

Stadt Arnstadt

Bebauungsplan

**Industriegebiet
„Erfurter Kreuz Süd-West“**

BEGRÜNDUNG

**2. Änderung
im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB**

Verfahrensstand: **SATZUNG** **September 2021**

Bearbeitung:
Landesentwicklungsgesellschaft Thüringen
Mainzerhofstraße 12
99084 Erfurt
Tel.: (03 61) 5 60 32 39
Fax: (03 61) 5 60 33 36

Inhaltsverzeichnis

Begründung.....	
1. Vorbemerkung.....	3
2. Verfahrensstand.....	4
3. Begründung des vereinfachten Änderungsverfahrens gem. § 13 BauGB	5
4. Geltungsbereich.....	8
5. Eigentumsverhältnisse	10
6. Planungsrechtliche Bindungen	11
6.1 Landesentwicklungsplan	11
6.2 Raumordnung und Landesplanung	11
6.3 Flächennutzungsplanung	12
6.4 Planungen benachbarter Gemeinden.....	12
7. Planung.....	15
7.1 Allgemeine Ziele.....	15
7.2 Beschreibung der Änderungen.....	16
7.3 Externes Ergänzungsgebiet	18
8. Hinweise / Forderungen aus den Beteiligungsverfahren	18
gem. §§ 3 und 4 BauGB	
9. Flächenbilanz, städtebauliche Kennziffern	19
10. Kosten und Finanzierung	19

Anlagen

Anlage 1: Textliche Festsetzungen

1. Vorbemerkung

Im Ergebnis der Arbeitsgruppe zur Entwicklung großflächiger Industriestandorte erwies sich bereits im Jahr 2002 der Standort „Erfurter Kreuz“ als höchst geeignet.

Das im Mai 2003 vorgelegte Strukturkonzept wies einen verfügbaren Entwicklungskern mit angrenzenden Bereichen für Zulieferansiedlungen in einer Größe von insgesamt ca. 130 ha aus. Im Strukturkonzept wurden zudem Erweiterungsflächen für Industriegroßansiedlungen dargestellt. Mit der Aufnahme des Gesamtstandortes in den Landesentwicklungsplan 2004 wurde der Industriegroßstandort „Erfurter Kreuz“ als Planungsziel des Freistaates Thüringen bekräftigt.

Mittlerweile ist der Großstandort Industriegebiet Erfurter Kreuz planungsrechtlich gesichert und fast vollständig erschlossen. Er erstreckt sich über die Gemeindegebiete Amt Wachsenburg (Ichershausen) und Arnstadt. Der Bebauungsplan Industriegebiet „Erfurter Kreuz Süd-West“ der Stadt Arnstadt soll nunmehr erneut vereinfacht geändert werden.

Industriegroßfläche ERFURTER KREUZ

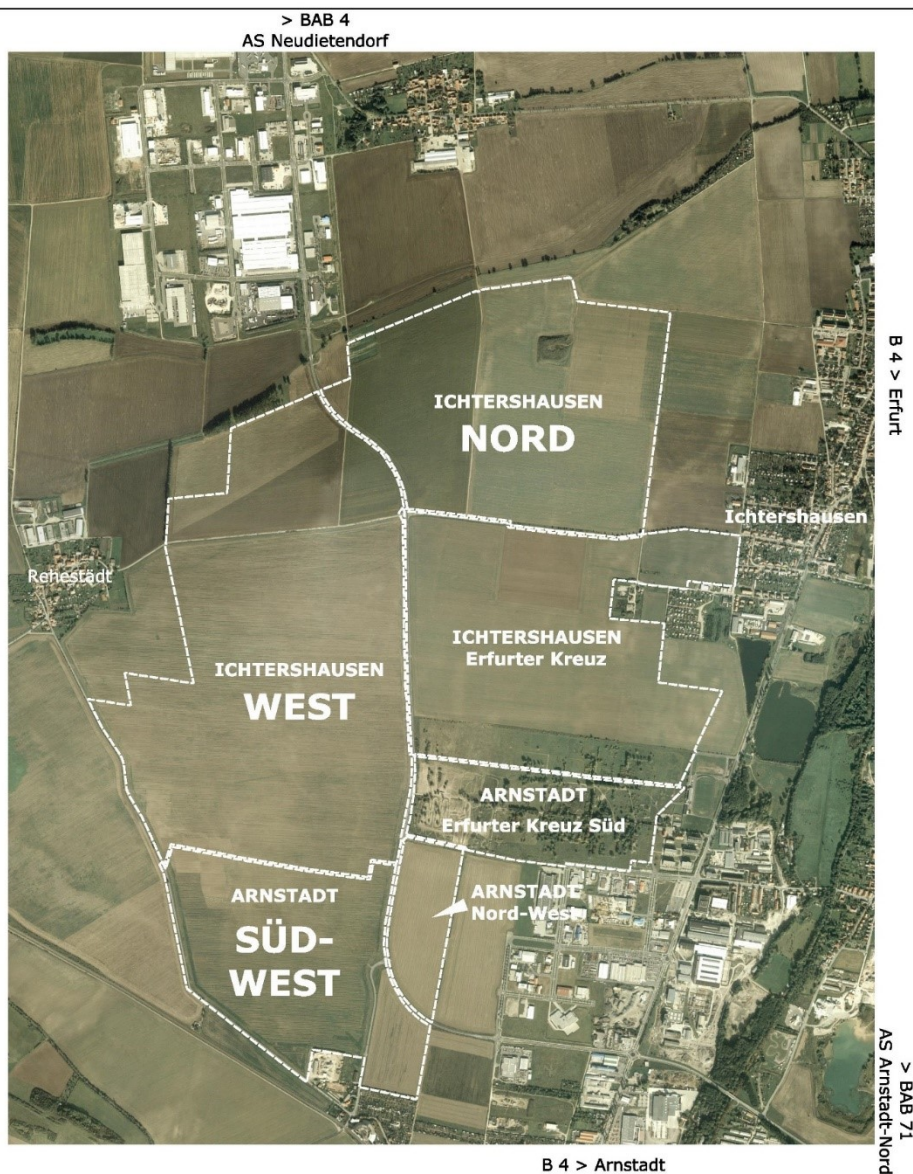


Abb. 1: Darstellung der rechtsverbindlichen Bebauungspläne am Standort Erfurter Kreuz

Mit Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Arnstadt Nr. 07 / 11 vom 18.06.2011 wurde die 1. Änderung des Bebauungsplan Industriegebiet „Erfurter Kreuz Süd-West“ rechtsverbindlich.

Mit fortgeschrittener Entwicklung und Vermarktung des Erfurter Kreuzes wird ein 2. Änderungsverfahren erforderlich. Für die Ansiedlung weiterer Unternehmen ist eine weitere öffentliche Verkehrsfläche notwendig. Diese soll planungsrechtlich über ein 2. Änderungsverfahren gesichert werden. Desweiteren sind infolge der fortgeschrittenen Erschließung die Anpassung und Erweiterung von Fahr- und Leitungsrechten sowie die Ausweisung einer straßenbegleitenden Grünfläche geplant. Mit den gewünschten Änderungen werden die Grundzüge der Planung nicht berührt, so dass ein vereinfachtes Änderungsverfahren gem. § 13 BauGB durchgeführt werden kann.

2. Verfahrensstand

Der Bebauungsplan „Erfurter Kreuz Süd-West“ wurde mit Bescheid des Landratsamtes Ilm-Kreis vom 19.01.2010 genehmigt und durch Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Arnstadt Nr.2 vom 13.02.2010 rechtsverbindlich.

Infolge der fortgeschrittenen Erschließungsplanung wurde eine 1.Änderung des Bebauungsplanes „Erfurter Kreuz Süd-West“ erforderlich. Die Änderungen bezogen sich auf die Erweiterung der Verkehrsfläche und den Verzicht auf 2 Fahr- und Leitungsrechte sowie auf die Festsetzung einer 100 %igen Rückhaltung des Regenwassers auf einer Teilfläche.

Die planungsrechtliche Sicherung dieser Änderung erfolgte über ein vereinfachtes Änderungsverfahren gem. § 13 BauGB. Mit Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Arnstadt Nr. 07 / 11 vom 18.06.2011 wurde die 1. Änderung des Bebauungsplan Industriegebiet „Erfurter Kreuz Süd-West“ rechtsverbindlich.

Der Stadtrat der Stadt Arnstadt hat in seiner Sitzung am 06. Februar 2020 die Aufstellung eines 2. Änderungsverfahrens im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB beschlossen. Gleichzeitig wurde der Entwurf der 2. Änderung gebilligt und die Beteiligungsverfahren gem. §§ 3 Abs.2 und 4 Abs.2 BauGB beschlossen. Auf Grund der besonderen Verfügungen des Landes Thüringen bezüglich der Kontaktbeschränkungen auch die öffentlichen Verwaltungen betreffend wurden die Beteiligungsverfahren nach BauGB vorerst zurückgestellt.

Zwischenzeitlich haben sich weitere Änderungen/Ergänzungen im Erschließungssystem ergeben, die ebenfalls Auswirkungen auf den Bebauungsplan haben.

Diese Änderungen betreffen die Sicherung von Flächen für zusätzlich zu führende Leitungssysteme zur Erschließung weiterer Baugrundstücke. Mit der erforderlichen Bündelung von Ver- und Entsorgungsleitungen entlang der L 1044n sind die betreffenden Flächen nicht mehr den Privatflächen zuzuordnen. Es soll daher eine öffentliche Grünfläche in einer Breite von ca. 13 m entlang der Landesstraße festgesetzt werden. Des Weiteren sind auf Anforderung der Ver- und Entsorgungsunternehmen parallel zur neuen Erschließungsstraße sowie für einen möglichen Ringschluss der Trinkwasserleitung ergänzend Leitungsrechte aufzunehmen.

Der Stadtrat hat daher am 16.07.2020 unter Beschluss-Nr. 2020-0117 erneut einen Billigungs- und Offenlagebeschluss zur beabsichtigten 2. Änderung des Bebauungsplanes „Erfurter Kreuz Süd-West“ im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB gefasst. Die Beteiligung der Öffentlichkeit wurde in der Zeit vom 26.07.2021 bis zum 27.08.2021 durchgeführt. Die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 27.07.2021 beteiligt.

Der Stadtrat der Stadt Arnstadt hat nunmehr in seiner Sitzung am die vorbrachten Anregungen beraten und geprüft und das Prüfergebnis mit Beschluss-Nr. 2021 – 0524 beschlossen. In gleicher Sitzung wurde der Satzungsbeschluss unter Beschluss-Nr. gefasst.

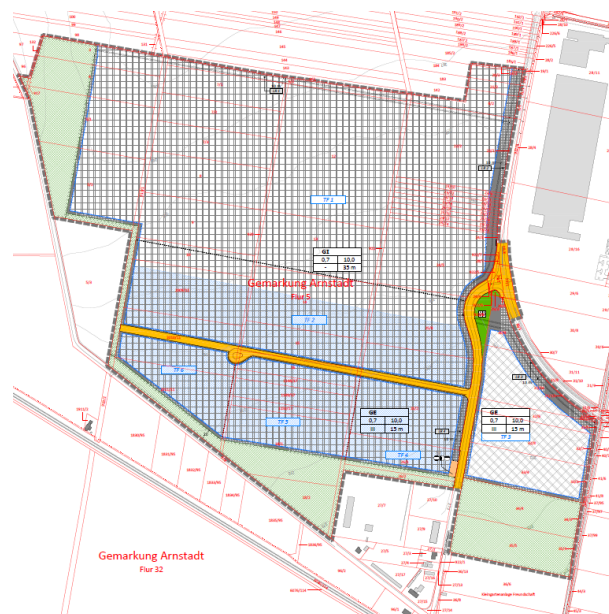
3. Begründung des vereinfachten Änderungsverfahrens gem. § 13 BauGB



Für den Bebauungsplan „Erfurter Kreuz Süd-West“ wurde bereits eine 1. Änderung im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB durchgeführt. Es handelte sich dabei um folgenden Änderungen:

Die rechtsverbindliche Planung von 2009 setzt für die innere Erschließung eine Verkehrsfläche sowie Flächen mit Fahr- und Leistungsrechten fest.

Abb.2: Rechtsverbindlicher Bebauungsplan
Stand Oktober 2009



Darüber hinaus wurde im Bereich der hellblau hinterlegten Flächen eine 100 %ige Versickerung des anfallenden Regenwassers als Planungsziel festgesetzt.

Abb.3: 1. Änderung des Bebauungsplans
Stand März 2011

Für die nunmehr 2. geplante Bebauungsplanänderung soll ebenfalls das vereinfachte Änderungsverfahren gem. § 13 BauGB angewandt werden. Voraussetzung für die Anwendung des vereinfachten Verfahrens ist, dass die Grundzüge der Planung nicht berührt werden.

„Ein vereinfachtes Planänderungsverfahren kann durchgeführt werden, wenn die Änderung – also die Änderung von Darstellungen bzw. Festsetzungen des Bauleitplans - das der bisherigen Planung zugrunde liegende Leitbild nicht ändert, wenn also der planerische Grundgedanke erhalten bleibt..... Die dem konkreten Bebauungsplan eigene Konzeption der städtebaulichen Ordnung und Entwicklung muss in ihrem grundsätzlichen Charakter unangetastet bleiben.“ (Ernst-Zinkahn-Bielenberg; Kommentar zum BauGB § 13, Rd-Nr. 18)

Unter Pkt. 7.1 der Begründung zur rechtsverbindlichen Planung der 1. Änderung heißt es:

„Planungsziel

Mit dem Bebauungsplan wird planungsrechtlich die Entwicklung einer Teilfläche der landesweit bedeutsamen Industriegroßfläche Erweiterung „Erfurter Kreuz“ gesichert. Planungsabsicht ist die Gewährleistung der städtebaulichen Ordnung bei der Erweiterung des Industriegroßstandortes „Erfurter Kreuz“. Für den Eigenbedarf der Stadt Arnstadt werden zusätzliche Flächen für kleinteilige nicht störende Gewerbeansiedlungen zur planungsrechtlichen Sicherung ausgewiesen.

Als grundsätzliche Planungsziele werden definiert:

- Möglichst uneingeschränkte industrielle Nutzung
- Großflächige Ansiedlungsmöglichkeiten
- Keine Zergliederung der Bauflächen
- Schutz der umgebenden schutzwürdigen Nutzungen
- Eingrünung des Gewerbebestandes
- Naturschutzfachlich hochwertige Ausgleichsmaßnahmen.“

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes sollen die nachfolgend aufgeführten Änderungen vorgenommen werden.

Änderungsinhalte



Abb.4: 1. Änderung des Bebauungsplans Stand März 2011 mit geplanten Änderungen 2020

- 1 Aufnahme einer Stichstraße**
- 2 Aufnahme von Leitungsrechten**
- 3 Änderung einer nicht überbaubaren Fläche in eine öffentliche Grünfläche**

Änderungsinhalt	Auswirkungen auf die Grundzüge der Planung
1 Aufnahme einer Stichstraße	Aus konkreten Investorenanforderungen sowie für die Erschließung weiterer Baugrundstücke ist eine Erweiterung der Verkehrsfläche erforderlich. Das Planungsziel: großflächige Industrieflächen hat auch mit der zusätzlichen Verkehrsfläche Bestand – keine Berührung der Grundzüge
2 Aufnahme von Fahr- und Leitungsrechten	Aus der vertiefenden technischen Planung für die künftigen Ansiedlungen ergibt sich das Erfordernis weiterer Versorgungsanlagen, die für die Umsetzung des Planungsziels (Industrieansiedlungen) erforderlich sind, die Grundzüge werden damit nicht berührt
3 Änderung einer nicht überbaubaren Fläche in eine öffentliche Grünfläche ZB verkehrsrün	In der betreffenden Fläche entlang der L1044 befindet sich ein umfangreicher Leitungsbestand für die Gesamterschließung des Industriestandortes Erfurter Kreuz einschließlich Wartungsweg. Eine Nutzung der Fläche durch Investoren ist nicht möglich. Mit der Ausweisung als öffentliche Grünfläche erfolgt eine Klarstellung der Nutzung (im anschließenden Bereich Erfurter Kreuz West der Gemeinde Amt Wachsenburg wird bereits eine öffentliche Grünfläche festgesetzt – keine Berührung der Grundzüge gegeben

Mit den hier aufgeführten geplanten Änderungen wird den vorgegebenen rechtsverbindlichen Planungszielen/Anforderungen vollends entsprochen. Es werden weiter großflächige Ansiedlungen für eine uneingeschränkte industrielle Nutzung ermöglicht. Art und Maß der baulichen Nutzung bleiben erhalten, die Erschließung der Baugrundstücke wird sichergestellt. Der Ausgleich des Eingriffs bleibt erhalten bzw. verbessert sich geringfügig.

Des Weiteren ist gem. § 13 Abs.1 Nr. 1 BauGB die Anwendung des vereinfachten Verfahrens unzulässig, wenn mit der Änderung die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung gem. Anlage 1 zum UVG unterliegen, begründet wird. Dem ist anzumerken, dass mit der rechtsverbindlichen Planung bereits UVP-pflichtige Vorhaben zulässig waren. Durch die geplanten Änderungen wird kein darüberhinausgehendes Vorhaben begründet.

Gem. § 13 Abs.1 Nr.2 BauGB dürfen auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs.6 Nr. 7 Buchstabe b benannten Schutzgüter bestehen (Natura 2000-Gebiete im Sinne des BNatSchG). Im Aufstellungsverfahren zur rechtsverbindlichen Planung wurde bereits geprüft, inwieweit hier überhaupt eine Beeinträchtigung der benannten Schutzgüter erfolgen kann. Durch die geplanten Änderungen werden keine Betroffenheiten hervorgerufen, die eine Beeinträchtigung bedingen könnten.

Weiterhin fordert der Gesetzgeber gem. § 13 Abs.1 Nr.3 BauGB, dass keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des BImSchG zu beachten sind. Die rechtsverbindliche Planung begründet bereits die Zulässigkeit von industriellen Vorhaben. Die geplanten Änderungen bedingen keine Gefahrenverschärfung von Störfällen über das bereits jetzt schon planungsrechtlich gesicherte Maß hinaus.

Zusammenfassend kann demnach festgestellt werden, dass die kurz beschriebenen beabsichtigten Änderungen unter Anwendung des vereinfachten Verfahrens gem. § 13 BauGB planungsrechtlich gesichert werden können.

Mit Anwendung des vereinfachten Änderungsverfahrens gem. § 13 BauGB kann

- von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung gem. § 3 Abs.1 BauGB und § 4 Abs.1 BauGB
- von der Umweltprüfung gem. § 2 Abs.4 BauGB
- vom Umweltbericht gem. § 2a BauGB
- von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind
- von der zusammenfassenden Erklärung gem. § 10 Abs.4 BauGB abgesehen werden.

Infolge der Beschränkung auf ein Beteiligungsverfahren und des nicht zu erstellenden Umweltberichtes kann das erforderliche Bebauungsplanänderungsverfahren somit zeitlich verkürzt und kostengünstiger gegenüber einem Vollverfahren durchgeführt werden.

Der Änderungsbebauungsplan umfasst den gesamten Geltungsbereich. Mit der Rechtskraft der 2. Änderung wird die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Erfurter Kreuz Süd-West“ in Gänze ersetzt.

4. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Erfurter Kreuz Süd-West“ umfasst eine Gesamtfläche von ca. 68,2 ha, wobei davon ca. 2,4 ha externen Ausgleichsmaßnahmen vorbehalten sind.

Der Planbereich für die Industriegebietsentwicklung grenzt im Norden an die Gemeindegrenze Arnstadt/Amt Wachsenburg. Hier schließt direkt der Geltungsbereich des Bebauungsplanes für die Erweiterungsfläche „Erfurter Kreuz West“ der Gemeinde Amt Wachsenburg an.

Im Osten führt unmittelbar entlang der Geltungsbereichsgrenze zum einen die L 1044n sowie die für die Gewerbegebietsentwicklung erstellte Bahnanlage. Daran angrenzend liegen die Gewerbegebiete „Gewerbegebiet Nord“ und „Industriegebiet Nord-West“. Im Südosten befindet sich die Kleingartenanlage „Lange Else“.

An der südlichen Geltungsbereichsgrenze befindet sich die Gewerbefläche Containerservice und Bauschuttrecycling GmbH – Hannighofer. Weiter südlich und westlich führt die Ortsverbindungsstraße Rehestädter Weg entlang des Geltungsbereiches. Hieran grenzen Ackerflächen.

Im Einzelnen umfasst der **Geltungsbereich der Baugebietsentwicklung** eine Größe von **ca. 68,2 ha**, wobei sich diese Fläche neben den grünordnerischen Maßnahmeflächen in eine **industrielle Gewerbefläche von ca. 47,66 ha** und eine Fläche von **ca. 5,32 ha für eine eingeschränkte Gewerbegebietsentwicklung** untergliedert. Im Einzelnen sind die folgenden Flurstücke Bestandteil der Planung:

Gemarkung	Flur	Flurstück	Blatt	Fläche (Kataster)	Fläche (CAD)			Geftungsbereich (CAD)
Arnstadt	5	24 \ 3	TF	54 m ²	8 m ²			8 m ²
Arnstadt	5	24 \ 4	GF	173 m ²	173 m ²	0 m ²	0,0%	173 m ²
Arnstadt	5	28 \ 6	TF	1.402 m ²	660 m ²			660 m ²
Arnstadt	5	28 \ 7	GF	46 m ²	46 m ²	0 m ²	0,0%	46 m ²
Arnstadt	5	29 \ 1	GF	1.198 m ²	1.200 m ²	-2 m ²	-0,2%	1.200 m ²
Arnstadt	5	29 \ 2	GF	742 m ²	740 m ²	2 m ²	0,3%	740 m ²
Arnstadt	5	29 \ 3	GF	135 m ²	135 m ²	0 m ²	0,0%	135 m ²
Arnstadt	5	30 \ 3	TF	2.508 m ²	810 m ²			810 m ²
Arnstadt	5	30 \ 4	GF	8 m ²	8 m ²	0 m ²	0,0%	8 m ²
Arnstadt	5	30 \ 9	GF	4.348 m ²	4.350 m ²	-2 m ²	0,0%	4.350 m ²
Arnstadt	5	33 \ 6	GF	2.540 m ²	2.550 m ²	-10 m ²	-0,4%	2.550 m ²
Arnstadt	5	33 \ 7	GF	46.333 m ²	46.250 m ²	83 m ²	0,2%	46.250 m ²
Arnstadt	5	34 \ 4	GF	15.739 m ²	15.740 m ²	-1 m ²	0,0%	15.740 m ²
Arnstadt	5	35 \ 5	GF	16.569 m ²	16.590 m ²	-21 m ²	-0,1%	16.590 m ²
Arnstadt	5	922 \ 4	TF	1.895 m ²	100 m ²			100 m ²
Arnstadt	5	922 \ 5	GF	346 m ²	346 m ²	0 m ²	0,0%	346 m ²
Arnstadt	5	922 \ 6	GF	33 m ²	33 m ²	0 m ²	0,0%	33 m ²
Arnstadt	5	922 \ 7	GF	68 m ²	68 m ²	0 m ²	0,0%	68 m ²
Arnstadt	5	922 \ 9	GF	2.552 m ²	2.550 m ²	2 m ²	0,1%	2.550 m ²
Arnstadt	5	922 \ 10	TF	10.060 m ²	6.610 m ²			6.610 m ²
Arnstadt	5	3144 \ 2	GF	26.334 m ²	26.125 m ²			26.125 m ²
Arnstadt	5	3145	GF	3.155 m ²	3.150 m ²			3.150 m ²
Arnstadt	5	3146	GF	815 m ²	820 m ²			820 m ²
Arnstadt	5	3147	GF	29.651 m ²	29.650 m ²			29.650 m ²
Arnstadt	5	3148	GF	200 m ²	200 m ²			200 m ²
Arnstadt	5	3149	GF	9.449 m ²	9.450 m ²			9.450 m ²
Arnstadt	5	3150	GF	3.135 m ²	3.130 m ²	5 m ²	0,2%	3.130 m ²
Arnstadt	5	3151 \ 1	GF	46.168 m ²	46.150 m ²	18 m ²	0,0%	46.150 m ²
Arnstadt	5	3151 \ 3	GF	229 m ²	229 m ²	0 m ²	0,0%	229 m ²
Arnstadt	5	3151 \ 4	GF	541 m ²	541 m ²	0 m ²	0,0%	541 m ²
Arnstadt	5	3151 \ 5	GF	23.633 m ²	23.625 m ²	8 m ²	0,0%	23.625 m ²
Arnstadt	5	3151 \ 6	GF	88.294 m ²	88.250 m ²	44 m ²	0,0%	88.250 m ²
Arnstadt	5	3152	GF	2.566 m ²	2.570 m ²	-4 m ²	-0,2%	2.570 m ²
Arnstadt	5	3153 \ 1	GF	100.026 m ²	99.975 m ²	51 m ²	0,1%	99.975 m ²
Arnstadt	5	3153 \ 2	GF	88.882 m ²	88.850 m ²	32 m ²	0,0%	88.850 m ²
Arnstadt	5	3153 \ 3	GF	526 m ²	525 m ²	1 m ²	0,2%	525 m ²
Arnstadt	5	3154 \ 1	GF	606 m ²	605 m ²	1 m ²	0,2%	605 m ²
Arnstadt	5	3154 \ 2	GF	40.006 m ²	40.000 m ²	6 m ²	0,0%	40.000 m ²
Arnstadt	5	3155	GF	60.087 m ²	60.090 m ²	-3 m ²	0,0%	60.090 m ²
Arnstadt	5	3156	GF	21.940 m ²	21.940 m ²	0 m ²	0,0%	21.940 m ²
Arnstadt	5	3157	GF	13.077 m ²	13.080 m ²	-3 m ²	0,0%	13.080 m ²

Abb.5: Flurstücks- und Flächenübersicht Industriegebiet (Stand 2021)

Geltungsbereich externer Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen:

- Ersatzmaßnahme **Schwarzer Weg**
 Maßnahmebereich ca. 1,0 ha
- Ersatzmaßnahme **Gerehner Straße**
 Maßnahmebereich ca. 1,4 ha

Gemarkung		Flur	Flurstück	Blatt	Fläche (Kataster)	Fläche (CAD)	Geltungsbereich (CAD)
GI/ GE - Bereich							Summe 657.922 m²
CAD-soll							658.000 m ² 78 m ²
Arnstadt	33	6075 \ 114	TF		2.333 m ²	690 m ²	690 m ²
Arnstadt	22	121 \ 19	TF		5.632 m ²	4.390 m ²	4.390 m ²
Arnstadt	21	122 \ 5	GF		1.105 m ²	1.070 m ²	1.105 m ²
Arnstadt	21	120 \ 7	GF		86 m ²	86 m ²	86 m ²
Arnstadt	21	122 \ 10	TF		8.604 m ²	620 m ²	620 m ²
Arnstadt	21	122 \ 8	GF		1.470 m ²	1.390 m ²	1.470 m ²
Arnstadt	21	114 \ 3	TF		3.837 m ²	1.560 m ²	1.560 m ²
Schwarzer Weg							Summe 9.921 m²
Angelhausen-Oberndorf	9	159 \ 4	TF		13.404 m ²	10.240 m ²	10.240 m ²
Angelhausen-Oberndorf	9	160 \ 3	TF		2.728 m ²	1.260 m ²	1.260 m ²
Angelhausen-Oberndorf	9	160 \ 4	TF		6.946 m ²	2.250 m ²	2.250 m ²
Gerehner Straße							Summe 13.750 m²

Abb.6: Flurstücks- und Flächenübersicht externe Ausgleichsmaßnahmen (Stand: 2021)

5. Eigentumsverhältnisse

Die noch vermarktbareren Flächen es Planbereiches stehen im Eigentum des Entwicklungsträgers LEG Thüringen mbH.

Die externen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen:

- Ersatzmaßnahme **Schwarzer Weg**
 - Ersatzmaßnahme **Gerehner Straße**
- sind bereits hergestellt und an die Stadt übergeben.

Hinweise des Thüringer Landesamtes für Bodenmanagement und Geoinformation:

Mit Beginn jeglicher Veränderungen an den überplanten Grundstücken (z.B. vorbereitende Maßnahmen für Bautätigkeit) wird in die Rechte und Pflichten der Grundstückseigentümer und sonstigen Nutzungsberechtigten eingegriffen. Gemäß § 25 Abs.2 des Thüringer Vermes-

sungs- und Geoinformationsgesetzes (ThürVermGeoG) haben Eigentümer und Nutzungsrechte von Grundstücken, Gebäuden und baulichen Anlagen Abmarkungen von Grenzpunkten und Vermessungsmarkendes Lage-, Höhen- oder Schwerefestpunktfeldes zu schonen und erkennbar zu halten. Ungerechtfertigte diesbezügliche Eingriffe stellen eine Ordnungswidrigkeit gemäß § 33 ThürVermGeoG dar und können mit einer Geldbuße geahndet werden.

6. Planungsrechtliche Bindungen

6.1 Landesentwicklungsplan

Der Industriegroßstandort „Erfurter Kreuz“ wurde im Landesentwicklungsprogramm Thüringen 2025 als Planungsziel des Landes Thüringen formuliert.

6.2 Raumordnung und Landesplanung

Grundlage für die raum- und landesplanerische Beurteilung ist der Regionalplan 2011. Im Jahr 2018 wurden zwei sachliche Teilpläne in Kraft gesetzt, die Beteiligung zum 1. Entwurf des zu ändernden RP endete im Februar 2020.

Im noch verbindlichen Regionalen Raumordnungsplan Mittelthüringen wird innerhalb des Geltungsbereiches ein Vorbehaltsgebiet zum Schutz des Bodens als landwirtschaftliches Produktionsmittel dargestellt und diese Fläche ebenso dem Regionalen Grünzug 5 Erfurt-Arnstadt zugeordnet.

Innerhalb des Vorbehaltsgebietes für den Schutz des Bodens als landwirtschaftliches Produktionsmittel soll den Belangen der landwirtschaftlichen Nutzung und der Erhaltung der Bodenfruchtbarkeit ein besonderes Gewicht bei der Abwägung mit anderen Nutzungsansprüchen beigemessen werden. (Ziel 5.2.2.4)

In regionalen Grünzügen soll der Erhaltung der Freiräume und ihrer ökologischen sowie sozialen Funktionen ein besonderes Gewicht bei der Abwägung gegenüber anderen Nutzungsansprüchen beigemessen werden. Insbesondere soll eine weitere Siedlungstätigkeit vermieden werden. (Ziel 11.7.2)

Den Planbereich betreffen die für den RGZ 5 festgelegten Entwicklungsziele:

- Erhaltung und Verbesserung des Landschaftsbildes
- Erhaltung und Verbesserung des Biotopverbundes
- Erhaltung der landwirtschaftlichen Bodennutzung

Beide hier vorangestellten Ziele der Raumordnung und Landesplanung finden in der vorliegenden Planung kaum Berücksichtigung. Dennoch werden unter Beachtung der Entwicklung einer Industriegroßansiedlung die baulich zu nutzenden Flächen auf ein notwendiges Maß reduziert sowie Biotopverbunde um den Planbereich festgelegt. Mit den festgelegten grünordnerischen Rückbau- und folgenden Anpflanzungsmaßnahmen werden Flächen an den Naturraum zurückgegeben.

Insbesondere finden mit der vorliegenden Planung die folgenden Ziele des noch gültigen Regionalen Raumordnungsplanes Mittelthüringen Berücksichtigung:

Ziel 4.2.1.3: Abbau der hohen Arbeitslosigkeit in der Region Mittelthüringen;

Ziel 4.2.1.6: Schaffung neuer wettbewerbsfähiger Arbeitsplätze, insbesondere im verarbeitenden Gewerbe,

Ziel 4.2.1.7: Schwerpunktbildung bei der Ansiedlung von größeren industriellen Betrieben in den zentralen Orten der Region,

- Ziel 4.2.1.10: Nutzung der sich mit der A 71 ergebenden Gunstbedingungen für die wirtschaftliche Entwicklung der Teilräume,
Ziel 4.2.2.2: Erschließung von weiteren Industrie- und Gewerbegebieten in zentralen Orten (Mittelzentrum Arnstadt) in Ergänzung zu vorhandenen und deren bedarfsgerechte Erschließung,
Ziel 11.6.1.2: Ausweisung von Industrie- und Gewerbeflächen für überörtlichen Neuansiedlungsbedarf in zentralen Orten und
Ziel 11.6.1.6: Vorsorgeflächen für Großinvestoren des verarbeitenden Gewerbes an ausgewählten Standorten.

Im Entwurf des fortgeschriebenen Regionalen Raumordnungsplans wird der Planbereich zum Teil als Vorranggebiet industrielle Großansiedlung IG-1 „Erfurter Kreuz“ und als Vorbehaltsgebiet landwirtschaftliche Bodennutzung lb -16 zwischen Gotha und Arnstadt dargestellt.

Im Ziel Z 2-1 wird dazu ausgeführt: „Vorranggebiete Großflächige Industrieansiedlungen sind für die Vorhaltung und Sicherung von Standorten mit hoher strukturpolitischer und landesweiter Bedeutung vorgesehen. Andere raumbedeutsame Nutzungen sind in diesen Gebieten ausgeschlossen, soweit diese mit der vorrangigen Funktion nicht vereinbar sind.“

Im Grundsatz G 4-11 wird ausgeführt: In „Vorbehaltsgebieten landwirtschaftliche Bodennutzung soll einer nachhaltigen Entwicklung der Landbewirtschaftung bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Nutzungen besonderes Gewicht beigemessen werden.“

Die vorliegende Planung berücksichtigt das im fortgeschriebenen Entwurf formulierte Ziel Z 2-1 vollumfänglich. Die Planung stellte von Anbeginn an einen Teil der Entwicklung der Industriegroßfläche dar. Einzig die unterschiedliche Planungshoheit führt hier zu einem gemeindegrennten Planungsverfahren, aber nicht zu unterschiedlichen Planungszielen. Ziel ist, Planungsrecht für eine großflächige Industrieansiedlung zu schaffen und nicht Wege für eine kleinteilige Gewerbeansiedlung aufzubereiten. Mit den Festsetzungen wird eine gemeindeübergreifende Gewerbeansiedlung gewährleistet (keine Trennung des Baufeldes an der Gemeindegrenze), im Übrigen konnte dieser Planungsansatz bei Ansiedlungen in den Industriegebieten „Erfurter Kreuz“ und „Erfurter Kreuz Süd“ bereits erfolgreich in Anwendung gebracht werden.

Die Ziele der Raumordnung zur Entwicklung einer landesweit bedeutsamen Industriegroßfläche werden mit der vorliegenden Planung auch weiterhin berücksichtigt.

6.3 Flächennutzungsplanung

Die 5. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Arnstadt ist rechtsverbindlich. Derzeit befindet sich ein 6. Änderungsverfahren in Aufstellung.

Im Rahmen der Änderungen zum FNP wurden die Planungsziele des Bebauungsplanes „Erfurter Kreuz Süd-West“ übernommen. Die nunmehr beabsichtigten Änderungen des Bebauungsplanes betreffen nicht die Darstellungen des FNP, demnach ist der vorliegende Entwurf der Bebauungsplanänderung aus dem rechtswirksamen FNP entwickelt.

6.4 Planungen benachbarter Gemeinden

Unmittelbar nördlich grenzt der rechtsverbindliche Bebauungsplan „Erfurter Kreuz West“ der Gemeinde Amt Wachsenburg an. Auch für diesen Bebauungsplan wird derzeit ein Änderungsverfahren betrieben. Die mit der vorliegenden Änderung bis zur Gemeindegrenze planungsrechtlich zu sichernde neue Stichstraße führt in den Planbereich des Amtes Wachsenburg hinein. Das Änderungsverfahren zum „Erfurter Kreuz West“ im Bereich Amt Wachsenburg ist noch nicht abgeschlossen, weitere Änderungen aus Investoren- und erschließungstechnischen Anforderungen sind in die Änderungsplanung zusätzlich aufzunehmen. Die Planinhalte beider Änderungsverfahren werden aufeinander abgestimmt.

Aus nachfolgender Übersicht sind die einzelnen Bauabschnitte des Gesamtstandortes Industriegroßfläche Erfurter Kreuz zu sehen, zudem wird das Zusammenwirken der verschiedenen Bereiche ersichtlich. Der als 2. Bauabschnitt (BA) bezeichnete Bereich umfasst den Geltungsbereich des B-Plangebietes „Erfurter Kreuz Süd-West“ Arnstadt, der 3. Bauabschnitt (BA) einen Teilbereich des Bebauungsplanes „Erfurter Kreuz West“ Amt Wachsenburg. Gemeindegebietsübergreifend sind die optionierten Baugrundstücke dargestellt, das Erfordernis der zusätzlichen Erschließungsstraße (Stichstraße) für die Erschließbarkeit der weiteren Baugrundstücke ist zu erkennen.



Abb.6: Gesamtübersichtsplan Industriegebiet Erfurter Kreuz

7. Planung

7.1 Allgemeine Ziele

Ausgangssituation

Der Planbereich Erfurter Kreuz Süd-West ist entsprechend der rechtsverbindlichen Planung 1. Änderung erschlossen. Entlang der L1044n werden Ver- und Entsorgungsleitungen für den Gesamtstandort Erfurter Kreuz geführt.

Teilflächen werden bereits durch eine Photovoltaikanlage genutzt. Eine fast 15 ha große Fläche wurde an den Investor Marquardt verkauft. Für die Erschließung der Restflächen sind daher zusätzliche Erschließungsmaßnahmen vorzunehmen. Derzeit erfolgen die Abstimmungsprozesse mit den Versorgungsunternehmen. Parallel werden mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes die planungsrechtlichen Voraussetzungen dafür geschaffen.

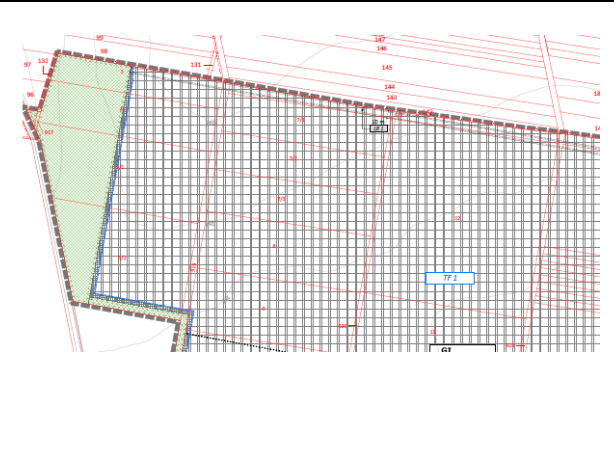

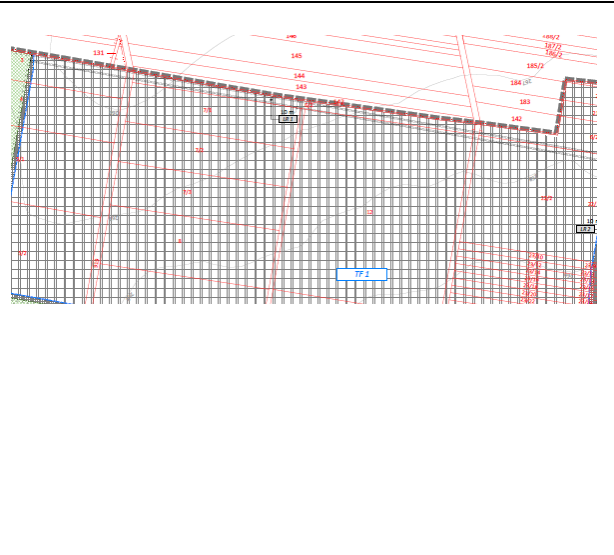
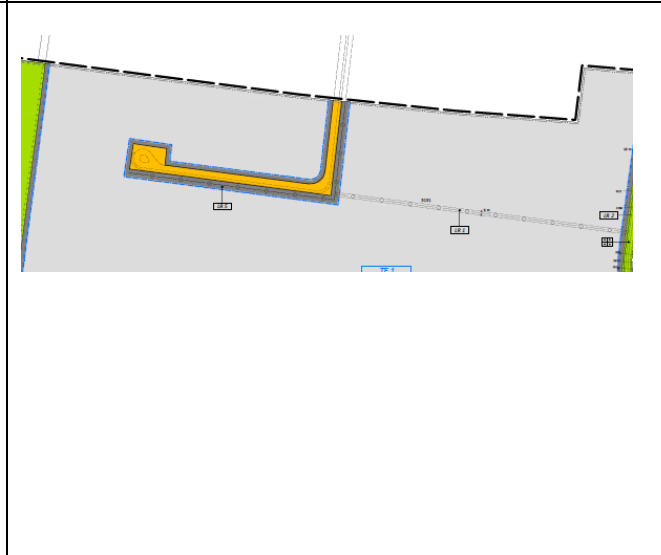
Planungsziel

Auch mit der 2. Änderung des Bebauungsplans wird planungsrechtlich die Entwicklung einer Teilfläche der landesweit bedeutsamen Industriegroßfläche Erweiterung „Erfurter Kreuz“ gesichert. Planungsabsicht ist die Gewährleistung der städtebaulichen Ordnung bei der Erweiterung des Industriegroßstandortes „Erfurter Kreuz“.

Als grundsätzliche Planungsziele werden auch weiter definiert:

- Möglichst uneingeschränkte industrielle Nutzung
- Großflächige Ansiedlungsmöglichkeiten
- Keine Zergliederung der Bauflächen
- Schutz der umgebenden schutzwürdigen Nutzungen
- Eingrünung des Gewerbestandes
- Naturschutzfachlich hochwertige Ausgleichsmaßnahmen

7.2 Beschreibung der Änderungen

Ausschnitt rechtsverbindliche Planung 1. Änderung	Ausschnitt Änderungsplanung 2. Änderung	Beschreibung der Änderungen
		<p>1 Aufnahme einer Stichstraße</p> <p>Für die Erschließung der weiteren Baugrundstückflächen wird eine zusätzliche Stichstraße aufgenommen. Eine Anbindung dieser Straße erfolgt im Bebauungsplanbereich „Erfurter Kreuz West“ Amt Wachsenburg an die L1044n. Auch hier erfolgt die planungsrechtliche Sicherung dieser zusätzlichen Verkehrsfläche. Der Gemeinderat hat diese Änderung bereits gebilligt. Im Rahmen der Beteiligungsverfahren gem. § 3 Abs.2 BauGB und § 4 Abs.2 BauGB wurden keine Anregungen vorgebracht, die einer künftigen Genehmigungsfähigkeit dieser Verkehrsfläche entgegenstehen.</p>
		<p>2 Aufnahme von Leitungs-Fahrrechten</p> <p>Für die Erschließung der weiteren Baugrundstücke werden zusätzliche Leitungsrechte aufgenommen:</p> <ol style="list-style-type: none">1. Parallel der neuen Stichstraße,2. von der Stichstraße bis zum Leitungskorridor entlang der L1044n. <p>Insbesondere betreffen die Leitungsrechte die ELT-Versorgung. Zudem ist für die Trinkwasserversorgung ein Ringschluss herzustellen. Hierzu wird ein Leitungsrecht an die Grundstücksgrenze des Investors Marquardt festgesetzt, so dass dadurch keine Zerschneidung von Baugrundstückflächen erfolgt. Vorabstimmungen mit den jeweils zuständigen Versorgungsunternehmen wurden bereits geführt. Im Bereich LR 1 wird darüber hinaus ein Fahrrecht für die Versorgungsunternehmen aufgenommen. Ein zusätzliches LR 1 und LR 5 wird in die textlichen Festsetzungen übernommen (Anlage 1).</p>

3 Änderung einer nicht überbaubaren Fläche in eine öffentliche Grünfläche

Entlang der L1044n werden für die Ver- und Entsorgung des gesamten Industriestandortes Erfurter Kreuz eine Vielzahl von Leitungen geführt. Zudem besteht ein Wartungsweg. Eine Vermarktung der Flächen an Investoren ist nicht zielführend. Daher wird die nicht überbaubare Grundstücksfläche nunmehr als öffentliche Grünfläche ZB Verkehrsgrün festgesetzt und durch die Stadt Arnstadt ins Eigentum übernommen.

Umfängliche Pflanzmaßnahmen sind auf Grund der Leitungsbestände nicht möglich.

Alle anderen Festsetzungen bleiben unverändert erhalten.

Mit einer 100%igen Versiegelung im Bereich der neuen Stichstraße gegenüber einer zuvor zulässigen Versiegelung von 80 % (GRZ 0,8) und der neuen Ausweisung der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Verkehrsgrün werden durch diese Planänderungen **keine zusätzlichen Eingriffe** verursacht. Es ist auch weiter von einer ausgeglichenen Bilanz auszugehen.

7.3 Externes Ergänzungsgebiet

Für das Plangebiet erfolgte eine Emissionskontingentierung gem. § 1 Abs.4 BauNVO, die weiterhin Bestand hat. Nach dem Grundsatzurteil des BVerwG vom 07.12.2017 – 4 CN 7.16 erfordert eine auf Grundlage von § 1 Abs.4 BauNVO geregelte Emissionskontingentierung nicht nur eine Gliederung in einzelne Teilgebiete mit verschiedenen hohen Emissionskontingenten, sondern darüber hinaus mind. 1 Teilgebiet ohne Emissionsbeschränkung. Dieser Forderung kann im Plangebiet nicht Rechnung getragen werden.

In Berücksichtigung des Urteils des BVerwG gilt daher im Sinne des § 1 Abs.4 Satz 2 BauNVO das GI-Baugrundstück im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 1 „Gewerbegebiet Nord“ als externes „Ergänzungsgebiet“. Unter Pkt.11 der Hinweise wurde ein entsprechender Hinweis aufgenommen.

8. Hinweise / Forderungen aus den Beteiligungsverfahren gem. §§ 3 und 4 BauGB

Erschließung

Der Löschwasserbedarf (Grundschutz) ist nach DVGW W 405 Tabelle 1 sicherzustellen, Aufgabenträger ist nach ThürBKG die Gemeinde.

Insgesamt anrechenbar sind nachfolgend genannte Löschwasserentnahmestellen (LWE), deren Entfernung (Länge der Schlauchleitung) von Gebäuden nicht größer ist als die Normbelastung B-Schläuche der örtl. Feuerwehr x Faktor 0,8; maximal jedoch 300 m:

1. Hydranten des öffentlichen Trinkwassernetzes mit $Q \geq 400$ l/min bei Fließdruck $\geq 1,5$ bar
2. andere ständig betriebsbereite Hydranten mit $Q \geq 400$ l/min bei Fließdruck $\geq 1,5$ bar
3. Löschwasserteiche nach DIN 14210
4. Löschwasserbrunnen nach DIN 14220
5. unterirdische Löschwasserbehälter nach DIN 14230
6. Wasserentnahmestellen an offenen Gewässern unter der Bedingung der ganzjährigen Nutzbarkeit (Ergiebigkeit, Anfahrbarkeit, Zufahrt / Zugänglichkeit, Entnahmemöglichkeit).

Leitungsrechte

Im Bereich LR 1 sind keine Überbauungen und Bepflanzungen mit Sträuchern und Bäumen vorzunehmen. Mit der Festsetzung eines Fahrrechtes ist dies ausgeschlossen. Das Leitungsrecht befindet sich entlang einer bereits gebildeten Baugrundstücksgrenze. Eine Anlage als extensive Blühstreifen ist im Bereich LR 1 möglich.

Bei Neupflanzungen sind Mindestabstände von 2,5 m zu wasser- und abwasserseitigen Erschließungsanlagen nach DVWG-Regelwerk GW 125 – Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen – bzw. DWA-M 162 – Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle – einzuhalten. Gegebenenfalls sind diesbezügliche Schutzmaßnahmen zu berücksichtigen.

Geologie

Das Bebauungsgebiet liegt am NNW-Stadtrand von Arnstadt, regionalgeologisch in der Keupermulde von Arnstadt - Rehestädt. Die im Untergrund anstehenden Ton-, Tonmergel- und Schluffsteine von ca. 100 m Mächtigkeit gehören der Festgesteinsabfolge des Unteren Gips-

keupers an und sind durch primäre Gipseinlagerungen gekennzeichnet. Die salinaren Bestandteile sind in oberflächennahen Bereichen erfahrungsgemäß weitgehend ausgelaugt, dennoch sind subrosive Prozesse im Untergrund und Ihre Folgen in Form von **Erdfällen oder Senkungen nicht auszuschließen**.

Die Festgesteine werden großflächig von gut tragfähigen pleistozänen Kiessanden überdeckt. Es handelt sich um fluviatile saalekaltzeitliche Ablagerungen der Haupt-Mittelterrasse. Diese werden von eher geringmächtigen tonig-feinsandigen Schluffen brauner bis gelbbrauner Färbung überlagert. Bei diesem pleistozänen Lockergestein handelt es sich um Löss bzw. Lösslehm.

Im Rahmen der Untersuchungen der Baugrund- und Gründungsverhältnisse **sollte auf lokal erhöhte Lockergesteinsmächtigkeiten, insbesondere beim Antreffen von organogenen Einlagerungen, geachtet werden**, da es sich hierbei möglicherweise um ältere, verfüllte Erdfälle handelt. In diesen Fällen sollte eine der geplanten Bebauung angepasste ingenieurgeologische Begutachtung erfolgen.

9. Flächenbilanz, städtebauliche Kennziffern

Fläche Planbereich gesamt	68,20 ha
Bauflächen	52,98 ha
davon Industriegebiet	47,66 ha
davon Gewerbegebiet	5,32 ha
Verkehrsflächen	2,57 ha
Fläche für Versorgungsanlagen	0,02 ha
Maßnahmeflächen	12,63 ha
davon im Planbereich (einschl. Verkehrsgrün)	10,23 ha
davon Schwarzer Weg	1,00 ha
davon Gehrener Straße	1,40 ha

10. Kosten und Finanzierung

Die Entwicklung des Planbereiches wird von der LEG Thüringen in Geschäftsbesorgung des Freistaates Thüringen vorgenommen. Sie umfasst die Herstellung der erforderlichen Erschließungsanlagen sowie den Verkauf der Grundstücke und damit aller im Zusammenhang stehenden Maßnahmen.

Eine Kostenschätzung für die Entwicklung des B-Plangebietes wird im Zuge der Erschließungsplanung, welche aufgrund technischer Erfordernisse eine gemeinsame Planung mit dem Bereich „Erfurter Kreuz“ sein wird, erarbeitet.

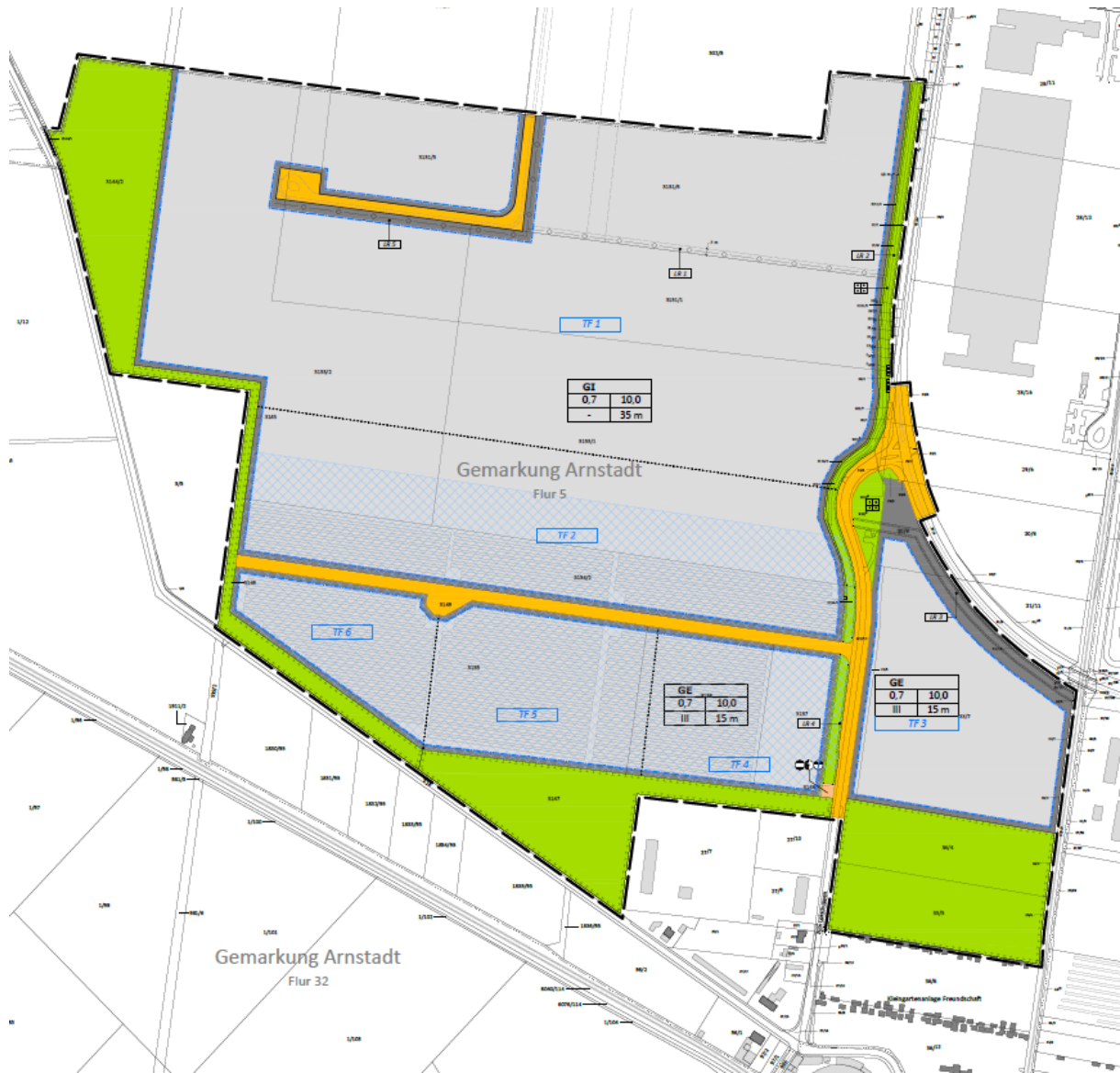


Abb.7: Planzeichnung 2. Änderung des Bebauungsplans „Erfurter Kreuz Süd-West“