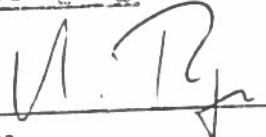
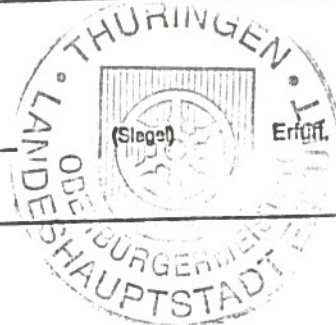


Begründung

zur

1. Änderung

**Bebauungsplan MEL 036
„Teilgebiet Ermic GmbH, Am Urbicher Kreuz“**

<u>Ausfertigung:</u> 		Erfurt, den <u>31.1.02</u>
M. Ruge Oberbürgermeister		

Erfurt, den 4.4.2001
Stadtplanungsamt

ANHANG

Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes MEL 036

1. Rechtsgrundlage

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes erfolgt auf der Grundlage des § 2 Abs. 4 und § 8 Abs. 4 BauGB. Die vorgenommenen Änderungen und Ergänzungen berühren die Grundzüge der genehmigten Planung nicht. Aus diesem Grund findet § 13 BauGB „vereinfachtes Verfahren“ Anwendung.

2. Änderungen und Ergänzungen zum Bebauungsplan MEL 036

Der Bebauungsplan ist seit dem 02.05.1997 rechtskräftig. Er wurde am 23.10.1996 als Satzung beschlossen, am 23.01.1997 genehmigt und erlangte mit der Veröffentlichung am 02.05.1997 im Amtsblatt Nr. 10 der Stadt Erfurt Rechtskraft.

Die Begründung zum Bebauungsplan gilt auch weiterhin und wird durch den Anhang „Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes MEL 036“ ergänzt.

Im Zusammenhang mit der Ansiedlung von Unternehmen mit geringerem Flächenbedarf, die südlich der "Konrad-Zuse-Straße" angesiedelt werden sollen und zur Schaffung einer selbständigen Erschließung für das „Anwenderzentrum für Mikrosystemtechnik“ wird eine Änderung der Baufelder 4.1 und 4.3 erforderlich.

Weiter ist eine Erweiterung des Baufeldes 4.2 (Orthopädische Werkstätten) zur Aufnahme eines notwendigen Gebäudeanbaus vorgesehen.

Im Einzelnen sind das folgende Änderungen:

1. Festsetzung einer Erschließungsstraße A 4

Das Konzept zur Ansiedlung weiterer Unternehmen südlich der "Konrad-Zuse-Straße" erfordert eine Aufgliederung des im Bebauungsplan festgesetzten großen Baufeldes 4.1 / 4.3 und damit zur Erschließung den Eintrag einer öffentlichen Straße A 4 mit einer Wendemöglichkeit am Ende dieser ca. 180 m langen Stichstraße. Der Querschnitt wird mit 5,50 m Straßenbreite und 2,00 m Gehweg auf einer Seite als ausreichend eingeschätzt (der Gehweg von der Abknickung bis zum Wendepunkt wird nur mit 1,50 m bemessen).

Dieser Gehweg soll sich nach Süden fortsetzen bis zur Haltestelle der Straßenbahn. Damit wird gleichzeitig eine Möglichkeit zum Ersatz für das im Bebauungsplan festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht westlich der Orthopädischen Werkstätten geschaffen.

2. Festsetzung neuer Baufelder

Im Zusammenhang mit der Planstraße A 4 müssen neue Baugrenzen entlang dieser Straße festgesetzt werden, um den Abstand von Gebäuden zur Straße zu regeln. Auf Grund der Aufweitungen dieser Straße am Ende und an der rechtwinkligen Abknickung sind auch die Baugrenzen diesem Straßenverlauf anzupassen. Ein Abstand der Baugrenzen zur Straße von im Mittel 5,00 m entspricht den Festsetzungen nördlich der "Konrad-Zuse-Straße" und "Hermann-Hollerith-Straße" und wird auch hier übernommen.

3. Neufestsetzungen zur Gebäudehöhe

Die bisher festgesetzte maximale Gebäudehöhe von 20 m im Abstand von 75 m zur Straße „Am Urbicher Kreuz“ wird mit der Planänderung auf 45 m Abstand reduziert. Damit kann eine bessere Grundstücksausnutzung erreicht werden ohne städtebauliche Nachteile im Bezug auf die Gestaltung des Straßenraumes. Außerdem wird so einem konkreten Anliegen entsprochen.

Im Abstand von bis zu 45 m zur Straße „Am Urbicher Kreuz“ ist nunmehr eine Bebauung von maximal 12 m Höhe zulässig.

4. Erweiterung des Baufeldes 4.2

Das sehr knapp bemessene Baufeld für die Orthopädischen Werkstätten ermöglicht keine Erweiterung des bestehenden Gebäudes. Diese wird jedoch zur Aufrechterhaltung der Gebäudefunktion entsprechend dem gegenwärtigen Leistungsprofil des Unternehmens notwendig.

Städtebaulich stehen einer Baufelderweiterung nach Westen keine Bedenken entgegen.

5. Löschung des Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes westlich der Orthopädischen Werkstätten

Das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht wurde festgesetzt zur Ermöglichung einer Wegverbindung zwischen "Konrad-Zuse-Straße" und der Straßenbahnhaltestelle.

Da mit der in der 1. Änderung des Bebauungsplanes eingetragenen Fußwegverbindung entlang der Planstraße A 4 ein vollwertiger Ersatz geschaffen wird, kann das bisher geltende Geh-, Fahr- und Leitungsrecht auf Flurstück 263/3 entfallen. Ein Gehrecht zugunsten der Orthopädischen Werkstätten bleibt aus funktionellem Erfordernis erhalten.

Ökologischer Ausgleich

Mit der Festsetzung einer öffentlichen Planstraße A 4 wird durch die notwendige neue Baugrenze entlang dieser Straße die bisher überbaubare Grundstücksfläche um 4.250 m² reduziert.

Von dieser Reduzierung muss jedoch der Bau der Planstraße A4 und des Fußweges zur Straßenbahn mit einem Flächenumfang von 1.908 m² subtrahiert werden.

Somit verbleibt eine mit der Planänderung verbundene Verringerung der überbaubaren Grundstücksfläche von 2.342 m².
Die GRZ bleibt unverändert.

Daher ist die Schaffung eines zusätzlichen Ausgleichs nicht erforderlich.

Die Vergrößerung des Baufeldes 4.2 geht einher mit einer entsprechenden Grundstücksvergrößerung, sodass die bisher festgesetzte GRZ beibehalten werden kann. Ein zusätzlicher Eingriffsausgleich ist daher auch hier nicht erforderlich.