wird für die Sondergebietsflächen sowie für die Gewerbegebietsflächen außerhalb des GE3 entsprechend der Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes im Wesentlichen beibehalten und nur im GE3 erhöht.

Für das Gewerbegebiet GE3 erfolgt eine Regelung, die eine Ansiedlung von Logistikbetrieben mit Anlagenhöhen bis 209,57 m über NHN zulässt. Es ergibt sich eine durchschnittliche maximale Gebäudehöhe um die 40 m. Aufgrund der Geländeneigung beträgt abhängig von der Lage im GE3 die maximale Höhe konkret 39,3 m bis 41,7 m.

Dieses Höhenmaß orientiert sich an den konkreten Anforderungen eines ansiedlungsinteressierten Unternehmens.

Es wurden Festsetzungen zur Minderung der Wirkungen der Bauhöhe getroffen:

- Reduzierung der GRZ
- Abweichendes Maß der Abstandsflächen
- Baumpflanzungen
- Regelungen zur Farbgebung

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans GIS 532 "Kühnhäuser Straße-Süd" erfolgt die Anpassung des Höhenbezugsystems von NN (Höhe über den Meeresspiegel) auf NHN (Normalhöhennull) des Deutschen Haupthöhennetzes. Bei der Umrechnung der Höhen von NN auf NHN waren für das Plangebiet 3,4 cm abzuziehen.

Die Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen in Bezug auf NHN stellt sicher, dass Geländeaufschüttungen nicht zu unkontrollierten Höhenzuwächsen führen.

Dargestellte Höhenpunkte im Geltungsbereich gewährleisten die Ablesbarkeit der Auswirkungen der Festsetzungen.

Je nach Stellung der Anlagen innerhalb der Baugebiete und entsprechend der natürlichen Geländetopographie ergeben sich daraus folgende maximalen Gebäudehöhen über dem natürlichen Gelände:

Gebietsbezeichnung	Höhe der baulichen Anlage bezogen auf OK Gelände	Gebietsbezeichnung	Höhe der baulichen Anlage bezogen auf OK Gelände
GE1	<u>11,1 m bis 11,4 m</u>	<u>SO1</u>	10,1 m bis 11,5 m
GE2a	<u>11,4 m bis 13,0 m</u>	<u>SO2</u>	10,9 m bis 11,8 m
GE2b	<u>12,1 m bis 12,7 m</u>		
GE2c	<u>11,3 m bis 12,0 m</u>		
GE3	<u>39,3 m bis 41,7 m</u>		
GE4	<u>10,8 m bis 11,6 m</u>		
GE5	<u>12,4 m bis 13,0 m</u>		
GE6	<u>10,6 m bis 11,4 m</u>		

Eine Überschreitung der maximalen Anlagenhöhe soll in Ausnahmen für notwendige Elemente der technischen Gebäudeausstattung wie Be- und Entlüftungsanlagen, Aufstiegsmöglichkeiten, und ähnliches ermöglicht werden. Durch den Ausnahmeverbehalt wird gesichert, dass im Einzelfall geprüft werden kann, ob es sich um notwendige und untergeordnete Anlagen handelt.

Die BMZ des Gewerbegebietes GE3 orientiert sich an den Obergrenzen des § 17 BauNVO. Die festgesetzte GRZ entspricht den Orientierungswerten der festgesetzten baugebiete gemäß BauNVO.

Die Höhenfestsetzung der Oberkante der baulichen Anlagen erfolgt in absoluten Werten über NNH und ist damit eindeutig beschrieben.

2.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Flächen werden mit Baugrenzen großzügig eingefasst, wodurch für die Gebäude der anzusiedelnden Betriebe hohe Flexibilität in der Grundstücksausnutzung gegeben ist. Die festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche sichert die erforderliche räumliche Distanz zu angrenzenden Nutzungen und den Straßenverkehrsflächen.

Zur textlichen Festsetzung 3.1:

Die Festsetzung der "abweichenden" Bauweise "a" soll sicherstellen, dass in den Baugebieten u.a. Produktionshallen oder Lagerhallen und in den Sondergebieten z.B. Gewächshäuser mit einer Länge von mehr als 50 m in offener Bauweise, d.h. mit seitlichem Grenzabstand, errichtet werden können.

Zur textlichen Festsetzung 3.2.:

Aufgrund der vorgesehenen erheblichen Überschreitungen im GE3 gegenüber dem bislang festgesetzten Höhenmaß werden zum Schutz der gärtnerischen Nutzung der Sondergebietsflächen vor Beeinträchtigungen durch Verschattung besondere Abstandsregelungen im GE3 aus städtebaulichen Gründen erforderlich.

Das festgesetzte Maß ist aus der Verschattungsanalyse abgeleitet. Die worst-case-Fall-Verschattung bei Ausnutzung des nach den Festsetzungen maximal Zulässigen ist in der Anlage dargestellt.

Der Verschattungsnachweis beschränkt sich auf die Bereiche, in denen durch die 1. Änderung Abweichungen von den Höhenfestsetzungen des bisher rechtsverbindlichen Bebauungsplanes erfolgen und in denen atypisch hohe baulichen Anlagen zugelassen werden, aus denen besondere bewältigungsbedürftige Konflikte erwartet werden, die durch Verweis auf die Abstandsflächen der ThürBO nicht gelöst werden.

Soweit keine abweichende Abstandsfläche festgesetzt ist, gilt automatisch das Abstandsflächenmaß nach § 6 Abs. 5 ThürBO.

Die Festsetzungsermächtigung des § 9 Abs. 1 Nr.2a BauGB beschränkt sich allein auf das Maß der Tiefe der Abstandsfläche nicht jedoch auf die Ermittlung des Maßes "H". Dazu gelten die Regelungen der ThürBO, sodass weitere Definitionserfordernisse nicht bestehen.³

Da sich das städtebauliche Erfordernis einer abweichenden Abstandsfläche nur zu den besonders schutzwürdigen Sondergebieten Gartenbau ergibt, beschränkt sich die Regelung nur auf die abweichende Regelung der Distanz zu den Begrenzungen der Sondergebiete Gartenbau.

Zusammenfassung der Verschattungsanalyse:

³ Ernst/Zinkahn/Bielenberg BauGB Kommentar, §9 Rn 42d

Im Rahmen der Verschattungsdarstellung wurde nachgewiesen, dass keine unvertretbare Verschattung der vorhandenen Gartenbaubetriebe und Nachbargrundstücke, auf Grundlage der Festsetzung der zulässigen Höhenregularien, der 1. Änderung des Bebauungsplans GIS 532, einhergeht.

Zur Abbildung der Verschattung wurde ein Höhenmodell auf der Grundlage der zulässigen Gebäudeabständen und Gebäudehöhen als Baumasse auf dem Baugebiet GE3 abgebildet.

Das Höhenmodell verläuft an der Nordgrenze entsprechend der Festsetzung 3.2 des Bebauungsplanes in Verbindung mit der zeichnerischen Festsetzung der Baugrenze. Beginnend mit dem nördlichen Abstand von 30 m, steigt der Baukörper mit einer Höhe von 12 m unter der Einhaltung der Bedingung, dass der Grundstücksabstand der zweieinhalbfachen Gebäudehöhe entsprechen muss, bis zur max. Gebäudehöhe an.

Die Berechnung der Verschattungsanalyse stellt den Schattenwurf abgeleitet von dem jahreszeitlichen Verlauf der Sonne in Abhängigkeit von der geographischen Lage des betrachteten Standorts, dar. Die Ermittlung der Verschattung erfolgt für den Standort Erfurt (geographische Koordinaten: 50.900000N 11.020000E), zur Ermittlung der Sonnenbahnen im Verlauf des Jahres bedingt aus dem Sonnenhöhenwinkel und dem Azimutwinkel. Die im Programm zur Darstellung der Verschattung hinterlegten Daten zu Sonnenauf- bzw. -untergang wurden durch die Sonnenstandsdiagramme des Amtes für Umweltschutz, Abteilung Stadtklimatologie der Landeshauptstadt Stuttgart verifiziert. Gemäß dem jahreszeitlichen Verlauf, wurde durch Darstellung des Schattenverlaufes in Richtung Norden dargestellt, dass für die Gartenbaubetriebe keine unzumutbare Verschattung aus der Festsetzung stattfinden wird.

Zur textlichen Festsetzung 3.3.:

Die Einordnung von hochbaulichen Nebenanlagen sind nur im Zuge des Ausnahmeverhaltes in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, um im Wege der Einzelfallprüfung prüfen zu können, ob nach Häufung oder Umfang der Anlagen das Planungsziel einer weitgehenden Freihaltung dieses Bereiches unterlaufen wird.

2.4 Flächen für Stellplätze, Garagen und deren Einfahrten

Zu den Festsetzungen 4.1.und 4.2.:

Aufgrund der hohen baulichen Dichte werden oberirdische Garagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ausgeschlossen und Stellplätze nur ausnahmsweise zugelassen.

Mit dem Ausnahmeverbehalt soll geregelt werden, dass Stellplätze in der Abstandsfläche des GE3 zum Sondergebiet Gartenbau zulässig sind wohingegen sie in den nicht bebaubaren Flächen im westlichen Bereich der Baugebiete (Bereich der Kaltluftbahn) nicht zugelassen werden.

Zur Festsetzung 4.3. und 4.4.:

Um die Flächeninanspruchnahme und Versiegelung in den straßenbegleitenden Grünstreifen steuern zu können wird die Möglichkeit der Herstellung von notwendigen Zuwegungen, Ein- und Ausfahrten mit Fahrgassenbreite über 6 m unter Ausnahmeverbehalt gestellt.

Eine konkrete Lokalisierung von Zufahrten über zeichnerische Festsetzungen wurde unterlassen, um künftigen Grundstücksteilungen und damit geänderten Zufahrtserfordernissen Rechnung tragen zu können.

Gleiches gilt für die Zuwegungen, Ein- und Ausfahrten entlang der Ferdinand-Jühlke-Straße.

Zur Festsetzung 4.5 :

Das Sondergebiet SO1 ist über zwei vorhandene Anbindungen an die August-Röbling-Straße erschlossen und planungsrechtlich durch Geh-, Fahr- und Leitungsrechte gesichert. Auf Grund der Verkehrsfunktion der August-Röbling-Straße werden keine weiteren Bereiche für Ein- und Ausfahrten zugelassen.

Die bisherige Erschließung der Gartenbaubetriebe wird aufrecht erhalten.

2.5 Von Bebauung freizuhaltende Flächen

Zur textlichen Festsetzung 5.1:

Zur Gewährleistung der Kaltluftzufuhr der Stadt Erfurt wurde östlich der Bahnlinie Erfurt-Kühnhausen eine Luftleitbahn von ca. 67 m Breite festgesetzt. Da die Bemessung der Breite dieser Luftleitbahn nach den Forderungen der zuständigen Behörde von der Achse der Gleisanlagen in Richtung Osten erfolgte (75 m), die Bahnanlage sich aber nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befand, ergab sich o.g. Breite der Luftleitbahn im Geltungsbereich.

Die bisherigen Festsetzungen zur Luftleitbahn wurden in der ersten Änderung beibehalten.

Für die Beurteilung der Beeinträchtigung der Kalt- und Frischluftzufuhr der Stadt Erfurt ist die Höhe der baulichen Anlagen unerheblich. Die Kalt- und Frischluftströme fließen oberflächennah.

Weitaus wahrscheinlicher ist dagegen ein Kaltluftstau durch die in Dammlage errichtete BAB A 71, da das Brückenbauwerk über die Eisenbahnstrecke nur eine geringe lichte Weite aufweist.

Zur textlichen Festsetzung 5.2:

Die von Bebauung freizuhaltende Fläche entspricht der Schutzzone der im Geltungsbereich des Bebauungsplans gelegenen 110 kV-Freileitung (ab Mittelachse der Freileitung nach Westen und Ost jeweils 20 Meter).

Hochbauliche Anlagen sind hier unzulässig, unbefestigte Lager- und Abstellplätze zulässig. Bauliche Anlagen können mit Abstandsnachweis nach DIN EN 50341 ausnahmsweise zugelassen werden. Ein Bereich von 2,0 m um den Maststandort ist von jeglicher Bebauung freizuhalten. Im Bereich der Schutzzone sind Bepflanzungen mit einer Wuchsendhöhe von 3,00 m zulässig.

2.6 Verkehrsflächen

Zur sinnvollen wirtschaftlichen Nutzung der Gewerbeflächen war der Neubau einer Erschließungsstraße, die heutige Ferdinand-Jühlke-Straße, notwendig. Diese Planstraße innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes wurde als Sammelstraße ausgelegt. Die Planstraße erhielt einen Wendehammer (der eine Wendeschleife gemäß EAE 85/95, Bild 35, aufnehmen kann), der das Wenden von LKW (Sattelzügen) in einem Zug erlaubt.

Die Straßenverkehrsfläche wurde mit einer Breite von 8,50 m festgesetzt.

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans GIS 532 "Kühnhäuser Straße-Süd" und Zusammenlegung von Gewerbegebietsflächen zu einer großen, zentralen Gewerbegebietsfläche GE3 erfolgt ein teilweiser Rückbau der Ferdinand-Jühlke-Straße bis zur östlichen Grenze des GE3.

Der Fußweg der Ferdinand-Jühlke-Straße wird abgeschwenkt nach Süden und bindet im weiteren Verlauf auf den öffentlichen Wirtschaftsweg mit eingeschränkter Nutzung für Fußgänger und Radfahrer

auf. Der Fußweg zwischen Ferdinand-Jühlke-Straße und dem Wirtschaftsweg wird in einer Breite von 2,5 m auf den privaten Flächen des Gewerbegebietes GE3 hergestellt und dauerhaft dinglich zu Gunsten der Allgemeinheit gesichert.

Die zulässige Änderung der Lage und Konfiguration der Wendeanlage und der Fuß- und Radwegeverbindung soll die Anpassung an ggf. entgegenstehende Zwangspunkte aus der gewerblichen Nutzung des GE3 ermöglichen.

Die Baugebiete GE1 und SO2 sind direkt an die Kühnhäuser Straße angebunden, das Baugebiet SO1 ist über die August-Röbling-Straße erschlossen.

Für die spätere Erschließung einzelner Teile der Baugebiete ist es zulässig, notwendige Zufahrten auf der privaten Grünfläche südlich der Kühnhäuser Straße zu errichten.

Die August-Röbling-Straße erschließt die Baugebiete GE5 und GE6.

2.7 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Im Bereich der südlichen Baugebietsgrenzen des GE2b, Ge2c, GE3 und in Verlängerung weitergehend bis Bahndamm ist ein Wirtschaftsweg in Ost–West–Richtung mit eingeschränkter öffentlicher Benutzung für Radfahrer und Fußgänger festgesetzt.

Eine Nord-Süd-Verbindung ist parallel zur Bahntrasse als Wirtschaftsweg mit eingeschränkter öffentlicher Benutzung für Radfahrer und Fußgänger festgesetzt.

Im östlichen Teil des Geltungsbereiches ist eine Rad- und Fußwegeverbindung (im Planfestgestellten Bereich) mit dem Neubau der August-Röbling-Straße hergestellt worden. Sie durchquert das Gebiet in Nord-Südrichtung.

Im nördlichen Teil des Geltungsbereiches existiert eine Rad- und Fußwegeverbindung entlang der Kühnhäuser Straße.

Mit der Festsetzung der Fuß-, Rad- und Wirtschaftswege wurde die Verknüpfung mit dem Fuß- und Radwegenetz der Stadt Erfurt und die Zufahrt zu den landwirtschaftlichen Nutzflächen sowie zu den Wirtschafts- und Wartungswegen der planfestgestellten Bereiche der BAB A71 sichergestellt.

2.8 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Zur textlichen Festsetzung 6.1:

Auf der mit Leitungsrechten zu Gunsten der Versorgungsträger zu belastenden Fläche L1 bis L4 werden von der Bebauung freizuhaltende Schutzflächen festgesetzt.

Das Gewerbegebiete GE3 ist mit Leitungsrechten L 4 zu Gunsten der Versorgungsträger SWE Strom, SWE Wasser, Gasversorgung Thüringen GmbH, des Entwässerungsbetriebes der Landeshauptstadt Erfurt zu belasten. Das Leitungsrecht dient der Sicherung der Erschließungsanlagen in der Ferdinand-Jühlke-Straße, welche im Weiteren die Gewerbegebiete GE2 a bis c medientechnisch erschließen.

Bei einer möglichen Umverlegung der medientechnischen Infrastruktur innerhalb des GE3, auf Grund von Bauungen, sind die Leitungsrechte mitzuführen.

Zur textlichen Festsetzung 6.2:

Das Gewerbegebiet GE3 ist im Bereich G/F/L 3 mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten der Allgemeinheit und der Versorgungsträger zu belasten.

Das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht umfasst die Befugnis der Allgemeinheit, auf dieser Fläche eine allgemein zugängliche Wendeanlage für LKW, Bemessungsgröße Gelenkbus gemäß RSt 06, Bild 61, einschließlich einer Bushaltestelle mitzunutzen.

Die Herstellung der Wendeanlage erfolgt auf den privaten Flächen des Gewerbegebietes GE3.

Das Geh- und Fahrrecht dient der Sicherung von Wendemöglichkeiten für fehlgeleiteten Verkehr. Der Quell- und Zielverkehr resultiert weitgehend aus der gewerblichen Nutzung des GE3.

Das Geh- und Fahrrecht wird abschließend dinglich durch Eintragung in das Grundbuch gesichert und durch eine privatrechtliche Regelung für eine entschädigungsfreie und nicht verkehrssicherungspflichtige, öffentliche Mitnutzung vorhandener Straßenergänzt.

Die Festsetzung erfolgt in Abstimmung mit dem Eigentümer. Bei der Wendeanlage handelt es sich um eine ohnehin vorgesehene privatnützige nicht eingefriedete Wendeanlage im GE3, für die lediglich eine Mitbenutzung eingeräumt wird.

Zur textlichen Festsetzung 6.3:

Das Gewerbegebiet GE3 ist mit dem Gehr- und Fahrrecht G 1 für Fußgänger und Radfahrer zu Gunsten der Allgemeinheit zu belasten.

Das Wegerecht dient mit einer Breite von 2,5 m der Sicherung der durchgehenden Verbindung zwischen F.-Jühlke-Straße und südlich gelegenem Wirtschaftsweg / Geh- und Radweg.

Das Geh- und Fahrrecht wird abschließend dinglich durch Eintragung in das Grundbuch gesichert und durch eine privatrechtliche Regelung für eine entschädigungsfreie und nicht verkehrssicherungspflichtige, öffentliche Mitnutzung vorhandener Wegeflächen, die ohnehin für die Erschließung und Nutzung des Grundstückes von privater Seite hergestellt werden müssen, ergänzt.

2.9 Grünordnerische und landschaftspflegerische Festsetzungen

Innerhalb des Bebauungsplanverfahrens wird ein Grünordnungsplan erarbeitet. Die entsprechenden Festsetzungen werden in den Bebauungsplan integriert.

2.9 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Im Zuge der weiteren Bearbeitung und der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung werden innerhalb des Plangebiets Flächen oder Maßnahmen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt. Gegebenenfalls werden auch planextern Ausgleichsmaßnahmen umzusetzen sein, die im weiteren Verfahren vertraglich gesichert werden.

2.12 Gestalterische Festsetzungen

Zur textlichen Festsetzung 9.1:

Um Beeinträchtigungen des Straßenbildes oder der Grundstücksflächen zu vermeiden, sind bewegliche Abfallbehälter und Wertstoffsammelstellen einzuhausen oder einzugrünen oder im Gebäude zu integrieren.

Zur textlichen Festsetzung 9.2 bis 9.4. :

Auf Grund der Nähe zur zukünftigen Autobahn A 71 ist zu vermeiden, dass durch überdurchschnittlich Große und unangemessene Häufung von Werbeanlagen sowie durch Lauflicht und Wechselwerbeanlagen eine Beeinträchtigung für den Fahrzeugverkehr entsteht.

Zur textlichen Festsetzung 9.5. :

Um ein gebietstypisches Erscheinungsbild zu erzielen, werden für das Plangebiet Hecken oder durchsichtige Zäune vorgeschrieben, die eine max. Höhe von 2,50 m nicht überschreiten dürfen. Im Bereich der Ferdinand-Jühlke-Straße sind die Zäune hinter den Straßenbegleitenden Baumpflanzungen mit mindestens 5 m Abstand zur Straßenbegrenzungslinie vorzusehen.

Zur textlichen Festsetzung 9.6. :

Mit der Festsetzung des Remissionswertes des Farbanstriches für bauliche Anlagen über 12 m Gebäudehöhe wird gesichert, dass die Fernwirkung der Baumassen gemindert wird und es zu keinen, den Fahrverkehr beeinträchtigenden, Blendwirkungen / Lichtreflektionen kommt.

2.12 Nachrichtliche Übernahmen

Bundesautobahn A71 / Neue Mittelhäuser Straße (August-Röbling-Straße)

Der Bebauungsplan hat das Ergebnis der Planfeststellung nachrichtlich übernommen. Die Bauverbotszonen und Baubeschränkungszone gemäß Bundesfernstraßengesetz sind zu beachten.

Gasleitungen

FGL 445 Ferngasleitung:

Eine Überbauung ist nicht gestattet. Es ist ein Bbauungsabstand von je 4,00 m einzuhalten. Im Schutzstreifen (8,00 m) ist die Bepflanzung sowie die Errichtung von Stellplätzen unzulässig. Baumaßnahmen im Bereich der EVG-Anlagen sind gesondert zur Stellungnahme und Zustimmung einzureichen.

FGL 440 Ferngasleitung:

Eine Überbauung ist nicht gestattet. Es ist ein Bbauungsabstand von je 15,00 m einzuhalten. Im Schutzstreifen (6,00 m) ist die Bepflanzung sowie die Errichtung von Stellplätzen unzulässig. Baumaßnahmen im Bereich der EVG-Anlagen sind gesondert zur Stellungnahme und Zustimmung einzureichen.

FGL 445.03 Ferngasleitung:

Eine Überbauung ist nicht gestattet. Es ist ein Bbauungsabstand von je 15,00 m einzuhalten. Im Schutzstreifen (4,00 m) ist die Bepflanzung sowie die Errichtung von Stellplätzen unzulässig. Baumaßnahmen im Bereich der EVG-Anlagen sind gesondert zur Stellungnahme und Zustimmung einzureichen.

2.13 Hinweise

Altlasten

Der Hinweis zu eventuell vorhandenen Bodenverunreinigungen wurde gegeben, damit der Bauherr über die Möglichkeit des Vorhandenseins von umweltgefährdeten Stoffen im Boden in Kenntnis gesetzt ist und im Vorfeld von Bauvorhaben, Entsiegelungen oder Gebäudeabbrüchen entsprechende Altlastenuntersuchungen für die betroffenen Grundstücke oder die Bausubstanz in Auftrag gibt. Grundsätzlich ist bei Antreffen von schadstoffkontaminierten Böden die weitere Vorgehensweise mit der unteren Bodenschutzbehörde, Umwelt- und Naturschutzamt der Stadt Erfurt, abzustimmen.

Schutz des Mutterbodens

Dieser Hinweis wird gegeben, da sowohl durch die Errichtung der Gebäude als auch der verkehrlichen Erschließung ein Eingriff in den Boden vorgenommen wird.

Archäologische Bodenfunde und Bodenaufschlüsse

Die Hinweise zu den bodenarchäologischen Funden und den Bodenaufschlüssen sind in der Genehmigungs- und Realisierungsphase zu beachten. Sie sind notwendig, da auf Grund der Lage des Bebauungsplangebietes im Bereich des Siedlungsgebietes der Stadt Erfurt mit Bodenfunden zu rechnen ist und geplante Erdaufschlüsse sowie größere Baugruben rechtzeitig anzuzeigen sind.

Baubeschränkungszone und Freileitungsbereich Hochspannungsleitung

Bauliche Anlagen (u.a. auch Werbeanlagen) im Bereich der Baubeschränkungszone der A 71 bedürfen der Zustimmung des Landesamtes für Straßenbau.

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

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

Munitionsfunde

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

Einsichtnahme von Vorschriften

Soweit sich Festsetzungen des Bebauungsplanes auf nichtstaatliche Regelungen beziehen (DIN-Normen etc.) sind die Anforderungen des rechtstaatlichen Publizitätsgebotes zu beachten. Die Öffentlichkeit muss verlässlich und in zumutbarer Weise Kenntnis von der Vorschrift erlangen können. Nach der Rechtsprechung⁴ kann dem entsprochen werden, wenn

- eine präzise Bezugnahme durch Titel und Fassung erfolgt (verlässlich)
und
- ein "barrierefreier" Zugang zur Vorschrift durch Einsichtnahmemöglichkeit bei der Verwaltungsstelle ermöglicht wird, bei der die Einsichtnahme des Bebauungsplanes erfolgt und ein entsprechender Hinweis auf der Planurkunde aufgebracht ist (in zumutbarer Weise).

Die zitierten DIN-Normen werden im Original erworben und im Bauinformationsbüro zur Einsichtnahme vorgehalten. Da künftige Änderungen des Ortes in dem die Einsichtnahme erfolgt, nicht ausgeschlossen ist, wird der Ort nach seiner Funktionsbezeichnung beschrieben.

⁴ BVerwG, Beschluss vom 29.Juli 2010 - 4BN21.10

6 Erschließung

6.1 Verkehr

Erschlossen wird das Plangebiet über die Kühnhäuser Straße, die August-Röbling-Straße und überörtlich über die Bundesautobahn A 71.

Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplans GIS 532 "Kühnhäuser Straße-Süd" wurde eine verkehrstechnische Untersuchung durchgeführt die beispielhaft die Auswirkungen der Ansiedlung eines großen Logistikbetriebes sowie die Vollausslastung der Gewerbegebiete aufzeigt. Im Rahmen der Untersuchung wurde festgestellt, dass die vorhandenen Verkehrsanlagen grundsätzlich ausreichend leistungsfähig sind. Notwendige Detailänderungen sind innerhalb der planfestgestellten bzw. festgesetzten Straßenverkehrsflächen realisierbar.

Die verkehrstechnische Untersuchung des Büros PTV Planung Transport Verkehr AG, Dresden vom 27.01.2012 liegt der Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplans GIS 532 "Kühnhäuser Straße-Süd" bei.

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans GIS 532 "Kühnhäuser Straße-Süd" werden die westlichen Abschnitte der Ferdinand-Jühlke-Straße bis zur östlichen Baugebietsgrenze des Gewerbegebietes GE 3 zurückgebaut.

6.2 Wasserversorgung

Betreiber des Wasserleitungsnetzes und zuständig für die Versorgung ist die Thüringenwasser GmbH (ThüWA) der Stadtwerke Erfurt GmbH (SWE). Die Trinkwasserversorgung des neu zu erschließenden Gebietes wurde durch eine Netzerweiterung in der Ferdinand-Jühlke-Straße, durch die Verlegung einer Trinkwasserleitung DN 150, sichergestellt.

Die Bereitstellung von Wasser für einen evtl. Löschwassereinsatz der Feuerwehr mit 96 m³/h ist gesichert, darüber hinausgehender Feuerlöschwasserbedarf muss durch die Bauherren sichergestellt werden, wie zum Beispiel durch den Bau von Zisternen und Feuerlöschteichen. Notwendige Hydranten können im Bereich des Gehweges errichtet werden.

Mit dem Teilrückbau der Ferdinand-Jühlke-Straße sind die Anlagen der Wasserversorgung zu erhalten, oder soweit notwendig, umzuverlegen. Dem Versorgungsträger werden Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zum Betrieb und zur Wartung der Anlagen eingeräumt.

6.3 Abwasserentsorgung

Zuständig für die Abwasserbeseitigung des Stadtgebietes Erfurt ist der Entwässerungsbetrieb der Stadt Erfurt. Durch das Planungsgebiet verläuft im Westen der Hauptsammler 1 der Stadt Erfurt, dessen Kapazität ausreichend ist für die Entwässerung des Gebietes.

In der Ferdinand-Jühlke-Straße wurden Abwasserkanäle DN 300/400 im Mischsystem errichtet und an zwei Anbindepunkte angeschlossen.

Mit dem Teilrückbau der Ferdinand-Jühlke-Straße sind die Anlagen der Abwasserversorgung zu erhalten, oder soweit notwendig, umzuverlegen. Dem Versorgungsträger werden Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zum Betrieb und zur Wartung der Anlagen eingeräumt.

6.4 Elektroenergie-, Gas- und Wärmeversorgung

Die Elektroenergieversorgung des Gebietes über eine äußere und innere Erschließung gesichert.

Mit dem Teilrückbau der Ferdinand-Jühlke-Straße sind die Anlagen der Energie- und Gasversorgung zu erhalten, oder soweit notwendig, umzuverlegen. Dem Versorgungsträger werden Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zum Betrieb und zur Wartung der Anlagen eingeräumt.

Eine im westlichen Teil des Planungsgebietes befindliche teils oberirdische, teils unterirdische 10KV-Leitung wird durch den Erschließungsträger zurückgebaut bzw. umverlegt (im Bereich des jetzigen Flurstückes 22/2 Flur 5, Gemarkung Gispersleben-Viti), ebenso ein unterirdisches Fernmeldekabel.

Die Baugebiete GE 6 und GE 7 sind elektrotechnisch über die Station Norma versorgt. Bei außergewöhnlich hohem Abnahmebedarf wird eine weitere Station zur Versorgung des Gebietes errichtet.

6.5 Gas

Mit dem Teilrückbau der Ferdinand-Jühlke-Straße sind die Anlagen der Gasversorgung zu erhalten, oder soweit notwendig, umzuverlegen. Dem Versorgungsträger werden Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zum Betrieb und zur Wartung der Anlagen eingeräumt.

Die Baugebiete GE 1, GE 6, GE 7 sowie die Sondergebietsflächen können über in der Kühnhäuser Straße bzw. im Bahnhofsweg befindliche Versorgungsleitungen erschlossen werden.

7 Anlagen

1. Rechtskräftiger Bebauungsplan GIS 532
2. Machbarkeitsuntersuchung zur Versickerung von Niederschlagswasser des B-Plangebietes