

Begründung zum Bebauungsplan MEL 038

Gewerbepark Erfurt Südost

I. Plangebiet

1. Lage und Größe

a) Lage

Das Plangebiet liegt am südöstlichen Gemarkungsrand von Erfurt in Nachbarschaft zur Gemeinde Windischholzhausen, zur Gemeinde Büßleben, Ortsteil Urbich und zur Gemeinde Niedernissa. Die nach Erfurt eingemeindeten Dörfer Melchendorf und Daberstedt schließen sich in Richtung Innenstadt an. Im Süden des Plangebietes führt im Abstand von etwa 4 km die Autobahn A 4 Dresden/Eisenach am Plangebiet vorbei.

Das Plangebiet ist über die Straße "Am Herrenberg" an die Stadt Erfurt angeschlossen. Diese Straße dient künftig als Autobahnzubringer und soll in Kürze bis zur A4 verlängert werden.

Großräumig schließt sich im Süden das Wohngebiet Buchenberg und der Willroder Forst an, im Westen die Wohngebiete Drosselberg und Herrenberg. Im Norden liegt landwirtschaftlich genutzte Fläche, die zur Zeit eine Pufferfunktion zur Stadt Erfurt erfüllt.

Nördlich und östlich des Betriebshofes der Erfurter Verkehrsbetriebe (unmittelbare Nachbarschaft des Plangebietes) schliessen sich der Ortsteil Urbich der Gemeinde Büßleben und die Gemeinde Niedernissa an.

b) Unmittelbare Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet umschließt eine dreieckige Fläche von 8,1 ha Größenausdehnung, die mit ihrer südlichen Grenze mit dem Autobahnzubringer "Am Herrenberg" zu-

sammenfällt. Die Fläche liegt dabei unmittelbar gegenüber der ermic - GmbH (Gesellschaft für Mikroelektronik). Östliche Begrenzung sind der östliche Rand der Straße "Am Urbicher Kreuz" und die östliche Oberkante der Grabenböschung des Pfingstbaches.

Die nördliche Grenze des dreieckigen Plangebietes fällt mit der Stadtgrenze der Stadt Erfurt zur Gemeinde Büßleben zusammen. Diese Gemarkungsgrenze trifft im Westen mit dem zuerst genannten Autobahnezubringer "Am Herrenberg" zusammen. In diesem Schnittpunkt findet das Plangebiet seine westliche Begrenzung.

Der Geltungsbereich des Planes erstreckt sich dabei auf der Gemarkung Erfurt Melchendorf, Flur 9:

233/2 teilw., 39/1 teilw., 40/1 teilw., 236/1 teilw., 50, 410/51 teilw., 53/2 teilw., 55/5 teilw., 412/66, 413/69, 70, 414/72, 73, 74, 75, 76, 415/78, 416/80, 417/82 teilw., 85/4 teilw., 90/2 teilw., 91/2 teilw., 94/2 teilw., 95/2 teilw., 99/2 teilw., 238/3 teilw., 238/5, 260/1 teilw., 260/3 teilw.

Der Beschluß zur Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes gemäß § 2 Abs. 1 BauGB erfolgte am 15.05.1991 unter der Beschlußnummer 101/91 durch den Rat der Stadt Erfurt.

Die Fläche des Planbereiches umfaßt 81.000 m² und ist z.Zt. ausschließlich als Freiland mit niedriger Vegetationsdecke (Acker/Brachlandgelände) genutzt. Die Fläche erfüllt dabei eine Kaltluftproduktionsfunktion für die angrenzenden Bereiche. Aus diesen Gründen wird für das Gebiet eine Nutzung mit geringem Luftschadstoffausstoß und Immissionen angestrebt.

Die Fläche fällt gleichmäßig schwach vom Autobahnezubringer (259 m ü. NN) in Richtung Nordosten ab, wobei der tiefste Punkt der Schnittpunkt des Linderbachgrabens mit der Stadtgrenze Erfurts auf einer Höhenlage von 248,5 m ü.NN darstellt.

Der maximale Höhenunterschied im Gebiet beträgt daher 10,5 m bei einer Flächentiefe von ca. 300 m (durchschnittliche Geländeneigung ca 3%).

Von der bisherigen Freilandnutzung des Gebietes abweichende Nutzungen stellen zwei Feld- und Flurwege dar, sowie ein Betonplattenweg, der ebenfalls in einen Feldweg übergeht. Am südöstlichen Rand berührt die Straßenbahnlinie zum Betriebshof der Erfurter Verkehrsbetriebe den Planbereich.

2. Flächennutzungsplan

Ein Flächennutzungsplan ist noch nicht aufgestellt, auch nicht in Teilen.

Der Landschaftsplan als Bestandteil des künftigen Flächennutzungsplanes ist im Vorentwurf fertiggestellt. In ihm werden keine Konflikte zwischen den landespflegerischen Zielvorstellungen und einer Siedlungsentwicklung im Plangebiet gekennzeichnet. Das Plangebiet wird von einem 20 c - Biotop (Verlauf des Pflingstbach - Grabens) und von einer beabsichtigten Radwegevernetzung zwischen Windischholzhausen und Urbich berührt. Diese Darstellungen des Landschaftsplanes finden Berücksichtigung im vorliegenden Bebauungsplan.

Für das Stadtgebiet ERFURT besteht ein sog. Rahmenplan zur Flächennutzung, der der Stadt als Arbeitsgrundlage dient. Dieser Rahmenplan zur Flächennutzung stellt die Gebietsarten entsprechend eines Flächennutzungsplanes dar. Für das Gebiet des Bebauungsplanes ist im Rahmenplan zur Flächennutzung ein GE-Gebiet vorgesehen.

Um die Erstellung eines Flächennutzungsplanes vorzubereiten wurde für den Teilbereich ERFURT Süd-Ost in Form eines Gutachtens der "Rahmenplan ERFURT Süd-Ost" an das Planungsbüro der Gauff-Ingenieure, NÜRNBERG-ERFURT, in Auftrag gegeben.

Hierin ist das Gebiet des Bebauungsplanes ebenfalls als Gewerbegebiet dargestellt. Der letztgenannte Rahmenplan stellt die modifizierte Arbeitsgrundlage für den zu erstellenden Flächennutzungsplan der Stadt ERFURT dar. Der Rat der Stadt ERFURT schließt sich den Aussagen des letztgenannten Rahmenplanes an und wird dessen Zielsetzungen für den künftigen Flächennutzungsplan übernehmen. Der Bebauungsplan wird somit den Darstellungen eines künftigen Flächennutzungsplanes entsprechen.

Die bestehende Situation rechtfertigt die Aufstellung eines Bebauungsplanes vor der Aufstellung des Flächennutzungs-

planes.

Dies liegt darin begründet, daß die Schaffung neuer Arbeitsplätze - hier insbesondere wohnnahe Arbeitsplätze - dringend geboten ist. Diese Gründe sind nachfolgend näher erläutert.

Der Bebauungsplan stimmt mit der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Stadtgebietes, insbesondere mit den künftigen Darstellungen des Flächennutzungsplanes überein und erfüllt damit die Forderungen des § 8 (3) BauGB unter Beachtung der Maßgabe des § 246 a (1) Nr.3 BauGB. Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde am 15.05.1991 durch den Rat der Stadt ERFURT (Beschluß-Nr.101/91) beschlossen.

Nördlich der Stadtgrenze ERFURT schließt auf dem Gemeindegebiet der Gemeinde BÜßLEBEN ebenfalls eine Baufläche an, die im Rahmenplan zur Flächennutzung der selben Gemeinde als Sondergebietsfläche dargestellt ist. Die Gemeinde BÜßLEBEN beabsichtigt diese Sondergebietsfläche in eine Gewerbefläche umzuwandeln.

Im Verfahren wird es unter Anwendung des § 2 (2) BauGB von besonderer Wichtigkeit sein, die Baupläne der Stadt ERFURT und der Gemeinde BÜSSLEBEN aufeinander abzustimmen. Dies ist gewährleistet, wobei der Planungsauftrag durch die Gemeinde Büßleben an das gleiche Planungsbüro erging, welches den vorliegenden Bebauungsplan im Auftrag der Stadt Erfurt erarbeitet.

3. Raumordnung und Landesplanung

Die Stadt ERFURT weist im Bundesland THÜRINGEN die Funktionen eines Oberzentrums auf. Diesem Oberzentrum obliegt die Aufgabe, seinen Verflechtungsbereich mit hochwertigen Einrichtungen des spezialisierten höheren Bedarfes in den Bereichen Bildungs- und Erziehungswesen, Forschung, Gesundheitswesen, Kultur und Sport, Handel und Kreditwesen, Verwaltung und Gerichtsbarkeit, Kommunikation, Verkehrswesen einschließlich einem breit gefächerten Angebot an qualifizierten Arbeitsplätzen zu versorgen.

Der letztgenannten, oberzentralen Funktion dient die Ausweisung entsprechender gewerblicher Entwicklungsflächen. Hierbei sind Standorte mit günstiger Verkehrsanbindung sowohl an die Stadt als auch an die überörtlichen Verkehrsbeziehungen sowie Standorte mit gering entwickeltem Landschaftspotential zu bevorzugen. Der Standort ERFURT/Süd-Ost erscheint gemäß des

vorgenannten Rahmenplanes der Gauff-Ingenieure hierfür besonders geeignet. Hinzu kommt die Schaffung quartiersnaher Arbeitsplätze für die umgebenden Dörfer.

Die Träger der Raumordnung und Landesplanung wurden bei der Erstellung des vorgenannten Rahmenplanes nicht gehört. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist ein Raumordnungsverfahren nicht notwendig, die landesplanerische Stellungnahme erfolgte zum Vorentwurf.

Der Bebauungsplan entspricht den Zielen von Raumordnung und Landesplanung (§ 1 (4) BauGB.

II. Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes

1. Allgemeines

Im Südosten Erfurts ist durch die großen Wohngebiete eine starke Konzentration an Arbeitskräften entstanden. Dem gegenüber bestehen kaum Arbeitsmöglichkeiten. Aus diesem Grund ist die Ansiedlung von Arbeitsplätzen für diesen Stadtbereich besonders wichtig, um Arbeitsplätze in der Nähe der Wohnungen anzubieten. Dies wird sich u.a. günstig auf die Verkehrsbelastung für die Gesamtstadt auswirken.

Das vorliegende Gebiet war in der Vergangenheit als Entwicklungsfläche für den Mikroelektronikbetrieb gedacht und ist daher bereits als gewerbliche Fläche seit Jahren im Gespräch. Die Entwicklung der Mikroelektronik genöß zu Zeiten der DDR höchste Priorität, daher wurden die in Frage kommenden Flächen bereits mit allen technischen Medien wie Wasserversorgung, Abwasserbeseitigung, Fernwärme, Elektroenergie erschlossen. Die angrenzend geplanten und z.T. realisierten Wohngebiete sollten Wohnstandort für Mikroelektronikwerkbeschäftigte sein. Der Mikroelektronikbetrieb war Motor für die Gebietsentwicklungen in diesem Teil der Stadt. Heute stehen durch die nur teilweise Realisierung der geplanten Betriebsausdehnung große Flächen der Bebauung zur Verfügung. Für Erfurt ist es äußerst wichtig, auf diesem Gelände arbeitsplatzintensive Betriebe anzusiedeln.

Der geplante Autobahnzubringer zur A 4 ist z.T. projek-

tiert und wird in den nächsten Jahren fertiggestellt werden, was dem gesamten Gelände eine äußerst günstige Anbindung an das Fernstraßennetz gewährleistet.

Alle diese Punkte führen zu einem hohen Investitionsdruck auf das geplante Gelände. Da aber für die Stadt nur noch wenige Gewerbeflächen zur Verfügung stehen, ist es von besonderer Wichtigkeit, eine koordinierte, sinnvolle Planung und Erschließung des Geländes zu gewährleisten und eine geordnete städtebauliche Entwicklung durch die Erstellung eines Bebauungsplanes, insbesondere unter besonderer Abstimmung mit der Nachbargemeinde Büßleben, herbeizuführen.

(Aus dem Rahmenplan Erfurt-Südost, Gauff-Ingenieure, Nürnberg/Erfurt, September 1991).

2. Art der Baulichen Nutzung

Im Plangebiet wird ein Gewerbegebiet nach den Regelungen des § 8 der Baunutzungsverordnung festgesetzt. Auf Grundlage des Rahmenplanes Erfurt-Südost, der die Bebauung im Plangebiet als Immissionsschutz für die dahinterliegenden landwirtschaftlichen Flächen sieht, (Seite 24 des Rahmenplanes der Gauff-Ingenieure) müssen bei der Art der zulässigen Nutzungen Einschränkungen in Bezug auf die zu erwartenden Schadstoffimmissionen getroffen werden.

Unter Anwendung des § 1 Abs. 4,5,6 BauNVO sollen nur bestimmte Gewerbebetriebe im Plangebiet zulässig sein. Darüber hinaus werden Vergnügungsstätten grundsätzlich ausgeschlossen.

Die Beschränkung der zulässigen Nutzungsarten wird nach der Abstandsliste des Thüringer Ministeriums für Umwelt und Landesplanung vom 07.01.1993 (St.Anz. Nr. 4/1993 S. 127 - 140) vorgenommen. Diese Abstandsliste ist auf dem Plan eingetragen.

Demgemäß sind unzulässig:

- Betriebsarten der Abstandsklassen I - V mit Ausnahme der laufenden Nummern 107, 108, 112, 113, 114, 115, 116, 134, 136 und 149. Diese sind nur ausnahmsweise zulässig.
- Betriebsart Nr. 158 der Abstandsklasse VI
- Betriebsarten Nr. 180 und 188 der Abstandsklassen VII

Zulässig sind:

- Betriebsarten der Abstandsklassen VI + VII, (mit Ausnahme Nr. 158, 180 und 188), Lagerhäuser, öffentliche Betriebe und Anlagen mit ähnlichem Immissionsgrad, soweit diese Anlagen für die Umgebung keine erheblichen Nachteile oder Belästigungen zur Folge haben, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Tankstellen.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Bau-masse untergeordnet sind.
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.
- Betriebe mit Anlagen der laufenden Nummern 107, 108, 112 - 116, 134, 136 und 149 der vorgenannten Abstandsliste.

3. Zum Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung darf im Gewerbegebiet die Obergrenzen des § 17 Baunutzungsverordnung erreichen, um eine optimale und wirtschaftliche Ausnutzung des wertvollen Gewerbestandortes zu erzielen.

Die maximal zulässige Grundflächenzahl beträgt demgemäß 0,8, die Geschossflächenzahl 2,4. Eine maximal zulässige Geschosszahl wird nicht festgelegt, da bei den unterschiedlichen Gewerbenutzungen sehr stark variierende Geschosshöhen üblich sind.

Zur Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung, insbesondere einer Höhenentwicklung wird die max. zulässige Traufhöhe (TH) auf 15,0 m festgesetzt. Um eine beabsichtigte Lärmabschirmung durch die Bebauung zwischen dem künftigen ABZ und den hinterliegenden Gebietsteilen zu erzielen, wird entlang des ABZ eine gestaffelte Mindesttraufhöhe von 10,0 m und 12,0 m gefordert. Die zulässigen Gebäudehöhen sind jeweils in Metern über NN ausgedrückt.

Diese Gebäudehöhen decken sich mit den Vorgaben der Rahmenplanung Erfurt Südost. Sie sind unter dem Gesichtspunkt der Einbindung der Siedlung in die Landschaft vertretbar.

Die Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung sind Voraussetzung zur bauplanungsrechtlichen Zulassung der geplanten Vorhaben.

4. Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Plan durch Baugrenzen und Baulinien gemäß des § 23 der Baunutzungsverordnung gekennzeichnet. Die Festsetzungen von Baulinien erfolgt aus zwingenden städtebaulichen Gründen, um eine diffuse und lückenhafte Bebauung ohne den erwarteten Schallminderungseffekt in den dafür relevanten Teilen des Gebietes auszuschließen. Entlang des Autobahnzubringers "Am Herrenberg" wird eine Zone von 20 m Tiefe ab Hinterkante der entstehenden Straße ins Plangebiet hinein als "Fläche, die von der Bebauung freizuhalten ist" gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB gekennzeichnet. Diese Fläche dient dem vierspurigen Ausbau des vorgenannten Autobahnzubringers einschließlich Böschungen.

In einer Tiefe von weiteren 20 m ab Hinterkante der vorgenannten Bauverbotszone beginnt eine Baubeschränkungszone als "Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes" nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB.

Innerhalb dieser Baubeschränkungszone sind Gebäude unzulässig. Nebenanlagen im Sinne des § 14 (2) BauNVO sowie Stellplätze sind hier denkbar und außerhalb der Pflanzflächen zugelassen. Sonstige Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) sowie Garagen gemäß § 12 (6) sind dagegen ausgeschlossen. Diese sind auch in den übrigen, in der Planzeichnung gemäß § 12 (6) und § 14 (1) gekennzeichneten Bereichen unzulässig.

Der Pflingtbach mit seinem Graben ist im Entwurf des Landschaftsplanes der Stadt Erfurt als 20 c - Biotop eingestuft. Damit kommt ihm in einer Tiefe von 15 m ab Böschungsoberkante beidseitig eine besondere Schutzwürdigkeit zu. In diesem Bereich sind Maßnahmen unzulässig, die dazu beitragen den geschützten Landschaftsbestandteil zu beseitigen, zu zerstören, zu beschädigen sowie dessen charakteristischen Zustand zu verändern.

In einer Tiefe von weiteren 10 m beidseitig sind Dauernutzungen, insbesondere Versiegelungen durch Gebäude, bauliche Anlagen, Wege und Plätze auszuschließen. Denkbare

Nutzungen wären Rad- und Fußwege in gering versiegelnder Oberflächenqualität, aber auch Feuerwehrumfahrten um Gebäude und ähnliche, gering frequentierte Nutzungen.

Die Schutzzzone des 20 c - Biotops ist in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen. Darüber hinaus ist ein Teilreich für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft vorgesehen und nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB als derartige Fläche festgesetzt.

Entsprechend dieser Festsetzung sind nicht nur Schutz- sondern insbesondere auch Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen für diesen Naturraum vorgesehen. Näheres in der Begründung zum Grünordnungsplan, die als Anlage 1 dieser Begründung beigelegt ist.

Entlang der Erschliessungsstraße des Gewerbegebietes wird eine ca. 6 m breite Trasse als Reservefläche für eine mögliche Erschließung des Gebietes (einschließlich Erweiterung auf der Gemarkung Büßleben) durch die Straßenbahn der Erfurter Verkehrsbetriebe GmbH unverbindlich vorgemerkt.

Die den Freibereichen zugewandten Baugrenzen verlaufen winklig, so daß durch die dadurch vorgegebenen Gebäudestellungen in Verbindung mit den dargestellten Gerüststrukturen eine Verzahnung der Siedlungskörper mit dem Naturraum erfolgen kann.

Der die nördliche Gebietsgrenze begleitende Grünzug wird dabei später im Zuge einer von Norden an das Gebiet anschließenden Bebauung als innergebietliche Grünzone fungieren.

Die straßenseitigen Baugrenzen sind linear geführt, um den Bauherrn größtmöglichen Freiraum zur eigenverantwortlichen Planung zu überlassen. Dieser Freiraum wird lediglich durch gestalterische Mindestfestsetzungen eingeschränkt.

5. Bauweise

Das Gebiet soll sich durch eine gegliederte Bauweise sowohl in Höhenstaffelung als auch in der Geschlossenheit der Baukörper auszeichnen.

Gemäß den Stellungnahmen der Umweltbehörden im Zuge der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange ist es sinnvoll, im südlichen Bereich des Gesamtsiedlungsgebietes (einschließlich der Flächen auf der Gemarkung BÜßLEBEN) eine höhere Bebauung (bis 15,0 m Traufhöhe) vorzusehen, während die nördlichen Teile, außerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes, angrenzend an den Ort URBICH durch niedrigere Gebäude (Traufhöhe bis max. 12,0 m) geprägt sein sollen.

Die Bauweise wird als abweichende Bauweise gemäß § 22 (4) BauNVO festgesetzt. Diese Festsetzung ist Voraussetzung zur bauplanungsrechtlichen Zulassung der vorgesehenen Gewerbetank-Konzeption.

In der hier geltenden, abweichenden Bauweise werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand errichtet, wobei die Länge der Gebäude, abweichend von der offenen Bauweise, 50 m überschreiten darf.

Nur diese Festsetzung erlaubt die Umsetzung der im Plan gekennzeichneten städtebaulichen Gestaltungsabsicht.

Die durch Baugrenzen oder Baulinien umschriebenen überbaubaren Grundstücksflächen können dabei sowohl durch einen einzelnen Großbetrieb (max. Straßenfrontlänge zwischen 50 und 125 m) als auch durch kleiner parzellierte Einzelbetriebe genutzt werden. Die Festsetzung der abweichenden Bauweise in Verbindung mit den überbaubaren Grundstücksflächen ermöglicht auch die Errichtung mehrerer Betriebe unter einem Dach in Form einer Bauträgergesellschaft oder auf Mietbasis.

6. Gestalterische Festsetzungen

Gemäß der Ermächtigung des § 9 (4) BauGB werden gestalterische Festsetzungen nach § 83 BauO in den Bebauungsplan aufgenommen und als Gestaltungssatzung beschlossen.

Im Baugebiet sollen nur Flachdächer zulässig sein, um einerseits den natürlichen Bedürfnissen der Betriebe Rechnung zu tragen, andererseits eine wilde, ungeordnete Dachlandschaft auszuschließen. Flachdächer eignen sich darüber hinaus besser für eine extensive Begrünung als geneigte Dächer. Zudem wird ein weiteres "Verstellen" der Landschaft durch aufragende Dachschrägen vermieden. Partiiell aber sollen zur Gliederung des Siedlungsbildes

und zur Bewegung der Dachlandschaft geneigte Dächer als Dachaufbauten, bei Vordächern und auf Fassadenvorsprüngen zulässig sein. Die Bereiche geneigter Dächer müssen räumlich und funktional untergeordnet sein, damit sie nicht zu einer bloßen Nutzflächensteigerung mißbraucht werden.

Die Fassaden sind zu mindestens 20 % mit natürlichen Materialien zu verkleiden.

Gemäß den landespflegerischen Zielvorstellungen die im Grünordnungsplan (Anlage 1) in Text und Karte begründet und dargestellt sind, sind überwiegend geschlossene Wandflächen von mehr als 100 m² Ausdehnung zu beranken. Geeignete Pflanzarten werden in Form von Pflanzlisten angeführt.

Großflächige, geschlossene, nicht geneigte Dachflächen von mehr als 100 m² Ausdehnung sind entsprechend den vorgenannten Zielvorstellungen extensiv zu begrünen und zu pflegen. Die Notwendigkeit zu den vorgenannten Maßnahmen wird im Grünordnungsplan umfassend begründet. In erster Linie dienen sie der Erhaltung und Wiederherstellung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes. Die Maßnahmen sind mit den Fachbehörden im Bereich Natur- und Landschaftsschutz abgestimmt und werden von diesen vollumfänglich befürwortet.

Aus gestalterischen Gründen sollen Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie Garagen nach § 12 (6) BauNVO entlang der HAUPTerschließungsstraße außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig sein. Die Unzulässigkeit dieser Nebenanlagen ist in der Planzeichnung gekennzeichnet. Durch diese Festsetzung soll eine klare bauliche Entwicklung entlang der HAUPTerschließungsstraße gewährleistet werden, ohne Beeinträchtigung durch untergeordnete Kleinbauten und vergleichbare bauliche Anlagen.

7. Freiflächen

Entlang der nördlichen Gebietsgrenze werden ebenfalls Geländemodellierungen in der im Plan dargestellten Form angestrebt. Diese dienen - in Verbindung mit der vorgesehenen hohen bis mittelhohen Begrünung - der Siedlungsrandbildung in diesem Bereich. Im Zuge der späteren Siedlungsentwicklung von Norden an das Plangebiet heran wird dieser jetzige begrünte "Ortsrand" als Grünstäur fungieren.

Im Bereich des Pflingstbachgrabens wird über die landschaftliche Einbindung der

Baukörper durch Begrünungsmaßnahmen der Schutz, die Pflege und die Entwicklung eines vorhandenen, geschützten Landschaftsbestandteiles (Pfungstbach als 20 c - Biotop) angestrebt.

Durch Pflegemaßnahmen ist der zu entwickelnde, natürliche Zustand zu erhalten (näheres hierzu in der Begründung zum Grünordnungsplan, Anlage 1)

Der Bereich um den Pfungstbach ist in einer Tiefe von beidseitig 15 m ab Oberkante Graben von jeglicher Bebauung freizuhalten. Hier sind Maßnahmen unzulässig, die zur Beseitigung, Zerstörung, Beschädigung oder nachhaltigen Veränderung der natürlichen Charakteristik des geschützten Landschaftsbestandteiles führen.

In einer Tiefe von weiteren 10 m beidseitig sind Dauernutzungen wie Gebäude, bauliche Anlagen sowie versiegelte Wege und Flächen unzulässig.

In diesem Bereich wird eine künftige Rad- und Fußwegeverbindung aus Richtung Windischholzhausen in Richtung Urbich und Dittelstedt geführt.

Eine Vernetzung der die Siedlung umschließenden Grüngürtel erfolgt durch alleearartige Einzelbaumpflanzungen entlang der Erschließungsstraßen.

Auf den privaten Grundstücken sind darüber hinaus gemäß der Grünsatzung der Stadt Erfurt alle Stellplatzflächen dergestalt zu begrünen, daß pro 4 Stellplätze ein hochstämmiger Baum mit entsprechendem Stammumfang in Verbindung mit Unterpflanzungen angepflanzt wird. Geeignete Pflanzarten gemäß der Pflanzliste in der Planzeichnung.

Die Grünsatzung der Stadt Erfurt sieht ebenso die Herstellung von Grünanlagen auf mind. 20 % der privaten Grundstücksflächen vor, um den Versiegelungsgrad im Gebiet zu begrenzen. Die Grünsatzung ist diesbezüglich zu beachten.

Zur Reduzierung des Oberflächenabflusses sind die unbelasteten Dach- und Oberflächenwässer dezentral zu sammeln, zu versickern, wiederzuverwenden oder dem Pfungstbach als natürlichem Vorfluter zuzuführen. Die Einleitungsmenge wird gemäß der Stellungnahme der oberen Wasserbehörde auf 3,5 l/s x ha begrenzt.

Letzterem dient das im Plan dargestellte und als "Maßnahme zur Entwicklung und zum Schutz von Natur und Landschaft" festgesetzte Grabensystem im Gebiet. Es wird als Grünfläche in öffentlicher Hand liegen, so daß dessen Funktionsfähigkeit dauerhaft gewährleistet werden kann.

In Versickerungsmulden, die zusätzlich dem Oberflächenrückhalt des Niederschlagswassers dienen, kann anfallendes, unbelastetes Abwasser gesammelt und schrittweise dem Pflingtbach zugeführt werden.

Da es sinnvoll erscheint die Eingrünung von Gewerbegebieten in der Gestalt öffentlicher (ggf. privater) Grünflächen nach § 9 Abs.1 Nr. 15 BauGB vorzunehmen, um die erforderlichen Grundflächen im Wege der Umlegung und der überwiegende Teil der Kosten im Wege der Erhebung von Erschließungsbeiträgen aufzubringen, sind die vorgenannten umfangreichen Maßnahmen zur Sicherung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes wesentlich im Bereich der festgesetzten Grünflächen vorgesehen. Der Grüngürtel um das Plangebiet wird dabei als private Grünfläche festgesetzt, wobei im Rahmen des Umlegungsverfahrens die mögliche Entstehung einer Gemeinschaftsgrünanlage geprüft und berücksichtigt werden sollte.

Für den Bereich der festgesetzten öffentlichen Grünflächen stimmt das Gartenamt der Stadt Erfurt der Pflegeübernahme und den notwendigen Erhaltungsmaßnahmen zu.

8. Schallschutz:

(Auszug aus dem Rahmenplan Erfurt - Südost der Gauff-Ingenieure)

Berechnung der Schallimmission des zukünftigen Autobahnzubringers von der A 4:

Klassifizierung:	Bundesstraße
Durchschnittliche Verkehrsstärke:	bei Belassen des zweistreifigen Ausbaus: ungefähr 17.500 Kfz/Tag bei einem vierstreifigen Ausbau: ungefähr 25.000 Kfz/Tag

(Die Entscheidung, ob der vierstreifige Ausbau kommt, kann noch nicht getroffen werden, da sie von den Strukturentwicklungen im Raum Windischholzhausen / Niedernissa abhängt.

III. Erschließung

1. Verkehr

1.1 Anbindeknoten Urbicher Kreuz

Das Gebiet wird über den Knotenpunkt an der nördlichen Abfahrt des Autobahnzubringers "Am Herrenberg" erschlossen. Dieser Knoten wurde durch das Büro Schlegel und Spiekermann verkehrsplanerisch durchgearbeitet. Das Ergebnis wurde in den Bebauungsplan integriert. Die Erschließung des Gewerbegebietes erfolgt über die von dem vorgenannten Knoten abzweigende und neu anzulegende Hauptsammelstraße in das Gebiet hinein. Nördlich der Gebietsmitte dient ein Ringverkehr der Verteilung des KFZ Verkehrs auf zwei kurze Sammelstraßen sowie in einem späteren Stadium der Weiterführung der Hauptsammelstraße in das von Norden angrenzende Gewerbegebiet der Gemeinde BÜSSLEBEN. Vorläufig kann jedoch der Ringverkehr als Wendefläche genutzt werden, und die künftige Weiterführung in Richtung BÜSSLEBEN sollte provisorisch grüngestaltet werden.

1.2 Straßenbahn

Den Forderungen der EVAG entsprechend ist ein Freihaltbereich für eine evtl. Straßenbahnverlängerung als Zweigleisiger Straßenbahnkörper parallel zur Hupterschließungsstraße vorzusehen.

1.3 Hupterschließungsstraße, Querschnittsgestaltung:

3,0 m	Geh- und Radbahn
1,0 m	Grünstreifen
6,0 m	Straßenbahn
3,0 m	Grünstreifen
6,5 m	Fahrbahn (+ Abbiegespur)
2,0 m	Grünstreifen
<u>3,0 m</u>	Geh- und Radbahn
24,5 m	Gesamtbreite

Diesem Querschnitt wurde durch das Tiefbauamt sowie durch das Garten- und Friedhofsamt zugestimmt.

1.4 Kreisell

- Einfahrtsradien $R = 8,0$ m
- Sichtfelder sind gemäß RAS - K - I freizuhalten. Das bedeutet für die Querung mit der Straßenbahn (nördlich Stichstraße)
- Im Bereich des Kreisels beidseitig der Straßenbahnstrecke ist in einem Abstand von 10,0 m (von der Bahnkörperbegrenzung gemessen) keine Anordnung von Bäumen möglich.
- Die künstlichen Hügel östlich der Straßenbahnquerung müssen in ihrer Höhenfestlegung die erforderlichen Sichtbeziehungen gewährleisten.
- Straßenbahnhaltestellen von 60,0 m müssen in einer Geraden liegen.
- Anordnung von zwei 18,0 m langen Bushaltestellen in der Haupteerschließungsstraße jeweils vor dem Kreisell (keine Busbuchten).

1.5 Stichstraßen

- Fahrbahnbreite 5,50 m + Bogenzuschlag
- Gehbahnbreiten 2,0 m
- Wendekreise nach Bild 35 EAE

1.6 Stellplatznachweis

In die Textfestsetzungen wurde der Hinweis auf Nachweis der erforderlichen Stellplatzanzahl gemäß der § 49 der Bauordnung nachrichtlich übernommen

1.7 Rad- und Fußwegeverbindungen

Das Rad- und Fußwegekonzept im Gebiet wurde so gewählt, daß zum einen eine rad- und fußläufige Erschließung aller bebauten Bereiche so wie eine Erweiterung dieses Systemes in das angrenzende Gewerbegebiet der Gemeinde Büßleben, Ortsteil Urbich gewährleistet ist, als auch eine übergebietliche Rad- und Fußwegeverbindung entlang des Grünzuges am Linderbach von und zur Ortschaft Urbich hergestellt werden kann.

Die verkehrlichen Anlagen entsprechen den Richtlinien und ermöglichen den reibungslosen Verkehrsablauf von PKW/LKW und Linienbusverkehr unter Berücksichtigung der notwendigen fußläufigen Beziehungen. Sie sind mit dem Amt für Verkehrswesen der Stadt Erfurt abgestimmt.

2. Abwasser

Die Entsorgung der Abwässer kann hergestellt werden.

Flächen, die keine oder nur geringe Verschmutzungen aufweisen (dazu zählen Dachflächen; unter Verwendung unbedenklicher Baustoffe für den Dachaufbau und Dachentwässerungsleitungen ist das Niederschlagswasser lediglich durch die in der Luft gelösten Stoffe verunreinigt) sollen dezentral entwässert werden, wobei das Wasser gesammelt und versickert oder einer Wiederverwendung zugeführt werden kann.

(Siehe hierzu Erläuterungen unter der Überschrift "Freiflächen" sowie die landespflegerischen Zielvorstellungen aus Anlage 1 der Begründung).

3. Versorgung mit Wasser, Strom und Fernwärme

Diese Versorgungsarten sind sichergestellt.

Für die Versorgung mit Strom und Fernwärme ist die Energieversorgung Nordthüringen AG, Erfurt zuständig, für die Wasserversorgung die Nordthüringer Wasserversorgung und Abwasserbehandlungs GmbH.

Entsprechende Zusagen der Versorger liegen vor.

a) Fernwärme

Das Gebiet wird im östlichen Teil von einer Fernwärmeleitung durchzogen, die der Versorgung der Erfurter Verkehrsbetriebe AG dient. In Teilbereichen ist gegebenenfalls eine Umverlegung der Leitung notwendig. Sie kann dort in den öffentlichen Verkehrsraum verlagert werden.

Bauvorhaben im Einzugsbereich der vorhandenen Leitung, können kurzfristig an die Wärmeversorgung angeschlossen werden.

b) Wasser

Parallel zum Plangebiet verläuft eine Trinkwasserfernleitung mit einem entsprechenden Fernsteuerkabel.

Die von der Nordthüringer Wasserversorgung- und Abwasserbehandlungs GmbH geforderten Mindestabstände zu diesen Leitungen werden eingehalten.

Die Wasserversorgung erscheint grundsätzlich möglich. Zu konkreten Fest-

legungen zum Umfang der Erschließungsleistungen und zur technischen Lösung, sind die Angaben zum Trinkwasserbedarf zu erarbeiten. Es ist davon auszugehen, daß aufgrund des zu erwartenden Wasserbedarfes in den angrenzenden Gebieten und Gemeinden eine neue Hochbehälterföulleitung zum Behälter Windischholzhausen erforderlich wird.

4. Brand- und Katastrophenschutz

Im Bebauungsgebiet ist die Wasserversorgung gemäß dem Arbeitsblatt W 405 (DVGW) vom Juli 1970 sicherzustellen. Weiterhin sind die DVGW-Arbeitsblätter W 313 (Wasserversorgung, Brandschutz) und W 331 (Hydrantenrichtlinien) zu beachten und einzuhalten.

In Abständen von 80 - 100 m sind genormte Unterflurhydranten auf das Rohrnetz aufzusetzen, bzw. sicherzustellen und nach DIN 4066 kenntlich zu machen.

Diese notwendigen Maßnahmen für den Bereich Brandschutz ergehen als Hinweise an die Baugenehmigungsbehörden.

IV Auswirkungen des Bebauungsplanes

1. Auswirkungen auf die Umwelt

a) Einbindung in die Landschaft

Bei dem Gebiet handelt es sich um Dauergrünland mit niedriger Vegetationsdecke und geringen landschaftlichen Ansprüchen. Eine Landschaftseinbindung wird hier erstmalig erfolgen, wobei der Graben des Pflingstbaches, die Straßenräume sowie die Gebietsränder Schwerpunkte darstellen.

Der Grünordnungsplan, der als Anlage 1 dieser Begründung beigefügt ist, liefert die landespflegerischen Zielvorstellungen zur Einbindung der neuen Siedlung in die Landschaft. Diese landespflegerischen Zielvorstellungen sind in den Bebauungsplan durch Festsetzungen und Darstellungen integriert. Dieserhalb wurde bereits unter der Überschrift "Freiflächen" innerhalb dieser Begründung

bezug genommen.

b) Schutz des Wohnens

Wohngebiete sind durch das künftige Gewerbegebiet nicht betroffen. Aufgrund der bisherigen Geländenutzung (Dauergrünland) bestehen keinerlei Immissionen in den durch die vorwiegenden Windrichtungen berührten Siedlungsbereichen auch in größerer Entfernung. Vielmehr stellte das Gebiet eine Kaltluftproduktionsfläche dar, dessen Funktion in dieser Form nicht mehr beibehalten werden kann, obwohl durch die Gebäudestellungen geringstmögliche Beeinträchtigung der Strömungsverhältnisse angestrebt werden.

Wesentliches Planungsziel stellt aber die Konfliktbewältigung in Bezug auf mögliche Immissionen in mittelbaren Siedlungsbereichen (Ortschaften Urbich, Dittelstedt, Niedernissa, Windischholzhausen etc.) dar. Zu diesem Zweck wird die Art der baulichen Nutzung so beschränkt, daß keine luftschadstoffimmissionsrelevanten Betriebe im Gebiet zulässig sind. Grundlage der Festsetzung sind der § 1 (4,5, 6) BauNVO in Verbindung mit der Abstandsliste des Thüringer Ministeriums für Umwelt und Landesplanung die auf der Planzeichnung eingetragen ist.

Die verkehrliche Erschließung erfolgt unmittelbar von und zu dem Autobahnzubringer über eine zu erstellende innere Erschließungsstraße, sodaß auch hier keine negativen Auswirkungen in Form von Schleichverkehr zu erwarten sind.

c) Schutz von Bodendenkmälern

Aus der unmittelbaren Umgebung des geplanten Gewerbegebietes liegen eine große Anzahl archäologischer Funde vor. Es handelt sich um Siedlungsfunde der Jungsteinzeit, der Latène- und der römischen Kaiserzeit sowie um bronzezeitliche Gräber, die bei den bisherigen umfangreichen Baumaßnahmen auf benachbartem Gelände untersucht wurden.

Es besteht daher die begründete Vermutung, daß auch im vorliegenden Plangebiet archäologische Funde und Befunde durch eine Bebauung zerstört werden könnten. Daraus resultiert, daß archäologische Untersuchungen einzuplanen sind, die vor oder bei Beginn von Erdarbeiten

durchgeführt werden müssen. Rechtzeitig vor Beginn von Erdarbeiten sind mit dem thüringischen Landesamt für archäologische Denkmalpflege Terminabsprachen zur Ermöglichung archäologischer Untersuchungen zu treffen.

2. Auswirkungen auf die sozialen Verhältnisse in der Umgebung

Ziel des Bebauungsplanes ist die Schaffung von wohnnahen Arbeitsplätzen, die bei dem vorgesehenen Maß der baulichen Nutzung überschlägig bei ca. 1000 möglichen Neuarbeitsplätzen liegen kann. (laut Rahmenplan Erfurt Süd-Ost der Gauff-Ingenieure siehe "Ziele und Zwecke der Planung").

Flächenerweiterungen auf das Gemarkungsgebiet Urbich / Büßleben wurden dabei nicht berücksichtigt.

Durch den Ausbau der überörtlichen und örtlichen Infrastruktur (Autobahnzubringer, ÖPNV, Erschließung des Gebietes bis hin zur Ortschaft Urbich, rad- und fußläufige Wegevernetzungen der um Erfurt liegenden Ortschaften) sind durch die damit verbesserte Mobilität die Voraussetzungen für einen sozialen Ausgleich zwischen dem Stadtgebiet Erfurt und den umliegenden Ortschaften geschaffen.

3. Auswirkungen auf den öffentlichen Personennahverkehr

Gegenwärtig bilden die Endstellen der Straßenbahnlinie 3 und die Bushaltestelle der Linie 158 die Anschlußstellen des Gebietes an den ÖPNV.

Da nach dem gegenwärtigen Erkenntnisstand eine Straßenbahnererschließung in das Plangebiet hinein kurz- bis mittelfristig nicht realisierbar ist, wurde die Möglichkeit zur Erschließung des Gewerbegebietes mittels Linienbussen berücksichtigt. Die Straßenquerschnittsgestaltung in einer Breite von 6,50 m Fahrbahn sowie die Möglichkeit der Wende im Bereich des Ringverkehrs erlaubt einen reibungslosen Omnibusverkehr. Haltestellen müssen gemäß der Abstimmung mit dem Verkehrsamt der Stadt Erfurt nicht in Form von Busbuchten vorgesehen werden.

Zur langfristigen Sicherung der Interessen der Erfurter Verkehrsbetriebe (EVAG) ist im Plan eine ca. 6 m breite Fläche für eine zweigleisige Straßenbahntrasse unverbindlich vorgemerkt. Der Flächenbedarf sowie der Verlauf der Trasse sind mit dem Amt für Verkehrswesen der Stadt Erfurt sowie der EVAG abgestimmt.

Eine Straßenbahnhaltestelle von 60 m Länge wurde ebenfalls im Plan unverbindlich vorgemerkt.

4. Auswirkungen auf das Fuß- und Radwegenetz

Das Fuß- und Radwegenetz im Gebiet wird vollständig neu hergerichtet. Dabei wird das Gebiet einerseits die großräumigen Verbindungen zwischen der Siedlung "Am Herrenberg" und der Ortschaft Niedernissa sowie zwischen den Ortschaften Windischholzhausen, Urbich und Dittelstedt aufnehmen, andererseits selbst ein eigenständiges Rad- und Fußwegenetz in der im Plan dargestellten Form aufweisen.

(Näheres hierzu unter der Überschrift "Freiflächen" dieser Begründung.)

Die Situation für den Rad- und Fußverkehr im gesamten Nahbereich wird sich dadurch erheblich verbessern.

5. Auswirkungen im Bereich Baugrund

Das geplante Gewerbegebiet befindet sich im Verbreitungsgebiet der Gesteine des mittleren Keupers im Randbereich der Erfurter Störungszone. Die primär gipsführenden, vorwiegend Ton- und Luffsteine können im Störungseinfluß in ihrer natürlichen Lagerung gestört sein. Die Gipse sind vermutlich weitestgehend ausgelaugt. Zur Überprüfung der Verkarstungsverhältnisse sollten einige der für die Untersuchung der Baugrund- und Gründungsverhältnisse erforderlichen Kernbohrungen auf mindestens 20 m vertieft und ingenieurgeologisch bewertet werden. Mit größeren Lockergesteinsmächtigkeiten, zum Teil mit eingeschränkter Tragfähigkeit ist zu rechnen.

In den Textfestsetzungen wurde die o. g. Forderung entsprechend berücksichtigt.

6 . Bodenordnende Maßnahmen

Das Plangebiet besteht aus vielen ungeordneten Flurstücken, die mit der beabsichtigten Bebauung nur in Einzelfällen vereinbar sind.

Aus diesem Grund müssen zur Herstellung und Sicherung einer städtebaulichen Ordnung, bodenordnende Maßnahmen durchgeführt werden. Diesbezüglich erfolgte ein Umlegungsbeschluß durch die Stadt Erfurt am 24.03.1993.