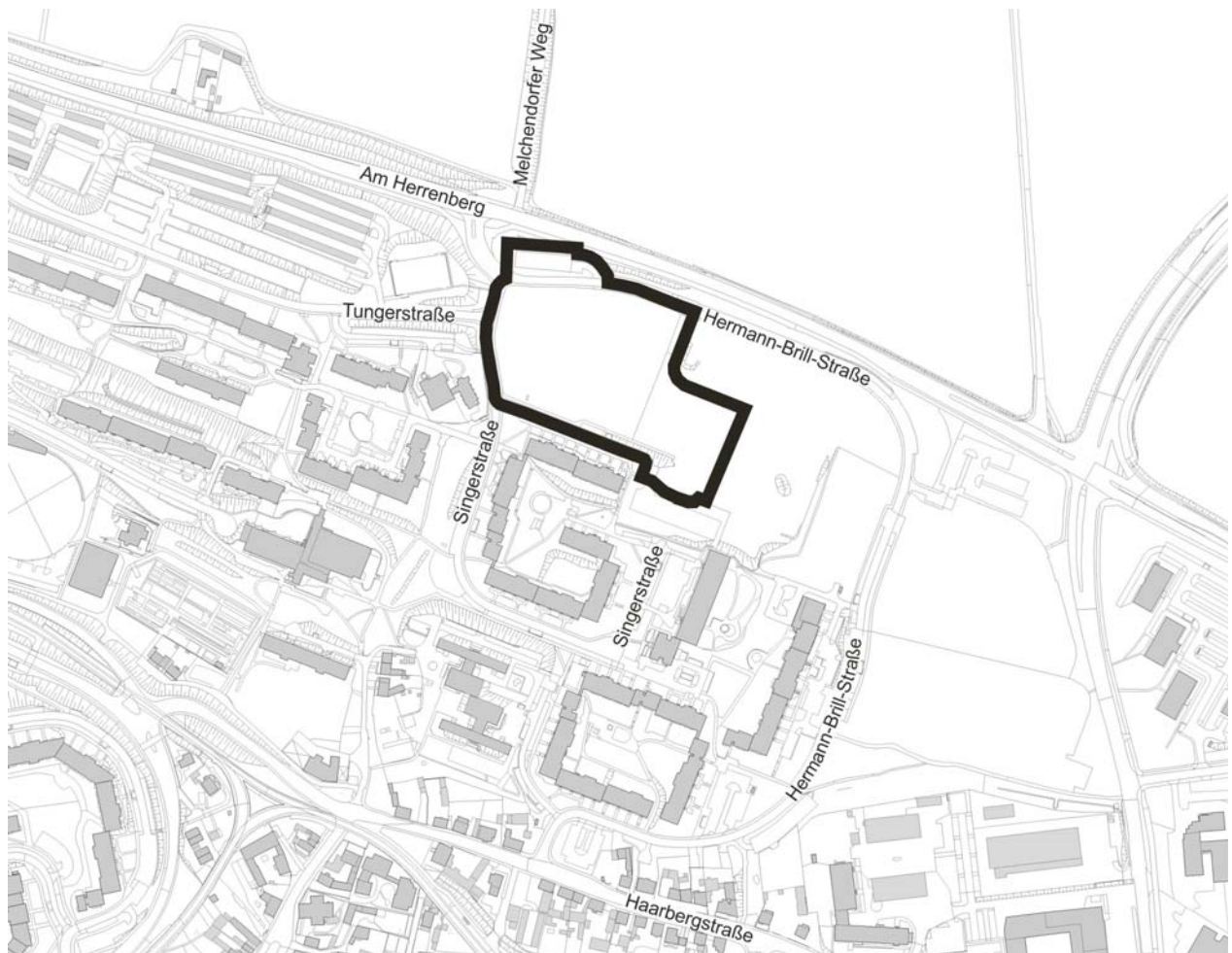


Vorhabenbezogener Bebauungsplan HER703

„Wohngebiet Singerstraße / Hermann-Brill-Straße – Teilbereich I“

Entwurf

Begründung



Quelle: Stadt Erfurt

Impressum



Amt für Stadtentwicklung
und Stadtplanung

Datum

1. Juli 2019

1.	Allgemeine Begründung.....	4
1.1	Planerfordernis.....	4
1.2	Verfahrensablauf.....	4
1.3	Geltungsbereich	7
1.4	Übergeordnete Planungen.....	8
1.5	Bestandsdarstellung	12
1.6	Allgemeine Planziele	16
1.7	Planungsalternativen	16
1.8	Vorhaben- und Erschließungsplan.....	17
2.	Begründung der Festsetzungen	20
2.1	Art der baulichen Nutzung	20
2.2	Maß der baulichen Nutzung.....	21
2.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	22
2.4	Abstandsflächentiefe.....	23
2.5.	Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen	23
2.6	Verkehrsflächen sowie der Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen	25
2.7	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	26
2.8	Geh-, Fahr-, und Leitungsrecht.....	27
2.9	Gemeinschaftsanlagen.....	27
2.11	Vorkehrung zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	28
2.12	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	30
2.13	Energetik	32
3.	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 ThürBO und nach § 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB.....	32
4.	Kennzeichnungen	36
5.	Hinweise zum Planvollzug.....	37
6.	Erschließung des Plangebiets	38
7.	Flächenbilanz.....	40
8.	Folgekosten für die Gemeinde.....	40
9.	Anlagen	40

1. Allgemeine Begründung

1.1 Planerfordernis

Die Fläche des Plangebiets zwischen Singerstraße und Hermann-Brill-Straße in der Gemarkung Melchendorf ist Bestandteil der Großwohnsiedlung Herrenberg.

Angesichts drastischer Einwohnerrückgänge um die Jahrtausendwende wurden im Plangebiet im Rahmen des Masterplans „Erfurter Großwohnsiedlungen“ auf der Grundlage einer gesamtstädtischen Stadtumbaustrategie ca. 310 leer stehende, nicht mehr nachgefragte Wohnungen zurückgebaut sowie ca. 850 Wohnungen im westlich angrenzenden Umfeld. Das Plangebiet stellt somit derzeit eine mindergenutzte Fläche dar, die heute planungsrechtlich nach § 35 BauGB als Außenbereich zu werten ist. Für eine Wiederbebauung ist daher die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Nach dieser Rückbauphase setzte in der Stadt Erfurt eine Phase der Konsolidierung ein, welche seit ca. 2012 zu einer zunehmend angespannteren Wohnungsmarktsituation in der Stadt führte und anhält. Weitere Aussagen dazu erfolgen unter dem nachfolgenden Punkt 1.4.3. Integriertes Stadtentwicklungskonzept Erfurt 2030 (ISEK).

Die Landeshauptstadt Erfurt verzeichnet wieder eine positive Bevölkerungsentwicklung, die sich nach dem derzeitigen Stand der Bevölkerungsprognose fortsetzen wird. Mit dem durch den Stadtrat am 17.10.2018 bestätigten ISEK Erfurt 2030 wird anhand einer Haushalts- und Wohnungsbedarfsprognose der zusätzliche Wohnungsbedarf an Geschosswohnungsbau mit durchschnittlich 420 bis 720 Wohnungen pro Jahr nachgewiesen. Das Plangebiet wird in der Karte 2 „Wohnstandorte“ als Wohnungsbauschwerpunkt „Singerstraße“ benannt.

Auf Basis der Arbeitsstände zur Erarbeitung des ISEK Erfurt 2030, in denen der Bereich Singerstraße / Hermann-Brill-Straße als zu entwickelnder Wohnungsbauschwerpunkt herausgearbeitet wurde, wurde eine städtebauliche Machbarkeitsstudie für diesen Bereich als Rahmenplan mit dem Ziel erarbeitet, unterschiedliche Bebauungsszenarien für diese exponierte Randlage der Großwohnsiedlung Herrenberg zu betrachten. Das Ergebnis dieser Machbarkeitsstudie dient dabei als Grundlage für noch zu erstellende Bebauungspläne. Das Untersuchungsgebiet wurde dabei in einen westlichen Teilbereich I und einen östlichen Teilbereich II unterteilt. Der Abschlussbericht lag mit Stand 22.03.2017 vor.

Durch einen Vorhabenträger ist nunmehr geplant, auf mehreren Grundstücken zwischen Singerstraße und Hermann-Brill-Straße Geschosswohnungsbau in mit ca. 150 Wohnungen zu errichten. Für das Plangebiet wurde ein Architektenwettbewerb vom Vorhabenträger ausgelobt, der vom Preisgericht vorgeschlagene Siegerentwurf soll umgesetzt werden.

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan HER703 „Wohngebiet Singerstraße / Hermann-Brill-Straße – Teilbereich I“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung der Vorhaben geschaffen werden.

1.2 Verfahrensablauf

1.2.1 Planverfahren

Durch den Stadtrat wurde am 11.05.2017 der Beschluss-Nr. 0127/17 zur Aufstellung des Bebauungsplanes HER693 „Wohngebiet Singerstraße / Hermann-Brill-Straße“, Billigung des Vorent-

wurfs und frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gefasst. Die dem Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes HER693 zu Grunde liegende, informelle, städtebauliche Machbarkeitsstudie in ihren darstellbaren Varianten wurde als Vorentwurf gebilligt. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung fand vom 19.06.2017 bis 21.07.2017 statt. Betroffene Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 09.06.2017 um eine Äußerung, auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detailierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, aufgefordert. Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 Satz 1 BauGB, deren Aufgabenbereich berührt wird, sowie der innergemeindliche Abstimmung wurden keine Stellungnahmen vorgebracht sowie normative Hinderungsgründe aufgezeigt, die der Weiterführung des Bebauungsplanverfahrens entgegenstehen.

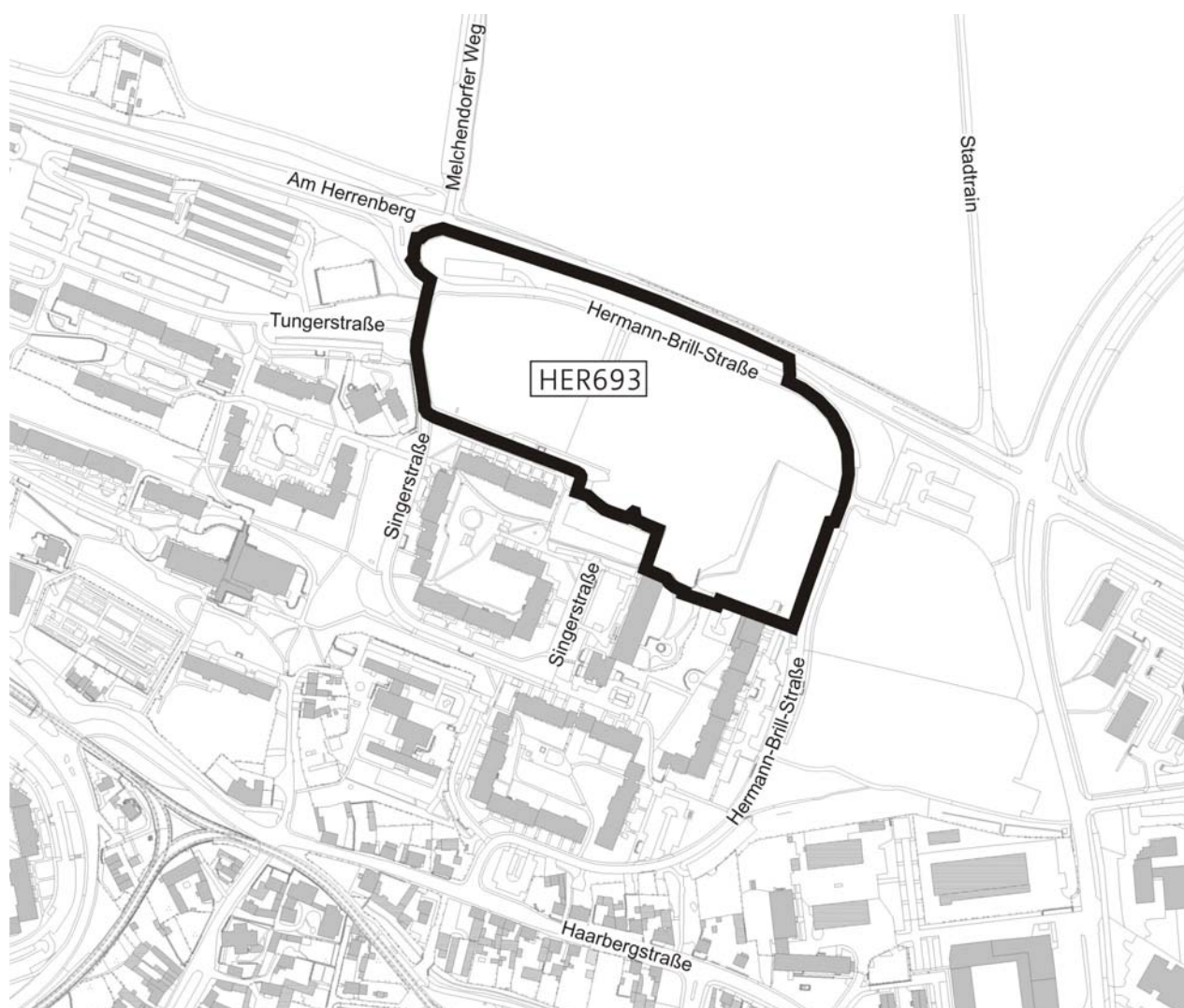


Abb. 1: Übersichtsplan Geltungsbereich HER693 „Wohngebiet Singerstraße / Hermann-Brill-Straße“
(Quelle: Stadt Erfurt)

Nach Eingang des Antrags des Vorhabenträgers auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens nach § 12 BauGB für die Teilfläche I mit Bezug auf die städtebauliche Machbarkeitsstudie wurde die Fläche geteilt. Das Planverfahren wird für die westliche Teilfläche mit Aufstellungsbeschluss vom 06.09.2017 als vorhabenbezogener Bebauungsplan HER703 „Wohngebiet Singerstraße / Hermann-Brill-Straße – Teilbereich I“ weitergeführt.

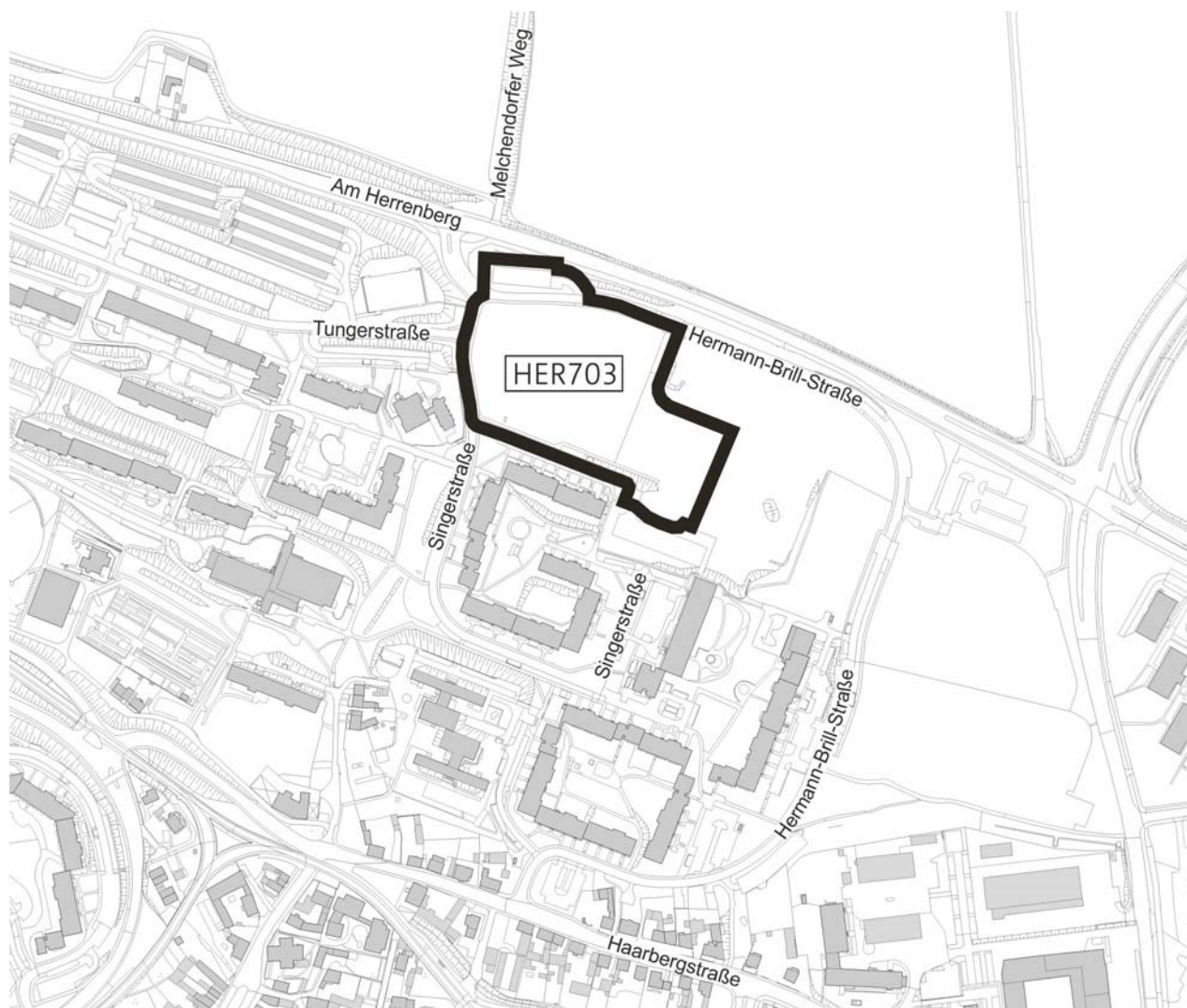


Abb. 2: Übersichtsplan Geltungsbereich HER703 „Wohngebiet Singerstraße / Hermann-Brill-Straße – Teilbereich I“ (Quelle: Stadt Erfurt)

Das Verfahren für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan HER703 „Wohngebiet Singerstraße / Hermann-Brill-Straße – Teilbereich I“ (Drucksachen Nr. 0726/17) wird als Vollverfahren durchgeführt.

Auf eine zu diesem Verfahren eigenständige frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB durch öffentliche Auslegung des Vorentwurfes und dessen Begründung des Bebauungsplanes HER703 „Wohngebiet Singerstraße/Hermann-Brill-Straße – Teilbereich I“ sowie auf die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden, wurde verzichtet, da dies nach § 3 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB bereits zuvor auf anderer Grundlage (Bebauungsplan HER 693 „Wohngebiet Singerstraße / Hermann-Brill-Straße“) erfolgte.

1.2.2 Verfahrensablauf

Der Vorhabenträger hat mit Schreiben vom 24.02.2017 den Antrag auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens nach § 12 Abs. 2 BauGB für die Errichtung des Vorhabens „Wohngebiet Singerstraße / Hermann-Brill-Straße - Teilbereich I“ auf den Flurstücken 455/4, 460/1, 460/2, 460/3, 460/4, 460/5, 460/6, 460/7, 460/8 und 460/9 der Flur 2 Gemarkung Melchendorf gestellt.

Der Antrag für das Vorhaben wurde in der Sitzung des Stadtrates am 06.09.2017 mit nachfolgenden Planzielen beraten:

- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung eines Wohngebiets mit Solitärbauten und Geschosswohnungsbau
- planungsrechtliche Umsetzung eines aus dem Wettbewerbsverfahren entwickelten Bauungskonzepts hinsichtlich der baulich-architektonischen Ausprägung sowie Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und der überbaubaren Grundstücksflächen
- Sicherung der Erschließung sowie einer Ost-West- bzw. Nord-Süd-Durchwegung des Plangebietes
- Sicherung eines adäquaten gestalteten Freiraumanteils unter Einbindung der Fortführung des Kammweges
- Sicherung gestalterischer Grundprinzipien für Hauptgebäude, Nebenanlagen und Freiräume
- Bewältigung möglicher Konflikte hinsichtlich des Immissions- und Artenschutzes

Mit Beschluss-Nr. 0726/17 hat der Stadtrat am 06.09.2017 die Einleitung und Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes HER703 „Wohngebiet Singerstraße / Hermann-Brill-Straße - Teilbereich I“ befürwortet.

Der Drucksache lagen als Anlage 2 die Grundzüge der Auslobung für den Wettbewerb als Vorhabenbeschreibung sowie als Anlage 3 das Bauungskonzept bei. Diese beiden Anlagen wurden durch den Stadtrat als Grundlage für den hochbaulichen Wettbewerb für den vorhabenbezogenen Bebauungsplanes HER703 „Wohngebiet Singerstraße/ Hermann-Brill-Straße – Teilbereich I“ unter Maßgabe der vorgenannten im Weiteren zu beachtenden grundsätzlichen Planungsziele gebilligt.

Durch den Vorhabenträger wurde gemäß Einleitungs- und Aufstellungsbeschluss ein nichtoffener hochbaulicher und freiraumplanerischer Realisierungswettbewerb nach RPW durchgeführt, zu dem 9 Arbeitsgemeinschaften aus Architekten und Landschaftsarchitekten eingeladen wurden. Der nunmehr vorliegende Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes stellt das Vorhaben als Ergebnis des Wettbewerbs dar.

1.3 Geltungsbereich

Das Gebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes HER703 „Wohngebiet Singerstraße / Hermann-Brill-Straße - Teilbereich I“ wird entsprechend der zeichnerischen Festsetzungen wie folgt begrenzt:

im Norden: durch die südliche Grenze des Flurstücks 454/11 bis zum östlichen Eckpunkt des Flurstücks 455/4, eine Linie von diesem Eckpunkt rechtwinklig auf die südliche Grenze des Flurstücks 456/26 (Hermann-Brill-Straße) und die südliche Grenze des Flurstücks 456/26 (Hermann-Brill-Straße) bis zum nordwestlichen Eckpunkt des Flurstücks 462/1 der Flur 2, Gemarkung Melchendorf

im Osten: durch die westliche Grenze des Flurstücks 462/1 und durch die südliche Grenze des Flurstücks 462/1 bis zu einem Punkt in 29,0 m Entfernung zum nächstfolgenden Eckpunkt des Flurstücks 462/1, ab hier auf einer rechtwinklig gezogener Linie nach Süden durch die Flurstücke 463 und 460/10

bis zum Schnittpunkt mit der nordwestlichen Grenze des Flurstücks 467/7 der Flur 2, Gemarkung Melchendorf

im Süden: durch die nördliche Grenze der Flurstücke 467/7, 467/6, 467/5, 467/4, 467/8, 467/2, 467/1 der Flur 2, Gemarkung Melchendorf

im Osten: durch die östliche Grenze des Flurstücks 453/19 (Singerstraße) bis zum Schnittpunkt einer Linie in Verlängerung der westlichen Grenze des Flurstücks 455/4 und der östlichen Grenze des Flurstücks 454/11 der Flur 2, Gemarkung Melchendorf

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 1,9 ha.

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 455/4, 460/10 teilweise, 461, 463 teilweise und 456/26 teilweise (Straßenverkehrsfläche Hermann-Brill-Straße) der Flur 2, Gemarkung Melchendorf.

1.4 Übergeordnete Planungen

1.4.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Bebauungspläne sind gemäß § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen. Die für diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan relevanten Planungsinstrumente der Raumordnung sind das Landesentwicklungsprogramm Thüringen 2025 (LEP 2025) und der Regionalplan Mittelthüringen (RP-MT).

Gemäß den Leitvorstellungen des Landesentwicklungsprogramm (LEP) 2025 zum Wohnen und zur wohnortnahen Infrastruktur sollen bei der Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum die Aspekte des demografischen Wandels, des Umwelt- und Klimaschutzes sowie der Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen maßgeblich einbezogen werden.

Die Optimierung des Wohnraumangebots soll unter Berücksichtigung des stadtentwicklungspolitischen Ziels des urbanen, flächensparenden Bauens und Wohnens angestrebt werden. Dazu soll insbesondere die Förderung in den Bereichen Mietwohnraum, selbst genutztes Eigentum und Wohnraummodernisierung sichergestellt werden.

Gemäß Grundsatz 2.5.1 LEP soll in allen Landesteilen eine ausreichende und angemessene Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum gesichert werden. Der Wohnraum soll insbesondere für die Bedürfnisse einer weniger mobilen, älteren und vielfältigeren Gesellschaft mit einer sinkenden Anzahl von Haushalten weiterentwickelt werden. Raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen, die die Wohnraumversorgung beeinträchtigen, sollen vermieden werden.

Gemäß den Grundsätzen zur Siedlungsentwicklung 2.4.1 G und 2.4.2 G des LEP soll diese sich in Thüringen am Prinzip „Innen- vor Außenentwicklung“ orientieren. Die Flächeninanspruchnahme soll sich am gemeindebezogenen Bedarf orientieren und dem Prinzip „Nachnutzung vor Flächenneuinanspruchnahme“ folgen.

Zudem entspricht die Reaktivierung von minder genutzten sowie geeigneten Bereichen für die Deckung des Wohnraumbedarfs den Leitvorstellungen und Grundsätzen der Raumordnung und Infrastruktur sowie zum Wohnen und zur wohnortnahen Infrastruktur, Punkt 2.4. und Punkt 2.5. Landesentwicklungsprogramm 2025. Danach soll die Flächenneuinanspruchnahme für Siedlungs- und Verkehrszwecke weiterhin kontinuierlich durch aktives Flächenrecycling reduziert werden.

Gemäß vorliegendem Regionalplan Mittelthüringen (RP-MT), in Kraft getreten durch Bekanntmachung im Thüringer Staatsanzeiger Nr. 31/2011 vom 01.08.2011, Ziel G 2-1 soll u.a. „durch Innenentwicklung, Revitalisierung von Siedlungskernen, Erhöhung der Flächenproduktivität ... ein Beitrag zur nachhaltigen Siedlungsentwicklung erreicht werden. Dabei sollen die zukünftigen Bedürfnisse der Daseinsvorsorge auf der Grundlage der demographischen Veränderungen berücksichtigt werden.“

Diesen Forderungen kommt der vorhabenbezogene Bebauungsplan HER703 „Wohngebiet Singerstraße / Hermann-Brill-Straße - Teilbereich I“ durch die Neuordnung und Revitalisierung einer auf Grundlage des Masterplans „Erfurter Großwohnsiedlungen“ entstandenen Rückbaufläche angrenzend anliegenden Ver- und Entsorgungsmedien in vollem Umfang nach.

Das Wohnraumangebot im Plangebiet wurde unter Berücksichtigung des stadtentwicklungspolitischen Ziels des urbanen, flächensparenden Bauens und Wohnens entwickelt. Mit dem geplanten Wohnungsmix wird die Bereitstellung von Wohnungen in den Bereichen Mietwohnraum und selbst genutztes Eigentum sichergestellt.

Das Vorhaben steht damit den Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung nicht entgegen.

1.4.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Erfurt ist mit Veröffentlichung im Amtsblatt vom 27.05.2006 wirksam, wurde mit Veröffentlichung im Amtsblatt vom 14.07.2017 neu bekannt gemacht und zuletzt geändert durch die FNP-Änderungen Nr. 11, 25, 30, und 32, wirksam mit Veröffentlichung im Amtsblatt vom 01.03.2019.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt wird die Fläche für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes HER703 „Wohngebiet Singerstraße / Hermann-Brill-Straße – Teilbereich I“ als Wohnbaufläche dargestellt. Damit wird nach § 8 Abs. 2 BauGB das Entwicklungsgebot eingehalten und der Bebauungsplan HER703 aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

1.4.3. Integriertes Stadtentwicklungskonzept Erfurt 2030 (ISEK)

Das ISEK Erfurt 2030 wurde für die Bewältigung der Zukunftsaufgaben in einem ämterübergreifenden Erarbeitungs- und Abstimmungsprozess durch die Stadtverwaltung der Landeshauptstadt Erfurt erarbeitet. Es wurde am 17.10.2018 durch den Stadtrat bestätigt.

Das ISEK Erfurt 2030 wird gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB im vorhabenbezogenen Bebauungsplan HER703 „Wohngebiet Singerstraße / Hermann-Brill-Straße - Teilbereich I“ als Ergebnis eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes berücksichtigt.

Das ISEK Erfurt 2030 gibt als langfristiges, informell angelegtes Planungsinstrument die Leitziele für die Gesamtstadt und ihre räumliche, wirtschaftliche und soziale Entwicklung vor. Bestandteil des ISEK Erfurt 2030 ist eine Aktualisierung der Wohnungsbedarfsprognose, welche ab sofort zu beachten ist.

Im Kapitel 2 des ISEK Erfurt 2030 werden die veränderten Rahmenbedingungen der Stadtentwicklung benannt. Die im Zuge des Stadtumbaus in den Großwohnsiedlungen in erheblichem Umfang frei gewordenen Flächen sollten grundsätzlich für eine ergänzende Neubebauung genutzt werden können, da vielfach die Infrastrukturvoraussetzungen, sowohl leitungsgebunden, als auch Straßen, Wege und Plätze, noch gegeben sind. Zudem ist die Ausstattung mit sozialer Infrastruktur, Schulen, Kitas und Einkaufsmöglichkeiten häufig gut.

Im ISEK Erfurt 2030 wird zusammengefasst, dass im Rahmen einer maßvollen städtebaulichen Ergänzung auf den Rückbauflächen in den Großsiedlungen Neubauten mit insgesamt maximal ca. 2.300 WE errichtet werden könnten.

Das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes HER703 „Wohngebiet Singerstraße / Hermann-Brill-Straße - Teilbereich I“ wurde im Rahmen der Bearbeitung des ISEK Erfurt 2030 bereits im Vorfeld der Bearbeitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes HER703 auf Grund seiner Lage im Stadtgebiet und sehr guten Anbindung an den ÖPNV und Einrichtungen der sozialen Infrastruktur in der Großwohnsiedlung Herrenberg als ohne Zweifel geeigneter Standort für den Geschosswohnungsbau im Kapitel 5 „Strategie, Konzeptbausteine“ aufgenommen.

In der Karte 21 „Räumliches Leitbild und Städtebau“ wird der Bereich des vorhabensbezogenen Bebauungsplanes HER703 „Wohngebiet Singerstraße / Hermann-Brill-Straße - Teilbereich I“ als Wohnungsbauschwerpunkt „Singerstraße“ dargestellt.

Weiterhin wird im Kapitel 5 „Strategie, Konzeptbausteine“ unter dem Themenschwerpunkt Strategische Projekte, Wohnen und Städtebau unter P 6 der „Stetige Neuaufbau eines Bestands an gefördertem sozialen Wohnungsbau im ganzen Stadtgebiet“ aufgelistet.

Im ISEK Erfurt 2030 wird hinsichtlich der Rückbauflächen des *Stadtteils Herrenberg* in Erfurt-Südost ausgesagt, dass ca. 4,7 ha von insgesamt 5,1 ha Rückbaufläche für neuen Wohnungsbau als geeignet eingeschätzt werden. Die Topografie in diesem Stadtteil stellt im Vergleich zu den untersuchten Stadtteilen in Erfurt-Nord höhere Ansprüche an den Wohnungsbau, was jedoch auch attraktive Wohnlagen in Terrassenbauweise ermöglicht. Das Potenzial hierfür wird vor allem im westlichen Bereich des Kleinen Herrenbergs gesehen. Im Bereich Hermann-Brill-Straße/ Singerstraße befindet sich bereits ein Bebauungsplan für ein neues Wohngebiet inklusive Kindertagesstätte in Aufstellung. Von der Hermann-Brill-Straße Richtung Osten bestehen weitere Potenziale zur städtebaulichen Ergänzung des Stadtteils.

Im ISEK Erfurt 2030 wird in der Karte 2 "Wohnstandorte" der Bereich des o.g. B-Planes als „Wohnungsbaureserven und Projekte“ sowie als Wohnungsbauschwerpunkt „Singerstraße“ dargestellt.

Mit der städtebaulichen Machbarkeitsstudie für den Bereich Singerstraße / Hermann-Brill-Straße vom März 2017 wurde untersucht, wie auf der Grundlage des Masterplans „Erfurter Großwohnsiedlungen“ entstandenen Rückbauflächen in exponierter Randlage der Großwohnsiedlung Herrenberg eine Neubebauung in die vorhandene, umgebende Stadtstruktur eingebunden werden kann.

1.4.4. Städtebauliche Machbarkeitsstudie für den Bereich Singerstraße / Hermann-Brill-Straße

Durch die Stadtverwaltung Erfurt wurde die Erarbeitung einer städtebaulichen Machbarkeitsstudie für den Bereich Singerstraße / Hermann-Brill-Straße als Rahmenplan beauftragt. Planungsziel dieser Machbarkeitsstudie war es, auf der Basis einer umfangreichen Analyse der städtebaulichen Rahmenbedingungen, unterschiedliche Bebauungsszenarien für diese exponierte Randlage der Großwohnsiedlung Herrenberg als Grundlage für noch zu erstellende Bebauungspläne zu erarbeiten.

Das Untersuchungsgebiet wurde dabei auf der Grundlage der Eigentumsverhältnisse in einen westlichen Teilbereich I und einen östlichen Teilbereich II unterteilt. Als städtebaulicher Lösungsansatz für die wohnbauliche Entwicklung wurde ein in sich abgeschlossenes Wohnquartier, einschließlich eines Standortes für eine Kindertagesstätte mit ca. 120 Plätzen für das gesamte Untersuchungsgebiet, erarbeitet. Der Abschlussbericht lag mit Stand 22.03.2017 vor. Das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes HER703 „Wohngebiet Singerstraße / Hermann-Brill-Straße - Teilbereich I“ beinhaltet, wie es der Name des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes aussagt, den westlich gelegenen Teilbereich I.



Abb. 3: Auszug aus der städtebaulichen Machbarkeitsstudie zu HER693 ohne Maßstab, Entwurfsverfasser Erfurt & Partner, Erfurt

1.4.5. Auswirkungen des Vorhabens auf das umliegende Netz der sozialen Infrastruktur

Das Bebauungsgebiet "Wohngebiet Singerstraße / Hermann-Brill-Straße - Teilbereich I" befindet sich im Schuleinzugsbereich folgender Schulen:

- "Grundschule am kleinen Herrenberg" (staatliche Grundschule 3), Scharnhorststraße 41
- "Kolping-Schule" (staatliche Regelschule 3), Hirnzigenweg 31

Zudem befindet sich die Gemeinschaftsschule am Großen Herrenberg, Hermann-Brill-Straße 129, in der Nähe. Deren Besuch ist aber freiwillig und muss durch die Eltern beantragt werden.

Die Kapazität der in diesem Schulbezirk zuständigen Grundschule 3 ist derzeit ausreichend. Die zuständige Regelschule 3 erreicht spätestens im Schuljahr 2024/2025 ihre Aufnahmekapazität.

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes HER703 „Wohngebiet Singerstraße / Hermann-Brill-Straße - Teilbereich I“ sollen insgesamt ca. 150 Wohnungen errichtet werden.

Die Wohnungen sollen unter der Voraussetzung, dass der Baubeginn im 1. Quartal 2020 erfolgen kann, in Bauabschnitten bis 2024 errichtet werden. Bei ca. 18 Monaten Bauzeit pro Bauabschnitt kann der 1. Bauabschnitt im Jahr 2021 fertig gestellt werden. Der letzte Abschnitt folgt im Jahr 2024. Das bedeutet, dass bei 4 Jahren Wohnungsfertigstellung durchschnittlich 40 Wohnungen pro Jahr realisiert werden. Auf Grund dessen kann zeitlich gestreckt bzw. versetzt mit dem Besuch der Kinder in Kindergärten und Schulen gerechnet werden kann.

In der unter Punkt 1.4.4. erläuterten, städtebaulichen Machbarkeitsstudie wurde ein Standort für eine Kindertagesstätte untersucht. Südöstlich angrenzend an das Plangebiet HER703 ist im Plangebiet des Bebauungsplanes HER693 „Wohngebiet Singerstraße / Hermann-Brill-Straße“ ein Standort für eine geplante Kindertagesstätte auf städtischem Grundstück vorhanden. Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan HER703 „Wohngebiet Singerstraße / Hermann-Brill-Straße - Teilbereich I“ wird durch die Festsetzung der Planstraße A die verkehrliche Erschließung dieses Kindergartens vorbereitet.

Unabhängig davon befindet sich das Plangebiet ca. 450 m entfernt von der Straßenbahnhaltestelle Melchendorf und ca. 550 m entfernt von der Straßenbahnhaltestelle Abzweig Wiesenhügel.

In Anbetracht der unterschiedlichen Schulträger bzw. der freien Träger von Kindertagesstätten in der Stadt Erfurt sind keine Prognosen für eine ausschließliche Beschulung in der zuständigen Grundschule oder der Regelschule oder der angrenzenden Kindereinrichtungen möglich.

1.5 Bestandsdarstellung

1.5.1 Lage und Größe des Geltungsbereichs

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes HER703 „Wohngebiet Singerstraße / Hermann-Brill-Straße - Teilbereich I“ befindet sich im Südosten der Stadt Erfurt am nördlichen Rand der Großwohnsiedlung Herrenberg auf einer Rückbaufläche.

Das Gelände auf dem Flurstück 460/10 der Flur 2, Gemarkung Melchendorf, welchen den überwiegenden Anteil der Fläche im Plangebiet ausmacht, fällt relativ gleichmäßig von der Südwestgrenze (Singerstraße) bis zur nördlich gelegenen Hermann-Brill-Straße um ca. 3 m.



Abb. 4: ungefähre Lage des Geltungsbereiches (Luftbild: Stadt Erfurt)

Das Plangebiet erstreckt sich mit einer mittleren Breite von ca. 140 in Ost-West-Richtung zwischen Singerstraße im Westen und Planstraße A bzw. 180 m zwischen Singerstraße im Westen und dem Flurstück 463 der Flur 2, Gemarkung Melchendorf (geplanter Standort der Kindertagesstätte). Die Tiefe des Plangebiets zwischen der Singerstraße im Süden und dem privaten Stellplatz im Norden beträgt ca. 125 m, der Hermann-Brill-Straße zwischen ca. 95 bis 110 m sowie der Planstraße A ca. 50 m.

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 1,9 ha.

1.5.2 Eigentumsverhältnisse

Bis auf die Teilfläche des Flurstücks 456/26 der Flur 2, Gemarkung Melchendorf (Straßenflurstück der Hermann-Brill-Straße) und der Teilfläche des Flurstücks 463 der Flur 2, Gemarkung Melchendorf befinden sich alle Flurstücke im Eigentum des Vorhabenträgers.

Es ist dargestellt, dass die betroffenen Teilflächen der städtischen Grundstücke Gemarkung Melchendorf, Flur 2, Flurstücke 456/26 und 463 durch Flächentausch in das Eigentum des Vorhabenträgers überführt worden. Dies gilt jedoch nur für den Bereich Flurstück 463. Die Fläche Flurstück 456/26 verbleibt als öffentlich gewidmete Straßen- und Verkehrsfläche im Eigentum der Landeshauptstadt.

1.5.3 Gebäudebestand und aktuelle Nutzung

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes HER703 „Wohngebiet Singerstraße / Hermann-Brill-Straße - Teilbereich I“ befinden sich derzeit keinerlei baulichen Anlagen oder sonstigen Nutzungen. Die Fläche stellt eine Rückbaufläche dar und ist derzeit minder genutzt.

1.5.4 Erschließung

Äußere Erschließung

Das Plangebiet ist über die Singerstraße im Westen sowie die Hermann-Brill-Straße an das öffentliche Straßennetz der Stadt Erfurt eingebunden. Die Fläche war vor dem Rückbau Bestandteil der Großwohnsiedlung Herrenberg und mit ca. 310 Wohnungen bebaut. Dadurch ist die äußere Erschließung der jetzt geplanten ca. 150 Wohnungen grundsätzlich vorhanden. Details baulicher, verkehrlicher und rechtlicher Themen der Erschließung werden im Durchführungsvertrag vereinbart.

Der südlich gelegene Abschnitt der Singerstraße ist derzeit nicht öffentlich gewidmet und befindet sich in Privateigentum. Dieser Abschnitt kann planungsrechtlich für die verkehrliche Erschließung des Plangebiets nicht herangezogen werden. Lediglich die Nutzung durch die Feuerwehr ist möglich.

Innere Erschließung

Es ist vorgesehen, die Tiefgaragenein- und -ausfahrt im nordwestlichen Bereich des Plangebiets, in einem Abstand von ca. 20 m zur Einmündung der Singerstraße, an die Hermann-Brill-Straße anzubinden. Der überwiegende Anteil der für das Vorhaben erforderlichen Kfz-Stellplätze wird in der Gemeinschaftstiefgarage, die einen direkten Zugang über die Kellergeschosse zu den jeweiligen Häusern bietet, realisiert. Des Weiteren wird der vorhandene Stellplatz nördlich der Hermann-Brill-Straße unverändert genutzt.

Weitere oberirdische Stellplätze sind dem Konzept des Siegerentwurfs des Architekturwettbewerbs entsprechend nicht vorgesehen. Die Flächen um die geplanten Wohngebäude werden als autofreie Freiflächen mit einer hohen Aufenthaltsqualität gestaltet. Eine oberirdische Zufahrt zu den geplanten Häusern ist nur mit Rettungs- und Versorgungsfahrzeugen möglich.

1.5.5 Umweltsituation

Artenschutz

Im Plangebiet sind derzeit überwiegend ruderales Grünland und jüngere Laubgehölze vorhanden.

Da die vorgesehene Erschließung und Bebauung zu artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1, Nr. 1 bis 4 BNatSchG führen könnte, waren im Ergebnis behördlicher Abstimmungen die Bestandsverhältnisse (Schwerpunkte: Avifauna, Fledermausfauna) durch aktuelle Kartierungen abzuklären und eine artenschutzrechtliche Beurteilung des Vorhabens durchzuführen.

Durch den Vorhabenträger wurde deshalb nach Rücksprache mit dem Umwelt- und Naturschutzamt der Stadt Erfurt die Erarbeitung einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) für die Fläche des Plangebiets zum Nachweis einheimischer Vogel- und Fledermausarten beauftragt. Diese liegt mit Datum Oktober 2018 vor.

Gegenstand der Betrachtung waren dabei die nach BNatSchG streng geschützten Tier- und Pflanzenarten und die europäischen Vogelarten (§ 44 BNatSchG). Sonstige Ersatzpflichten, die sich ggf. aus anderen Rechtsständen (Eingriffsregelung, Baumsatzung u.a.) ergeben, wurden in diesem Zusammenhang nicht betrachtet.

Die Begutachtung und die abgeleiteten Maßnahmen sollen sicherstellen, dass im Rahmen des Vorhabens keine Schädigungs- oder Störungstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG einschlägig werden.

Es ergaben sich im Rahmen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung folgende Befunde (Auszug Artenschutzgutachten vom Oktober 2018):

Fledermäuse:

- vier Arten (Abendsegler, Kleine (?) Bartfledermaus, Rauhhautfledermaus und Zwergfledermaus) als vereinzelt im Planungsraum jagende und durchziehende Arten nachgewiesen
- weitere neun Fledermausarten sind potenziell als im Gebiet jagende oder durchziehende Arten zu erwarten
- Fledermausquartiere sind nicht vorhanden, da geeignete und entsprechend dimensionierte Gehölze sowie Gebäude, Keller o.ä. innerhalb des Planungsraumes nicht vorhanden sind
- alle Fledermausarten sind nach BNatSchG streng geschützt

Vögel:

- die Kartierungen erbrachten aktuelle Nachweise von 28 Vogelarten im Gebiet, darunter 16 Brutvogelarten im Planungsraum
- die Potenzialabschätzung vor dem Hintergrund der Habitatausstattung des Planungsraumes erbrachte ein Gesamt-Artenpotenzial von 60 Vogelarten darunter 16 regelmäßige und 11 unregelmäßige Brutvogelarten sowie 17 Nahrungsgäste und wenigstens 16 Durchzügler/Rastgäste
- bei den Brutvogelarten handelt es sich fast ausschließlich um Arten, welche im Stadtgebiet Erfurt weit verbreitete und derzeit nicht bestandsbedroht sind
- bei Erhalt von Teilen des Gehölzbestandes und einer angemessenen neuen Eingrünung des Planungsraumes ist nach Abschluss der Bebauung mit einem vergleichbaren Brutvogelbestand zu rechnen

Vorkommen sonstiger streng geschützter Tier- und Pflanzenarten können sicher ausgeschlossen werden.

Das Ergebnis der saP wird in die Hinweise der textlichen Festsetzungen des Entwurfs des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes durch Benennung von Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen eingearbeitet.

Naturschutz

Im Geltungsbereich befinden sich keine gemäß §§ 23 – 30 des Bundesnaturschutzgesetz ausgewiesene Schutzgebiete, keine ergänzenden nach § 18 des Thüringer Naturschutzgesetz ausgewiesene Schutzgebiete und keine Gebiete des Natura-2000-Netzes, sowie keine Wasserschutzgebiete.

Immissionsschutz

Folgende Lärmeinwirkungen auf das Plangebiet liegen vor bzw. müssen in der Schallimmissionsprognose betrachtet werden:

- Verkehrslärm durch Kraftfahrzeuge auf Straße „Am Herrenberg“, nördlich des Plangebietes
- Verkehrslärm durch Kraftfahrzeuge auf Hermann-Brill-Straße“ nördlich und östlich des Plangebietes
- Verkehrslärm durch Kraftfahrzeuge auf Singerstraße westlich des Plangebietes
- Sportlärm durch Emissionen eines westlich der Singer-/Hermann-Brill-Straße befindlichen Bolzplatzes
- Schallemissionen durch die Tiefgarageneinfahrt im Plangebiet, die die Wohnbebauung im Plangebiet berühren

Die Schallimmissions-Prognose Nr. LG 67/2018 eines Lärmschutzgutachters liegt vor, danach sind Schallschutzmaßnahmen erforderlich (Auszug aus dem Gutachten):

Verkehrslärm

Mit einer entsprechenden schalltechnischen Optimierung der Wohngebäude, wie Einordnung von Fenstern schutzbedürftiger Räume auf den der Schallquelle abgewandten Fassadenseiten sowie Schallschutzmaßnahmen an den den Verkehrslärmquellen zugewandten Fassaden sind keine Lärmkonflikte durch Verkehrslärm bei Realisierung des Vorhabens zu erwarten.

Bolzplatz

Bei Einhaltung des Mindestabstandes der geplanten Wohnbebauung sind keine Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV Tags, innerhalb und außerhalb der Ruhezeit, zu erwarten.

Tiefgarage

Es sind Beschränkungen zur maximalen Anzahl und Querschnitte der Lüftungsöffnungen erforderlich. Durch Festsetzung dieser Forderungen sind keine Lärmkonflikte durch die Nutzung der Tiefgarage bei Realisierung des Vorhabens zu erwarten.

Diese höheren technischen Aufwendungen in der Bauausführung müssen akzeptiert werden, wenn der Grundsatz der Innen- vor Außenentwicklung umgesetzt werden soll.

Boden, Altlasten, Abfall

Das Plangebiet ist eine der Rückbauflächen, die auf der Grundlage des Masterplans „Erfurter Großwohnsiedlungen“ entstanden ist.

Auf Grund der ehemaligen Bebauung und Rückbau von Gebäude wurden durch den Vorhabenträger Auffüllungen vermutet und ein Bodengutachten in Auftrag gegeben.

Es liegt ein Geotechnischer Bericht (Vorgutachten) des Ingenieurbüros für Baugrund Erfurt mit Datum vom November 2016 vor.

Danach wurden die ehemaligen Keller mit grobkörnigen Recyclingstoffen in einer Mächtigkeit von 1 bis 3 Metern aufgefüllt.

Es wurden leicht erhöhte bis erhöhte Einzelparameter für Sulfationen sowie ein leicht erhöhter pH-Wert im Feststoffe bzw. im Eluat festgestellt, so dass der Aushub insgesamt gemäß LAGA Boden der Zuordnungsklasse Z1.2 zuzuordnen ist. Ein Wiedereinbau ist nur in hydrologisch günstigen Gebieten in durchlässiger Bauweise gemäß Einbauklasse 1, sonst in wasserundurchlässiger

Bauweise gemäß Einbauklasse 2 zulässig. Für einen Abtransport sind je nach Deponieanforderungen noch Deklarationsanalysen gemäß LAGA Boden bzw. DepV unter Beachtung der Probenentnahmerichtlinien gemäß LAGA PN 98 durchführen zu lassen.

Denkmalschutz, Archäologische Denkmalpflege

Im Geltungsbereich befinden sich keine unter Denkmalschutz stehenden Gebäude.

Südwestlich grenzt die unter Denkmalschutz stehende Gustav-Adolf-Kirche mit Kirchhof auf der westlichen Seite der Singerstraße an. Durch das Vorhaben ist der unmittelbare Umgebungsschutz dieses Kulturdenkmal berührt. Demnach bedarf das Vorhaben einer denkmalschutzrechtlichen Erlaubnis.

Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb eines archäologischen Relevanzgebietes. Demgemäß bedürfen Erdarbeiten nach § 13 Abs. 1 Nr. 3 ThDSchG einer Erlaubnis, es besteht die Anzeigepflicht für archäologische Funde nach § 16 ThDSchG.

1.6 Allgemeine Planziele

In Anbetracht der derzeitigen demografischen Entwicklung und der Bewegungen und Entwicklungen auf dem Wohnungsmarkt ist es erforderlich, entsprechende Angebote in den stadtstrukturell wichtigen Bereichen zu schaffen.

Die angestrebte Weiterentwicklung des Wohnungsbestandes entspricht dem Bedarf nach Diversifizierung der Wohnformen in den gewachsenen Großwohnsiedlungen zur Stabilisierung der Bewohnerstruktur und Verhinderung von Segregationserscheinungen.

Mit der Revitalisierung der auf der Grundlage des Masterplans „Erfurter Großwohnsiedlungen“ entstandenen Rückbaufläche soll ein hochwertiges Angebot an attraktivem Wohnraum geschaffen werden.

Mit dem Bebauungsplan werden daher folgende Planziele verfolgt:

- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung eines Wohngebiets mit Solitärbauten und Geschosswohnungsbau
- Planungsrechtliche Umsetzung eines in einem Wettbewerbsverfahren entwickelten Baukonzeptes hinsichtlich der baulich-architektonischen Ausprägung sowie Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubaren Grundstücksflächen
- Sicherung der Erschließung sowie einer Ost-West- bzw. Nord-Süd-Durchwegung des Plangebietes zur Einbindung in die Großwohnsiedlung Herrenberg
- Sicherung eines adäquaten gestalteten Freiraumanteils unter Einbindung der Fortführung des Kammweges
- Sicherung gestalterischer Grundprinzipien für Hauptgebäude, Nebenanlagen und Freiräume
- Bewältigung möglicher Konflikte hinsichtlich des Immissions- und Artenschutzes

1.7 Planungsalternativen

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan HER703 „Wohngebiet Singerstraße / Hermann-Brill-Straße - Teilbereich I“ konzentriert die bauliche Entwicklung Erfurts auf einen nachzunutzenden, bereits verkehrlich und technisch infrastrukturell erschlossenen Standort am nördlichen Rand der Großwohnsiedlung Herrenberg.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt wird die Fläche für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes HER703 „Wohngebiet Singerstraße / Hermann-Brill-Straße – Teilbereich I“ als Wohnbaufläche dargestellt. Damit wird der vorhabenbezogene Bebauungsplan HER703 aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Zudem ist die Fläche des vorhabenbezogenen Bebauungsplans HER703 in der Karte 2 (Abb. 1, Seite 9) des ISEK Erfurt 2030 "Wohnstandorte" unter „Wohnungsbaureserven und Projekte“ Bestandteil des Wohnungsbauschwerpunktes „Singerstraße“ (siehe Punkt 1.4.3. Integriertes Stadtentwicklungskonzept Erfurt 3020).

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan HER 703 setzt das grundsätzliche Ziel der städtebaulichen Neuordnung dieser Fläche um.

Die Untersuchung von Planungsalternativen wurde bereits auf der übergeordneten Ebene des Flächennutzungsplanes und des ISEK Erfurt 2030 durchgeführt. Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan HER703 wird eine der Zielstellungen dieser übergeordneten Planungen standortkonkret auf der Basis einer durchgeführten Architektur- und Realisierungswettbewerbs umgesetzt.

Dieser vorhabenbezogene Bebauungsplan vermeidet damit die mögliche Alternative der Erschließung und Ansiedlung neuer Flächen außerhalb der Kernstadt mit ihren negativen Folgen. Da der Vorhabenträger im Besitz der Flächen für das Vorhaben im Geltungsbereich ist, scheiden zudem andere nicht verfügbare Flächen im Stadtgebiet für diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan aus.

Mit der Planung wird weiterhin ein wichtiger Beitrag für die Erneuerung, Fortentwicklung und der Umbau vorhandener Ortsteile im Hinblick auf die Förderung der Stadtentwicklung und der baukulturellen Entwicklung (u.a. durch die Umsetzung der Empfehlung des baulichen Realisierungswettbewerbes) geleistet. Die Frage nach Planungsalternativen stellt sich somit nicht.

1.8 Vorhaben- und Erschließungsplan

Der Vorhaben- und Erschließungsplan umfasst das Vorhaben in Lage- und Dachaufsichtsplan einschließlich Freiraumgestaltung sowie die Vorhabenbeschreibung und bildet die inhaltliche Grundlage des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes HER703 „Wohngebiet Singerstraße / Hermann-Brill-Straße - Teilbereich I“ auf den Flurstücken 455/4, 460/10 teilweise, 461, 463 teilweise und 456/26 teilweise (Straßenverkehrsfläche Hermann-Brill-Straße) der Flur 2, Gemarkung Melchendorf.

Vorhabenbeschreibung

Das Baugebiet beinhaltet ein Vorhaben, welches als Siegerentwurf des Architektur- und Realisierungswettbewerbs „Wohnbebauung Singerstraße“ für die Realisierung ausgewählt wurde.

Städtebauliches Konzept:

Der besonderen Lage des Grundstücks, am nordöstlichen Rand des Wohngebietes „Am Großen Herrenberg“ sowie am Übergang zum offenen Landschaftsraum gelegen, wird eine Aufteilung des gewünschten Bauvolumens in formal aufgelockerter, sich deutlich auf die vorhandenen Strukturen und Freiräume bezogene Bauweise vorgenommen. Dies erfolgt bei konsequenter Einbindung, unter Berücksichtigung der bestehenden Grünstrukturen und der topographischen Besonderheiten als gegebene Standortqualitäten sowie dem Maßstab und den Gegebenheiten der Umgebung entsprechend.

Entlang der umliegenden Straßen (Singerstraße und Hermann-Brill-Straße) sowie zu der angrenzenden Bebauung im Süden sind die Fassaden der neuen Baukörper parallel bzw. orthogonal ausgerichtet. Im Gegensatz dazu stehen die lockere, innere Ausrichtung sowie die Ausrichtung in

die Grünräume. Die neue Wohnbebauung gliedert sich um eine gemeinsame „Grüne Mitte“.

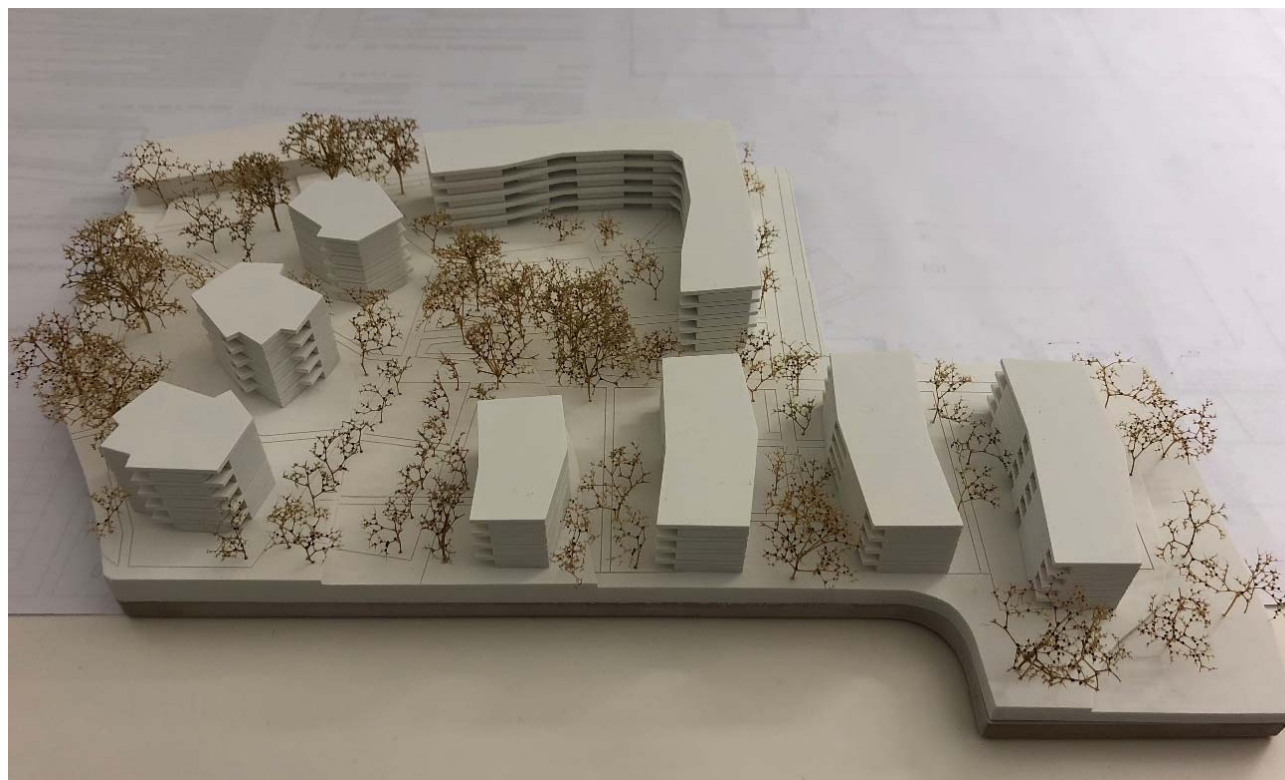


Abb. 5: Modellfoto (Quelle: ANHÖCK & KELLNER Massivhaus GmbH)

Freiraum:

Das neue Wohngebiet wird über seine städtebaulichen Bezüge und Freiraumqualitäten auf vielfältige Weise mit den vorhandenen Strukturen vernetzt. Der Grünraum zwischen den Wohnblöcken südlich der Kirche ist als „großer Anger“ markantes und verbindendes Element zum Stadtteil Herrenberg. Der Kammweg, der durch verschiedene Stadträume führt und auch der Wanderweg nach Dittelstедt verweisen auf eine eigene Qualität und gute Anbindung an die vorhandene grüne Infrastruktur. Diese Verbindungen werden in der städtebaulichen Einordnung sowie der Freiraumplanung als wichtige Potentiale aufgenommen und gestärkt.

Als südlicher Eingang in das neue Quartier soll der „Kleine Anger“ dienen. Er ist gleichzeitig als einladende Geste und grüne Adresse an der Schnittstelle mit dem Kammweg vis-à-vis der Gustav-Adolf-Kirche zu verstehen. Über diesen „kleinen Anger“ leiten Baumreihen die Fußgänger in das neue Quartier zur „Grünen Mitte“ und zu den Häusern.

Das vorhandene Wäldchen in der „Grünen Mitte“ wird erhalten und durch entsprechende Schnittmaßnahmen zu einem vielfältig nutz- und beispielbaren Raum entwickelt. In dieser Mitte sind neben den wichtigen fußläufigen Wegeverbindungen auch Gemeinschaftsplätze zum Spielen, Grillen, etc. sowie notwendige Zufahrts- und Aufstellflächen für die Feuerwehr eingeordnet. Die westlich gegenüber der Gustav-Adolf-Kirche gelegene Grünbereich soll mit seinen Bestandsbäumen erhalten und behutsam weiter entwickelt werden.

Fassaden:

Die äußere Erscheinung der Häuser wird geprägt durch eine klare, schlichte und reduzierte Gestaltung mit einer rauen Putzfassade in Besenstrichoberfläche oder gröberer Putzkörnung, die sich von den glatten, horizontalen Bändern absetzt. Diese differenzierte Oberflächenausführung betont die horizontale Gliederung der Fassade. Die einzelnen Fassadenbereiche erhalten eine leicht unterschiedliche Farbe und Materialität.

Eingezogene Loggien werden für den Sicht- und Sonnenschutz mit außenliegenden Vorhängen ausgestattet und bieten den Nutzern somit ein individuell nutzbares und geschütztes „Sommerzimmer“.

Die Erdgeschossfassade erhält eine robuste Oberfläche aus Spaltklinker / Keramik in einer braun-grau-silbrigen Oberfläche. Die Absturzsicherungen der Loggien bestehen aus einer Stahlstabkonstruktion. Zusätzliche Sichtschutzelemente an Absturzsicherungen sind unzulässig. Reflektierende und glänzende Materialien und Elemente für Fassaden und Dachaufbauten sind mit Ausnahme der Spaltklinkeroberfläche der Erdgeschossfassade, der Glasbrüstungen der Fenster und der Loggienverglasungen (Schallschutz) nicht geplant.

Ruhender Verkehr:

Es ist eine Gemeinschaftstiefgarage sowie die Nachnutzung des vorhandenen privaten Parkplatzes als Gemeinschaftsstellplatz nördlich der Hermann-Brill-Straße geplant.

Die Zufahrt zur Gemeinschaftstiefgarage erfolgt über die Hermann-Brill-Straße. Die Gemeinschaftstiefgarage befindet sich zum Teil unter den geplanten Häusern und den Freiflächen und ist über die Häuser erreichbar. Dabei wurde die „Grüne Mitte“ mit zu erhaltenden Bestandsbäumen ausgespart. Die dadurch nicht realisierbaren, erforderlichen Stellplätze werden oberirdisch als offene Stellplätze auf dem festgesetzten Gemeinschaftsstellplatz im Bestand, der sich im Eigentum des Vorhabenträgers befindet, nachgewiesen.

Es wird ein Stellplatzschlüssel von 1,0 Stellplätze/Wohnung zugrunde gelegt. Es werden 129 Tiefgaragenstellplätze geplant, so dass es in der Summe mit den 24 offenen Stellplätzen 153 Stellplätze im Plangebiet geben wird. Die Zufahrt und Rampe für die Gemeinschaftstiefgarage wird in die Freiflächenplanung integriert.

Städtebauliche Kennzahlen:

Geschossfläche (GF):	ca. 17.300 m ² (ohne Tiefgarage)
Wohnfläche gesamt:	ca. 13.250 m ²
Anzahl der Vollgeschosse:	4 bis max. 6
Anzahl Baufelder:	8
Anzahl der Wohnungen gesamt:	153 Wohneinheiten
davon	
1 – 2 Wohnräume	34
2,5 – 3 Wohnräume	85
3,5 – 4 Wohnräume	25
4,5 – 5 Wohnräume	9

Der Vorhaben- und Erschließungsplan ist als gesondertes Plandokument beigelegt und Teil der künftigen Satzung. Bei der Umsetzung des Vorhaben- und Erschließungsplans in die kommunale Satzung wurden zur Vermeidung von Problemen im Vollzug bewährte und in der Kommentierung und Rechtsprechung ausdeutende Planzeichen und Festsetzungsmöglichkeiten verwendet.

Durchführungsvertrag

Der Vorhabenträger verpflichtet sich im Durchführungsvertrag zur Realisierung des Vorhabens, welches insgesamt 153 Wohnungen in 8 Mehrfamilienhäusern sowie 153 Stellplätze in einer Gemeinschaftstiefgarage mit Einfahrt von der Hermann-Brill-Straße mit 129 Stellplätzen und einem offenen privaten Gemeinschaftsstellplatz mit 24 Stellplätzen und Zufahrt von der Hermann-Brill-Straße, beinhaltet.

Die Regelungen des Durchführungsvertrages, des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und des Vorhaben- und Erschließungsplanes lassen sich somit in Übereinstimmung bringen und widersprechen sich nicht.

2. Begründung der Festsetzungen

2.1 Art der baulichen Nutzung

Textliche Festsetzung Nr. 0. Verweisfestsetzung auf den Durchführungsvertrag

Die ausschließliche Festsetzung der Art der Nutzung durch allgemeine Festsetzung eines Baugebietes entspräche nicht dem Vorhabenbezug eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Ungeachtet dessen ist der Zusatz eines Baugebietes zulässig und zur Definition des Schutzanspruchs geeignet (so z.B. Ullrich Kuschnerius. "Der vorhabenbezogenen Bebauungsplan im Lichte der jüngeren Rechtsprechung", BauR 6/2004 S. 948)

Die erforderliche Konkretisierung des Vorhabens erfolgt durch Definition des Vorhabens im Durchführungsvertrag und der dazugehörigen Durchführungsverpflichtung des Vorhabenträgers. Mit der Festsetzung Nr. 0 sind im Rahmen der Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nur solche Nutzungen zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

Die hohen Anforderungen, die das BVerwG an die Konkretisierung des Vorhabens im Rahmen eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes stellt¹, kollidieren häufig mit der erforderlichen Flexibilität aus Sicht der Vorhabenträger, um im Zuge der Projektrealisierung auf geänderte Nutzeranforderungen eingehen zu können. Deshalb hat der Gesetzgeber in § 12 Abs.3a BauGB die Möglichkeit geschaffen, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan auf allgemeine Festsetzungen zu beschränken und durch einen entsprechenden Festsetzungsverweis auf den Durchführungsvertrag konkretisierende Zulässigkeitstatbestände in den Durchführungsvertrag auszulagern. Der Durchführungsvertrag wird dadurch für die bauaufsichtliche Prüfung des Vorhabens relevant. Werden Änderungen am konkreten, im Durchführungsvertrag fixierten Konzept erforderlich, bedarf es so nicht einer erneuten Auslegung des Bebauungsplanes.

Die Änderung der Zulässigkeitstatbestände kann durch Änderung des Durchführungsvertrages erfolgen, der des Beschlusses des Stadtrates bedarf. Nachbarn haben alle Vorhaben hinzunehmen, die den allgemeinen Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechen.²

Da ohne eine erneute Planänderung alle Nutzungen zulässig sein können, die von den allgemeinen Festsetzungen erfasst werden, ist dieses gesamte Nutzungsspektrum Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens. Alle abwägungserheblichen Auswirkungen aller nach der Planung zulässigen Nutzungen wurden deshalb in die Abwägung eingestellt.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan des Vorhabens „Wohngebiet Singerstraße / Hermann-Brill-Straße – Teilbereich I“ ist Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

Zeichnerische Festsetzung und textliche Festsetzung Nr. 1.1.: Allgemeines Wohngebiet WA

Den allgemeinen Zielen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes entsprechend, wird zur Umsetzung des städtebaulichen Nutzungs- und Raumkonzepts ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Damit wird dem geplanten Nutzungszweck entsprochen. Die angestrebte Wohnnutzung entspricht den im Flächennutzungsplan sowie im ISEK Erfurt 2030 vom 17.10.2018 vorgegebenen städtebaulichen Zielen für diesen Bereich.

¹ BVerwG Urteil vom 18.09.03 - 4CN 3.02

² BauGBÄndG 2007 Mustererlass, Nr. 2.3.3.3.

Die nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen würden durch zusätzliche Lärmimmissionen störend wirken bzw. widersprechen der geplanten Nutzungsstruktur und werden deshalb ausgeschlossen.

2.2 Maß der baulichen Nutzung

Zeichnerische Festsetzung: Baulinien und Baugrenzen, GRZ, GFZ, zwingendes Maß der Zahl der Vollgeschosse, Höhen

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch Festsetzung der durch Baugrenzen und Baulinien definierten überbaubaren Grundstücksfläche, durch Festsetzung der Abmessungen der Tiefgarage sowie durch Festsetzung der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ), durch Festsetzung des Höchstmaßes der Zahl der Vollgeschosse und der Höhen baulicher Anlagen sowie durch Festsetzungen der Ansichten der baulichen Anlagen.

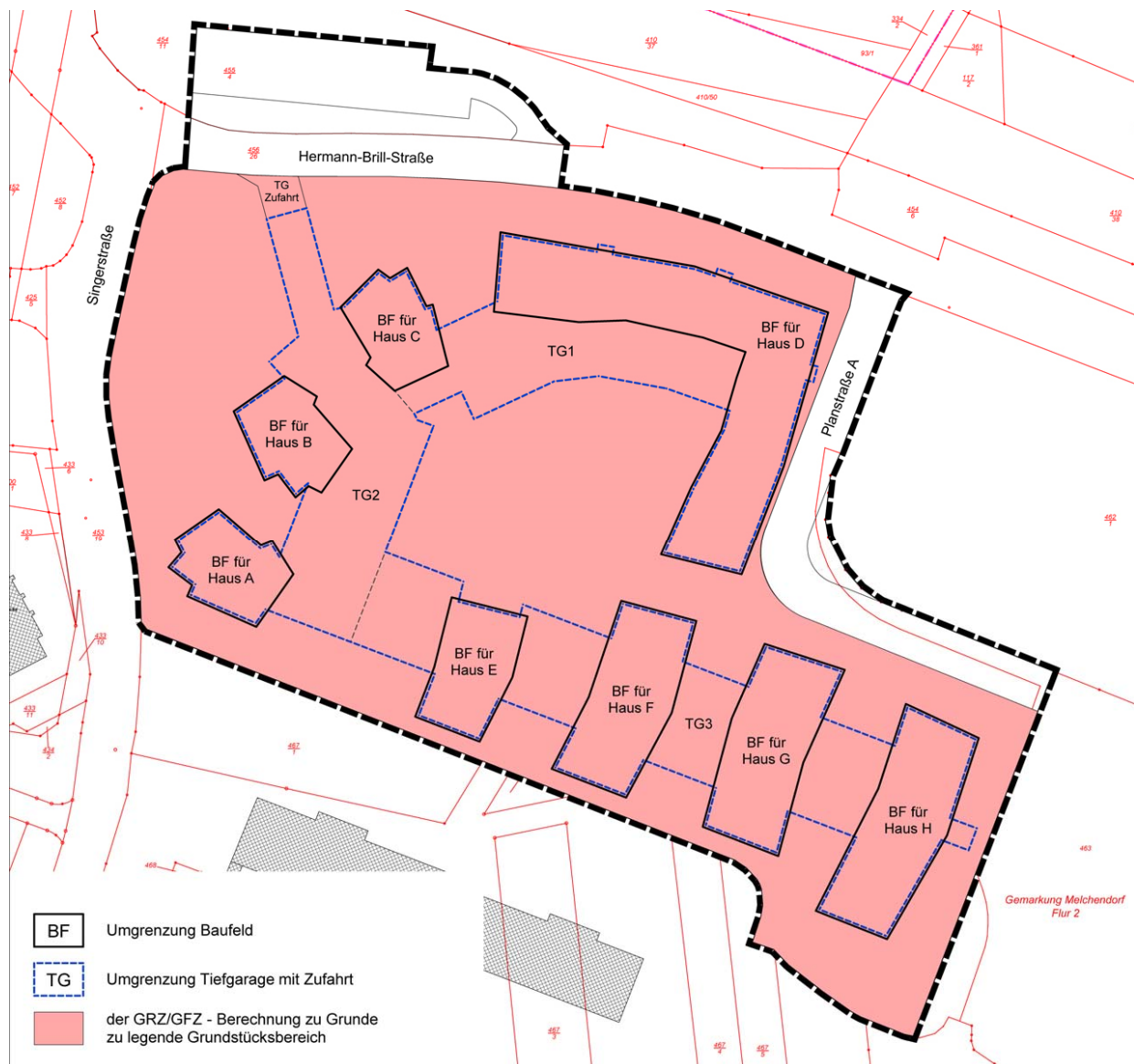


Abb. 6: Lageplan mit Darstellung der Baufelder und der Grundstücksfläche, die der Berechnung der GRZ und GFZ zu Grunde zu legen ist, Entwurfsverfasser Henchion Reuter Architekten Berlin

Zeichnerische Festsetzung: zwingende Zahl der Vollgeschosse

Die Zahl der Vollgeschosse wird zwingend festgesetzt. Eine derartige Bindung ist für die Sicherung des städtebaulichen Konzeptes mit seinen unterschiedlichen Gebäudeeigenarten erforderlich. Die Festsetzungen basieren auf den Ergebnissen des baulichen Realisierungswettbewerbes und knüpfen i.V.m. der Höhe der baulichen Anlagen an die Maßstäblichkeit der in diesem Bereich stadtbildwirksamen, südlich angrenzenden Großsiedlungen, unter Berücksichtigung des Umfeldes des Kulturdenkmals Gustav-Adolf-Kirche an.

Zeichnerische Festsetzung und textliche Festsetzung Nr. 2.1. bis 2.3. Höhe baulicher Anlagen

Die festgesetzten Gebäudehöhen der baulichen Anlagen als Planeintrag dienen der Sicherung der Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes. Die Höhenfestsetzungen orientieren sich dabei am Ergebnis des Architekturwettbewerbs.

Mit der textlichen Festsetzung 2.1. wird der Höhenbezug auf der Basis NHN, mit der textlichen Festsetzung 2.2. der Bezug zu den zeichnerisch im Teil A 2 festgesetzten Ansichten hergestellt. Mit der textlichen Festsetzung 2.3. werden Überschreitungen der festgesetzten Oberkante baulicher Anlagen durch erforderliche technisch bedingte Aufbauten, wie stabförmige Antennen- und Blitzschutzanlagen und Anlagen für erneuerbare Energie, z.B. Photovoltaik, oder Treppenhäuser und Aufzüge ermöglicht.

2.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Zeichnerische Festsetzung und textliche Festsetzung 3.1. bis 3.4.: Baulinien, Baugrenzen, Bauweise

Die durch Baulinien und Baugrenzen festgesetzte maximale überbaubare Grundstücksfläche bildet die Flächen für die zu errichtenden Gebäude.

Die überbaubare Grundstücksfläche im WA entspricht dabei dem Vorhaben als Ergebnis des Architektur- und Realisierungswettbewerbs.

Es werden Baugrenzen und Baulinien festgesetzt.

Mit der *textlichen Festsetzung 3.1.* wird für die Baufelder A, B, C und H eine offene Bauweise festgesetzt, in der die Gebäude höchstens 50 Meter lang sein dürfen und die Grenzabstände einzuhalten sind.

Mit der *textlichen Festsetzung 3.2.* wird gesichert, dass das Gebäude im Baufeld D länger als 50 Meter sein darf. Damit soll der laut Schallimmissionsprognose erforderliche Schallschutz gewährleistet werden. Die Grenzabstände sind einzuhalten.

Mit der *textlichen Festsetzung 3.3.* in Verbindung mit den festgesetzten Baulinien soll gemäß dem Wettbewerbsergebnis die viergeschossige Bebauung gegenüber den fünfgeschossigen Bestandsgebäuden Singerstraße 52 bis 66 gesichert werden. Die Fassaden, die mit Baulinien verortet werden, widerspiegeln die Leitkanten des Wettbewerbsentwurfs zur Gestaltung der angrenzenden öffentlichen Räume.

Die Baulinien der Baufelder E, F und G sind erforderlich, weil die südlich angrenzende Straßenverkehrsfläche der Singerstraße nicht öffentlich gewidmet ist. Einschränkungen hinsichtlich Belichtung und Belichtung gibt es hier nicht.

Mit der *textlichen Festsetzungen 3.4.* soll gesichert werden, dass die im Ergebnis des Wettbewerbs vorgeschlagenen Terrassen nur in den Baufeldern E und G realisiert werden. Der damit verbundene Ausschluss in den anderen Baufeldern kommt der sparsamen Versiegelung des Bodens zu Gute. Im Vorhabenplan, als Bestandteil des vorhabenbezogenen Erschließungsplanes sowie den in der Planzeichnung Teil A2 festgesetzten Ansichten, werden die jeweiligen Breiten und Tiefen der Terrassen definiert.

Geringfügige Überschreitungen, die gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO zulässig sind, können im Einzelfall zugelassen werden.

2.4 Abstandsflächentiefe

Zeichnerische Festsetzungen und textliche Festsetzungen Nr. 4.1.

Die textliche Festsetzung 4.1. erfolgt aus städtebaulichen Gründen. Mit dieser Festsetzung soll die wettbewerbsgerechte Umsetzung des städtebaulichen Konzepts gesichert werden.

Zur Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes werden innerhalb des Vorhabens „Wohngebiet Singerstraße / Hermann-Brill-Straße - Teilbereich I“ zwischen den festgesetzten Baufeldern A und B, B und C, C und D sowie D und F die Abstandsfläche gemäß Thüringer Bauordnung begründet in der Topografie und der polygonalen Ausbildung der Gebäudekörper geringfügig unterschritten. Das betrifft Überschneidungen in den zugewandten Eckbereichen der Baukörper im Baufeld A, B, C und D, die zum Teil als Loggia ausgebildet sind bzw. die Giebel zwischen den Baufeldern D und F.

Durch die Unterschreitung ist eine ausreichende Belichtung der angrenzenden Wohnungen gesichert. Zur Beurteilung der Besonnung der betroffenen Wohnungen wurde ein Gutachten zur Besonnung erstellt, welches mit Datum Juni 2019 vorliegt. Die Bezeichnung der untersuchten Häuser erfolgte dabei gleichlautend mit der Bezeichnung der Baufelder.

Im Fazit wird ausgesagt, dass „in den von einer Unterschreitung der Abstandsflächen betroffenen Bereichen ... an fast allen geplanten Wohnungen an mindestens einem Aufenthaltsraum die Kriterien der DIN 5034 „Tageslicht in Innenräumen“ erfüllt werden ... können. Ausnahme bilden zwei Einzimmerwohnungen im Erdgeschoss und in der 1. Etage des Hauses B, dessen Fassade nach Südwesten ausgerichtet ist. Aber auch dort wird bereits ab Erdgeschoss das DIN-Kriterium „1 h am 17.01.“ an einem Punkt erfüllt.

Insgesamt sind die Besonnungsbedingungen in den betrachteten Bereichen im Vergleich mit den Innenstadtbereichen mit enger Blockrandbebauung als günstig anzusehen. Die abschließende Bewertung der vorliegenden Ergebnisse obliegt der genehmigenden Behörde.“

Das Gutachten wurde von der unteren Immissionsschutzbehörde bestätigt. Die leichte Unterschreitung der Mindestbesonnungsdauer wird durch die Festsetzung der Grundrissorientierung der betroffenen Wohnungen im Baugenehmigungsverfahren gelöst.

2.5 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Zeichnerische Festsetzungen und textliche Festsetzungen Nr. 5.1.

Gemäß des Wettbewerbsergebnisses soll der Freiraum nicht für die Erschließung genutzt werden, sondern als hochwertiges Wohnumfeld entwickelt werden. Deshalb sind die privaten Kfz-Stellplätze im festgesetzten WA in einer baulich verbundenen Gemeinschaftstiefgarage mit direktem Zugang in alle Gebäude im Plangebiet zu realisieren.

Mit den Festsetzungen der Gemeinschaftstiefgarage und deren Zuordnung zu den entsprechenden Gebäuden im WA soll gesichert werden, dass die Nutzbarkeit der zugeordneten Kfz-Stellplätze auch im Falle von späteren Realteilungen nach Vollzug der Satzung möglich ist.

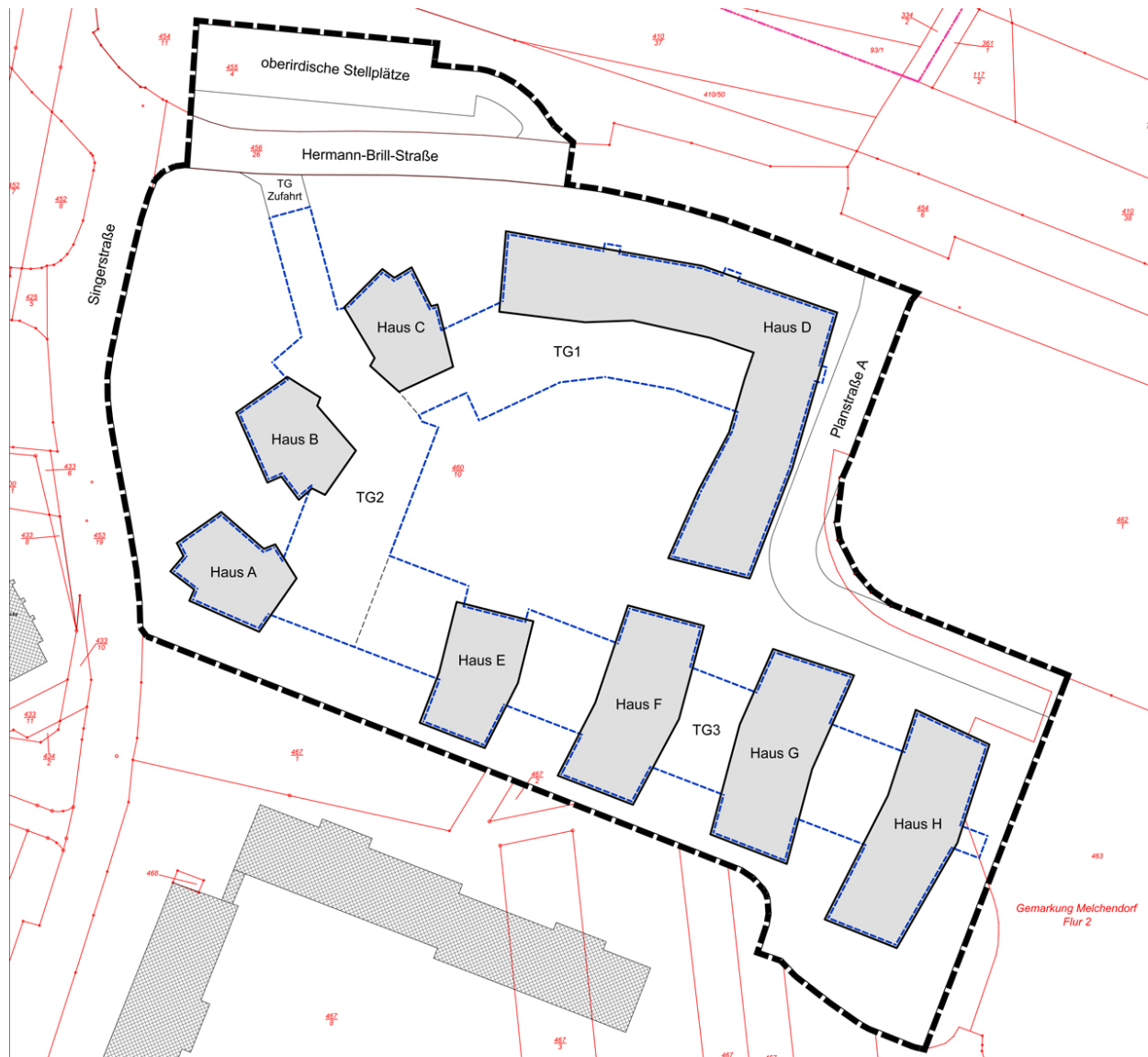


Abb. 7: Lageplan der Tiefgaragen 1 bis 3 und die Zuordnung zu den Häusern, Entwurfsverfasser Henchion Reuter Architekten Berlin

Zeichnerische Festsetzungen und textliche Festsetzungen Nr. 5.2.

Mit dieser Festsetzung soll klargestellt werden, dass die Tiefgarage eindeutig als Nebenanlage definiert wird, welche kein Vollgeschoss im bauordnungsrechtlichen Sinn darstellt.

Zeichnerische Festsetzungen und textliche Festsetzungen Nr. 5.3. bis 5.5.

Hochbauliche Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO sind außerhalb der dafür festgesetzten Flächen nicht zulässig, ausgenommen hiervon sind Spielanlagen und Fahrradständer im Bereich der Hauseingänge.

Diese Festsetzung dient der geordneten Flächeninanspruchnahme und Freiraumqualität; die Störung der Freiräume wird berechenbar gestaltet und minimiert, der Versiegelungsgrad von Freiflächen reduziert.

Die Errichtung von Spielanlagen ist insbesondere den Wohnnutzungen entsprechend regelmäßig zulässig. Fahrradständer im Bereich der Hauseingänge sind für die Wohnnutzung erforderlich.

Mit der alleinigen Zulässigkeit der Stellplätze und Garagen im festgesetzten WA nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche im Untergeschoss sowie innerhalb der festgesetzten Flä-

chen für Tiefgaragen soll ebenfalls eine geordnete Flächeninanspruchnahme innerhalb des Baugebietes gesichert und damit die Wohn- und Aufenthaltsqualität im Quartier durch Minderung der Lärmbelastung erhöht werden. Zudem wird die Störung des Wohnumfeldes berechenbar gestaltet. Oberirdische Stellplätze sind damit lediglich im Bereich des vorhandenen, privaten Gemeinschaftsstellplatzes nördlich der Hermann-Brill-Straße zulässig.

Durch Konzentration des ruhenden Verkehrs in der Gemeinschaftstiefgarage soll die angrenzende Wohnbebauung von unzumutbaren Beeinträchtigungen durch Verkehrslärm geschützt und eine oberirdische Befestigung der Freiflächen reduziert werden.

2.6 Verkehrsflächen sowie der Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

Zeichnerische Festsetzung: Straßenverkehrsfläche

Mit der festgesetzten Straßenverkehrsfläche zwischen dem Baugebiet WA und der festgesetzten Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung privater Gemeinschaftsstellplatz soll die Fläche der vorhandenen Hermann-Brill-Straße gesichert werden.

Im Osten des Plangebiets ist die Planstraße A als Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Die Straßenverkehrsfläche wird für die verkehrliche Erschließung des Plangebiets in Form einer Straße nicht benötigt, da gemäß dem Wettbewerbsergebnis der Innenbereich frei von individuellem Kfz-Verkehr bleiben soll.

Mit der Festsetzung einer Straßenverkehrsfläche soll die zukünftige verkehrliche Erschließung des Flurstücks 463 der Flur 2, Gemarkung Melchendorf gesichert werden.

Dafür wird als Planungsprämisse folgender Regelquerschnitt angenommen:

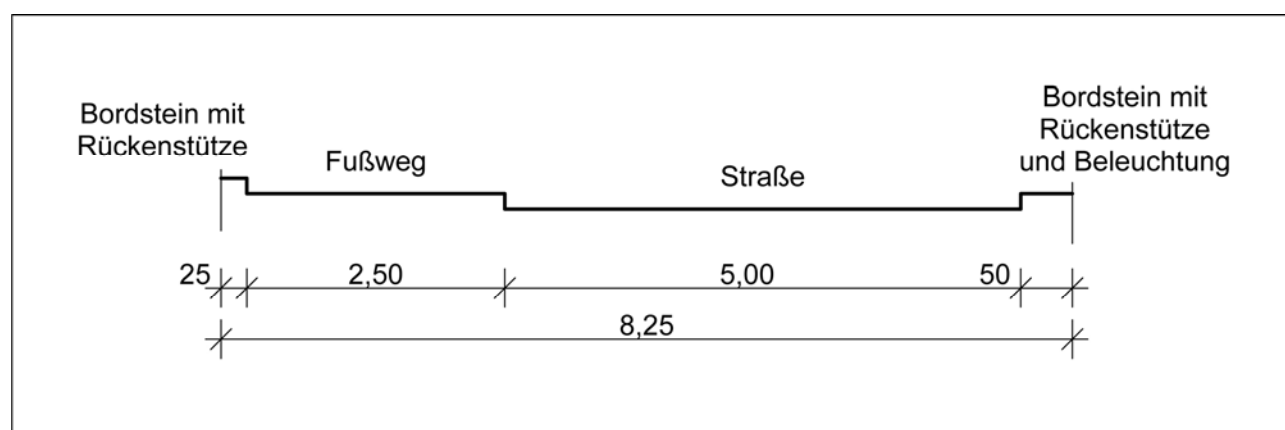


Abb. 8: Regelquerschnitt Planstraße A, Entwurfsverfasser Planungsbüro Grobe Ingenieurgesellschaft mbH Erfurt

Da die Grenze des östlich angrenzenden Flurstücks 462/1 der Flur 2, Gemarkung Melchendorf, welches einem privatem Eigentümer gehört, nicht in gerader Linie parallel zur geplanten Straßenfläche verläuft, wird an der Engstelle der angrenzende Bereich für den Bordstein mit Rückenstütze und Beleuchtung auf das Mindestmaß für Bordstein mit Rückenstütze eingekürzt:

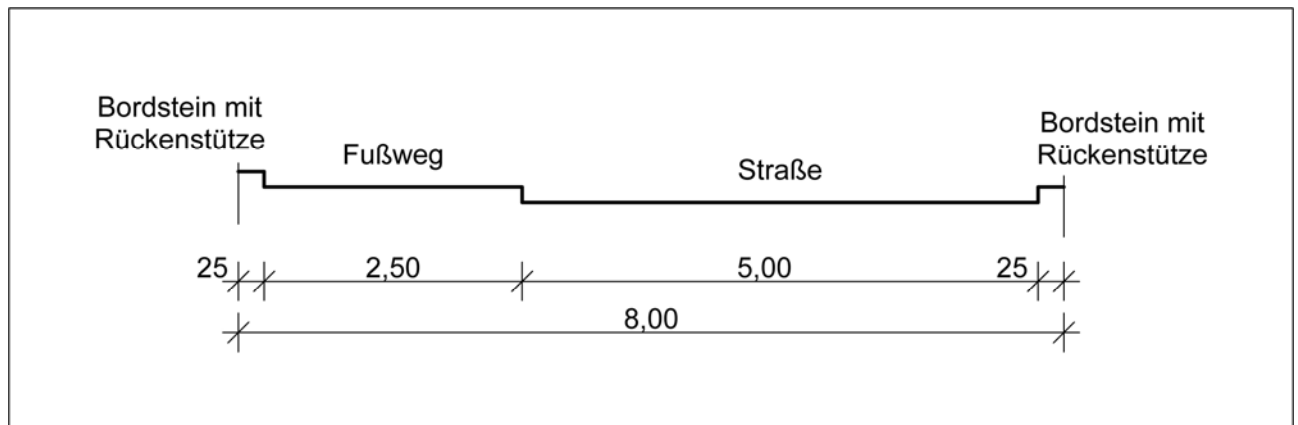


Abb. 9: Regelquerschnitt Planstraße A an der Engstelle, Entwurfsverfasser Planungsbüro Grobe Ingenieurgesellschaft mbH Erfurt

Die Standorte für die Straßenbeleuchtung sollen in den Straßenabschnitten mit einem Regelquerschnitt von 8,25 m eingeordnet werden.

Zeichnerische Festsetzung und textliche Festsetzungen Nr. 5.5.

Es ist nicht vorgesehen, den Fahrverkehr in das Innere des Plangebiets zu ziehen.

Die Zufahrten sollen nur über die Gemeinschaftstiefgarage über einen an der Hermann-Brill-Straße festgesetzten Ein- und Ausfahrtbereich erfolgen.

Für den vorhandenen, mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan HER703 als Gemeinschaftstellplatz festgesetzten Parkplatz nördlich der Hermann-Brill-Straße mit offenen Stellplätzen wird die vorhandene Zufahrt als Ein- und Ausfahrtbereich festgesetzt.

Die Ein- und Ausfahrt zu offenen Stellplätzen und den Stellplätzen in der Gemeinschaftstiefgarage für Kfz sind nur in den dazu festgesetzten Ein- und Ausfahrtbereichen zulässig. Diese Festsetzung dient der Erschließung des Grundstücks vom öffentlichen Straßenraum und der Konfliktbewältigung hinsichtlich verkehrlicher und immissionsschutzrechtlicher Belange. Die Erfordernisse für Rettungsflächen sind dabei beachtet.

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

Zeichnerische Festsetzung und textliche Festsetzungen Nr. 6.1 bis 6.5.

Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan HER703 „Wohngebiet Singerstraße / Hermann-Brill-Straße - Teilbereich I“ werden Eingriffe in den Naturhaushalt vorgenommen, über deren Unterlassung, Minderung oder Ausgleich bzw. Ersatz nach § 1a BauGB im Verfahren abschließend entschieden wird.

Mit dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurden eine Bewertung des Eingriffs und eine Eingriffsausgleichsbilanz erstellt sowie der Kompensationsbedarf erarbeitet. Der Eingriff kann durch die festgesetzten Maßnahmen im Plangebiet ausgeglichen werden.

Die nachfolgenden Festsetzungen qualifizieren und quantifizieren die Ausgleichsmaßnahmen, die im Rahmen der Eingriffsausgleichsbilanz und des Grünordnungsplanes ermittelt wurden. Durch die Umsetzung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen werden keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG hervorgerufen. Soweit in den Baumbestand eingegriffen wird, kommt die Baumschutzsatzung der Stadt Erfurt zum Tragen. Für allgemeine Regelungen zu Be-

pflanzungen gilt die Begrünungssatzung der Stadt Erfurt.

Festgesetzte Dach- und Flächenbegrünung gemäß textlicher Festsetzung 6.1., Versiegelungsanforderungen gemäß textlicher Festsetzung 6.4. sowie Versickerung gemäß textlicher Festsetzung 6.5. dienen neben einem angenehmen stadträumlichen Mikroklima der Reduzierung thermischer Effekte und der Reduzierung bzw. Verzögerung des Regenwasserabflusses, der angemessenen Gestaltung und den Wachstumsbedingungen für Bäume. Auf Grund der heutigen technischen Möglichkeiten der Realisierung von Photovoltaikanlagen sind auch diese Anlagen auch auf Gründächern möglich (siehe nachfolgender Punkt 2.13).

Die textlichen Festsetzungen 6.2. und 6.3. dienen der langfristigen Sicherung des Freiraumkonzeptes des Vorhabens „Wohngebiet Singerstraße / Hermann-Brill-Straße - Teilbereich I“, dem optimalen Wachstum der zur erhaltenden oder zu pflanzenden Bäume und damit einem langfristigen Erhalt der Baumstandorte.

2.8 Geh-, Fahr-, und Leitungsrecht

Zeichnerische Festsetzung und textliche Festsetzung 7.1.:

Die Festsetzung des Leitungsrechtes dient der Umverlegung einer vorhandenen Trinkwasserleitung und damit der Vorbereitung einer geordneten Erschließung. Hiermit soll der Ringschluss der vorhandenen Trinkwasserleitung gesichert werden.

2.9 Gemeinschaftsanlagen

Zeichnerische Festsetzung und textliche Festsetzung 8.1.

Mit den Festsetzungen innerhalb des Vorhabens „Wohngebiet Singerstraße / Hermann-Brill-Straße - Teilbereich I“ ist im allgemeinen Wohngebiet WA die Realisierung von 7 Standplätzen für bewegliche Abfallbehälter sowie ein Standplatz für bewegliche Abfallbehälter zur Übergabe an die Müllabfuhr zulässig.

Mit den Festsetzungen der Standplätze für bewegliche Abfallbehälter sowie des Standplatzes für bewegliche Abfallbehälter zur Übergabe an die Müllabfuhr und deren Zuordnung zu den Gebäuden im Plangebiet soll gesichert werden, dass die Nutzbarkeit der zugeordneten Müllentsorgungsplätze auch im Falle von späteren Realteilungen nach Vollzug der Satzung möglich ist.

2.10 Verwendungsverbot bestimmter luftverunreinigender Stoffe

Textliche Festsetzungen Nr. 9.1.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt nach gesamtstädtischen Klimagutachten (2016) in der Übergangszone innerhalb des stadtklimatischen Einflussbereichs.

Durch die Tallage der Stadt Erfurt treten sehr häufig Inversionen auf, die sich oft erst am Nachmittag auflösen. Entsprechend des gesamtstädtischen Klimagutachtens ist dies an rund 80 Tagen im Jahr der Fall. Des Weiteren muss davon ausgegangen werden, dass die Inversionen nicht abgebaut werden und damit ganztägig anhalten (im statistischen Mittel an 35 Tagen im Jahr). Diese Inversionen reduzieren die Luftaustauschbedingungen in der Stadt erheblich und führen zu hohen Konzentrationen an Schadstoffen in der Luft. Die Folge sind gesundheitliche Belastungen.

Zur Überwachung der Luftqualität ist die Stadt Erfurt per Rechtsverordnung als Untersuchungsgebiet nach § 44 BImSchG ausgewiesen. Zu dieser Belastung der Luftschadstoffe (Feinstaub und Stickstoffdioxid) tragen betriebene Feuerungsanlagen mit festen und flüssigen Brennstoffen bei, weshalb die Reduktion der Hintergrundbelastung um 10 % als Zielstellung in die Luftreinhalteplanung der Landeshauptstadt Erfurt aufgenommen wurde. Mit der Einführung der 39. BImSchV (02.08.2010) wurden die Grenzwerte für bestimmte Luftschadstoffe verschärft.

Mit der Tallage der Kernstadt Erfurt und den damit verbundenen klimatischen Auswirkungen sind besondere städtebauliche Gründe gegeben, die eine Verminderung der luftverunreinigenden Emissionen von Feuerungsanlagen erforderlich machen und rechtfertigen.

Der Ausschluss flüssiger und fester Brennstoffe erfolgt deshalb insbesondere hinsichtlich der Reduzierung der Stickoxid- und Feinstaubemissionen. Kamine sind ebenfalls ausgeschlossen, da neben dem hohen Luftschadstoffausstoß die Ableitung der Schadstoffe in der Kernstadt häufiger problematisch ist.

Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich des Fernwärmeversorgungsgebietes Süd-Ost, in dem die Fernwärme anliegt und Anschluss- und Benutzungszwang besteht. Eine betriebsfertige Fernwärmeleitung liegt am Bebauungsplangebiet an. Laut § 5 (1) Fernwärmesatzung ist im Satzungsgebiet bei diesbezüglichen erschlossenen Grundstücken jedes Gebäude anzuschließen.

2.11 Vorkehrung zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Nach § 1 Abs. 5 BauGB sollen Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Dabei sind auftretende Konflikte zu lösen und die Belange gegeneinander abzuwägen.

Wie bereits unter dem Punkt 1.7 Planungsalternativen ausgeführt, wird auf einer derzeit brach liegenden, voll erschlossenen Rückbaufläche ein Wohnungsbauvorhaben mit insgesamt 153 Wohnungen geplant.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ermöglicht die städtebauliche Neuordnung dieser Fläche, die als Wohnungsbauschwerpunkt „Singerstraße“ Bestandteil des ISEK Erfurt 2030 ist.

Folgende städtebaulichen Gründe sprechen für die Entwicklung dieser Fläche:

Mit der Reaktivierung dieser Fläche wird durch Aufsiedlung mit bedarfsgerechten Wohnbauten den Leitvorstellungen und Grundsätzen der Raumordnung zur Siedlungsentwicklung sowie zum Wohnen entsprochen, wonach die Flächenneuinanspruchnahme für Siedlungs- und Verkehrszwecke weiterhin kontinuierlich reduziert werden soll.

Dieser vorhabenbezogene Bebauungsplan vermeidet damit die mögliche Alternative der Erschließung und Aufsiedlung neuer Flächen außerhalb des bebauten Siedlungszusammenhangs. Zu den negativen Folgen, die eine Außenentwicklung hätte, zählen neben dem Entzug von hochwertigen Ackerflächen als Flächen für die landwirtschaftliche Produktion und Kaltluftentstehungsflächen und das Heranrücken an hochwertige Naturräume auch Anforderungen an die durch die Landeshauptstadt Erfurt zu entwickelnde Infrastruktur, wie Erweiterung der technischen Ver- und Entsorgungsnetze sowie der verkehrlichen Erschließung. Zusätzlich sind im Falle einer extensiven Siedlungsentwicklung Flächen für Einrichtungen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie Gemeinbedarfseinrichtungen vorzusehen und zu entwickeln.

Mit der Reaktivierung dieser Rückbaufläche wird dem Vorrang der Innenentwicklung entsprochen. Zudem gibt es einen hohen Wohnraumbedarf in der Landeshauptstadt Erfurt.

Bei allen städtebaulichen Vorteilen der Realisierung des Vorhabens als Innenentwicklung wirken verschiedene Lärmquellen nachteilig auf das Vorhaben im Plangebiet.

Lärmimmissionen können die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse beeinträchtigen. Das Plangebiet und das Umfeld sind sowohl von Verkehrs- als auch von Sportlärm durch einen Bolzplatz betroffen. Aus diesem Grund wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens eine schalltechnische Untersuchung angefertigt.

Diese Schallimmissionsprognose (LG 67/2018) untersuchte die möglichen Lärmauswirkungen des Verkehrs der anliegenden öffentlichen Straßen sowie des Bolzplatzes.

Im Ergebnis wurde festgestellt, dass bei Einhaltung des Mindestabstandes der geplanten Wohnbebauung keine Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV Tags, innerhalb und außerhalb der Ruhezeit, durch die Nutzung des Bolzplatzes zu erwarten sind. Die Einhaltung der Mindestabstände wird durch die Festsetzung der zulässigen überbaubaren Grundstücksflächen (Baufelder) gewährleistet.

Aus der schalltechnischen Untersuchung ergeben sich demnach als Konfliktpotentiale:

- Verkehrslärm durch Kraftfahrzeuge auf Straße „Am Herrenberg“, nördlich des Plangebietes
- Verkehrslärm durch Kraftfahrzeuge auf Hermann-Brill-Straße“ nördlich und östlich des Plangebietes
- Verkehrslärm durch Kraftfahrzeuge auf Singerstraße westlich des Plangebietes
- Schallemissionen durch die Tiefgarageneinfahrt im Plangebiet, die die Wohnbebauung im Plangebiet berühren

Schallschutzkonzept im vorhabenbezogenen Bebauungsplan / Maßnahmenkonzept

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurden die schallschutztechnischen Belange im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes beurteilt. Notwendige Vorkehrungen zum Lärmschutz wurden ermittelt und die Beurteilungsgrundlagen für die schalltechnische Planung abgeleitet. Das Gutachten schlägt die erforderlichen Festsetzungen zur Konfliktbewältigung vor.

Zeichnerische Festsetzung und textliche Festsetzung Nr. 10.1.

Den Berechnungen der Schallimmissionsprognose wurde zu Grunde gelegt, dass südlich der Hermann-Brill-Straße und westlich der Planstraße A ein geschlossener fünfgeschossiger Baukörper, der dem Schallschutz entsprechende Grundrisslösungen enthält, den überwiegenden Verkehrslärm insbesondere von der Straße Am Herrenberg (Autobahnzubringer) abschirmt. Mit der textlichen Festsetzung 10.1. soll gesichert werden, dass der in der Schallimmissionsprognose geforderte Schallschutz für die südlich und westlich angrenzenden Wohngebäude in den Baufeldern E bis H sowie an den der Hermann-Brill-Straße/westliche Singerstraße abgewandten Fassaden der Gebäude in den Baufeldern A bis C gesichert wird.

Zeichnerische Festsetzung und textliche Festsetzung Nr. 10.2. und 10.3.

Im Ergebnis des Gutachtens ist eine Entwicklung des Vorhabens HER703 „Wohngebiet Singerstraße / Hermann-Brill-Straße - Teilbereich I“ unter den getroffenen Festsetzungen zu den Schalldämmmaßen der Außenbauteile möglich. Auf Grund der im Schallgutachten beschriebenen Immis-

sionsbelastungen werden im Bereich der mit den Punkten A und B (Lärmpegelbereich IV) sowie C und D (Lärmpegelbereich III) bezeichneten Fassadenabschnitten erhöhte Anforderungen an das resultierende bewertete Schalldämm-Maß von Außenbauteilen gestellt. Die Einhaltung ist durch den jeweiligen Architekten nachzuweisen.

Zeichnerische Festsetzung und textliche Festsetzungen Nr. 10.4. und 10.5.

Auf der Planzeichnung werden Fassadenabschnitte mit den Punkte E und F mit Lärmschutzanforderungen definiert. Mit den textlichen Festsetzungen werden die dafür geltenden Anforderungen an die Grundrisslösungen der Wohnungen definiert.

Zeichnerische Festsetzung und textliche Festsetzung Nr. 10.6. und 10.7.

Auf der Planzeichnung werden Fassadenabschnitte mit den Punkte A und B als Lärmpegelbereich IV definiert. In diesen Bereichen sind die festgesetzten baulichen Ausführungen für Loggien und Terrassen zu realisieren, um die zulässigen Lärmwerte in den zugehörigen Wohnräumen einzuhalten.

Mit dieser schalltechnischen Optimierung der Wohngebäude sind keine Lärmkonflikte durch Verkehrslärm bei Realisierung des Vorhabens zu erwarten.

Textliche Festsetzung Nr. 10.8

Des Weiteren werden technische Anforderungen an die Zufahrt zur Tiefgarage festgesetzt, um die Geräuscentwicklung zu minimieren.

Durch Realisierung dieser Forderungen sind keine Lärmkonflikte durch die Nutzung der Tiefgarage zu erwarten.

2.12 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Zeichnerische Festsetzung und textliche Festsetzungen Nr. 11.1.

Die Festsetzungen dienen der präzisen Regelung der nach Baumschutz- und Begrünungssatzung erforderlichen Bepflanzungen zu Gunsten des Freiraumkonzeptes des Vorhabens „Wohngebiet Singerstraße / Hermann-Brill-Straße - Teilbereich I“ und der Begrünung des Wohnumfeldes. Die Möglichkeit, die festgesetzten Baumstandorte um 3,00 m zu verschieben, soll die Einhaltung der Forderungen der Leitungsträger hinsichtlich der Sicherheitsabstände zwischen den gepflanzten Bäumen und den vorhandenen Leitungen gesichert werden.

Zeichnerische Festsetzung und textliche Festsetzungen Nr. 11.2.und 11.3.

Die Gestaltung der Freiflächen „Kleiner Anger“, festgesetzt als Anpflanzfläche A 1, und „Grüne Mitte“, festgesetzt als Anpflanzfläche A 2, ist ein wesentlicher Bestandteil des Freiflächenkonzepts Architekturwettbewerbs. Mit dieser Festsetzung soll die wettbewerbsgerechte Umsetzung des Freiraumkonzeptes gesichert werden.

Zeichnerische Festsetzung und textliche Festsetzungen Nr. 11.4.

Die festgesetzten Anpflanzflächen A 3 sollen als private Mietergärten den Bewohnern des jeweiligen Erdgeschosses zugeordnet werden. Diese privat nutzbaren Freiflächen sind ein wesentlicher Bestandteil des Freiflächenkonzepts Architekturwettbewerbs. Mit dieser Festsetzung soll die wettbewerbsgerechte Umsetzung des Freiraumkonzeptes gesichert werden.

Zeichnerische Festsetzung und textliche Festsetzungen Nr. 11.5.

Ein weiterer wesentlicher Bestandteil des Freiflächenkonzepts des Wettbewerbs ist der behutsame Umgang mit dem Grünbestand, der sich auf der Rückbaufläche entwickelt hat. Die im Plangebiet vorhandenen Bäume sollen, soweit sie erhaltenswert und standortgerecht sind, weitestgehend erhalten werden. Dem entsprechend wurden Erhaltungsgebote festgesetzt. Für die festgesetzte Anpflanzfläche A 4 wurden zudem Standorte für zusätzliche zu pflanzende Bäume festgesetzt. Mit dieser Festsetzung soll die wettbewerbsgerechte Umsetzung des Freiraumkonzeptes gesichert werden.

Zeichnerische Festsetzung und textliche Festsetzungen Nr. 11.6.

Mit den festgesetzten Anpflanzflächen A 5 sollen die Freiflächen zwischen den Wohngebäuden und der Hermann-Brill-Straße bzw. der Planstraße A gestaltet werden. Mit dieser Festsetzung soll die wettbewerbsgerechte Umsetzung des Freiraumkonzeptes gesichert werden.

Zeichnerische Festsetzung und textliche Festsetzungen Nr. 11.7.

Mit den festgesetzten Anpflanzflächen A 6 soll die Einfahrt der Gemeinschaftstiefgarage eingegrünt werden.

Zeichnerische Festsetzung und textliche Festsetzungen Nr. 11.8.

Das Freiflächenkonzept des Wettbewerbs stellt eine wesentliche Qualität des städtebaulichen Entwurfs dar. Dazu gehört, dass das Wohnquartier bis auf die notwendigen Zufahrten für die Müllabfuhr sowie für Rettungsdienste frei von Autoverkehr gehalten wird. Unter Ausnutzung der vorhandenen Stellplatzanzahl auf dem offenen Parkplatz nördlich der Hermann-Brill-Straße sollen die verbleibenden, erforderlichen Stellplätze in einer Gemeinschaftstiefgarage, über die ein Zugang in alle Häuser erfolgt, realisiert werden. Diese Gemeinschaftstiefgarage soll aber die Freiraumqualität im Wohnquartier nicht negativ beeinflussen, deshalb ist eine entsprechende Überdeckung erforderlich. Eine Substratdicke von 0,60 m ermöglicht die Bepflanzung mit Stauden und Sträuchern oberhalb der Tiefgarage und dient der Eingrünung des Geltungsbereiches und der Rückhaltung des Niederschlagswassers. Eine Substratdicke von 1,00 m ermöglicht die Bepflanzung mit den festgesetzten Kirschbäumen oberhalb der Tiefgarage. Durch den Einsatz von Rasenkammersteinen in den Bereichen der Feuerwehruzufahrten werden die Anforderungen der Feuerwehr mit dem geringstmöglichen Versiegelungsgrad erfüllt. Mit dieser Festsetzung soll die wettbewerbsgerechte Umsetzung des Freiraumkonzeptes gesichert werden.

Textliche Festsetzungen Nr. 11.9.

Mit dieser Festsetzung soll die wettbewerbsgerechte Umsetzung des Freiraumkonzeptes für die nicht explizit als Anpflanzflächen festgesetzten Bereiche gesichert werden.

Zeichnerische Festsetzung und textliche Festsetzungen Nr. 11.10.

Der Baumbestand im westlichen Teil des Plangebiets wurde im Wettbewerb als „Grüner Gürtel“ bezeichnet und von einer straßenbegleitenden Bebauung freigehalten. Zur Sicherung dieses Baumbestands wurde für diesen Bereich eine Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen E 1 festgesetzt. Mit dieser Festsetzung soll die wettbewerbsgerechte Umsetzung des Freiraumkonzeptes gesichert werden.

Zeichnerische Festsetzung und textliche Festsetzung Nr. 11.11. bis 11.14.:

Mit diesen Festsetzungen werden den festgesetzten Anpflanz- und Erhaltungsflächen Artenlisten zugeordnet. Die Artenlisten bieten eine Auswahl von geeigneten standortgerechten Sträuchern und Laubbäumen. In den betreffenden Flächen müssen nicht alle genannten Arten gepflanzt werden. Es kann eine Auswahl getroffen werden, wobei die jeweiligen konkreten mikro-

klimatischen Standortbedingungen, wie sonnige, halbschattige oder schattige Pflanzstandorte, zu berücksichtigen sind.

2.13 Energetik

Die Festsetzungen zum Städtebau des Vorhabens „Wohngebiet Singerstraße – Hermann-Brill-Straße – Teilbereich I“ ermöglichen

- eine hohe Energieeffizienz (Vermeidung hohen Energieverbrauches) und passive Sonnenenergienutzung (für Solargewinne der Gebäude), die durch die Ausführungen der Gebäude und Grundrisse fortzusetzen ist,
- mehrgeschossige nach Süden bzw. Westen ausgerichtete Gebäude in überwiegend offener Bauweise, die sich in die städtebaulichen Setzungen eines Großquartiers einordnen und
- neben kompakten Gebäudekubaturen und passiv-solarfördernden Mindestgebäudebreiten die Bildung von Abschnitten, Ensembles und Freiräumen.

Die Anwendung von aktiver Sonnenenergienutzung ist durch Nutzung kombinierter Solar- und Gründächer möglich.

In der Praxis gibt es sehr gute Systemlösungen mit aufgeständerten Solarmodulen, wobei die Aufständigung in der Dränschicht des Gründachs integriert ist. Das Substrat und die Wurzeln der Dachbegrünung ersetzen dabei das Auflastsystem der Solaranlage, zudem muss für die Befestigung nicht mehr in die Dachhaut gebohrt werden. Durch die Unterschiede in Lichteinstrahlung und Wasserversorgung, die durch die Solarmodule entstehen, wird zudem eine erhöhte Pflanzenvielfalt auf dem Dach ermöglicht.

Auf kombinierten Solar- und Gründächer etablieren sich Tier- und Pflanzenarten, die sonst auf extremen Trockenstandorten nicht überleben können. Diese Synergieeffekte entstehen auch bei einer Kombination mit Solarthermie.

In Modellversuchen konnte zudem die erhöhte Effizienz der Solaranlagen auf Gründächern gegenüber konventionellen, nackten Flachdächern festgestellt werden. Sie liegt in der Regel bei vier Prozent Leistungssteigerung. Auf einem konventionellen Flachdach führt die hohe Temperatur dazu, dass die Anlage nicht mehr in der optimalen Betriebstemperatur von 27 Grad arbeiten kann. Auf einem Gründach herrschen wesentlich niedrigere Temperaturen, die so zu der Leistungssteigerung beitragen.

Beheizt werden sollen die Gebäude über den Anschluss an das Fernwärmenetz.

Anlagen erneuerbarer Energien sind regelmäßig zulässig. Für Neubauten greift regelmäßig die Energieeinsparverordnung (EnEV), diese schreibt bautechnische Standards zum effizienten Betriebsenergiebedarf von Gebäuden vor.

3. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 ThürBO und nach § 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB

Die Architektursprache im Plangebiet soll zur Entwicklung eines eigenständigen Gebietscharakters beitragen. Dem entsprechend wurden hinsichtlich der Farben und der Materialgebung, der Werbeanlagen sowie der nicht überbauten Grundstücksflächen weitere Festsetzungen getroffen. Die nachfolgenden Festsetzungen sind bauordnungsrechtliche Festsetzungen, die ausschließlich Anforderungen an die Gestaltung formulieren.

3.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Zeichnerische Festsetzung Teil A2 und textliche Festsetzung 12.1.:

Die Festsetzungen dienen der Umsetzung des Vorhabens im Ergebnis des Architekturwettbewerbes „Wohnbebauung Singerstraße“ mit dem Ziel eines einheitlichen Gepräges, der Ausbildung einer gestalterischen „Adresse“ für das Wohngebiet „Wohngebiet Singerstraße / Hermann-Brill-Straße - Teilbereich I“ sowie der Sicherung von Qualität der überbaubaren und nichtüberbaubaren Grundstücksflächen.

Die festgesetzten Ausnahmen ermöglichen Spielräume bezüglich der im Teil A2 zeichnerisch festgesetzten Ansichten.

Die Fassadenmaterialien sollen jedoch entsprechend ihrer Lage eine Differenzierung der einzelnen Hausgruppen bzw. Häuser ermöglichen.

Grundsätzlich soll die äußere Erscheinung aller Häuser im Plangebiet durch eine klare, schlichte und reduzierte Gestaltung mit einer rauhen Putzfassade in Besenstrichoberfläche oder gröberer Putzkörnung geprägt werden, die bis auf die Straßenfassaden im Baufeld D durch glatte, horizontale Bändern unterbrochen wird. Diese differenzierte Oberflächenausführung soll die horizontale Gliederung der Fassaden betonen.

Auf den beiden Straßenfassaden im Baufeld D (zur Hermann-Brill-Straße bzw. zur Planstraße A) wird auf Grund der an diese Außenfassaden angrenzenden Treppenhauspodeste zur Vermeidung von Überschneidungen aus städtebaulichen Gründen auf die horizontale Gliederung durch die glatten Putzbänder verzichtet.

Die einzelnen Fassadenbereiche erhalten eine leicht unterschiedliche Farbe und Materialität, um dadurch die Differenzierung der einzelnen Hausgruppen und die Adressbildung zu unterstützen.

3.2 Fassadengestaltung

Textliche Festsetzungen 13.1. bis 13.6.:

Die Festsetzung erfolgt aus städtebaulichen Gründen.

Mit den Vorgaben zur Gliederung der Fassaden mit klar definierten Sockelgeschossen in Spaltklinker, Naturstein oder Keramik mit darüber ausgeführten Putzfassaden sowie den Vorgaben für die Farbgestaltung soll ein Ansatz zur Identitätsfindung in diesem neuen Wohngebiet gegeben werden.

Dabei soll durch ein mit der Ausnahme der Loggien-Fassaden einheitlich gestaltetes Erdgeschoss in Spaltklinker mit darüber ausgeführten hellen Putzfassaden das bindende Element aller Gebäude im Plangebiet bilden. Alle Loggien-Fassaden sind in einen dunkleren Farbton auszuführen. Die Loggien sollen den Wohnungen als „Sommer-Zimmer“ dienen. Deshalb sind als Verschattungselemente nur außenliegende Vorhänge aus Textilgewebe zulässig, wie nachfolgenden Leitdetails zu entnehmen ist.

Die Fenster sind im gleichen Farbspektrum wie die Rückwände der Loggien-Fassaden auszubilden.



Abb. 10: Leitdetails Ausschnitte Fassaden ohne Maßstab, Büro Henchion Reuter Architekten Berlin

Baufeld A bis C

- Erdgeschoss Spaltklinker
- ab 1. OG heller Putz mit horizontalen Bändern

Baufeld D Straßenseite

- Erdgeschoss Spaltklinker
- ab 1. OG heller Putz

Baufeld D Hofseite

- Loggien-Fassaden zur Grünen Mitte
- dunklere Farbtöne, Textilverhänge

3.3 Dächer

Textliche Festsetzungen 14.1. bis 14.3.

Die Festsetzungen erfolgen aus städtebaulichen und ökologischen Gründen. Zudem soll die mit dem Ergebnis des Architekturwettbewerbs erzielte Formensprache gesichert werden. Von den südlich an das Plangebiet angrenzenden Bestandsgebäuden der Großwohnsiedlung Herrenberg sind Einblicke auf die Dachlandschaften im Plangebiet möglich. Die alleinige Zulässigkeit von Dachbegrünung mit Ausnahme der Dachterrassen und der Kiesstreifen an den Attiken soll der Einblick auf begrünte Dachlandschaften gewährleistet werden.

Die Ausführung als Gründach steht der aktiven Nutzung der Sonnenenergie bei Anwendung von Systemlösungen mit aufgeständerten Solarmodulen nicht entgegen. Außerdem soll mit diesen Dachmaterialien Regenwasser am Standort im Abfluss zurückgehalten und das Mikroklima verbessert werden.

3.4 Anordnung und Gestaltung von Werbeanlagen

Textliche Festsetzung 15.1. bis 15.3.:

Das Vorhaben „Wohngebiet Singerstraße / Hermann-Brill-Straße - Teilbereich I“ sieht die Realisierung von insgesamt 153 Wohnungen vor. Es gibt Berufe, die auch in Wohngebäuden bzw. in

einem Zimmer einer Wohnung ausgeübt werden dürfen, wie z.B. freie Berufe. Aus diesem Grund kann es zu einem berechtigten Interesse nach einer angemessenen Werbeanlage kommen. Die Gestaltung der Werbeanlagen soll Rücksicht nehmen auf die Gestaltung der jeweiligen Hausfassade. Um die Störwirkung von Werbeanlagen auf umgebende Wohnnutzungen zu minimieren, wurden Werbeanlagen mit beweglichen Teilen sowie mit wechselndem oder laufendem Licht ausgeschlossen.

3.5 Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen

Textliche Festsetzungen 16.1. und 16.2.:

Die getroffenen Festsetzungen erfolgen aus städtebaulich-gestalterischen Gründen und setzen das Gestaltungskonzept mit dem Ziel einer einheitlichen harmonischen Gestaltung der Freianlagen um. Sie dienen der Sicherung des Quartierscharakters im Bereich der Freiflächengestaltung.

3.6 Gestaltung der Standplätze für bewegliche Abfallbehälter

Textliche Festsetzung 17.1. und 17.2.:

Standplätze für bewegliche Abfallbehälter beeinflussen in der Regel unmittelbar das Wohnumfeld, deshalb werden die Standorte festgesetzt. Mit diesen Festsetzungen soll gesichert werden, dass das Wohnumfeld eine angemessene Freiraumqualität aufweist und Störungen der Raum- und Nutzungsstruktur vermieden werden.

Der festgesetzte Stellplatz für bewegliche Abfallbehälter zur Übergabe an die Müllabfuhr dient der Bereitstellung der Abfallbehälter der Gebäude in den Baufeldern B und C, deren Standplatz für bewegliche Abfallbehälter sich nordwestlich des Baufeldes B befindet. Dieser Standplatz kann durch die Müllabfuhr nicht angefahren werden. Alle anderen Standplätze für bewegliche Abfallbehälter können auf Grund ihrer Lage entweder direkt an einer Straße oder durch Nutzung der befahrbaren Flächen innerhalb des Plangebiets von der Feuerwehr angefahren werden.

3.7 Herstellung von Stellplätzen

Textliche Festsetzung 18.1.:

Die Festsetzung der Stellplatzbeschränkung liegt im Rahmen der Bandbreite der Anlage zu Nr. 49.1.7 der VollzBek-ThürBO. Sie ist nach Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange aus folgenden Gründen angemessen:

Nach dem erfolgten Rückbau der Bebauung in den Jahren 2005/2006 sind entlang der dortigen Wohngebietsstraße umfangreiche Stellplatzanlagen frei geworden. Diese werden, derzeit auf Grund der nicht vorhandenen Gebietseinstufung als Wohngebiet, vollumfänglich zum Abstellen von LKWs genutzt. Mit der Neuentwicklung des Wohngebietes ist ein LKW-parken nicht mehr zulässig. Diese Stellplätze stehen dann wieder den Bewohnern und den Besuchern zur Verfügung. Dementsprechend ist der Stellplatzschlüssel pro Wohnung 1,0 Stellplätze angemessen dimensioniert.

Es werden für 153 Wohnungen insgesamt 153 Stellplätze für PKW her- bzw. bereitgestellt, die auf 1 Gemeinschaftstiefgarage und einen Bestandsparkplatz verteilt werden.

4. Kennzeichnungen

Im vorliegenden Geotechnischen Bericht (Vorgutachten) des Ingenieurbüros für Baugrund Erfurt mit Datum vom November 2016 wurden in den beiden Proben leicht erhöhte bis erhöhte Einzelparameter für Sulfationen im Feststoffe bzw. im Eluat festgestellt. Wie der nachfolgenden Übersicht zu entnehmen ist, wurden an 12 Stellen im Plangebiet Sondierungen vorgenommen.

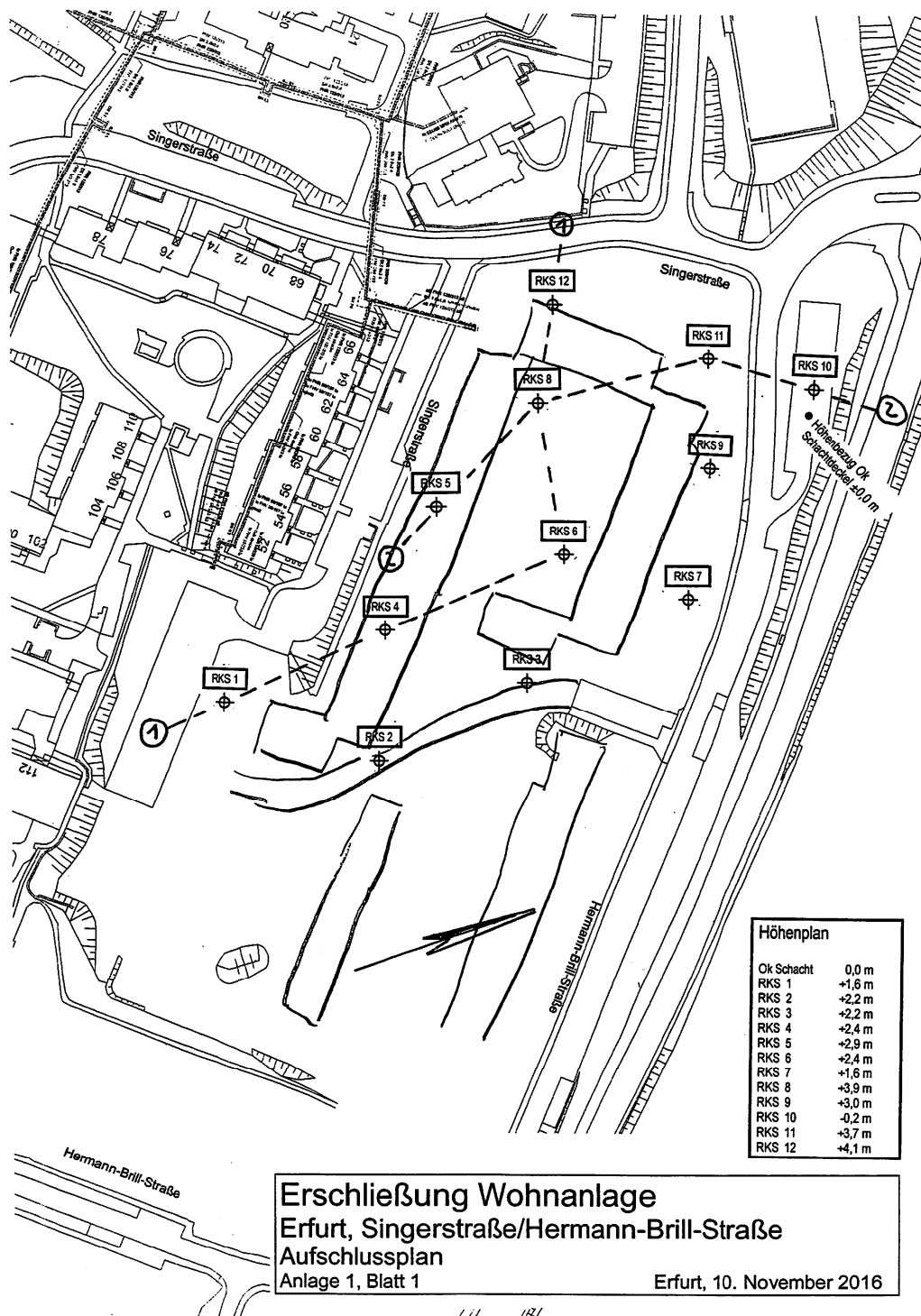


Abb. 11: Auszug aus dem Geotechnischen Bericht, Ingenieurbüro für Baugrund, Erfurt

Zum Zwecke einer ersten Einschätzung des möglichen Entsorgungsaufwandes wurden aus den Sondierungen RKS 1 bis 7 sowie RKS 8 bis 12 Einzelproben entnommen und als Proben PKS 1 - 7

sowie RKS 8 - 12 untersucht. Die durchgeführte Altlastengefährdungsabschätzung hat nur Stichprobencharakter und stellt keine Probenahme gemäß LAGA PN98 dar.

Die beiden Mischproben wurden auf Kohlenwasserstoffe, EOX, BTEX, LCKW, PAK, PCB, Schwermetalle, Eluatkriterien, Cyanid, Chrom VI und Phenolindex untersucht.

In diesen Mischproben wurden für die Probe RKS 1 bis 7 ein leicht erhöhter pH-Wert von 8,9 im Feststoff sowie ein leicht erhöhter pH-Wert von 9,66 und Sulfat-Wert von 60,1 im Eluat festgestellt, so dass der Aushub insgesamt gemäß LAGA Boden der Zuordnungsklasse Z1.2 zuzuordnen ist.

Für die Mischprobe RKS 8 - 12 wurde erhöhter Sulfat-Wert von 99,7 im Eluat festgestellt, so dass auch hier der Aushub insgesamt gemäß LAGA Boden der Zuordnungsklasse Z1.2 zuzuordnen ist.

Für die übrigen untersuchten Parameter wurde der Aushub gemäß LAGA Boden der Zuordnungsklasse Z0 zugeordnet.

Bei anfallendem Aushubmaterial ist mit diesen Belastungen zu rechnen. Ein Wiedereinbau ist nur in hydrologisch günstigen Gebieten in durchlässiger Bauweise gemäß Einbauklasse 1, sonst in wasserdurchlässiger Bauweise gemäß Einbauklasse 2 zulässig.

Für einen Abtransport sind je nach Deponieanforderungen noch Deklarationsanalysen gemäß LAGA Boden bzw. DepV unter Beachtung der Probenentnahmerichtlinien gemäß LAGA PN 98 durchführen zu lassen.

Da die Beprobung auf der Grundlage von Mischproben aus allen 12 Sondierungen erfolgte, können aus dem Geotechnischen Bericht keine konkreten Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, gekennzeichnet werden.

Mit der textlichen Kennzeichnung Punkt 19.1. soll gesichert werden, dass die gesetzlichen Anforderungen beim Umgang mit dem Aushub eingehalten werden.

5. Hinweise zum Planvollzug

Neben den textlichen und zeichnerischen Festsetzungen werden Hinweise gegeben, die in anderen gesetzlichen Vorschriften oder Verfahren geregelt werden und bei der Genehmigung und Realisierung von Bauvorhaben von Bedeutung sind.

1. Archäologische Bodenfunde

Der Hinweis zu den bodenarchäologischen Funden ist in der Genehmigungs- und Realisierungsphase zu beachten. Das Bebauungsplangebiet befindet sich in einem archäologischen Relevanzgebiet.

Im diesem Bereich der Stadt Erfurt ist auf Grund langzeitiger Besiedlung bei Erdarbeiten mit archäologischen Funden zu rechnen. Deshalb müssen Eingriffe in den unterirdischen Bauraum denkmalrechtlich erlaubt werden. Voraussetzung für eine Erlaubnis ist die einvernehmliche Abstimmung des Vorhabenträgers mit dem Thüringischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie über ggf. notwendige archäologische Untersuchungen. Die Kosten solcher vorbereitender und/oder das Vorhaben begleitender Untersuchungen hat der Vorhabenträger bzw. Erlaubnisinhaber im Rahmen des Zumutbaren zu tragen (§§ 13 Abs. 3, 14 Abs. 1 S. 6 Thüringer Denkmalschutzgesetz).

2. Auffälliger Bodenaushub, Bodenverunreinigungen

Die Hinweise zu auffälligem Bodenaushub und zu Bodenverunreinigungen sind in der Genehmigungs- und Realisierungsphase zu beachten. Auch wenn derzeit mit Ausnahme der im Bodengutachten benannten flächigen geringfügigen Sulfatbelastungen keine weiteren Altlastenverdachtsflächen bekannt sind, ist es nicht ausgeschlossen, dass bei Erdarbeiten auffällige Befunde zu Tage treten.

3. Einsichtnahme von Vorschriften

Soweit sich Festsetzungen des Bebauungsplanes auf nichtstaatliche Regelungen beziehen (DIN-Normen etc.) sind die Anforderungen des rechtstaatlichen Publizitätsgebotes zu beachten. Die Öffentlichkeit muss verlässlich und in zumutbarer Weise Kenntnis von der Vorschrift erlangen können.

Nach der jüngsten Rechtsprechung kann dem entsprochen werden, wenn

- eine präzise Bezugnahme durch Titel und Fassung erfolgt (verlässlich) und
- ein "barrierefreier" Zugang zur Vorschrift durch Einsichtnahmemöglichkeit bei der Verwaltungsstelle ermöglicht wird, bei der die Einsichtnahme des Bebauungsplanes erfolgt und ein entsprechender Hinweis auf der Planurkunde aufgebracht ist (in zumutbarer Weise).

4. Bodenaufschlüsse

Durch die Anzeige von Erdaufschlüssen sowie die Übergabe entsprechender Unterlagen soll sich im Sinne einer allgemeinen Gefahrenabwehr der Kenntnisstand der Thüringer Landesanstalt für Geologie erweitern.

5. Fernwärme

Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich der Fernwärmesatzung der Stadt Erfurt. Es besteht Anschluss- und Benutzungszwang.

6. Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

Diese Hinweise dienen dem Artenschutz. Es wird auf vorliegende Untersuchungen verwiesen. Durch die benannten Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen, die auf den Regelungen des Bundesnaturschutzgesetzes basieren, werden Verbotstatbestände, wie die Störung der im Plangebiet vorkommenden Vogelarten insbesondere in der Brut- und Aufzuchtzeit bzw. die Zerstörung von Ruheplätzen von Fledermäusen vermieden.

Die Ausweisung der Ausgleichsmaßnahmen für den Artenschutz und die Nisthilfen für Höhlen und Halbhöhlenbrüter dienen gemäß Artenschutzgutachten der Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG. Die Umsetzung dieser Maßnahmen ist im Durchführungsvertrag zu vereinbaren.

6. Erschließung des Plangebiets

Das Plangebiet stellt eine Rückbaufläche dar, auf der vormals ca. 310 Wohnungen als Bestandteil der Großwohnsiedlung Herrenberg vorhanden waren.

Die Fläche ist mit den erforderlichen Verkehren und Medien grundsätzlich erschlossen bzw. erschließbar.

Im Umfeld des Geltungsbereiches ist der ÖPNV mit Straßenbahn und Bus in fußläufiger Entfernung erreichbar. Das Vorhaben „Wohngebiet Singerstraße / Hermann-Brill-Straße - Teilbereich I“ wird über den nordwestlich festgesetzte Ein- und Ausfahrtsbereich der Gemeinschaftstiefgarage mit Anbindung an die Hermann-Brill-Straße erschlossen.

Die festgesetzte Planstraße A dient nicht der verkehrlichen Erschließung der Wohngebäude des Vorhabens im Plangebiet, sondern bereitet die Erschließung der östlich angrenzenden Flächen vor.

Die Kfz-Stellplätze des Vorhabens „Wohngebiet Singerstraße / Hermann-Brill-Straße - Teilbereich I“ befinden sich überwiegend innerhalb der Gemeinschaftstiefgarage bzw. nördlich der Hermann-Brill-Straße mit einer Anzahl von 24 als offene Stellplätze auf dem bereits vorhandenen privaten Gemeinschaftsstellplatz.

Die vorhandene Trinkwasserleitung im Plangebiet, die parallel zur südlichen Singerstraße verläuft, muss im Rahmen der Erschließung des Plangebiets in den Bereich des festgesetzten Leitungsrechts L 1 umverlegt werden. Eine Verlegung in den Straßenraum der hier angrenzenden Singerstraße ist nicht möglich, da dieser Abschnitt der Singerstraße nicht öffentlich gewidmet ist und sich in Privatbesitz befindet. Der Trinkwasseranschluss soll somit an die im Plangebiet befindlichen Trinkwasserleitungen erfolgen.

Der Fernwärmeanschluss befindet sich in der Singerstraße im Bereich der Bestandswohngebäude östlich der Gustav-Adolf-Kirche.

Das Plangebiet ist im Trennsystem zu entwässern. Dazu erfolgen die Anschlüsse an die im Plangebiet vorhandenen Bestandsleitungen.

Es ist für die Versorgung mit Elektroenergie nach derzeitigem Erkenntnisstand 1 Trafostation erforderlich. Dafür wurde ein Standort im an der westlichen Geltungsbereichsgrenze an der Singerstraße in der Planzeichnung festgesetzt.

Queren vorhandene Leitungen Baufelder, wie z.B. die Telekommunikationsleitung TK, die nachrichtlich übernommen wurde, so wird diese im Rahmen der Erschließung umverlegt.

7. Flächenbilanz

Größe des Plangebiets	19.100 m ²		
Baugebiet WA			16.502 m ²
davon			
überbaubare Grundstücksfläche		4.461 m ²	
nicht überbaubare Grundstücksfläche		12.041 m ²	
davon			
Anpflanzflächen A 1 bis A 6	5.915 m ²		
Erhaltungsfläche E 1	1.650 m ²		
Leitungsrecht 1	434 m ²		
Standplätze für bewegliche Abfallbehälter	275 m ²		
Übergabeplatz an die Müllabfuhr	11 m ²		
Gemeinschaftstiefgarage Gesamtfläche (innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grund- stücksfläche)	7.585 m ²		
Fläche für Versorgungsanlagen: Trafo			14 m ²
Straßenverkehrsfläche Hermann-Brill-Straße			593 m ²
Straßenverkehrsfläche Planstraße A			947 m ²
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung			720 m ²
Private Grünfläche			324 m ²

8. Folgekosten für die Gemeinde

Der Vorhabenträger verpflichtet sich im Durchführungsvertrag zur Durchführung des Vorhabens im Plangebiet.

Die Planungs- und Erschließungskosten der Planung und Herstellung trägt der Vorhabenträger. Dazu werden Regelungen im Durchführungsvertrag vereinbart.

9. Anlagen

- Umweltbericht
- Grünordnungsplan(GOP) einschließlich Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung
- Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (SaP)
- Schallimmissionsprognose
- Geotechnischer Bericht
- Gutachten zur Besonnung