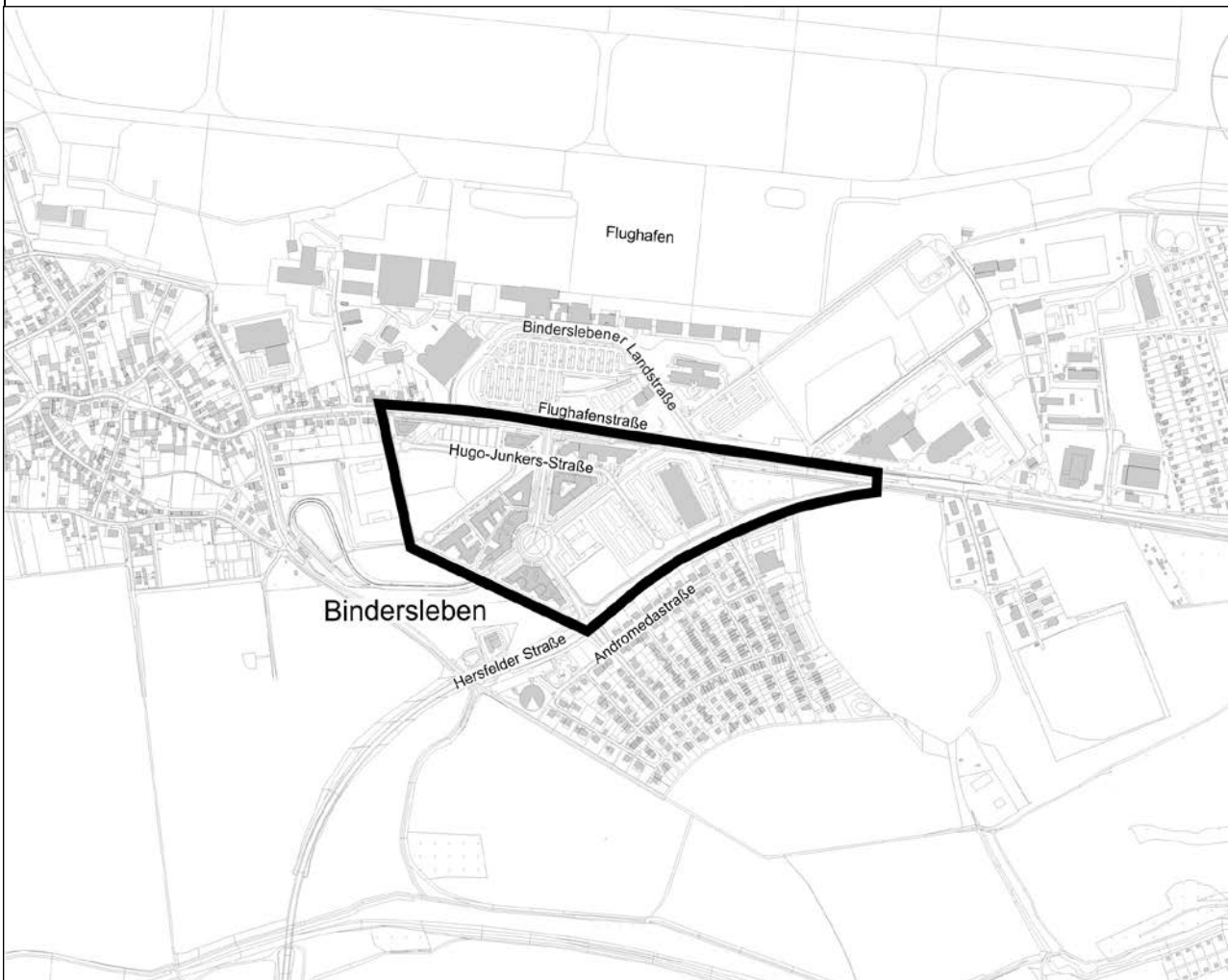


# Textbebauungsplan BIN031

## " Büro- u. Gewerbepark "

1. Änderung



Gemäß § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) i.V.m. § 88 Abs. 2 Thüringer Bauordnung (ThürBO) und § 19 Abs. 1 Satz 1, § 2 Abs. 1 und 2 Thüringer Gemeinde- und Landkreisordnung (Thüringer Kommunalordnung - ThürKO) in den zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses jeweils gültigen Fassungen hat der Stadtrat Erfurt in seiner Sitzung am ..... den im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufgestellten Textbebauungsplan BIN031 " Büro- u. Gewerbepark " - 1. Änderung mit folgendem Inhalt beschlossen:

## §1

Dieser Textbebauungsplan gilt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes BIN031 " Büro- u. Gewerbepark ", als Satzung vom Stadtrat Erfurt beschlossen am 18.12.1991, genehmigt am 05.08.92 (250.513-EFS-50-GE "BIN031"), in der Ausfertigung vom 10.08.1992, rechtsverbindlich mit Bekanntmachung im Amtsblatt Nr.:22 vom 20.08.1992.

## §2

Die textlichen Festsetzungen und Hinweise des Bebauungsplanes des Bebauungsplanes BIN031 " Büro- u. Gewerbepark " werden vollständig durch folgende Fassung ersetzt.

### **Teil B: Textliche Festsetzungen**

#### **Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 bis 3 BauGB**

##### **Nr. Festsetzung**

##### **1. Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**

###### **1.1 Vergnügungsstätten § 1 Abs. 5 BauNVO i. V. m. Abs. 9 BauNVO**

Im Bereich der Ortsrandlage Bindersleben, westlich Planstraße 2 sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO die ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO nicht zulässig.

###### **1.2 Einzelhandel § 1 Abs. 5 BauNVO i. V. m. Abs. 9 BauNVO**

In den Gewerbegebieten (GE) sind Einzelhandelsbetriebe, die zentrenrelevante Kernsortimente führen, nicht zulässig. Ein nichtzentrenrelevantes Kernsortiment ist gegeben, wenn auf 90 % der Verkaufsfläche des Einzelhandelsbetriebes nichtzentrenrelevante Sortimente angeboten werden.

Zentrenrelevant sind nach der Erfurter Sortimentsliste im Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2017 der Landeshauptstadt Erfurt in der geänderten Fassung vom 10.04.2019 folgende Sortimente:

##### **Zentrenrelevante Sortimente**

###### Nahversorgungsrelevante Sortimente

Apothekenwaren,  
Schnittblumen,  
Drogeriewaren,

Getränke,  
Nahrungs- und Genussmittel,  
Zeitungen / Zeitschriften

(Sonstige) zentrenrelevante Sortimente

Anglerartikel,  
Augenoptik,  
Bastel- und Künstlerartikel,  
Bekleidung,  
Bücher,  
Campingartikel,  
Computer und Zubehör,  
Elektrokleingeräte,  
Elektronik und Multimedia,  
Fahrräder und technisches Zubehör,  
Fotoapparate, Digitalkameras und Zubehör,  
Glas / Porzellan / Keramik,  
Handarbeitsbedarf / Kurzwaren / Meterware Stoffe / Wolle,  
Haushaltswaren,  
Heimtextilien, Dekostoffe, Haus- und Tischwäsche,  
Hörgeräte,  
Jagdartikel, Waffen und Zubehör,  
Kunstgewerbe, Bilder, Bilderrahmen,  
Lederwaren / Taschen / Koffer / Regenschirme,  
medizinische und orthopädische Artikel,  
Musikinstrumente und Zubehör,  
Papier, Büroartikel, Schreibwaren,  
Parfümerie- und Kosmetikartikel,  
Sammlerbriefmarken und -münzen,  
Schuhe,  
Spielwaren,  
Sportartikel / -kleingeräte,  
Sportbekleidung,  
Sportschuhe,  
Uhren / Schmuck

Einzelhandel 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, ist in den Gewerbegebieten (GE) abweichend ausnahmsweise zulässig.

**1.3 Verwaltungsgebäude § 1 Abs. 5 BauNVO i. V. m. Abs. 9 BauNVO**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Großverwaltungen, Forschungseinrichtungen und Einrichtungen des Kultur- und Bildungswesens gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO nur ausnahmsweise zulässig.

**1.4 Zulässigkeit von Werbeanlagen § 1 Abs. 5 BauNVO i. V. m. Abs. 9 BauNVO**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO nur solche Werbeanlagen zulässig, die mit der gewerblichen Nutzung des Grundstücks in direktem Zusammenhang stehen.

2. **Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**  
Die maximale Bauhöhe, inklusive An- und Aufbauten darf gemäß § 16 Ab. 2 Nr. 4. i. V. m. § 18 Abs. 1 BauNVO 330 m über NN nicht übersteigen.
3. **Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB**  
Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind nur solche private Wegeflächen zulässig, die zum Anschluss des Grundstücks an öffentliche Verkehrsflächen, sowie der Verbindung einzelner Gebäude untereinander notwendig sind.
4. **Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB**  
Ausschluss von Stellplätzen und Garagen sowie Nebenanlagen auf den nicht überbaubaren Grundstückflächen gemäß § 23 Absatz 5 BauNVO:  
  
Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind
  - a) Stellplätze und Garagen
  - b) Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO – mit Ausnahme von Einfriedungen und der im § 14 Abs. 2 aufgeführten Nebenanlagen – unzulässig.
5. **Anschluss an die öffentlichen Verkehrsflächen gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 11 BauGB**  
Pro volle 30 Meter Straßenfrontlänge eines Grundstücks darf nur ein Anschluss an die Verkehrsfläche angelegt werden, soweit nicht bandschutztechnische Erfordernisse entgegenstehen.
6. **Tiefgaragen und Stellplätze § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB**  
Die Geschossflächenzahl kann gemäß § 21a Abs. 5 BauNVO um 25 % erhöht werden, wenn hierfür notwendige Stellplätze in Tiefgaragen nachgewiesen werden.

**Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB**

1. Je Grundstücksfläche sind mindestens folgende Grünflächenanteile einzuhalten:

Festsetzung	GRZ	Grundstücksfläche	
		mit Bodenanschluss	Gesamt
GE	0,6	30%	35%
GE	0,8	15%	20%

Bei Unterschreitung der festgesetzten Grundflächenzahlen ist mit den nicht überbauten Grundstücksflächen (Grundstückfreiflächen) wie folgt zu verfahren:  
Je Grundstücksfreifläche der Festsetzung GE sind mindestens 50% mit Bodenanschluss, insgesamt 70% der Freiflächen als Grünflächen anzulegen.

2. Das anfallende Oberflächenwasser der Dachflächen einschließlich der Einschnitte auf Dachaufbauten ist über ein getrenntes Leitungsnetz in eine Zisterne o. ä. auf dem jeweiligen Grundstück abzuleiten. Das Fassungsvermögen soll mindestens 50Ltr. / qm horizontal projizierte Dachfläche betragen. Im Einzelfall kann, bei entsprechender Prüfung des Baugrundes, die Zisterne auch mit einer

Sickereinrichtung kombiniert werden. In diesem Fall lässt sich das Fassungsvermögen der Zisterne auf 30 Ltr. /qm projizierte Dachfläche begrenzen. Das Regenwasser ist zur Bewässerung und als Brauchwasser zu verwenden.

3. Wege- und Platzflächen sind generell wasserdurchlässig herzustellen, d. h. sie sind in zumindest teilversiegelter Bauweise (unverfugtes Pflaster mit Fugenbreite mindestens 2 cm) anzulegen, mit Ausnahme von Eingangsbereichen, Tiefgaragenausfahrten und Flächen, auf denen grundwassergefährdende Stoffe umgeschlagen oder gelagert werden.

#### **Maßnahmen nach § 9 (1) Nr. 24 BauGB**

Im Bereich der durch ein gesondertes Planfeststellungsverfahren geplanten Straßenbahntrasse und der geplanten B7 sind an den angrenzenden Gebäuden Schallschutzmaßnahmen nach DIN 4109, Schallschutz im Hochbau, der Nutzung entsprechend vorzunehmen. Für die Bebauung der Randzone des Planungsgebietes, welche unmittelbar an die geplante Trasse der Bundesstraße 7 grenzt, sind die erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen gegenüber dem Verkehrslärm dieser Straße vom jeweiligen Eigentümer bzw. Bauantragsteller des Einzelvorhabens herzustellen.

#### **Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft §9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB und Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen 9 Abs. 1 Nr. Nr. 25a BauGB**

1. Die im Plan auf den nicht über-/unterbaubaren Grundstückflächen festgesetzten hochstämmigen Laubbäume der Artenverwendungsliste (AVL) I sind mit einem Mindeststammumfang von 25/30 cm (in 1 Meter Höhe) zu pflanzen. 40% der nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind mit Gehölzen der AVL III + IV zu bepflanzen. Die Auswahl der Bäume der AVL I (1. Ordnung) entlang der Straßenbahn ist so vorzunehmen, dass die Baumwurzeln und –kronen nicht in die Bahnflächen hineinragen.
2. Die im Plan auf den öffentlichen und privaten Grünflächen festgesetzten Bäume der AVL I sind als hochstämmige Laubgehölze, bei einem Mindeststammumfang von 25/30 cm (in 1 Meter Höhe) zu pflanzen.
3. 20 % der Grundstückgrünflächen sind mit Gehölzen der AVL III + IV zu bepflanzen. Hiervon ist je angefangenen 300 qm Grundstücksgrünfläche mindestens 1 hochstämmiger Laubbaum mit einem Mindeststammumfang von 25/30 cm (in 1 Meter Höhe) aus den AVL I + II zu pflanzen.
4. Die nach 1. – 3. Zu pflanzenden Gehölze sind zu erhalten und bei Abgang durch Neupflanzungen in gleicher Art und Anzahl auf dem jeweiligen Grundstück zu ersetzen.
5. Einfriedungen, soweit erforderlich, sind mit lebenden Materialien (als lebende Hecken) herzustellen.
6. Mit unterbauten Grundstücksfreiflächen wie z. B. Tiefgaragen ist wie folgt zu verfahren:  
Die Deckenoberkante des unterirdischen Bauwerkes oder Bauteiles muss mindestens 1 Meter tiefer als die Geländeoberkante (gemessen vom Anschnitt des

Außengeländes an der Außenwand des Hauptgebäudes) liegen. Auf den Anteilen der Grundstücksgrünflächen ist der entsprechende Raum mit geeignetem Vegetationssubstrat aufzufüllen. Diese Vegetationsflächen sind entsprechend Pkt. 3 mit Gehölzen zu bepflanzen und gärtnerisch zu gestalten.

7. Flächen für Müll- und Abfallbehälter sowie für ähnliche Nutzflächen sind zu umbauen und mit geeigneten Gehölzen abzuschirmen.
8. Für je 4 oberirdische Stellplätze ist innerhalb dieser Stellfläche mindestens 1 Laubbaum der AVL I mit 30/35 cm Stammumfang zu pflanzen. Die offene Baumscheibe muss mindestens 80 % der Fläche eines Stellplatzes betragen.
9. Alle Flachdächer sind mindestens extensiv zu 70 % zu begrünen.
10. Es sind standortgerechte und vorwiegend einheimische Baum- und Gehölzarten zu verwenden. Der Anteil an Ziergehölzen ist auf 20 % zu begrenzen.
11. Je 1.000 qm gebauter und unbegrünter Wand- und Fassadenfläche ist auf dem jeweiligen Grundstück zusätzlich ein Laubbaum oder 50 qm Gehölzfläche oder 60 qm Grünfläche zu bepflanzen bzw. anzulegen. Die unter 1.-3. genannten Pflanzfestsetzungen sind hier nicht anrechenbar.
12. Fensterlose Mauern- und Fassadenflächen von mehr als 25 qm sind entsprechend der AVL V fachgerecht zu begrünen. Die Pflanzung ist dauerhaft zu unterhalten und bei Verlust zu ersetzen.  
Die Anwendung von Pkt. 11. (Je 1.000 qm...) der textlichen Festsetzungen ist hierbei ausgeschlossen.
13. Auf dem nördlichen Korridor (Breite 35 m) zwischen Nordspitze Plangebiet und der parallel verlaufenden, geraden Straßenbahntrasse ist eine max. 7 Meter breite, innere Erschließungsstraße zulässig.  
Die Trassenführung erfolgt parallel zur Lage des Korridors. Eine Baumpflanzung beidseitig der Erschließungsstraße, ist unter Berücksichtigung von Pkt. 14 vorzusehen.  
Der maximal zulässige Abstand zwischen den jeweiligen Baumstandorten innerhalb des Korridors darf 15 Meter nicht übersteigen.
14. Die Gehölzauswahl in den von Südwesten nach Nordosten durchgängig verlaufenden Planstraßen / Straßenbahnlinien (Korridore) ist so vorzunehmen, dass die erforderliche Durchlüftung sicher gestellt bleibt.  
Es sind nur hochstämmige Gehölze mit einem im ausgewachsenem Zustand maximalen Kronendurchmesser von 8 Metern zulässig.
15. Die in Pkt. 4 festgesetzten Inhalte sind ebenso für die Punkte 8 – 14 anzuwenden.

#### ARTENVERWENDUNGSLISTEN (AVL)

Auswahl standortgerechter Gehölze mit natürlichem Vorkommen in Mitteleuropa

##### I. Große Bäume

Acer platanoides

Spitz-Ahorn

<i>Acer pseudoplatanus</i>	Berg-Ahorn
<i>Aesculus hippocastanum</i>	Roß-Kastanie
<i>Castanea sativa</i>	Ess-Kastanie
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Fraxinus excelsior</i>	Esche
<i>Platanus acerifolia</i>	Platane
<i>Quercus petraea</i>	Trauben-Eiche
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche
<i>Tilia cordata</i>	Kleinblättrige Linde (Winter-Linde)
<i>Tilia platyphyllos</i>	Großblättrige Linde (Sommer-Linde)
<i>Tilia pallida</i>	Kaiserlinde

## II. Kleine Bäume

<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
<i>Crataegus monogyna</i>	Weißdorn
<i>Fraxinus ornus</i>	Blumenesche
<i>Malus sylvestris</i>	Holzapfel
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche
<i>Prunus mahaleb</i>	Felsenkirsche
<i>Prunus padus</i>	Traubenkirsche
<i>Pyrus pyraeaster</i>	Wildbirne
<i>Rhamnus frangula</i>	Faulbaum
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eber-Esche
<i>Sorbus aria</i>	Mehlbeere
<i>Sorbus torminalis</i>	Elsbeere
<i>Taxus baccata</i>	Eibe

## III. Große Sträucher

<i>Amelanchier canadensis</i>	Felsenbirne	Sol. 3 x v. m.B. 150-200
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel	Sol. 3 x v. m.B. 150-200
<i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche	Sol. 3 x v. m.B. 150-200
<i>Corylus avellana</i>	Hasel	Sol. 3 x v. m.B. 150-200
<i>Euonymus europaeus</i>	Spindelstrauch	Sol. 3 x v. m.B. 150-200
<i>Hippophae rhamnoides</i>	Sanddorn	Sol. 3 x v. m.DB. 150-200
<i>Lonicera xylosteum</i>	Heckenkirsche	Sol. 3 x v. m.B. 150-200
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehdorn	Str. 2 x v. o.B. 60-100
<i>Rhamnus catharticus</i>	Kreuzdorn	Str. 2 x v. o.B. 60-100
<i>Salix purpurea</i>	Purpurweide	Str. 2 x v. o.B. 60-100
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder	Str. 2 x v. o.B. 60-100

#### IV. Kleine Sträucher

Cytisus scoparius	Besenginster	Str. 2 x v TB. 60-100
Ligustrum vulgare	Liguster	Sol. 3 x v. m.B. 125-150
Ribes alpinum	Alpenjohannisbeere	Sol. 3 x v. m.B. 125-150
Rosa canina	Hundsrose	Str. 2 x v. o.B. 60-100
Rosa pendulina	Bergrose	Str. 2 x v. o.B. 60-100
Rosa rubiginosa	Weinrose	Str. 2 x v. o.B. 60-100
Rosa rubrifolia	Blaue Hechtrose	Str. 2 x v. o.B. 60-100
Rosa rugosa	Apfelrose	Str. 2 x v. o.B. 60-100
Salix repens argentea	Silberkriechweide	Str. 2 x v. o.B. 60-100
Symphoricarpos racemosus	Schneebeere	Str. 2 x v. o.B. 60-100

#### V. Kletterpflanzen

Clematis alpina	Alpenwaldrebe
Clematis vitalba	Gemeine Waldrebe
Hedera helix	Efeu
Lonicera caprifolium	Jelängerjelier
Lonicera periclymenum	Waldgeißblatt
Parthenocissus quinquefolia	Wilder Wein
Parthenocissus tricuspidata	Selbstklimmer

#### HINWEISE

1. Oberboden (gemäß DIN 18915 Teil 1-3)  
Sämtlicher im Planungsgebiet befindlicher Oberboden ist zu sichern. Überdeckung des Bodens mit sterilem Erdreich ist untersagt. Abgeschobener Oberboden ist bis zur Wiederverwendung auf Mieten von höchstens 3,00 m Höhd und 4,00 m Breite aufzusetzen. (s. a. § 202 BauGB)
2. Freiflächenpläne  
Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind in den Bauantrag bzw. den dazugehörigen Lageplan zu übernehmen.  
Die Aussagen über:
  - Pflanzen und Gestaltung der Grundstücksfreiflächen
  - Ausführungsart der Wege- und Pflanzflächen
  - Darstellung der Ist-Vegetation und Neupflanzmaßnahmen
  - Grundstücksbezogene Bilanzierung der Eingriffs- und Ausgleichsmaßnahmensind in gesondertem Freiflächenplan darzustellen.
3. Stellung der Gebäude  
Zur besseren Durchlüftung der nördlichen Planhälfte (bis Planstraße 4 + 5 bzw.



deren gerader Verlängerung) sollen die Gebäude überwiegend nach Südwesten (Hauptwindrichtung) ausgerichtet werden. Zwischen den so ausgerichteten Strukturen sollten Einbauten mit Barrierewirkung vermieden werden.

4. Die für die Erteilung der Baugenehmigung zuständige Behörde darf die Errichtung von Bauwerken im Gewerbegebiet Bindersleben nur mit Zustimmung der Luftfahrtbehörde genehmigen.
5. Zur Wahrung der Sicherheit der Luftfahrt und zum Schutz der Allgemeinheit kann die Luftfahrtbehörde ihre Zustimmung zu den Einzelvorhaben davon abhängig machen, dass die Baugenehmigung mit Auflagen erteilt wird, die gegebenenfalls weitergehend sind als die Festsetzungen des Bebauungsplanes.

**VERFAHRENSVERMERKE zur 1. Änderung des Bebauungsplanes BIN031 " Büro- u. Gewerbepark "**  
**im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB**

Der Bebauungsplan BIN031 " Büro- u. Gewerbepark " ist seit dem 20.08.1992 rechtsverbindlich.

1. Der Stadtrat Erfurt hat am 01.06.2022 mit Beschluss Nr. 0497/22, ortsüblich bekannt gemacht im Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt Nr. 12 vom 29.06.2022 die 1. Änderung des Bebauungsplanes BIN031 " Büro- u. Gewerbepark " im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB beschlossen.
2. Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 wird gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen.
3. Der Stadtrat Erfurt hat am 01.06.2022 mit Beschluss Nr.0497/22 den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes mit Begründung gebilligt und die öffentliche Auslegung gem. § 13 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
4. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung sind gem. § 13 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB im Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt Nr.12 vom 29.06.2022 ortsüblich bekannt gemacht worden.
5. Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes und dessen Begründung haben gem. § 13 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB in der Zeit vom 11.07. bis zum 12.08.2022 öffentlich ausgelegen.
6. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gem. § 13 Abs. 2 Nr. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 29.06.2022 zur Stellungnahme aufgefordert worden.
7. Der Stadtrat Erfurt hat am                    mit Beschluss Nr.                    nach Prüfung der abgegebenen Stellungnahmen die Abwägung beschlossen und die 1. Änderung des Bebauungsplanes gemäß § 10 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 88 Abs. 2 ThürBO und §§ 19, 2 ThürKO als Satzung beschlossen.

Erfurt, den

Oberbürgermeister

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes einschließlich der Textfestsetzung wurde gemäß § 21 Abs. 3 ThürKO der Rechtsaufsichtsbehörde mit Schreiben vom vorgelegt. Die Satzung wurde nicht beanstandet.

Die Übereinstimmung des textlichen Inhalts dieser 1. Änderung des Bebauungsplanes mit dem Willen der Landeshauptstadt Erfurt sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes werden bekundet.

**AUSFERTIGUNG**

Erfurt, den

Landeshauptstadt Erfurt  
A. Bausewein  
Oberbürgermeister

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB im Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt Nr. vom ortsüblich bekannt gemacht.  
Mit dieser Bekanntmachung wurde 1. Änderung des Bebauungsplanes

**RECHTSVERBINDLICH**

Erfurt, den

Oberbürgermeister