

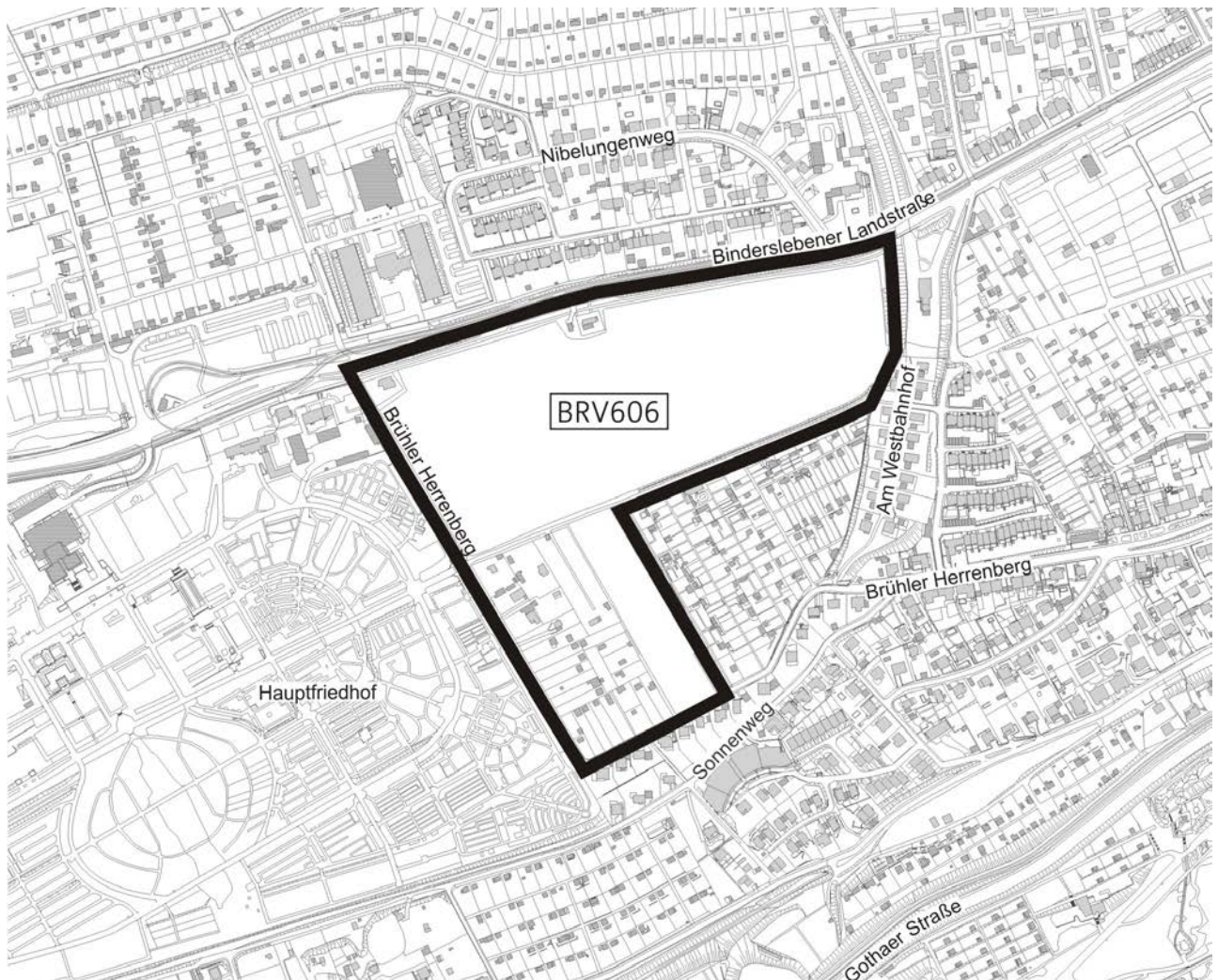
Bebauungsplan BRV606

"Klimagerechte Pilotsiedlung Marienhöhe"

Entwurf



Begründung



Impressum



raumwerk
Gesellschaft für Architektur und Stadtplanung mbH

in Zusammenarbeit mit

**Amt für Stadtentwicklung
und Stadtplanung Erfurt**

Löberstraße 34
99096 Erfurt

Datum
30.11.2015

Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeine Begründung	5
1.1	Planerfordernis	5
1.2	Verfahrensablauf	5
1.3	Geltungsbereich	5
1.4	Übergeordnete Planungen	5
1.5	Ausgangslage	6
1.6	Allgemeine Planungsziele	9
1.7	Städtebauliches Konzept	9
2	Begründung der Festsetzungen	14
2.1	Art der baulichen Nutzung	14
2.2	Flächen mit besonderem Nutzungszweck	15
2.3	Bedingte und befristete Festsetzung	15
2.4	Maß der baulichen Nutzung	19
2.5	Höhenlage von Festsetzungen	20
2.6	Bauweise	20
2.7	Überbaubare Grundstücksfläche/ Baulinien, Baugrenzen	21
2.8	Von Bebauung freizuhalten Flächen	21
2.9	Flächen für Nebenanlagen	22
2.10	Flächen für Garagen, Carports und Stellplätzen mit ihren Einfahrten	22
2.11	Höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Gebäuden	23
2.12	Verkehrsflächen	23
2.13	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft und Boden	23
2.14	Öffentliche Grünflächen	24
2.15	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	24
2.16	Verwendungsverbot bestimmter luftverunreinigender Stoffe	25
2.17	Bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärmekopplung	26
2.18	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	26
2.19	Flächen zum Anpflanzen und den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	27
2.20	Ausgleich bzw. Ersatz für Eingriffe in Natur und Landschaft/ Zuordnung	29
2.21	Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen	30
2.22	Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke	31
2.23	Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen	32
2.24	Gestaltung der Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter	33
2.25	Herstellung von Stellplätzen	33
3	Erschließung des Gebietes	33
3.1	Verkehrerschließung	33
3.2	Ver- und Entsorgung	33

4.	Flächenbilanz	33
5.	Hinweise	33
5.1	Den Festsetzungen zugrunde liegende Vorschriften	33
5.2	Archäologische Funde	34
5.3	Kontaminationsverdächtige Böden und Bausubstanz	34

Anlagen

Umweltbericht

Grünordnungsplan

Sonstige Fachgutachten

Schallimmissionsprognose

Artenschutzrechtliche Begutachtung

Energiekonzept

Teilräumliches Klimagutachten

Versickerungsgutachten

Städtebaulicher Rahmenplan "Klimagerechte Pilotsiedlung Marienhöhe"

1 Allgemeine Begründung

1.1 Planerfordernis

Das Plangebiet liegt im planungsrechtlichen Außenbereich. Mit dem Bebauungsplan BRV 606 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung sowie die Umsetzung des städtebaulichen Rahmenplanes „Klimagerechte Pilotsiedlung Marienhöhe“ geschaffen werden. Der städtebauliche Rahmenplan basiert auf dem Ergebnis des Städtebaulichen Wettbewerbes aus dem Jahr 2012.

Die Bebauungskonzeption trägt dabei der gestiegenen Nachfrage nach attraktiven und zukunftsfähigen Miet- und Eigentumswohnungen als auch dem Ziel, eine weitgehend CO₂-arme Wohnsiedlung mit energieeffizienten Gebäuden und dem Einsatz erneuerbarer Energiequellen zu entwickeln, Rechnung.

Entsprechend der Stadtentwicklungsziele wird für das neue Wohngebiet eine städtische Baulandreserve in innerstädtischer, gut erschlossener Lage genutzt.

Der Bebauungsplan dient der Sicherung der allgemeinen Planungsziele, der Sicherung der Erschließung sowie der Vermeidung städtebaulicher Nutzungskonflikte.

1.2 Verfahrensablauf

Der Bebauungsplan wurde im zweistufigen Normalverfahren mit nachfolgendem Verfahrensablauf aufgestellt:

- Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan BRV606 „Marienhöhe“, Beschluss-Nr. 2245/09 vom 16.12.2009, veröffentlicht im Amtsblatt Nr. 1 vom 22.01.2010
- Beschluss BRV 606 neuer Titel: „Klimagerechte Pilotsiedlung Marienhöhe“ – Durchführung eines nicht offenen städtebaulichen Wettbewerbes, Änderung des Aufstellungsbeschlusses, Billigung des Vorentwurfes und frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung, Beschluss-Nr. 0414/12 vom 9.05.2012, veröffentlicht im Amtsblatt vom 8. Juni 2012
- Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit vom 18. Juni bis 20. Juli 2012 veröffentlicht im Amtsblatt vom 8. Juni 2012
- Stadtratsbeschluss Nr. 0403/14 vom 26.11.2014 BRV606 "Klimagerechte Pilotsiedlung Marienhöhe" – städtebauliche Optimierung und Energiekonzept

1.3 Geltungsbereich

Das 12,5 ha große Plangebiet wird entsprechend der zeichnerischen Festsetzung abgegrenzt.

Die Abgrenzung umfasst die für die städtebauliche Neuordnung vorgesehenen Flächen einschließlich der notwendigen äußeren Verkehrsflächen an der Binderslebener Landstraße sowie den Brühler Herrenberg.

1.4 Übergeordnete Planungen

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes BRV606 werden in übergeordneten Planungen und Gutachten folgende Aussagen getroffen:

Landesentwicklungsprogramm (E-LEP) 2025 und Regionalplan Mittelthüringen (RPMT):

- Die Siedlungsentwicklung ist auf vorhandene Strukturen zu orientieren,
- Mobilisierung von erschlossenen Flächen hat Vorrang vor neuen Flächen,
- Erfurt hat die Funktion eines Oberzentrums
-

Landschaftsplan 1997 <> aktueller Entwurf:

- Wohnbebauung mit hohem Durchgrünungsanteil
- Grünzug entlang Binderslebener Landstraße

Flächennutzungsplan, rechtsverbindlich seit dem 27.05.2006

- Darstellung der Grünvernetzung entlang der Binderslebener Landstraße
- Darstellung von Wohnbauflächen einschließlich der Teilfläche KGA Marienhöhe, Gruppe 3
- Beikarte Radverkehr: Thüringer Fernradwanderweg und geplante Fahrradhauptroute entlang Binderslebener Landstraße

Rahmenplan Entwicklungsachse Binderslebener Landstraße 1997

- Vervollständigung Grünvernetzung entlang Binderslebener Landstraße
- Abrücken der Neubebauung von der Binderslebener Landstraße
- Aufgelockerte Bebauung mit hohem Durchgrünungsanteil

Stadtentwicklungskonzept ISEK 2008

- Flächenrecycling erschlossener innenstadtnaher Lagen
- Eigenheimstandorte in Zentrumsnähe in mit ÖPNV gut erschlossenen Lagen
- Aufbau eines vernetzten Grünsystems

1.5 Ausgangslage

1.5.1 Lage und Größe

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von 12,5 ha und befindet sich im Westen der Erfurter Kernstadt an der „Entwicklungsachse West“. Das Stadtzentrum mit dem Hauptbahnhof, zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten und kulturellen Einrichtungen liegt ca. 2,6 km entfernt und ist mit der Straßenbahnlinie 4 in 10 Minuten Fahrzeit zu erreichen.

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

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

1.5.2 Umfeld und stadträumliche Einbindung

Das Plangebiet liegt östlich des Hauptfriedhofes. Das weitere städtebauliche Umfeld wird durch attraktive Wohngebiete unterschiedlicher Baustruktur und Entstehungszeiten geprägt. Nördlich der Binderslebener Landstraße befinden sich eine gartenstadtähnliche Ein- und Zweifamilienhaus-Bebauung sowie die berufsbildende Walter-Gropius-Schule.

Im Osten schließen sich freistehende Einfamilienhäuser des Wohngebietes „Am Westbahnhof“ aus den Jahren 2004/05, eine Reihenhausbauung „IGA-Blick“ aus den 1970er Jahren, das Gebäude des ehemaligen Westbahnhofs sowie eine ab etwa 1900 entstandene 2-3-geschossige Mehrfamilienhaus-Bebauung in Richtung Gothaer Platz sowie Kleingärten an.

Östlich des Westbahnhofes entsteht die Wohnbebauung des BRV 562 „Beim bunten Mantel“. Hier ist auch ein Lebensmittel-Einzelhandelsstandort geplant. Südöstlich, im Winkel des Geltungsbereiches gelegen, befindet sich die Hauptanlage der KGA Marienhöhe. Südlich schließen die „Solar- und Ökosiedlung am Bonifaciusbrunnen“ mit Einfamilienhäusern aus den Jahren 2009/10 sowie eine Einfamilienhausbebauung zwischen Brühler Herrenberg und Brühler Hohlweg, entstanden in den 1990er Jahren, an.

1.5.3 Aktuelle Nutzungen und Gebäudebestand

Der Geltungsbereich ist größtenteils unbebaut und wird derzeit vorwiegend landwirtschaftlich genutzt.

Im nördlichen Bereich befinden sich an der Binderslebener Landstraße, Einmündungsbereich Brühler Herrenberg, ein Steinmetzbetrieb sowie weiter östlich gelegen eine Trafostation. Im Südwesten an der Straße Brühler Herrenberg liegt eine Siedlungsenklave bestehend aus fünf privaten Grundstücken mit Wohn- und Wochenendhäusern. Südlich schließt eine Teilfläche der KGA Marienhöhe, Gruppe 3 mit ca. 20 Kleingärten an.

1.5.4 Erschließung

Die verkehrliche Haupteerschließung erfolgt über die Binderslebener Landstraße, die das Gebiet nördlich in Ost-West-Richtung tangiert und eine gute Anbindung an die Innenstadt, im Osten den Flughafen und die A7 im Westen ermöglicht. Der vorhandene Wirtschaftsweg erschließt die KGA, Gruppe 1 (Hauptanlage) und ist Fußwegeverbindung vom Osttor des Hauptfriedhofes zum Westbahnhof. Über den Brühler Herrenberg sind die Wohnenklave sowie die KGA, Gruppe 3 erschlossen.

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

Die Siedlung Marienhöhe ist über die Binderslebener Landstraße an den Öffentlichen Personennahverkehr angebunden. Hier verkehrt die Straßenbahnlinie 4 während der Hauptverkehrszeit (HVZ) und Normalverkehrszeit (NVZ) durchgehend in beiden Fahrtrichtungen im 10-Minuten-Takt, während der Schwachverkehrszeit (SVZ) im 20-Minuten-Takt. Dies entspricht den Richtwerten in den einschlägigen Empfehlungen der FGSV und bedeutet somit eine angemessene und zufriedenstellende Bedienung im Kernbereich eines Oberzentrums. Für die Siedlung Marienhöhe stehen zwei Haltestellen („Hauptfriedhof“ und „Niebelungenweg“) in der Binderslebener Landstraße zur Verfügung. Die o. g. Richtlinie nennt für den Einzugsbereich der Straßenbahnhaltestellen im Kernbereich von Oberzentren einen Radius von 300 Meter als Richtwert, wobei rund 80 % der Bebauung innerhalb dieses Bereichs liegen sollen, damit das Gebiet als erschlossen gilt. Dies wird für die Siedlung Marienhöhe erreicht. Außerhalb des Halbmessers von 300 Meter liegt nur ein Teil der Bebauung südlich des Wirtschaftswegs, der aber zumindest die Bedingungen des Grenzwerts erreicht (Einzugsbereich mit Radius 400 Meter).

1.5.5 Infrastruktur

Im näheren Umfeld des Geltungsbereiches befinden sich zwei Grundschulen und eine Regelschule, die den schulischen Bedarf des geplanten Wohngebietes abdecken, sowie drei Kindertagesstätten.

Die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs ist durch Lebensmittel-Einzelhandelsstandorte im näheren Umfeld des Geltungsbereiches sowie durch den im Bau befindlichen großflächigen Lebensmittel-Einzelhandel auf der östlich benachbarten Fläche „Bunter Mantel“ gegeben.

1.5.6. Ver- und Entsorgung

Der Anschluss an die Ver- und Entsorgung ist über die angrenzenden Straßen gegeben.

Kanalanschlusspunkte für das Schmutzwassernetz befinden sich an der Binderslebener Landstraße, am Westbahnhof sowie am Brühler Herrenberg (Mischwasserkanal).

Die Regenentwässerung muss nach Süden in Richtung Constantin-Beyer-Weg zum Vorfluter Eselsgraben erfolgen. Die Kapazität des Vorfluters ist weitestgehend erschöpft, so dass eine Einleitung nur gedrosselt durch Regenrückhaltung erfolgen kann.

1.5.7 Umweltsituation

Lärm

Auf den Geltungsbereich wirken Straßen- und Schienenverkehrslärm von der Binderslebener Landstraße, Fluglärm vom Betrieb des Flughafens Erfurt-Weimar sowie gewerbliche Anlagen-geräusche des Steinmetzbetriebs im nordwestlichen Plangebiet ein.

Zur Beurteilung der Lärmsituation in Verbindung mit der beabsichtigten Planung liegt eine Schallimmissionsprognose vor. Die schalltechnischen Orientierungswerte nach DIN 18005/4 für "Allgemeine Wohngebiete" werden im nördlichen Bereich durch Verkehrslärm (Straße, Schiene) um bis zu 10 dB(A) tags und um bis zu 12 dB(A) nachts überschritten. Durch den Fluglärm liegt eine Überschreitung dieser Werte um 3 dB(A) tags im gesamten Plangebiet vor.

Die Geräuschimmissionen aus der gewerblichen Nutzung überschreiten in der nordwestlichen Plangebietsecke den Immissionsrichtwert der TA Lärm für „Allgemeine Wohngebiete“ um bis zu 16 dB(A). Dies resultiert aus Arbeiten im Freibereich, welche durch die bestehende Baugenehmigung baurechtlich nicht gedeckt sind.

Vgl. hierzu Schallimmissionsprognose in der Anlage

Klima

Das Plangebiet ist Teil eines Kalt-/ Frischluftentstehungsgebietes und im Landschaftsplan Erfurt als Klimaschutzzone 2 ausgewiesen. Gleichzeitig grenzt es an die Schutzzone 1 an, welche Kalt-/ Frischluft aus den westlich von Erfurt gelegenen Freiflächen in das Stadtgebiet eingeführt wird und zu einer Verbesserung der bioklimatisch-lufthygienischen Situation der Kernstadt beiträgt.

Die klimatische Situation kann im Gebiet selbst durch intensive Begrünung verbessert werden. Der Standort bietet auf Grund der Lagegunst (Nähe Hauptfriedhof) trotz Klimawandel künftig vergleichsweise günstige bioklimatische Bedingungen.

Vgl. hierzu das Teilräumliche Klimagutachten in der Anlage

Boden/ Altlasten

Versiegelungen des Bodens sind im Bereich von Bebauungen (Kleingärten, Steinmetzbetrieb, Siedlungsenklave) im Bereich von Verkehrsflächen zu finden.

Im Plangebiet sind keine erfassten Altlastenverdachtsflächen bekannt.

Bodenuntersuchung und Auswertung zur Ermittlung der Grundlagen der Regenwasserbewirtschaftung erfolgte durch im Rahmen des Versickerungsgutachtens

Vgl. hierzu Versickerungsgutachten in der Anlage

Flora/ Fauna

Das Plangebiet zeichnet sich durch ehemalige landwirtschaftliche Nutzflächen und Strukturarmut aus. Eine Lindenallee entlang der Binderslebener Straße und Feldgehölzbestände entlang des Wirtschaftsweges sowie des Hauptfriedhofes sind die wertvollsten Strukturen innerhalb des Geltungsbereiches. Besonders geschützte Pflanzenarten sind im Plangebiet nicht nachgewiesen worden.

Das gesamte Plangebiet ist Jagdgebiet von Fledermäusen. Entlang des Wirtschaftsweges und der Binderslebener Landstraße verlaufen wichtige Flugrouten und Leitlinien der Fledermäuse. Quartiere wurden nicht ermittelt.

Im Bereich der Kleingartenanlage befinden sich Lebensräume von Erdkröten, Grasfröschen und Zauneidechsen.

Vgl. hierzu Artenschutzgutachten und Umweltbericht in der Anlage der Begründung

1.6 Allgemeine Planungsziele

Die allgemeinen Planungsziele für den vorliegenden Bebauungsplan werden wie folgt definiert:

- Schaffung einer weitgehend CO₂-emissionsarmen Siedlung durch die Realisierung energieeffizienter Gebäude in kompakten Baustrukturen sowie den Einsatz emissionsfreier erneuerbarer Energien für die Wärme- und Stromproduktion
- Entwicklung eines familienfreundlichen Wohnquartiers für unterschiedliche Wohnungsmarktsegmente
- Sicherung der Grünvernetzung durch die Integration qualifizierter öffentlicher Freiräume und Wegebeziehungen
- Abdeckung des entstehenden Bedarfs an einer Kindertagesstätte im Plangebiet
- Schaffung einer verkehrsarmen und kostengünstigen Erschließungsstruktur
- Gewährleistung des Lärmschutzes durch Realisierung einer geschlossenen Riegelbebauung entlang der Binderslebener Landstraße mit hoher gestalterischer Qualität i.S. einer Adressbildung
- Schaffung einer quartiersbezogenen Nahwärmeversorgung in geeigneten Teilbereichen
- Vermeidung der Erhöhung der Feinstaub- und NO_x-Belastung durch Ausschluss fester und flüssiger Brennstoffe

1.7. Städtebauliches Konzept

Für die klimagerechte Pilotsiedlung Marienhöhe in Erfurt wurde ein städtebaulicher Wettbewerb durchgeführt. Die Siegerarbeit des Planungsbüros raumwerk diente als Grundlage für die weitere Konkretisierung des städtebaulichen Rahmenplanes.

Ausgangssituation und Zielsetzung

Ziel des Entwurfskonzeptes ist es zum einen das neue Wohnquartier Marienhöhe in die umgebende Siedlungsstruktur einzupassen und eine auf solare Nutzungen optimierte Ausrichtung auszubilden, zum anderen gilt es die innenstadtnahe Lagegunst zur Etablierung eines zukunftsweisenden städtischen Wohnquartiers mit eigener Identität zu nutzen.

Eine beispielgebende Pilotsiedlung soll den umfassenden Kriterien der Nachhaltigkeit Rechnung tragen, die sich gleichermaßen aus ökologischen, ökonomischen und sozialen Faktoren zusammensetzt.

- Im Sinne einer sozialen Nachhaltigkeit wird dem neuen Quartier eine starke eigene Identität gegeben und Orte zur Bildung von Gemeinschaft und Nachbarschaft herausgebildet. Ein ausgewogener Wohnungsmix soll die Etablierung einer durchmischten Bewohnerstruktur ermöglichen.
- Im Sinne einer ökonomischen Nachhaltigkeit soll der Anteil der öffentlichen Erschließungsflächen und Gemeinschaftsflächen optimiert und eine klare und robuste städtebauliche Struktur entwickelt werden, welche eine Flexibilität in der konkreten Umsetzung der Baufelder zulässt.
- Im Sinne einer ökologischen Nachhaltigkeit sollen die Baufelder zur Nutzung solarer Gewinne optimiert und möglichst in kompakter Bauweise in Passivhausstandard errichtet werden. Dies gilt insbesondere für den nördlichen und mittleren Bereich des Wohnquartiers. Mögliche sinnvolle Ergänzungen zum solaren Energiekonzept, wie Regenwasserbewirtschaftung und Quartiersbezogene Nahwärmeversorgung, wurden im Zuge der Konzeptweiterentwicklung in Varianten geprüft und gegenübergestellt.

Freiraumkonzept

Eine besondere Qualität des Ortes ist der freie Blick nach Osten zum Dom und zur Erfurter Innenstadt. Dieser „genius loci“ soll erhalten und als identitätsstiftende Freiraumqualität inszeniert werden. Eine öffentliche Grünfläche als „Anger“ in zentraler Lage fungiert als Blickschneise mit Ausblick zum Domberg. Die Endpunkte dieser „Grünen Fuge“ werden im Westen durch einen Quartiersplatz mit Gemeinschaftshaus als „Auftakt“ und einen „Landschaftsbalkon“ im Osten markiert.

Die versetzt angeordneten Geschossriegel im Norden bilden dreiseitig gefasste Freiräume aus: Während die nördlichen Bereiche vorrangig Adress- und Erschließungsfunktionen übernehmen, können die südlichen Bereiche als nachbarschaftliche Spiel- und Treffzonen von den Bewohnern genutzt werden. Privatgärten bilden einen Puffer um die Erdgeschosszonen herum. Durch Modulation der vorhandenen Topographie wird eine klare Kannte zur „Grünen Fuge“ hin ausgebildet. Diese wird im Bereich der nachbarschaftlichen Gemeinschaftsbereiche aufgebrochen und durch Wegeverbindungen miteinander vernetzt.

Bebauungskonzept

Die Bebauung gliedert sich in Schichten mit verschiedenen Typologien, deren Dichte kontinuierlich von Norden nach Süden hin abnimmt.

Im Norden entlang der Binderslebener Landstraße besteht die Bebauungsstruktur aus vor- und rückversetzten viergeschossigen Gebäuderiegeln die mäandrierend miteinander verbunden sind. Mit dieser Gebäudestellung kann ein größtmögliches Maß an Abschirmung des südlichen Quartierbereichs gegenüber den Lärmemissionen des Straßenverkehrs erzielt werden – ohne das Bild einer durchgängig geschlossenen und unmaßstäblichen Bebauung hervorzurufen. Diese Segmentierung bietet so die Möglichkeit für ein aufgelockertes und harmonisches Erscheinungsbild des Quartiers nach außen und erzeugt auf der lärmabgewandten Seite attraktive, wohnungsnah Freiräume mit Aufenthaltsqualität.

Für diesen Teilbereich sind auch Geschosswohnungen als Maisonettehaus-Typologien denkbar. Die eingeschossige Überhöhung des Gebäudes an der Quartierszufahrt (5 Geschosse) von der Binderslebener Landstraße setzt ein prägnantes Zeichen und markiert ablesbar den Hauptzugang ins Quartier.

Im mittleren Teilbereich bilden leicht versetzte, dreigeschossige Baukörper (Reihenhäuser, Geschosswohnungsbau) die südliche Bebauungskante entlang der „Grünen Fuge“. Die unterhalb anschließende Einzel- und Doppelhausbebauung wechselt zwischen drei- und zwei Geschossen. Die Baukörper werden dabei so „verzahnt“ angeordnet, dass eine wechselseitige Verschattung vermieden wird.

Im Süden wird die vorhandene kleinteilige Struktur der Umgebung aufgegriffen und gemäß Zielsetzung der Stadt Erfurt die Realisierung einer freistehenden Einfamilienhaussiedlung ermöglicht.

Gebäudetypologien

Alle Baufelder zeichnen sich durch eine typologische Flexibilität und Robustheit aus. Die Zeilenbauten im Norden können gleichermaßen mit Geschosswohnungsbau oder Stadthautypen als gestapelte Maisonette-Wohnungen gefüllt werden. Hier ist die konsequente Südorientierung der Wohnungsgrundrisse entscheidend. Sämtliche Wohn- und Aufenthaltsräume werden von Süden belichtet und belüftet. Hiervon ausgenommen ist der eingeschossig überhöhte Gebäudeteil im Eingangsbereich zur Binderslebener Landstraße. Als Schutz vor Lärmemissionen wird hier ein zweischaliger Fassadenaufbau vorgeschlagen. Neben dem Wohnen sind auch gewerbliche Nutzungen zur Quartiersversorgung denkbar.

Die Baufelder südlich der „Grünen Fuge“ ermöglichen die Realisierung von Reihenhäusern mit gängigen Grundrisszuschnitten und können alternativ auch als Geschosswohnbauten umgesetzt werden.

Die südlich anschließende Einfamilienhausbebauung wird durch den Wechsel von Doppelhäusern und freistehenden Einfamilienhäusern aufgelockert. Bei den Doppelhäusern wird der Typus des zweigeschossigen Einfamilienhauses durch einen dreigeschossigen Haustyp ergänzt. Alle Wohn- und Aufenthaltsräume orientieren sich nach Süden, sodass die Nordfassade weitgehend geschlossen bleibt.

Verkehrskonzept

Die Siedlungsanbindung an das übergeordnete Straßennetz erfolgt in Gebietsmitte im Norden an die Binderslebener Landstraße. Vom neu entstehenden 3-armigen Anschlussknotenpunkt, in dem alle Fahrbeziehungen ermöglicht werden, führt die Gebietsanbindung (Planstraße L), an der in angemessenem Knotenpunktabstand zwei Stichstraßen zur Erschließung der Blockbebauung (Planstraßen J und K) angeschlossen sind, in Richtung Süden bis zur „Grünen Fuge“. Die Planstraße G stellt als Ost-West-Achse das Rückgrat der inneren Gebietserschließung dar.

Von der „Grünen Fuge“ (Planstraße G) zweigen sechs Wohnwege (Planstraßen A-F) in Richtung Süden ab, die den mit Reihenhäusern und Doppelhäusern bebauten mittleren Bereich der Siedlung erschließen. Den Abschluss der Wohnwege bildet der bereits bestehende Wirtschaftsweg (Planstraße W), der heute vor allem als Anbindung der südöstlich gelegenen Kleingärten an die Binderslebener Landstraße dient. Der Wirtschaftsweg wird als Wohnstraße ausgebaut, bleibt jedoch in seiner heutigen Lage erhalten und bietet somit – neben seiner Funktion als Zuwegung und Parkraum für die Kleingärtner – Wendemöglichkeiten zwischen den Wohnwegen, um die Einrichtung von Wendehämmern oder sonstigen Wendeflächen am südlichen Ende der Wohnstiche zu vermeiden.

Eine zusätzliche Gebietsanbindung, die jedoch als deutlich untergeordnet einzustufen und als solche auch organisatorisch und baulich zu gestalten ist, entsteht über den bestehenden Brühler Herrenberg, der im Nordwesten in die Binderslebener Landstraße mündet. Die untergeordnete Bedeutung drückt sich bereits heute in der engen räumlichen Gestaltung der Anbindung aus, die künftig nicht erweitert werden soll. Auch ist die derzeitige Linksabbiegemöglichkeit von der Innenstadt kommend in den Brühler Herrenberg nur versuchsweise eingerichtet und kann bei auftretenden Kapazitätsproblemen in der Binderslebener Landstraße oder bei Unfallhäufung aufgehoben werden.

Der Brühler Herrenberg wird heute insbesondere von Friedhofsbesuchern, die ihr Fahrzeug nördlich des Friedhofseingangs entlang des Brühler Herrenbergs abstellen, und Kleingärtnern genutzt. Diese Zugangsmöglichkeit soll erhalten bleiben, wobei der heute ungeordnete Park-

raum für Friedhofsbesucher und für Kleingärtner in den Gebietsausbau integriert wird. Gleichzeitig stellt der Brühler Herrenberg einen Schleichweg dar, der bei Engpässen auf der Binderslebener Landstraße als Ausweichstrecke zur Innenstadt genutzt wird. In der vorliegenden Planung bleibt diese Verbindung zwar weiter bestehen, jedoch soll der Durchfahrwiderstand im Zuge des Brühler Herrenbergs durch Geschwindigkeitsreduzierung und entsprechende Straßenraumgestaltung erhöht werden, um die Attraktivität für eine Durchfahrt deutlich zu mindern. Sollte der Durchgangsverkehr in Zukunft dennoch eine störende Größenordnung erreichen, ist eine Unterbrechung des Brühler Herrenbergs nördlich des Friedhofseingangs (Straßensperren am Eingang Ost und am westlichen Ende der „Grünen Fuge“) möglich.

Der Siedlungsbereich südlich des Wirtschaftswegs wird erschlossen durch die Planstraße B, die bis zum südlichen Brühler Herrenberg verlängert wird.

Die Straßennetzhierarchie wird verdeutlicht durch die empfohlene rechtliche Einordnung der Straßen. In ihrer Funktion als übergeordnete Verkehrsverteiler innerhalb der Siedlung bilden die Gebietsanbindung und der Planstraße G eine Tempo 30-Zone. Alle übrigen im Planungsgebiet liegenden Straßen werden als „Verkehrsberuhigter Bereich“ eingestuft.

Parken

Für die Ermittlung der notwendigen Stellplätze werden die folgenden spezifischen Ansätze zugrunde gelegt:

Einfamilien-, Doppel-, Reihenhäuser	2 Stellplätze pro WE
Wohnungen in Mehrfamilienhäusern	1,0 Stellplätze pro WE

- Blockbebauung / Mehrfamilienhäuser (WA 1 und WA 2)
Es ist vorgesehen, diese Stellplätze in Tiefgaragen herzustellen.

- Reihenhäuser und Doppelhäuser (WA 3.1 bis WA 4.6, WA 9)
Bei geplanten 87 Wohneinheiten sind 174 Stellplätze auf den Grundstücken nachzuweisen. Dies geschieht überwiegend entlang der Wohnwege (Planstraßen A-F) – im Entwurf dargestellt als Doppel-Carports. Ausgenommen davon sind ein Teil der südlichen gelegenen Doppelhaushälften und die westliche Bebauung entlang des Brühler Herrenbergs, die ihre Stellplätze vom Wirtschaftsweg bzw. vom Brühler Herrenberg aus erreichen.

- Freistehende Einfamilienhäuser (WA 5,1, WA 5.2, WA 6, WA 7.1 bis WA 7.17)
Die nachzuweisenden 64 Stellplätze für insgesamt 32 Wohneinheiten werden in Garagen untergebracht, die vom Wohnweg 2 (hier Planstraße H) und angrenzender, privater Stichstraße aus zu erreichen sind.

Für den Besucherverkehr bestehen seitens der rechtlichen Grundlagen keine Vorgaben hinsichtlich des vorzuhaltenden Parkraums. In der Prognostizierung des Verkehrsaufkommens ist es im Rahmen der Verkehrserzeugung üblich, den Besucherverkehr zu 10 % des ermittelten Bewohnerverkehrs anzunehmen. Diese Vorgehensweise wird auf die Anzahl der Besucherstellplätze übertragen. Bei insgesamt 502 privaten Stellplätzen sind somit insgesamt mindestens 51 Besucherstellplätze vorzuhalten. Besucherstellplätze sind vorgesehen in den folgenden Bereichen:

- Platzbereiche (Blockbebauung)	48 Stellplätze
- Grüne Fuge	28 Stellplätze

Dem Besucherverkehr stehen somit im öffentlichen Straßenraum insgesamt 76 Stellplätze zur Verfügung, was rund 15 % der Summe der privaten Stellplätze entspricht. Darüber hinaus kann der Besucherverkehr auch den im Folgenden beschriebenen Parkraum am Brühler Herrenberg und am Wirtschaftsweg nutzen.

Im Brühler Herrenberg parken bereits heute Friedhofsbesucher, die den Eingang Ost zum Erfurter Hauptfriedhof nutzen. Das Parken geschieht derzeit ungeordnet entlang der Straße auf dem angrenzenden Feld. Für diesen Besucherverkehr sind insgesamt 18 Stellplätze (davon

drei Behindertenstellplätze) geplant, die als Senkrechtparkstände angeordnet sind. Darüber hinaus sind im Brühler Herrenberg, südlich an den bestehenden Steinmetzbetrieb angrenzend, vier Stellplätze für Car-Sharing vorgesehen.

Im Wirtschaftsweg steht Parkraum (rund 25 Stellplätze) für Besucher der Marienhöhe und für Kleingärtner zur Verfügung, die ihr Fahrzeug längs des Weges abstellen können.

Fuß- und Radverkehrskonzept

Das geplante Wegenetz ist im Grundsatz deckungsgleich mit dem in Abschnitt 3.1 beschriebenen Straßennetz. Straßenbegleitende Gehwege, auf denen der Fußverkehr getrennt vom Kfz-Verkehr geführt wird, bestehen in der Gebietsanbindung (Planstraße L) und in der Planstraße G. Im Brühler Herrenberg und in den Wohnstraßen A-f und H nutzt der Fußverkehr aufgrund der geringen Verkehrsbelastung eine gemeinsame Fläche mit dem Kfz-Verkehr. Im Bereich der Blockbebauung im Norden der Siedlung stellen separat geführte Wege (Fußgänger und Radfahrer) kurze Verbindungen zwischen der Bebauung und den Straßen sowie zu den Straßenbahnhaltestellen her.

Wegverbindungen und Übergänge in die angrenzenden Stadtbereiche bestehen im Süden und Osten am Brühler Herrenberg sowie an den Kleingärten. Westlich angrenzend liegt der Erfurter Hauptfriedhof, wo der Eingang Ost an den Brühler Herrenberg anbindet.

Aufgrund der Einstufung des gesamten Siedlungsbereichs als Tempo 30-Zone bzw. als Verkehrsberuhigter Bereich sind keine separaten Radverkehrsanlagen vorgesehen. Der Radverkehr wird gemeinsam mit dem Kfz-Verkehr auf der Fahrbahn bzw. mit dem Fußverkehr auf den separat geführten Wegverbindungen abgewickelt. Die Anbindung an das übergeordnete Radverkehrsnetz erfolgt im Zuge der Binderslebener Landstraße, wo durch den Wegausbau auf der Südseite eine wichtige Radverkehrsverbindung zur Innenstadt und zum westlichen Stadtrand entsteht.

Ver- und Entsorgungskonzept

Die Baugebiete werden an die bestehenden, am Plangebiet anliegenden Netze zur Versorgung mit Trinkwasser und Strom der SWE GmbH sowie an das Netz der Telekom angeschlossen.

Zur Entwässerung liegt eine planerische Konzeption (50 % Vorplanung), Kaiser Ingenieure v. 05.06.14 in Alternativen vor. Es soll eine Entwässerung im Trennsystem umgesetzt werden.

Für die Regenwasserentwässerung ist ein entsprechendes Kanalsystem anzulegen. Für den Teilbereich Nord und Mitte erfolgt der Anschluss an das bestehende Regenwasser-Entwässerungsnetz vom Tiefpunkt im Südosten über einen Kanal entlang des Bahndammes am östlichen Rand der Hauptanlage der KGA Marienhöhe zum Anschlusspunkt Constantin-Beyer-Weg. Auf der Kanaltrasse entlang des Bahndammes ist als Notwasserweg zum Überflutungsschutz der angrenzenden Bebauung bei Starkregenereignissen eine Überlaufrinne im offenen Graben- bzw. Kastenprofil vorgesehen.

Der Anschluss des Regenwasserkanals für den Teilbereich Süd erfolgt im Süden an den bestehenden Stauwasserkanal in der Straße Brühler Herrenberg.

Das anzulegende Schmutzwasser-Kanalsystem ist für die Teilbereiche Nord und Mitte an den Schmutzwasserkanal Binderslebener Straße im Nordosten des Plangebietes, am Tiefpunkt des ehemaligen Westbahnhofs, anzuschließen. Für den Teilbereich Süd stehen Anschlusspunkte an den Mischwasserkanal in der Straße Brühler Herrenberg zur Verfügung.

Die öffentliche Abfallentsorgung erfolgt über die festgesetzten öffentlichen Straßenverkehrsflächen. Die festgesetzten Straßenbreiten sowie vorgesehene Dimensionierung von Wendemöglichkeiten ermöglichen die Befahrbarkeit mit den Entsorgungsfahrzeugen der SWE Stadtwirtschaft GmbH.

2 Begründung der Festsetzungen

2.1 Art der bauliche Nutzung

Zeichnerische Festsetzung: WA 1 und WA 2

Textliche Festsetzung Nr. 1.1

Den allgemeinen Zielen des Bebauungsplanes entsprechend werden Allgemeine Wohngebiete festgesetzt. Sie dienen vorwiegend dem Wohnen. Hinsichtlich der Feingliederung der Art der Nutzung wird bei den Wohngebieten zwischen dem Randbereich mit Geschosswohnungsbau an der Binderslebener Landstraße (WA1 und WA2) und den innen liegenden, sensibleren Teilbereichen Mitte und Süd mit Einzel- und Doppelhausbebauung (WA3 bis WA7) unterschieden.

In den Allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA2 werden die ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen. Der Versorgung des Gebietes dienende Läden werden auf eine Verkaufsflächen bis zu 200 m² beschränkt. Damit sollen Beeinträchtigungen der Allgemeinen Wohngebiete WA1 und WA2 und sowie der umgebenden Allgemeinen Wohnquartiere durch den Kundenverkehr und Betriebslärm dieser Nutzungen vermieden werden.

Die besonderen städtebaulichen Gründe für die Festsetzungen zu Flächengrößen von Einzelhandelsbetrieben beziehen sich auf den Anlagentyp/ Betriebstyp des Erfurter Ladens und den Schutz der zentralen Versorgungsbereiche, beides gemäß des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Landeshauptstadt Erfurt, Stadtratsbeschluss vom 29.04.2009. Die Definition des o.g. Erfurter Ladens i.S.v. § 1 Absatz 9 BauNVO ist: außerhalb der positiv definierten Ansiedlungs- und Entwicklungsräume der zentralen Versorgungsbereiche können Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Kernsortimenten ausnahmsweise zugelassen werden, sofern von ihnen keine Negativauswirkungen auf die Versorgungsstruktur und die zentralen Versorgungsbereiche zu erwarten sind. Diese sind in der Regel dann nicht anzunehmen, wenn Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten und zentrenrelevanten Hauptsortimenten eine Größenordnung von 200 m² Verkaufsfläche nicht überschreiten und der ergänzenden Versorgung der Bevölkerung im unmittelbaren Einzugs- bzw. Nahbereich dieser Läden dienen.

Dementsprechend wurde die Größe für Läden auf 2300m² VF begrenzt.

Zeichnerische Festsetzung: WA 3.1 bis WA 9

Textliche Festsetzung Nr. 1.2

Um den Binnenbereich des Wohngebietes vor „inneren“ Immissionsquellen zu schützen werden in den Allgemeinen Wohngebieten WA3.1 bis WA 9 die allgemein zulässigen, der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften und nicht störende Handwerksbetriebe sowie die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) ausgeschlossen. Die ausgeschlossenen Nutzungen zeichnen sich unter anderem durch einen erhöhten Kundenverkehr aus, der die Wohnruhe stört und nicht über die Wohnstraßen abgewickelt werden kann.

Der Ausschluss bestimmter allgemein oder ausnahmsweise zulässiger Nutzungen hat das Ziel, die Schutzwürdigkeit der Wohnnutzungen vor dem Hintergrund einer spezifischen Baustruktur zu sichern und Störungen der Wohnruhe zu vermeiden.

In den Baugebieten WA 7.9 bis 7.14 sowie im WA 9 ist i.V.m. der Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche die Möglichkeit der Einordnung einer Kindertagesstätte gegeben,

die als Einrichtung für sozialer Zwecke in den Allgemeinen Wohngebietes ausnahmsweise zulässig ist. Über die Ausnahmeregelung ist eine Feinsteuerung der konkreten Einordnung möglich.

2.2 Flächen mit besonderem Nutzungszweck

Textliche Festsetzung Nr. 2.1: "Schank und Speisewirtschaft, Läden bis maximal 200m² Verkaufsraumfläche sowie Anlagen für kulturelle und soziale Zwecke"

Mit der Festsetzung des besonderen Nutzungszweckes für das Allgemeine Wohngebiet WA 8 soll gemäß städtebaulichem Rahmenplan in zentraler Lage in der „Grüne Fuge“ ein belebter und lebendiger Treffpunkt in Form eines Gemeinschaftshauses, eines Kiosks oder einer gastronomischen Einrichtung für das neue Wohngebiet gesichert werden. Eine Wohnnutzung soll ausgeschlossen werden.

Zeichnerische Festsetzung und textliche Festsetzung Nr. 2.2: "Steinmetzbetrieb"

Das Gewerbegebiet mit besonderem Nutzungszweck Steinmetzbetrieb sichert den bestehenden Steinmetzbetrieb als Friedhofsdienstleistung im Umfeld des Hauptfriedhofes im Bestand und schafft Erweiterungsflächen nach Süden zur Konfliktbewältigung der auf das Plangebiet einwirkenden, gewerblichen Geräuschemission (siehe Punkt 2.19).

2.3 Bedingte und befristete Festsetzungen

Textliche Festsetzung 3.1: WA 7.1 bis WA 7.14 (KGA)

Textliche Festsetzung 3.1: WA 7.1 bis WA 7.14 (KGA)

Auf der Fläche der Kleingartenanlage "Marienhöhe" Gruppe 3 wird verbunden mit Befristungen und Bedingungen nach § 9 Abs. 2 Nr. 1 und 2 BauGB ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Mit den Festsetzungen werden folgende Ziele verfolgt:

- Umnutzung einer Teilfläche der Kleingartenanlage in ein Wohngebiet, als Beitrag zur Deckung einer hohen Wohnraumachfrage in einem durch den ÖPNV hoch erschlossenen Bereich
- Abfederung des Umstrukturierungsprozesses für die betroffenen Kleingärtner
- Für den Fall einer Zuteilung im Umlegungsverfahren oder einer Veräußerung an einen Privateigentümer soll durch öffentlich-rechtliche Regelungen für die Kleingärtner ein gleichwertiges Schutzniveau gewährleistet sein, als wenn die Stadt Eigentümer bliebe

Die vorgenannten Planungsziele finden ihren Ursprung im beschlossene Flächenutzungsplan, der auf dem Areal eine Wohnbaufläche darstellt. Ausgehend von dieser Beschlusslage hatte der Stadtrat am 09.05.2012 mit DS 0414/12 den Vorentwurf des Bebauungsplanes BRV606 gebilligt, der bezüglich der Gruppe 3 der KGA Marienhöhe folgende Festsetzung trifft:

"Nachnutzungsoption als Allgemeines Wohngebiet nach Aufgabe der Kleingärten"

Davon ausgehend wurde die Fläche Bestandteil des ausgelobten Wettbewerbes Klimagerechte Pilotsiedlung Marienhöhe mit der Maßgabe, eine konzeptionelle Sollbruchstelle vorzuse-

hen, um für die Fläche der Gruppe 3 eine abweichende Entwicklungsgeschwindigkeit zu ermöglichen.

In diesem Sinne erfolgte darüber hinaus eine Optimierung der Zuschnitte der künftigen Baugrundstücke, die es ermöglichen würde, frei werdende Teilflächen der Gruppe 3 aus der Kleingartenanlage herauszulösen und damit eine stufenweise Umwandlung zu ermöglichen.

Am 25.08.2015 wurden der Stadtverband und die Pächter der Kleingartenanlage umfassend über den bisherigen Stand der Planung, die weitere Vorgehensweise und die denkbaren Optionen informiert und um Stellungnahme gebeten.

In der Veranstaltung wurde deutlich, dass die Pächter dringend Klarheit über Ihre Zukunft benötigen, um weiter disponieren zu können. Die Pächter und die Vertreter des Stadtverbandes haben sich dabei einhellig gegen die vorgestellten Modelle einer stufenweisen Umwandlung oder einer Umwandlung nach einer zeitlichen Frist ausgesprochen und aus ihrer Interessenlage verständlich für die Maximallösung einer uneingeschränkten Erhaltung der Gruppe 3 votiert.

Dem steht gegenüber, dass auf der Fläche der heutigen Gruppe 3 mit ihren 20 Parzellen 15 Baugrundstücke für Einfamilienhäuser mit je zwei Wohneinheiten pro Gebäude entstehen könnten.

Der Standort ist innerstädtisch gelegen und weist eine hervorragende ÖPNV Erschließung auf. Die innerstädtische Entwicklung vermeidet eine entsprechende Inanspruchnahme von anthropogen noch nicht überformten Flächen im Außenbereich.

Aufgrund der geplanten Gebietsentwicklung würde sich die Gruppe 3 der Kleingartenanlage "Marienhöhe" künftig strukturell in einer Insellage, umgeben von Wohnbebauung, befinden. Ein Ausscheiden der Fläche aus der Wohnentwicklung führt zu uneffektiver genutzten Erschließungsanlagen.

Die Hauptfläche der Kleingartenanlage Marienhöhe bleibt im Übrigen unangetastet und ist durch den Flächennutzungsplan entsprechend dargestellt.

Aufgrund des stattfindenden und prognostizierten Bevölkerungswachstums der Stadt, ist die Schaffung von Wohnraum in unterschiedlichen Segmenten ein prioritäres Ziel der Stadtentwicklung.

Aufgrund knapp werdender Brachflächen, die für eine Wohnbebauung geeignet oder mobilisierbar sind, ist damit zu rechnen, dass künftige Wohnflächenentwicklungen regelmäßig zu Interessenkonkurrenzen mit Abwägungsbedarf führen werden.

Um einen gerechten Interessenausgleich zwischen der angestrebten Wohnbauentwicklung und den Interessen der Pächter herzustellen, wurden die folgenden Handlungsoptionen analysiert und bewertet. (Anlage 14)

a) Festsetzung einer Dauerkleingartenanlage

b) Entlassung aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes

- c) Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes (ohne Bedingung und Befristung)
- d) Festsetzung einer Befristung des Kündigungsschutzes (mit einer längeren Frist als 10 Jahren)
- e) Festsetzung einer schrittweisen Umwandlung von Teilflächen in ein Allgemeines Wohngebiet bei Aufgabe der Kleingartenparzelle durch den Kleingärtner (ohne zeitliche Begrenzung des Prozesses)
- f) Kombination einer Befristung des Kündigungsschutzes auf 10 Jahre mit einer schrittweisen Umwandlung von Teilflächen in ein Allgemeines Wohngebiet bei Aufgabe der Kleingartenparzelle durch den Kleingärtner (Entscheidungsvorschlag der Stadtverwaltung)

Im Ergebnis Auswertung wird folgende Festsetzung vorgeschlagen:

Auf der Fläche der Gruppe 3 der KGA "Marienhöhe" wird ein Sonderplanzeichen (Schraffur rot/grün) "Allgemeines Wohngebiet mit bedingten und befristeten Festsetzungen" festgesetzt.

Auf der Fläche der Gruppe 3 der Kleingartenanlage "Marienhöhe" gilt für eine Frist von 10 Jahren eine Grünfläche der Zweckbestimmung Dauerkleingartenanlage als festgesetzt. Nach Ablauf der Frist von 10 Jahren lebt automatisch die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes auf.

Die Kündigungsmöglichkeit nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 5 BKleingG besteht somit in den nächsten 10 Jahren noch nicht.

Damit wird gesichert, dass Kleingärtnern die aufgrund ihres Alters ohnehin binnen 10 Jahren ihren Kleingarten aufgeben würden, ein Wechsel in eine Ersatzparzelle nicht mehr zugemutet werden muss. Die 10 Jahre sind zudem eine angemessene Zeit, um Kleingärtnern, die bereit und in der Lage sind, auf einer Ersatzparzelle neu zu beginnen, eine Ersatzparzelle in der gewünschten Lage zu vermitteln.

Sollten Kleingärtner vor Ablauf der 10-Jahresfrist Ihre zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses bestehenden Pachtverträge kündigen oder beenden und sollten dadurch auf Teilbaugebieten (WA 7.1 bis 7.14) keine Pachtverträge mehr bestehen, wäre auf den entsprechenden Teilbaugebieten die Bedingung erfüllt, die das Allgemeine Wohngebiet automatisch aufleben lässt.

Die dadurch in diesen Teilbaugebieten entstehende Kündigungsmöglichkeit nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 5 BKleingG schließt eine Verfestigung der Kleingartenstatus durch Nachverpachtungen aus.

Da sich die Teilbaugebiete an sinnvollen Baugrundstückszuschnitten orientieren und diese Baugrundstücke ohne Weiteres an öffentlichen Straßenverkehrsflächen liegen, kann bei Aufgabe von Kleingärten eine schrittweise Bebauung schon während der 10-Jahresfrist erfolgen.

Eine Beeinträchtigung des Erscheinungsbildes der Kleingartenanlage durch zwischenzeitlich ungenutzte Teilflächen kann damit weitgehend ausgeschlossen werden.

Die Funktionsfähigkeit der Kleingartenanlage kann im Nebeneinander mit der Wohnnutzung gesichert werden.

Durch den Bebauungsplan selbst kann nur geregelt werden, ob und wann eine andere als kleingärtnerische Nutzung planungsrechtlich zulässig wird.

Nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 5 BKleingG ergeben sich daraus jedoch der Zeitpunkt des Eintritts der Voraussetzungen für eine ordentliche Kündigung.

Unabhängig und außerhalb des Bebauungsplanverfahrens ergeben zu vertiefende weitere Fragen zur Abwicklung der gesetzlichen Kündigungsentschädigung nach § 11 BKleingG, die Frage der Ersatzlandbereitstellung nach § 14 BKleingG und weitere Umsetzungsfragen.

Als Anreiz für den Fall der Kündigung des Pachtvertrages durch den Kleingärtner wäre zudem die vertragliche Zusicherung einer dem § 11 BKleingG entsprechenden Entschädigungsregelung sinnvoll. Die gesetzliche Kündigungsentschädigung nach § 11 BKleingG sieht diesen Fall nicht vor, steht einer darüber hinausgehenden Regelung jedoch nicht entgegen.

Zu diesen Fragen kann der Bebauungsplan mit seinem abschließenden Festsetzungskatalog keine Regelungen treffen. Aus diesen Gründen wird im Zusammenhang mit der Entscheidung über den Bebauungsplan die Stadtverwaltung aufgefordert, mit dem Stadtverband, dem Kleingartenverein und den Pächtern die weitere Vorgehensweise intensiv abzustimmen.

Die in der Kommentierung entwickelten Anwendungsvoraussetzungen für bedingte oder befristete Festsetzungen nach § 9 Abs. 2 BauGB sind vorliegend gegeben:

1. Bedingte Festsetzungen sind nach § 9 Abs. 2 BauGB nur in besonderen Fällen zulässig. Eine solche städtebauliche Sondersituation ist hier aufgrund der verfolgten Minderung der Auswirkungen für die betroffenen Kleingärtner gegeben.
2. Durch die Festsetzung einer Privaten Grünfläche der Zweckbestimmung Dauerkleingartenanlage wird hinreichend bestimmt eine Nutzung festgesetzt, die bis zum Eintritt einer Bedingung und zum Ablauf der Befristung zulässig ist.
3. Die nach Eintritt der Bedingung und nach Ablauf der Befristung zulässige Folgenutzung ist mit dem Allgemeinen Wohngebiet ebenfalls hinreichend bestimmt festgesetzt.
4. Die Folgenutzung ist aus dem Flächennutzungsplan i.S. des § 1 Abs. 8 Abs. 1 BauGB entwickelt. Da es sich bei der festgesetzten Vornutzung um die Fortsetzung der bestandsgeschützten Kleingartennutzung handelt, die sich zudem auf einen Zeitraum von lediglich 10 Jahren beschränkt, wird auch ein Widerspruch der Vornutzung zur Flächennutzungsplandarstellung nicht gesehen.
5. Die auflösende Befristung bzw. Bedingung für die Vornutzung stellt gleichzeitig die aufschiebende Bedingung bzw. Befristung für die Folgenutzung dar. Die Umstände bis zu deren Eintritt die Vornutzung zulässig und die Folgenutzung unzulässig ist, werden durch Datum oder Kündigungstag hinreichend bestimmt.
6. Der Eintritt der Folgenutzung ist durch Kombination mit der Befristung hinreichend gewiss.

2.4 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch:

- die Grundflächenzahl (GRZ),
- die Zahl der Vollgeschosse,
- die maximalen Oberkanten baulicher Anlagen
-

festgesetzt.

Die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung begründet sich aus dem städtebaulichen Rahmenplan sowie aus der energetischen Zielstellung des Wohngebietes (Vgl. hierzu Energiekonzept in der Anlage).

Zeichnerische Festsetzung: GRZ

Die Festsetzung der Grundflächenzahl orientiert sich an den Obergrenzen des § 17 der BauN-VO. Mit 0,4 wird das Höchstmaß ausgeschöpft, jedoch nicht überschritten.

Zeichnerische Festsetzung: Zahl der Vollgeschosse

Die Zahl der Vollgeschosse wird als zwingendes Maß festgesetzt. Eine derartig weitgehende Bindung ist für die Sicherung des städtebaulichen Rahmenplanes sowie im WA 1 und WA 2 zur Sicherung des Verkehrslärmschutzes erforderlich.

Eine Ausnahme bilden die WA 7.1, WA 7.9 bis WA 7.14 sowie WA 9. Hier wird die Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß festgesetzt, um im südwestlichen und östlichen Randbereich die Einordnung einer eingeschossigen Kindertagesstätte sowie die Errichtung von Wohnhäusern im Bungalowstil zu ermöglichen. Die Raumstruktur ist in diesen Randbereichen zum Hauptfriedhof und zum Westbahnhof weniger stringent und verträgt diesen städtebaulichen Spielraum.

Textliche Festsetzung Nr. 4.1 und 4.2: Überschreitung GRZ für Tiefgaragen

Mit der Zulässigkeit der Überschreitung der festgesetzten GRZ durch Tiefgaragen bis zu einer GRZ von 0,7 bzw. 0,9 wird der besonderen städtebaulichen Situation Rechnung getragen. Zur lärmabschirmenden Wirkung entsteht hier eine geschlossene Riegelbebauung, Typus Geschosswohnungsbau. Im Sinne einer Adressbildung zur Binderslebener Landstraße, zur grünen Fuge sowie zur Wahrung einer hohen Wohn-, Freiraum- und Aufenthaltsqualität soll der ruhende Verkehr hier weitgehend störungsfrei in Tiefgaragen untergebracht werden. Die Festsetzung dient der Sicherung der Freiraumqualität und der Wohnruhe in Bezug auf die hierfür erforderliche, herzustellende Stellplatzanzahl. Die Unterbauung der Grundstücke wird durch die festgesetzte Erdüberdeckung und Begrünung kompensiert.

Zeichnerische Festsetzung und textliche Festsetzungen Nr.: 4.4, 4.6, 4.7 und 4.8: Höhe baulicher Anlagen

Zusätzlich zur Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse wird die Oberkante baulicher Anlagen als Höchstmaß festgesetzt, um eine einheitliche Höhenabwicklung sowie harmonische Straßenansichten ohne ungewollte Überhöhungen der Raumstruktur zu sichern.

Textliche Festsetzung Nr. 4.3: Überschreiten der Oberkante baulicher Anlagen

Ausnahmsweise Überschreitungen der festgesetzten Oberkante Gebäude in den WA1 und 2 für untergeordnete Bauteile sollen den notwendigen Spielraum für technische Erfordernisse der Gebäude ermöglichen. Die Ausnahmeregelung steht insbesondere unter dem Vorbehalt, dass diese Bauteile vom öffentlichen Straßenraum nicht einsehbar sind.

Mit den festgesetzten Bezugspunkten für die Höhenangaben sowie die definierte OK Fertigfußboden Erdgeschoss soll eine geländenahe Einordnung der Gebäude gesichert werden. In Anbetracht der Hanglage wird der Bezugspunkt im WA 4.1 bis WA 9 auf den Mittelpunkt der Grundfläche sowie die darunterliegende natürliche Geländehöhe bezogen.

Textliche Festsetzung Nr. 4.5, 4.9, 4.10 und 4.11: Oberkante von Terrassen

Die Festsetzung der Höhenlage zur Terrasse ist auf Grund der engen Grundstückszuschnitte verbunden mit der Hanglage des natürlichen Geländes erforderlich. Die Höhenbegrenzung hat nachbarschützende Funktion.

2.5 Höhenlage von Festsetzungen

Zeichnerische Festsetzung: Höhenlage Straßenverkehrsflächen sowie öffentlichen Grünflächen

Aufgrund der bestehenden, teilweise sehr stark abfallenden Topographie ist die Festsetzung der zukünftigen Straßenhöhen sowie der angrenzenden öffentlichen Grünfläche erforderlich, um verbindliche Höhenbezugspunkte für die Einordnung der Gebäude zu definieren und nicht vertretbar Aufschüttungen bzw. Abgrabungen für den Straßenkörper zu vermeiden. Die Straßenhöhen basieren auf dem Verkehrskonzept, welches die weitestgehende Anpassung der Gradienten an den natürlichen Geländeverlauf zum Ziel hat.

Textliche Festsetzung Nr. 5.1: Höhenlage der nicht überbaubaren Grundstücksfläche im WA 8

Das Ziel der Festsetzung ist eine höhenmäßige Anpassung der mitten in der "Grünen Fuge" gelegenen Baufläche an die umgebende Höhenlage der Grünfläche, um Höhengsprünge zu vermeiden und ein harmonisches Gesamtbild der "Grünen Fuge" zu erzielen.

Zeichnerische Festsetzung und textliche Festsetzung Nr. 5.2: Höhenlage der nicht überbaubaren Grundstücksfläche im WA 1 und WA 2

Durch Modulation der vorhandenen Topographie soll eine klare Kannte zur „Grünen Fuge“ hin ausgebildet werden. Diese wird im Bereich der nachbarschaftlichen Gemeinschaftsbereiche aufgebrochen und durch Wegeverbindungen miteinander vernetzt. Grundlage für diese Festsetzung ist der städtebauliche Rahmenplan.

2.6 Bauweise

Zeichnerische Festsetzung: Geschlossene Bauweise im WA 1 und WA 2

Zum Schutz der rückwärtigen Bereiche der Wohnbebauung gegen den Verkehrslärm der Bindelebener Straße wird in den Allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA2 eine geschlossene Bauweise festgesetzt.

Zeichnerische Festsetzung und textliche Festsetzung Nr. 6.1. Abweichende Bauweise

Im WA 3.1 bis 4.6 wird die abweichende Bauweise festgesetzt, um die Errichtung von Doppel- und Reihenhäusern gemäß städtebaulichem Rahmenplan zu ermöglichen.

Zeichnerische Festsetzung: Offene Bauweise/ Einzelhäuser

Die Festsetzung zu den Haustypen sichert die Umsetzung des städtebaulichen Rahmenplanes. Nach Süden hin nimmt die Bebauungsdichte im Plangebiet ab. In den WA5.1 bis WA7.14 soll explizit eine aufgelockerte, offene Einzelhausbebauung gesichert werden.

2.7 Überbaubare Grundstücksfläche / Baulinien, Baugrenzen

Zeichnerische Festsetzung: Baugrenzen/ Baulinien

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen durch Baulinien und Baugrenzen, sichert die Umsetzung des städtebaulichen Rahmenplanes. Mit Baulinien werden die städtebaulich prägenden Baufluchten entlang der Binderslebener Landstraße, der „Grünen Fuge“ sowie der Wohnstraßen gesichert.

Die enge Bindung durch baukörperähnliche Festsetzungen ist zur Sicherung des Raumkonzeptes hinsichtlich einer klaren Disposition zur Lage der Baukörper und den damit verbundenen Freiräumen erforderlich. Die Lage der Baugrenzen sichert ausreichende Gebäudeabstände die Umsetzung der energetischen Zielstellung i. S. der Gewährleistung von solaren Gewinnen am Baukörper.

Textliche Festsetzung Nr. 6.3: Verschieben von Baugrenzen

Diese Festsetzung dient der Flexibilität der Höhenstaffelung der Gebäude.

Textliche Festsetzung Nr. 6.2: Überschreiten von seitlichen Baugrenzen

Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA 3.1 bis 3.6 soll alternativ zu einer Reihenhausbauung auch die Realisierung von Geschosswohnungsbau möglich sein. Bei einer Realisierung von Geschosswohnungsbau wird, dem Typus entsprechend, die Möglichkeit der Unterbringung des ruhenden Verkehrs in Tiefgaragen vorgesehen. Dazu ist ein Überschreiten der rückwärtigen Baugrenze erforderlich. Da in diesem Falle die seitlich angeordneten Flächen für Carports/ Stellplätze nicht mehr erforderlich sind, wird eine höhere seitliche Ausdehnung des Baufensters ermöglicht.

Textliche Festsetzung Nr. 6.3 bis 6.10: Über- und Unterschreiten von Baugrenzen und Baulinien

Um über die festgesetzten Baugrenzen und Baulinien hinaus dennoch gewisse bauliche Erweiterungsmöglichkeiten, insbesondere für Freisitze (Balkone und Terrassen) im Sinne der Verbesserung der Wohnraumqualität zu ermöglichen, sind entsprechende Überschreitungen von Baugrenzen und Baulinien zulässig.

Die Größenordnung der Überschreitungsmöglichkeiten wird für den Nutzungszweck als bedarfs- und funktionsgerecht sowie für die Raumstruktur als angemessen erachtet.

Die Festsetzung der Unterschreitung von Baulinien dient der Wahrung der angestrebten kubischen Grundform bei gleichzeitiger Gewährung von Gestaltungsspielräumen, z.B. für Loggien und Laubengänge.

Mit der Festsetzung des Ausnahmenvorbehaltes besteht im Bereich der städtebaulich relevanten Baufluchten die Möglichkeit, standort- und einzelfallbezogen zu entscheiden.

2.8 Von Bebauung freizuhaltende Flächen

Zeichnerische Festsetzung und Textliche Festsetzung Nr. 7.1 und 7.2. Vorgärten

Zur städtebaulich gewünschten Aufweitung des Straßenraumes und der damit verbundenen einheitlichen Gestaltung im Sinne der Erlebbarkeit der hohen Freiraum- und Wohnqualität

der Grundstücke werden bauliche Anlagen in den Vorgartenbereichen grundsätzlich ausgeschlossen.

Die von diesem Ausschluss ausgenommen baulichen Anlagen sind für die Funktionsfähigkeit, insbesondere die Erschließung der Grundstücke notwendig.

Zeichnerische Festsetzung und Textliche Festsetzung Nr. 7.3: Notwassergraben

Diese Festsetzung dient der Funktionsfähigkeit des Notwassergrabens.

2.9 Flächen für Nebenanlagen

Textliche Festsetzungen Nr. 8.1 und 8.2:

Die Festsetzungen zur Zulässigkeit von Nebenanlagen dienen der geordneten Flächeninanspruchnahme und Freiraumqualität. Eine teppichartige Überbauung der Grundstücke entspricht nicht der beabsichtigten Gestaltungs- und Aufenthaltsqualität der Freiräume. Die Nebenanlagen sollen deshalb mit den weiteren baulichen Anlagen, also innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen konzentriert werden. In den WA3.1 bis WA.14 sind sie darüber hinaus auch in Verbindung mit den hier zulässigen Carports bzw. Garagen möglich. Hier können Nebenanlagen auch in die Anlagen für den ruhenden Verkehr integriert werden.

Ausgenommen von dieser Festsetzung sind Erdwärmesonden, da diese Nebenanlagen zur Umsetzung der ökologischen Zielsetzung der Siedlung, hinsichtlich eines emissionsarmen, energetisch innovativen Wohngebietes, ausdrücklich erwünscht sind und nur bedingt im baulichen Zusammenhang errichtet werden können.

Mit der Zulässigkeit von überdachten Swimmingpools in definierten Umfang sollen die Aufenthaltsfunktion und Nutzungsmöglichkeiten der privaten Grundstücke erweitert werden. Auch hier ist ein baulicher Zusammenhang mit dem Hauptgebäude oder der Garage nicht möglich.

2.10 Flächen für Garagen, Carports, und Stellplätze mit ihren Einfahrten

Zeichnerische Festsetzung und textliche Festsetzungen Nr. 9.1 bis 9.7:

Die Festsetzungen zu Stellplätzen, Carports und Garagen dienen sowohl dem Schutz des Bodens, der städtebaulichen Ordnung als auch der Gestaltung der Wohnanlage. Die Beeinträchtigung des öffentlichen Raumes und der privaten Freiräume wird dadurch berechenbar gestaltet und minimiert.

In den WA1 und WA2 ist zur Sicherung der Freiraum- und Wohnqualität eine weitgehend störfreie Unterbringung des ruhenden Verkehrs in Tiefgaragen festgesetzt. Für die erforderlichen Besucherstellplätze sind oberirdische Stellplatzbereiche in den an den Planstraßen J und K liegenden Höfen festgesetzt. Die Stellplatzbereiche entsprechen dem Freiraumkonzept.

In den übrigen Wohngebieten soll der ruhende Verkehr in Carportanlagen bzw. Garagen in dafür ausgewiesenen Bereichen untergebracht werden. Mit dieser beabsichtigten Konzentration der Stellplatzanlagen wird eine teppichartige Bebauung der Grundstücke verhindert, was eine attraktive Wohnqualität mit großzügigen Freiräumen und ein konfliktfreies Wohnumfeld sichern soll.

In den WA5.1, WA5.2 und WA7.1 bis WA 7.8 sichern festgesetzte Bereiche für Stellplätze ein städtebaulich qualitativ hochwertiges Erscheinungsbild der Vorgartenbereiche vom öffentlichen Straßenraum aus.

Die Beschränkung der Anzahl der Zufahrten und deren Breite erfolgt hinsichtlich der Minimierung des Versiegelungsgrades sowie der Wahrung der Freiraumqualität.

Mit der weiteren Beschränkung der Breite von Zufahrten vom Wirtschaftsweg der WA 4.1 bis 4.6 sollen die Eingriffe in den wertvollen Gehölzstreifen entlang des Weges minimiert werden.

2.11 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Textliche Festsetzung Nr. 10.1:

Die Beschränkung der Anzahl der Wohneinheiten in den WA4 bis 7 sichert die Gebietstypik der geplanten Einfamilienhausbereiche sowie eine verträgliche Nutzungsdichte. Hinsichtlich der Stellplatzanzahl werden hier die Versiegelung und der Störgrad beschränkt.

2.12 Verkehrsflächen

Zeichnerische Festsetzungen: Straßenverkehrsflächen, Straßenbegrenzungslinie, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Die Festsetzung der öffentlichen Straßenverkehrsflächen sichert die Erschließung der Baugebiete. Sie erfolgt gemäß städtebaulichem Konzept/ Wettbewerb und der darauf aufbauenden Verkehrskonzept. (Vgl. Punkt 1.7 Verkehrskonzept)

Die Festsetzung von Straßenbegrenzungslinien erfolgt zur eindeutigen Abgrenzung von Baugebieten und öffentlichen Verkehrsflächen und sichert die Einordnung der beabsichtigten Straßenquerschnitte.

Die Festsetzungen der Öffentlichen Verkehrsflächen Zweckbestimmung Fuß- und Radweg dienen der Schließung des bestehenden bzw. geplanten Rad- und Fußwegenetzes.

Mit den Straßenverkehrsflächen Zweckbestimmung Parken werden die erforderlichen Flächen für Besucherstellplätze Hauptfriedhof in der Straße Brühler Herrenberg vorgehalten.

2.13 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur, Landschaft und Boden

Textliche Festsetzungen Nr. 11.1: Oberflächenbefestigung

Die Festsetzung dient der Vermeidung von Vollversiegelungen. Damit kann die Eingriffsschwere gemindert werden.

Textliche Festsetzungen Nr. 11.2: Dachbegrünung

Die Festsetzung zur Dachflächenbegrünung ist erforderlich um die Beeinträchtigungen der lokalen klimatischen Verhältnisse zu mindern. Mit der Dachbegrünung können zusätzlich ökologisch wirksame Flächen entwickelt werden. Die Dachbegrünungen entfalten darüber hinaus positive energetische Effekte. Mit der Festsetzung von einer Mindestsubstratauflage ist die Begrünung langfristig gesichert. Die Beschränkung auf die anzupflanzenden Arten ist für die dauerhafte Entwicklung und flächige Begrünung erforderlich.

Textliche Festsetzungen Nr. 11.3: Überdeckung Tiefgaragen

Mit dieser Festsetzung ist gewährleistet, dass die Flächen oberhalb der Garagen als Lebensraum im Siedlungsbereich ihre Funktion entfalten können.

Textliche Festsetzungen Nr. 11.4, 11.5 und 11.6: Artenschutzrechtliche Festsetzungen

Stützmauern/ Gabionen für Zauneidechsen

Die Festsetzung ist für die Gestaltung und Weiterentwicklung der Habitate der gemäß § 44 BNatSchG geschützten Zauneidechsen erforderlich.

Fledermauskästen

Die Festsetzung ist für die Gestaltung und Weiterentwicklung der Habitate der gemäß § 44 BNatSchG geschützten Fledermausarten erforderlich.

Amphibienleiteinrichtung am Hauptfriedhof

Entsprechend den Hinweisen aus dem Artenschutzgutachten wurde im GOP eine Amphibienleiteinrichtung entlang des Hauptfriedhofes vorgesehen, welche im Zuge des Straßenbaues im Bereich Brühler Herrenberg umzusetzen wäre. Dabei handelt es sich um eine Sperre, welche die Amphibien in die Bereiche südlich des Hauptfriedhofes lenken und somit die Tötung der wandernden Tiere beim Überqueren der Straße vermeiden soll. Die Maßnahme ist in Verbindung mit der Maßnahme E2 umzusetzen.

2.14 Öffentliche Grünflächen

Zeichnerische Festsetzungen und textliche Festsetzung Nr. 12.1

Die Festsetzung der öffentlichen Grünanlage an der Binderslebener Landstraße sichert das Ziel der Schließung/ Komplettierung des Grünzuges an dieser Stelle.

Die Festsetzung der Öffentlichen Grünfläche „Grüne Fuge“ – Zweckbestimmung Grünanlage erfolgt gemäß städtebaulichem Konzept/ Wettbewerbsergebnis. Sie entspricht dem Ziel der Schaffung von qualifizierten, öffentlichen Freiflächen zur Sicherung einer hohen Wohnumfeld- und Freiraumqualität im Plangebiet. Die „Grüne Fuge“ gliedert das Plangebiet. Sie gewährleistet die bestehenden Sichtbeziehungen zur Innenstadt und zum Domberg. Die in Verbindung mit den Wohngebieten erforderlichen Spielflächen sollen in die Grünfläche integriert werden.

2.15 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Zeichnerische Festsetzung und textliche Festsetzungen Nr. 13.1 bis 13.6:

Die Festsetzungen der Fahrrechte F1 und F2 gewährleisten das Wenden von Fahrzeugen einschließlich Müllfahrzeuge am Ende der Stichstraßen J und K.

Das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht GFL2, 3 und 4 sichert die Erschließung der festgesetzten Hinterlieger-Grundstücke.

In der Fläche Notwassergraben wird ein Leitungsrecht zur Sicherung einer Überlaufrinne für Starkregenereignisse festgesetzt.

Die Geh- und Fahrrechte GFL1 stellt die Durchwegung der Öffentlichen Grünfläche durch das WA 8 sicher.

Die Gehrechte G1 und G2 gewährleisten die innere Durchwegung sowie Erreichbarkeit der Höfe und Freiraumbereiche innerhalb der Baugebiete WA1 und WA2 zu Gunsten der Anwohner sowie eine öffentliche Durchwegung.

Die Leitungsrechte L1 und L2 dienen der Anbindung der Entwässerungsleitungen an die vorhandenen Kanäle an der Binderslebener Landstraße

2.16 Verwendungsverbot bestimmter luftverunreinigender Stoffe

Textliche Festsetzungen Nr. 14.1:

Mit der Tallage der Stadt Erfurt sind besondere städtebauliche Gründe gegeben, die eine Verminderung der luftverunreinigenden Emissionen von Feuerungsanlagen erforderlich machen und entsprechende Beschränkungen rechtfertigen.

Das Plangebiet liegt in einer Klimaschutzzone 2. Ordnung, die große Bedeutung für die Kaltluftentstehung und die Zufuhr kalter unbelasteter Luftmassen in das tiefer gelegene Erfurter Stadtgebiet hat. Das Verwendungsverbot für feste und flüssige Brennstoffe dient der Minimierung der Freisetzung von Luftschadstoffen, sodass nennenswerte Schadstoffeinträge in die unbelasteten Kaltluftströme unterbunden werden.

Im Stadtgebiet Erfurt wurde in den zurückliegenden Jahren der PM₁₀ - Tagesmittelgrenzwert an mehr als den zulässigen 35 Tagen eines Kalenderjahres sowie der NO₂-Jahresmittelwert an den Belastungsschwerpunkten überschritten. Die höchsten Werte wurden innerhalb der Heizperioden ermittelt. Mit festen und flüssigen Brennstoffen betriebene Feuerungsanlagen tragen zur Belastung dieser Luftschadstoffe bei, weshalb die Reduktion der Hintergrundbelastung um 10 % als Zielstellung in die Luftreinhalteplanung der Landeshauptstadt Erfurt aufgenommen wurde. Vor diesem Hintergrund ist der konsequente Ausschluss (ohne Ausnahmeverbehalt) von festen und flüssigen Brennstoffen notwendig.

Das B-Plangebiet liegt im Betrachtungsbereich der derzeit geltenden und vom Thüringer Landesverwaltungsamt herausgegebenen 1. Fortschreibung des Luftreinhalteplanes Erfurt (01/2012) zur Reduzierung der Luftschadstoffbelastung durch Feinstaub und Stickoxide. Hiernach entfällt allein auf den Hausbrand rund 54% der NO₂-Gesamtbelastung. Die Pflicht zur Einhaltung der Immissionsgrenzwerte nach der 39. BImSchV erfordert daher Maßnahmen zur Begrenzung der Immissionsbelastung durch Hausbrand. Speziell die hohen spezifischen Emissionen beim Einsatz von Holz in Kleinfeuerungsanlagen werden im Luftreinhalteplan als besonderes Problem herausgestellt.

Bei einem Vergleich der Schadstoffemissionen von Holz (Hackschnitzel, Holz-Pellets) mit Erdgas normiert auf eine Energienachfrage von 1 kWh ergeben sich gemäß Ausführungen im Luftreinhalteplan Mehrfachbelastungen durch die Verwendung von Holzbrennstoffen um einen Faktor 230-330 bei Stäuben und 3-7 bei NO_x.

Feste und flüssige Brennstoffe unterliegen grundsätzlich einem immanenten Nachteil gegenüber gasförmigen Energieträgern, da sie vor der eigentlichen Verbrennung zunächst in ein brennbares Gas überführt werden müssen, sodass selbst unter optimierten Feuerungsbedingungen mit gasförmigen Brennstoffen ein wesentlich besserer Ausbrand gegenüber Fest- bzw. Flüssigbrennstoffen erzielt wird. Reduktionsmaßnahmen im Hausbrandsektor stellen daher primär auf die Verwendung emissionsarmer Feuerungsanlagen ab. Die Maßnahmen im Luft-

reinhalteplan zielen daher unter anderem auf einen Verzicht auf den Einsatz emissionsrelevanter Fest- und Flüssigbrennstoffe in Bebauungsplänen ab. Punkt 2.3.1. der Maßnahmeplanung des Luftreinhalteplanes von 2012 beinhaltet die Fortführung der Begrenzung der Heizmedien in B-Plänen zur Emissionsbegrenzung.

Ausgehend von der lufthygienischen Situation in Erfurt erfolgte daher fallkonkret der Ausschluss von festen und flüssigen Brennstoffen, bei deren Verwendung wesentlich mehr Schadstoffe entstehen als beispielsweise bei Gas.

2.17 Bauliche und sonstige Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung

Textliche Festsetzungen Nr. 15.1 bis 15.5

Ökologische Zielstellung für das Plangebiet ist die Realisierung eines weitgehend emissionsfreien und energetisch innovativen Wohngebietes. Hierzu wurde ein Energiekonzept erstellt. Das Energiekonzept empfiehlt folgende „Bausteine“ zur Umsetzung der CO₂-Reduktion:

- Festlegung des Baustandards auf Passivhausstandard und KfW-Effizienzstandard (CO₂-Reduktion von ca. 50%)
- Flächendeckende Nahwärmeversorgung Biomethan-BHKW für die Teilbereich Nord und Mitte, für Teilbereich Süd auf Grund der geringen Dichte eine dezentrale Wärmeversorgung (CO₂-Reduktion von ca. 50%)
- Ausstattung aller geeigneten Dachflächen mit PV-Modulen (CO₂-Emissionsreduktion von ca. 70%)

Vgl. Energiekonzept in der Anlage der Begründung

Entsprechend der allgemeinen Planungsziele sowie auf Grund der günstigen südexponierten Lage wird die Ausstattung der Gebäude in den Allgemeinen Wohngebieten mit Anlagen zur Solarenergienutzung festgesetzt.

Für die Wohngebiete im südlichen Teilbereich (WA5.1 bis WA7.14) werden alternativ solarthermische Anlagen auf Dächern bzw. Erdwärmesonden ermöglicht. In diesen Baugebieten ist auf Grund der geringen Baudichte eine Nahwärmeversorgung, wie in den WA1 bis WA4 Baugebieten beabsichtigt, nicht wirtschaftlich.

Zur Sicherung der ökologischen Zielstellung der Siedlung werden zudem, differenziert nach Leistungsfähigkeit der jeweiligen Struktur der Baugebiete, Energiestandards festgesetzt. Die Festsetzungen tragen nach Art und Umfang zur Erfüllung der im Allgemeinwohl gebotenen Verminderung des Einsatzes endlicher, die Umwelt besonders belastender Energieträger bei. Die damit verbunden Auflagen zu den Heizsystemen sind in ihrem Umfang notwendig, um eine Reduzierung der durch den künftigen Wärmebedarf verursachten zusätzlichen CO₂-Emissionen zu erreichen. Die investiven Mehraufwendungen sind im Hinblick auf eine langfristige Energiekosteneinsparung zumutbar.

2.18 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Textliche Festsetzungen Nr. 16.1: Tiefgaragenzufahrten

Die Beurteilung der Geräusche der Tiefgarageneinfahrt erfolgt dabei nach TA Lärm. Durch die Einstufung der nächstgelegenen Immissionspunkte als Allgemeines Wohngebiet sind für die Bewertung der zukünftigen Lärmsituationen die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Allgemeine Wohngebiete maßgeblich.

Zur Reduzierung der Geräuschimmissionen durch Ein- und Ausfahrten wurden passive Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt. Weitere Maßnahmen sind im Rahmen der Baugenehmigung festzulegen.

Textliche Festsetzungen Nr. 16.2: GE

Die Geräuschimmissionen aus der bestehenden gewerblichen Nutzung, festgesetzt als Gewerbebetrieb - besonderer Nutzungszweck Steinmetzbetrieb, überschreiten in der nordwestlichen Plangebietsecke den Immissionsrichtwert der TA Lärm für „Allgemeine Wohngebiete“ um bis zu 16 dB(A). Dies resultiert aus Arbeiten im Freibereich, welche durch die bestehende Baugenehmigung baurechtlich nicht gedeckt sind.

Zur Konfliktbewältigung und Sicherstellung der gesunden Wohnverhältnisse in den angrenzenden „Allgemeinen Wohngebieten“ werden Festsetzungen zur Einhausung aller Betriebsvorgänge getroffen. Eine Erweiterungsfläche zur Errichtung einer Halle hierfür wird vorgehalten.

Vgl. hierzu Schallgutachten in der Anlage

Zeichnerische Festsetzung und textliche Festsetzung Nr. 16.3: Lärmpegelbereiche

Zur Beurteilung der Lärmsituation in Verbindung mit der beabsichtigten Planung liegt eine Schallimmissionsprognose vor.

Die schalltechnischen Orientierungswerte nach DIN 18005/4 für "Allgemeine Wohngebiete" werden im nördlichen Bereich durch Verkehrslärm (Straße, Schiene) um bis zu 10 dB(A) tags und um bis zu 12 dB(A) nachts überschritten. Durch den Fluglärm liegt eine Überschreitung dieser Werte um 3 dB(A) tags im gesamten Plangebiet vor.

Zur Kompensation der vorliegenden Verkehrslärmsituation setzt der Bebauungsplan Lärmpegelbereiche fest. Die Festsetzung dient dem Schutz der Bewohner vor Verkehrs- und Fluglärm und damit der Gewährleistung von gesunden Wohnverhältnissen in den Allgemeinen Wohngebieten. Mit dem Bauantrag ist die Einhaltung der entsprechenden DIN 4109 nachzuweisen. Vgl. hierzu Schallgutachten in der Anlage der Begründung

Textliche Festsetzungen Nr. 16.4: Luftwärmepumpen

Diese Festsetzung gilt für außerhalb der Gebäude angeordnete geräuschrelevante Aggregate wie Luftwärmepumpen. Mit Verweis auf die Anforderungen gem. Nr. 6.1 der TA Lärm sowie unter Berücksichtigung der Konstellation, wonach zwei Aggregate gleichzeitig auf einen Immissionsort einwirken können, sind entsprechende Vorkehrungen zu treffen.

Die Festsetzung dient dem Schutz gesunder Wohnverhältnisse und hat nachbarschützende Funktion.

2.19 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, Baumstandorte

Zeichnerische und textliche Festsetzungen Nr. 17.1 bis 17.4: Anpflanzflächen

Die Festsetzungen sind für die Durchgrünung der einzelnen Baugebiete erforderlich. Mit der Pflanzung von Laubbäumen erfolgt eine Freiflächengestaltung und die Gehölze können ihre Wohlfahrtswirkungen entfalten. Die Festsetzung einer Mindestqualität und die Empfehlung zu Baumarten dienen der Qualitätssicherung und dem langfristigen Erfolg der Anpflanzungen.

Mit der Festsetzung einer Baumscheibengröße wird die ökologische Wirksamkeit der Pflanzung noch erhöht. Mit der Festsetzung einer Wurzelraumgröße wird die Entwicklung der Pflanzung gesichert.

Mit der Festsetzung zur Verschiebung von Baumstandorten wird die Möglichkeit eröffnet, die Pflanzungen entsprechend der technischen und gestalterischen Anforderungen im Rahmen

der Objekt- und Straßenplanung anzupassen. Damit bleibt der gestalterische Spielraum für die Realisierung erhalten.

Zeichnerische und textliche Festsetzungen Nr. 17.5: Begrünung Stützmauer

Die Festsetzung dient einer einheitlichen und stadträumlich verträglichen Gestaltung der Stützmauer entlang der öffentlichen Grünanlage "Grüne Fuge". Die Beschränkung auf Pflanzenarten dient der gestalterischen Qualitätssicherung und dem langfristigen Erfolg der Anpflanzungen.

Zeichnerische und textliche Festsetzungen Nr. 17.6 und 17.13: Fläche zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Mit der Festsetzung wird die ökologische Funktion des Feldgehölzstreifens erhalten und weiterentwickelt. Die Gehölzflächen dienen im Bereich des Wirtschaftsweges insbesondere den nachgewiesenen Fledermausarten als Leitstruktur, im Bereich des Brühler Herrenberges als grüne Kulisse im Übergang zum Hauptfriedhof.

Die Beschränkung auf standortheimische Arten ist aus zur Sicherung der naturschutzfachlichen Anforderungen notwendig.

Zeichnerische und textliche Festsetzungen 17.7 bis 17.10: Baumstandorte

Diese Festsetzung dient der gestalterischen Aufwertung der Grundstücksfreiflächen und hat bodenschützende und klimaökologische Funktion. Als straßenbegleitende Baumstandorte haben diese Gestaltungsfunktion für den öffentlichen Straßenraum.

Zeichnerische und textliche Festsetzungen Nr. 17.11: Anpflanzfläche A6.1, A6.2

Mit der Festsetzung wird die ökologische Funktion des Feldgehölzstreifens weiterentwickelt. Die Gehölzflächen dienen insbesondere den nachgewiesenen Fledermausarten als Leitstruktur. Die Beschränkung auf standortheimische Arten ist zur Sicherung der naturschutzfachlichen Anforderungen notwendig.

Zeichnerische und textliche Festsetzungen Nr. 17.12: Anpflanzungen Grünanlage "Grüne Fuge"

Die Festsetzung ist für die Durchgrünung des zukünftigen Wohngebietes erforderlich. Mit der Pflanzung von Laubbäumen erfolgt eine Freiflächengestaltung und die Gehölze können ihre Wohlfahrtswirkungen entfalten. Die Festsetzung einer Mindestqualität und die Festsetzung zur Verwendung einer sehr schlanken Baumkronenform dienen der Betonung und langfristigen Erhalt der Sichtachsen an der Grünen Fuge. Mit dieser Baumart und Kronenform sowie der relativ dichten Bepflanzung wird die gestalterisch notwendige Zäsur und Betonung des öffentlichen Freiraums unterstützt und gesichert. Die Zulässigkeit der Anlage von Wegen und Plätzen eröffnet den notwendigen Gestaltungsspielraum. Die Zulässigkeit von öffentlichen Spielplatzflächen dient der Gebietsversorgung und der Wohnqualität im Quartier.

Zeichnerische und textliche Festsetzungen Nr. 17.14: Anpflanzungen Grünanlage "Binderslebener Landstraße"

Mit der Festsetzung wird die ökologische Funktion der Freiflächen erhalten und weiterentwickelt. Die Gehölzflächen dienen insbesondere als Gestaltungselemente zur Eingrünung und zur Abgrenzung von Flächen. Die Beschränkung auf standortheimische Arten sowie die Festsetzung einer Extensivierung ist zur Sicherung der naturschutzfachlichen Anforderungen notwendig.

Zeichnerische und textliche Festsetzungen Nr. 17.15 bis 17.17: Straßenbäume

Diese Festsetzung dient der Gliederung und gestalterischen Aufwertung der Verkehrsflächen und hat klimaökologische Funktion.

Textliche Festsetzungen zur Begrünung 17.18: Erhalt und Ersatz

Die Festsetzung dient der langfristigen Sicherung der gewünschten Begrünungsstruktur.

Zeichnerische und textliche Festsetzungen Nr. 17.19: Pflanzliste

Die in der Pflanzenliste vorgegebene Artenauswahl aus standortgerechten Arten sichert die Vitalität und Langlebigkeit der Bepflanzung sowie eine vielfältige Entwicklung einer heimischen Flora und Fauna.

2.20 Ausgleich bzw. Ersatz für Eingriffe in Natur und Landschaft

Durch den Bebauungsplan werden Eingriffe in den Naturhaushalt vorgenommen, über deren Unterlassung, Minderung oder Ausgleich bzw. Ersatz nach § 1aBauGB im Bebauungsplanverfahren abschließend entschieden wird.

Die durch den vorliegenden Bebauungsplan festgesetzten Eingriffe werden durch den erstellten Grünordnungsplan bewertet und der Kompensationsbedarf ermittelt.

Ungeachtet einer nicht bestehenden normativen 100%igen Ausgleichspflicht wird in der Abwägung gegenüber anderen Belangen ein weitestgehender Ausgleich bzw. Ersatz für die vorgenommenen Eingriffe als erforderlich angesehen.

Die diesbezüglichen Festsetzungsvorschläge des Grünordnungsplanes wurden in den Bebauungsplan übernommen.

Der Ausgleich von baulichen Eingriffen wird entsprechend der Bilanzierung im Grünordnungsplan durch die im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen sowie externe Ausgleichsmaßnahmen gewährleistet.

Zuordnung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Folgende Maßnahmen dienen dem Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft auf den Baugrundstücken und werden diesen wie folgt zugeordnet:

WA 1:

- Maßnahmen A 5.1. und A5.2 gemäß textlicher Festsetzung Nr. 17.14
- Grünanlage Binderslebener Landstraße, Teilabschnitt West gemäß Festsetzung Nr. 17.14

WA 2:

- Maßnahmen A5.3 und A5.4 gemäß Festsetzung Nr. 17.14
- Grünanlage Binderslebener Landstraße, Teilabschnitt Ost gemäß Festsetzung Nr. 17.14

Folgende externe Ausgleichsmaßnahmen auf von der Gemeinde bereitgestellten Flächen dienen dem Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes:

Maßnahme M 1:

Auf der Fläche am Mollbach Ost, Flur 1, 147, 148, 149, 150, 229/118, 268/145, 269/144, 270/141, 271/140, 272/137, 273/136, 274/133, 275/132, 276/130, 277/128, 278/126, 279/123, 280/122, 281/119 Teilflächen mit einer Gesamtfläche von 2.725 m², ist ein 5 m brei-

ter Pufferstreifen als gewässerbegleitender Extensivgrünlandübergangsbereich anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Ein Flächenanteil von 30% ist mit heimischen standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen.

Maßnahme M 2:

Auf der Fläche am Mollbach West, Flur 2, Flurstück 187/7 mit einer Gesamtfläche von 12.300 m² ist ein 10 m breiter Pufferstreifen als gewässerbegleitender Extensivgrünlandübergangsbereich anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Ein Flächenanteil von 30% ist mit heimischen standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen.

Maßnahme M 3:

Auf der Fläche Nesse Emstedt, Flur 3; Flurstücke 666/115 und 121/1 mit einer Gesamtfläche von 8.850 m² ist ein 10 m breiter Pufferstreifen als gewässerbegleitender Extensivgrünlandübergangsbereich anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Ein Flächenanteil von 30% ist mit heimischen standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen".

Maßnahme M 4:

Auf der Fläche an der Nesse in Ermstedt, Flur 3; Flurstück 668/132 mit einer Gesamtfläche von 7.000 m² (externe Kompensationsfläche Nr. M 4) ist ein 10 m breiter Pufferstreifen als gewässerbegleitender Extensivgrünlandbereich anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

Maßnahme M 5:

Entlang der Bodenfeldallee in Erfurt Marbach ist im Abschnitt zwischen Birnbaumweg/ Meuselwitzer Straße und Im Geströdig auf einer Gesamtlänge von 875 m eine Amphibienleiteinrichtung einschl. der Anbindung an vorhandene Durchlässe zu errichten.

Die externen Ausgleichsmaßnahmen gemäß Nr. 18.2 werden wie folgt zugeordnet:

Baugrundstücke:

WA 1 bis WA 4.6, WA 8 und WA 9:

- Maßnahme M3 zu 100%
- Maßnahme M2 zu 73,3%

WA 5.1 und WA 5.2:

- Maßnahme M4 zu 100%
- Maßnahme M2 zu 5,3%

WA 6 und WA 7:

- Maßnahme M2 zu 21,4%

Öffentliche Verkehrsflächen:

- Maßnahme M1 zu 100%
- Maßnahme M5 zu 100%

2.21 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

Textliche Festsetzungen 19.1 bis 19.4: Dächer (Hauptgebäude)

Im gesamten Plangebiet sind ausschließlich Flachdächer zulässig, da die kubische Form ausdrückliches Ziel des städtebaulichen Konzeptes/ Wettbewerbsergebnisses ist. Die damit beabsichtigte homogene sowie zeitgemäße Gesamtwirkung des Wohngebietes wird durch eine einheitliche, zurückhaltende Dachlandschaft, eine stetig verlaufende laufende Attika sowie einheitliche Fassadenmaterialien bis zum Wand-/Dachabschluss erreicht.

Mit der ausnahmsweisen Möglichkeit einer Höhenstaffelung der Attika in den WA1 und WA2 wird der topographischen Situation in Verbindung mit der Länge der Lärmschutzriegel-Bebauung Rechnung getragen.

Die Festsetzung einer Mindest- und Maximalhöhe der Attika gewährleistet ein störfreies Erscheinungsbild der Gebäude hinsichtlich der Proportionen sowie erforderlichen Dachaufbauten.

Weiterhin beschränkt sich die Zulässigkeit der Dachaufbauten auf die entsprechend Energiekonzept sowie funktional erforderlichen Aufbauten und steht unter Ausnahmeverbehalt. Hauptaugenmerk liegt dabei darauf, dass diese Aufbauten vom öffentlichen Straßenraum nicht einsehbar sind.

Staffelgeschosse und Dachterrassen sind im Sinne der Wahrung einer einheitlichen kubischen Grundform ausgeschlossen.

Textliche Festsetzungen 19.5 bis 19.10 : Fassaden

Dem Ziel, ein städtebaulich hochwertiges Wohngebiet mit zeitgemäßer Architektur zu schaffen, entsprechend wird die kubische Grundform festgesetzt

Die Festsetzungen zur Über- und Unterschreitung der Gebäudekubatur sichern die Wahrung der kubischen Form bei gleichzeitiger Gewährung von Gestaltungsspielräumen für die einzelnen Bauherren und Architekten. Für die unterschiedlichen Baugebiete und damit Gebäudetypen und -größen werden entsprechende Maße definiert.

Für ein einheitliches Gepräge und harmonisches Erscheinungsbild der Gebäude sind Farbgebung, Farbwechsel und Materialien festgesetzt. Die Festsetzung eines Farbspektrums bietet innerhalb dessen Gestaltungsspielräume, gleichzeitig wird einer Monotonität vorgebeugt. Glänzende, spiegelnde Fassadenmaterialien entsprechen nicht dem beabsichtigten schlichten, klaren Erscheinungsbild und der überwiegenden Wohnfunktion des Plangebietes.

Textliche Festsetzungen 19.11 bis 19.15 : Nebenanlagen, Carports, Garagen und Tiefgaragen

Zur Wahrung eines harmonischen Erscheinungsbildes aller baulichen Anlagen des Wohngebietes wird auch für die Nebenanlagen sowie Stellplatz-Anlagen das Flachdach festgesetzt. Mit den Vorgaben zur Ausgestaltung der Carportanlagen in Bezug auf Konstruktion, Materialien, Kubatur und Oberflächengestaltung soll ein einheitliches Straßenbild in den Wohnstraßen A-H gesichert werden. Die Festsetzung zum straßenseitigen Zurücksetzen der Carportstützen ermöglicht fahrgeometrisch das Ein- und Ausparken in den schmalen Wohnstraßen.

Die Festsetzung zur Verkleidung oder Begrünung von erforderlichen Tiefgaragenöffnungen soll die angrenzenden öffentlichen und privaten Freiräume vor Einsicht in und Beeinträchtigung durch die Tiefgaragen schützen.

2.22 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

Textliche Festsetzungen 20.1: Befestigung von Zufahrten

Die Festsetzung zu Ausführung und Materialität von Zufahrten und Stellplätzen erfolgt aus gestalterischen Gründen zur Sicherung eines einheitlichen Straßenbildes.

Textliche Festsetzungen 20.2 bis 20.9: Geländeabgrabungen/ -aufschüttungen

Die Festsetzungen zur Höhengestaltung des Geländes in den WA1 und WA2 sichern, dem städtebaulichen Konzept entsprechend, die Plateauausbildung des WA1 und WA2 über der

„Grünen Fuge“. Weiterhin wird aus funktionalen Gründen hier ein stetiger Geländeverlauf gewährleistet.

Der beabsichtigte klare, aber maßstäbliche Höhenversprung zwischen den beiden Plateaus „Grüne Fuge“ und Lärmschutzriegel WA1 und WA2 wird durch Festsetzung einer stetig verlaufenden Stützmauer mit entsprechender Höhendefinition gesichert. Eine Begrünung der Stützmauer soll aus gestalterischen Gründen vorgenommen werden.

Zur „Verzahnung“ der Plateaus, die Stützmauer unterbrechend, sollen in den hierfür festgesetzten Flächen in den WA 1 und 2 Treppenanlagen und Böschungen hergestellt werden. Abgrabungen widersprechen der Herstellung des beabsichtigten Geländeverlaufes in den WA1 und WA2. Für dennoch funktional erforderliche Anpassungen des Geländes wird ein Ausnahmetatbestand festgesetzt und somit im Rahmen einer Einzelfallentscheidung geprüft.

In den WA3.1 bis WA 9 sowie im GE ist der natürliche Geländeverlauf möglichst zu erhalten. Abgrabungen und Aufschüttungen sind deshalb lediglich im definierten Umfang möglich. Für darüber hinaus erforderliche Überschreitungen wird ein Ausnahmeverbehalt festgesetzt. Aus nachbarschützenden Gründen sind Aufschüttungen und Abgrabungen an Grundstücksgrenzen mit Stützmauern abzufangen. Die Höhe von Terrassen wird in den einzelnen Teilbereichen entsprechend der Geländeneigung festgesetzt und hat nachbarschützende Funktion.

Textliche Festsetzungen 20.10: Material Stützmauern

Die Festsetzung zu Ausführung und Materialität der Stützmauern erfolgt aus gestalterischen und artenschutzrechtlichen Gründen.

2.23 Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen

Textliche Festsetzungen Nr. 21.1 bis 21.6 : Einfriedungen

Das äußere Erscheinungsbild eines Baugebietes wird maßgeblich von der Gestaltung des Übergangs vom öffentlichen zum privaten Raum bestimmt. Hier nehmen Einfriedungen einen hohen Stellenwert ein.

Einfriedungen in den WA 1, WA 2 und WA 8 sowie im WA3.1 bis WA 3.6 entlang der Planstraße G widersprechen der offenen und urbanen Charakteristik dieser Bereiche, insbesondere in Verbindung mit der Adressbildung zur Binderslebener Landstraße sowie zur Parkanlage „Grüne Fuge“.

Die als Einfriedungen in A4.1 bis 4.6 festgesetzten Hecken schützen die Privatsphäre der privaten Freiräume vor Einsichtnahme von der Grüne Fuge. Für ein einheitliches Erscheinungsbild wird die Höhe der Hecke definiert.

Entlang der Planstraße G wird in den WA3 eine einheitliche Abgrenzung zum öffentlichen Straßenraum festgesetzt.

Das Zurücksetzen der Einfriedungen entlang der Planstraße H sowie des südlichen Brühler Herrenbergs sichert die beabsichtigte optische Aufweitung und Großzügigkeit in diesen Straßen.

Festsetzungen zu Materialität und Höhe der Einfriedungen haben nachbarschützenden Charakter, sichern Sichtbeziehungen sowie ein einheitliches, harmonisches Erscheinungsbild der Freiräume.

Die Ermöglichung von Terrassentrennwänden schützt vor Einsichtnahme und nachbarlichen Konflikten im Bereich der privaten Freisitze/ Terrassen. Die Festsetzung von Maßen und Materialien gewährleistet ein einheitliches Gepräge der Hausgruppen.

2.24 Gestaltung der Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter

Textliche Festsetzungen Nr. 22.1 bis 22.3: Standplätze Abfallbehälter

Die Festsetzungen zur Integration der Abfallbehälter in die Gebäude bzw. Carportanlagen und Garagen sichern das hochwertige, gestalterische Erscheinungsbild und gewähren eine angemessene Freiraumqualität.

2.25 Herstellung von Stellplätzen

Textliche Festsetzungen 23.1 bis 23.2: Stellplatzanzahl

Die Festsetzungen zur Stellplatzanzahl, abhängig von Baustruktur/ Wohntypus, dienen der Sicherung eines Grundmaßes an Qualität der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie der Reduzierung von Störungen der Wohnruhe.

3. Erschließung des Gebietes

3.1 Verkehrserschließung

Die Verkehrserschließung erfolgt über öffentliche Straßenverkehrsflächen unterschiedlicher Querschnitte gemäß Verkehrskonzept.
Vgl. Punkt 1.7. Verkehrskonzept

3.2. Ver- und Entsorgung

Die Baugebiete werden an die bestehenden, am Plangebiet anliegenden Netze zur Versorgung mit Trinkwasser und Strom und Telekommunikation angeschlossen.
Vgl. Punkt 1.7 Ver- und Entsorgungskonzept

4. Flächenbilanz

Fläche Geltungsbereich	124.910 m ²
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	18.298 m ²
Öffentliche Verkehrsfläche Besonderer Zweckbestimmung	3.522 m ²
Öffentliche Grünflächen	14.827 m ²
Wohngebiete WA1-5.5, WA 7.1 bis WA 7.14, WA 9	79.686 m ²
Bestands-Wohngebiet WA6	6.938 m ²
Wohngebiet WA 8	428 m ²
GE – Steinmetzbetrieb	1.100 m ²
Notwassergraben	539 m ²

5. Hinweise

5.1 Den Festsetzungen zugrunde liegende Vorschriften

Die den Festsetzungen zugrunde liegenden Vorschriften und Standards (DIN-Normen, NCS-Farbtonreferenzliste etc.) können dort eingesehen werden, wo nach der Bekanntmachung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes und der Begründung erfolgt und gemäß § 10 Abs. 3 BauGB der Bebauungsplan mit der Begründung zu Jedermanns Einsicht bereitgehalten wird, d.h. nach derzeitiger Sachlage im Bauinformationszentrum der Stadtverwaltung Erfurt, 99096 Erfurt, Löberstraße 34, Erdgeschoss

5.2 Archäologische Funde

Bei Erdarbeiten muss mit dem Auftreten von Bodenfunden (Scherben, Knochen, Metallgegenstände, Steinwerkzeuge u. ä.) sowie Befunden (auffällige Häufungen von Steinen, markante Bodenverfärbungen, Mauerresten) - Bodendenkmale im Sinne des ThürDSchG, § 2 (7) gerechnet werden. Es besteht die Pflicht gemäß ThürDSchG, § 16 die bei Bau- oder Abbrucharbeiten zutage tretenden archäologischen Funde und Befunde (Mauerzüge aus Naturstein, Keller, Brunnen, alte Abfallgruben, Knochen, Münzen, Scherben u. ä.) dem Thüringischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie (TLDA), Bereich Bodendenkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich mitzuteilen. Eventuelle Fundstellen sind bis zum Eintreffen der Mitarbeiter des TLDA, Bereich Bodendenkmalpflege abzusichern, die Funde im Zusammenhang im Boden zu belassen. Die Arbeiter vor Ort sind auf diese Bestimmungen und mögliche archäologische Funde hinzuweisen.

In unmittelbarer Nachbarschaft des Geltungsbereiches befindet sich das Kulturdenkmal Hauptfriedhof. (Bau-)Maßnahmen, die sich negativ auf die dauerhafte Erhaltung und Wirkung dieses Kulturdenkmals auswirken, sind zu vermeiden.

5.3 Kontaminationsverdächtige Böden und Bausubstanz

Sollten bei Baumaßnahmen bislang unbekannte organoleptisch auffällige Bereiche, wie kontaminationsverdächtige Böden oder Bausubstanz, freigelegt werden und konkrete Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder schädlichen Bodenveränderung bestehen, so ist die Untere Bodenschutzbehörde im Umwelt- und Naturschutzamt der Stadt Erfurt gemäß § 2 Abs. 1 Thüringer Bodenschutzgesetz zu informieren.