

Landeshauptstadt Erfurt
Stadtverwaltung

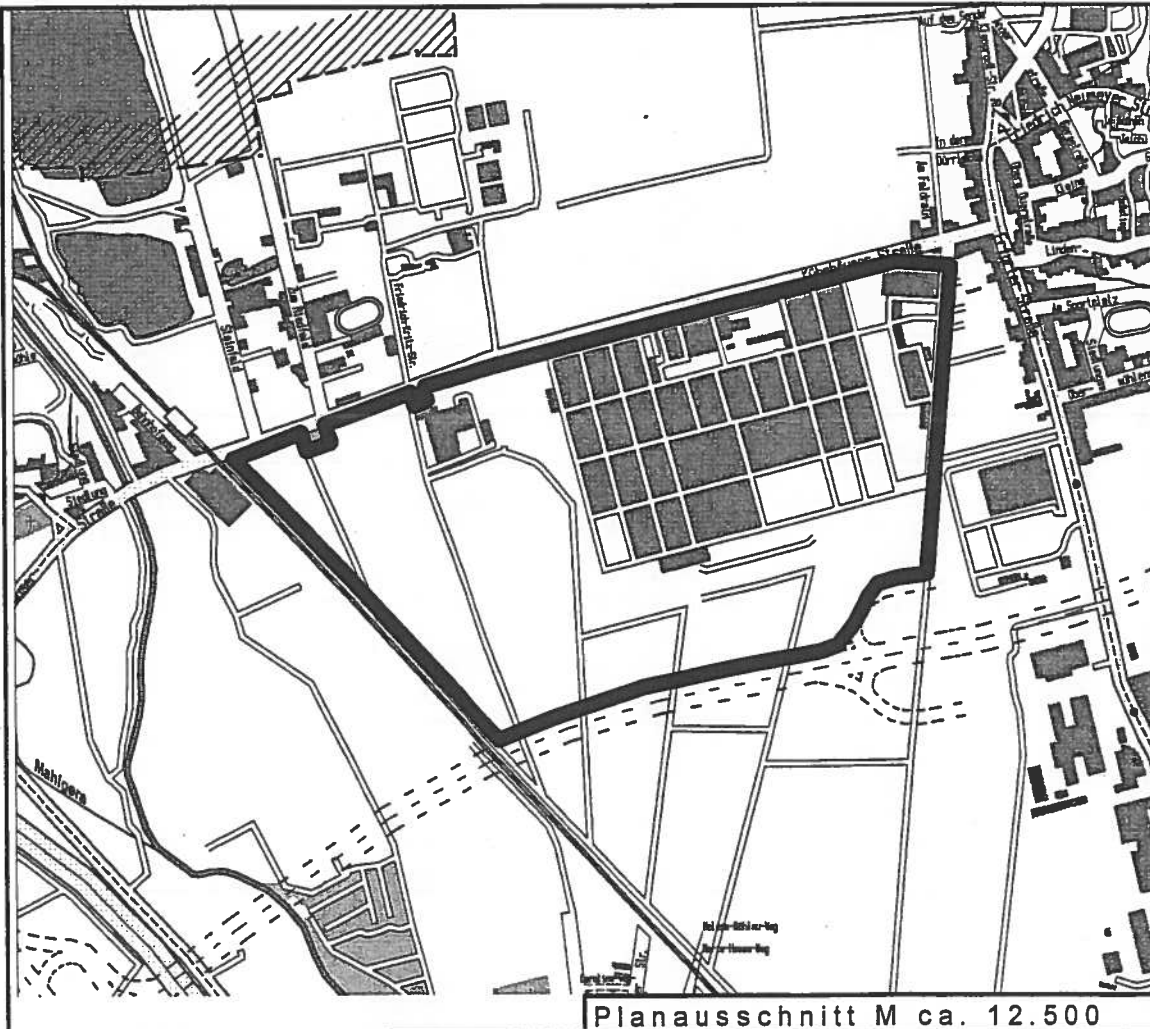


Dezernat Bauverwaltung
Stadtplanungsamt

Bebauungsplan GIS 532

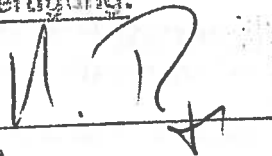
"Kühnhäuser Straße-Süd"

Datum : 02.05.05



61 - STADTPLANUNGSAMT

Ausfertigung:



(Siegel)

Erfurt, den 05. Okt. 2005

M. Ruge
Oberbürgermeister

Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeine Begründung

- 1.1. Planerfordernis
- 1.2. Verfahrensablauf
- 1.3. Umweltverträglichkeit
- 1.4. Geltungsbereich
- 1.5. Übergeordnete Planungen
- 1.6. Bestandsdarstellung
- 1.7. Allgemeine Planungsziele

2. Begründung der Festsetzungen

- 2.1. Art der baulichen Nutzung
- 2.2. Maß der baulichen Nutzung
- 2.3. Überbaubare Grundstücksfläche
- 2.4. Flächen für Stellplätze, Garagen und Zufahrten
- 2.5. Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind und ihre Nutzung
- 2.6. Freizuhaltende Schutzflächen
- 2.7. Erschließung
- 2.8. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- 2.9. Zuordnung von Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich bzw. Ersatz für Eingriffe in Natur und Landschaft
- 2.10. Verwendungsverbot von Brennstoffen
- 2.11. Gestaltungsfestsetzungen
- 2.12. Nachrichtliche Übernahme

3. Folgekosten für die Gemeinde

4. Flächenbilanz

5. Anlagen:

- Umweltbericht
- Grünordnungsplan
- Schallschutzgutachten

1. Allgemeine Begründung

1.1. Planerfordernis

Der Stadt Erfurt fehlt es an ausreichend großen und zusammenhängenden (> 3,0 ha) Gewerbeflächen.

In privaten nicht geförderten Gewerbegebieten werden von den Eigentümern Grundstückspreise gefordert, die erheblich von den derzeitigen Marktpreisen nach oben hin abweichen. Das hat zur Folge, dass solche Flächen von umsatzschwachen aber gleichzeitig flächenintensiven Betrieben nicht bezahlbar sind.

Die zur Zeit vorhandenen und öffentlich geförderten Gewerbegebiete sind jedoch schon zu ca. 80 % 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 homogen gewerblich genutzten Bereich entlang der Mittelhäuser Straße.

Sie befinden sich in verkehrsgünstiger Lage an der geplanten A 71 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 von Gewerbebetrieben und die Fortentwicklung des Bestandes an Gartenbaubetrieben.

Diese Potentiale sollen für die Entwicklung der Stadt erschlossen werden.

Es ist beabsichtigt durch Reduktion von dargestellten Gewerbeflächen im Flächennutzungsplan der Stadt Erfurt die Gesamtbilanz an Gewerbeflächen, trotz des Zuwachses durch den vorliegenden Bebauungsplan, konstant zu halten.

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

1.2. Verfahrensablauf

Das Bauleitplanverfahren 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.

Mit Billigung des Vorentwurfs, Beschluss Nr. 011/04 vom 21.01.2004, bekannt gemacht im Amtsblatt Nr. 3 vom 13.02.2004, wurde die frühzeitige Bürgerbeteiligung vom 23.02. bis 26.03.2004 durchgeführt.

Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben 06.02.2004 zur Stellungnahme aufgefordert.

Nach der frühzeitigen Bürgerbeteiligung wurde der Beschluss zur Vorabwägung Nr. 126/ 2004 vom 26.05.2004, bekannt gemacht im Amtsblatt Nr. 11 vom 11.06.2004, gefasst.

Im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung sind bei der Beteiligung Träger öffentlicher Belange Hinweise eingegangen, die Änderungen im Rahmen der weiteren Entwurfserarbeitung erforderlich machten.

Die Änderungen wurden entsprechend dem Abwägungsergebnis im Plan eingearbeitet und damit der Entwurf zur öffentlichen Auslegung vorbereitet.

Mit Billigung des Entwurfes, Beschluss Nr. 087/2004 vom 24.11.2004, bekannt gemacht im Amtsblatt Nr. 23 vom 10.12.2004, wurde die öffentliche Auslegung vom 20.12.2004 bis 21.01.2004 durchgeführt.

Erneut wurden die Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 03.12.2004 zur Stellungnahme aufgefordert.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung und der erneuten Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sind keine Hinweise eingegangen, die wesentliche Änderungen gegenüber dem Planentwurf erforderlich machten.

Durch einen Zeichenfehler in den Höhenfestsetzungen und deren Korrektur in den Bereichen GE 10 - GE 12 musste eine erneute Beteiligung von Betroffenen gemäß § 233 Abs. 1 BauGB in der Fassung der Neubekanntmachung vom 23.09.2004 in Verbindung mit §§ 13 Nr. 2, 3 BauGB in der vor dem 20.07.2004 geltenden Fassung (a.F.) durchgeführt werden (Schreiben vom 08.03.2004).

Im Rahmen dieser Beteiligung sind keine Einwände von den Betroffenen eingegangen.

Das Planverfahren wurde nach altem Recht durchgeführt, da die Planung vor dem 30.06.2004 eingeleitet wurde.

1.3. Umweltverträglichkeit:

Gemäß §§ 3b ff Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) vom 12.02.1990 (BGBl. I S. 205), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 27.07.2001 (BGBl. I S. 1950), muss für den Bebauungsplan GIS 532 "Kühnhäuser Straße – Süd" eine Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) durchgeführt werden. Der Umweltbericht ist der Anlage beigelegt.

1.4. Geltungsbereich

Das Gebiet des künftigen Bebauungsplanes GIS 532 Kühnhäuser Straße wird entsprechend der zeichnerischen Festsetzung umgrenzt:

im Norden:
durch die südliche Straßenbegrenzung der „Kühnhäuser Straße“

im Osten:
durch die westliche Begrenzung der Straße „Am Bahnhofsweg“

im Süden:
durch die Anlagen der geplanten Bundesautobahn A 71

im Westen:
durch die Bahnlinie Erfurt-Kühnhäuser

Innerhalb des ca. 92 Hektar umfassenden Geltungsbereiches des zukünftigen Bebauungsplanes befinden sich nachfolgende Flurstücke bzw. Teilflächen folgender Flurstücke :

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

386/2, 386/3 (tw.), 386/11, 386/12, 386/13, 386/14, 457, 458, 430/9, 430/10, 430/12, 433/4, 433/5, 433/6, 436/7, 436/11, 447/3, 447/4, 447/6, 447/7, 455/8, 455/10, 455/14, 455/19, 455/22, 455/24, 455/29, 455/30, 455/32, 455/33, 455/34, 456, 1326/1, 1479/1, 1715/2, 1716/1, 1715/1 (tw.), 1716/2, 455/25, 455/21, 455/17, 455/23, 455/12, 455/18, 455/27, 455/13, 455/11, 455/7, 455/15, 455/16, 1345/2, 1345/3, 1347/6, 1347/8, 1347/9, 1347/11, 1347/2, 1347/4, 1347/5, 1347/7, 1347/10, 1347/12, 455/20, 1446/7, 1446/4, 1326/9, 436/3, 436/4, 436/10, 436/8, 433/7, 430/11, 447/5, 455/26, 455/6, 455/31, 1479/5, 1479/4, 455/28, 1479/3, 1479/2, 1326/3, 1326/5, 1326/6, 436/9, 1446/9, 1446/6, 1446/2, 1446/3, 1446/5, 1326/8, 1326/4, 1326/7, 1326/10, 436/2, 436/5, 436/6, 427 (tw.), 433/2 (tw.), 430/7 (tw.), 1343 (tw.), 408/3 (tw.), 408/2 (tw.), 408/1 (tw.), 406/5 (tw.), 1446/8, 455/9, 1326/2

Gemarkung Mittelhausen,
Flur-Nr. 4, Flurstück-Nr. :

459 (tw.)

Gemarkung Gispersleben-Viti
Flur-Nr. 4, Flurstück-Nr. :

62/3, 88/3, 64/3, 68/8, 68/6, 67/4, 92/3, 68/4, 17/1, 67/2, 68/2, 68/12, 799/89, 89/3, 89/4, 92/2, 1649/94, 1650/94, 364/96 (tw.), 365/96 (tw.), 96/2 (tw.), 67/3, 68/1, 68/3, 68/5, 68/7, 68/9, 68/11, 1108/68, 69 (tw.), 1097/70 (tw.), 17/2, 987/17 (tw.), 988/17 (tw.), 18 (tw.), 91/1, 91/2, 1464/91, 1466/91, 1465/91, 96/1 (tw.), 1640/67, 68/10, 67/1, 62/4 (tw.), 88/4 (tw.)

Gemarkung Gispersleben-Viti
Flur-Nr. 5, Flurstück-Nr. :

1/2, 4, 9/2, 9/3, 22/2 (tw.), 25/2, 152/35, 3, 2, 5, 6/2, 6/3, 6/4, 169/6, 38/2, 36/3, 124/25, 125/25, 123/25, 25/3, 37/3, 42/3, 6/1, 26/1, 8/3, 8/4, 8/2, 7/1, 7/2, 26/3, 26/4,

122/25, 8/1, 159/44, 29/1, 31/1, 341/32 (tw.), 138/26 (tw.), 11/2, 11/3, 13/1 (tw.), 13/2 (tw.), 1/1 (tw.), 23, 36/2, 37/2, 38/1, 42/2

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

51, 54, 90 (tw.), 49/1, 49/4, 53/1, 156/47, 157/48, 53/4, 52, 84/1 (tw.), 84/2 (tw.), 84/3, 84/4 (tw.), 84/5, 86/1, 87, 159/15, 49/3, 50/1, 50/2, 55 (tw.)

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

Der Geltungsbereich umfasst ein eigenständig betrachtbares Areal, das klar ablesbar durch Zäsuren begrenzt wird (Bahntrasse, geplanter Bundesautobahn A 71, Kühnhäuser Straße, Am Bahnhofsweg).

Einzelne Grundstücke an der Kühnhäuser Straße mit einer bestehenden Bebauung wurden nicht in den Geltungsbereich integriert, da hier ein Planerfordernis nicht besteht.

Eine planungsrechtliche Fixierung der Bestandssituation ist nicht angestrebt.

Festsetzungen zur Konfliktbewältigung, z.B.: passive Lärmschutzmaßnahmen o.ä. sind auf diesen Grundstücken zudem nicht erforderlich.

Der Schutzanspruch und das Gewicht in der planerischen Abwägung wird durch die Lage außerhalb des Geltungsbereiches in keiner Weise gemindert.

1.5. Übergeordnete Planungen

1.5.1. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Die Planung widerspricht nicht den Zielen der Raumordnung.

Im Regionalen Raumordnungsplan für Mittelthüringen (Beschluss vom 17.11.1998) sind für diesen Bereich keine konkreten Ziele vorgegeben.

1.5.2. Flächennutzungsplan

Da ein festgestellter Flächennutzungsplan nicht vorliegt, handelt es sich bei dem Bebauungsplan GIS 532 "Kühnhäuser Straße" um einen vorzeitigen Bebauungsplan nach § 8 Abs. 4 BauGB.

Voraussetzung für einen vorzeitigen Bebauungsplan ist die Übereinstimmung mit der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Bereiches, ein Sachverhalt, der im vorliegenden Fall erfüllt ist:

Der in Aufstellung befindliche Flächennutzungsplan (3. Änderung, Stand Dezember 2004) sieht in seinem Entwurf für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes entsprechende gewerbliche Bauflächen bzw. Flächen für den Gartebau vor.

Die dringenden Gründe, die eine Aufstellung des vorzeitigen Bebauungsplanes erfordern, sind folgende:

Für die Gewerbeflächen im Geltungsbereich bestehen ernsthafte Ansiedlungsinteressen, die neben der Standortbesonderheit hinsichtlich der Nachbarschaft zu den vorhandenen Gartenbaubetrieben auf die ausgezeichnete Verkehrsanbindung abstellen.

Für eine erfolgreiche Stabilisierung der bestehenden Gartenbaubetriebe im SO-Gartenbau ist es erforderlich, in der Nachbarschaft die Ansiedlung von Gewerbebetrieben (wie z.B. ein Logistikzentrum für gärtnerische Produkte) zu ermöglichen. Die festgesetzten Gewerbeflächen sind ungeachtet des bestehenden Flächenangebotes in der Stadt erforderlich, da die Fläche spezifische Eignungen aufweist, die sie von anderen Flächen unterscheidet.

1.6. Bestandsdarstellung

1.6.1. Lage des Geltungsbereiches

Das Plangebiet befindet sich am nördlichen Stadtrand Erfurts. Im Westen grenzt ein Vorbehaltsgebiet für Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen, im Norden landwirtschaftliche Flächen, im Osten die Ortschaft Mittelhausen und im Süden die geplante A 71 an das Plangebiet an. Das südlich an die geplante A 71 angrenzende Gebiet wird derzeit landwirtschaftlich genutzt, es liegt jedoch ein Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan (GIV 113, Darstellung als gewerbliche Baufläche im FNP Entwurf) in diesem Areal vor.

Das Gebiet wird im Norden von der Kühnhäuser Straße (mit hohem Verkehrsaufkommen) tangiert, Es wird künftig aufgrund des geplanten Neubaus der Neuen Mittelhäuser Straße im Osten und sowie der künftigen Bundesautobahn A 71 im Süden von noch stärker frequentierten Verkehrstrassen sowie der im Westen befindlichen Bahnlinie Erfurt-Kühnhausen umschlossen sein, die starke räumliche und funktionelle Zäsuren darstellen.

1.6.2. Eigentumsverhältnisse / aktuelle Nutzungen

Der Großteil der Grundstücke befindet sich im Eigentum der Thüringer Landgesellschaft mbH (ThLG) bzw. sind Kaufverhandlungen in Vorbereitung zu den Restflächen.

Die ThLG betreibt die Entwicklung und Vermarktung des gesamten B-Plangebietes als Geschäftsbesorger für die Stadt Erfurt.

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 Umsetzung des Bebauungsplanes auf den Flächen, die nicht durch die ThLG erworben werden können, muss durch eine Baulandumlegung erfolgen.

1.6.3. Umweltsituation

1.6.3.1 Lärm

Bezüglich des Straßenverkehrslärms sind Belastungen auf Grund des Verkehrs auf der Kühnhäuser Straße gegeben. Zur Zeit 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 Neue Mittelhäuser Straße beträgt die Prognoseverkehrsstärke 13.300 Kfz/24h mit einem Schwerlastverkehrsanteil von 1.862 Kfz/24h (Nordseite).

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

1.6.3.2. Altlasten

Im Untersuchungsgebiet befinden sich sieben Altstandorte, diese sind im Bebauungsplanentwurf entsprechend dargestellt und erläutert.

Im Auftrag der Thüringer Landgesellschaft mbH wurde durch die Ingenieurgesellschaft mbH IMS 1993 eine historische Recherche hinsichtlich der Altlastverdachtsflächen durchgeführt.

Im Rahmen dieser Recherche kam es zu folgendem Ergebnis:

A 1.1

- Ehemaliger Waschplatz und Giftlager. Muss als Fläche mit abfallrelevantem Bezug gekennzeichnet werden.

A 1.2:

- Ehemaliger Wasch- und Reparaturplatz. Muss als Fläche mit abfallrelevantem Bezug gekennzeichnet werden.

A 1.3:

- Ehemaliges Öllager. Muss als Altstandort gekennzeichnet werden.

A 2:

- Ehemaliges Abwasserstapelbecken. Muss als Fläche mit abfallrelevantem Bezug gekennzeichnet werden.

A 3:

- Ablagerungsstelle aus Erdstoff vermischt mit Bauschutt. Muss als Altstandort gekennzeichnet werden.

A 4:

- Altablagerung von Bauschutt. Muss als Altstandort gekennzeichnet werden.

A 5:

- Altablagerungen. Muss als Altstandort gekennzeichnet werden.

Vor Durchführung von Baumaßnahmen/ Nutzungsänderungen u.ä. auf den gekennzeichneten Flächen mit abfallrelevantem Bezug ist das SUA Erfurt, Ref. Bodenschutz/ Altlasten sowie das Ref. Abfall- und Kreislaufwirtschaft einzubinden und das weitere Vorgehen abzustimmen.

Für den Bereich A 1.3 - Öllager ist vor Baumaßnahmen u.ä. ein fachkundiges Ingenieurbüro mit einer Detailerkundung zu beauftragen. Der Ergebnisbericht ist dem SUA vorzulegen.

Für die Flächen mit Altablagerungen ist eine organoleptische und analytische Bewertung des abgelagerten Materiales durchzuführen. Diese Bewertung kann im Rahmen der Beräumung bzw. von Tiefbauarbeiten in diesen Bereichen oder während der Planungsphase durch Anlegen von mindestens 3 Schürfen je Fläche erfolgen. Die Festlegung des Analyseumfanges erfolgt entsprechend der Organoleptik bzw. bei unspezifischem Verdacht nach der TR LAGA Boden.

Grundsätzlich kann davon ausgegangen werden, dass nach den vorangegangenen Untersuchungen 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.

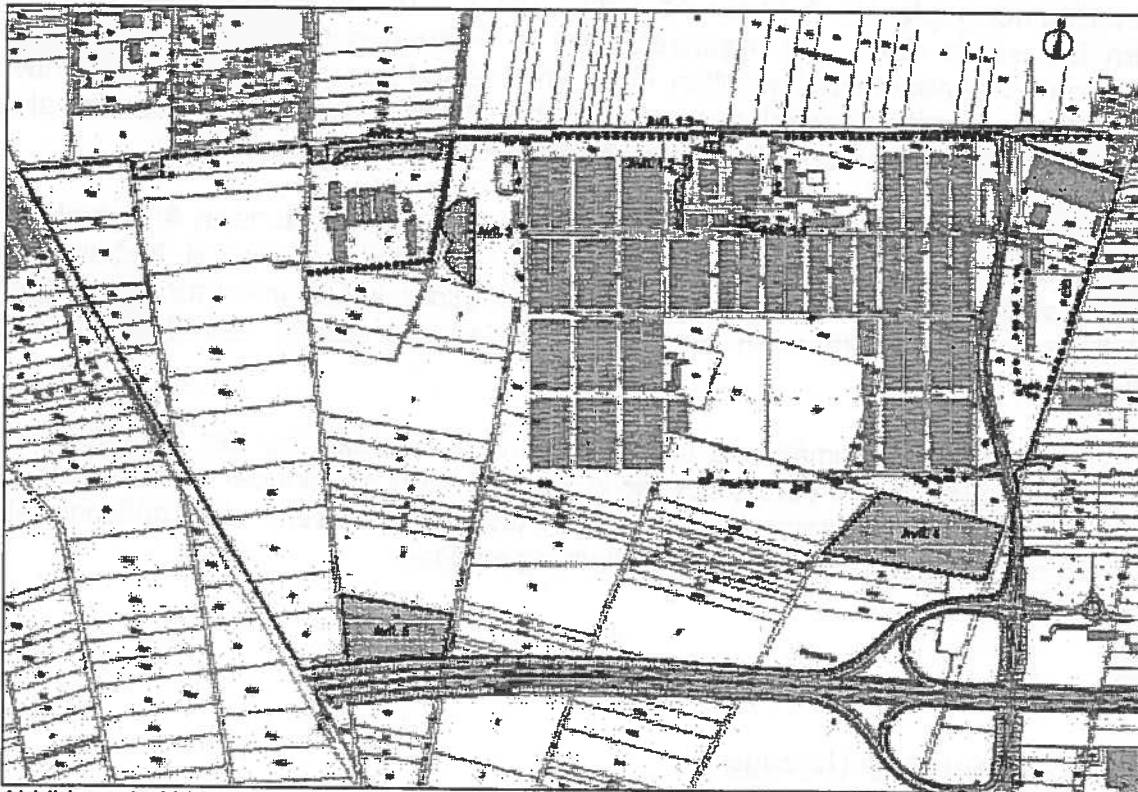


Abbildung 1: Altlastenverdachtsflächen im Plangebiet

1.6.3.3. Naturräumliche Gegebenheiten

Im Plangebiet befinden sich vorwiegend landwirtschaftliche Nutzflächen, Gartenbaubetriebe und einzelne Gewerbeflächen.

Im westlichen Bereich befindet sich eine Luftleitbahn, die von Bebauung freizuhalten ist.

Nähere Angaben zu den naturräumlichen Gegebenheiten sind dem GOP bzw. dem Umweltbericht zu entnehmen.

1.7. Allgemeine Planungsziele

Mit dem Bebauungsplan GIS 532 Kühnhäuser Straße-Süd soll nach dem Beschluss des Stadtrates (vgl. Beschluss Nr. 167/2002 vom 16.10.2002) das Gebiet für Gewerbe- und Gartenbaubetriebe sowie für landwirtschaftliche Flächen gesichert werden. Neben der Sicherung werden mit dem zuvor genannten Beschluss des Stadtrates der Landeshauptstadt weitere Planungsziele verfolgt. So soll nördlich der geplanten BAB A 71 ein Standort für die Ansiedlung von Gewerbebetrieben entwickelt 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 Vorratsfläche südlich der geplanten A 71 für die Ansiedlung von Großinvestoren des verarbeitenden Gewerbes (GIV 113) ergänzen. Die im Geltungsbereich vorhandenen gewerblichen Gartenbaubetriebe sollen in ihrem Bestand gesichert und weiter entwickelt werden. Damit unterstreicht die Landeshauptstadt Erfurt ihren internationalen Ruf als Garten- und Blumenstadt und als Metropole der Samenzucht.

Im Bebauungsplan werden nur soviel landwirtschaftliche Nutzfläche in Anspruch genommen, wie für die Umsetzung des B-Planes tatsächlich benötigt wird. Neben einer flächensparenden Erschließung werden Kompensationsmaßnahmen für den Eingriff in Natur und Landschaft nach Möglichkeit an anderer Stelle des Stadtgebietes durchgeführt.

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 entsprechende Grüngestaltung erfolgen.

2. Begründung der Festsetzungen

2.1. Art der baulichen Nutzung

Gewerbegebiet / eingeschränktes Gewerbegebiet / Sondergebiet

Den allgemeinen Zielen des Bebauungsplanes entsprechend, werden zur Umsetzung der Nutzungs- und Raumkonzepte in Teilen des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Gewerbegebiete (GE) bzw. eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) und Sondergebiet (SO) festgesetzt.

Zur Festsetzung 1.1.1 :

Um die Funktionsfähigkeit der Innenstadt und der Nahversorgungsbereiche zu sichern, wird jeglicher Einzelhandel auch unterhalb der Grenze der Großflächigkeit im Plangebiet ausgeschlossen.

Lediglich der Vertrieb von Produkten der im Plangebiet ansässigen Gartenbaubetriebe ist zugelassen, da diesbezügliche Läden als Bestandteil von Gartenbaubetrieben allgemein zulässig sind.

Zu den Festsetzungen 1.1.2 und 1.1.3 :

Ziel ist es, im Gewerbegebiet Nutzungen, wie die allgemein zulässigen Anlagen für sportliche Zwecke und die ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten, zu vermeiden, da sie der geplanten Nutzungsstruktur widersprechen.

Zur Festsetzung 1.2. :

Im "eingeschränkten Gewerbegebiet" wird der Störgrad der Betriebe durch Ausschluss bestimmter Arten von im Baugebiet allgemein zulässigen Anlagen (und zwar solcher, die mehr als nicht wesentlich stören) nach § 1 Abs. 5 i.V. mit Abs. 9 BauNVO insgesamt auf den eines Mischgebietes beschränkt.

Trotz dieser Einschränkung ist, so das BVerwG, die allgemeine Zweckbestimmung eines Gewerbegebietes noch gewahrt (BVerwG, B.v. 15.04.-4B71.87-ZfBR87,262=BRS47 Nr. 55 = DVBl.87,904 so auch "Fickert/Fieseler" 7. Auflage § 1 Rn 93).

Der zulässige Störgrad dieses "eingeschränkten Gewerbegebietes" entspricht dem eines Mischgebietes.

Die Anwendung des § 1 Abs. 9 BauNVO, ist an besondere städtebauliche Gründe gebunden, die mit der angestrebten der Konfliktvermeidung gegeben sind. Mit dem eingeschränkten Gewerbegebiet wird der Lage dieser Fläche zu angrenzender Wohnnutzung und daraus resultierender Schutzbedürftigkeit Rechnung getragen.

Zur Festsetzung 1.3. :

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, sodass die S0-Festsetzung sachgerecht ist.

Zu den Festsetzungen 1.4.:

Mit der Gliederung des Gewerbegebietes nach der Art der Betriebe und deren Emissionsverhalten durch Festsetzung eines flächenbezogenen Schallleistungspegels wird der Lage dieser Flächen zu angrenzender Wohnnutzung und daraus resultierender Schutzbedürftigkeit Rechnung getragen.

Die Unterteilung der Flächen erfolgte unter dem Aspekt der optimalen Kontingentierung und der Verwertbarkeit der Grundstücke hinsichtlich der zulässigen Pegel unter Berücksichtigung der Lage der einzelnen Flächen zu anderen schallemitierenden bzw. zu schützenden Nutzungen.

Die Werte resultieren aus dem in der Anlage beigefügten schalltechnischen Gutachten. In diesem wurde die Variante 8 für die Festsetzungen des Bebauungsplanes empfohlen (siehe S. 26 des Gutachtens) und entsprechend in der Anlage zum Gutachten unter Punkt 3.1.5. ausführlich dargestellt.

2.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Geltungsbereich des Bebauungsplanes durch Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), der Geschossflächenzahl (GFZ) und durch die Festsetzung der Oberkanten der baulichen Anlagen bestimmt.

Zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden sowie aus städtebaulichen Gründen wird insgesamt ein hohes Maß der baulichen Nutzung angestrebt.

2.2.1. Grundflächenzahl / Geschossflächenzahl

Die Grundflächenzahlen schöpfen die Obergrenzen des § 17 Abs. 1 BauNVO aus. Intention dieser Festsetzung ist es, die entstehenden Baugrundstücke möglichst optimal nutzen zu können und damit den Landschaftsverbrauch zu minimieren.

Die Geschossflächenzahlen bleiben hinter den Obergrenzen des § 17 Abs. 1 BauNVO zurück.

Intention dieser Festsetzung ist es, die entstehenden Baugrundstücke möglichst optimal nutzen zu können und damit den Landschaftsverbrauch zu minimieren.

2.2.3. Höhe baulicher Anlagen

Die für die einzelnen Teilflächen im Baugebiet festgesetzten Höhen (OK bauliche Anlage in m ü NN als Höchstmaß) orientieren sich an die derzeit im Gewerbe-, Büro- und Gewächshausbau üblichen Gebäudehöhen (bis zu 12 m).

Im Einzelfall kann das festgesetzte Höchstmaß für die Funktion einer baulichen Anlage jedoch nicht ausreichend sein (weil z. B. Schornsteine oder andere Be- und Entlüftungsanlagen höher als 12 m sein müssen). Aus diesem Grund soll eine Überschreitung der festgesetzten Höhen für Kraftwerke oder technisch erforderliche untergeordnete Bauteile einer baulichen Anlagen (Be- und Entlüftungsanlagen, Schornsteine, Glaskuppeln, Gestaltungselemente u. Ä.) ausnahmsweise zulässig sein.

Eine damit einhergehende erhebliche Beeinträchtigung des Landschafts- und des Ortsbildes sowie der Wohnfunktion der angrenzenden Bebauung „Am Bahnhofsweg“ und „Kühnhäuser Straße“ ist nicht zu erwarten (vgl. hierzu Grünordnungsplan zum GIS 532 Kühnhäuser Straße).

2.3. 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 überbaubare Grundstücksfläche sichert die erforderliche räumliche Distanz zu angrenzenden Nutzungen und den Straßenverkehrsflächen.

2.4. Flächen für Stellplätze, Garagen und Zufahrten

Zu den Festsetzungen 3.1. und 3.2.:

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

Zur Festsetzung 3.3.:

Aufgrund der unmittelbaren Lage der südlich an der Kühnhäuser Straße gelegenen Grundstücke und einer Minimierung des Erschließungs- und damit Kostenaufwandes im gesamten Gebiet wird die Möglichkeit der Herstellung von notwendigen Zuwegungen, Ein- und Ausfahrten unter Ausnahmeverbehalt für zulässig erklärt.

Dies entspricht der bestehenden Erschließungssituation.

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

Zur Festsetzung 3.4 :

Die im Sondergebiet "Gartenbau" befindlichen Betriebe werden weitestgehend über die Kühnhäuser Straße erschlossen.

Nur zwei im Bestand vorhandene Anbindungen zur Neuen Mittelhäuser Straße sind planungsrechtlich durch ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gesichert wurden.

Damit wird gewährleistet, dass die bisherige Erschließung der Gartenbaubetriebe aufrecht erhalten bleibt. Die innerbetriebliche Erschließung ist optimal auf die Bedürfnisse der einzelnen Betriebe ausgerichtet. Für zusätzliche Anbindung besteht aus wirtschaftlicher Sicht kein Interesse der dort ansässigen Betriebe.

Die Planstraße ist damit ausschließlich den neu anzusiedelnden Betrieben vorbehalten. Weiterhin wird eine positive Auswirkung hinsichtlich einer Verringerung des Verkehrsaufkommens (Entlastung des Anbindepunktes Planstraße-Neue Mittelhäuser Straße) sowie eine Minimierung der Anbindungen an die Planstraße selbst erreicht.

2.5. Flächen die von der Bebauung freizuhalten sind und ihre Nutzung

Zur Gewährleistung der Kaltluftzufuhr der Stadt Erfurt wird östlich der Bahnlinie Erfurt-Kühnhäuser eine Luftleitbahn von ca. 67 m Breite festgesetzt. Da die Bemessung der Breite dieser Luftleitbahn von der Achse der Gleisanlagen in Richtung Os-

ten erfolgt (75 m), die Bahnanlage sich aber nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet, ergibt sich o.g. Breite der Luftleitbahn im Geltungsbereich. Die festgesetzten Nutzungen in diesem Bereich entsprechen den Anforderungen des Umwelt- und Naturschutzamtes zur Gewährleistung der Funktion dieser Luftleitbahn.

2.6. Freizuhaltende Schutzflächen und ihre Nutzung

Die freizuhaltenden Schutzflächen dienen der Sicherung vorhandener Ver- und Entsorgungsleitungen.

Durch die getroffenen Festsetzungen ist jederzeit der Zugang für eventuell notwendige Wartungs- und Instandhaltungsarbeiten der Leitungen garantiert.

2.7. Erschließung

2.7.1. Straßenverkehrsflächen

Erschlossen wird das Plangebiet über die Kühnhäuser Straße, die zukünftige neue Mittelhäuser Straße und überörtlich über die zukünftige Bundesautobahn A 71, die planfestgestellt im B-Plan nachrichtlich übernommen wurde.

Zur sinnvollen wirtschaftlichen Nutzung dieser Gewerbeflächen ist der Neubau einer Erschließungsstraße (Planstraße) notwendig. Diese Planstraße innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist als Sammelstraße ausgelegt. Gemäß RStO 01 ergibt sich nach den Berechnungen eine Straße der Bauklasse IV in bituminöser Bauweise mit einer Breite von 6,00 m. Direkt angeschlossen an den Straßenverlauf ist einseitig ein Gehweg von 1,50 m Breite. Die Planstraße erhält einen Wendehammer (der eine Wendeschleife gemäß EAE 85/95, Bild 35, aufnehmen kann), der das Wenden von LKW (Sattelzügen) in einem Zug erlaubt. Die Entwässerung der Fahrbahn erfolgt direkt in die Mischwasserkanalisation. Aufgrund der Lage zur Ferngasleitung FGL 445.03 ist ein Sicherheitsabstand zur selben von 2,00 m einzuhalten.

Die Straßenverkehrsfläche wird mit einer Breite von 8,50 m vorgesehen. Folgende Aufteilung ist vorgesehen: 6,00 m Fahrbahn, ein einseitiger Fußweg von 1,50 m Breite sowie 2 x 0,50 m Bankett.



Skizzenhafter Querschnitt Planstraße

Die notwendigen Park- und Stellplatzflächen sind prinzipiell auf den privaten Grundstücken zu errichten. Besucherparkplätze sind nicht vorgesehen.

Die Baugebiete GE 1, GE 13 und GEe sind direkt an die Kühnhäuser Straße angebunden, das Baugebiet SO ist sowohl durch die Kühnhäuser Straße (hier: TLL) und die neue Mittelhäuser Straße erschlossen. Für die spätere Erschließung einzelner Teile der Baugebiete ist es ausnahmsweise zulässig, notwendige Zufahrten auf der privaten Grünfläche südlich der Kühnhäuser Straße zu errichten.

Über die geplante neue Mittelhäuser Straße, die planfestgestellt im B-Plan nachrichtlich übernommen wurde, werden die Baugebiete GE 6 und GE 7 erschlossen.

Radwegeverbindung entlang der Kühnhäuser Straße in Ost-Westrichtung :

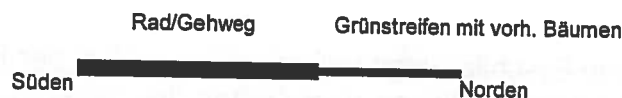
Zur flächenhaften Erreichbarkeit der Innenstadt für den Radverkehr zwischen allen Stadtteilen und dem Umland ist am südlichen Fahrbahnrand der Kühnhäuser Straße ein Rad- und Gehwegvorgehen.

Der Bebauungsplan hat in seinen Festsetzungen nur die Straßenverkehrsfläche dargestellt.

Die Planung der Kühnhäuser Straße mit den entsprechenden Fuß-/ Radwegen unterliegt einem gesonderten Verfahren, welches zu einem späteren Zeitpunkt umgesetzt wird.

Die Erneuerung der Kühnhäuser Straße hat einen Um- bzw. Neubau der Bahnübergangssicherungsanlage im unmittelbaren Anschluss an den Bebauungsplan zu Folge.

Voraussetzung für die Änderung im Straßenbereich bzw. den Ausbau eines Fuß- und Radweges ist, dass rechtzeitig Kontakt mit der DB Netz AG aufgenommen wird, um die erforderlichen Anpassungsarbeiten für den dort befindlichen Bahnübergang planen zu können. Bei dieser Maßnahmen handelt es sich um eine Maßnahme nach §§ 3, 13 nach dem Eisenbahnkreuzungsgesetz. Für den Um- bzw. Neubau der Bahnübergangssicherungsanlage wird ein Zeitvorlauf von ca. 3 Jahren benötigt.



Skizzenhafter Querschnitt Rad/Gehweg Kühnhäuser Straße:

Radwegeverbindung entlang der Bahnlinie in Nord/Südrichtung:

Durch die Festsetzung der Baugebiete macht sich eine Umverlegung des vorhandenen Landwirtschaftsweges/Radweges im westlichen Teil des Plangebietes erforderlich, so dass die neue Wegführung sinnvoller Weise entlang der Bahnlinie bis zur Kühnhäuser Straße erfolgt. Zur Sicherung wird an dieser Stelle eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (hier: Landwirtschaftlicher Weg mit eingeschränkter öffentlicher Nutzung für Fußgänger und Radfahrer) festgesetzt.

Die Neuordnung der Grundstücke erfolgt mittels Baulandumlegung.

Ein Teil des Weges (Flurstück 138/26) ist als Bahnanlage der Deutschen Bahn AG ausgewiesen. Hier erfolgt durch Kaufantrag der Stadt Erfurt eine Entwidmung dieses Grundstückes.

Wegeverbindung zwischen Planstraße und A71:

Die Sicherung mittels Gehrechtes auf einer Teilfläche des Flurstückes 22/2 dient der Anbindung des Gebietes an die aus dem Stadtgebiet führenden Wege, sodass damit eine durchgängige Nord-Südverbindung erreicht wird.

Südlich der GE 10, 11 und 12 wird der in der Flur vorhandene Weg als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung zwischen Bahnhofsweg und dem Flurstück 1/2 bzw. 1/1 festgesetzt, die Fläche ist für den landwirtschaftlichen Verkehr sowie für Fußgänger und Radfahrer vorgesehen. Die Festsetzung richtet sich hier nach der Planfeststellung zur A71.

2.7.2. 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 wird durch eine Netzerweiterung (in der Erschließungsstraße) sichergestellt. Um die Versorgung im Gebiet sicherzustellen, ist die Heranführung von zwei Versorgungsleitungen an das Gebiet erforderlich. Die Bereitstellung von Wasser für einen evtl. Löschwassereinsatz der Feuerwehr mit 48 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 werden im Bereich des Gehweges errichtet.

Die Baugebiete GE 6 und GE 7 können über eine im Bahnhofsweg neu zu errichtende Leitung erschlossen werden, welche an die Versorgungsleitung in der Kühnhäuser Straße anbindet.

Bei der Ausführung von Erschließungsmaßnahmen und bei der Errichtung von baulichen Anlagen sind die jeweils gültigen Vorschriften des Versorgungsträgers bzw. die allgemeinen Gesetzlichkeiten zu beachten und einzuhalten.

2.7.3. 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.

Der Abwasserkanal im Mischsystem wird in der geplanten Erschließungsstraße errichtet und an zwei Anbindepunkte angeschlossen.

Niederschlagswasser, das auf den öffentlichen Verkehrsflächen anfällt, ist in dem geplanten Mischwasserkanal einzuleiten.

Anfallendes Niederschlagswasser auf dem privaten Grundstücken soll auf den Grundstücken rückgehalten und versickert werden.

Die Baugebiete GE 6 und GE 7 können über eine im Bahnhofsweg befindliche Leitung erschlossen werden, die gemäß den Erfordernissen erweitert werden kann.

Die Baugebiete GE 1, GE 13 und Teile des SO-Gebietes werden über eine südlich der Kühnhäuser Straße neu zu errichtende Abwasserleitung erschlossen, welche im Westen des Plangebietes an den Hauptsammler 1 anbindet.
Nur Niederschlagswasser ist auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern.

Bei der Ausführung von Erschließungsmaßnahmen und bei der Errichtung von baulichen Anlagen sind die jeweils gültigen Vorschriften des Versorgungsträgers bzw. die allgemeinen Gesetzlichkeiten zu beachten und einzuhalten.

2.7.4. Elektroenergie -, Gas- und Wärmeversorgung

Die Elektroenergieversorgung des neu zu erschließenden Gebietes (durch die Stadtwerke Strom und Fernwärme GmbH Erfurt, SWE) erfolgt über eine äußere und innere Erschließung.

Alle Versorgungsleitungen werden möglichst im öffentlichen Bauraum verlegt. Parallel zu verlegende Kabel und Leitungen sind nach DIN VDE einzuordnen. Hierbei ist auch eine Bündelung mit Kabeln der Stadtbeleuchtung Erfurt und der Deutschen Telekom AG möglich.

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

Die restlichen Baugebiete sind elektrotechnisch erschlossen.

Bei der Ausführung von Erschließungsmaßnahmen und bei der Errichtung von baulichen Anlagen sind die jeweils gültigen Vorschriften des Versorgungsträgers bzw. die allgemeinen Gesetzlichkeiten zu beachten und einzuhalten.

Gas

Das zuständige Versorgungsunternehmen und Netzbetreiber ist die Gasversorgung Thüringen GmbH (GVT).

Zur inneren Versorgung des neu zu erschließenden Gebietes wird eine Gashauptleitung verlegt. Zur Sicherung der für das Gebiet veranschlagten Bedarfszahlen macht sich nach den Netzberechnungen der GVT ein Leitungsneubau von der bestehenden Gasdruckregelanlage Kühnhausen bis zur Kühnhäuser Straße erforderlich (äußere Erschließung).

Die Baugebiete GE 1, GE 6, GE 7 und GE 13 sowie Teile des SO-Gebietes können über in der Kühnhäuser Straße bzw. im Bahnhofsweg befindliche Versorgungsleitungen erschlossen werden.

Wärmeversorgung

Das Plangebiet ist nicht an die zentrale Wärmeversorgung angeschlossen.

2.7.5. Fernmeldetechnik

Die Fernmeldetechnik wird durch Anschluss an das bereits vorhandene Leitungssystem (oberirdische Anlage südlich an der Kühnhäuser Straße) sichergestellt. Evtl. notwendige Verteilerschränke können im Bereich der Erschließungsstraße errichtet werden. Bei notwendigen Veränderungen oder Verlegungen von vorhandenen oder geplanten Telekommunikationseinrichtungen muss mindestens sechs Monate vor Beginn der Baumaßnahme die Deutsche Telekom AG informiert werden, damit alle erforderlichen Maßnahmen (Bauvorbereitung, Kabelbestellung usw.) rechtzeitig eingeleitet werden können.

2.7.6. Müllentsorgung

Die Müllentsorgung erfolgt ortsüblich durch entsprechende Behälter, die durch die Firma Stadtwerke Erfurt Stadtwirtschaft GmbH (SWE) entsorgt werden. Die hierfür erforderlichen Standplätze sind auf den privaten Grundstücksflächen vorzusehen.

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

Die Festsetzungen 5.1 bis 5.7 werden durch den GOP zum B-Plan GIS 532 "Kühnhäuser Straße Süd" (u. a. Kap. 5) begründet.

2.9. Zuordnung von Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich bzw. Ersatz für Eingriffe in Natur und Landschaft

Durch den Bebauungsplan werden Eingriffe in den Naturhaushalt vorgenommen, über deren Unterlassung, Minderung oder Ausgleich bzw. Ersatz nach § 8a Abs. 1 BNatSchG im Bauleitplanverfahren abschließend entschieden werden muss.

Die durch den vorliegenden Bebauungsplan festgesetzten Eingriffe wurden durch den erstellten Grünordnungsplan bewertet und ein Kompensationsbedarf ermittelt.

Im Ergebnis der Abwägung wird ein vollständiger Ausgleich der durch das Vorhaben verursachten Eingriffe angestrebt, wobei im Plangebiet selbst nur ein geringer Ausgleich erbracht werden kann.

Da die Möglichkeit besteht, den Ausgleich extern zu erbringen, erfolgt der Hauptanteil des erforderlichen Ausgleichs deshalb auf externen Flächen außerhalb des Geltungsbereiches.

Im Plangebiet selbst können nur ca. 20 % des Eingriffs kompensiert werden, ca. 80 % werden außerhalb des Plangebietes kompensiert.

Gemäß § 1a i.V.m. §135 BauGB werden in den Festsetzungen den Eingriffsverursachern - je nach Kompensationserfordernis - Kompensationsflächen und Maßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes und externe Maßnahmen und Kompensationsflächen quantitativ zugeordnet.

Das BauGB ermöglicht die räumliche Trennung von Eingriffs- und Ausgleichsfläche.

Die Lage der Flächen und die dazugehörigen Maßnahmen sind in dem der Begründung beigefügten Grünordnungsplan dargestellt.

Unter Einhaltung aller vorgesehenen Maßnahmen gelten die beabsichtigten Eingriffe in den ökologischen Wert des vorhandenen Geländes als nach BNatSchG ausgeglichen. Die auf öffentlichen und privaten Flächen durchzuführenden Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden durch einen Erschließungsvertrag zwischen Stadt und der Thüringer Landgesellschaft mbH geregelt.

Die Maßnahmen auf dem eigenen Grundstück sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen bzw. werden im Zuge entsprechender Auflagen im Zusammenhang mit dem jeweiligen Bauvorhaben realisiert.

2.9.1. Eingriffe durch Straßenverkehrsflächen

Die durch Festsetzung von Straßenverkehrsflächen planerisch vorbereiteten Eingriffe werden durch die textlich festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ausgeglichen.

Bilanziert man Eingriff und Ausgleich, sind die Maßnahme E9 und anteilig die Maßnahme E6 ausreichend für den Ausgleich (siehe auch GOP).

2.10. Verwendungsverbot von Brennstoffen

- Zur Festsetzung 7.1:

Mit der Tallage der Stadt Erfurt sind besondere städtebauliche Gründe gegeben, die eine Verminderung der luftverunreinigenden Emissionen von Feuerungsanlagen erforderlich machen und rechtfertigen.

Erfurt ist als Untersuchungsgebiet nach § 44 BImSchG ausgewiesen.

- Zur Festsetzung 7.2:

Diese Festsetzung gibt grundsätzlich die Zielstellung wieder, die Feinstaubemissionen zu begrenzen. Eine Durchbrechung der in dieser Festsetzung formulierten allgemeinen Grundsätze kann und soll nur in Einzelfällen bei atypischen Fallkonstruktionen nach § 31 BauGB im Befreiungswege erfolgen.

Die Voraussetzungen für eine Befreiung wären dann gegeben, wenn z.B. durch ein Blockheizkraftwerk :

1. Die Verwertung naturbelassener, nachwachsender Energieträger erfolgt.
2. Durch Kraft- und Wärmekopplung eine besonders effektive Energieausnutzung gewährleistet ist.
3. Durch die Wärmeversorgung der benachbarten Gewächshäuser die Emissionen einer Vielzahl von Einzelheizungen kompensiert werden kann.

In dieser Fallgestaltung würde die positive Umweltgesamtbilanz des Vorhabens eine Überschreitung der unter Punkt 7.2 formulierten Anforderungen aufwiegen und die Befreiung aufgrund einer unbeabsichtigten Härte ermöglichen.

Daneben sind andere Einzelfälle denkbar, die eine Befreiung ermöglichen könnten.

2.11. Gestaltungsfestsetzungen

Zur Festsetzung 9.1. :

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

Zur Festsetzung 9.2. :

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

Zur Festsetzung 9.3. :

Um ein gebietstypisches Erscheinungsbild zu erzielen, werden für das Plangebiet durchsichtige Metallzäune vorgeschrieben, die eine max. Höhe von 2,00 m nicht überschreiten dürfen.

Zu Festsetzungen 9.4/ 9.5

Die Festsetzungen von Dach- und Fassadenbegrünung dient neben der Verbesserung des Mikroklimas, der Reduzierung bzw. Verzögerung des Regenwasserabflusses auch stadtgestalterischen Aspekten.

2.12. Nachrichtliche Übernahmen

Bundesautobahn A71

Der Bebauungsplan hat das Ergebnis der Planfeststellung nachrichtlich übernommen.

Die Bauverbotszonen und Baubeschränkungszone gemäß Bundesfernstraßengesetz sind zu beachten (siehe Hinweise des Planes).

Neue Mittelhäuser Straße

Der Bebauungsplan hat das Ergebnis der Planfeststellung nachrichtlich übernommen.

In die zwei Regenrückhaltebecken an der neuen Mittelhäuser Straße darf weder direkt noch indirekt Wasser eingeleitet werden.

Gasleitungen

FGL 445 Ferngasleitung

Eine Überbauung ist nicht gestattet. Es ist ein Bebauungsabstand 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 Bebauungsabstand 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 Bebauungsabstand 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.

Hauptsammler

HS 1 Hauptsammler:

Beeinträchtigungen oder Gefährdungen der Leitung sowie das Errichten von Baulichkeiten, anderen Anlagen, das Pflanzen von Bäumen u.ä. über den Leitungen in dem dazugehörigen Schutzstreifen von 6,00 m Breite (3,00 m links- und 3,00 m rechtsseitig der Leitungsachse) sind zu unterlassen.

110 kV-Leitung

Die 110 kV-Leitungen der TEAG sind dinglich gesichert. Maßnahmen, die den Betrieb und die Wartung sowie die Störungsbeseitigung betreffen, müssen jederzeit möglich sein.

Alle Arbeiten und Geländeänderungen im Bereich des Schutzstreifens der 110 kV-Freileitungen bedürfen einer vorherigen Zustimmung des Betreibers und sind genehmigungspflichtig.

3. Folgekosten für die Gemeinde

Die Kosten der Erschließung des neu zu erschließenden Gebietes erfolgt über einen Förderantrag (Gemeinschaftsaufgabe Ost (GA)), der Eigenanteil der Stadt Erfurt beträgt 10 % der förderfähigen Kosten.

4. Flächenbilanz

Flächenkategorien	Fläche in ha	Anteil an Gesamtfläche in %
Bauflächen:		
SO - Gartenbau	22,77	24,67
Gewerbe	42,34	45,89
Summe Bauflächen	ca. 65,1	70,58
Nicht überbaubare Grundstücksflächen	ca.1,2	1,30
Verkehrsflächen	ca. 3,68	3,98
Planstraße	0,95	
Neue Mittelhäuser Straße	1,40	
Anbindung SO-Gartenbau-NMS	0,029	
Radweg Kühnhäuser Str.	0,78	
Landwirtsch. Ersatzweg A71	0,52	
Grünflächen	ca. 6,57	7,11
Landwirtschaftsflächen	ca. 15,72	17,03
Gesamtgebiet	92,27	100

5. Anlagen:

- Umweltbericht
- Grünordnungsplan
- Schalltechnisches Gutachten

