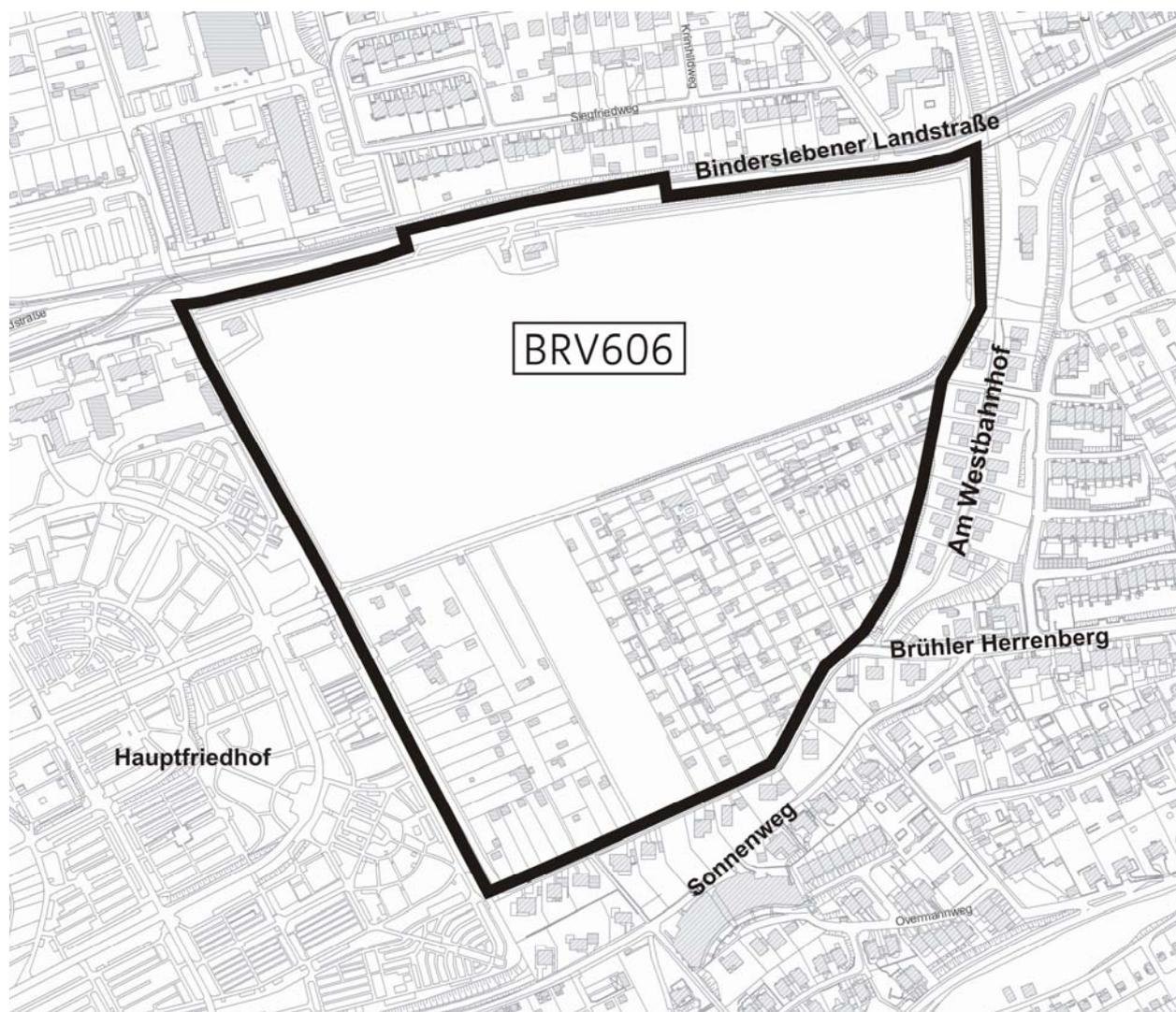


Bebauungsplan BRV606

"Klimagerechte Pilotsiedlung Marienhöhe"

Planungsziele - Begründung



Impressum



Amt für Stadtentwicklung
und Stadtplanung

Datum

28.03.2012

Inhaltsverzeichnis

ANLASS UND ZWECK DER PLANUNG

PLANGEBIET UND UMFELD

- Lage und Größe
- Eigentumsverhältnisse und Projektpartner
- Umfeld und stadträumliche Einbindung
- Aktuelle Nutzungen
- Erschließungsbedingungen
- Infrastruktureinrichtungen

PLANUNGSRECHTLICHE VORGABEN UND VORUNTERSUCHUNGEN

- Flächennutzungsplan
- Voruntersuchungen

LEITBILD

PLANUNGSZIELE UND RAHMENBEDINGUNGEN

- Art der baulichen Nutzung
- Maß der baulichen Nutzung, Baudichte, Höhe baulicher Anlagen
- Infrastruktur- und Gemeinbedarfseinrichtungen
- Äußere Erschließung
- Innere Erschließung und ruhender Verkehr
- Regenentwässerung und Hydrologie
- Lärmschutzmaßnahmen
- Energieversorgung und Klimaschutz
- Freiraumstruktur und Grünordnung

WETTBEWERBS- UND BEBAUUNGSPLANVERFAHREN

- Wettbewerbsverfahren
- Bebauungsplanverfahren

ANLASS UND ZWECK DER PLANUNG

Der Stadtrat hat am 16.12.09 die Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Gebiet BRV606 "Marienhöhe" mit der Zielstellung beschlossen, eine zukunftsorientierte und klimaökologisch nachhaltige Wohnsiedlung zu entwickeln.

Ausgehend von der klimapolitischen Zielstellung, die CO₂-Emissionen nachhaltig zu minimieren, liegt dabei das Hauptaugenmerk auf der Realisierung einer **CO₂-Emissionsarmen bis-freien , energetisch optimierten Modellsiedlung**.

Die Landeshauptstadt Erfurt ist durch die Erhöhung der Lebensqualität im innerstädtischen Raum, der Schaffung weiterer Arbeitsplätze sowie der Ausweitung des Freizeitangebots zu einem interessanten Wohnstandort geworden. Dabei hat der Trend zum innerstädtischen Wohnen mit kurzen Wegen und guten Nahverkehrsanbindungen deutlich zugenommen und übersteigt derzeit das Angebot an derartigem Wohnraum.

Mit dem Projekt "Klimagerechte Pilotsiedlung Marienhöhe" soll deshalb sowohl der gestiegenen Nachfrage nach attraktiven und zukunftsfähigen Miet- und Eigentumswohnungen als auch dem Bedarf nach energieeffizienten Ein- und Zweifamilienhäusern Rechnung getragen werden.

Im Rahmen des Wettbewerbsverfahrens sowie des Bebauungsplanverfahrens soll deshalb ein Bauungs- und Energiekonzept erarbeitet werden, welches unterschiedliche Wohnungsmarktsegmente bedient und einen nachhaltigen Beitrag zur Klimapolitik und Baukultur leistet.

Das Wettbewerbsergebnis dient als Grundlage für den Bebauungsplan-Entwurf BRV606 sowie für weiterführende Planungs- und Realisierungsschritte (u.a. Erschließungsplanung, vertiefendes Energiekonzept). Es ist beabsichtigt, die Realisierung einer oder mehrerer prämierter Wettbewerbsentwürfe für die Riegelbebauung im Teilbereich Nord an die jeweilige Grundstücksveräußerung und -entwicklung zu binden.

PLANGEBIET

Lage und Größe

Das Planungsgebiet umfasst eine Fläche von ca. 12 ha und befindet sich im Westen der Erfurter Kernstadt an der Entwicklungsachse West.

Das Stadtzentrum mit zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, kulturellen Einrichtungen und dem Hauptbahnhof liegt ca. 2,6 km entfernt und ist mit der Stadtbahnlinie 4 in 10 Minuten Fahrzeit zu erreichen.

Die Topographie ist nach Südosten stark abfallend, ca. 16 m Höhenunterschied.

Der Standort zeichnet sich aufgrund der guten ÖPNV-Anbindung, der Nähe zum Stadtzentrum sowie seiner Südhanglage und der damit verbundenen Blickbeziehung zu Dom und Severi sowie zur EGA als Premiumstandort für eine Wohngebietsentwicklung aus.

Eigentumsverhältnisse und Projektpartner

Die Grundstücke im Plangebiet befinden sich zu großen Teilen im Eigentum der Landeshauptstadt Erfurt.

Weitere Eigentümer sind die LEG Thüringen sowie die Schoppe / Dr. Anton GbR.

Die Eigentumsverhältnisse sind wie folgt verteilt

LHS Erfurt: (davon KGA/ kleine Anlage: 10.356m ²)	75.613,54 m ² = 7,56 ha	64%
Sonstige Privatflächen	7.644,15m ² = 0,76 ha	6%
LEG Thüringen	26.494,87m ² = 2,65 ha	22%
Schoppe/ Dr. Anton GbR	9.893,56 m ² = 0,99 ha	8%

Daraus ergibt sich eine Bruttobaulandfläche von 119.646,12m² = 11,96 ha.

Die KGA "Marienhöhe" (Hauptanlage) hat darüber hinaus eine Flächengröße von 35.871,34 m². Diese ist nicht Bestandteil des Wettbewerbsgebietes und soll im Bebauungsplan als KGA gesichert werden.

Umfeld und stadträumliche Einbindung

Das städtebauliche Umfeld wird durch attraktive Wohngebiete unterschiedlicher Baustruktur und Entstehungszeiten geprägt. Hierzu zählen:

im Norden:

- Einfamilienhausbebauung Niebelungenweg/ Sigfriedweg aus den 20er-30er Jahren in Form von gartenstadtähnlichen Reihen- und Doppelhäusern

im Osten:

- Wohngebiet "Am Westbahnhof" mit Einfamilienhäusern/ Einzelhäusern aus den Jahren 2004/ 2005
- Reihenhausbebauung "IGA-Blick" aus den 1970er Jahren
- 2-3-geschossige Mehrfamilienhausbebauung in Richtung Gothaer Platz/ Heinrichstraße, entstanden ab ca. 1900
- Westbahnhof - ehemaliges Bahnhofsgebäude

im Süden:

- "Solar- und Ökosiedlung am Bonifaciusbrunnen" mit Einfamilienhäusern/ Einzelhäusern aus den Jahren 2009/2010
- Einfamilienhausbebauung zwischen Brühler Herrenberg und Brühler Hohlweg /hauptsächlich Einzel- und Doppelhäuser, entstanden ab den 1930er Jahren bis heute.
- Terrassenhaus am Sonnenweg/ Mehrfamilienhaus, entstanden in den 1990iger Jahre

Im Westen schließt sich der Hauptfriedhof (öffentliche Grünfläche) an. Im Südwesten erstreckt sich mehrere Kleingartenanlagen an.

Aktuelle Nutzungen

Das Plangebiet wird derzeit vorwiegend landwirtschaftlich genutzt.

Im südlichen Bereich befindet sich die KGA "Marienhöhe" mit der Hauptanlage auf einer Fläche von ca. 3,55 ha sowie einer kleineren davon räumlich abgesetzten Anlage mit 20 Kleingärten auf ca. 1,00 ha Fläche.

Nördlich der KGA liegt eine Siedlungsenklave mit 5 privaten Wohngrundstücken.

Im Einmündungsbereich Binderslebener Landstraße - Brühler Herrenberg befindet sich ein weiteres bebautes Privatgrundstück, welches derzeit durch einen Steinmetzbetrieb genutzt wird.

Erschließungsbedingungen

Die verkehrliche Haupteerschließung erfolgt über die Binderslebener Landstraße, die das Gebiet nördlich in Ost-West-Richtung tangiert und eine gute Anbindung an die Innenstadt (Osten) sowie den Flughafen und die A 71 (Westen) ermöglicht.

Das vorhandene Rad- und Fußwegenetz verläuft entlang der Binderlebener Landstraße sowie entlang des Brühler Herrenbergs/ Sonnenweg in Richtung Innenstadt.

Die Stadtbahnhaltestellen "Niebelungenweg" und "Berufsschule" befinden sich in unmittelbarer Nachbarschaft an der Binderslebener Landstraße.

Infrastruktureinrichtungen

Folgende Infrastruktureinrichtungen befinden sich im Umfeld:

- Grundschulen:

Jacob & Wilhelm Grimm, Blumenstraße 20, ca. 1,5 km Luftlinie

Friedrich-Ebert-Schule, Langer Graben 19, ca. 1,0 km Luftlinie

- Regelschulen

Staatliche Regelschule 8, Langer Graben 19, ca. 1,0 km Luftlinie

- Kitas:

Evangelische Moritzkindertagesstätte, Adolf-Diesterweg-Straße 10 (sanierungsbedürftig), ca. 1,2 km Luftlinie

Integrative Kindertagesstätte "Schmetterling", Ottostraße 10, ca. 800m fußläufig.

- Kaufhallen Lebensmitteleinzelhandel:

Pestalozzistraße, ca. 1,5 Km Luftlinie

Gorkistraße, ca. 1,5 km Luftlinie

Binderslebener Landstraße, ca. 2 km Luftlinie

Weiterhin ist auf der Fläche "Bunter Mantel" ca. 700m östlich des Plangebietes ein großflächiger Lebensmitteleinzelhandel geplant.

PLANUNGSRECHTLICHE VORGABEN UND VORUNTERSUCHUNGEN

Flächennutzungsplan

Der seit 27.05.2006 wirksame Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet bis auf die Kleingartenanlage "Marienhöhe" (Hauptanlage) als Wohnbaufläche dar.

Darin inbegriffen ist die KGA "Marienhöhe" (Teilfläche), die perspektivisch als Wohnbaufläche umgenutzt werden soll und damit Bestandteil des Wettbewerbsgebietes ist. Die Realisierung kann jedoch erst nach Aufgabe der Kleingärten nach grundsätzlicher Einigung mit dem Stadtverband der Kleingärtner und dem Kleingartenverein erfolgen.

Voruntersuchungen

In Vorbereitung des Wettbewerbs sowie des Bebauungsplanverfahrens wurden mehrere Gutachten und Voruntersuchungen beauftragt und erarbeitet, die in der Anlage enthalten sind sind:

Wohnungsmarktanalyse ‚Siedlung Marienhöhe‘ vom VHW Städtenetzwerk vom 23.06.2011

Ergebnis: Der Erfurter Wohnungsmarkt ist zurzeit von folgenden Faktoren geprägt:

- Zunahme von sozialversicherungspflichtigen Beschäftigten und damit verbundenen leichten Einkommenszuwächsen, die zu steigender Kaufkraft für die Wohnungsinnung führt
- deutlich verringerte Fertigstellung von Neubauten insbesondere im Segment Einfamilienhausbau
- Mietpreissteigerung im Mietwohnungsbau insbesondere in der Altstadt und drastische Preissprünge im Segment Eigentumswohnungen

Dies zeigt, dass das Verhältnis Angebot und Nachfrage unausgewogen ist und günstige Marktbedingungen für die Entwicklung der Marienhöhe insbesondere wegen des umweltorientierten Projektprofils vorliegen.

Verkehrstechnische Untersuchung zur äußeren Erschließung vom 30.03.2011

Ergebnis: Die geplante Wohnsiedlung kann über eine unsignalisierte Einmündung mit innenliegendem Linksabbiegestreifen an die Bindeslebener Landstraße angebunden werden.

Diese schränkt die Verkehrssicherheit und die Leistungsfähigkeit der Binderslebener Landstraße nicht ein und weist insbesondere Vorteile im Hinblick auf ihre Auswirkungen auf die vorhandene Grüne Welle der signalisierten Nachbarknoten sowie den baulichen Realisierungsaufwand auf.

Teilräumliches Klimagutachten für das Bebauungsplanverfahren für die solarenergetische Siedlung Marienhöhe von Geonet vom September 2011

Ergebnis:

Die klimaökologische und lufthygienische Situation in Erfurt wird durch das Baugebiet auch im näheren Umfeld nicht nachhaltig beeinflusst, da die Leitfunktion der Kalt- und Frischluftleitbahnen grundsätzlich erhalten bleibt. Die klimatische Situation im Gebiet selbst kann durch intensive Begrünung verbessert werden.

Der Klimagutachter bestätigt, dass der Standort aufgrund der Lagegunst (z.B. durch die Nähe zum Hauptfriedhof) trotz Klimawandel künftig vergleichsweise günstige bioklimatische Bedingungen bieten kann.

Lärmprognose zum Bebauungsplanverfahren Marienhöhe von S+P vom 31.03.2011

Ergebnis:

Es wird empfohlen, dass eine drei- bis viergeschossige, weitestgehend geschlossene Lärmschutzbebauung entlang der Bindedlebener Landstraße erfolgt. Diese Bebauung ist durch Grundrisslösungen und passive Lärmschutzmaßnahmen (Lärmschutzfenster etc) nach Norden geschützt werden.

Bei einer dreigeschossigen Riegelbebauung werden die Orientierungswerte der DIN 18005 sowie die Grenzwerte der 16. BImSchV für Allgemeine Wohngebiete an der Südfassade der Riegelbebauung und im gesamten südlichen Wohngebiet eingehalten.

LEITBILD

Vor dem Hintergrund der klimaökologischen Zielstellung, die CO₂-Emissionen nachhaltig zu reduzieren, ist für die "Klimagerechte Pilotsiedlung Marienhöhe" ein städtebauliches Gesamtkonzept zu entwickeln, welches folgendes Leitbild berücksichtigt:

1. Durch die Realisierung energieeffizienter Gebäude und den Einsatz emissionsfreier erneuerbarer Energien für die Wärme- und Stromproduktion soll eine klimagerechte, CO₂-Emissionsarme bis -freie Pilotsiedlung entstehen.
2. Im Rahmen des städtebaulichen Wettbewerbs sind eine städtebauliche Struktur und ein architektonisches Leitbild zu entwickeln, die durch kompakte Bauungsstrukturen und solare Orientierung der Gebäude optimale Voraussetzungen für die Realisierung des Passivhausstandards bieten. Unter Wahrung der Gesamtzielstellung für die "Klimagerechte Pilotsiedlung Marienhöhe" wird über die Feindifferenzierung der Energiestandards in Teilbereichen z.B. aufgrund der Leistungsfähigkeit der unterschiedlichen Baustrukturen im Rahmen des nachfolgenden vertiefenden Energiekonzeptes entschieden.
3. Das städtebauliche Konzept soll unter Berücksichtigung der Topographie überwiegend die Realisierungsmöglichkeit gebundener kompakter Bauweisen nachweisen, optional jedoch anteilig bis ca. 1/3 der Gesamtfläche auch offenere Baustrukturen (Kettenhäuser, Doppelhäuser, Einzelhäuser) ermöglichen.
4. Das städtebauliche Konzept, das architektonische Leitbild und das Großgrünssystem sollen die Kompensation der CO₂-Emissionen durch vollflächige Nutzung der Dachflächen für PV-Anlagen ermöglichen.
5. Es wird die Schaffung einer quartiersbezogenen Nahwärmeversorgung für geeignete Teilbereiche angestrebt.
6. Die Verwendung von festen und flüssigen Brennstoffen (z.B. Holz), die zu einer weiteren Erhöhung der Feinstaub- und NO_x-Belastung führen, ist aufgrund der besonderen diesbezüglichen Emissionssituation ausgeschlossen.
7. Zur Gewährleistung des Lärmschutzes der Siedlung ist entlang der Bindedlebener Landstraße eine weitgehend geschlossene "Riegelbebauung" mit hoher gestalterischer Qualität vorzusehen.
8. Das städtebauliche Konzept soll die Entwicklung eines attraktiven familienfreundlichen Wohnquartiers für unterschiedliche Wohnungsmarktsegmente berücksichtigen.

9. Zur Sicherung der Grünvernetzungen sind qualifizierte öffentlich nutzbare Freiräume und Wegebeziehung zu integrieren. Mit der Begrünung sind Klimaanpassungsziele zu sichern. Die Blickbeziehung zum Dom ist punktuell zu gewährleisten.
10. Die KGA Marienhöhe (Hauptanlage) ist zu erhalten.
11. Durch eine Begleitforschung und Informationspflichten der Bauherren sind der Investitionsaufwand und die tatsächliche Energie- und der CO₂-Bilanz der einzelnen Gebäude im Sinne einer Erfolgskontrolle zu erheben.

PLANUNGSZIELE UND RAHMENBEDINGUNGEN

Art der baulichen Nutzung

Planungsrechtlich soll die Gebietseinstufung als allgemeines Wohngebiet WA erfolgen. Damit ist nach § 4 BauNVO die Zweckbestimmung verbunden, dass das Gebiet vorwiegend dem Wohnen dient.

Neben Wohngebäuden sind der Versorgung des Gebietes dienende Läden und Gaststätten sowie Anlagen für soziale, kulturelle und gesundheitliche Zwecke zulässig.

Heterogene Strukturen aus Wohnen und Gewerbe werden zum Schutz der Wohnruhe und Wohnqualität nicht beabsichtigt, so dass Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen sind.

Die Konzentration von Friedhofsdienstleistungen (Steinmetzbetriebe, Floristikangebote) soll dem Umfeld des Haupteingangs vorbehalten bleiben.

Maß der baulichen Nutzung, Baudichte, Höhe baulicher Anlagen

In Anbetracht der energetischen Zielstellung, energieeffiziente Baustrukturen zu entwickeln, wird eine maßvolle bauliche Dichte mit kompakten Baustrukturen anvisiert.

Es ist deshalb eine städtebauliche Struktur zu entwickeln die unter Berücksichtigung der Topographie (ca. 16-18m Höhenunterschied von Nordwest nach Südost) eine kompakte gebundene Bebauung ermöglicht. Baudichte und Wohnqualität sind dabei, auch im Hinblick auf die optimale Nutzung passiver Solargewinne, in ein verträgliches Gleichgewicht zu bringen.

Zur Sicherung des Lärmschutzes ist entlang der Bindersleber Landstraße eine weitestgehend geschlossene mindestens 3-geschossige "Riegelbebauung" vorzusehen. Dabei ist entsprechend der übergeordneten Ziele gemäß Flächennutzungsplan sowie in Fortsetzung des Baukonzeptes "Bunter Mantel" ein Abstand von ca. 35 m zwischen der ersten Baureihe und der Binderslebener Landstraße einzuhalten.

Innerhalb dieses Freiraumes ist ein ca. 20m breiter öffentlicher Grünstreifen gemäß Übersichtsplan "Planungsziele - schematische Baustruktur" einzuordnen. Des Weiteren erscheint es sinnvoll zwischen öffentlichem Grünstreifen und erster Baureihe im verlärmten Bereich die Grundstückserschließung und Unterbringung von Stellplätzen vorzusehen.

Da die Bebauung im Teilbereich Nord die "Adresse" des Wohngebietes bildet wird hier unter Berücksichtigung passiver Lärmschutzmaßnahmen am Gebäude eine hohe gestalterische Qualität erwartet.

Zur Erhöhung der Flexibilität soll auf bis ca. 1/3 der Gesamtfläche im Rahmen des städtebaulichen Konzeptes alternativ auch die Option offenerer Baustrukturen (Kettenhäuser, Doppelhäuser, Einzelhäuser) ermöglicht werden.

Unter Bezugnahme auf die vorhandenen stadträumlichen Strukturen sowie die Lärmschutzanforderungen an der Binderslebener Landstraße erscheint eine Reduzierung der Baudichte sowie der Bauhöhe von Nord nach Süd sinnvoll.

Offenere Baustrukturen (z.B. Einzel- und Doppelhäuser) sind deshalb insbesondere im südlichen Bereich des Plangebietes vorzusehen.

Im Teilbereich Mitte ist deshalb unter der Maßgabe, energieeffiziente Gebäude im Passivhausstandard errichten zu können, grundsätzlich die Machbarkeit einer mindestens 2-geschossigen gebundenen Bebauungsstruktur (z.B. mit Reihenhäusern oder anderen geeigneten Bauformen) nachzuweisen.

Im Teilbereich Süd ist unter der Maßgabe, energieeffiziente Gebäude im Passivhausstandard errichten zu können, grundsätzlich die Machbarkeit einer zwingend 2-geschossigen offenen Bebauungsstruktur (z.B. Einzel- und Doppelhäuser) nachzuweisen.

Konzeptabhängige, städtebaulich begründete Akzentuierungen und Abweichungen von den o.g. Parametern zur Bauhöhe und Baustruktur sind im Einzelfall (z.B. für die Kindertagesstätte sowie zur Sicherung punktueller Blickbeziehungen) möglich, sofern die Anforderungen an den Lärmschutz gewahrt bleiben.

Ausgehend von den o.g. städtebaulichen Parametern wird je nach Baustruktur und Wohnform eine Wohnsiedlung mit ca. 200 WE bis maximal 380 WE entstehen.

Infrastruktur und Gemeinbedarf

Die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs kann aufgrund des geplanten Lebensmittel-einzelhandels auf der Fläche "Bunter Mantel" als ausreichend betrachtet werden.

Im näheren Umfeld befinden sich mehrere Grundschulen sowie eine Regelschule, die den schulischen Bedarf des geplanten Wohngebietes abdecken.

Es besteht ein Bedarf an Kindertagesstätten, so dass im Rahmen des Gesamtkonzeptes die Einordnung einer Kindertagesstätte auf einer Fläche von 2500 - 3000 m² zu berücksichtigen ist.

Weiterhin ist eine zusammenhängende Spiel- und Freizeitfläche für Kinder unter 12 Jahren mit einer Größe von ca. 1000m² einzuordnen.

Äußere Erschließung

Das Plangebiet ist über die Binderslebener Landstraße gut an das städtische Hauptverkehrsnetz sowie das ÖPNV-Netz angebunden.

Für die äußere verkehrliche Haupterschließung wird in der Verkehrstechnischen Untersuchung (siehe Anlage) die Empfehlung gegeben, dass Plangebiet über eine neue Einmündung mit Linksabbiegerspur in das Wohngebiet und Einfädungsspur für Linksabbieger aus dem Wohngebiet anzubinden.

Der Anbindepunkt befindet sich in mittlerer Lage gemäß Verkehrstechnischer Untersuchung, kann jedoch bis 100 m nach Osten und bis 20 m nach Westen verschoben werden.

Die bestehende Anbindung der Straße Brühler Herrenberg an die Binderslebener Landstraße bleibt als direkte Zufahrt zum Osteingang des Hauptfriedhofs erhalten.

Dieser Einmündungspunkt kann auf Grund der bereits bestehenden verkehrsunsicheren Anbindesituation des Brühler Herrenberges an den Gothaer Platzes und der zunehmenden Verkehrsbelastung im Bereich der Brühler Vorstadt nicht zur direkten Erschließung des Gebietes "Marienhöhe" durch den motorisierten Individualverkehr dienen. Die äußere Erschließung des Plangebietes muss deshalb im Wesentlichen auf die neue Einmündung an der Binderslebener Landstraße ausgerichtet sein.

Unmittelbar am Gebiet liegen zwei Stadtbahnhaltestellen. Damit bestehen gute Voraussetzungen für eine Reduzierung des motorisierten Individualverkehrs.

Für Fußgänger und Radfahrer sollen gute Anbindungen von den Haltestellen in das Gebiet sowie vom Gebiet in Richtung Innenstadt sowie zum südwestlichen Landschaftsraum geschaffen werden. Als Haupttrasse für Fahrradfahrer kommt im Zusammenhang mit der Vernetzung der Freiräume die Ost-West-Achse entlang der Binderslebener Landstraße sowie entlang des Weges nördlich der KGA in Frage.

Innere Erschließung und ruhender Verkehr

Das Wohngebiet soll durch ein geeignetes Erschließungskonzept weitgehend von Durchgangs- und Schleichverkehr Richtung Gothaer Platz freigehalten werden.

Es wird eine verkehrsarme und kostengünstige Erschließungsstruktur angestrebt. Die Wohngebietsstraßen und -wege sind dabei so zu gestalten, dass eine gefahrlose und barrierefreie Nutzung der öffentlichen Flächen durch alle Bewohner (Kinder, Behinderte, etc.) möglich ist.

Die Stellplätze der Bewohner sind in geeigneter Weise auf den Baugrundstücken unterzubringen. In Bereichen der kompakten geschlossenen Baustrukturen sind Gemeinschaftsanlagen in geringer fußläufiger Entfernung sowie in einer flächensparenden und störungsfreien räumlichen Einordnung einzuplanen.

Westlich des Plangebietes befinden sich der Osteingang zum Hauptfriedhof sowie die Zufahrt zum Wirtschafts- und Verwaltungsgebäude. Diese Zufahrtssituation ist in der derzeitigen Funktion grundsätzlich aufrechtzuerhalten. Die Straße Brühler Herrenberg ist entlang des Hauptfriedhofs so zu gestalten, dass im öffentlichen Straßenraum das Parken von Besuchern möglich ist. Ein darüber hinaus gehender Ausbau von Parkplätzen für Besucher wird aufgrund des untergeordneten Charakters des Zugangs nicht beabsichtigt.

Im Quartier sind Car-Sharing Stellplätze auf nicht öffentlich gewidmeten Verkehrsflächen vorzusehen. Die Anzahl ist im weiteren Verfahren festzulegen.

Bei der Erschließungsstruktur für das südliche Teilgebiet ist zu berücksichtigen, dass die Erschließung der Kleingärten gesichert ist.

Stellplätze für Kleingärtner sind langfristig generell in den Anlagen zu schaffen.

Regenentwässerung und Hydrogeologie

Die Regenentwässerung erfolgt nach Süden in Richtung Constantin-Beyer-Weg bis in den Vorfluter Eselsgraben.

Der Eselsgraben ist in großen Teilen verrohrt und seine Kapazität schon jetzt überlastet. Er kann deshalb lediglich Einleitmengen kleiner 3 l pro s und ha aufnehmen.

Aufgrund der Einleitbedingungen kann das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser nur nach Rückhaltung gedrosselt in den Eselsgraben abgegeben werden. Diese ist entsprechend den Anforderungen des Entwässerungsbetriebes als Staukanal auszubilden (keine offene Regenrückhaltung).

Die Einleitung von Regenwasser der privaten Baugrundstücke ist vorzugsweise zu vermeiden. Seitens der unteren Wasserbehörde wird eingeschätzt, dass eine Versickerung von Niederschlagswasser aufgrund der Bodenverhältnisse problematisch und kaum möglich ist. Der Regenwasserrückhaltung und -nutzung sowie der Ausbildung von Dachbegrünungen kommt deshalb eine besondere Bedeutung zu.

Für genauere Aussagen zur Versickerungsfähigkeit ist ein Bodengutachten erforderlich.

Lärmschutzmaßnahmen

Zur Einhaltung der immissionsschutzrechtlichen Grenzwerte sowie zur Herstellung der Wohnruhe im nördlichen Bereich des Plangebietes sind aktive und passive Schallschutzmaßnahmen in Bezug auf den Verkehrslärm der Binderslebener Landstraße erforderlich.

Der Lärmschutz für das Wohngebiet soll durch eine weitestgehend geschlossene mindestens dreigeschossige Riegelbebauung entlang der Binderslebener Landstraße erzielt werden.

Gemäß Schallimmissionsprognose (siehe Anlage) werden bei einer 3-geschossigen Riegelbebauung die Orientierungswerte der DIN 18005 sowie die Grenzwerte der 16. BImSchV an der Südfassade der Riegelbebauung und im gesamten dahinterliegenden südlichen Bereich eingehalten.

Durch entsprechende Fassaden- und Grundrissgestaltung sowie passive Schallschutzmaßnahmen soll der Lärmschutz für die Nutzungen in der "Schallschutzbebauung" gesichert werden. In Anbetracht der energetischen Anforderungen kann davon ausgegangen werden, dass in den Gebäuden eine kontrollierte Wohnraumbelüftung vorgesehen wird.

Konkrete Lärmschutzmaßnahmen werden im weiteren Verfahren festgesetzt.

Das Plangebiet befindet sich in einem fluglärmbelasteten Bereich. Die Außenbauteile der Bauungen sind deshalb nach den Vorgaben der DIN 4109 auf ein resultierendes Schalldämmmaß von 30 dB auszulegen.

Energieversorgung und Klimaschutz

Vor dem Hintergrund der klimaökologischen Zielstellung, die CO₂-Emissionen nachhaltig zu reduzieren sowie die Feinstaub- und NO_x-Emissionen nicht zu erhöhen, legt die Stadt Erfurt großen Wert auf die Realisierung eines weitgehend emissionsfreien und energetisch innovativen Wohngebietes.

Die städtebauliche Konzeption muss deshalb Effizienzkriterien zur Energieeinsparung sowie Energieversorgung unter Einbeziehung emissionsfreier erneuerbarer Energien integrieren und in einem Gesamtkonzept zusammenführen.

Als energetischer Standard wird grundsätzlich der Passivhausstandard angestrebt. Der Passivhausstandard erfordert eine kompakte Bebauung und gute passive Sonnengewinne (keine Verschattungen, ausreichende Gebäudeabstände). Dabei bestehen unter Umständen Zielkonflikte zwischen Baudichte und Verschattung sowie zwischen Baustruktur (geschlossene Bebauung) und Nachfrage auf dem städtischen Wohnungsmarkt.

Unter Wahrung der Gesamtzielstellung für die Klimagerechte Pilotsiedlung Marienhöhe wird über die Feindifferenzierung der Energiestandards in Teilbereichen z.B. aufgrund der Leistungsfähigkeit der unterschiedlichen Baustrukturen im Rahmen des nachfolgenden vertiefenden Energiekonzeptes entschieden.

Zur CO₂-Kompensation sind Dachflächen so auszubilden, dass Sie vollflächig mit PV-Anlagen durch den Bauherrn oder Dritte belegt werden können

Für Teilbereiche wird eine quartiersbezogene Nahwärmeversorgung angestrebt, sofern diese wirtschaftlich und energetisch sinnvoll ist. Gemäß der Energie- und klimapolitischen Gesamtzielstellung vom Büro ebök (siehe Anlage) ist eine Nahwärmeversorgung ab einem Dichtewert von größer 250 MWh/(ha*a) wirtschaftlich darstellbar.

Im nördlichen und mittleren Teilgebiet ist deshalb bei optimaler Bebauungsdichte eine Nahwärmeversorgung wirtschaftlich denkbar. Im südlichen Bereich sind aufgrund der geringen Dichte Einzelheizungen notwendig.

Nach Aussagen der Stadtwerke Erfurt ist der Aufbau einer Fernwärmeversorgung weder technisch noch wirtschaftlich sinnvoll zu gestalten und kommt damit nicht in Frage

Die Feinstaub- und NO_x-Belastung ist aufgrund der Grenzwertüberschreitungen in der Heinrichstraße ein zentrales Thema.

Auf Grund der Förderung der energetischen Nutzung von Holzbrennstoffen unter Klimaschutzgesichtspunkten und der damit einhergehenden Zunahme der Holzverbrennung zeichnet sich eine Verschärfung dieser Problematik ab.

Vor diesem Hintergrund sind in der Stadt Erfurt besondere Vorkehrungen zur Verbesserung der lufthygienischen Situation und insbesondere der Sicherstellung der Einhaltung der Immissionsgrenzwerte der 39.BImSchV unabdingbar.

Der Einsatz von festen und flüssigen Brennstoffen, die zu einer weiteren Erhöhung der Feinstaub- und NO_x-Emissionen führen, wird deshalb ausgeschlossen. Damit steht auch der Einsatz von Holzpellettheizungen unter Berücksichtigung der besonderen Gegebenheiten in der Stadt Erfurt den Luftreinhaltezielvorgaben konträr entgegen.

Im Rahmen des Wettbewerbs sind entsprechende Alternativen für emissionsfreie Energieträger aufzuzeigen. In Frage kommen dabei u.a. Geothermie, Wärmepumpe mit PV-Anlage, Biogas.

Die Nutzung von Erdwärme ist bis 50m Tiefe grundsätzlich möglich. Da am Standort wasserführende Schichten zu vermuten sind, sollte eine weitere Untersuchung klären, ob in weiteren tiefen ggf. die thermische Nutzung von Wasserschichten möglich ist.

Freiraumstruktur und Grünordnung

Es wird ein verträgliches Gleichgewicht zwischen Baudichte, Wohnqualität und Begrünung angestrebt. Dabei ist dem Konflikt Großgrün vs. Verschattung besondere Beachtung zu schenken.

Die Bedeutung des Großgrüns als Klimaanpassungsmaßnahme ist zu würdigen. Es ist ein Grünkonzept zu entwickeln, welches mit den Anforderungen an eine klimaökologische Siedlung vereinbar ist und dennoch die Bauflächen durch Großgrün strukturiert. Für eine gute Aufenthaltsqualität innerhalb öffentlicher Freiflächen sollten ausreichend große zusammenhängende beschattete Areale vorhanden sein.

Zur Vernetzung der Grünstrukturen und öffentlichen Freiräume ist die bereits vorhandene Grünfläche mit doppelter Baumreihe entlang der Binderslebener Landstraße als öffentliche Grünfläche in einer Breite von mindestens 20m zu erhalten und aufzuwerten. Sie dient als Hauptverbindungsachse für Fußgänger und Radfahrer zwischen dem Hauptfriedhof und Innenstadt.

Als weitere Grünachse dient der Feldweg nördlich der KGA Marienhöhe. Dieser Bereich bietet ebenfalls ein großes Potential für die Stärkung von Biotopvernetzungen sowie Begrünungsmaßnahmen, auch im Hinblick auf die Abschirmung der vorhandenen KGA "Marienhöhe".

Die Baumreihe an der Binderslebener Landstraße und die Gehölzreihen am Brühler Herrenberg und am Feldweg nördlich der Gartenanlagen wurden in einem aktuellen Artenschutzgutachten als Leitlinien für Fledermausarten kartiert und stellen wertvolle Bruthabitate für heimische Vogelarten dar. Die benannten Strukturen sind zu erhalten und zu entwickeln.

Die Begrünungsmaßnahmen sind ansonsten vorrangig auf den privaten Baugrundstücken unterzubringen. Größere öffentliche Grünflächen sind mit Ausnahme des Kinderspielplatzes, des Grünstreifens an der Binderslebener Landstraße sowie im öffentlichen Verkehrsraum nicht vorgesehen.

Im Plangebiet existieren Sichtbeziehungen zu markanten Punkten des Erfurter Stadtgebietes. Im Wettbewerbsbeitrag sind Achsen zu entwickeln, um diese Blickbeziehungen langfristig zu erhalten.

WETTBEWERBS- UND BEBAUUNGSPLANVERFAHREN

Wettbewerbsverfahren

Zur Findung einer optimalen städtebaulichen, energetischen und landschaftsplanerischen Lösung soll ein nicht offener städtebaulicher Wettbewerb gemäß RPW 2008 mit maximal 15 Teilnehmern im anonymen Verfahren durchgeführt werden.

Der klassische städtebauliche Planungswettbewerb erfüllt die Anforderung, aus einer Vielzahl konkret durchgearbeiteter Alternativen diejenigen herauszufinden, die im Sinne der städtebaulichen und klimaökologischen Zielstellung zielführend sind.

Als Wettbewerbsleistungen werden erwartet:

- städtebauliche Entwürfe für ein städtebauliches Grundgerüst unter Berücksichtigung der klimaökologisch-energetischen Gesamtzielstellung sowie des Lärmschutzes (Lageplan, Modell)
- architektonisches Gestaltungsleitbild und Gebäudetypologien (Ansichten, Schemagrundrisse M 1:500)
- Planerische Vertiefung für charakteristische Teilbereiche, insbesondere für den Teilbereich Nord (Riegelbebauung) M 1:200
- Schematisches Energieversorgungskonzept
- Qualitätssicherungskonzept, Verfahren, Instrumente

Auslober sind die Landeshauptstadt Erfurt, LEG Thüringen sowie die Schoppe/ Dr. Anton GbR.

Bebauungsplanverfahren

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes im zweistufigen Normalverfahren erforderlich.

Die Planungsziele für die Wettbewerbsauslobung werden gleichzeitig Gegenstand des Bebauungsplan-Vorentwurfs sowie der frühzeitigen Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung,

Das Wettbewerbsergebnis dient als Grundlage für die Erarbeitung des Bebauungsplan-Entwurfes BRV606 sowie für weiterführende Planungs- und Realisierungsschritte (u.a. Erschließungsplanung, vertiefendes Energiekonzept). Es ist beabsichtigt, die Realisierung einer oder mehrerer prämiierter Wettbewerbsentwürfe für die Riegelbebauung im Teilbereich Nord an die jeweilige Grundstücksveräußerung und -entwicklung zu binden.

Nach Durchführung der frühzeitigen Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung sind im Rahmen der Erarbeitung des Bebauungsplan-Entwurfs die Auswirkung der Planung sowie die Umweltbelange zu prüfen.

Dazu sind nach dem Stand der Erkenntnisse folgende Gutachten erforderlich bzw. zu vertiefen:

- GOP mit Biotopkartierung, Baumbestandserfassung und Eingriff-Ausgleichsbilanz
- Umweltbericht
- Schallimmissionsprognose
- Artenschutzgutachten (liegt bereits vor)
- Hydrologisches Gutachten (bei Bedarf)
- Entwurfsplanung zur Erschließung
- Energiekonzept



PLANZEICHNUNG

PLANZEICHENERKLÄRUNG

-  Öffentliche Straßenverkehrsfläche (Hauptnetz)
- Hauptzufahrt Binderslebener Landstraße
- Brühler Herrenberg
-  Innere Haupteerschließung der Teilbereiche
-  Öffentlicher Grünstreifen
-  Allgemeines Wohngebiet (Teilbereich Nord)
- geschlossene Riegelbebauung / Lärmschutz
(Geschloßwohnungsbau, Reihenhäuser)
- GRZ 0,4 - 0,6
- mindestens III Vollgeschosse
-  Allgemeines Wohngebiet (Teilbereich Mitte)
- Nachweis gebundener Bauungsstrukturen
(Reihenhäuser), optional anteilig offenere
Baustrukturen (Einzel- und Doppelhäuser,
Kettenhäuser)
- GRZ 0,4
- mindestens II Vollgeschosse
-  Allgemeines Wohngebiet (Teilbereich Süd)
- offene Bauungsstrukturen
(Einzelhäuser, Doppelhäuser)
- GRZ 0,2 - 0,3
- zwingend II Vollgeschosse
-  KGA "Marienhöhe"
- Nachnutzungsoption als Allgemeines Wohngebiet
nach Aufgabe der Kleingärten
- offene Bauungsstrukturen
(Einzelhäuser, Doppelhäuser)
- GRZ 0,2 - 0,3
- zwingend II Vollgeschosse
-  Kleingartenanlage "Marienhöhe"
- Erhalt der Kleingärten
-  Geltungsbereich des Bebauungsplanes
-  Baugrenze für Riegelbebauung
(Mindestabstand zur Binderslebener Landstraße)
-  Wettbewerbsgebiet

Bebauungsplan BRV606
"Klimagerechte Pilotsiedlung
Marienhöhe"

Planungsziele
- Schematische Baustruktur -



Amtsleiter	Abteilungsleiter	Bearbeiter
Kartengrundlage: Amt für Geoinformation und Bodenordnung	Maßstab: 1:2.000	Stand: 14.03.2012
Dezernat Stadtentwicklung und Umwelt Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung		