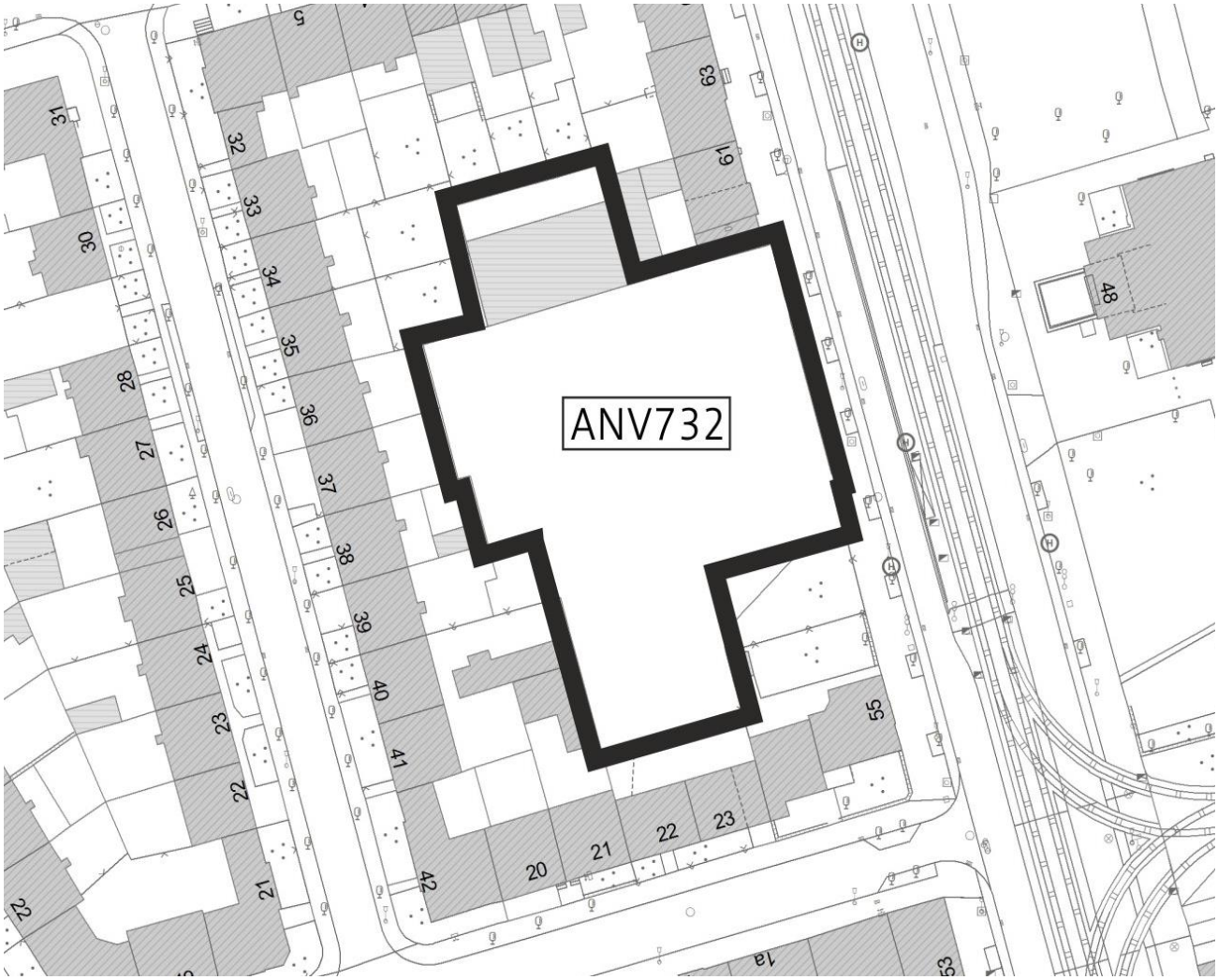
Vorhabenbezogener Bebauungsplan ANV732

“Wohn- und Geschäftshaus Magdeburger Allee 59“

Erfurt
LANDESHAUPTSTADT
THÜRINGEN
Stadtverwaltung

Begründung



Impressum

Erfurt
LANDESHAUPTSTADT
THÜRINGEN
Stadtverwaltung

Amt für Stadtentwicklung
und Stadtplanung

Datum
27.11.2021

Inhaltsverzeichnis

1. ALLGEMEINE BEGRÜNDUNG 5

1.1 Plananlass und -erfordernis 5
1.2 Verfahrensablauf 5
1.2.1 Änderungen nach Offenlage
1.3 Geltungsbereich, Bodenordnung 7
1.4 Übergeordnete Planungen 7
1.4.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung 7
1.4.2 Flächennutzungsplan 9
1.4.3 Landschaftsplan 10
1.4.4 Wohnungsbedarfsprognose 10
1.4.5 Integriertes Stadtentwicklungskonzept 11
1.4.6 Einzelhandels- und Zentrenkonzept 11
1.4.7 Bebauungsplan ILV696 "Regelung der Vergnügungsstätten Magdeburger Allee" 12
1.5 Bestandsdarstellung 13
1.5.1 Lage und Bebauung 13
1.5.2 Eigentumsverhältnisse 14
1.5.3 Verkehrliche Erschließung 14
1.5.4 Stadttechnische Erschließung 14
1.5.5 Umweltbelange 14
1.5.6 Archäologie 16
1.6 Allgemeine Planungsziele 16
1.7 Vorhaben 17
1.8 Planungsalternativen 18

2. BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN NACH § 9 ABS. 1 UND § 12 ABS. 3 BAUGB .. 19

2.1 Art der baulichen Nutzung 19
2.2 Maß der baulichen Nutzung 20
2.3 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen 22
2.4 Straßenverkehrsflächen 23
2.5 Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze mit ihren Einfahrten 23
2.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft 23
2.7 Verwendungsverbot bestimmter luftverunreinigender Stoffe 24
2.8 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen 25
2.9 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen 27

3. BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN NACH § 9 ABS. 4 BAUGB IN VERBINDUNG MIT § 88 THÜRBO UND NACH § 12 ABS. 3 SATZ 2 BAUGB 28

3.1 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen – Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen 28
3.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen - Werbeanlagen 29
3.3 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen – Standplätze für Abfallbehälter 29
3.4 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen – Einfriedungen 29
3.5 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen - Stellplätze und Garagen 29

4. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME 31

5. HINWEISE ZUM PLANVOLLZUG 31

6. FOLGEKOSTEN FÜR DIE GEMEINDE 33

7. FLÄCHENBILANZ / STÄDTEBAULICHE KENNZIFFERN 33

8. ANLAGEN 33

1. Allgemeine Begründung

1.1 Plananlass und -erfordernis

Plananlass ist der Antrag des Vorhabenträgers vom 13.06.2019 auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens nach § 12 Abs. 2 BauGB für das Vorhaben "Wohn- und Geschäftshaus Magdeburger Allee 59".

Der Vorhabenträger beabsichtigt auf der brachliegenden Fläche der ehemaligen Schuhfabrik Schäfer / Lingel in der Magdeburger Allee – vis-á-vis der Lutherkirche - im Stadtteil Andreasvorstadt ein Wohn- und Geschäftsgebäude mit Gebäudeteilen im Blockinnenbereich zu errichten. In den Obergeschossen des Gebäudeteils an der Magdeburger Allee sowie im Quartiersinnenbereich sind ca. 39 2- und 3-Raumwohnungen sowie 2 Senioren-Wohngemeinschaften mit je 12 Zimmern vorgesehen. In der Erdgeschosszone an der Magdeburger Allee sind untergeordnete Gewerbe- und Dienstleistungsnutzungen vorgesehen.

Zur Umsetzung des städtebaulichen Konzepts für das Gebiet ist es erforderlich, ein Bauleitplanverfahren durchzuführen, da eine Genehmigungsfähigkeit nach § 34 BauGB nicht gegeben ist. Für die Schaffung von Planungsrecht zur Umsetzung des geplanten innerstädtischen Vorhabens wird ein Bebauungsplanverfahren nach §13a BauGB gewählt.

Das Plangebiet überplant den vorhabenbezogenen Bebauungsplans ANV642 „Pflegeheim, - Magdeburger Allee 59“ (Aufstellungsbeschluss: Stadtratsbeschluss Nr. 1321/12 vom 07.11.2012, bekannt gemacht im Amtsblatt der Stadt Erfurt Nr. 22 am 14.12.2012; Beschluss über die Billigung des Entwurfs: Stadtratsbeschluss Nr. 0485/13. vom 11.09.2013, bekannt gemacht im Amtsblatt der Stadt Erfurt Nr. 16 am 03.10.2013). Die vorgenannten Beschlüsse wurden in der Sitzung des Stadtrates vom 05.03.2020 gemäß § 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB aufgehoben.

1.2 Verfahrensablauf

Am 05.03.2020 erfolgte mit dem Stadtratsbeschluss 1521/19 der Einleitungs- und Aufstellungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan ANV732 „Wohn- und Geschäftshaus Magdeburger Allee 59“ sowie die Billigung des Vorentwurfs (Stand September 2019) und der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit. (Veröffentlichung im Amtsblatt der Stadt Erfurt Nr. 6 am 03.04.2020)

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ANV732 wird laut Stadtratsbeschluss 1521/19 als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt. Der vorliegende Bebauungsplan erfüllt die dafür erforderlichen Voraussetzungen:

- Es ist ein Bebauungsplan der Innenentwicklung zur Revitalisierung innerstädtischer, mindergenutzter Flächen.
- Die Gesamtfläche des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ANV732 beträgt 3.173 m² und die Grundfläche ca. 2.088 m², so dass die zulässige Größe von maximal 20.000 m² Grundfläche deutlich unterschritten wird.
- Es werden keine Vorhaben festgesetzt, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen,
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter.

Bisher wurden bereits folgende Verfahrensschritte durchgeführt:

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 und § 4 Abs. 1 Satz 1 BauGB mit Schreiben vom 03.04.2020 zur Stellungnahme aufgefordert worden.

Die Öffentlichkeit konnte sich im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung im Zeitraum vom 14.04. bis 12.06.2020 gemäß § 3 Abs. 1 BauGB über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planungen unterrichten und zur Planung äußern. Ort und Dauer der Offenlage sind unter der Bezeichnung ANV732 "Wohn- und Geschäftshaus Magdeburger Allee 59" im Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt Nr. 6 vom 03.04.2020 ortsüblich bekannt gemacht worden. Nach Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde der Stadt Erfurt ist für das Planverfahren kein Grünordnungsplan zu erstellen. Die Begrünung wird im Vorhabenplan dargestellt und im Bebauungsplan festgesetzt. Ein Artenschutzgutachten ist erforderlich.

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und dessen Begründung sowie Anlagen wurden am 05.05.2021, Beschluss-Nr. 2088/20 vom Stadtrat beschlossen und haben gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 und § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB in der Zeit vom 14.06.2021 bis zum 16.07.2021 (Monatsfrist) öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Offenlage sind unter der Bezeichnung ANV732 "Wohn- und Geschäftshaus Magdeburger Allee" im Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt Nr. 10 vom 04.06.2021 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Nach § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB sind die Entwürfe der Bauleitpläne mit der Begründung für die Dauer eines Monats, mindestens jedoch für die Dauer von 30 Tagen, oder bei Vorliegen eines wichtigen Grundes für die Dauer einer angemessenen längeren Frist öffentlich auszulegen. Im Folgenden soll im Sinne des § 214 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 Buchstabe d) BauGB nachvollziehbar ausgeführt werden, warum nach Prüfung angenommen werden konnte, dass kein wichtiger Grund vorliegt, der eine Verlängerung der Auslegung erfordert:

Im Regelfall ist davon auszugehen, dass für die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB die Monatsfrist bzw. die Frist von 30 Tagen ausreichend ist. Nur bei Vorliegen eines wichtigen Grundes ist eine angemessen längere Auslegungsdauer zu wählen. Eine Verlängerung kann nach dem Einführungserlass[1], z. B. bei Planungsvorhaben in Betracht kommen, bei denen die Zahl der betroffenen Belange außergewöhnlich groß ist, bei denen besonders umfängliche Unterlagen vorliegen oder die aus anderen Gründen besonders komplex sind.

Diese Sachverhalte sind hier nicht gegeben. Vorliegend handelt es sich um einen Bebauungsplan der diesbezüglich keine besondere Atypik im Vergleich zu den sonstigen Bebauungsplänen der Landeshauptstadt Erfurt aufweist, die regulär einer Umweltprüfung unterliegen. Die Zahl der betroffenen Belange ist nicht außergewöhnlich groß und der Umfang der entsprechenden Unterlagen üblich. Eine besondere Komplexität besteht im Vergleich zu anderen Bebauungsplänen nicht.

Des Weiteren ist die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB über die rechtlichen Anforderungen hinausgehend entsprechend den zeitlichen Anforderungen an die Dauer einer öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt worden. Dabei wurden vier Stellungnahmen von direkten Anliegern der Planung abgegeben.

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 31.05.2021 zur Stellungnahme aufgefordert worden.

[1] Muster-Einführungserlass zum Gesetz zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt und zu weiteren Änderungen des Baugesetzbuchs (BauGBÄndG 2017 – Mustererlass) Beschlossen durch die Fachkommission Städtebau am 28. September 2017.

Es wurden keine Stellungnahmen vorgebracht sowie normative Hinderungsgründe aufgezeigt, die der Weiterführung des Bebauungsplanverfahrens und dem Satzungsbeschluss entgegenstehen.

Die erfassten Hinweise und Anregungen wurden in der Abwägung der privaten und öffentlichen Belange geprüft.

Es erfolgte eine erneute Beteiligung zu einer vereinfachten Änderung des Bebauungsplanentwurfes gem. § 4a Abs. 3 BauGB mit Schreiben vom 18.10.2021. Gem. § 4a Abs.3 S. 4 BauGB werden durch die Änderung des Entwurfes des Bebauungsplanes die Grundzüge der Planung nicht berührt. Daher wurde die Einholung der Stellungnahme auf die von der Änderung Betroffenen beschränkt. Die Zustimmung ist erfolgt.

1.2.1 Änderungen nach Offenlage

Nach der öffentlichen Auslegung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wurden auf Wunsch des Vorhabenträgers und entsprechend der Abwägung folgende Änderungen in den Bebauungsplan eingearbeitet:

- Ergänzung in der textlichen Festsetzungen 1.1, dass im Baufeld 2 im Erdgeschoss auch Wohnen zulässig ist
- In der textlichen Festsetzung 5.2 wurde gemäß der Stellungnahme des Entwässerungsbetriebs der 2. Absatz wie folgt geändert: ~~Zum Nachweis der Überflutungssicherheit können bei außergewöhnlich seltenen Starkregeneigenissen mit Wiederkehrintervallen länger als 30 Jahren (T > 30 a) bis zu 22 l/s in den vorhandenen Mischwasserkanal gedrosselt abgegeben werden.~~ NEU: Es dürfen maximal 22 l/s in den vorhandenen Mischwasserkanal eingeleitet werden (Einleitungsbeschränkung). Der Überflutungsnachweis ist im Genehmigungsverfahren zur Grundstücksentwässerung zu führen.

  Die Begründung wurde entsprechend geändert und ein Hinweis zur hydraulischen Entkopplung der Versickerungsanlagen vom Mischwasserkanal ergänzt.
- Unter Punkt 2.9 wurde ein Hinweis zur Bepflanzung innerhalb des Rigolenbereichs ergänzt,

Für den Vorhaben- und Erschießungsplan ergeben sich daraus keine Änderungen.

1.3 Geltungsbereich, Bodenordnung

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ANV732 "Wohn- und Geschäftshaus Magdeburger Allee 59" umfasst in der Gemarkung Erfurt-Nord folgende Flurstücke:

Flur 67: 109/2, 110/2, 112/1 und 114/1,.

Die Flurstücke sind im Eigentum des Vorhabenträgers. Die Verfügungsbefugnis des Vorhabenträgers ist somit gegeben.

Die Plangebietsgröße beträgt 3.173,4 m² (ca. 0,32 ha).

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 Bebauungsplan relevanten Planungsinstrumente der Raumordnung sind das Landesentwicklungsprogramm Thüringen 2025 (LEP 2025) und der Regionalplan Mittelthüringen (RP-MT).

Das Landesentwicklungsprogramm Thüringen 2025 definiert Erfurt als Oberzentrum[2]. Die verfolgten Planungsziele stehen im Einklang mit der zentralörtlichen Einordnung und damit mit den Zielen der Raumordnung: „Die gewachsene, polyzentrische Siedlungsstruktur Thüringens soll unter Berücksichtigung der gesellschaftlichen sowie demografischen Veränderungen weiterentwickelt werden. Die Siedlungsentwicklung folgt dabei den ökonomischen, ökologischen sowie sozialen Erfordernissen, die sich zukünftig durch die veränderten gesellschaftlichen Rahmenbedingungen ergeben“[3].

Die Beseitigung des städtebaulichen Missstandes und die Zielstellungen zur Nachnutzung der Gewerbebrache tragen den Leitvorstellungen und Erfordernissen der Raumordnung zur Siedlungsentwicklung sowie zum Wohnen und wohnortnahen Infrastruktur gemäß Punkt 2.4 und 2.5 des LEP sowie Punkt 2.1 Regionalplan Mittelthüringen Rechnung. Analoge Plansätze enthält auch der Änderungsentwurf des Regionalplanes Mittelthüringen (E-ROP-MT, Beschluss Nr. PLV 40/03/19 vom 12.09.2019) unter Punkt 2.1.

Die geplante Wohnnutzung dient der Stärkung des Wohnpotentiales und damit auch der zentralörtlichen Bedeutung der Stadt. „Die Optimierung des Wohnraumangebots soll unter Berücksichtigung des stadtentwicklungspolitischen Ziels des urbanen, flächensparenden Bauens und Wohnens angestrebt werden“[4].

Im LEP wird dargestellt, dass neben der ausreichenden und angemessenen Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum, vgl. Grundsatz 2.5.1 LEP, auch die wohnortnahe Infrastruktur gewährleistet werden soll[5].

Gemäß vorliegendem Regionalplan Mittelthüringen (RP-MT), bekannt gemacht 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“[6].

Die bedarfsgerechte und zur angrenzenden Bebauung verträgliche Aktivierung mindergenutzter Areale im urbanen Stadtgebiet steht grundsätzlich in Übereinstimmung mit den landesplanerischen und regionalplanerischen Vorgaben zur Siedlungsentwicklung[7].

Bei der Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum sollen die Aspekte des demographischen Wandels, des Umwelt- und Klimaschutzes sowie der Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen maßgeblich einbezogen werden. In Thüringen soll den verschiedenen Möglichkeiten des Zusammenlebens durch ein angemessenes Angebot vielfältiger und barrierearmer bzw. barrierefreier Wohnformen in gemischten Quartieren Rechnung getragen werden. Diese den sich ändernden gesellschaftlichen Rahmenbedingungen angepassten Wohnangebote setzen auch eine den Bedürfnissen angepasste soziale Infrastruktur, wie z.B. Gesundheitsangebote voraus.

---

[2] Thüringer Ministerium für Bau, Landesentwicklung und Verkehr (Hg.) 2014: Landesentwicklungsprogramm Thüringen 2025 (LEP 2025): 1.1.1 G: Raumstrukturtypen und –gruppen.

[3] vgl. ebd.: Siedlungsentwicklung.

[4] vgl. ebd.: Wohnen und wohnortnahe Infrastruktur, S.37.

[5] vgl. ebd.

[6] Regionale Planungsgemeinschaft Mittelthüringen (Hg.) 2011: Regionalplan Mittelthüringen, S. 14.

[7] vgl. Leitvorstellungen und Grundsätze unter Punkt 2.4 Landesentwicklungsprogramm 2025 – LEP (Gesetz- und Verordnungsblatt für den Freistaat Thüringen Nr. 6/2014 vom 04. Juli 2014) sowie den Grundsätzen 2-1, 2-2, 2-3 Regionalplan Mittelthüringen – RP-MT (Thüringer Staatsanzeiger Nr.31/2011 vom 01.08.2011).

Die Optimierung des Wohnraumangebotes soll unter Berücksichtigung des stadtentwicklungspolitischen Ziels des urbanen Wohnens angestrebt werden. Insbesondere soll die Förderung in den Bereichen Mietwohnraum sichergestellt werden.

Alle diese Punkte werden durch das Vorhaben erfüllt.

Das Plangebiet stellt eine städtebaulich mindergenutzte Fläche dar, die vollständig von Wohnbebauung umgeben ist. Die Fläche kann grundsätzlich durch die anliegenden Medien ver- und entsorgt werden. Mit der Durchführung des Bebauungsplanverfahrens werden innerhalb des kompakten Stadtkörpers Flächen nutzbar gemacht. Zudem besteht basierend auf den aktuellen Berechnungen der Wohnungsbedarfsprognose in der Stadt Erfurt ein Bedarf an Bauplätzen für Geschosswohnungsneubau im Kernstadtbereich.

1.4.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Erfurt, wirksam geworden mit Bekanntmachung vom 27.05.2006 (Veröffentlichung im Amtsblatt Nr. 11/2006), wurde neu bekannt gemacht im Amtsblatt Nr. 12/2017 vom 14.07.2017 und zuletzt geändert durch die FNP-Änderungen Nr. 38 und Nr. 40, wirksam mit Veröffentlichung im Amtsblatt vom 21.08.2020.

Für den Geltungsbereich des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ANV732 „Wohn- und Geschäftshaus Magdeburger Allee 59“ stellt der Flächennutzungsplan Wohnbauflächen gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO dar. Die Wohnbauflächen stellen den großräumigen Zusammenhang für ein Wohnquartier der östlichen Andreasvorstadt dar, dem sogenannten „Mühlenviertel“.

Im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung wird im Bebauungsplan in einem untergeordneten Teilbereich von ca. 0,3 ha ein Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO festgesetzt. Damit kann u.a. der Festlegung der Magdeburger Allee als Zentraler Versorgungsbereich gemäß Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Landeshauptstadt Erfurt (2009) entsprochen werden. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan, mit dem auf der ursprünglich gewerblich genutzten Fläche Baurecht für eine Wohnnutzung sowie eine gewerbliche Nutzung in der die Magdeburger Allee begleitenden Erdgeschosszone geschaffen werden soll, lässt sich aus der im Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbaufläche entwickeln. Das großräumige Planungsziel einer Wohnbaufläche bleibt unberührt. Die Festsetzung des Mischgebietes widerspricht nicht dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB.

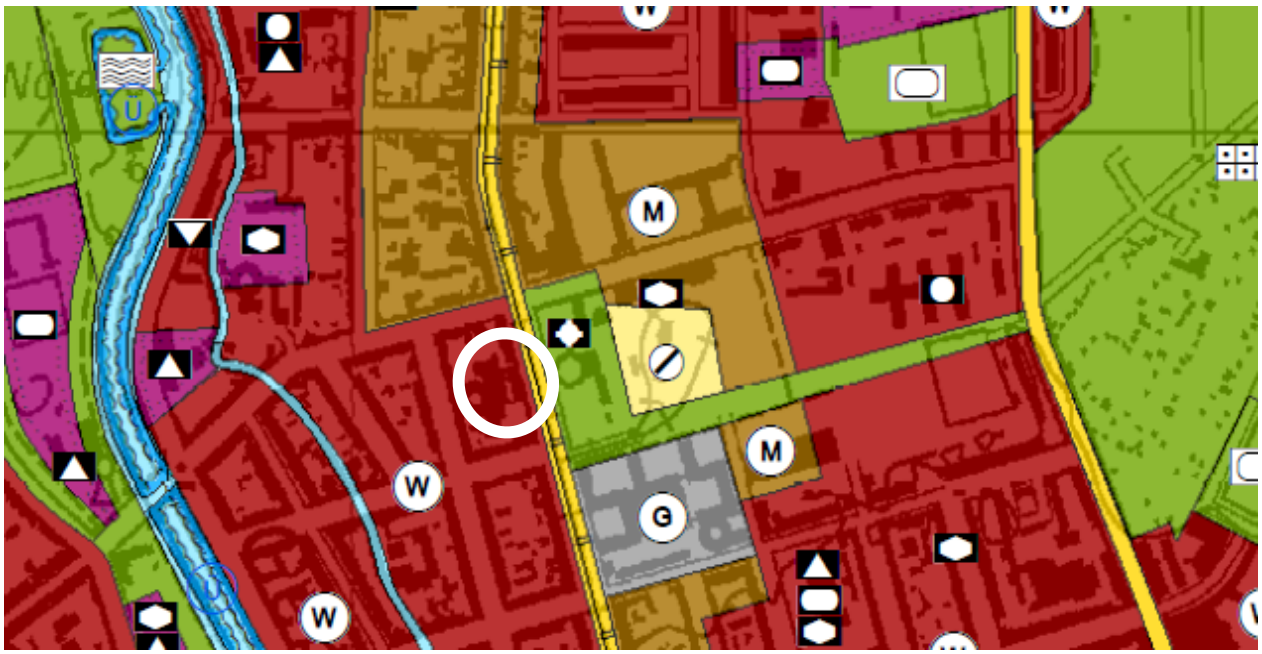


Abb. 1: Auszug aus dem rechtswirksamen FNP der Stadt Erfurt mit grober Einordnung des Plangebiets, ohne Maßstab

1.4.3 Landschaftsplan

Im Landschaftsplan Erfurt / Rahmenkonzept „Masterplan Grün“ der Landeshauptstadt Erfurt vom Sept. 2015 ist die Fläche des Geltungsbereiches als Wohnbebauung mit geringer Durchgrünung ausgewiesen. Merkmale sind hierfür Grünverbindungen als attraktive Wege zu größeren Grünanlagen oder zur umgebenden Landschaft sowie wohnungsnahe Grünflächen (Höfe, Vorgärten). [8]

Das Vorhaben mit einer grünordnerischen Innenhofgestaltung (Gemeinschaftsgartenbereiche und private Gartenbereiche) sowie der intensiven Dachbegrünung der eingeschossigen Gebäudeteile entspricht dieser Zielsetzung.

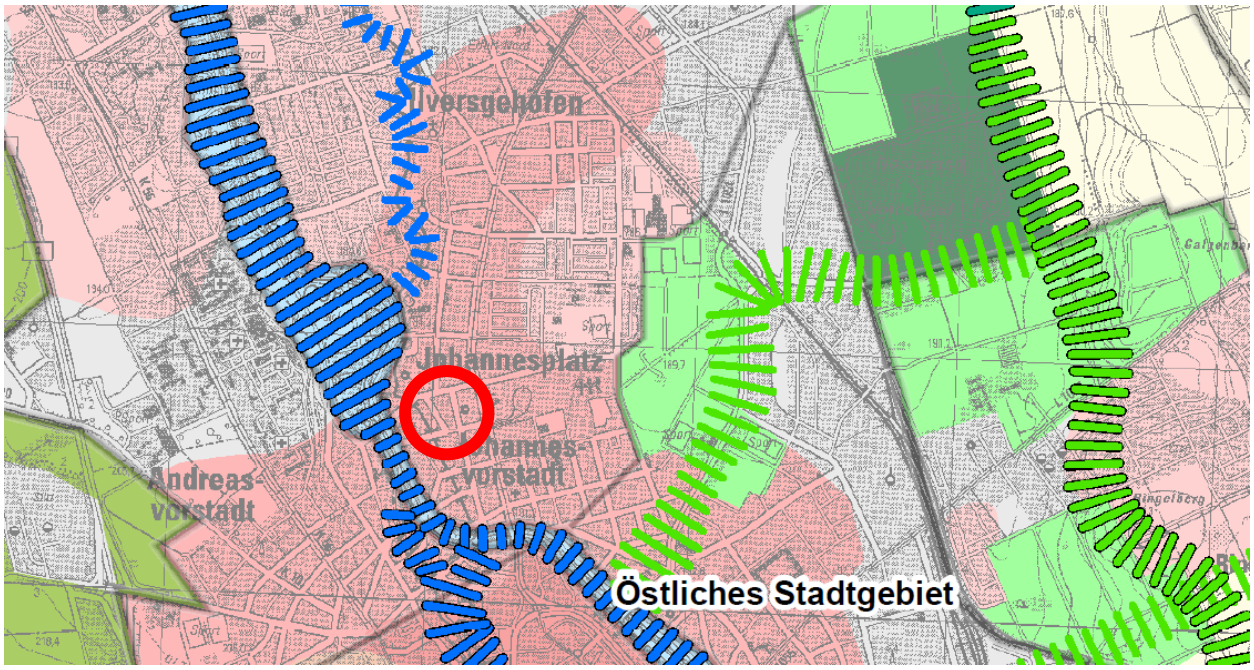


Abb. 2: Auszug aus dem Landschaftsplan Erfurt / Rahmenkonzept „Masterplan Grün“ – Erfurter Grünes Leitbild mit grober Einordnung des Plangebiets, ohne Maßstab

1.4.4 Wohnungsbedarfsprognose

Erfurt gehört zu den wenigen Städten in Thüringen mit positiver Einwohnerentwicklung. Auch in Zukunft ist mit einer wachsenden Entwicklung sowohl bei den Bevölkerungs- als auch den Haushaltszahlen zu rechnen. Im Rahmen des Stadtentwicklungskonzeptes Erfurt 2030 (ISEK 2030) wurde eine Wohnungsbedarfsprognose erstellt. Diese hat auf Basis der derzeitigen Wohnungsmarktsituation und der Prognose zur Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung einen zusätzlichen Wohnungsbedarf für den Zeitraum von 2017 bis 2030 von ca. 13.000 Wohnungen ergeben, was einem Durchschnitt von 624 bis 925 Wohnungen pro Jahr entspricht. Davon entfallen 5.850 bis 10.120 Wohnungen auf den Bereich des Geschosswohnungsbaus, wobei die obere Variante als wahrscheinlicher eingestuft wird. Der Grund für die höhere Wahrscheinlichkeit der oberen Variante ist, dass die Entwicklung der Altersstruktur und ein verändertes Haushaltsbildungsverhalten der Menschen zu einer fortlaufenden Veränderung der Haushaltsgrößenstruktur und zu einer Verkleinerung der durchschnittlichen Haushaltsgröße führen werden.

[8] Landeshauptstadt Erfurt (Hg.) 2011: Landschaftsplan Erfurt. Rahmenkonzept Masterplan Grün.

Da dieser Bedarf an zusätzlichem Wohnraum nur in sehr geringem Maße durch leerstehende Wohnungen (marktaktive Leerstandsquote beträgt derzeit 1,5%) gedeckt werden kann, sind über das gesamte Stadtgebiet verteilte Wohnungs-Neubauvorhaben erforderlich.

1.4.5 Integriertes Stadtentwicklungskonzept

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB ist das vom Stadtrat beschlossene ISEK Erfurt 2030 im weiteren Verfahren zum Bebauungsplan ANV732 „Wohn- und Geschäftshaus Magdeburger Allee 59“ zu berücksichtigen. 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 gibt als langfristiges, informell angelegtes Planungsinstrument die Leitziele für die Gesamtstadt und ihre räumliche, wirtschaftliche und soziale Entwicklung vor.

Die laut der aktuellen Wohnungsbedarfsprognose (s.o) bis zum Jahr 2030 infolge von Zuwanderung und dem stetigen Rückgang der durchschnittlichen Haushaltsgröße rein quantitativ bis zu 13.000 benötigten neuen Wohneinheiten bzw. das dafür notwendige Bauland, sollen zeitgerecht bereitgestellt werden, um eine Verknappung von Wohnraum, prekäre Wohnverhältnisse und den resultierenden zusätzlichen Preisanstieg zu verhindern (vgl. ISEK Erfurt 2030, Leitsatz 14 "Bekenntnis zur Schaffung von ausreichend neuem Wohnraum").

Bei der Baulandbereitstellung und Baurechtschaffung ist der Innenentwicklung konsequent der Vorrang gegenüber einer Außenentwicklung einzuräumen. Die ungebrochen hohe Nachfrage nach innenstadtnahem Wohnraum kann weiterhin dazu genutzt werden, um die verbliebenen innerstädtischen Brachen und Flächenreserven für den Wohnungsbau zu reaktivieren (vgl. ISEK Erfurt 2030, Leitsatz 18 "Vorrang der Innenentwicklung im Wohnungsbau").

Zudem ist die Aufbereitung innerstädtischer und innenstadtnahen Flächen für den Wohnungsbau und Dienstleistungen zu forcieren, um das ländlich geprägte Umland mit seinen schützenswerten Naturräumen und hochwertigen Böden vor einer unstrukturierten Entwicklung zu schützen (vgl. ISEK Erfurt 2030, Kapitel 2 "Konsequenzen und Aufgabenfelder für die Stadtentwicklung").

Die Ziele des Bebauungsplanes stehen den Zielen des ISEK nicht entgegen.

1.4.6 Einzelhandels- und Zentrenkonzept

Gemäß dem für die Stadt Erfurt 2017 aufgestellten Einzelhandels- und Zentrenkonzept befindet sich das Plangebiet in dem ausgewiesenen Zentralen Versorgungsbereich „Ilversgehofen / Magdeburger Allee“, welchem als Nebenzentrum - neben der Innenstadt als Hauptzentrum – eine besondere Bedeutung zukommt. Dieser Zentrentyp erfüllt auch über den Stadtteil hinausgehende Versorgungsfunktion. Er ist vor allem durch ein vollständiges Einzelhandelsangebot im kurzfristigen Bedarfsbereich, umfassende Einzelhandelsangebote im mittel- und langfristigen Bedarfsbereich sowie ein breit gefächertes, einzelhandelsnahes Dienstleistungs- und Gastronomieangebot sowie kulturelle und öffentliche Einrichtungen gekennzeichnet.

1.4.7 Bebauungsplan ILV696 "Regelung der Vergnügungsstätten Magdeburger Allee"

Der östliche Teil des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ANV732 überlagert einen Teilbereich des rechtsverbindlichen einfachen Bebauungsplans ILV696 „Regelung der Vergnügungsstätten Magdeburger Allee“ (rechtsverbindlich seit dem 31.01.2020). Dieser schließt innerhalb seines Geltungsbereichs kerngebietstypische Vergnügungsstätten und Spielhallen, spielhallenähnliche Vergnügungsstätten und Wettbüros als nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten aus.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ANV732 berücksichtigt die Festsetzungen des ILV696 und setzt eine Positiv-Liste an zulässigen Nutzungen fest, in der die o.g. Vergnügungsstätten nicht aufgeführt werden.

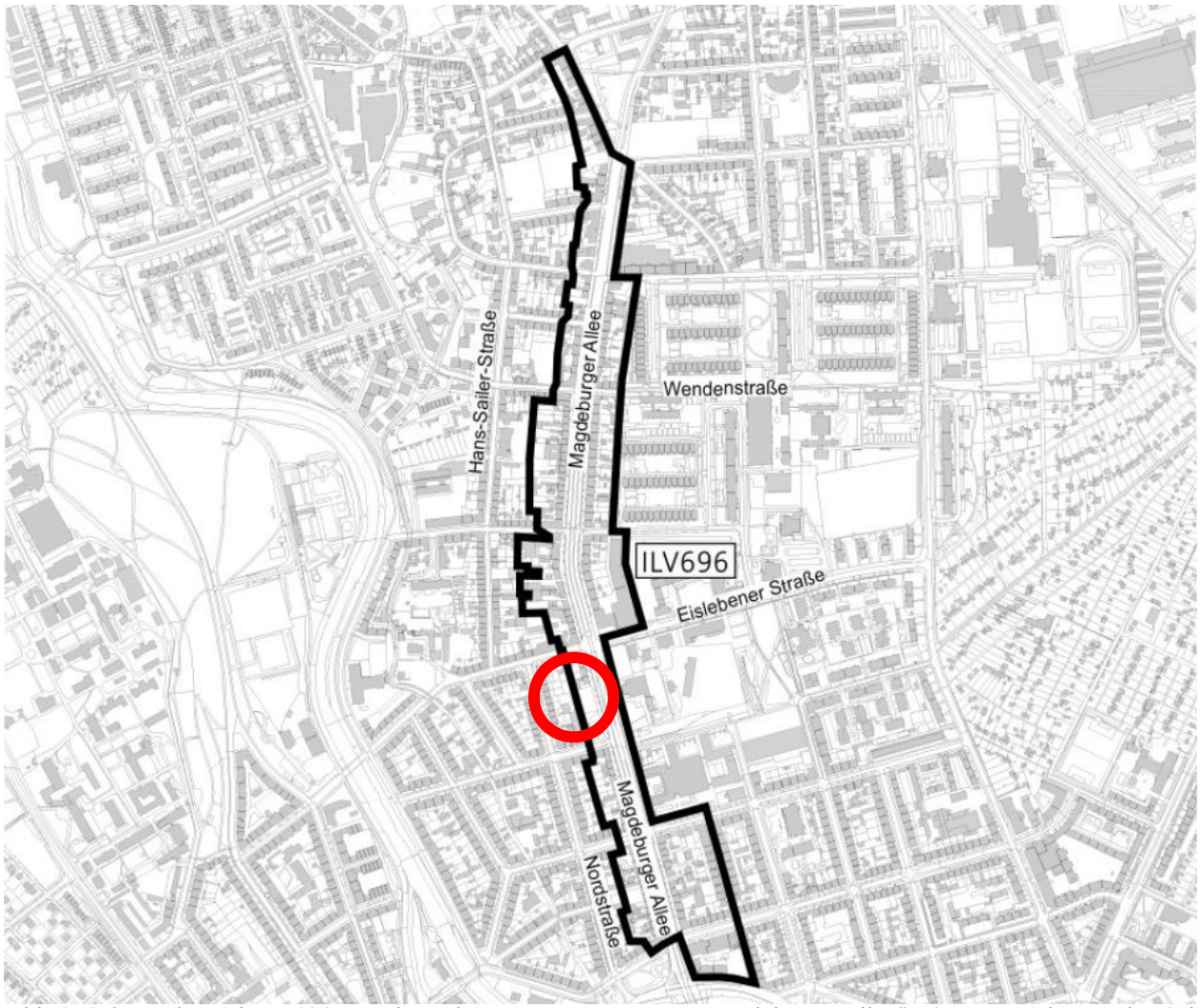


Abb. 3: Geltungsbereich: ILV696 „Regelung der Vergnügungsstätten Magdeburger Allee“ ***mit*** *Kennzeichnung des Geltungsbereichs von ANV732* ***(Quelle:*** *https://www.erfurt.de/ef/de/leben/planen/stadtplanung/fp_bp/ilv/126601.html****)***

1.5 Bestandsdarstellung

1.5.1 Lage und Bebauung

Das Plangebiet befindet sich im Stadtteil Andreasvorstadt im sog. Mühlenviertel direkt vis-á-vis der Lutherkirche, ca. 1,5 km nördlich des Stadtzentrums / der Altstadt. Der Umgebungsrahmen des Plangebietes zeichnet sich durch eine gründerzeitliche Blockstruktur mit heterogener Bebauung aus: entlang der Magdeburger Allee und auch in den abgehenden Seitenstraßen werden die gründerzeitlichen Blockrandstrukturen überwiegend durch parzellierte, meist viergeschossige Mietshäuser gebildet. In Teilbereichen bestehen jedoch auch noch Reste vorstädtischer bzw. dörflicher Strukturen mit ein- und zweigeschossigen Gebäuden.

Die vorhandenen Nutzungen werden im Wesentlichen durch das Wohnen bestimmt. Entlang der Magdeburger Allee existiert darüber hinaus entsprechend der Lage im zentralen Versorgungsbereich „Ilversgehofen, Magdeburger Allee“ eine Mischnutzung mit einer Vielzahl an Gewerbeeinheiten (Einzelhandel, Gastronomie, Dienstleistungen, nicht störendes Gewerbe) und Einrichtungen der sozialen Infrastruktur.

Das derzeit brachliegende Grundstück war mit 3- bis- 4-geschossigen Fabrikgebäuden der ehemaligen Schuhfabrik Schäfer / Lingel sowohl am Blockrand als auch im Quartiersinneren dicht bebaut und unterschiedet sich daher auch in der Parzellierung von den umliegenden Grundstücken. Aktuell zeugen nur noch ein Gebäude im Norden des Grundstücks sowie ein freistehender Schornstein von der vormals industriellen Nutzung. Die Situation vermittelt einen ungeordneten und unattraktiven Gesamteindruck, insbesondere fehlt die räumliche Fassung an der Magdeburger Allee zur Wiederherstellung der Blockstruktur.

Abb. 4: Schrägbildaufnahme mit den einstigen Fabrikgebäuden der Schuhfabrik (inzwischen abgebrochen) und der Lutherkirche im Vordergrund; Quelle: https://www.bing.com/maps?FORM=Z9LH2, Zugriff am 10.09.2020

1.5.2 Eigentumsverhältnisse

Das Plangebiet befindet sich vollständig im Eigentum des Vorhabenträgers.

1.5.3 Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet ist durch die Magdeburger Allee an das städtische Straßennetz angeschlossen. Nordwärts besteht in ca. jeweils 4 km Entfernung Anschluss an die Bundesstraße B4 (Sondershausen / Ilmenau) bzw. die Bundesstraße B7 (Weimar / Gotha). Die Autobahn A71 ist in ca. 7 km Entfernung (Kreuz Erfurt-Gispersleben) erreichbar.

Die Erschließung durch den ÖPNV ist sehr gut: die Haltestelle der Stadtbahn „Lutherkirche / SWE“ (Stadtbahnlinien 1 und 5) befindet sich direkt am Plangebiet.

1.5.4 Stadttechnische Erschließung

Trinkwasser: Das Areal ist grundsätzlich mit Trinkwasser versorgbar.

Abwasser: Die Entwässerung im Erschließungsgebiet erfolgt im Mischsystem, eine Einleitung kann in den Sammler 13.09.00.00 erfolgen. Der Sammler ist jedoch hydraulisch an seiner Grenze, so dass nur eine maximale Einleitmenge von 22 l/s möglich ist. Die Einleitung des Schmutzwassers aus dem Vorhaben ist möglich, Niederschlagswasser von dem Baugrundstück kann jedoch nicht vollständig in dem bestehenden Kanalnetz gefasst werden und muss überwiegend auf dem Baugrundstück selbst schadlos untergebracht (versickert) oder zurückgehalten werden.

Fernwärme: Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb der Fernwärmesatzung der Stadt Erfurt, grenzt jedoch an das Fernwärmesatzungsgebiet Nord-Ost. Nähe. Ein möglicher Anschluss an das Fernwärmenetz wird durch den Vorhabenträger derzeit geprüft.

Strom: Die Versorgung der Neubebauung ist über eine Netzerweiterung aus dem Gehweg der Magdeburger Allee vorgesehen. Ggf. muss im Plangebiet eine Trafostation vorgesehen werden.

Gas: Die Versorgung des Vorhabens ist gesichert. Die gastechnische Versorgung des Gebiets ist über die Magdeburger Allee mit „Erdgas H“ gewährleistet.

Löschwassergrundschutz: Für die Löschwasserentnahme aus dem öffentlichen Trinkwassernetz sind 96 m³/h für den Grundschutz über den Zeitraum von 2 Stunden im Löschbereich von 300 m zum Grundstück über Hydranten im Straßenbereich der Magdeburger Allee verfügbar. Die für die Gebäude entsprechend DVGW-Arbeitsblatt W 405 vorgeschriebene Löschwassermenge (Grundschutz) ist somit gegeben.

1.5.5 Umweltbelange

Lärm: Das Plangebiet ist durch die hohe Verkehrslärmbelastung (Verkehrs- und Schienenlärm) der Magdeburger Allee vorbelastet. Zur Beurteilung der Lärmsituation und die zu erwartenden Schallimmissionen liegt die Schallimmissionsprognose LG 83/2019 für den Bebauungsplan ANV732 „Wohn- und Geschäftshaus Magdeburger Allee 59“ in Erfurt vor (siehe Anlage). Darin wurden sowohl die vorhandenen Gewerbe, die auf das Vorhaben einwirken sowie der Verkehrs- und Schienenlärm der Magdeburger Allee als auch die Geräusche, die vom Vorhaben ausgehen berücksichtigt. Daraus erforderliche Lärmschutzmaßnahmen wurden in die Festsetzungen des Bebauungsplanes integriert.

Klimaökologie: Der Geltungsbereich liegt nach aktuellem, gesamtstädtischem Klimagutachten in der stadtklimatischen Sanierungszone. Stadtklimatisch handelt es sich bei dem Gebiet um Flächen mit mäßig bis hoher Überwärmung mit negativer Bedeutung für das Bioklima des

Menschen. Die Flächen in der Sanierungszone besitzen thermische und lufthygienische Defizite. Die Flächen müssen klimatisch saniert werden und dürfen durch Verdichtung und Versiegelung nicht weiter verschlechtert werden.

Generell umfasst die Sanierungszone hochversiegelte und dicht bebaute Wohn-, Gewerbe- und Verkehrsflächen im Erfurter Stadtgebiet. Unter dem klimaökologischen Sanierungsaspekt haben überwärmungsmindernde Maßnahmen zu erfolgen. Ziel ist es, diese stark versiegelten Flächen trotz Neubebauung klimatisch aufzuwerten.

Oberflächengewässer: Im Vorhabengebiet befinden sich keine natürlichen oder angelegten Oberflächengewässer.

Vegetation und Artenschutz: Das Plangebiet ist stark anthropogen überprägt und als insgesamt strukturarm zu charakterisieren – ca. 80% der Fläche sind durch Fundamentreste und Schotterflächen versiegelt. Nur in den Randbereichen ist Vegetation vorhanden, bei der es sich um ruderale ein- bis mehrjährige Stauden handelt. Auf dem Grundstück befindet sich ein Bestandsbaum (Populus x canandensis, Pappel); dieser kann auf Grund der Nähe zur geplanten Bebauung nicht erhalten werden. Nach Einschätzung eines Baumgutachters verfügt der Baum aufgrund seines Standortes im unmittelbaren Baufeld des Abrissgebäudes / der in Rücklage stehenden Gebäudefassade und des mangelhaften Lichtraumprofils im Bereich der Fassaden- und Dachfläche über einen Schrägstand. Die Erhaltungswürdigkeit wird in Anbetracht des geplanten Neupflanzungskonzeptes als mittelmäßig bis gering eingestuft. Aufgrund der artbedingten Lebenserwartung, kann nicht von einem nachhaltigen Bestandsbaum im Sinne der Erhaltungsfähigkeit ausgegangen werden. Durch das vorliegende Konzept und einer Neuordnung und Bepflanzung der Freiflächen mit Bäumen und Sträuchern tritt auf jeden Fall eine deutliche Verbesserung der Situation hinsichtlich des Grünbestandes gegenüber des heutigen Zustandes ein.

Da die vorgesehene Erschließung und Bebauung zu artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1, Nr. 1 bis 3 BNatSchG führen könnte war im Ergebnis behördlicher Abstimmungen eine artenschutzrechtliche Beurteilung des Vorhabens durchzuführen. Ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag wurde durch die GLU Jena GmbH eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt (siehe Anlage). Die Recherchen und Kartierungen/Erfassungen erfolgten im Zeitraum Anfang April bis Mitte Oktober 2019. Es wurden u.a. faunistische Untersuchungen zum Bestand an Vögeln (Aves) und Fledermäusen (Mammalia, Chiroptera) sowie Zauneidechsen (Reptilia) durchgeführt und geprüft, ob sonstige streng geschützte Tierarten im Vorhabengebiet siedeln.

Dabei wurden im Untersuchungsraum zwei Fledermausarten (Zwergfledermaus und Mückenfledermaus) nachgewiesen. Das Vorkommen von Wochenstuben, Winterquartieren oder sonstigen Quartieren kann jedoch sicher ausgeschlossen werden. Des Weiteren wurden für den Untersuchungsraum 20 Vogelarten als Brutvögel (u.a. Amsel, Hausrotschwanz, Mönchsgrasmücke und Star) und 16 weitere Arten als Nahrungsgäste belegt. Die Suche nach Kriechtieren, insbes. der streng geschützten Zauneidechse, erbrachte keine Hinweise auf ein aktuelles Vorkommen im Planungsraum. Vorkommen sonstiger streng geschützter Tier- und Pflanzenarten können sicher ausgeschlossen werden.

Zur Vermeidung und zum Ausgleich von Beeinträchtigungen durch das Vorhaben wurden Vermeidungs- bzw. Ausgleichsmaßnahmen ermittelt. Diese wurden in den Bebauungsplan intergiert.

Geologie / Boden: Der Bebauungsstandort befindet sich im Verbreitungsgebiet der Gesteine des Mittleren Keupers, speziell des Unteren Gipskeupers (Grabfeldinformation). Im petrographischen Sinne handelt es sich um eine Abfolge von vorwiegend Ton- und Schluff- bzw. Mergelsteinen mit primären Gipseinlagerungen.

An der Erdoberfläche sind tonig-feinsandige Schluffe brauner bis gelbbrauner Färbung abgelagert, deren Mächtigkeit engräumig wechseln kann. Bei diesem pleistozänen Lockergestein handelt es sich um Löss bzw. Lösslehm. Unmittelbar westlich angrenzend streichen die fluviatilen tonigen und sandigen Schluffe der Gera-Aue aus. Diese können erhöhte Grundwasserstände aufweisen. Der Grundwasserspiegel befindet sich etwa im Niveau der offenen Vorflut und ist deren Schwankungen unterworfen.

Bedingt durch die vorangegangene Bebauung sind die natürlichen Lagerungsverhältnisse in Oberflächennähe vielfach gestört, Erdstoffe ausgetauscht, aufgeschüttet oder abgetragen.

Im Vorfeld geplanter Baumaßnahmen ist in Anbetracht möglicher salinarer Einlagerungen sowie der anthropogenen Beeinflussung des Standortes die Erstellung eines qualifizierten Baugrund- und Gründungsgutachtens erforderlich.

Altlasten: Das Grundstück wurde im Thüringer Altlasteninformationssystem (THALIS) erfasst und die Fläche wie folgt genutzt:

Storchmühlenweg 22/23	THALIS-Kennziffer: 10723	Nutzung Schuhfabrik von 1931 – 1945
Magdeburger Allee 57/59	THALIS-Kennziffer: 10507	Nutzung Schuhfabrik u. Berufsschule VEB Schuhfabrik „Paul Schäfer“ bis 1950

Kontaminationsschwerpunkte konnten nach Einschätzung des Gutachters nicht abgeleitet werden. Es erfolgten rastermäßig angeordnete Kleinrammbohrungen im Bereich der ehemaligen Gebäude mit anschließender schichtenspezifischer Beprobung statt. Es bestehen keine Hinweise auf Verfüllung von Abfällen aus der Produktion der Schuhfabrik bzw. Aschen der Braunkohlenfeuerung.

Bei der Bodenmischprobe 1 wurden erhöhte Gehalte an PAK und Arsen nachgewiesen, die zu einer Einstufung künftigen Aushubmaterials in die LAGA-Klasse Z2 geführt haben.

Für eine abschließende Bewertung nach Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV) sind die vorliegenden Ergebnisse nicht ausreichend, da die horizontale und vertikale Verteilung der nachgewiesenen Schadstoffe im obersten Horizont nicht abgeleitet werden kann. Ob der gesamte Horizont gleichmäßig belastet oder punktuell hoch belastete Areale existieren (ggf. oberflächennah), ist nicht bekannt. Art und Umfang der ergänzend erforderlichen Untersuchungen sind nach dem Vorliegen der endgültigen Planung mit der unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen.

1.5.6 Archäologie

Der Geltungsbereich befindet sich in einem archäologischen Relevanzgebiet (ur- und frühgeschichtliche Siedlung und Gräber).
(vgl. Pkt. 5 Hinweise zum Planvollzug).

1.6 Allgemeine Planungsziele

Die Aufstellung des Bebauungsplanes steht in Übereinstimmung mit den gemeindlichen Entwicklungszielen, Baurecht für innerstädtischen Wohnungsbau zu schaffen und gleichzeitig Stadtreparatur an untergenutzten Flächen im Stadtbereich zu betreiben.

Nach § 1 Abs. 3 BauGB sind Bebauungspläne „...aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung...“ einer Kommune erforderlich ist. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Wohn- und Geschäftshaus Magdeburger Allee 59“ dient der städtebaulichen Ordnung des Gebietes.

Mit der Aufstellung werden folgende Planungsziele angestrebt:

- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung eines Wohn- und Geschäftshauses mit im Blockinnenbereich zu errichtenden Gebäudeteilen
- Bewältigung der Konflikte insbesondere der Lärmimmissionen
- Sicherung einer adäquaten Gestaltung und Qualität hinsichtlich Städtebau u. Architektur
- Verbesserung des Wohnumfeldes im Blockinnenbereich durch angemessene Gestaltung der Freiflächen
- Regelung der Art und des Maßes der baulichen Nutzungen

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan ANV732 ist beabsichtigt, das seit vielen Jahren brachliegende Grundstück einer ehemaligen Schuhfabrik zu überplanen, um den Blockrand vis-à-vis der Lutherkirche zu schließen und die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung einer vorwiegend Wohnnutzung mit untergeordneten Gewerbe- und Dienstleistungsnutzungen zu schaffen. Das Vorhaben befindet sich im zentralen Versorgungsbereich Ilversgehofen, Magdeburger Allee. Die Ansiedlung von Gewerbe und Dienstleistungen bzw. von Einzelhandelsnutzungen im Erdgeschoss entspricht damit den Zielen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Landeshauptstadt Erfurt.

1.7 Vorhaben

Mit dem Entwurf des Architekturbüros Vitaminoffice liegt für den Vorhabenbereich ein städtebauliches und architektonisches Konzept vor, dessen Erscheinungsbild im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ANV732 „Wohn- und Geschäftshaus Magdeburger Allee 59“ umgesetzt werden soll. Bestandteil des Bebauungsplanes ist neben dem Vorhaben- und Erschließungsplan ein Durchführungsvertrag, der die Umsetzung der Planung und die Übernahme der entstehenden Kosten durch den Vorhabenträger regelt.

An der Magdeburger Allee entsteht ein viergeschossiges Gebäude, welches eine klar definierte Kante ausbildet und an die bestehende Bebauung im Norden lückenlos anschließt. Dieser straßenseitige Riegel schließt den Blockrand in größtmöglicher Längenausdehnung. Im Inneren des Quartiers sind zwei dreigeschossige, in Linie gesetzte Riegel eingeordnet.

Die geplanten Gebäudeteile werden über 2 Erschließungskerne (Jeweils mit Treppe und Aufzug) barrierefrei erschlossen. Die Verteilung zu den einzelnen Wohnungen erfolgt über Laubengänge. Diese dienen auch gleichzeitig als Begegnungszone mit Aufenthaltsqualität. Die Wohnungen im Inneren des Quartiers sind in Ost-West-Ausrichtung als Typologie des Durchwohnens angeordnet. Die privaten Freibereiche sind den Wohnungen wechselseitig im Osten oder Westen vorgelagert. Gegenüberliegend befinden sich die Haupteingänge zu den einzelnen Wohnungen. Von den Laubengängen gelangt man zu allen Treppenhäusern und Fluchtwegen.

Die Obergeschosse des Vorderhauses und die Riegel im Quartiersinnern beinhalten eine wohnungswirtschaftliche Nutzung aus 2 Senioren-Wohngemeinschaften mit je 12 Zimmer (im 1. und 2. OG Vorderhaus) und weiteren barrierefreien 39 Zwei- und Dreiraumwohnungen mit 50 m^2 bis 86 m^2, welche für verschiedene Nutzer- und Altersgruppen konzipiert sind. Die Grundrisse der in Reihe angeordneten Wohnungen sind so konzipiert, das durch zusammenschließen einzelner Grundmodule größere Wohnungen planbar sind und somit der Wohnungsmix den Marktgegebenheiten angepasst werden kann. Alle Wohnungen sind „durchgesteckt“ mit Ost-West-Orientierung und verfügen über einen zugeordneten Freibereich (Loggia, Terrasse oder Balkon)

Im Erdgeschoss des Vorderhauses ist als Funktionsunterlagerung eine flexibel teilbare gewerbliche Nutzung mit einer Gesamtfläche von ca. 650 m^2 vorgesehen, welche direkt von der

Magdeburger Allee aus erschlossen wird. Aktuell geplant sind eine Tagespflege mit ca. 30 Plätzen sowie eine weitere Gewerbefläche mit ca. 110 m². Des Weiteren sind hier die Eingänge bzw. Durchgänge zum Innenhof für die Wohnungen sowie die Zufahrt für die Tiefgarage und zwei oberirdische Stellplätze eingeordnet. Die Tiefgarage (max. 57 PKW-Stellplätze, ca. 80 Fahrrad-Stellplätze, Technik- und Hausanschlussräume) wird über eine Ein- und Ausfahrt an der Magdeburger Allee und eine zweispurige Rampe im Gebäude erschlossen, sie ist mit den beiden Erschließungskernen verbunden.

Zwischen der straßenseitigen Bebauung (Haus 1) und der Bebauung im Inneren (Haus 2 und 3) spannt sich ein geschützter Freiraum für die Bewohner mit Hochbeeten und im 1. Obergeschoss einer großzügigen Terrasse und einer intensiven Dachbegrünung auf, die den Bewohnern der Senioren-WG zur Verfügung steht. Zudem gibt es gemeinschaftliche Freiflächen, die als nachbarschaftliche Begegnungsflächen generationenübergreifend wirken sollen. Die Laubengänge und Loggien dienen hierbei als Galerien zum Freiraum und lassen eine intensive der Nutzung der Fläche erwarten. Darüber hinaus sind den Erdgeschosswohnungen der Häuser 2 und 3 private Mietergärten auf der Westseite der beiden Gebäuderiegel entlang der Grundstücksgrenze zugeordnet. Die Dachflächen der Gebäude sind mit einer extensiven Dachbegrünung geplant.

Die Müllstellplätze (Hausmüll, Papiermüll, Leichtverpackungen, Biotonne) für die Wohnungen und den Gewerbemüll sind in einem separaten Raum im Erdgeschoss integriert. Diese Abfallgefäße werden am Abholtag im Gehwegbereich der Magdeburger Allee kurzzeitig bereitgestellt.

Die Fassade des straßenseitigen Erdgeschosses (Haus 1) ist als eine Klinkerriemchenfassade geplant und nimmt so das für Erfurt typische Motiv der historischen Klinkerfassaden auf. Die Obergeschosse sowie die rückwärtige Bebauung werden als helle Putzflächen hergestellt.

1.8 Planungsalternativen

Die Planung geht auf den Antrag eines Vorhabenträgers nach § 12 Abs. 1 BauGB für ein konkretes Vorhaben auf einem konkreten Grundstück zurück. Im Rahmen des pflichtgemäßen Ermessens hat die Landeshauptstadt geprüft, ob das Vorhaben den Grundsätzen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung entspricht.

Die Realisierung von Wohnraum in Form von Geschosswohnungsbauten (Mietwohnungen) ist nach der städtebaulichen Konzeption der Stadt an diesem Standort sinnvoll, da damit eine mindergenutzte Fläche innerstädtisch nachgenutzt wird und die geplante Funktionsunterlagerung dem Zentren- und Einzelhandelskonzept der Landeshauptstadt Erfurt entspricht.

Bei Nichtvollzug der Planung würde der städtebauliche Missstand der fehlenden Fassung des städtebaulichen Raumes an der Magdeburger Allee bestehen bleiben. Zudem besteht ein Bedarf an Mietwohnungen im innerstädtischen Bereich der Stadt Erfurt, der hier im gewachsenen urbanen Umfeld gut realisierbar ist. Die Frage nach einer Planungsalternative stellt sich somit nicht.

2. Begründung der Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 und § 12 Abs. 3 BauGB

Textliche Festsetzung Nr. 0: Verweisfestsetzung auf den Durchführungsvertrag

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 stellt[9], 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.[10]

2.1 Art der baulichen Nutzung

Zeichnerische Festsetzungen: Mischgebiet (MI)

Zur Umsetzung des Vorhabens wird das Plangebiet als Mischgebiet (mit Nutzungseinschränkungen) festgesetzt. Damit wird sowohl der Festlegung der Magdeburger Allee als Zentraler Versorgungsbereich gemäß Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Landeshauptstadt Erfurt 2017 als auch der Lage an der Haupterschließungsstraße und den damit verbundenen Immissionen sowie der geplanten Unterbringung von gewerblichen Nutzungen im Haus 1 entsprochen. Die vorgesehene Art der baulichen Nutzung passt sich in das vorhandene Umfeld ein.

Textliche Festsetzungen Nr. 1.1 bis 1.3: Zulässigkeit von Nutzungen

Zur Sicherstellung des Schutzanspruches der Wohnnutzung im Plangebiet und im Umfeld des Plangebietes sowie dem Erhalt der vorhandenen kleinteiligen Einzelhandelsstruktur sind für den weiteren Vollzug des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nur einzelne der im Baugebiet allgemein zulässigen Nutzungen in Abhängigkeit von Baufeld und Geschoss zulässig. Diese Einschränkungen entsprechen dem Vorhabenkonzept und dienen der Vermeidung von Störungswirkungen durch Betriebs- und Verkehrslärm. Für alle Nutzungen gilt grundsätzlich, dass der Nachbarschaftsschutz gem. TA Lärm gewährleistet bleiben muss. Vergnügungsstätten sind u.a. aufgrund der Überlagerung mit dem rechtsverbindlichen einfachen Bebauungsplan ILV696 „Regelung der Vergnügungsstätten Magdeburger Allee“ nicht zulässig (siehe hierzu auch Kap. 1.4.7)

[9] BVerwG Urteil vom 18.09.03 - 4CN 3.02

[10] BauGBÄndG 2007 Mustererlass , Nr. 2.3.3.3.

Die Beschränkung von Einzelhandelsbetrieben sowie Schank- und Speisewirtschaften auf die öffentlichkeitswirksame Erdgeschosszone in den Baufeldern 1, 2 und 4.1 bzw. 4.2 folgt dabei dem Vorhabenkonzept und verhindert zugleich eine dem Standort unangemessene Anordnung mehrgeschossiger Geschäfte. Im Sinne des angestrebten urbanen Charakters und der fußläufigen Attraktivität des Straßenraumes sowie zur der Belebung der Erdgeschosszonen im Bereich der Magdeburger Allee ist eine Einordnung von Wohnnutzungen im Erdgeschoss der Baufelder 1, 4.1 und 4.2 nicht zulässig. Dies entspricht ebenfalls dem Vorhabenkonzept, welches hier die Einordnung von Gewerbe und Dienstleistungen vorsieht.

Der Wunsch von Gewerbetreibenden, an exponierter Stelle für ihr Geschäft zu werben, und das Interesse der Allgemeinheit an der Erhaltung des Stadtbildes führen oftmals zu Konflikten, die eines Interessenausgleiches bedürfen. Um Störwirkungen von Werbeanlagen auf das Stadtbild, insbesondere entlang der Magdeburger Allee zu minimieren, sollen deshalb Werbeanlagen, die der Fremdwerbung dienen, ausgeschlossen werden.

2.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Geltungsbereich des Bebauungsplanes durch

- die Grundflächenzahl als Höchstmaß (GRZ 0,6)
- die Geschossflächenzahl als Höchstmaß (GFZ 1,5)
- die Zahl der Vollgeschosse, zwingend

festgesetzt.

Zeichnerische Festsetzung: GRZ, GFZ und textliche Festsetzung 2.1:

Durch die sonstigen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung ergibt sich folgende Überschreitung der Obergrenze der GFZ:

Baugebiet	Grundflächenzahl (GRZ)		Geschossflächenzahl (GFZ) Obergrenze	
	lt. BauNVO	lt. Planung	lt. BauNVO	lt. Planung
Mischgebiet (MI)	0,6	0,6 (GRZ 1) 0,75 (GRZ 2)	1,2	1,5

Bei der Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung dürfen die nach § 17 Abs. 1 BauNVO aufgeführten Obergrenzen nur nach Maßgabe der Voraussetzungen nach § 17 Abs. 2 BauNVO überschritten werden. D.h. es müssen städtebauliche Gründe vorliegen und die Überschreitung muss durch Umstände oder Maßnahmen ausgeglichen werden, die sicherstellen, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden.

Diese städtebaulichen Gründe sind im Folgenden zu sehen:

- Die Festsetzungen sind notwendig, um planungsrechtlich eine angemessene Bebauung und Nutzung des Grundstücks zu sichern.
- Die Revitalisierung einer Innenstadt nahen Brachfläche und damit Beseitigung eines städtebaulichen Missstandes wird durch die Planung umgesetzt.
- Die planerischen Ideen des mit dem Gestaltungsbeirat Erfurt abgestimmten Entwurfs sollen mit der Realisierung des Vorhabens umgesetzt werden.

Die zugelassene Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl durch in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichnete Anlagen bis zu einer GRZ von 0,75 ermöglicht die teilweise Unterbauung des Grundstücks mit einer Tiefgarage zur Bereitstellung von Stellplätzen für die geplanten Nutzungen sowie die Nutzung ergänzende Nebenanlagen (wie z.B. Fahrradstellplätze) in geringem Umfang.

Eine Beeinträchtigung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse wird durch folgende Umstände/ Maßnahmen vermieden bzw. ausgeglichen:

- Die städtebauliche Qualität des Vorhabens wird auf der Grundlage eines mit dem Gestaltungsbeirat der Stadt Erfurt abgestimmten Entwurfs im Bebauungsplan mit detaillierten vorhabenbezogenen Festsetzungen auch bei hoher Bebauungsdichte sichergestellt.
- Eine ausreichende Belichtung und Belüftung der Wohn- und Arbeitsräume wird bei der Bestandsbebauung und bei der Neuplanung gewahrt. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- u. Arbeitsverhältnisse werden nicht beeinträchtigt. Die Besonnungssituation ist in der Anlage dargestellt. Eine ausreichende Belüftung ist bei den vorgesehenen Gebäudeabständen regelmäßig als gegeben anzusehen.
- Ausgleichende Grünflächen sind gemäß dem Vorhaben- und Erschließungsplan auf dem Vorhabengrundstück geplant. Eine gärtnerische Gestaltung dieser Freiflächen durch Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie die intensive Begrünung der Baufelder 4.1. und 4.2 sowie die extensive Begrünung der Dachflächen der Baufelder 1 bis 3, die durch entsprechende Festsetzungen sichergestellt ist, trägt zur Kompensation der Überschreitungen und zu gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen bei.
- Die geplante Bebauung hält ausreichende Abstände zu benachbarten Bestandsgebäuden ein.
- Sonstige öffentliche Belange stehen dem Vorhaben nicht entgegen.

Zeichnerische Festsetzungen, Ansichten und textliche Festsetzungen 2.2 bis 2.3: Vollgeschosse und Höhe baulicher Anlagen

Die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse als zwingendes Maß dient der Umsetzung des Entwurfskonzeptes des Vorhabens.

Die Höhe der baulichen Anlagen wird durch die festgesetzten Ansichten sowie die Festsetzung der maximalen Oberkante der Attika als Höchstmaß definiert. Die festgesetzten Ansichten entsprechen mit ihren Geschossen und Gebäudehöhen dem Vorhabenkonzept entsprechen. Mit der Festsetzung einer maximalen Oberkante der Attika soll der Verträglichkeit des Vorhabens gegenüber der umliegenden Bebauung Rechnung getragen werden.

Die ausnahmsweise zulässige Überschreitung der festgesetzten Oberkante durch Bauteile der technischen Gebäudeausrüstung ist für deren notwendige Einordnung erforderlich. Die ausnahmsweise zulässige Überschreitung der festgesetzten Oberkante durch Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie soll die Nutzung regenerativer Energiequellen ermöglichen. Die Festsetzungen zur flächenmäßigen Begrenzung und maximalen Höhe bezogen auf die in den Baufeldern festgesetzte Oberkante sowie die Anordnung der vorgenannten Anlagen erfolgt aus gestalterischen Gründen, damit diese optisch nicht in Erscheinung treten und um somit Störungen auf den architektonischen Gesamteindruck zu vermeiden.

Textliche Festsetzung Nr. 2.4:

Im Baufeld 2 befindet sich eine Treppenanlage (überdachter Kaltraum), über welche die Laubengänge bzw. die Wohnungen im 2. und 3. Vollgeschoss. Darüber hinaus dient dieses Treppenhaus dem viergeschossigen Baufeld 1 als zweiter baulicher Rettungsweg und muss daher bis über das 3. Vollgeschoss geführt werden.

Textliche Festsetzung Nr. 2.5:

Unabhängig von den Vorschriften der Thüringer Bauordnung wird für die Stellplätze in Vollgeschossen (hier Erdgeschoss) von § 21 a Abs. 4 Punkt 3 BauNVO Gebrauch gemacht, so dass diese bei der Ermittlung der Geschossfläche unberücksichtigt bleiben.

2.3 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Auf die Festsetzung einer Bauweise wird im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ANV732 verzichtet, da die städtebauliche Ordnung durch die engen baukörperähnlichen Festsetzungen mittels Baulinien und Baugrenzen hinreichend geregelt wird.

Zeichnerische Festsetzung: Baulinien und Baugrenzen i.V.m. Teil A2 - Ansichten

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch festgesetzte Baulinien und Baugrenzen definiert. Die engen baukörperähnlichen Festsetzungen der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgen aus städtebaulichen Gründen zur Sicherung des Vorhabenkonzeptes hinsichtlich einer klaren Disposition zur Lage der Baukörper und den damit verbundenen Abstandsflächen und Freiräumen.

Die stringente Festsetzung einer Baulinie zur Magdeburger Allee im Baufeld 1 sichert die städtebaulich besondere Wirkung dieser räumlich wichtigen Raumkante zur Schließung der Blockstruktur. Die Fassade ist überwiegend geschlossen, für die vorgesehenen dreiseitig geschlossenen Loggien im 2. und 3. Vollgeschoss sowie für die Loggien im 4. Vollgeschoss eine Verglasung festgesetzt, so dass von einer wahrnehmbar geschlossenen Raumkante ausgegangen werden kann.

Die nördliche und südliche Baulinie in Baufeld 1 sichert den Tatbestand einer Grenzbebauung zur Herstellung einer geschlossenen Blockstruktur / Raumkante zur Magdeburger Allee.

Im Innenhof werden die Baufelder weitestgehend mit Baugrenzen dargestellt, um hier eine relativ freie Umsetzung des Entwurfs zu ermöglichen. Die Baugrenzen beziehen sich dabei auf die Gebäudeaußenkanten sowie im Falle der östlichen Baugrenzen von Baufeld 2 und 3 und der westlichen Baugrenze von Baufeld 1 auf die vorgelagerten Laubengänge, welche die äußere Kubatur des Gebäudes begrenzen.

Ausnahmen bilden die Teilbereiche der Ostfassaden der Baufelder 2 und 3, im Richtung der Flurstücke 170/15 und 112/2. Da in diesen Bereichen die Abstandflächen die Flurstücksgrenzen geringfügig überschreiten, erfolgte hier die Festsetzung von Baulinien als planungsrechtliche Grundlage. Aus dieser Festsetzung resultieren weder Beeinträchtigungen der Nachbarn (im Bereich des Baufeldes 2 befindet sich auf dem Flurstück 170/55 ein Bestandsgebäude mit Brandwand in Richtung Geltungsbereich [Grenzbebauung]) noch Beeinträchtigungen der gesunden Wohnverhältnisse, was über Besonnungsstudie (Anlage 3) nachgewiesen wurde.

Textliche Festsetzungen Nr. 3.1 und 3.2: Überschreiten der Baugrenzen

Die zulässige Überschreitung der westlichen Baugrenzen der Baufelder 2 und 3 durch Terrassen im Erdgeschoss ermöglicht die Gestaltung von attraktiven privaten Freiräumen in direkter Anbindung an die Gebäude.

Die zulässigen Überschreitungen der Baugrenzen zwischen den Baufeldern durch horizontale, offene Erschließungsbrücken sichern den zweiten Rettungsweg für die angrenzenden Wohnungen.

Textliche Festsetzung Nr. 3.3

Um eine Belüftung und Belichtung der Tiefgarage zu gewährleisten, wird die Möglichkeit der Einordnung von maximal 10 ebenerdigen Lichtschächten bzw. Tiefgaragenlüftungen außerhalb der durch Baugrenzen und Baulinien definierten überbaubaren Grundstücksfläche eingeräumt.

2.4 Straßenverkehrsflächen

Zeichnerische Festsetzung:

Im östlichen Teil des Plangebiets wird im Bereich der Magdeburger Allee in Abstimmung mit dem Vorhabenträger eine Teilfläche als öffentliche Straßenverkehrsfläche ausgewiesen, um hier den Fußweg wie bei den nördlich und südlich angrenzenden Grundstücken fortlaufend fortzusetzen.

2.5 Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze mit ihren Einfahrten

Zeichnerische Festsetzungen i.V.m. textlichen Festsetzungen 4.1 und 4.2:

Die Festsetzung 4.1 entspricht dem geplanten Vorhaben, im gekennzeichneten Durchfahrtsbereich zwei oberirdische Besucherstellplätze herzustellen. Gleichzeitig wird dadurch die Anlage weiterer oberirdischer Stellplätze außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche versagt und somit eine weitere Versiegelung vermieden.

Die Lage und Kubatur der Tiefgarage sowie deren Ein- und Ausfahrt wird entsprechend der Vorhabenplanung definiert. Die erforderlichen Stellplätze sind nur innerhalb der Baufelder einschließlich des Innenhofs zwischen den Baufeldern 4.1 und 4.2 sowie der festgesetzten Bereiche der Tiefgarage planungsrechtlich zulässig (Tiefgarage maximal 57 Stellplätze, 2 oberirdische Stellplätze im Durchfahrtsbereich von Baufeld 1). Die Einhaltung der zulässigen Immissionsgrenzwerte für den Ein- und Ausfahrtsbereich der Tiefgarage wird durch festgesetzte Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen in einer Schallimmissionsprognose nachgewiesen (siehe Anlage 1).

2.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

Aus ökologischen und städtebaulich-gestalterischen Gründen wurden Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt.

Textliche Festsetzung 5.1: Wurzelbereiche von Bäumen

Im Bereich der Baumpflanzungen wird das Volumen von 12 m^3 des durchwurzelbaren Bodens festgelegt, um genügend Wurzelraum für die Bäume zu gewährleisten und ausreichende Entwicklungschancen für die Gehölze sicher zu stellen. Die festgesetzten Anforderungen an Baumpflanzungen sind im Sinne angemessener Wachstumsbedingungen und zum langfristigen Erhalt der Bepflanzung notwendig.

Textliche Festsetzung 5.2: Versickerung

Gemäß § 55 WHG, Abs. 2 soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt bzw. über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche, noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften bzw. wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Die Versickerungsfähigkeit wurde mittels einer Baugrunduntersuchung geprüft (siehe Anlage 4). Der Standort ist aus boden-physikalischer Sicht für eine Versickerung geeignet und das gesamte anfallende Niederschlagswasser kann auf dem Grundstück im nicht durch die Tiefgarage unterbauten Hofbereich / innerhalb der Anpflanzfläche A-1 (ca. 400 m²) mittels Rohr-Rigolen oder Box-Rigolen versickert werden. Somit kann dem Bewirtschaftungsgrundsatz des § 55 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) entsprochen werden.

Für die Einleitung von Regenwasser gilt die Einleitungsbeschränkung von maximal 22 l/s in den vorhandenen Mischwasserkanal. Der Überflutungsnachweis ist im Genehmigungsverfahren zur Grundstücksentwässerung zu führen. Versickerungsanlagen sind vom Mischwasserkanal hydraulisch zu entkoppeln.

2.7 Verwendungsverbot bestimmter luftverunreinigender Stoffe

Textliche Festsetzung 6.1:

In Feuerungsanlagen dürfen keine festen und flüssigen Brennstoffe verwendet werden. Dieses Verwendungsverbot schließt den Betrieb offener Kamine gemäß § 2 Nr.12 der 1. BImSchV explizit ein.

Das Verbrennen fester Brennstoffe in Kaminen, Öfen oder anderen Heizungssystemen (als Regel- und Zusatzheizungen) verursacht gegenüber anderen Medien (Gas, alternative Energien) einen sehr hohen Emissionseintrag an Stickoxyden, Feinstaub und Krebs erzeugende polyzyklische aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK) in Asche und Abluft. Feinstaub und Stickoxide belasten das Herz-Kreislauf-System oder führen zu Bronchitis und Asthma.

Insbesondere in dichter besiedelten Stadtgebieten sind die Emissionsbeiträge von Schadstoffen an die Luft am höchsten, auch aufgrund der vielfältigen Nutzungen (Wohnen, Verkehr, Gewerbe). Zudem führt die städtebauliche Struktur häufiger zu einer mangelhaften Durchlüftung und Frischluftzufuhr, so dass der Abtransport der lokal emittierten Schadstoffe behindert wird und eine Anreicherung geschieht.

Durch die Tallage der Stadt Erfurt treten sehr häufig Inversionen auf, die sich oft erst am Nachmittag auflösen. Nach den Ergebnissen des Klimagutachtens ist das an 120 Tagen im Jahr der Fall. Des Weiteren muss davon ausgegangen werden, dass im statistischen Mittel an 30 Tagen im Jahr die Inversionen nichtabgebaut werden und damit ganztägig anhalten. Eine Folge der reduzierten Luftaustauschbedingungen sind zu hohe Luftschadstoffbelastungen.

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

Erfurt ist als Untersuchungsgebiet nach § 44 BImSchG ausgewiesen. Mit festen und flüssigen Brennstoffen betriebene Feuerungsanlagen tragen zur Belastung der Luftschadstoffe Feinstaub PM 10 und Stickstoffdioxid N01 bei; weshalb die Reduktion der Hintergrundbelastung um 70% als Zielstellung in die Luftreinhalteplanung der Landeshauptstadt Erfurt aufgenommen wurde. Darüber hinaus wurden mit der 39. BImSchV (02.08.2010) die Grenzwerte für bestimmte Luftschadstoffe verschärft.

Der Ausschluss flüssiger und fester Brennstoffe erfolgt deshalb insbesondere hinsichtlich der Reduzierung der Stickstoff- und Feinstaubemissionen.

2.8 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung wurden die schallschutztechnischen Belange im Zusammenhang mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ANV732 „Wohn- und Geschäftshaus Magdeburger Allee 59“ in Erfurt beurteilt, notwendige Vorkehrungen zum Lärmschutz ermittelt und die Beurteilungsgrundlagen für die schalltechnische Planung abgeleitet. Das Gutachten schlägt die erforderlichen Festsetzungen zur Konfliktbewältigung vor.

Das Plangebiet ist durch Straßen- und Schienenverkehrslärm der Magdeburger Allee (u.a. Straßenbahndepot östlich Magdeburger Allee) und den anlagenbezogenen Verkehr des Vorhabens selbst belastet.

Für das Plangebiet ist die Einhaltung der schalltechnischen Orientierungswerte (SOW) gemäß Beiblatt 1 der Norm DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ anzustreben. Hierbei wird das Gebiet nach den Kriterien eines Mischgebietes bewertet.

Textliche Festsetzungen Nr. 7.1 bis 7.5: Schallschutzmaßnahmen Tiefgarage und Zufahrten, Begrenzung der Stellplatzanzahl und Einschränkung Nutzerkreis

Die Berechnungen der schalltechnischen Untersuchungen berücksichtigen geplante Lärmminderungsmaßnahmen, die ergebniswirksam sind. Daher wird als Lärmminderungsmaßnahme die Zahl der insgesamt im Geltungsbereich zulässigen Stellplätze auf maximal 57 für das gesamte Vorhaben begrenzt (Tiefgarage maximal 55 Stellplätze sowie zwei oberirdische Stellplätze). Des Weiteren wurde der Nutzerkreis auf Anwohner, Mieter und Nutzer des Gesamtbauvorhabens beschränkt, um eine öffentliche Nutzung der Tiefgarage mit einer deutlich höheren Frequenz an Ein- und Ausfahrten und damit verbundenen Geräuschimmissionen zu unterbinden. Weitere Regelungen hierzu werden im Durchführungsvertrag getroffen. Die Nutzung der Tiefgarage ist nicht öffentlich.

Zur Reduzierung der Geräuschimmissionen durch die Ein- und Ausfahrten der Tiefgarage wurden aktive Lärmschutzmaßnahmen hinsichtlich schallabsorbierender Maßnahmen (Fahrbahnbelag, schallabsorbierende Dämmung) sowie einer lärmarmen Ausführung (Rinnen, Tore) festgesetzt.

Bei Realisierung der festgesetzten Maßnahmen wird sichergestellt, dass die Grenzwerte der TA Lärm an der nächstgelegenen Bebauung eingehalten werden.

Textliche Festsetzungen Nr. 7.6 und 7.7: gewerblicher Verkehr

Die Festsetzungen dienen der Minderung der Immissionsanteile durch die gewerbliche Nutzung und somit zum Schutz der angrenzenden Wohnbebauung vor Lärmimmissionen und entsprechen den in der Schallimmissionsprognose empfohlenen Maßnahmen zur Wahrung der Schallschutzanforderungen. Die Beschränkung der Nutzung der gewerblichen Stellplätze und die Belieferungszeiten der Gewerbeeinheiten auf die Zeit von 6:00 bis 22:00 Uhr dient der Lärmvermeidung insbesondere durch An- und Abfahrtsvorgänge im Einfahrtsbereich der Tiefgarage für den Nachtzeitraum (22.00 – 06.00 Uhr).

Zeichnerische Festsetzungen und textliche Festsetzung 7.8 bis 7.13 : Schallschutzmaßnahmen: Lärmpegelbereich, Schalldämm-Maße der Außenbauteile, Lüftungseinrichtungen, Ausschluss von öffenbaren Fenstern, Verglasung Loggien

Die Festsetzungen dienen dem Schutz der Wohnbebauung vor Lärmimmissionen des Straßen- und Schienenverkehrslärm der Magdeburger Allee, durch die Parkierungsvorgänge der Tiefgarage und oberirdischen Stellplätze sowie durch haustechnische Anlagen.

Einer Gegenüberstellung der zu erwartenden Schallimmissionen mit den Schalltechnischen Orientierungswerten (STO) des Beiblatts 1 zur DIN 18005 für Mischgebiete ist zu entnehmen, dass sich an den Immissionspunkten in Richtung Magdeburger Allee sowohl tags Überschreitungen der STO um bis zu 9 dB als auch nachts um bis zu 11 dB ergeben (siehe auch Schallimmissionsprognose – IFS Ing.-Büro Frank & Schellenberger GbR). Dabei ist der Verkehrslärm der Straße die Hauptlärmquelle.

Die Lärmbelastung des Vorhabens ist zwar verhältnismäßig hoch, auf Grund der städtebaulichen Situation ist eine Bebauung jedoch als sinnvoller Lückenschluss städtebaulich erforderlich. Daher sollen zur Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse entsprechende Schallschutzmaßnahmen umgesetzt werden.

Aktive Schallschutzmaßnahmen, wie z.B. Schallschutzwände, können in diesem innerstädtischen Bereich nicht realisiert werden. Auch ein Abrücken der Gebäude von der Straßenflucht (und damit den Lärmquellen) ist aus städtebaulichen Gründen nicht möglich, da mit der Neubebauung der Lückenschluss der Blockrandbebauung innerhalb der vorhandenen Bauflucht sichergestellt werden soll. Zur Konfliktbewältigung wurden deshalb entsprechende passive Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt, um die erforderlichen Innenpegel gewährleisten zu können.

Den Fassaden, an denen die zulässigen Orientierungswerte (Verkehr) der DIN 18005 überschritten werden, werden daher bezüglich der Schallimmissionen nach Geschossen differenzierte Lärmpegelbereiche (III bis V) zugeordnet. Zur Sicherung des erforderlichen Schallschutzes für schutzbedürftige Nutzungen in den Gebäuden gegen Außenlärm sind in den jeweiligen Bereichen für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen die Anforderungen aus Tabelle 8 aus DIN 4109: 1989 an die Luftschalldämmung der Außenbauteile zu erfüllen.

Die effektivste passive Schallschutzmaßnahme besteht darin, Räume, die zum dauernden Aufenthalt vorgesehen sind, auf die lärmabgewandte Seite zu verlagern. Dies wird durch die vom Vorhabenträger vorgesehenen Wohnungsgrundrisse weitestgehend realisiert. Da wo die Grundrisszuschnitte dies nicht ermöglichen, sichern die Festsetzungen zur Verglasung der Loggien, zum Ausschluss öffenbarer Fenster und zu Lüftungseinrichtungen trotzdem die erforderlichen Bedingungen.

Die Schalltechnischen Orientierungswerte stellen keine definitiven Grenzwerte dar und unterliegen der gemeindlichen Abwägung. Im Rahmen des Abwägungsprozesses werden die in der schalltechnischen Untersuchung ermittelten Pegelüberschreitungen als für derartige innerstädtische Standorte charakteristisch und vor dem Hintergrund der bestehenden Vorbelastung und möglicher passiver Schallschutzmaßnahmen nach ihrem Umfang als mit einer MI-Festsetzung vereinbar erachtet.

Innenentwicklung ist regelmäßig mit höheren Lärmkonflikten verbunden, da es gerade in Stadtgebieten häufig nicht möglich ist, allein durch Wahrung von Abständen zu den jeweiligen Lärmquellen, insbesondere zu Verkehrs- und Schienenwegen schädliche Lärmeinwirkungen auf Wohngebiete zu vermeiden. Für die Entwicklung innerstädtischer (Wohn-) Standorte sprechen jedoch bodenrechtlich relevante Aspekte. Nach § 1 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB ist mit Grund und Boden sparsam umzugehen, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und insbesondere die Bodenversiegelung auf das notwendige Maß zu begrenzen. Die Innenentwicklung, Nachverdichtung und Wiedernutzbarmachung von mindergenutzten Flächen vermeidet nicht nur die Neuinanspruchnahme von Flächen im Umland, sondern vermindert aufgrund der guten ÖPNV-Erschließung Verkehrsemissionen. In Anbetracht der städtebaulichen Zielstellung der Lückenschließung der Quartierskanten, bestehen Alternativlösungen nicht.

2.9 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Textliche Festsetzungen 8.1: Pflanzliste

Für die Sicherung der Verwendung standortgerechter und gestaltungsrelevanter Pflanzen wird eine Artenliste festgelegt. Die angegebenen zu verwendenden Arten entsprechen den gestalterischen Absichten.

Zeichnerische Festsetzungen i.V.m. textlicher Festsetzung 8.1 bis 8.7:

Die Festsetzungen zur Gestaltung der Freiflächen resultieren aus der Gestaltidee des städtebaulichen Konzeptes. Mit den Festsetzungen soll durch Strauch-, Stauden- und Baumbepflanzungen die ökologisch hochwertige Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksfläche, die Rückführung des Oberflächenwassers in den Boden, die Schaffung von Lebensräumen und eine Verbesserung des Mikroklima unterstützt werden. Darüber hinaus führen die Begrünungsmaßnahmen zur Verbesserung der Aufenthaltsqualität in den wohnnahen Freibereichen sowie im Blockinnenbereich und entsprechen damit dem Planungsziel der Verbesserung des Wohnumfeldes im Blockinnenbereich.

Für die nicht durch die Tiefgarage unterbauten Anpflanzflächen A-1 bis A-3 wird eine prozentuale Mindestfläche für die Begrünung bzw. eine maximale Terrassengröße festgelegt, um die Versiegelung auf ein Mindestmaß zu beschränken und die natürliche Bodenfunktion zu sichern. Bei der Bepflanzung der Anpflanzfläche A-1 ist innerhalb des Rigolenbereichs darauf zu achten, dass die unterirdischen Installationen der Versickerungsanlage nicht durch Wurzeln geschädigt werden können.

Die Festsetzungen zur Pflanzung der Bäume entsprechen der Begrünungssatzung der Stadt Erfurt. Die Festsetzung von Heckenpflanzungen zwischen den einzelnen Mietergärten und zum Innenhof dient der Schaffung individueller privater Nutzungseinheiten.

Die Festsetzungen zur Dachbegrünung dienen der Schaffung von Lebensräumen sowie der Verbesserung des Mikroklimas durch die Rückhaltung des Regenwassers, die Photosynthese der Pflanzen und die Verminderung der Aufheizung der Dachflächen. Die Festsetzung der intensiven Dachbegrünung der eingeschossigen Baukörper (Baufelder 4.1 und 4.2) im Hofbereich erfolgt aber auch aus städtebaulichen Gründen, da die Dachflächen von den Geschossen der umliegenden Bebauung aus einsehbar sind bzw. in Teilen als Terrassen genutzt werden. Die Festsetzung soll somit der Verbesserung des Stadtbildes sowie des Wohnumfeldes in diesem Bereich dienen. Die Begrenzung der zu begrünenden Fläche ermöglicht auf den Baufeldern 1 bis 3 die Anordnung erforderlicher technischer Aufbauten bzw. auf dem Baufeld 2 und den Baufeldern 4.1 und 4.2 die Anlage von Dachterrassen.

Die an das Grundstück grenzenden Brandwände der Nachbarbebauungen sollen sowohl aus ökologischen als auch aus gestalterischen Gründen mit Rank- und Kletterpflanzen begrünt werden.

3. Begründung der Festsetzungen nach § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 88 ThürBO und nach § 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB

3.1 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen – Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

Die im nachfolgenden begründeten Festsetzungen sind bauordnungsrechtliche Festsetzungen, die ausschließlich Anforderungen an die Gestaltung formulieren.

Zeichnerische Festsetzung i.V.m. textlicher Festsetzung Nr. 9.1:

Diese Festsetzung zielt auf die Sicherung der Ausführung des Vorhabens entsprechend der Darstellungen der Fassadenansichten des auf der Planzeichnung unter Teil A2: Zeichnerische Festsetzungen dargestellten Vorhabens ab. Die zeichnerisch festgesetzten Ansichten geben die Grundzüge der Fassadengestaltung im Sinne einer Fassadenstruktur vor. Abweichungen sind dahingehend zulässig, wenn diese zum einen die Grundzüge in der Gesamtwirkung der Fassadengestaltung nicht verletzen, zum anderen erforderlich, um gestalterische Spielräume bei der Umsetzung des Vorhabens zu eröffnen.

Textliche Festsetzung Nr. 9.2 - Fassaden

Das Planungsinstrument des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ermöglicht gestalterische Festsetzungen, die über den Festsetzungskatalog entsprechend BauGB hinausgehen.

Die Festsetzung zur Farbe und Materialität der Fassade erfolgt aus städtebaulichen Gründen und objektiven öffentlichen Interessen an der Gestaltung des Straßen- und Stadtbildes und soll die Realisierung des Vorhabens gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan sichern. Die Kombination von Klinker- und Putzflächen entspricht den Gestaltungsmerkmalen der Erfurter Gründerzeitviertel. Weitergehende Abstimmungen zur Fassadengestaltung sind im Rahmen des Genehmigungsverfahrens vorzunehmen bzw. werden im Durchführungsvertrag vereinbart.

Textliche Festsetzung Nr. 9.3 - Verschattungselemente

Die Festsetzung begrenzt die Möglichkeiten der Verschattung von Fensterflächen hinsichtlich Ausführung, um ein ruhiges und homogenes äußeres Erscheinungsbild des Gebäudes zu sichern.

Textliche Festsetzung Nr. 9.4 - Dachterrassen

Mit der Festsetzung wird die Möglichkeit der Nutzung von Teilflächen der Flachdächer der Baufelder 2 und 4.1 bzw. 4.2 eingeräumt.

Die Dachfläche von Haus 2 wird durch den Erschließungskern, welcher auch dem 3. Obergeschoss von Haus 1 dient, erschlossen und kann so als (gemeinschaftliche) Dachterrasse genutzt werden. Durch die Festsetzung 8.5 ist eine maximale Größe der Dachterrasse von 25 % der Dachfläche von Haus 2 gewährleistet.

Die eingeschossigen Baukörper im Innenhof (Baufeld 4.1 und 4.2) dienen durch Terrassen und intensive Begrünung der Begegnung und Kommunikation aller Bewohner. Durch die Festsetzung 8.6 sind die maximalen Größen der Dachterrassen vorgegeben bzw. beschränkt.

Textliche Festsetzung Nr. 9.5 -Dachform

Die Festsetzung von Flachdächern ermöglicht die Ausbildung von Gründächern mit entsprechenden klimatischen Vorteilen sowie die Nutzung regenerativer Energiequellen durch die Einordnung von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie

3.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen - Werbeanlagen

Textliche Festsetzungen Nr. 10.1 und 10.2

Die Festsetzungen regeln die Gestaltung von Werbeanlagen für den Geltungsbereich. Mit den getroffenen Festsetzungen soll sichergestellt werden, dass Werbeanlagen nur in dem zugelassenen Baufeld und nur bis zu einer bestimmten Höhe angebracht werden, um negative Auswirkungen auf das Ortsbild zu vermeiden. Überdimensionierte oder aufdringliche Werbungen sollen vermieden werden. Außerdem sollen sich die Werbeanlagen nur zu den öffentlich wirksamen Bereichen (Magdeburger Allee) orientieren, da sie sonst keine Werbeanlagen im Sinne des § 10 Abs. 1 Satz 1 ThürBO mehr darstellen.

3.3 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen – Standplätze für Abfallbehälter

Textliche Festsetzung Nr. 11.1: Gestaltung der Stellplätze für mobile Abfallbehälter

Ungeordnete Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter stören erheblich das Stadtbild sowie die Aufenthaltsqualität in den wohnnahen Freiräumen. Diese Festsetzung erfolgt aus städtebaulichen und nachbarschaftlichen Gründen. Damit soll gesichert werden, dass das Stadtbild nicht negativ beeinträchtigt wird und die unmittelbaren Nachbarn keine Beeinträchtigungen erdulden müssen.

3.4 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen – Einfriedungen

Textliche Festsetzungen Nr. 12.1 und 12.2

Diese Festsetzungen gelten nur für neu zu errichtende Einfriedungen.

Die Gestaltung von Einfriedungen prägt maßgeblich das Erscheinungsbild der Freiflächen. Um eine einheitliche und zurückhaltende Gestaltung der notwendigen Einfriedungen bei der Realisierung des Vorhabens sicherzustellen, sind diese nur in Form eingegrünter Zäune und lebenden Laubholzhecken aus standortgerechten Gehölzen gemäß Pflanzliste zulässig.

Des Weiteren soll mit der Einfriedung der Grundstücksgrenzen die Zugänglichkeit des Innenbereichs des Quartiers von der Magdeburger Allee unterbunden werden. Um einen zusammenhängenden Eindruck der Freiflächen zu wahren, ist die Höhe der Zäune auf maximal 1,80 m beschränkt.

3.5 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen - Stellplätze und Garagen

Textliche Festsetzungen Nr. 13.1 und 13.2

Für das Vorhaben werden ein PKW- Stellplatzschlüssel von 0,8 Stellplätzen je Wohneinheit und 2,4 Stellplätzen je Wohngemeinschaft (jeweils 12 Bewohner) sowie die Herstellung von 53 PKW-Stellplätzen und 100 Fahrradstellplätzen festgesetzt. Die PKW-Stellplätze für die gewerblichen Nutzungen werden entsprechend der Thüringer Bauordnung ermittelt. Dabei wurden die jeweiligen Nutzflächen der Gewerbeeinheiten zum Ansatz gebracht, da keine eindeutige Gewerbezuordnung erfolgt und entsprechend auch kein Bezug zu eventuellen Verkaufsnutzflächen zum angebracht werden kann.

Durch den Wohnungsmix aus ca. 90% 2-Raum-Wohnungen und ca. 10% 3-Raum-Wohnungen und der begrenzten räumlichen Einordnung der Tiefgarage wird ein Stellplatzschlüssel von 0,8 als gerechtfertigt angesehen. Dieser begründet sich auch auf Grund der angestrebten Einhaltung der Immissionsrichtwerte nach TA Lärm im Bereich der vorhandenen Wohnbebauung

außerhalb des Plangebietes und an der geplanten Wohnbebauung (siehe Festsetzung 7.1) durch die Begrenzung von durch Parkierungsvorgänge verursachten Lärmemissionen.

Darüber hinaus sind die sehr gute Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (Haltestelle Lutherkirche/SWE der Stadtbahnlinien 1 und 5, direkt vor dem Haus bzw. in 100 m Entfernung), die integrierten Lage des Vorhabens innerhalb der Stadt bzw. innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs Ilversgehofen/Magdeburger Allee weitere Gründe für einen verringerten Stellplatzschlüssel. Wichtige soziale Einrichtungen wie Schulen, Kindergärten und Einkaufsmöglichkeiten sind im direkten Umfeld vorhanden. Weiterhin liegt das Vorhaben direkt an einer Radverkehrs-Hauptroute (siehe Radverkehrskonzept 2015).

Neben den PKW-Stellplätzen werden in der Tiefgarage umfangreich Fahrradstellplätze (ca. 80) sowie zuzügl. ca. 20 oberirdische Fahrradstellplätze im Hofbereich nachgewiesen bzw. festgesetzt. Angestrebt wird ein Schlüssel von einem Fahrrad-Stellplatz je 35 m² Wohnfläche, entsprechend den „Hinweisen zum Fahrradparken“ vom FGSV (Verlag der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, 2012).

Die Reduzierung des Stellplatzangebotes resultiert auch aus dem städtischen Ziel, mit dem Vorhaben (relativ) kostengünstigen Mietwohnungsbau realisieren zu können und über alternative Mobilitätskonzepte den Modal Split zugunsten umweltverträglicherer Verkehrsarten zu verschieben.

Es wurde ein begleitendes Mobilitätskonzept erarbeitet, welches Bestandteil des Durchführungsvertrages ist.

Die erforderlichen Stellplätze (STP) sind wie folgt nachgewiesen:

PKW

	Stellplatzschlüssel	erforderliche STP	**geplante STP**
Wohnen			
39 Wohnungen	0,8 STP je WE	31,2	**32**
24 WG-Zimmer	0,2 STP je Zimmer	4,8	**5**
Gewerbe			
Gewerbe I: 100m² Nutzfläche (NUF)	1 STP je 40 m² NUF	2,5	**3**
Gewerbe II: 532,4 m² NUF	1 STP je 40 m² NUF	13,3	**13**
			53

FAHRRAD

ca. 3.200 m² Wohnfläche (WFL)	1,0 STP je 35 m² WFL	91	**91**
Stellplätze für gewerbliche Nutzungen (Mitarbeiter, Besucher)	-	-	**9**
			100

Die Einordnung der 53 PKW-Stellplätze ist wie folgt geplant:
- Tiefgarage: 51 Stellplätze (davon 5 mit E-Ladesäulen) für die Bewohner u. Gewerbenutzer
- Oberirdisch: 2 Stellplätze für Besucher der Gewerbeeinheiten

Der genaue Bedarf an Stellplätzen wird im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens entsprechend der Thüringer Bauordnung, dem o.g. Mobilitätskonzept und den Festsetzungen des Bebauungsplans ermittelt.

4. Nachrichtliche Übernahme

Durch die Planung ist unmittelbar gegenständlich das dem Planungsgebiet gegenüberliegende Kulturdenkmal Lutherkirche, Magdeburger Allee 48 betroffen. Die Errichtung, die Veränderung des äußeren Erscheinungsbildes und die Beseitigung baulicher Anlagen in der Umgebung von Kulturdenkmalen bedürfen einer denkmalschutzrechtlichen Erlaubnis.

Rechtsgrundlage: § 13 Abs. 1, Thüringer Gesetz zur Pflege und zum Schutz der Kulturdenkmale (Thüringer Denkmalschutzgesetz - ThürDSchG -) in der Fassung vom 14.04.2004 (GVBl. S. 465, 562), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18.12.2018 (GVBl. 2018, 731, 735)

5. Hinweise zum Planvollzug

Neben den textlichen Festsetzungen werden Hinweise zum Planvollzug gegeben, die in anderen gesetzlichen Vorschriften oder in anderen Verfahren geregelt werden und bei der Genehmigungs- und Realisierungsphase der Bauvorhaben von Bedeutung sind.

5.1 Archäologische Funde

Der Geltungsbereich befindet sich in einem archäologischen Relevanzgebiet (ur- und frühgeschichtliche Siedlung und Gräber). Es ist davon auszugehen, dass bei Erdarbeiten bau- und bodenarchäologische Siedlungs- und Grabbefunde zerstört werden. Deshalb müssen Eingriffe in den unterirdischen Bauraum denkmalrechtlich erlaubt werden.

Voraussetzung für eine Erlaubnis ist eine 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 und § 14 Abs. 1 Thüringer Denkmalschutzgesetz).

Je nach Vorhabenumfang ist einerseits die mögliche Dauer der Untersuchung bei der Zeitplanung des Vorhabens zu beachten und andererseits können erhebliche Zusatzkosten entstehen, so dass sich eine frühzeitige Kontaktaufnahme mit dem Thüringischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie empfiehlt.

Die Anzeige- und sonstigen Verhaltenspflichten nach § 16 Thüringer Denkmalschutzgesetz gelten ergänzend. Auf das Schatzregal des Freistaates Thüringen im Anwendungsbereich des § 17 Thüringer Denkmalschutzgesetz wird ergänzend hingewiesen.

Rechtsgrundlage: § 13 Abs. 1, Thüringer Gesetz zur Pflege und zum Schutz der Kulturdenkmale (Thüringer Denkmalschutzgesetz - ThürDSchG -) in der Fassung vom 14.04.2004 (GVBl. S. 465, 562), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18.12.2018 (GVBl. 2018, 731, 735)

5.2 Altlasten

Im Geltungsbereich befindet sich eine im Thüringer Altlasteninformationssystem (THALIS) registrierte Fläche (Kennziffer 10507).

Die Baumaßnahmen sind durch fachlich versiertes Ingenieurpersonal zu begleiten. Anfallendes Aushubmaterial ist gemäß Technischen Regeln (TR) der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) zu deklarieren und einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen. Bei einem erheblichen Bodenbelastungsverdacht ist die weitere Vorgehensweise mit der Unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen.

5.3 Bodenaufschlüsse

Geplante Erdaufschlüsse und größere Baugruben dem Thüringer Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz rechtzeitig anzuzeigen. Die Schichtenverzeichnisse einschließlich der Erkundungsdaten und die Lageplänen der Bohrungen sind dem Geologischen Archiv des Freistaates Thüringen zu übergeben.

5.4 Schallschutz

Bei Errichtung und baulicher Änderung von Gebäuden ist der Nachweis über die Einhaltung der schallschutztechnischen Anforderungen von Außenbauteilen entsprechend der zum gegenwärtigen Zeitpunkt baurechtlich eingeführten Ausgabe der der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" zu erbringen. Die Bauteile bzw. technischen Einrichtungen sind entsprechend zu dimensionieren. Neuere Versionen dieser Norm können auf zivilrechtlicher Basis ergänzend angewandt werden.

5.5 Artenschutz

Nachfolgende artenschutzrechtliche Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen sind mit Realisierung des Projektes umzusetzen:

Vermeidungsmaßnahme V1 - Zeitliche Beschränkung für die Baufeldfreimachung: Notwendige Baumfällungen und Strauchrodungen sowie Gebäudeabbrüche sind außerhalb von Brut- und Aufzuchtzeiten der Avifauna, im Zeitraum vom 01.10. bis 28./29.02. j.J. durchzuführen. Vor den Fällungen und Abbrüchen sind Kontrollen auf Fortpflanzungs- und Ruhestätten durchzuführen, bei Betroffenheit sind geeignete vorgezogene Ausgleichmaßnahmen festzulegen.

Vermeidungsmaßnahme V2: Außerhalb des o.g. Zeitraumes sind Fällungen und Rodungen sowie Gebäudeabbrüche nur nach Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde in Verbindung mit einer unmittelbaren Prüfung der betroffenen Gehölze bzw. Gebäude auf Besatz durch Vögel/Fledermäuse zulässig.

Ausgleichsmaßnahme A1: Nach Abschluss der Bautätigkeiten ist im Plangebiet an geeigneten Anbringungsorten die Anbringung von vier Quartierskästen für Fledermäuse vorzusehen. Die Anbringungstypen und –orte bedürfen einer Abstimmung und Genehmigung durch das Umwelt- und Naturschutzamt.

Ausgleichsmaßnahme A2: Nach Abschluss der Bautätigkeiten ist im Plangebiet an geeigneten Anbringungsorten die Anbringung von sechs Nisthilfen für Höhlen- und Halbhöhlenbrüter vorzusehen. Die Anbringungstypen und –orte bedürfen einer Abstimmung und Genehmigung durch das Umwelt- und Naturschutzamt.

5.6 Regenwasserversickerung

Die Regenwasserversickerung bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis der Unteren Wasserbehörde, Umwelt- und Naturschutzamt Erfurt.

5.7 Einsichtnahme von Vorschriften

Die den Festsetzungen zu Grunde liegenden Vorschriften (DIN-Normen etc.) können dort eingesehen werden, wo nach der Bekanntmachung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes und der Begründung erfolgt und gemäß § 10 Abs. 3 BauGB der Bebauungsplan mit der Begründung zu jedermanns Einsicht bereitgehalten wird.

6. Folgekosten für die Gemeinde

Der Vorhabenträger verpflichtet sich im Durchführungsvertrag zur Durchführung des Vorhabens und der Erschließungsmaßnahmen. Die Planungs- und Erschließungskosten trägt der Vorhabenträger. Es entstehen der Stadt durch die Realisierung der Planung keine investiven Kosten und keine Unterhaltungskosten.

7. Flächenbilanz / städtebauliche Kennziffern

Größe des Plangebiets		3.173 m2
Fläche Mischgebiet		3.075 m²
davon:		
- Grundfläche Wohn- und Geschäftshaus inkl. Erschließungsbrücken und Terrassen		ca. 1.865 m²
- Fläche für Tiefgarage und Erschließung außerhalb Grundflächen Gebäude		ca. 230 m²
- sonstige nicht überbaubare Grundstücksfläche		ca. 980 m²
öffentliche Verkehrsfläche		98 m²

8. Anlagen

Anlage 1 - Schallimmissionsprognose LG 83/2019, IFS Ing.-Büro Frank & Schellenberger GbR, 07.10.2020

Anlage 2 - Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung, GLU GmbH Jena, 29.06.2020

Anlage 3 - Besonnungsstudie (Beurteilung der Besonnung und Belichtung der nördlichen Wohnungen von Gebäude 2), Vitaminoffice Architekten BDA

Anlage 4 - Versickerungsnachweis, Ingenieurbüro für Baugrund Jacobi GmbH, 22.10.2020