

Bebauungsplan MAR071

"Gebiet zwischen Schwarzburger Straße / B4 und geplanter Straßenanbindung B4 (Gefahrenschutzzentrum)"
Im Teilbereich Baufeld GE 4

2. Änderung - Entwurf

Begründung



Impressum



Amt für Stadtentwicklung
und Stadtplanung

Datum
10.09.2025

Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeine Begründung	3
1.1	Planerfordernis	3
1.2	Verfahrensablauf	3
1.3	Geltungsbereich	4
1.4	Übergeordnete Planungen	4
1.5	Bestandsdarstellung	5
1.6	Allgemeine Planungsziele	6
1.7	Planungsalternativen	7
1.8	Änderung der zeichnerischen und textlichen Festsetzung	7
2	Begründung der Festsetzungen	8
2.1	Art der baulichen Nutzung	8
2.2	Maß der baulichen Nutzung	8
2.3	überbaubare Grundstücksflächen	10
2.4	Flächen für Nebenanlagen; Stellplätze und Garagen	11
2.5	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	11
2.6	Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	12
3	Auswirkungen der Änderungen auf die übrigen Festsetzungen	12
4	Teil C: Hinweise	12
5	Folgekosten für die Gemeinde	13
6	Anlagen	13

1 Allgemeine Begründung

1.1 Planerfordernis

Das Gefahrenschutzzentrum (GSZ) beabsichtigt einen Neubau der Regionalleitstelle-Mitte und der Fahrzeughalle des Katastrophenschutzes. Die vorhandene Zentrale Leitstelle im Gebäude des bestehenden Gefahrenschutzzentrums (Baujahr 1994-1996), wurde mehrfach umgebaut und modernisiert. Die bestehenden Räumlichkeiten können nicht erweitert werden, so dass ein Neubau erforderlich ist. Im Rahmen der Aufgabenwahrnehmung der Stadt Erfurt für den Katastrophenschutz sollen Fahrzeuge und Räume für die Rettungskräfte sowie Lager- und Werkstattbereiche zentral an diesem Standort untergebracht werden. Damit das Gefahrenschutzzentrum die ihr gesetzlich zugewiesenen Aufgaben erfüllen kann.

Die Erweiterungsfläche, welche den gegenständlichen Änderungsbereich darstellt, befindet sich südlich des Gefahrenschutzzentrum im Bereich des Bebauungsplans MAR071 "Gebiet zwischen Schwarzburger Straße / B4 und geplanter Straßenanbindung B4 (Gefahrenschutzzentrum)" und ist als Gewerbegebiet festgesetzt.

Vor diesem Hintergrund soll im gegenständlichen Änderungsbereich (Teilbereich des Baufeldes GE 4) das Maß der baulichen Nutzung sowie die überbaubare Grundstücksfläche angepasst werden.

1.2 Verfahrensablauf

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan MAR071 "Gebiet zwischen Schwarzburger Straße / B4 und geplanter Straßenanbindung B4 (Gefahrenschutzzentrum)" (Beschluss Nr. 153/93) wurde am 22.07.1993 gefasst. Die Genehmigung der Satzung erfolgte am 12.11.1993. Nach der Bekanntmachung der Genehmigung am 27.11.1993 im Amtsblatt Nr. 26 trat der Bebauungsplan am 28.11.1993 in Kraft.

Der Satzungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplan MAR071 mit der Drucksachen Nr. 2392/13 wurde am 13.03.2014 gefasst. Die Genehmigung der Satzung erfolgte am 08.04.2014. Nach der Bekanntmachung der Genehmigung am 16.05.2014 im Amtsblatt Nr. 9 trat der Bebauungsplan am 16.05.2014 in Kraft.

Vorliegend handelt es sich um die 2. Änderung des Bebauungsplanes, der zur Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB vorgesehen ist. Dieser soll als Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB aufgestellt werden und betrifft nur den Teilbereich GE 4.

Mit der 2. Änderung des Teilbereichs Baufeld GE 4 werden durch die Anpassung des Maßes der baulichen Nutzung sowie der überbaren Grundstücksfläche die Grundzüge der Planung gem. § 13 Abs. 1 Satz 1 BauGB nicht berührt. Gemäß BVerwG (Urt. v. 9.3.1990 – 8 C 76.88, aaO vor Rn. 1) ist eine Änderung (gem. § 13 BauGB) des Bebauungsplans mit den Grundzügen der Planung vereinbar, wenn davon ausgegangen werden kann, dass die Änderungen noch im Bereich dessen liegen, was als planerischer Grundgedanke für den Bebauungsplan gewollt war.

Durch den Bebauungsplan wird ferner nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG oder dem ThürUVPG unterliegen.

Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzwecks der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des BNatSchG bestehen nicht.

Aufgrund der Anwendung des vereinfachten Verfahrens gem. § 13 BauGB kommen folgende Abweichungen vom „Normalverfahren“ zum Tragen:

1. Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen.

2. Von der Durchführung einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wurde abgesehen. Stattdessen wird eine Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Änderung berührt wurde, erfolgt nach § 4 Abs. 2 BauGB.

1.3 Geltungsbereich

Das Gebiet der 2. Änderung MAR071 "Gebiet zwischen Schwarzburger Straße / B4 und geplanter Straßenanbindung B4 (Gefahrenschutzzentrum)" im Teilbereich Baufeld GE 4 wird entsprechend der zeichnerischen Festsetzungen umgrenzt. Die Grundstücke liegen in der Gemarkung Marbach, Flur 3, Flurstücke 43/8; 42/6; 41/7 und 40/5. Die Gesamtfläche beträgt ca. 9000 m². Der verbleibende Geltungsbereich des Bebauungsplans MAR071 bleibt von der 2. Änderung des Bebauungsplanes unberührt.

1.4 Übergeordnete Planungen

1.4.1. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Der Regionalplan Mittelthüringen von 2011 sieht für den Geltungsbereich des Bebauungsplans MAR071 Siedlungsfläche vor. Die verfolgten Planungsziele stehen mit der zentralörtlichen Bedeutung der Stadt im Einklang.

1.4.2. Flächennutzungsplan

Die Stadt Erfurt verfügt über einen Flächennutzungsplan (FNP), wirksam mit Veröffentlichung im Amtsblatt Nr. 11/2006 vom 27.05.2006, Beschluss der Neubekanntmachung am 14.07.2017 im Amtsblatt Nr. 12/2017, zuletzt geändert durch die FNP-Änderungen Nr. 41, wirksam mit Veröffentlichung im Amtsblatt vom 11.09.2024 im Amtsblatt Nr. 17,18/2024.

Der Bereich der vorliegenden Planung ist als Gewerbliche Bauflächen (G) dargestellt.

Die 2. Änderung MAR071 "Gebiet zwischen Schwarzburger Straße / B4 und geplanter Straßenanbindung B4 (Gefahrenschutzzentrum)" im Teilbereich Baufeld GE 4 stimmt mit den

Zielen des Flächennutzungsplanes überein und ist gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus diesem entwickelt.

1.4.3. Verbindliche Bauleitplanung

Zum heutigen Zeitpunkt gilt der rechtsverbindliche Bebauungsplan der 1. Änderung MAR071 "Gebiet zwischen Schwarzbürger Straße / B4 und geplanter Straßenanbindung B4 (Gefahrenschutzzentrum)" für diesen Bereich.

Mit Inkrafttreten der 2. Änderung des Bebauungsplanes MAR071 "Gebiet zwischen Schwarzbürger Straße / B4 und geplanter Straßenanbindung B4 (Gefahrenschutzzentrum)" verdrängt der geänderte Bebauungsplan die 1. Änderung MAR071 im Teilbereich Baufeld GE 4.

Die bisherigen Bebauungspläne MAR071 sowie die 1. Änderung sind als Anlage der Begründung beigefügt.

1.5 Bestandsdarstellung



Abbildung 1: Lage des Änderungsbereiches (ohne Maßstab), SVEGIS Stadtverwaltung Erfurt

1.5.1 Aktuelle Nutzungen

Das Plangebiet (Geltungsbereich 1. Änderung) ist, mit Ausnahme des GE 4, überwiegend bebaut. Dem ursprünglichen Zweck des Bebauungsplans entsprechend, wurde im nordöstlichen Bereich das Gefahrenschutzzentrum, bestehend aus Rettungsleitstelle, Feuerwehr und Technischem Hilfswerk errichtet.

1.5.2. Erschließung

Das Plangebiet (Geltungsbereich 1. Änderung) ist, abgesehen von der Anbindung an die Hannoversche Straße, vollständig erschlossen. Für die Verbindung St. Florian-Straße/ Hannoversche Straße wird eine Ab- und Auffahrt entstehen, die durch die Feuerwehr genutzt werden soll. Die bisher genutzte Behelfsausfahrt entlang der St. Christophorus-Straße (Südöstlich des Geltungsbereich 2. Änderung) ist eine Zwischenlösung bis zur Umsetzung der Anbindung an die Hannoversche Straße. Das Baugebiet GE 4 ist im südwestlichen und südöstlichen Bereich von der St. Christophorus-Straße erschlossen.

1.5.3 Umwelt

Der Geltungsbereich der 2. Änderung befindet sich in der Übergangszone mit eingeschränkten Belüftungsfunktionen. Die Übergangszone umfasst Flächen verschiedener klimatischer Eigenschaften. Die Flächen haben nur einen geringen oder gar keinen Einfluss auf andere Siedlungsflächen. Die Flächen besitzen eine geringe Schutzbedürftigkeit. Eine Erhöhung der Oberflächenrauigkeit (z.B. durch Bebauung) sowie Versiegelungen können vorgenommen werden. Klimatische Gutachten sind nicht erforderlich. In den Bereichen mit eingeschränkten Belüftungsfunktionen sollten Maßnahmen ergriffen werden, die die Belüpfungsfunktion verbessert. Dazu sollten nach Möglichkeit Strömungsbarrieren reduziert und Bebauungen oder Heckenpflanzungen strömungsparallel errichtet werden.

Während der ersten Aufstellung des Bebauungsplans wurde eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchgeführt, die die Entwicklung des Gewerbegebietes, bei der Umsetzung aller grünordnerischen Maßnahmen, als umweltverträglich einstuft.

Im Rahmen der Erweiterungsplanung des Gefahrenschutzzentrums wurde eine Tierökologische Betrachtung in Auftrag gegeben. Diese kommt zu dem Ergebnis, dass während der Untersuchung keine Hinweise auf ein aktuelles Vorkommen des Feldhamsters besteht und aufgrund der isolierten Fläche ein sporadisches Vorkommen durch den Feldhamster unwahrscheinlich erscheint. Hiernach besteht keine Betroffenheit des §44 BNatSchG.

Im Rahmen einer Erfassung des Baumbestandes im August 2024 wurden auf dem Grundstück 19 Gehölze festgestellt, die nach Baumschutzsatzung geschützt sind. Vorhandene Bäume, die im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplanes zu fällen sind und nach Baumschutzsatzung Erfurt als schutzwürdig eingestuft werden, sind nach den Regelungen der Baumschutzsatzung auszugleichen. Die genaue Zahl hängt von der konkreten Bauplanung ab und kann auf der Ebene des Bebauungsplans noch nicht exakt ermittelt werden.

1.6 Allgemeine Planungsziele

Mit der 2. Änderung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Neubaus für das Gefahrenschutzzentrum geschaffen werden. Die planungsrechtlichen Anpassungen wurden auf Grundlage des Entwurfskonzeptes des „Neubau Regionalleitstelle und Fahrzeughalle Katastrophenschutz“ entwickelt. Damit das Gefahrenschutzzentrum seine gesetzlich zugewiesenen Aufgaben als einheitlicher Komplex, mit seinen über Jahrzehnte gestiegenen Ansprüche, erfüllen kann, wird im Baugebiet GE 4 das Maß der baulichen Nutzung sowie die überbaubare Grundstücksfläche angepasst.

Der Charakter der planerischen Konzeption des Bebauungsplans bleibt durch die Änderung erhalten. Die zeichnerisch und textlichen Festsetzungen nehmen keinen Einfluss auf das der bisherigen Planung zugrundeliegenden „Leitbild“. Die Ziele des Gewerbegebietes werden nicht verändert und auch die Anpassungsmaßnahmen der 1. Änderung (Einzelhandel) werden nicht berührt.

1.7 Planungsalternativen

Mit dem Neubau soll der über Jahrzehnte gestiegene Anspruch an das Gefahrenschutzzentrum angepasst werden. Die direkt angrenzende Fläche ist der bestmögliche Standort für die Erweiterung des Gefahrenschutzzentrums. Die Frage nach einer Planungsalternative stellt sich somit nicht.

1.8 Änderung der zeichnerischen und textlichen Festsetzung

Die 1. Änderung des Bebauungsplans MAR071 "Gebiet zwischen Schwarzbürger Straße / B4 und geplanter Straßenanbindung B4 (Gefahrenschutzzentrum)" gemäß der Bekanntmachung der Genehmigung im Amtsblatt der Stadt Erfurt Nr. 9 vom 16.05.2014 wird in seinen textlichen und zeichnerischen Festsetzungen geändert.

Es werden folgende Festsetzungen geändert:

Die zeichnerische Festsetzung der **überbaubaren Grundstücksfläche**, begrenzt durch Baulinien und Baugrenzen, wird in nordöstliche Richtung erweitert. Weiterhin wird ein Baufeld zwischen dem Bestandsgebäude und dem Neubau dargestellt, um die Gebäude durch eine fußläufige Verbindungsbrücke miteinander zu verknüpfen.

Die zeichnerische Festsetzung des **Maßes der baulichen Nutzung**, dargestellt durch die Grundflächenzahl (GRZ) und die Oberkante der baulichen Anlage (OK), wird neu festgesetzt auf 0,75 und auf eine begrenzte Oberkante von 17,50 m.

Ergänzend wird festgesetzt, dass Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche solche **Nebenanlagen** zulässig sind, die der Versorgung des Gefahrenschutzzentrums (GSZ) dienen.

Die textlichen Festsetzungen werden ergänzt durch **grünordnerische Maßnahmen** im Bereich der Dachbegrünung und der Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung. Weiterhin wird festgesetzt, dass das anfallende Niederschlagswasser innerhalb des Plangebietes über dezentrale Versickerungsanlagen zu versickern und/oder zu bewirtschaften ist.

Soweit im Rahmen der hier gegenständlichen 2. Änderung nicht geänderte Regelungen getroffen werden, gelten die Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplans MAR071.

2 Begründung der Festsetzungen

2.1 Art der baulichen Nutzung

In dem ursprünglichen Bebauungsplan MAR071 erfolgte bereits eine Gliederung der Gewerbegebiete auf Grundlage des § 1 Abs. 4 BauNVO. Die Baufläche GE 4 des Änderungsbereiches ist als Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO festgesetzt. Dies entspricht weiterhin den Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplan MAR071. Somit ergibt sich hinsichtlich der Art der Nutzung keine Änderung.

Die Erweiterung des Gefahrenschutzzentrums im Rahmen einer Regionalleitstelle-Mitte und Fahrzeughalle des Katastrophenschutzes ist als eine Anlage für Verwaltungen in diesem Sinne, nämlich für die Verwaltung des landesrechtlich geregelten Brandschutzes zu bewerten (BVerwG, Urteil vom 29.03.2022 - 4 C 6.20). Dementsprechend ist Sie gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 2 in einem Gewerbegebiet zulässig.

2.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die zeichnerischen Festsetzungen der Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß und der maximalen Höhe baulicher Anlagen durch Festsetzung einer Oberkante baulicher Anlagen (OK) in der Planzeichnung bestimmt.

	Bisher	Neu
Grundflächenzahl GRZ	0,7	0,75
Geschossflächenzahl GFZ	2,0	Oberkante Gebäude 17,50 m (216,90 über NHN)
Anzahl Vollgeschosse	III	
Traufhöhe	11,00 m	

Zu der textlichen Festsetzung 1.1 und 1.2:

Die 2. Änderung des Bebauungsplans im Teilbereich Baufeld GE 4 dient der Erweiterung des Gefahrenschutzzentrums, um den über Jahrzehnten gestiegenen Ansprüchen gerecht zu werden. Die bestehenden Räumlichkeiten müssen erweitert werden, so dass ein Neubau erforderlich ist. Im Rahmen der Aufgabenwahrnehmung der Stadt Erfurt für den Katastrophenschutz sollen Fahrzeuge und Räume für die Rettungskräfte sowie Lager- und Werkstattbereiche zentral an diesem Standort untergebracht werden. Damit das Gefahrenschutzzentrum die ihr gesetzlich zugewiesenen Aufgaben erfüllen kann, wird die GRZ auf 0,75 erhöht und eine Oberkante der baulichen Anlagen auf 17,50 m festgesetzt.

Zu der textlichen Festsetzung 1.3:

Die Festsetzung 1.2 bezieht sich auf den höchsten, das Orts- oder Landschaftsbild noch mitprägenden Bauteil und kann ausnahmsweise durch technische bedingte Aufbauten sehr untergeordneter Dimension wie stabförmige Antennen- und Blitzschutzanlagen überschritten werden.

Grundflächenzahl (GRZ)

Mit dem Satzungsbeschluss der 1. Änderung wurde für den Teilbereich Baufeld GE 4 eine GRZ von 0,7 festgesetzt. Die festgesetzte Grundflächenzahl liegt unter den Orientierungswerten für Gewerbegebiete für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung gemäß § 17 BauNVO. Eine höhere Grundflächenzahl ist somit aufgrund der voraussichtlich notwendigen Erweiterungsmöglichkeiten durchaus vertretbar. Damit auch künftig die Möglichkeit besteht den Standort baulich zu erweitern wird die GRZ auf das höchstmögliche Maß von 0,75 festgesetzt.

Die festgesetzte GRZ von 0,75 stellt in Verbindung mit der festgesetzten Dachbegrünung und den weiteren grünordnerischen Maßnahmen auf den nicht überbauten Flächen ein Höchstmaß für die bauliche Nutzung dar, ohne dass zusätzlich externe Ausgleichsflächen benötigt werden.

Höhe des Gebäudes

Durch die Festsetzung der Oberkante baulicher Anlagen wird eine neue Höhe festgelegt, die die umgebene Bebauung überschreitet. Die bisher maximal festgesetzte Traufhöhe liegt in den Gewerbeflächen (1. Änderung) bei 11,00 m. Der Neubau des Gefahrenschutzzentrums hat eine Traufhöhe von ca. 15,00 m (mit technischen Aufbauten ca. 17,50 m).

Durch die maximal festgesetzte Höhe von 17,50 m ist es möglich auf der Fahrzeughalle (EG/1.OG) weitere wichtige Büro- und Arbeitsräume zu schaffen, die für die künftige Ausübung als Gefahrenschutzzentrum/Leitstelle Mittelthüringen notwendig sind. Weiterhin wird durch die Kompaktheit des Baukörpers die Flächeninanspruchnahme deutlich reduziert.

Die maximal festgesetzte Oberkante baulicher Anlagen beinhaltet die technischen Dachaufbauten und soll den notwendigen, aber städtebaulich verträglichen Gestaltungsspielraum für technische Erfordernisse des Gebäudes ermöglichen.

Eine Beeinträchtigung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse liegt durch die geänderte Höhe der baulichen Anlage nicht vor. Die Bestandsgebäude sowie der Neubau haben durch die Festgesetzten Baulinien/Baugrenzen ausreichend Belichtung, Besonnung und Belüftung in den Arbeitsräumen.

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes ist zu bewerten, inwieweit die neue zulässige Höhe des Gebäudes eine Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes verursacht. Im GOP zum Bebauungsplan MAR071 von 1993 wurden für die Schutzgüter Landschaftsbild und Erholung Leitziele für den gesamten Geltungsbereich formuliert. Diese beziehen sich vor allem auf die Erhaltung der raumspezifischen Vielfalt durch natur- und kulturbedingte Elemente, Erlebnis- und Erholungsansprüche der Bevölkerung sowie eine landschaftsgerechte Neugestaltung des neuen Siedlungsraumes. Dies wurde u. a. durch die Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild durch standortheimische Gehölzpflanzungen, intensive Durchgrünung des Gewerbegebietes sowie die Wiederherstellung von Alleen erreicht. Weiterhin sollten sich die Gebäudestrukturen im Übergang zur freien Landschaft einfügen und eine Fassadenbegrünung großflächiger Wände umgesetzt werden.

In der Bewertung des Maßstabs kommt es auf das „Orts“-Bild, also auf das Erscheinungsbild zumindest eines größeren Bereichs der Gemeinde an. Entscheidend ist, ob sich das Vorhaben in diese weite Umgebung einpasst. Durch die Änderung der Gesamthöhe (OK der baulichen Anlagen) im GE 4 geht keine Beeinträchtigung des Ortsbildes hervor, weil die

Bestandsgebäude im weiteren Umfeld deutlich höhere Oberkanten vorweisen. Das Ortsbild des Plangebietes wird durch landwirtschaftliche und gewerbliche Nutzung entlang der Hannoverschen Straße geprägt. Die hochfrequente Straße hat als nördlicher Stadteingang große Bedeutung für das Ortsbild. Westlich des Straßenzuges sind vor allem mächtige Industriegebäude (nördlich Blumenstraße), die das Ortsbild deutlich definieren. Die Silogebäude in diesem Bereich sind teilweise ca. 50 m hoch. Im Gewerbegebiet des Gesamtensembles des Gefahrenschutzzentrums überragt der Schlauch- und Übungsturm mit einer Höhe von 24,00 m als Höhendominante die bestehenden Gebäude.

Es ist einzuschätzen, dass durch die Änderung der Gesamthöhe im GE 4 keine zusätzliche Beeinträchtigung des Ortsbildes verbunden ist. Mit den getroffenen Festsetzungen zur Begrünung innerhalb des Geltungsbereichs können die Ziele zur ortsbildgerechten Einbindung des Gewerbegebietes erreicht werden.

2.3 überbaubare Grundstücksflächen

Zu den zeichnerisch festgesetzten Baulinien und Baugrenzen:

Zur optimalen Umsetzung des städtebaulichen Raumkonzeptes entsprechend der Planungsziele werden baukörperähnliche Baufenster, umschlossen durch Baugrenzen und Baulinien, festgesetzt.

Im GE 4 wird die Baulinie parallel zur Straßenbegrenzungslinie festgesetzt, wo sie für die städtebauliche Raumbildung unerlässlich ist.

Das Baufeld wird vergrößert damit für das GSZ auch zukünftig die Möglichkeit besteht den Standort baulich zu erweitern. Trotz des Neubaus wird es voraussichtlich notwendig sein, weitere bauliche Maßnahmen auf dem Gelände umzusetzen.

Verbindungsbrücke

Im nordwestlichen Geltungsbereich sieht der Bebauungsplan ein zusätzliches Baufeld vor. Ziel ist die Festsetzung einer Verbindungsbrücke zwischen dem bestehenden Gebäude und dem Neubau. Diese fußläufige Verbindung soll eine optimale und funktionale Aufteilung zwischen den Funktionen der Feuerwehr mit der Regionalleitstelle gewährleisten.

Die geplante Verbindungsbrücke wird die Gebäude ausschließlich im 2. Obergeschoss verbinden. Um die Durchfahrt von Einsatzfahrzeugen auf dem Grundstück zu ermöglichen, ist eine lichte Höhe von mindestens 6,45 m erforderlich. Zusätzlich ist diese Höhe notwendig, um den Zugang zu den bestehenden Leitungsrechten in diesem Bereich zu sichern. Die festgesetzte Oberkante von 10,75 m orientiert sich an der Oberkante des bestehenden Gebäudes des Gefahrenschutzzentrums.

Im Bereich des Durchgangs werden die Festsetzungen aufgrund der sich überschneidenden Baufelder, aus der 1. Änderung des Bebauungsplan MAR071, zur Art der baulichen Nutzung als Fläche für den Gemeinbedarf und das Geh-, Fahr-, und Leitungsrecht zu Gunsten der Landeshauptstadt Erfurt übernommen.



Abbildung 2 - Ansicht Süd-West, St. Christophorus-Straße (ohne Maßstab), agn architekten|ingenieure|generalplaner

2.4 Flächen für Nebenanlagen; Stellplätze und Garagen

Zu der textlichen Festsetzung 3.1:

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind nur solche Nebenanlagen zulässig, die der Versorgung des Gefahrschutzzentrums (GSZ) dienen, wie z.B. stationäre Netzersatzanlage (Notstromversorgung).

Die Notstromversorgung erfolgt über eine stationäre Netzersatzanlage als Containerlösung für die gesamte Fläche des GSZ.

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

Das anfallende Niederschlagswasser ist innerhalb des Plangebietes über dezentrale Versickerungsanlagen zu versickern und/oder zu bewirtschaften (textliche Festsetzung 4.1). Im Gesamtkonzept des Neubaus ist eine Regenwassernutzungsanlage geplant.

Das Baugebiet befindet sich überwiegend in der Übergangszone mit eingeschränkten Belüftungsfunktionen. Aus Klimaschutzgründen sollen daher flach- und flachgeneigte Dächer ab 40 qm Größe eine extensive Dachbegrünung erhalten (textliche Festsetzung 4.2).

Die Eingriffe und der daraus resultierende Ausgleichsbedarf im Vergleich zur 1. Änderung des Bebauungsplanes wurden im Rahmen eines grünordnerischen Fachbeitrages ermittelt. Gegenüber dem bestehenden rechtskräftigen Bebauungsplan nimmt die überbaubare Fläche infolge der Erhöhung der Grundflächenzahl um rd. 430 m² ($6.435 \text{ m}^2 - 6.006 \text{ m}^2 = 429 \text{ m}^2$) zu. Die damit einhergehende Mehrversiegelung (Konflikt K1) ist durch landschaftspflegerische Maßnahmen auszugleichen. Dafür wird eine Dachbegrünung des Erweiterungsbaus des Gefahrschutzzentrums vorgesehen.

Dachbegrünungen und Wandbegrünungen wirken sich positiv auf das Mikroklima im Baugebiet durch Staubbindung, verzögerter Abfluss des Regenwassers von den Dachflächen und geringere Aufheizung der Dach- und Wandflächen aus.

Von der Verpflichtung zur Dachbegrünung sind untergeordnete Bauteile wie Vordächer, Treppenhäuser etc. ausgenommen. Die genannten Bauteile sind nach ThürBO in den Abstandsflächen zulässig.

2.6 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Zu den zeichnerischen Festsetzungen Anpflanzung von Bäumen:

Die bisher festgesetzte Baumallee (1. Änderung) entlang der St.-Christophorus-Straße bleibt weiterhin erhalten. Für den Neubau werden die Bäume von 7 auf 6 reduziert und entsprechend der Ein- und Ausfahrtsbereiche der Feuerwehr verschoben.

Im nördlichen Bereich der Fläche werden 7 weitere Bäume festgesetzt und bilden das Grundgerüst für die Freiraumgestaltung im nördlichen Bereich der Fläche.

3 Auswirkungen der Änderungen auf die übrigen Festsetzungen

Im Rahmen ihres räumlichen Geltungsbereichs und im Hinblick auf die Planzeichnung sowie die geänderten Festsetzungen verdrängt die hier gegenständliche 2. Änderung den ursprünglichen Bebauungsplan MAR071 "Gebiet zwischen Schwarzbürger Straße / B4 und geplanter Straßenanbindung B4 (Gefahrenschutzzentrum)" sowie dessen Änderungen. Im Übrigen bleiben die Festsetzungen des Bebauungsplans MAR071 und dessen Änderungen unberührt.

Die Änderungen im Teilbereich Baufeld GE 4 mit der Anpassung der überbaubaren Grundstücksflächen und das Maß der baulichen Nutzung hat keine Auswirkungen auf die Ziele des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes MAR071. Die Grundzüge der Planung werden durch die Änderungen nicht tangiert.

4 Teil C: Hinweise

Artenschutz

Zum Schutz potenziell vorkommender Fledermausarten und nachtaktiver Brutvögel ist nach Möglichkeit auf eine nächtliche Außenbeleuchtung der Gebäude und Freiflächen zu verzichten. Ist eine Beleuchtung unverzichtbar, sind in diesem Bereich insektenfreundliche Lichtquellen zu verwenden. Es sind Leuchtmittel ohne UV- und mit geringem Blauanteil mit Farbtemperaturen von < 2.200 Kelvin, dimmbar, zum Bodenstrahlend, zu verwenden. Die Beleuchtungsdauer ist auf ein Minimum zu reduzieren.

Durchführung der Baufeldfreimachung im Zeitraum zwischen 01. Oktober und Ende Februar des Folgejahres (außerhalb der Hauptbrutzeit der Avifauna) sowie Durchführung einer baubegleitenden Untersuchung der Flächen auf das Vorkommen von gesetzlich geschützten Tier- und Pflanzenarten durch Fachspezialisten. Bei positivem Nachweis ist umgehend die zuständige Naturschutzbehörde zu informieren und das weitere Vorgehen abzustimmen.

Gehölzschutz

Bei einer bauzeitlich erforderlichen Grundwasserabsenkung sind Maßnahmen zum Schutz von Bäumen durch regelmäßige und tiefe Bewässerung des gesamten Wurzelbereichs durchzuführen, um die Wasserversorgung sicherzustellen. Zusätzlich sollten die Wurzelbereiche der Bäume vor Bodenverdichtung und mechanischer Beschädigung geschützt werden, beispielsweise durch das Aufbringen von Vlies und wasserdurchlässigem Material. Technische Schutzmaßnahmen wie Wurzelvorhänge oder Schlitzwände können ebenfalls eingesetzt werden, um den Grundwasserspiegelabfall für die Bäume zu begrenzen. Welche Maßnahmen im Einzelfall notwendig werden, ist im Rahmen der Baugenehmigung zu prüfen.

Grundwasserschutz

Verwendung biologisch abbaubarer Öle und Schmiermittel für Baufahrzeuge, -maschinen und -geräte zur Vermeidung von Schadstoffeinträgen in das Grundwasser. Der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen hat unter Beachtung der einschlägigen Sicherheitsbestimmungen sowie mit allen notwendigen Schutzeinrichtungen so zu erfolgen, dass eine Gefährdung des Grundwassers nicht zu befürchten ist.

5 Folgekosten für die Gemeinde

Durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes MAR071 ergeben sich Folgekosten für den Neubau der Regionalleitstelle-Mitte mit der Fahrzeughalle des Katastrophenschutz sowie den daraus resultierenden Instandhaltungskosten und die Pflege der festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen.

6 Anlagen

Grünordnerischer Fachbeitrag, 09.09.2025

Gehölzstandorte, 11.09.2024

Tierökologische Betrachtung, Oktober 2021

Erläuterungsbericht Vorplanung, Neubau Regionalleitstelle-Mitte Erfurt, 22.04.2024

Bebauungsplan 1. Änderung - MAR071 „Gebiet zwischen Schwarzbürger Straße/B4 und geplanter Straßenanbindung an die B4 (Gefahrenschutzzentrum)“

Begründung 1. Änderung - MAR071 „Gebiet zwischen Schwarzbürger Straße/B4 und geplanter Straßenanbindung an die B4 (Gefahrenschutzzentrum)“

Grünordnungsplan (GOP) zum MAR071, 1993