

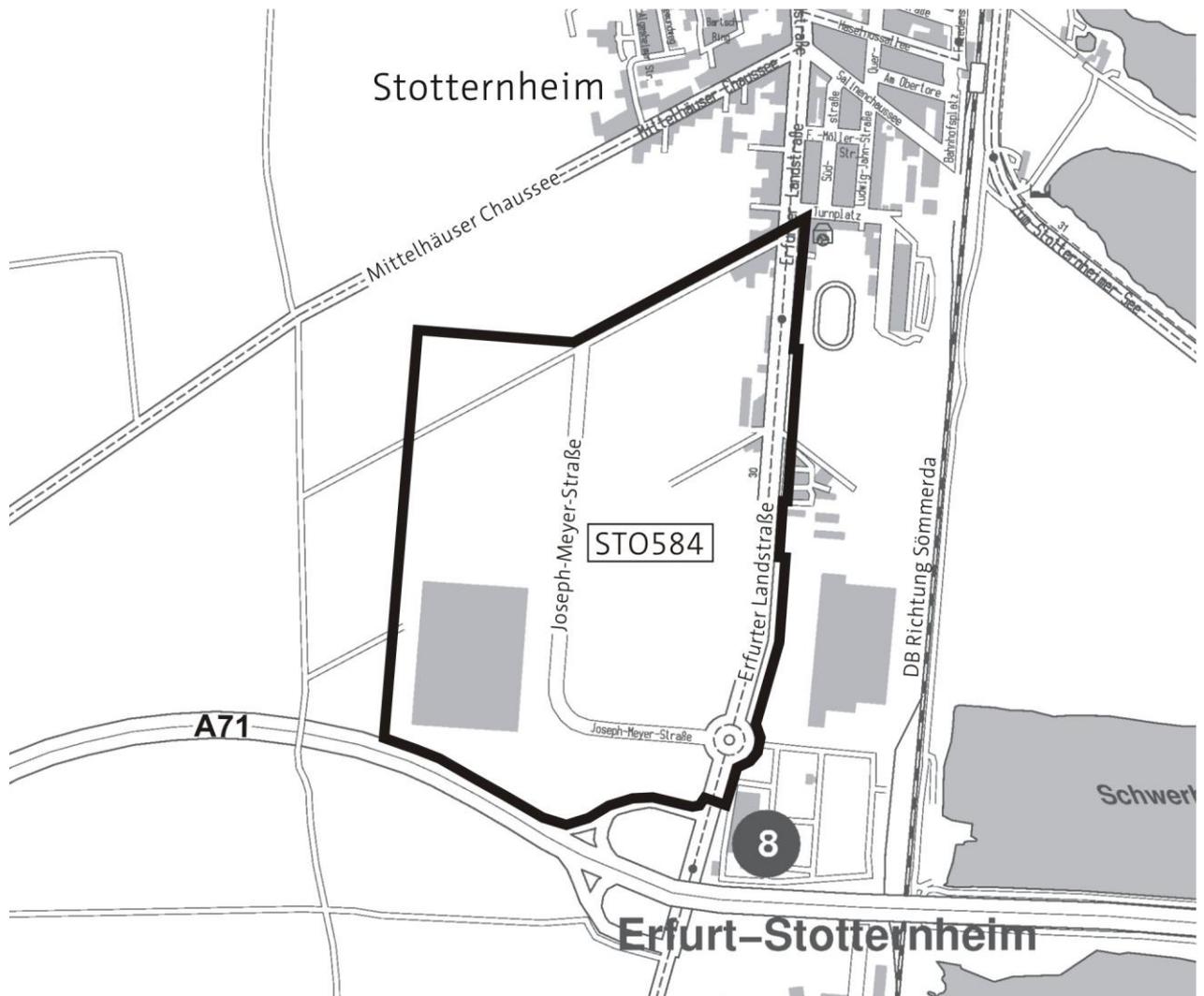
Bebauungsplan

STO584

"Westlich Erfurter Landstraße"



Begründung



Impressum



Verfasser

Amt für Stadtentwicklung
und Stadtplanung

Datum

19.12.2012

INHALTSVERZEICHNIS

| | Seite |
|--|-------|
| Einleitung | 3 |
| 1. Allgemeine Begründung | 3 |
| 1.1 Planerfordernis und Plananlass..... | 3 |
| 1.2 Verfahrensablauf..... | 4 |
| 1.3 Geltungsbereich..... | 4 |
| 1.4 Übergeordnete Planungen..... | 6 |
| 1.5 Bestandsdarstellung zum Zeitpunkt der Planaufstellung..... | 9 |
| 1.6 Planungsziele..... | 11 |
| 2. Begründung der Festsetzungen | 12 |
| 2.1 Art der baulichen Nutzung..... | 12 |
| 2.2 Maß der baulichen Nutzung..... | 14 |
| 2.3 Grünordnerische und landschaftspflegerische Festsetzungen..... | 15 |
| 2.4 Erschließung..... | 15 |
| 2.5 Verwendungsverbot bestimmter luftverunreinigender Stoffe..... | 17 |
| 2.6 Gestalterische Festsetzungen / Bauordnungsrechtliche Festsetzungen | 18 |
| 3. Umweltbelange | 19 |
| 4. Hinweise | 20 |
| 5. Anlagen | 21 |

Einleitung

Erfurt ist das wirtschaftliche Zentrum der Region Mittelthüringen und mit dem "Erfurter Ring" hervorragend verkehrstechnisch erschlossen. Auf Grund der zentralen geographischen Lage sind von Erfurt aus alle Regionen Deutschlands sowie die europäischen Nachbarländer sehr gut zu erreichen.

Gewerbliche Unternehmen mit einem hohen Flächenbedarf, wie z.B. Logistikunternehmen, bemühen sich dabei unter anderem um folgende Standortbedingungen: baureif erschlossene Flächen zwischen 10 und 25 ha mit niedrigen Grundstückspreisen, möglichst angrenzende Optionsflächen für eine potenzielle Unternehmenserweiterung sowie eine Lage direkt an einer Autobahnanschlussstelle.

Da zusammenhängende Gewerbeflächen in einer Größe von 20 ha auch thüringenweit kaum mehr vorhanden sind und zudem Erfurt aufgrund seiner zentralen Lage für die Ansiedlung von Logistikunternehmen prädestiniert ist, wird die Entwicklung von Gewerbeflächen im unmittelbaren Bereich von Autobahnanschlussstellen unerlässlich.

In dieser Lagegunst ist die hervorragende Eignung des Standortes Erfurt-Stotternheim für ein Logistikzentrum und das konkrete Interesse von Investoren an der Erfurter Landstraße zu begründen.

1. Allgemeine Begründung

1.1. Planerfordernis und Plananlass

Mit dem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung großflächiger Gewerbevorhaben in der Nähe der Autobahn A 71 geschaffen werden. Anlässlich dieses nachgefragten Segmentes besteht in der Landeshauptstadt Erfurt ein Angebotsdefizit. Das Planerfordernis ergibt sich aus der Notwendigkeit über ein Bauleitplanverfahren Baurecht zu schaffen, da es sich teilweise um Flächen im Außenbereich gem. § 35 BauGB handelt und der bislang rechtsverbindliche BP STO 327 den o. g. Standortanforderungen der gewerblichen Wirtschaft nicht mehr entspricht.

1.2 Verfahrensablauf

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluss Nr. 263/2007 vom 19.12.2007 (veröffentlicht im Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt Nr. 24 vom 31.12.2007) eingeleitet.

Der Vorentwurf des Bebauungsplanes STO 584 mit dem Bearbeitungsstand Dezember 2007, bestehend aus einer Planzeichnung im Maßstab 1 : 5.000 und der Begründung, lag gemäß § 3 Absatz 1 BauGB in der Zeit vom 8. Januar bis 8. Februar 2008 im Bauinformationsbüro der Stadtverwaltung Erfurt öffentlich aus.

Mit Schreiben vom 14.01.2008 erfolgte die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 1 BauGB sowie die Beteiligung der anerkannten Naturschutzverbände und Vereine nach § 45 ThürNatG.

Die Billigung des Entwurfes und öffentliche Auslegung wurde im Stadtrat am 29.10.2008 (Beschluss Nr. 000326/08) beschlossen und bekanntgemacht im Amtsblatt der Stadt Erfurt Nr. 20 vom 07.11.2008.

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB fand vom 17.11.2008 bis 19.12.2008 statt.

Mit dem Bebauungsplan STO 584 wird der rechtsverbindliche Bebauungsplan STO 327 "Erfurter Straße" teilweise überplant. Damit verdrängt die jüngere Norm die ältere Planfassung in diesem Teilbereich. Der verbleibende Teil des rechtskräftigen Bebauungsplanes STO 327 "Erfurter Straße" wird vom ebenfalls neu aufgestellten Bebauungsplan STO 594 "Östlich Erfurter Landstraße" überplant.

Als Abwägungsmaterial ist als Anlage der Begründung der rechtsverbindliche Bebauungsplan STO 327 "Erfurter Straße" beigefügt.

1.3 Geltungsbereich

Das Gebiet des Bebauungsplanes STO 584 "Westlich Erfurter Landstraße" wird entsprechend der zeichnerischen Festsetzung umgrenzt:

- im Norden entlang der nördlichen Grenze des Feldweges, ausgehend von der Erfurter Landstraße nach Südwesten bis zum Kreisel der Planstraße A und von dort rechtwinklig 330 Meter weiter in Richtung Westen,
- im Osten entlang der östlichen Grenze der geplanten Baumallee bzw. der Verkehrsflächen der Erfurter Landstraße,
- im Süden durch eine parallele Linie entlang der nördlichen Böschungsunterkante der Autobahn A 71 und der Anschlussstelle Stotternheim,
- im Westen entlang einer gedachten lotrechten Linie parallel zur östlichen Flurstücksgrenze des Flurstücks 1236/9. Im nördlichen Abschnitt zuzüglich eines 5 Meter breiten Feldweges.

Der Geltungsbereich umfasst insgesamt ca. 72,94 ha. Davon werden ca. 59,13 ha als Gewerbegebiet festgesetzt.



ungefähre Lage des Geltungsbereiches in der Stadt

1.4 Übergeordnete Planungen

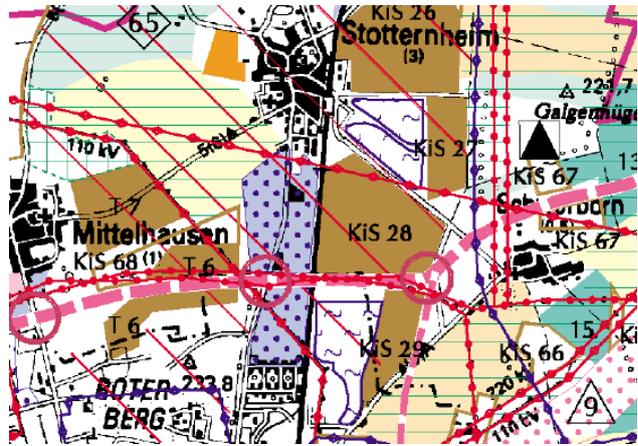
1.4.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Die für eine Ansiedlung großer Logistikbetriebe in Thüringen untersuchten Standorte wurden seitens der Oberen Landesplanungsbehörde einer ersten raumordnerischen Prüfung unterzogen. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass der Standort westlich der Erfurter Straße gemäß Regionalem Raumordnungsplan Mittelthüringen (RROP-MT) vom 06.08.1999, ThStÄnz. Nr. 40 vom 04.10.1999 als Fläche für gewerbliche Großinvestitionen (entsprechend 4.2.2.3) ausgewiesen ist (siehe Ausschnitt).

Mittlerweile gilt der Regionalplan Mittelthüringen durch die Genehmigung des Thüringer Ministeriums für Bau, Landesentwicklung und Verkehr vom 9. Juni 2011, veröffentlicht im Thüringer Staatsanzeiger Nr. 31/2011, 1. August 2011 (Rechtskraft) und der erneuten Bekanntgabe am im Thüringer Staatsanzeiger Nr. 42/2011, 15. Oktober 2011. In diesem ist das Plangebiet als Siedlungsfläche im Bestand dargestellt.

Entsprechend dieser Vorgabe wurde der Standort im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Erfurt als gewerbliche Baufläche dargestellt. Der Standort wird für die geplante Nutzung als geeignet angesehen.

Ein Teil des Bebauungsplans STO 584 "Westlich Erfurter Landstraße" überschneidet sich mit dem Vorbehaltsgebiet Rohstoffsicherung und -gewinnung KIS 68 „östlich von Mittelhausen“. Die Darstellung entfiel im neuen Regionalplan Mittelthüringen.



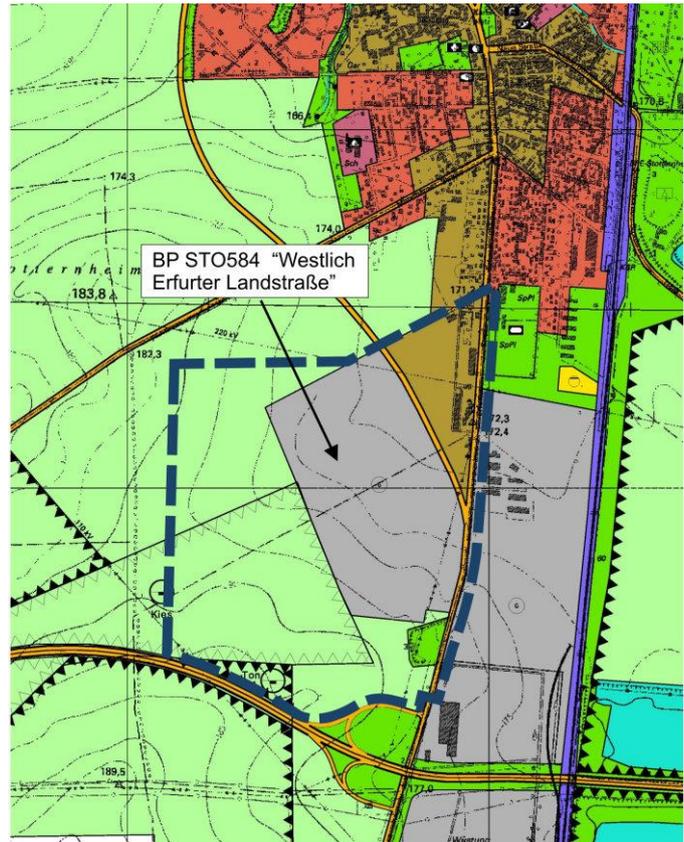
1.4.2 Flächennutzungsplan

Die Landeshauptstadt Erfurt verfügt seit Mai 2006 über einen wirksamen Flächennutzungsplan (Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Erfurt, Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 11 vom 27.05.2006).

Der Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet als "Gewerbliche Bauflächen", "Gemischte Bauflächen" sowie als "Flächen für die Landwirtschaft" dar. Darüber hinaus sind als nachrichtliche Übernahmen Vorbehaltsgebiete zur Rohstoffsicherung sowie Flächen zur Gewinnung von Bodenschätzen dargestellt.

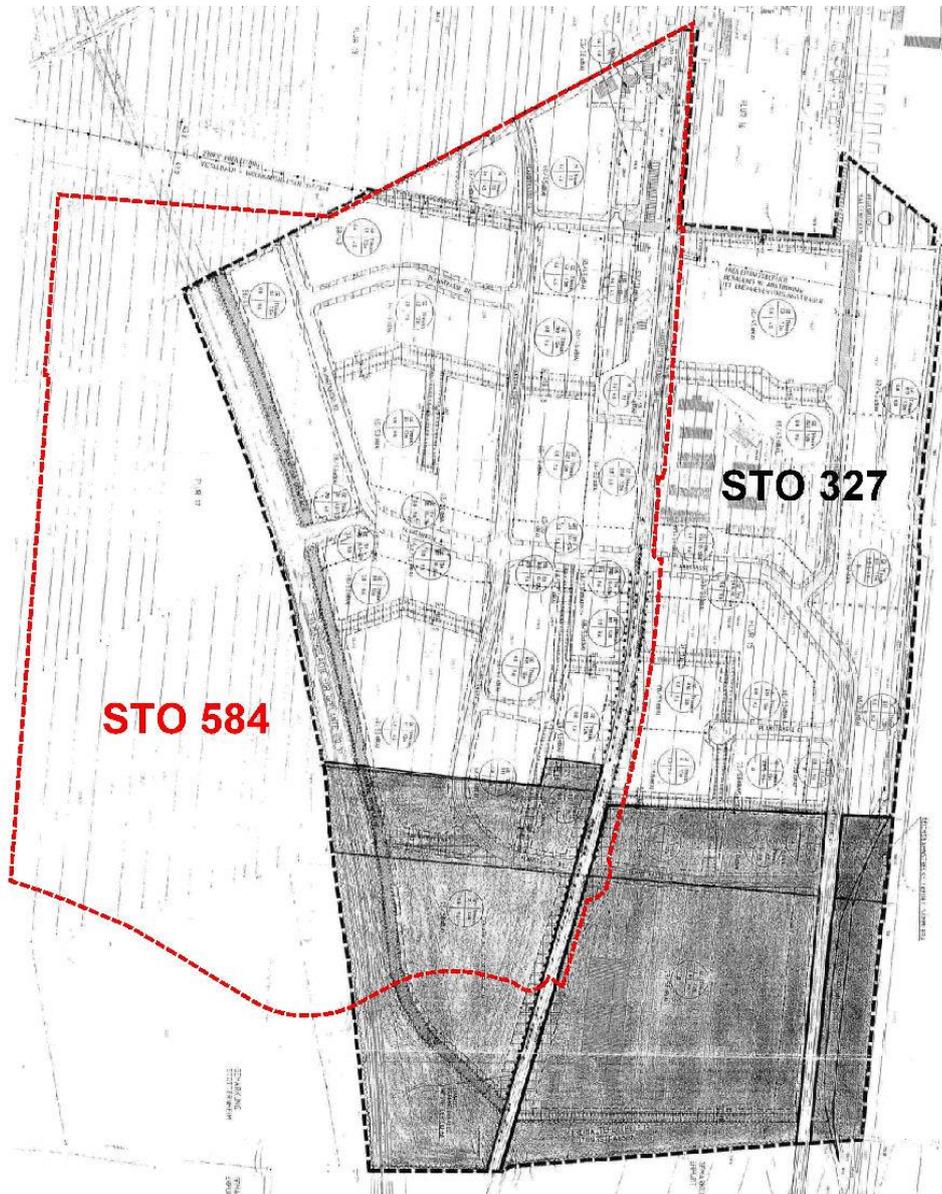
Der Bebauungsplan konnte nicht aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt werden.

Auf Grund der Größe der Abweichung des Bebauungsplanes zu der Darstellung im Flächennutzungsplan war der Grundzug der Darstellung jedoch berührt, aber erforderte ein paralleles Änderungsverfahren gemäß § 8 Absatz 3 Satz 1 BauGB. Die 6. Änderung des Flächennutzungsplanes für das Plangebiet wurde mit Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 6/2012 der Stadt Erfurt am 30.03.2012 wirksam.



1.4.3. Verbindliche Bauleitplanung

Mit dem Bebauungsplan STO 584 wird der rechtskräftige Bebauungsplan STO 327 "Erfurter Straße" teilweise überplant. Damit verdrängt in diesem Bereich die jüngere Norm die ältere Planfassung in diesem Teilbereich. Der verbleibende Teil des rechtskräftigen Bebauungsplans STO 327 "Erfurter Straße" wird durch den Bebauungsplan STO594 "Östlich Erfurter Landstraße" überplant.



GELTUNGSBEREICHE DER BEBAUUNGSPLÄNE STO 584 UND STO 327

Im südlichen Abschnitt grenzt der Bebauungsplan STO 584 "Westlich Erfurter Landstraße" an die planfestgestellte Autobahn A 71 an.

1.5. Bestandsdarstellung zum Zeitpunkt der Planaufstellung

1.5.1. Lage des Geltungsbereiches

Das Plangebiet des Bebauungsplans STO 584 "Westlich Erfurter Landstraße" liegt ca. 6 km von der Altstadt Erfurts entfernt am südlichen Ende des baulichen Zusammenhangs der Ortschaft Stotternheim.

Nördlich des Plangebietes grenzen zunächst landwirtschaftliche Flächen sowie eine 220 kV-Hochspannungs-Freileitung an. Im Weiteren folgt die Ortschaft Stotternheim, westlich befinden sich unbebaute, landwirtschaftliche Flächen, im Süden verläuft die Autobahn A 71. Östlich des Geltungsbereichs befinden sich unbebaute sowie in geringem Maße bebaute gewerbliche Flächen, die zugleich Bestandteil des rechtskräftigen Bebauungsplans STO 327 "Erfurter Landstraße" sind. Die baulichen Anlagen werden von einem Betonwerk, einem Getränkehandel sowie einem Container-Dienst genutzt.

Die verkehrliche Anbindung erfolgt durch die im Geltungsbereich enthaltene Erfurter Landstraße.

1.5.2 Eigentumsverhältnisse / Aktuelle Nutzung

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplans vorhandenen Grundstücke befinden sich im Eigentum der Bundesrepublik Deutschland, der Landeshauptstadt Erfurt sowie verschiedener privater Eigentümer.

Aktuelle Nutzungen im Geltungsbereich des künftigen Bebauungsplans STO 584 "Westlich Erfurter Landstraße" sind:

- landwirtschaftliche Nutzung,
- Wohngebäude mit kleingewerblicher Nutzung und Tierhaltung,
- Elektro-Handwerksbetriebe,
- Autohaus mit Werkstätte,
- Bürogebäude mit Gaststätte und diversen tertiären Nutzungen,
- Tankstelle mit Waschanlage
- Neubau eines Logistikcenters westlich der Planstraße A.

1.5.3. Technische Infrastruktur

Das Plangebiet ist durch die Straßenanbindung über die Autobahn 71 und die Erfurter Landstraße an das überörtliche Hauptverkehrsnetz sehr gut erschlossen.

Die stadttechnische Erschließung (Wasser, Abwasser, Gas, Strom) erfolgt über die Erfurter Landstraße.

1.5.4. Umweltsituation (Boden, Klima, Wasser, Fauna)

Naturräumlich ist das Planungsgebiet der Großlandschaft "Thüringer Becken und Randplatten" und der Landschaft "Thüringer Becken" zugeordnet. Der Geltungsbereich selbst ist in der Gera-Unstrut-Niederung gelegen, im Hangfußbereich des "Roten Berges". Das Gebiet weist keine sonderlichen topographischen Bewegungen auf. Nach Westen und Süd-Westen steigt das Gelände leicht an (max. 1,6 %).

Für die Gera-Unstrut-Niederung sind pleistozäne und holozäne Talböden und Auesedimente der Gera charakteristisch. Der Geltungsbereich ist zusätzlich durch Ablagerungen des Gipskeupers geprägt.

Die im "Thüringer Becken" vorkommenden Böden besitzen überwiegend eine hohe bis sehr hohe Ertragsfähigkeit, was sich in der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung widerspiegelt. Das Bebauungsplangebiet ist zum größten Teil durch Ackerflächen (Leitbodenform Löß-Schwarzerde) geprägt, die eine besondere Leistungsfähigkeit aufweisen (Bodenzahlen > 80).

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplangebietes befindet sich nach Auskunft des Umwelt- und Naturschutzamtes, Abteilung Wasser / Boden (03.04.2008) folgende verdächtige Fläche: Gemarkung Stotternheim, Flur 17, Flurstück 1226/1.

*Recherche 1996: Das Gelände war früher augenscheinlich eine Abgrabung. Derzeit wird die Fläche größtenteils landwirtschaftlich genutzt. Lokale Müllverfüllungen waren nicht zu erkennen.
Luftbildrecherche: 1972: trapezförmige Geländeanschlüttung; Grasbewuchs, 100 x 100 m; MTB: Geländeeinschnitt, 100 x 100 m; 1993: U-förmige Geländeanschlüttung, landwirtschaftliche Nutzfläche*

Über Art und Umfang der hier möglicherweise verfüllten Materialien liegen keine Unterlagen vor. Es ist nicht auszuschließen, dass bei künftigen Baumaßnahmen Auffüllungen / Ablagerungen angetroffen werden, die nicht uneingeschränkt verwertet werden können. Vor Beginn der Baumaßnahmen sind Recherchen / orientierende Untersuchungen zur Abklärung des Sachverhaltes erforderlich.

Das Klima im "Thüringer Becken" ist verhältnismäßig trocken und temperaturbegünstigt. Bei eindeutigem Sommermaximum liegt der durchschnittliche Jahresniederschlag unter 550 mm, die mittlere Jahrestemperatur bewegt sich über 8°C. Das Plangebiet ist ein potentiell mäßig aktives Kaltluftentstehungsgebiet.

Der Geltungsbereich liegt in keinem Trinkwasserschutzgebiet. Die Gera-Unstrut-Niederung gehört zu den grundwasserbeeinflussten Bereichen. Der Bebauungsplanbereich ist in den Gebieten ohne nutzbare Grundwasserführung gelegen. Fließgewässer bzw. stehende Gewässer sind nicht vorhanden. Westlich des Planungsgebietes ist das Fließgewässer die "Schmale Gera" und unmittelbar im Osten anschließend das zur Zeit entstehende Naherholungsgebiet "Erfurter Seen", mit seinen Freizeit-, Landschafts- und Naturschutzseen anzutreffen.

Mit der Entwicklung des Bebauungsplangebietes STO 584 war die Verlagerung eines nach § 18 ThürNatG besonders geschützten Biotopes, einer Lockergesteinsgrube, notwendig. Mit Überformung der Lockergesteinsgrube geht der Lebensraum für wildlebende Bienen- und Hummelarten verloren, welche zu den besonders geschützten Arten nach Bundesartenschutzverordnung zählen. Entsprechend den gesetzlichen Regelungen des § 44 Abs. 1 Nr. 1 und 3 BNatSchG i.V. mit § 44 Abs. 5 BNatSchG ist der Eingriff in den Lebensraum im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zu kompensieren. Mit der Verlagerung des besonders geschützten Biotopes nach § 18 ThürNatG ist ein dauerhafter Fortbestand des Lebensraumes der Wildbienen gegeben.

Gemäß § 18 Absatz 5 Satz 2 ThürNatG wurde eine entsprechende Ersatzmaßnahme umgesetzt.

Im Planungsraum ist das Vorkommen des Feldhamsters, einer streng geschützten Art nach Anhang IV der FFH-Richtlinie nachgewiesen. Nach § 42 Abs 1 und 5 BNatSchG sind Eingriffe in den Lebensraum des Feldhamsters als streng geschützte Tierart nach § 10 Abs 2 Nr. 11b BNatSchG i.V. mit Anhang IV der FFH-Richtlinie nur zulässig, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff / Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs-/ Ruhestätten weiterhin im räumlichen Zusammenhang erfüllt wird. Mit der im Bebauungsplan festgesetzten Lenkung der Hamsterpopulation auf angrenzende Ackerflächen sowie einer zusätzlichen vertraglichen Vereinbarung zur zukünftigen dauerhaften hamstergerechten Bewirtschaftung der Flächen

wird die ökologische Funktion des Lebensraumes des Feldhamsters dauerhaft gesichert. Auf das faunistische Gutachten wird verwiesen.

1.6 Planungsziele

Städtebauliche Ziele des Bebauungsplans STO 584 "Westlich Erfurter Landstraße":

- Nachfragegerechte Überarbeitung des bestehenden Bebauungsplanes STO 327 "Erfurter Straße" (West) durch Bildung großer, zusammenhängender Baugebiete.
- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung der Gewerbeflächen im Bereich der Erfurter Landstraße.
- Mit Bäumen und Sträuchern bepflanzter Übergang des Gewerbegebietes zum Ortsrand Stotternheim.
- Verhinderung unerwünschter Entwicklungen insbesondere durch die Steuerung von Vergnügungsstätten und Einzelhandelsbetrieben.

2. Begründungen der Festsetzungen

2.1 Art der baulichen Nutzung

Den allgemeinen Zielen des Bebauungsplanes entsprechend wird der überwiegende Anteil des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes als Gewerbegebiet GE gemäß § 8 BauNVO entwickelt und dient insbesondere der bauplanungsrechtlichen Umsetzung der oben genannten Planungsziele. Ein räumlich untergeordneter Teil des Plangebietes wird als Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO festgesetzt, welches der vorhandenen Nutzungsstruktur entspricht.

Zur textlichen Festsetzung 1.1.1, 1.3.1, 1.5.1:

Planerische Konzeption der Landeshauptstadt Erfurt ist es, mit dem Bebauungsplan Flächen für Gewerbebetriebe im engeren Sinne (Logistikgewerbe, produzierendes und dienstleistendes Gewerbe) bereitzustellen. Um diesen Gewerbebetrieben die entsprechenden Entfaltungsmöglichkeiten zu sichern, sollen solche Nutzungen ausgeschlossen werden, die aufgrund ihrer höheren Wertschöpfung derartige Gewerbebetriebe verdrängen oder die allein aufgrund ihrer Zulässigkeit zu Bodenwertsteigerungen führen können, die eine Ansiedlung dieser Gewerbebetriebe erschweren.

Dazu gehören insbesondere Bordelle, Vergnügungstätten, Schank- und Speisewirtschaften und Einzelhandelsbetriebe.

Da der Ausschluss letzterer Nutzung nicht dem Schutz zentraler Versorgungsbereiche dient, bedarf es nicht des ansonsten erforderlichen Nachweises, dass diese Nutzungsarten ohne die Beschränkung an anderen Standorten gefährdet sind. (So auch das Bundesverwaltungsgerichtes (BVerwG) 4. Senat, 4 BN 15/99 vom 11.05.1999)

Die Zweckbestimmung eines Gewerbebetriebes wird nach ebendieser Rechtsprechung durch den Ausschluss dieser Nutzungen nicht verletzt.

Da die besonderen städtebaulichen Gründe dies rechtfertigen, werden durch die Festsetzung 1.1.1 und 1.5.1 zukünftig alle Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen. Lediglich im Rahmen einer ausnahmsweisen Zulässigkeit können im Zusammenhang mit Handwerks- oder Gewerbebetrieben untergeordnete Verkaufsflächen zugelassen werden. Diese Regelung würde u. a. bei dem Autohaus zutreffen.

Um der historischen Entwicklung des Plangebietes Rechnung zu tragen und da die besonderen städtebaulichen Gründe dies rechtfertigen, sollen in dem MI und dem GE 3 und GE 4 weiterhin solche Branchen (Verkauf von Kfz., Kfz-Teilen und Kfz-Zubehör) ausnahmsweise zulässig sein.

Allgemein gilt für bestehende genehmigte Einzelhandelsbetriebe zudem der Bestandsschutz sowie die besondere Regelung durch die textliche Festsetzung 1.3.1 und 1.5.1 (sogenannte Fremdkörperfestsetzung), nach der ein darüber hinausgehender planungsrechtlicher Bestandsschutz gewährleistet wird.

Zur textlichen Festsetzung 1.1.2:

Bordelle als Unterart der Gewerbebetriebe aller Art sollen, da besondere städtebauliche Gründe dies rechtfertigen, ausgeschlossen werden. Dies begründet sich darin, dass die Flächen für produzierende oder dienstleistungsorientierte Handwerks- und Gewerbebetriebe gesichert werden sollen, die ansonsten durch die umsatzstärkeren Bordellbetriebe verdrängt würden.

Zur textlichen Festsetzung 1.1.3 und 1.5.2:

Vergnügungsstätten wie z.B. Bowling-Center, Billard-Cafes, Diskotheken, Kinos, Autokinos sowie Spielhallen und Spielotheken werden ebenfalls im Geltungsbereich des Bebauungsplans ausgeschlossen.

Diese Vergnügungsstätten bzw. Nutzungen sollen der Innenstadt mit ihrer Cityfunktion vorbehalten sein und sind als Nutzungen im Plangebiet aus städtebaulicher Sicht nicht erwünscht, da diese dem zukünftigen Entwicklungsziel des Gewerbegebietes nicht entsprechen.

Zur textlichen Festsetzung 1.1.4:

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind die zukünftigen Flächen GE 3 und GE 4 bereits durch weitestgehend nichtstörende Gewerbebetriebe genutzt. Die Flächen beherbergen wenig lärmrelevante Anlagen und Betriebe: Tankstelle, Waschanlage, Gaststätte, Bürohäuser, Autohäuser mit Werkstätten, Pferdehaltung u.a. Im GE 4 besteht außerdem Wohnnutzung. Für die Fläche GE 1 liegt eine Planung für ein Europäisches Distributionszentrum (EDZ) vor. Die gemischte Baufläche MI wird durch Wohnbebauung und nichtstörende Kleingewerbe genutzt.

Schutzbedürftige Nutzungen außerhalb des Plangebietes sind die Wohnhäuser der Ortschaftslage Stotternheim in nördlicher Richtung. Weitere schutzbedürftige Nutzungen im Umfeld des Bebauungsplans STO 584 sind von künftigen Vorhaben innerhalb des Bebauungsplans nicht betroffen.

Um ein konfliktfreies Nebeneinander von Gewerbe und schutzbedürftigen Nutzungen zu gewährleisten, wurden für die gewerblichen Flächen (GE) des Bebauungsplanes STO 584 „Westlich Erfurter Landstraße“ die von diesem Plangebiet ausgehenden Geräuschemissionen kontingentiert. Für die Teilflächen wurden Emissionskontingente LEK ermittelt. Die Kontingentierung erfolgte unter Beachtung der Einhaltung der Orientierungswerte / Immissionsrichtwerte an den umliegenden maßgebenden Immissionsorten sowie unter Berücksichtigung bestehender und planerisch möglicher Vorbelastungen.

Die Zulässigkeit für bestehende und geplante Nutzungen im Plangebiet wurde abgeprüft. Die ermittelten Emissionskontingente sind speziell für das Planvorhaben EDZ auf der Teilfläche GE 1 ausreichend.

Näheres ist dem beiliegenden Gutachten: "Schallimmissionsprognose Geräuschkontingentierung zum Bebauungsplan STO 584 in Erfurt-Stotternheim" vom 14.05.2008 zu entnehmen.

Zur textlichen Festsetzung 1.2.1, 1.2.2 und 1.2.3:

Des Weiteren sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes als Unterart der Gewerbebetriebe aller Art sowie Anlagen für sportliche, kirchliche, kulturelle, soziale oder gesundheitliche Zwecke ausgeschlossen. Der Ausschluss dieser Anlagen erfolgt, da eine Entwicklung des Gebietes zu einem Bereich mit Hotels, Pensionen, Ferienhäuser usw. oder Turnhallen, Schwimmbäder, Jugend- oder Altenheime städtebaulich auf Grund der besonderen Zielstellung zur Entwicklung eines Distributionsstandorts nicht erwünscht ist.

Zur textlichen Festsetzung 1.4.1:

An der Erfurter Landstraße besteht ein Mehrfamilienwohnhaus. Da dieses in einem Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO nicht zulässig ist, wird im Rahmen einer sogenannten Fremdkörperfestsetzung gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO eine Regelung geschaffen, um dessen Bestand und Erneuerung weiterhin zu sichern.

Für die Festsetzung der "Fremdkörperfestsetzung" gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO müssen folgende Tatbestände vorhanden sein:

- Es muss sich um ein überwiegend bebautes Gebiet handeln.
- Es müssen vorhandene bauliche Anlagen vorhanden sein.
- Die vorhandene bauliche Anlage (Wohnhaus) wird durch Überplanung mit dem Baugebiet (Gewerbegebiet GE) unzulässig.

§ 1 Abs. 10 BauNVO bezieht sich auf Nutzungen, die in der Beschreibung der Baugebiete in der BauNVO weder zu dem allgemein noch zu den ausnahmsweise zulässigen Nutzungskatalog zählen. Diese Vorschrift schafft somit die Rechtsgrundlage für die planungsrechtliche Zulassung eines Fremdkörpers, der in dem festgesetzten andersartigen Baugebiet unzulässig wäre. Fremdkörper in diesem Sinne sind zumeist singuläre Anlagen (Unikate), die im auffälligen Kontrast zu der sie umgebenden im wesentlichen homogenen Bebauung stehen und ihre Umgebung nicht prägen oder mit ihr eine Einheit bilden (siehe Bernhard Stür "Der Bebauungsplan" RN 241 sowie BVerwG Urteil vom 26.05.1978 sowie 15.02.1990).

Die Festsetzung des Baugebietes unter Einbeziehung der Flächen, auf denen sich bauliche Anlagen i.S.d. § 10 Abs. 1 Satz 1 BauNVO befinden, muss sicherstellen, dass die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes in seinen übrigen Teilen gewahrt bleibt.

Die Wohnnutzung, die über das Maß des § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO hinausgehend ausgeübt wurde, wurde als Nutzung von ihrer "Umgebung" bereits im Wesentlichen akzeptiert und wird aus formalen Gesichtspunkten durch die Festsetzung im Bebauungsplan STO 584 "festgeschrieben" (vgl. Fickert / Fieseler Kommentar zur Baunutzungsverordnung § 1 BauNVO, RN 137). Dabei wird auch der Tatsache Rechnung getragen, dass es sich bei den vorhandenen Umgebungsnutzungen um eine seit Jahren bestehende Gemengelage (Wohngebäude, Tankstelle, Bürogebäude etc.) handelt, die noch dazu von der Vorbelastung der Erfurter Landstraße geprägt ist.

2.2. Maß der baulichen Nutzung

Die Bestimmungen zum Maß der baulichen Nutzung entsprechen den Obergrenzen der Baunutzungsverordnung 1990.

Ergänzend dazu wurden Obergrenzen für die Höhe der baulichen Anlagen in den Gewerbegebieten und dem Mischgebiet definiert, um einerseits den baulichen Anforderungen an zeitgemäße Betriebsformen insbesondere von Logistikunternehmen entsprechen zu können, andererseits aber auch den Belangen des Landschafts- und Ortsbildes sowie dem Nebeneinander künftiger Gewerbebetriebe und vorhandener schutzwürdiger Nutzungen entsprechen zu können.

Zur Herstellung dieses Interessenausgleichs wurde insbesondere in dem Gewerbegebiet GE1 und GE2 die Höhe baulicher Anlagen zum Rand der Ortschaft Stotternheim sowie parallel der Erfurter Landstraße auf 25 Meter begrenzt. Für die übrigen Flächen des GE1 und GE2 gilt eine maximale Höhe von 40 Metern, um z.B. Hochregallager einordnen zu können.

Zur textlichen Festsetzung 2.2 und 2.2.2:

Zur Wahrung des Ortsbildes, zur Konfliktverringerung zwischen den konkurrierenden Nutzungen und aus Gründen des Bodenschutzes werden die Obergrenzen gemäß Baunutzungsverordnung § 16 Abs. 2 Nr. 1 und Nr. 2 fixiert. Sollten jedoch zulässige Änderungen oder Erneuerungen an den bestehenden Gebäuden zu einer Überschreitung der Obergrenzen führen, sollen diese zulässig sein.

2.3 Grünordnerische und landschaftspflegerische Festsetzungen

Die Festsetzungsvorschläge des Grünordnungsplanes werden nach Abwägungsgesichtspunkten übernommen. Aufgrund des umfangreichen Eingriffs in anthropogen noch nicht überformte Bereiche wird ein nahezu vollständiger Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft für erforderlich erachtet. Die dazu erforderlichen Festsetzungsvorschläge wurden in den Bebauungsplan überführt.

Die textlichen Festsetzungen unter 4.1 entsprechen im Wesentlichen den Festsetzungen des Grünordnungsplanes, Stand 20.08.2008. Die dort aufgeführten Maßnahmen wurden lediglich redaktionell gestrafft bzw. um solche Maßnahmen gekürzt, die ohnehin bereits durch andere geltende Vorschriften - wie die Begrünungssatzung der Stadt Erfurt - wirksam sind.

Der Ausgleich kann nur teilweise im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gesichert werden. Die externen Maßnahmen dienen der Herstellung des Ausgleichs der Eingriffe im Zusammenhang mit dem Bebauungsgebiet und werden zur Absicherung ihrer Umsetzung auf von der Gemeinde bereitgestellten Flächen durchgeführt.

Neben der erfolgten Zuordnungsfestsetzung bedarf es einer Festsetzung der Ausgleichsmaßnahme nicht. Die Verfügbarkeit der Gemeinde über entsprechende Flächen wird im GOP nachgewiesen.

Da die artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme M 12 (GOP-Festsetzungsvorschlag Nr. 4.3.1, hamstergerechte Feldbewirtschaftung auf mindestens 35 ha) außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes nicht auf von der Gemeinde bereitgestellten Flächen realisiert werden kann, wird die Stadt Erfurt dazu eine verpflichtende Erklärung in Form einer Selbstbindung beschließen. Dieser Selbstbindungsbeschluss ist sachlich gleichwertig wie eine Festsetzung eines Bebauungsplanes.

2.4. Erschließung

2.4.1. Straßenverkehrsflächen

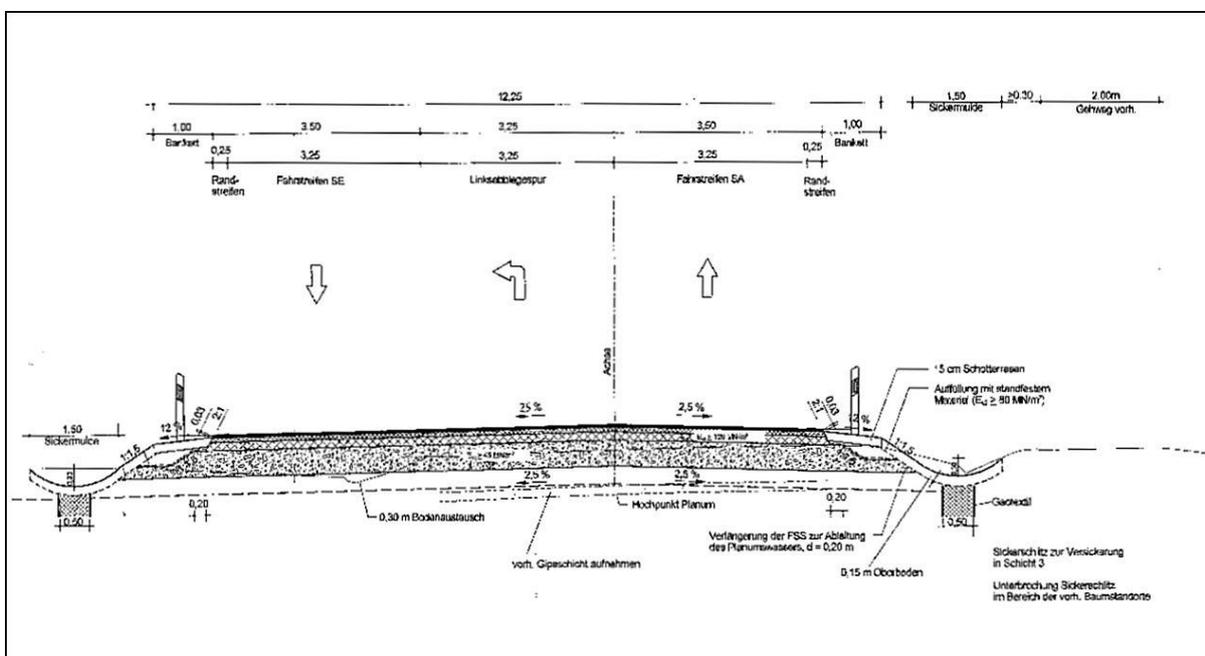
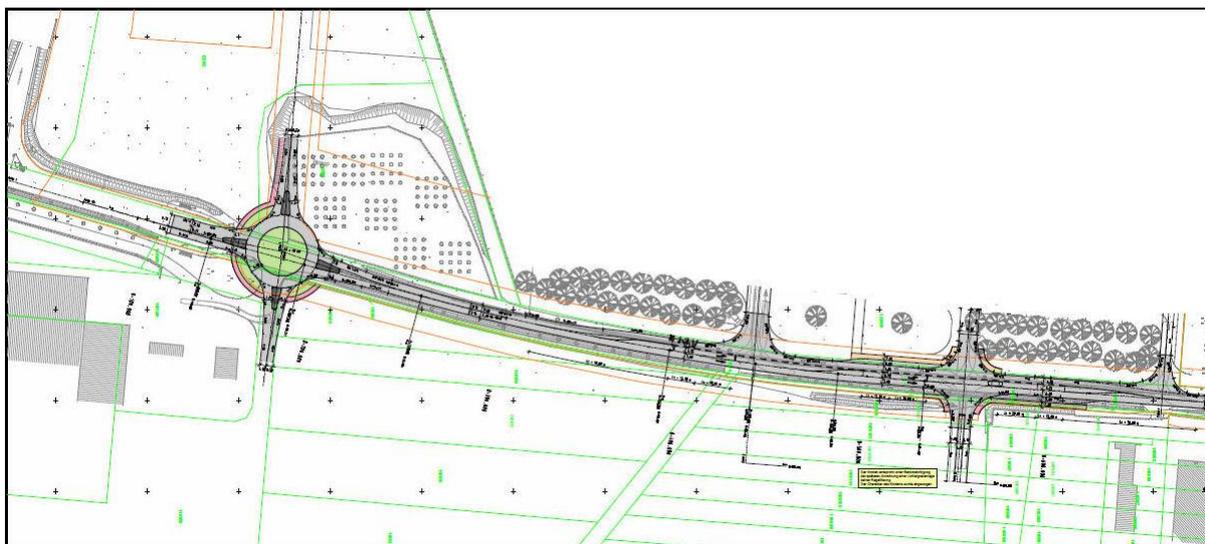
Wie im Punkt 1.5.3 bereits dargestellt, ist das Plangebiet vollständig erschlossen.

Das Bild 5 der Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil Querschnitte (RAS-Q 96) weist für die Verkehrsstärke von 14.600 KfZ/24 h in der Straßenkategorie den oberen Bereich des RQ 9,5 mit einer Fahrstreifenbreite von 3,00 m und den mittleren Bereich des RQ 10,5 mit einer Fahrstreifenbreite von 3,50 m aus. Insofern liegt der gewählte Querschnitt im gültigen Bereich, auch wenn er nicht konkret zugeordnet ist.

Die Schwerverkehrsstärken oberhalb von 900 FZ/24 h erfordern einen RQ 10,5 mit 0,5 m breiten Randstreifen. Unter Zugrundelegung einer $V_{zul} = 50$ km/h wurde vom Vorhabenträger von dieser Forderung abgewichen.

Zur Beibehaltung der angrenzenden Nebenanlagen auf der Ostseite (angrenzendes Straßenbegleitgrün und der 2001 fertig gestellte Geh-/Radweg mit darunter befindlichem Leitungsbestand) wurde hier eine Bankettbreite von 1,00 m gewählt. Abweichend von den Richtlinien wird dies ebenfalls auf der Westseite unter Berufung auf die Geschwindigkeitsbegrenzung auf 50 km/h als zulässig betrachtet.

Die gewählte Lösung entspricht dem neu hergestellten Anschlussabschnitt im Bereich der Autobahn-Rampen. Die erforderliche Leistungsfähigkeit wird mit dem Querschnitt erreicht, wobei die Qualität des Verkehrsaufkommens maßgebend dem unmittelbaren Einfluss der plangleichen Knotenpunkte unterliegt.



Die Planstraße A soll vorwiegend der Erschließung der künftigen Gewerbegebiete dienen. Ihr Querschnitt ermöglicht jedoch auch eine spätere, zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht absehbare Nutzung als Ortsumgehungsstraße für Stotternheim, wie sie bereits im Flächennutzungsplan dargestellt ist.

2.4.2. Technische Infrastruktur

Im Zuge der Planung der Erfurter Landstraße werden folgende Ver- und Entsorgungsleitungen berührt bzw. neu geplant:

Abwasserentsorgung

Kein Bestand

Neuplanung Regenwasser DN 600 SB, Schmutzwasser DN 250 Stz und Mischwasser DN 300 Stz

Wasserversorgung

Bestand Bereich Tankstelle und Autowerkstatt

Neuplanung Trinkwasser (Löschwasserversorgung) DN 200 GGG

Gasversorgung

Kein Bestand

Neuplanung Gasleitung DN 150 PE

Elektroversorgung

Bestand MS/FM im Rad-/Gehweg und NS Bereich Tankstelle und Autowerkstatt

Umverlegung im Bereich des Kreisverkehrsplatz, Knoten und Bereich Station Küppers

Im Bereich der Baustraße sind 3 Elektroverteilerschränke umzusetzen.

Fernmeldeversorgung

Bestand auf gesamter Länge Ost-/Westseite Fernkabeltrasse, Freileitung Haus 51 - 63

Umverlegung im Bereich des Kreisverkehrsplatz, Knoten und Freileitung, Neuplanung

Straßenbeleuchtung

Kein Bestand, kein Neubau vorgesehen.

Lichtsignalanlagen

Bestand Bereich BAB A 71 Anschlussstelle

Neuplanung Leerverrohrung DN 100 mit Kabelziehschächten im Bereich Knoten und im östlichen Bankett.

2.5 Verwendungsverbot bestimmter luftverunreinigender Stoffe

Zu den textlichen Festsetzungen 5.1.:

Feste und flüssige Brennstoffe für die Raumwärmeerzeugung bei Neubauten sowie bei Veränderungen der Feuerungsanlagen werden ausgeschlossen. Dies geschieht unter dem Aspekt, dass sich die Stadt Erfurt in einem Talkessel befindet und sich dadurch besondere klimatische und lufthygienische Gegebenheiten und Belastungen ergeben.

Die Stadt Erfurt hat sich mit Ratsbeschluss 191 von 1998 verpflichtet, die CO²-Emissionen im Zeitraum von 1993 bis 2010 um 50 % zu senken. Durch das Land Thüringen wurde für die Stadt Erfurt ein Luftreinhalteplan erstellt, in dem u.a. auch Immissionswerte für Benzol, Staub und Stickoxid ermittelt wurden.

Seit dem 18.09.2002 ist die neue 22. BImSchV in Kraft gesetzt. Sie überträgt europäisches in deutsches Recht und beinhaltet Grenzwerte für Luftschadstoffe wie z.B. Stickoxide, Benzol und Staub (Partikel), die ab dem 01.01.2003 jährlich dynamisiert (für jeden Schadstoff unterschiedlich) vermindert werden.

Die im Luftreinhalteplan dargestellten und aktuell gemessenen Werte deuten (besonders für Staub, Benzol und Stickoxid) auf zukünftige Konflikte mit den Grenzwerten hin, da sich voraussichtlich die jetzige Immissionssituation in Erfurt nicht schlagartig und wesentlich auf Grund der Talkessellage und des Verkehrsaufkommens verbessern kann.

Daher ist es ein wichtiges Ziel der Bauleitplanung Einfluss zu nehmen, um einer Verschlechterung entgegen zu wirken bzw. die stetige Verbesserung der Luftqualität zu sichern.

2.6 Gestalterische Festsetzungen / Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Zur Festsetzung 8.1:

Bewegliche Abfallbehälter, die ungeordnet in den Vorgärten stehen, beeinträchtigen das städtebauliche Erscheinungsbild des öffentlichen Raumes und der Vorgartenbereiche und sollen deshalb in die Gebäude integriert bzw. vor Einsicht aus dem öffentlichen Straßenraum geschützt werden. Standplätze für bewegliche Abfallbehälter müssen mindestens 1,50 m von der Straßenbegrenzungslinie bzw. der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt eingeordnet werden und sind einzugrünen.

Zur Festsetzung 8.2, 8.3, 8.4:

Mit der Regelung der Werbeanlagen hinsichtlich der Art, Lage und Größenbeschränkung sowie der Beschränkung der Anzahl der Anlagen der Fremdwerbung je Baugrundstück soll eine unerwünschte Häufung und eine einhergehende Beeinträchtigung des städtebaulichen Erscheinungsbildes vermieden werden.

Zur Festsetzung 8.6:

Mit der Festsetzung bezüglich der Art und der maximalen Höhe von Einfriedungen soll eine homogene Gestaltung und Einfügung der Baugrundstücke in das Stadtgefüge sichergestellt werden.

Zur Festsetzung 8.7:

Mit der Festsetzung zur farblichen Gestaltung hoher baulicher Anlagen soll die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes gemildert werden.

3. Umweltbelange

Der angestrebten Entwicklung eines Gewerbegebietes stehen die Umweltbelange nicht entgegen.

Die Eingriffe in Natur und Landschaft, die durch die Aufstellung des Bebauungsplanes entstehen, wurden im Rahmen einer Biotopkartierung erfasst und werden innerhalb des Geltungsbereiches sowie unter Hinzuziehung externer Maßnahmen ausgeglichen; 109 Baumfällungen stehen 177 Baumneupflanzungen gegenüber. Nach Abwägung mit anderen einzustellenden Belangen werden die Eingriffe, die durch den Bebauungsplan vorbereitet werden, durch Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen kompensiert.

Der erheblichste Eingriff ist die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes. Durch gebietseingrüne und die umgebende Landschaft strukturierende Maßnahmen wird das Landschaftsbild bei Umsetzung der Baumaßnahme aufgewertet.

Mögliche erheblich negative Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter (Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, Boden, Wasser, Klima und Luft, Landschaft, Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete) und Europäische Vogelschutzgebiete, Mensch, Bevölkerung und Gesundheit sowie Kultur- und Sachgüter) wurden beschrieben. Mit den geplanten Ausgleichs- und Vermeidungsmaßnahmen können die erheblichen Auswirkungen kompensiert werden. Nähere Informationen könnend dem beiliegendem Umweltbericht entnommen werden.

Sinnvolle Alternativen zum Standort mit gleichen Nutzungsanforderungen bestehen innerhalb der Gemarkung Erfurt nicht.

4. Hinweise

Archäologische Bodenfunde und Bodenaufschlüsse

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist mit archäologischen Funden zu rechnen. Zufallsfunde sind entsprechend §16 Thüringer Denkmalschutzgesetz unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Erfurt oder dem Thüringischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie, Bereich Bodendenkmalpflege anzuzeigen. Für alle Einzelvorhaben innerhalb des Plangebietes ist eine Denkmalschutzrechtliche Erlaubnis entsprechend § 13 Thüringer Denkmalschutzgesetz einzuholen, sofern diese mit Eingriffen in den Boden verbunden sind.

Baubeschränkungszone

Hochbauten im Bereich der Baubeschränkungszone bedürfen der Zustimmung des Landesamtes für Straßenbau.

Bodenverunreinigungen

Auf Grund der Vornutzung im Bereich der ehemaligen Abgrabung (jetzt: Biotop; Gemarkung Stotternheim, Flur 17, Flurstück 1226/1) kann nicht ausgeschlossen werden, dass die Böden stellenweise mit umweltgefährdeten Stoffen belastet sind.

Die Hinweise zu den Bodenverunreinigungen wurden gegeben, damit der Bauherr über die Möglichkeit des Vorhandenseins von umweltgefährdeten Stoffen im Boden in Kenntnis gesetzt ist und im Vorfeld von Bauvorhaben entsprechende Altlastenuntersuchungen für das betroffene Grundstück in Auftrag gibt.

Bei Antreffen von schadstoffkontaminierten Böden / Auffüllungen ist gemäß § 9 Abs. 3 i.V.m. § 11 Abs. 1 des Thüringer Bodenschutzgesetzes (ThürBodSchG) das Umwelt- und Naturschutzamt, Abt. Wasser / Boden zu informieren und die weitere Vorgehensweise abzustimmen.

Kampfmittel

Das Plangebiet ist ehemaliges Bombenabwurfgebiet. Dieser Hinweis wurde gegeben, da bei Baumaßnahmen vor Baubeginn Luftbilddauswertungen bzw. Sondierungen durch systematische Flächenabsuche von den Bauherrn durchgeführt werden müssen.

Einsichtnahme von Vorschriften

Die den Festsetzungen zu Grunde liegenden Vorschriften (DIN-Normen etc.) können dort eingesehen werden, wo nach der Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB der Bebauungsplan mit der Begründung zu jedermanns Einsicht bereitgehalten wird.

5. Anlagen

- Bebauungsplan STO 327 "Erfurter Straße"
- Umweltbericht, RoosGrünPlanung;
- Grünordnungsplan, RoosGrünPlanung;
- Schallimmissionsprognose, TÜV Thüringen, 14.05.2008;
- Faunistisches Gutachten, Öko-Log, 11.09.2008.

