

## 2. Änderung Erfurter Kreuz Süd-West gem. § 13 BauGB

### FESTSETZUNGEN

(NACH § 9 BauGB, BauNVO UND PlanzV)

#### I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN NACH § 9 Abs.1 BauGB

#### Ermächtigung

1.	Art der baulichen Nutzung	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
<b>GE</b>	Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO) Einzelhandelseinrichtungen gem. § 8 Abs. 2 Nr.1 BauNVO sind im gesamten Planbereich ausge- schlossen. Ausnahmsweise sind Verkaufs- und Ausstellungsflächen, die im unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit Handwerks- oder produzierenden Gewerbebetrieben stehen, in einer Größe bis 200 m <sup>2</sup> zulässig. Die ausnahmsweise Nutzung gem. § 8 Abs.3 Nr. 1 BauNVO ist unzulässig.	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB  § 1 Abs.5 BauNVO  § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO

*Für die ausgewiesenen Gewerbeflächen sollen möglichst keine Nutzungseinschränkungen vorgenommen werden. Damit sollen die Entwicklungsmöglichkeiten im Rahmen einer Gewerbeausweisung ausgeschöpft werden können. In dem pripher gelegenen Gewerbegebiet werden jedoch Einzelhandelseinrichtungen ausgeschlossen. Dies dient dem Schutz der zentralen Bereiche insgesamt und dem Erhalt und der Stärkung der Innenstadt hinsichtlich Funktion und Bausubstanz. Zur Konfliktvermeidung zwischen Gewerbe- und Industrieansiedlungen und der ausnahmsweise zulässigen Wohnnutzung gem. § 8 Abs.3 Nr.1 BauNVO werden Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und –leiter ausgeschlossen.*

<b>GI</b>	Industriegebiet (§ 9 BauNVO) Die ausnahmsweisen Nutzungen gemäß § 9 Abs. 3 BauNVO sind unzulässig.	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB  § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO
-----------	---	---

*Das Industriegebiet soll ausschließlich der Unterbringung von Gewerbebetrieben dienen. Zur Konfliktvermeidung zwischen Gewerbe- und Industrieansiedlungen und der ausnahmsweise zulässigen Wohnnutzung gem. § 9 Abs.3 Nr.1 BauNVO werden Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und –leiter ausgeschlossen. Die ausnahmsweise zulässige Nutzung gemäß § 9 Abs. 3 Nr.2 BauNVO ist ausschließlich der ausgewiesenen Gewerbefläche vorbehalten.*

2.	Maß der baulichen Nutzung	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO
2.1	Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Grundflächenzahl, die Baumassenzahl, die Zahl der Vollgeschosse sowie die Höhe der baulichen Anlagen.	§ 16 Abs.2 BauNVO

Siehe Planeintrag

- |       |  |                   |
|-------|--|-------------------|
| 2.2   | Höhe der baulichen Anlagen   | § 18 BauNVO       |
| 2.2.1 | Die in der Planzeichnung festgesetzte Traufhöhe ist das Maß zwischen der Oberkante des am Gebäudemittelpunkt anstehenden Geländes und dem Schnittpunkt zwischen aufgehender Wandfläche und der Oberkante der Dachhaut. | § 18 Abs.1 BauNVO |
| 2.2.2 | Eine ausnahmsweise Überschreitung der Traufhöhe für technologisch bedingte Aufbauten ist innerhalb der Gewerbegebietsflächen bis zu einer Höhe von 30,0 m zulässig.  | § 18 Abs.1 BauNVO |

*Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sollen unter Berücksichtigung von Natur und Landschaft eine möglichst große Nutzungsvielfalt für die Industrie- und Gewerbeansiedlung gewährleisten. Die Obergrenze der zulässigen Grundflächenzahl wurde nicht ausgeschöpft, kann aber für die Grundflächen der gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis 0,8 überschritten werden. Die Höhe der baulichen Anlagen wurde vor allem im Bereich des Industriegebietes dem Ansiedlungsinteresse angepasst. Im Bereich der Gewerbegebietsflächen wird eine Abstufung zu den Randbereichen der Planung als Übergang in den angrenzenden Siedlungsbereich vorgenommen. Dennoch sollen technologisch bedingt auch Ausnahmen im begrenzten Umfang für höhere Anlagen zulässig sein.*

- |    |   |                                       |
|----|---|---------------------------------------|
| 3. | <b>Überbaubare Grundstücksfläche</b>  | § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB<br>§ 23 BauNVO |
|    | Anlagen gemäß §§ 12 und 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. | § 23 Abs.5 BauNVO                     |

*Zum Schutz von Natur und Landschaft soll auf den nicht überbaubaren Flächen keine Versiegelung vorgenommen werden.*

- |    |  |                        |
|----|--|------------------------|
| 4. | <b>Mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen</b> | § 9 Abs.1 Nr. 21 BauGB |
|----|--|------------------------|

**LR 1**

Innerhalb der Teilfläche 1 (TF 1) wird ein 5,00 m breiter Geländestreifen als mit einem Leitungsrecht (Trinkwasser; ELT; Gas) zugunsten der zuständigen Ver- und Entsorgungsunternehmen zu belastende Fläche festgesetzt.

**LR 2**

Entlang der L1044n bis zum Knoten L1044n/K13 wird ein 10,00 m breiter Geländestreifen als mit einem Fahr- und Leitungsrecht (Trink-, Schmutz- und Regenwasser; ELT; Gas, Telekom) zugunsten der zuständigen Ver- und Entsorgungsunternehmen zu belastende Fläche festgesetzt.

**LR 3**

Entlang der L1044n ab dem Knoten L1044n/K13 wird ein 10,00 m breiter Geländestreifen als mit einem Fahr- und Leitungsrecht (Trinkwasser, Telekom) zugunsten der zuständigen Ver- und Entsorgungsunternehmen zu belastende Fläche

festgesetzt.

#### **LR 4**

Entlang der K 13 wird ein 10,00 m breiter Geländestreifen als mit einem Fahr- und Leitungsrecht (ELT; Gas, Trink-, Schmutz- und Regenwasser, Telekom) zugunsten der zuständigen Ver- und Entsorgungsunternehmen zu belastende Fläche festgesetzt.

#### **LR 5**

Parallel der von Norden kommenden Stichstraße wird ein 5,00 m breiter Geländestreifen als mit einem Leitungsrecht (ELT; Gas) zugunsten der zuständigen Ver- und Entsorgungsunternehmen zu belastende Fläche festgesetzt.

*Mit den festgesetzten Fahr- und Leitungsrechten wird die Ver- und Entsorgung des Planbereiches gesichert.*

5. Verkehrsflächen § 9 Abs.1 Nr.11 BauGB

Mit der Verkehrsübergabe der Verkehrsflächen wird gleichzeitig ihre öffentliche Widmung wirksam. § 3 ThürStrG

*Mit dieser Festsetzung soll der öffentliche Akt der Widmung der Verkehrsflächen ersetzt werden.*

6. Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 Abs.1 Nr. 20 und 25 BauGB

6.1 Die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 1 a Abs. 3 BauGB als Ausgleichsmaßnahmen festgesetzten Flächen sind in allen Teilbereichen des Geltungsbereiches anteilig zu 40 % als krautig-ruderal Säume und anteilig zu 60 % als Feldgehölze mit Bäumen und Sträuchern herzustellen, zu entwickeln und auf Dauer zu erhalten. Je Feldgehölz darf eine Mindestgröße von 100 m<sup>2</sup> nicht unterschritten werden. Die krautig-ruderalen Säume sind jährlich einmal zu mähen (Anfang Juli), das Mähgut ist zu entfernen. Die Feldgehölzpflanzungen sind in einem Raster von 1,50 m x 1,50 m mit Bäumen und Sträuchern aus folgenden Arten herzustellen:  
Eiche (Quercus robur), Linde (Tilia cordata, Tilia platyphyllus), Esche (Frasinus excelsior), Bergahorn (Acer pseudoplatanus), Hainbuche (Carpinus betulus), Vogelkirsche (Prunus avium), Feldahorn (Acer campestre), Weißdorn (Crateagus monogyna), Holunder (Sambucus nigra), Haselnuss (Corylus avellana), Traubenkirsche (Prunus padus), Rose (Rosa rubigonosa, Rosa canina), Stachelbeere (Ribes uva-crispa), Eberesche (Sorbus aucuparia). Innerhalb der Bereiche von Leitungstrassen ist das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern unzulässig.

6.2 Im Teilbereich 2 (ehem. Heizwerk am Schwarzen Weg) sind zuvor sämtliche bauliche Anlagen, Mauern und Leitungen einschl. Stützen und Fundamente abzurechen, die Flächen zu entsiegeln und Befestigungen im Untergrund bis zur Tiefe des natürlich anstehenden Bodens zu beseitigen.

Dadurch evtl. entstehende Vertiefungen sind bis 30 cm unter Oberkante Gelände mit Unterboden bzw. bis Oberkante Gelände mit einer mind. 30 cm starken Schicht Oberboden aufzufüllen.

6.3 Im Teilbereich 3 (Heizwerk Gehrener Straße) sind zuvor im Bereich der im Bebauungsplan festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sämtliche bauliche Anlagen und Mauern einschl. Stützen und Fundamente abzurechen, die Flächen zu entsiegeln und Befestigungen im Untergrund bis zur Tiefe des natürlich anstehenden Bodens zu beseitigen. Dadurch evtl. entstehende Vertiefungen sind bis 30 cm unter Oberkante Gelände mit Unterboden bzw. bis Oberkante Gelände mit einer mind. 30 cm starken Schicht Oberboden aufzufüllen.

Erweiterung der bestehenden Tunnelanlage an der L 1047 um 250 m Länge durch die Errichtung von Metallleitwänden (beidseitig entlang der Straße, insgesamt 500 m Länge) und die Schaffung von 6 weiteren Tunneln durch die Straße. Eine genaue Abstimmung der Ausführung hat mit der UNB des IIm-Kreises zu erfolgen

6.4 **70 % des anfallenden Regenwassers sind auf dem jeweiligen Baugrundstück zurückzuhalten. Innerhalb der gesondert gekennzeichneten Flächen ist 100 % des anfallenden Regenwassers zurückzuhalten.**

6.5 Die Ausgleichsmaßnahmen werden gem. § 9 Abs. 1 a BauGB anteilig zu 1,13 % den im Bereich der Verkehrsflächen zulässigen Eingriffen sowie anteilig zu 98,87 % den im Bereich der Industrie- und Gewerbegebiete zulässigen Eingriffen zugeordnet. § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB

*Die Gesamtheit der Maßnahmen dient dem Ausgleich des durch die Planung verursachten Eingriff.*

7. Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 und Satz 2 BauNVO)

Zur Vermeidung schädlicher Umwelteinwirkungen durch Lärm sind für die Teilflächen 1 – 6 des Industrie- und Gewerbegebietes folgende immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel (iFSP) einzuhalten:

Teilfläche	Tagwert [ dB (A) / m <sup>2</sup> ]	Nachtwert [ dB (A) / m <sup>2</sup> ]
TF 1	65	56
TF 2	65	54
TF 3 - 6	65	30

Die Schalleistung einer Betriebsfläche ist nach Pkt. 3.3 der Norm DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ zu berechnen.

*Mit den Festsetzungen der immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel wird der Schutz der umliegenden Bebauung vor Störungen aus dem Industrie-/Gewerbegebiet gewährleistet.*

## II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN NACH § 9 Abs.4 BauGB i.V. mit der ThürBO

### GESTALTERISCHE FESTSETZUNG (NACH § 83 Abs.1 i.V. mit Abs.4 ThürBO)

- |       |  |                          |
|-------|--|--------------------------|
| 1.    | Äußere Gestaltung von Gebäuden   | § 83 Abs. 1 Nr. 1 ThürBO |
| 1.1   | Dachgestaltung   |                          |
| 1.1.1 | Glänzende und spiegelnde Dacheindeckungsmaterialien sind unzulässig. Kupfereindeckungen sind unzulässig. Die Anordnung von Anlagen zur alternativen Energiegewinnung ist zulässig. |                          |
| 1.2   | Fassadengestaltung   |                          |
| 1.2.1 | Glänzende und spiegelnde Fassadenmaterialien sind mit Ausnahme von Glasfassaden unzulässig. Die Anordnung von Anlagen zur alternativen Energiegewinnung ist zulässig.              |                          |
| 1.2.2 | Die Gestaltung der Fassaden mit Neon- und Leuchtfarben ist unzulässig.   |                          |

*Bei den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen handelt es sich fast ausschließlich um gestalterische Festsetzungen. Damit soll eine unverhältnismäßig starke Beeinflussung des Ortschafts- und Landschaftsbildes vermieden werden. Kupfereindeckungen werden aus wasserrechtlichen Aspekten ausgeschlossen, da dies bei der Vornahme von Regenwasserversickerungen zu beachten ist.*

### III. Hinweise

#### 1. Denkmalschutz und archäologische Funde

Für Bauvorhaben, die mit Erdarbeiten verbunden sind, ist eine Erlaubnis gemäß § 13 ThDSchG erforderlich. Es besteht eine Anzeigepflicht für vor- und frühgeschichtliche Funde gemäß § 16 ThDSchG. Es ist mit bronzezeitlichen und jungsteinzeitlichen Funden zu rechnen.

#### 2. Auffälliger Bodenaushub und Bodenverunreinigungen

Sollten bei Baumaßnahmen auffällige Bereiche, wie kontaminationsverdächtige Bausubstanz, Auffüllungen oder kontaminierter Boden bzw. Wasser freigelegt werden oder ergeben sich durch Bauarbeiten schädliche Bodenverunreinigungen, ist die Untere Bodenschutzbehörde gemäß § 2 BBodSchG unverzüglich zur Festlegung erforderlicher Maßnahmen zu informieren.

#### 3. Regenwasserbehandlung

Die Einleitung des Regenwassers in das Grundwasser ist durch ein wasserrechtliches Verfahren gemäß § 17 ThürWG zu abzuklären. Die Versickerung von Niederschlagswasser, Entnahme von Grundwasser (z.B. für bauzeitliche Wasserhaltungen bzw. für die Bewässerung von begrünten Freiflächen) bedürfen der Erlaubnis der unteren Wasserbehörde.

#### 4. Geologische Belange

Auf Grundlage des Gesetzes über die Durchforschung des Reichsgebietes nach nutzbaren Lagerstätten ( Lagerstättengesetz ) i.d.F. vom 02.03.74 sind Erdaufschlüsse ( Erkundungs-, Pegel- und Baugrundbohrungen, geophysikalische Messungen ) sowie größere Baugruben der Thüringer Landesanstalt für Geologie rechtzeitig zwecks Aufnahme zur Erweiterung des Kenntnisstandes über das Gebiet anzuzeigen. Durch beauftragte Ingenieurbüros sind die Schichtenverzeichnisse einschließlich der Erkundungsdaten und Lagepläne zu übergeben.

#### 5. Schutz des vorhandenen Kulturbodens

Der vorhandene Kulturboden ist zu sichern, ggf. in Mieten zwischenzulagern und einer Wiederverwendung zuzuführen.

#### 6. Pflegemaßnahmen

Ein detaillierter Pflege- und Entwicklungsplan ist im Zuge der Ausführungsplanung mit der Stadt Arnstadt und der Unteren Naturschutzbehörde des IIm-Kreises abzustimmen.

#### 7. Umgang mit wassergefährdenden Stoffen

Der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen hat unter Beachtung der einschlägigen Sicherheitsbestimmungen, den Bestimmungen der §§ 19 g bsi I WHG, den DIN-Vorschriften (z.B.DIN 1999) und anderer zutreffender Rechtsvorschriften so zu erfolgen, dass eine Gefährdung des Grund- und Oberflächenwassers nicht zu besorgen ist. Der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und deren Lagerung ist gem. § 54 Abs.1 Thür WG anzeigepflichtig.

#### 8. Kampfmittelgefährdung

Das Plangebiet war während des 2. Weltkrieges von alliierten Luftangriffen betroffen. Im Zuge der Baufeldfreimachung ist eine grundtiefe Kampfmittelfreisuche erforderlich.

#### 9. Anbindefreiheit

Laut Planfeststellungsbeschluss besteht entlang der L 1044n eine Anbindefreiheit.

#### 10. Luftverkehr

Bei Nutzungen des Luftraumes von über 100 m über Grund ist im Baugenehmigungsverfahren die luftverkehrsrechtliche Zustimmung gem. § 14 Abs.1 LuftVG erforderlich.

**11. Urteil BVerwG 4 CN 7.16 vom 07.12.2017**

Planerischer Wille der Stadt ist es, dass gem. Forderung des BVerwG als uneingeschränktes Industriegebiet das GI-Baugrundstück im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 1 „Gewerbegebiet Nord“ als externes „Ergänzungsgebiet“ gilt.