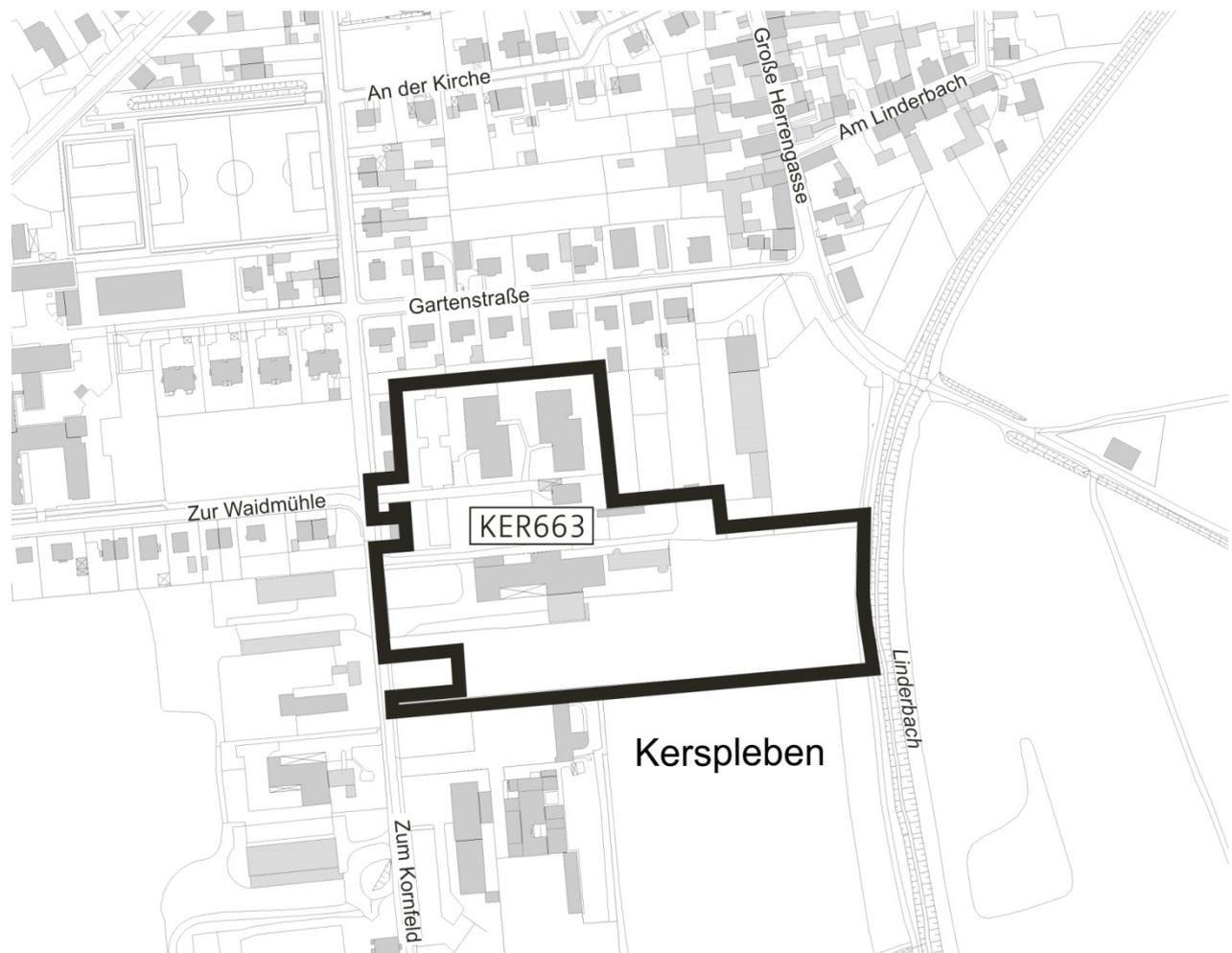


# Vorhabenbezogener Bebauungsplan KER663

## „Zum Kornfeld“

## Begründung





Impressum



Amt für Stadtentwicklung  
und Stadtplanung

Datum

10.01.2023

## Inhaltsverzeichnis

<b>1. Allgemeine Begründung</b> .....	<b>5</b>
1.1 Plananlass und -erfordernis.....	5
1.2 Verfahrensablauf.....	5
1.3 Geltungsbereich.....	6
1.4 Übergeordnete Planungen.....	7
1.5 Bestandsdarstellung.....	9
1.6 Allgemeine Planungsziele.....	13
1.7 Planungsalternativen.....	15
<b>2. Begründung der Festsetzungen</b> .....	<b>16</b>
2.1. Festsetzung nach § 9 Abs. 1 und § 12 Abs. 3 BauGB.....	16
2.2 Art und Maß der baulichen Nutzung.....	16
2.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche.....	17
2.4 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen.....	18
2.5 Private Grünflächen.....	18
2.6 Erschließung.....	18
2.7 Verwendungsverbot bestimmter luftverunreinigender Stoffe.....	20
2.8 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen.....	21
2.9 Ausgleich bzw. Ersatz für Eingriffe in Natur und Landschaft.....	22
2.10 Gestaltungsvorschriften.....	23
2.11. Nachrichtliche Übernahmen.....	25
2.12. Hinweise zum Planvollzug.....	25
<b>3. Folgekosten für die Gemeinde - städtebauliche Kennziffern</b> .....	<b>27</b>
<b>4. Anlagen</b> .....	<b>28</b>

## 1. Allgemeine Begründung

### 1.1 Plananlass und -erfordernis

Ein Vorhabenträger beabsichtigt, auf einer ehemals landwirtschaftlich genutzten Fläche nördlich seines bestehenden Gewerbebetriebes 3 Mehrgenerationenwohnhäuser mit ergänzenden Arzt- und Physiotherapiepraxen bzw. einem Pflegedienst sowie ein Einfamilienhaus und südlich seines Gewerbebetriebes, auf einer derzeitigen Brachfläche, ein Gebäude für einen Hausmeisterdienst zu errichten. Der Hausmeisterdienst soll der Bewirtschaftung sowohl der Mehrgenerationenhäuser als auch der bereits vorhandenen angrenzenden Mehrfamilienhäuser in der Straße Zum Kornfeld dienen.

Eine Genehmigungsfähigkeit des geplanten Vorhabens ist gemäß § 34 BauGB nicht gegeben. Damit ist die Umsetzung des Vorhabens ohne ein Bebauungsplanverfahren nicht möglich. Der Vorhabenträger beantragte somit die Durchführung eines Bauleitplanverfahrens.

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan KER 663 "Zum Kornfeld" sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung des Vorhabens geschaffen werden.

### 1.2 Verfahrensablauf

Der Vorhabenträger hat mit Schreiben vom 01.08.2013 den Antrag auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens nach § 12 BauGB zur Errichtung ca. 30 Wohnungen, einer Arztpraxis, eines Pflegedienstes oder einer Physiotherapie in barrierefreien Mehrgenerationenwohnhäusern, eines Einfamilienhauses sowie eines Gebäudes für einen Hausmeisterservice auf den Flurstücken 476, 477/4, 477/5, 478/4, 478/10, 478/11, 478/12 und 478/19, 478/20, 478/21 der Flur 3 Gemarkung Kerspleben gestellt.

Der Einleitungs- und Aufstellungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan KER 663 „Zum Kornfeld“ im Vollverfahren nach den §§ 2 bis 4 BauGB wurde durch den Stadtrat nach pflichtgemäßem Ermessen am 16.04.2014 gefasst.

Durch den Stadtrat wurde am 16.04.2014 der Vorhaben- und Erschließungsplan „Zum Kornfeld“ in seiner Fassung vom Juni 2013 und die Vorhabenbeschreibung in der Fassung vom 27.05.2013 als Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes KER 663 „Zum Kornfeld“ und dessen Begründung gebilligt und die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Die Beschlüsse zur Einleitung und Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes KER 663 sowie zur frühzeitigen Bürger- und Behördenbeteiligung wurden ortsüblich im Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt Nr. 9 vom 16.05.2014 bekannt gemacht.

Die Umweltbehörden und -verbände wurden mit Schreiben vom 16.05.2014 frühzeitig gemäß § 4 Abs. 1 BauGB über die beabsichtigte Planung unterrichtet und zur Äußerung im Hinblick auf den Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert.

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung wurde vom 26.05. bis 27.06.2014 durch öffentliche Auslegung des Vorentwurfs des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes im Bauinformationsbüro der Stadt Erfurt durchgeführt.

Die daraufhin eingegangenen Hinweise wurden beachtet.

Durch den Stadtrat wurde am 08.07.2015 der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes KER 663 „Zum Kornfeld“ und dessen Begründung in seiner Fassung vom 08.05.2015 gebilligt und die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB und der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 31.07.2015 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Die Bürgerbeteiligung wurde vom 10.08. bis 11.09.2015 durch öffentliche Auslegung des Entwurfs des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes im Bauinformationsbüro der Stadt Erfurt durchgeführt.

Die daraufhin eingegangenen Hinweise wurden beachtet.

Die Planreife gem. § 33 Abs. 1 BauGB wurde am 03.11.2015 erteilt.

Der Vorhabenträger hat mit dem Durchführungsvertrag 60E – 1021/15 vom 23.11.2015 die Festsetzungen des Bebauungsplans in der genannten Fassung für sich und seine Rechtsnachfolger anerkannt.

### 1.3 Geltungsbereich

Das Gebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes KER 663, Teilbereich 1 wird entsprechend der zeichnerischen Festsetzungen wie folgt begrenzt:

Im Norden: durch die südliche Grenzen der Flurstücke 478/8 und 478/22, die westliche Grenze des Flurstücks 478/22 bis zum südöstlichen Eckpunkt des Flurstücks 478/15, die südliche Grenzen der Flurstücke 478/15, 478/14 und 478/13, die östliche Grenze des Flurstücks 478/13, die südliche Grenzen der Flurstücke 479/15, 479/16 und 479/14 sowie die südliche Grenze des Flurstücks 479/13 bis zu einem Punkt mit einem Abstand von 18,0 m vom südwestlichen Eckpunkt des Flurstücks 479/13 der Flur 3 Gemarkung Kerspleben

im Westen: durch eine parallele Linie im Abstand von 18,0 m von der westlichen Grenze des Flurstücks 478/16 bis zum südlichen Hausgiebel des Gebäudes Zum Kornfeld 21, eine Linie am südlichen Hausgiebel des Gebäudes Zum Kornfeld 21 bis zum Schnittpunkt mit der westlichen Grenze des Flurstücks 478/16, die westliche Grenze des Flurstücks 478/16 auf einer Länge von 14,0 m, dann abwinkelnd auf die nordwestliche Hausecke des Gebäudes Zum Kornfeld 23 bis zur nördlichen Grenze des Flurstücks 478/17, die nördliche Grenze des Flurstücks 478/17, die östliche Grenze des Flurstücks 478/17, die südliche Grenze des Flurstücks 478/17, die östliche Grenze des Flurstücks 482 (Straße Zum Kornfeld) bis zu einem Punkt 4,0 m südlich des nordwestlichen Eckpunkts des Flurstücks 476, von diesem Punkt parallel im Abstand von 4,0 m zur nördlichen Grenze des Flurstücks 476 auf einer Länge von 39,5m, dann auf einer Linie im Winkel von 90 Grad nach Süden bis zu einem Punkt 4,0 m nördlich der nördlichen Grenze des Flurstücks 475/24 dann auf einer Linie parallel im Abstand von 4,0 m zur nördlichen Grenze des Flurstücks 475/4 bis zum Schnittpunkt mit der östlichen Grenze des Flurstücks 482 (Straße Zum Kornfeld), die östliche Grenze des Flurstücks 482 bis zum nordwestlichen Punkt des Flurstücks 475/4 der Flur 3 Gemarkung Kerspleben

im Süden: durch die nördlichen Grenzen der Flurstücke 475/17, 475/24 und 475/21 der Flur 3 Gemarkung Kerspleben

im Osten: durch die westliche Grenze des Flurstücks 467 Flur 3 Gemarkung Kerspleben

Der Teilbereich 2 (externe Maßnahmefläche EA1) wird entsprechend der zeichnerischen Festsetzungen begrenzt:

im Südwesten: durch eine Linie beginnend am nördlichen Eckpunkt des Flurstücks 341/3/3 der Flur 2, Gemarkung Kerspleben im rechten Winkel über das Flurstücke 267 der Flur 2, Gemarkung Kerspleben, bis zum Schnittpunkt

	mit der südöstlichen Grenze des Flurstücks 183/1 der Flur 1, Gemarkung Kerspleben
im Nordwesten:	durch die südöstliche Grenzen der Flurstücke, 183/1, 1193 und 1192 bis zu einem Punkt im Abstand von 15m vom südlichen Eckpunkt des Flurstücks 1192 der Flur 1, Gemarkung Kerspleben
im Nordosten:	von dem Punkt, der sich im Abstand von 15m vom südlichen Eckpunkt des Flurstücks 1192 der Flur 1, Gemarkung Kerspleben befindet, im rechten Winkel über das Flurstücke 267 der Flur 2, Gemarkung Kerspleben, bis nördlichen Eckpunkt des Flurstücks 341/1 der Flur 2, Gemarkung Kerspleben
im Südosten:	vom nördlichen Eckpunkt des Flurstücks 341/1 der Flur 2, Gemarkung Kerspleben in einer geschwungenen Linie mit einem maximalen Abstand von 7,0m im Schnittpunkt mit der südwestlichen Grenze des Flurstücks 341/1 der Flur 2, Gemarkung Kerspleben bis zum westlichen Eckpunkt des Flurstücks 341/2 der Flur 2, Gemarkung Kerspleben

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 2,7 ha.

Der Geltungsbereich umfasst im Teilbereich 1 die Flurstücke 476 teilweise, 477/4, 477/5, 478/4, 478/10, 478/11, 478/12, 478/19, 478/20 und 478/21 der Flur 3, Gemarkung Kerspleben, im Teilbereich 2 die Flurstücke 267 teilweise, 341/1 teilweise und 341/2 teilweise der Flur 2, Gemarkung Kerspleben.

## 1.4 Übergeordnete Planungen

### Ziele der Raumordnung und Landesplanung

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.“

So wird auch in der vorliegenden Stellungnahme des Thüringer Landesverwaltungsamtes zu den Belangen der Raumordnung und Landesplanung ausgesagt, dass „entsprechend der Leitvorstellungen und Grundsätzen des Landesentwicklungsprogramms 2025 zur Thematik „Wohnen und wohnortnahe Infrastruktur“ ... den verschiedenen Möglichkeiten des Zusammenlebens durch ein angemessenes Angebot vielfältiger und barrierearmer bzw. barrierefreier Wohnformen in gemischten Quartieren Rechnung getragen werden ... soll (vgl. 2. Leitvorstellung)“. Weiter wird ausgeführt, dass „eine ausreichende und angemessene Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum gesichert werden ... soll. Der Wohnraum soll insbesondere für die Bedürfnisse einer weniger mobilen, älteren und vielfältigeren Gesellschaft mit einer sinkenden Anzahl von Haushalten weiterentwickelt werden, Grundsatz G 2.5.1.“

In den 3 Mehrgenerationenwohnhäusern sollen 38 barrierearme bzw. barrierefreie 2- bis 4-Raumwohnungen sowohl für ältere Mitbürger als auch junge Familien mit Kindern aus dem Ortsteil Kerspleben entstehen, dazu in einem Haus im Erdgeschoss eine Arztpraxis und eine Physiotherapiepraxis bzw. eine Sozialstation für einen Pflegedienst. Damit soll erreicht werden, dass die älteren Bürger mit einem Bedarf nach altersgerechtem Wohnraum ihren Ortsteil nicht verlassen müssen und junge Familien mit Kindern ebenfalls barrierefreie Mietwohnungen im Umfeld ihrer Elternhäuser finden können.

Das Vorhaben steht somit den Grundsätzen der Raumordnung des Landesentwicklungsplanes nicht entgegen.

### Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Erfurt ist wirksam mit Bekanntmachung vom 27.05.2006, wurde neu bekannt gemacht im Amtsblatt vom 14.07.2017 und zuletzt geändert durch die FNP Änderungen Nr. 38 und 40 wirksam mit Veröffentlichung im Amtsblatt vom 21.08.2020 Nr. 33, wirksam mit Veröffentlichung vom 20.04.2022 im Amtsblatt Nr. 07/2022.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Erfurt stellt für den für das Plangebiet maßgeblichen Bereich im Wesentlichen eine gemischte Baufläche nach § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO dar. Im südöstlichen Bereich ist eine Fläche für die Landwirtschaft und eine Grünfläche dargestellt.

Aus dieser Darstellung lässt sich das geplante Vorhaben, das im Norden von Wohnnutzung, im Süden von gewerblicher Nutzung, die das Wohnen nicht wesentlich stört, sowie im südöstlichen Teil von einer privaten Grünfläche geprägt sein wird, gemäß § 8 Abs. 2 BauGB entwickeln. Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan KER 663 ist für die Bauflächen als Art der baulichen Nutzung ein Mischgebiet (MI), für den südöstlichen Teilbereich eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage festgesetzt. Der bestehende Konkretisierungsspielraum des Flächennutzungsplanes wird durch die Planung nicht überschritten.

Der Bebauungsplan entspricht damit den Zielen der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Stadtgebietes und dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Absatz 2 Satz 1 BauGB.

### Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK) Erfurt 2030

Das ISEK Erfurt 2030 gibt als langfristiges, informell angelegtes Planungsinstrument die Leitziele für die Gesamtstadt sowie ihre räumliche, wirtschaftliche und soziale Entwicklung vor. Die aktuelle Fassung des ISEK Erfurt 2030 wurde vom Stadtrat am 17. Oktober 2018 bestätigt. Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB wird das ISEK als Ergebnis eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes im vorhabenbezogenen Bebauungsplan KER663 „Zum Kornfeld“ berücksichtigt.

In Kapitel 5.2 „Wohnen und Städtebau“, Leitsatz 21 „Geeignete Ortsteile maßvoll weiterentwickeln, ländlich geprägten Raum vor Zersiedelung schützen“ erfolgt eine Kategorisierung der dörflichen Ortsteile. Dementsprechend ist Kerspleben ein Bestandteil der Kategorie „Ortsteile innerhalb des vorrangigen Entwicklungsbereiches“. Gründe für diese Kategorisierung für Kerspleben ist die Nähe bzw. attraktive Anbindung an die Kernstadt sowie bereits vorhandene oder gut zu erreichende vielschichtige Infrastruktur. Gemäß dem Leitbild der kompakten Stadt der kurzen Wege sind demnach in Kerspleben prinzipiell auch Siedlungsflächenerweiterungen für Wohngebiete über das Maß der Eigenentwicklung hinaus denkbar (vgl. ISEK Erfurt 2030, Teil 2, S. 39f. und 47).

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes KER663 entspricht diesen allgemeinen Zielvorgaben in hohem Maße, da aufgrund seiner integrierten Lage im Siedlungsgefüge von Kerspleben kurze Wege sowie ein kompakter bzw. flächensparender Siedlungskörper ermöglicht wird.

Mit der Schaffung von Wohnraum durch den Bebauungsplan KER663 wird zudem die Zielstellung in Leitsatz 14 „Bekenntnis zur Schaffung von ausreichend neuem Wohnraum“ verfolgt (vgl. ISEK Erfurt 2030, Teil 2, S. 36). So kann durch die zeitgerechte Bereitstellung von Wohnungen bzw. das dafür notwendige Bauland eine weitere Verknappung von Wohnraum mit einem daraus resultierenden zusätzlichen Preisanstieg auf dem Erfurter Wohnungsmarkt entgegengewirkt werden.

### Wohnungsbedarfsprognose Erfurt 2040

Relevant ist neben der quantitativen Bereitstellung neuen Wohnraums auch die Beachtung der qualitativen Komponente bzw. die Bereitstellung eines bedarfsgerechten Wohnraumangebotes. Die Angaben zum Wohnungsbedarf im ISEK Erfurt 2030 wurden inzwischen überarbeitet und liegen in Form einer aktuellen Wohnungsbedarfsprognose vor, welche dem Stadt-

rat am 01. Juni 2022 zur Kenntnis vorgelegt wurde. Im Ergebnis der Prognoseberechnungen zeigt sich, dass innerhalb der Landeshauptstadt Erfurt bis zum Jahr 2040 ein Bedarf an weiteren etwa 4.000 Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern besteht. Zusätzlich werden im Segment der Ein- und Zweifamilienhäuser bis 2040 etwa 2.500 weitere Wohneinheiten benötigt.

Bereits gegenwärtig existiert in Erfurt eine nur unzureichende strategische Reserve an marktaktiven leerstehenden Wohneinheiten. Dies führte schon in den vergangenen Jahren stadtteilübergreifend zu Knappheitspreisen auf dem Mietwohnungsmarkt in Verbindung mit einer deutlichen Abnahme an Angeboten preiswerter Wohnungen. Die gesamtstädtische Leerstandsquote liegt derzeit bei unter 2%, wodurch der Erfurter Wohnungsmarkt insgesamt als angespannt gilt. Der prognostizierte Mehrbedarf an Wohnraum kann demnach vorrangig nur durch den Neubau von Wohnungen gedeckt werden.

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan KER663 "Zum Kornfeld" wird die notwendige Bereitstellung eines Teils an nachgefragtem Wohnraum in der Stadt Erfurt ermöglicht.

### **1.5 Bestandsdarstellung**

Im Folgenden sollen die Bestandssituation im Hinblick auf Grünordnung, Artenschutz, Emissionen und Gebäudebestand dargestellt werden.

Für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes KER 663 wurde ein Grünordnungsplan erarbeitet, in dem die bestehende Grünstruktur des Gebietes und die Umweltbelange bewertet wurden. Nachfolgend soll zusammengefasst ausgeführt werden, welche Umweltbelange der bestehenden Situation im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens betrachtet wurden. Wenn sich aus den Gutachten bebauungsplanrelevante Ergebnisse ergeben haben, so wurden sie in den zeichnerischen oder textlichen Festsetzungen berücksichtigt.

#### Landschaft, Relief, Klima

Das Plangebiet befindet sich am südlichen Ortsrand des Ortsteiles Kerspleben östlich der Stadt Erfurt und ist in sich relativ eben auf ca. 193 bis 194,5m NHN nördlich des bestehenden Gewerbebetriebes und auf ca. 192 bis 193m NHN südlich des bestehenden Gewerbebetriebes. Südlich an das Plangebiet grenzen an der Straße zum Kornfeld weitere Gewerbebetriebe an. Ein Bezug zur umgebenden Landschaft ist nur im südöstlichen Bereich des Plangebiets gegeben. Südlich grenzen Feldfluren an das Plangebiet, östlich ein Hochwasserschutzdamm mit einem darauf befindlichen landwirtschaftlichen Weg, hinter dem sich der Linderbach mit stark begrünten Uferbereichen befindet. Östlich des Linderbaches grenzen Feldfluren an.

An der südöstlichen Ecke des Plangebiets wurde ein vorläufig gesichertes Überschwemmungsgebiet nachrichtlich übernommen.

Die Fläche befindet sich in der Klimaschutzzone 1. Ordnung. Daraus ergibt sich eine Beschränkung für die Verwendung von festen und flüssigen Brennstoffen, Kamine dürfen ebenfalls nicht betrieben werden. Die Versiegelung ist durch die Verwendung von versickerungsfähigem Pflaster auf Fußwegen und Stellplätzen zu minimieren. Soweit in Abhängigkeit von der Fensteranordnung in den Fassaden möglich, sollen gestalterisch ansprechende Lösungen für Fassadenbegrünung aus diesem Grund an den Südfassaden gefunden werden, um die Aufheizung der Fassaden zu minimieren. Zu diesem Zweck sollen auch helle Fassadenfarben zum Einsatz kommen. Flachdächer, die nicht für Photovoltaikanlagen genutzt werden, werden als Gründach ausgeführt.

### Boden, Altlasten, Abfall

Die bisher nicht bebauten Bereiche des Plangebiets wurden ehemals landwirtschaftlich genutzt. Das Nutzungsrecht des nördlichen Bereiches für eine Nebenerwerbslandwirtschaft endete 2014.

Die südlichen ehemals landwirtschaftlich genutzten Flächen werden im östlichen Teil als private Parkanlage genutzt. Der westliche Teil ist derzeit eine Brachfläche, die der Zwischenlagerung von Erdstoffen, die nach dem Bau des Regenwasserrückhaltebeckens nicht mehr benötigt wurden, dient. Eine Altlastenbelastung ist hier nicht bekannt.

Der bestehende Gewerbebetrieb unterliegt einer ständigen Überwachung. Die verwendeten Lacke werden auf Wasserbasis hergestellt. Die anfallenden Abfälle werden entsprechend der Abfallsatzung der Stadt Erfurt entsorgt. Auch auf der gewerblichen Fläche sind keine Altlastenbelastungen bekannt.

### Artenschutz

Für das Plangebiet wurden auf Grund vermuteter Betroffenheit nachfolgende Gutachten erstellt:

#### Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung, Juli 2014

In der vorliegenden saP wurden

1. die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten (alle europäischen Vogelarten, Arten des Anhangs IV FFH-Richtlinie), die durch das Vorhaben erfüllt werden können, ermittelt und dargestellt,
2. für die nicht gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten, die gemäß nationalem Naturschutzrecht streng geschützt sind, wird darüber hinaus geprüft, ob § 8 Abs. 2 ThürNatG einschlägig ist.

Zur Abschätzung potentieller Betroffenheit wurde am 17.09.2014 eine Vor-Ort-Begutachtung des geplanten Vorhabengebietes durchgeführt.

#### Säugetiere (ohne Fledermäuse)

Im Untersuchungsraum sind keine der für das Gebiet der kreisfreien Stadt Erfurt relevanten Säugetierarten (ohne Fledermäuse) nach Anhang IV FFH-Richtlinie zu erwarten. Sowohl für den Feldhamster (*Cricetus cricetus*) als auch die Haselmaus (*Muscardinus avellanarius*) existieren keine Nachweise im Bereich oder Umfeld des Vorhabengebietes. Für den Feldhamster sind in der Aue des Linderbaches und im Ortsbereich keine geeigneten Lebensräume vorhanden. Die ehemalige Ackerfläche auf dem Flurstück 478/18 ist nach Aussage der Grundstückseigentümer seit mindestens 2008 in Dauergrünland umgewandelt und wird als Wiese bzw. Weide genutzt. Auf dem Flurstück 476 befinden sich der Garten des Vorhabensträgers und im Westteil die Ablagerungsflächen.

Die Haselmaus hätte zwar u.U. besiedelbare Heckenstrukturen im Gebiet, gilt aber als sehr störungsempfindlich (v.a. lichtscheu!) und wird deshalb fast nie in der Nähe menschlicher Siedlungen gefunden (JUSKAITIS & BÜCHNER 2010).

#### Säugetiere: Fledermäuse (Mammalia: Chiroptera)

Für das Vorhabengebiet und sein nahes Umfeld liegen keine Nachweise von Fledermäusen vor (LINFOS). Im potentiell betroffenen Bereich sind keine Fledermausquartiere zu erwarten. Allerdings ist es sehr wahrscheinlich, dass der Linderbach mit seinem begleitenden Gehölzbestand sowohl eine wichtige Wanderleitlinie als auch ein wesentliches Jagdhabitat für Fledermäuse darstellt. In den älteren Bäumen entlang des Linderbaches außerhalb des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes KER 663 sind auch Quartiere zu vermuten. Nach Aussage des Vorhabensträgers werden regelmäßig jagende Fledermäuse über dem angelegten Standgewässer im Plangebiet sowie in den östlich an das Plangebiet angrenzenden

Gehölzen beobachtet. Das Vorhaben beeinträchtigt die potentiellen Jagdhabitats der Fledermäuse entlang des Linderbaches nicht. Möglicherweise werden auch die Heckenstrukturen im Plangebiet von Fledermäusen genutzt. Vorhabenbedingt entfällt die westliche Hecke, wobei eine Neupflanzung von Hecken am südlichen Gebietsrand erfolgt, die diesen potentiellen Jagdhabitatsverlust ausgleicht. Eine erhebliche Beeinträchtigung jagender Fledermäuse oder von essentiellen Leitstrukturen durch das Vorhaben ist nicht gegeben.

#### Kriechtiere (Reptilia)

Für das Vorhabengebiet und sein nahes Umfeld liegen keine Nachweise von Reptilienarten nach Anhang IV FFH-Richtlinie vor (LINFOS). Die nächsten bekannten Vorkommen der Zauneidechse (*Lacerta agilis*) befinden sich nordwestlich in ca. 2 km Entfernung (Bereich Großer Katzenberg) und ca. ebenfalls 2 km südlich im Umfeld von Azmannsdorf. Die im Plangebiet in den letzten Jahren angelegten Ablagerungen von Bodenmaterial bieten jedoch der Zauneidechse einen möglichen Lebensraum. Daher wurde eine potentielle Beeinträchtigung dieser Art vorsorglich im Rahmen der saP geprüft.

Dazu fanden im April 2015 zwei Begehungen durch eine Reptilien-Sachverständige statt. Der Abschlussbericht liegt vor. Da mit der aktuellen Überprüfung keine Zauneidechsen nachgewiesen worden sind, wird ein Vorkommen der Art am Standort derzeit ausgeschlossen.

#### Lurche (Amphibia)

Für das Vorhabengebiet und sein nahes Umfeld liegen keine Nachweise von Amphibienarten nach Anhang IV FFH-Richtlinie vor (LINFOS). Das nächste relevante Vorkommen (Wechselkröte *Bufo viridis*) ist für den Sulzer See in ca. 4 km Entfernung gemeldet, wobei der Fund aus dem Jahr 1996 stammt. Aus der alten Stotternheimer Kiesgrube, die noch etwas weiter entfernt liegt, existiert ein Nachweis aus dem Jahr 2003. Mit der Anlage des naturnahen Teiches ist ein für zahlreiche Amphibienarten potentiell attraktives Laichgewässer entstanden. Im derzeitigen Zustand könnten hier sowohl die Wechselkröte als auch der Kammmolch (*Triturus cristatus*), der Laubfrosch (*Hyla arborea*) und die Knoblauchkröte (*Pelobates fuscus*) laichen, wobei für die letzteren drei Arten auch im weiteren Umfeld um das Gebiet kein bekanntes Vorkommen existiert. Deshalb erscheint es unwahrscheinlich, dass die genannten Arten nach Anhang IV FFH-Richtlinie das Gewässer tatsächlich besiedeln. Da es jedoch nicht vollständig ausgeschlossen werden kann, wurden diese Amphibien in der saP vorsorglich mit betrachtet.

Bei der Ortsbegehung konnten als Zufallsfunde zahlreiche Teichfrösche (*Pelophylax esculentus*), hierbei auch Jungtiere und sogar noch Larven, am Teich festgestellt werden. Im Umfeld wurden ein adulter Grasfrosch (*Rana temporaria*) und ein diesjähriger Teichmolch (*Triturus vulgaris*) gefunden. Auch bei diesen beiden Arten ist von einer Reproduktion im Teich auszugehen.

#### Schmetterlinge (Lepidoptera)

Im Untersuchungsraum sind keine Schmetterlingsarten nach Anhang IV FFH-Richtlinie zu erwarten. Hierfür fehlen die geeigneten Lebensräume (Dunkler Wiesenknopf-Ameisenbläuling *Glaucopsyche nassidius* und Quendel-Ameisenbläuling *Glaucopsyche arion*) bzw. die Raupenfutterpflanzen (Nachtkerzenschwärmer *Proserpinus proserpina*).

#### Käfer (Coleoptera)

Als einzige, für das Gebiet der kreisfreien Stadt Erfurt bedeutsame Art kommt der Eremit (*Osmoderma eremita*) infrage. Im Vorhabengebiet befinden sich keine potentiell von den Baumaßnahmen betroffenen alten Bäume, die als Brutbäume des Eremiten geeignet sein könnten.

### Libellen (Odonata)

Die beiden Libellenarten, die für das Gebiet der kreisfreien Stadt Erfurt bedeutsam sind, die Asiatische Keiljungfer *Gomphus flavipes* und die Grüne Keiljungfer *Ophiogomphus cecilia* sind Bewohner naturnaher großer bis mittelgroßer Flüsse. Derartige Lebensräume sind im Untersuchungsgebiet und seinem Umfeld nicht vorhanden.

### Lärm

Zur Beurteilung der Lärmsituation des umgebenden Gewerbes liegt die Schallimmissionsprognose LG 85/2014 vom 19.11.2014 vor.

Es wurden nachfolgende Untersuchungen durchgeführt:

- Gewerbelärm des vorhandenen Kfz-Lackierbetrieb inklusive des vorhandenen BHKW1 und des geplanten BHKW2 innerhalb des Plangebiets und des auf einem Nachbargrundstück liegenden Betriebsgrundstücks der Agrargenossenschaft außerhalb des Plangebiets, Beurteilung nach TA Lärm
- Gewerbelärm von dem in ca. 1300 m entfernt liegenden Umspannwerk in südöstlicher Richtung, Beurteilung in Anlehnung an die TA Lärm
- Parkplatzlärm (Parkplatz im Freien und Tiefgarage) von den geplanten Parkplätzen und der Tiefgarage innerhalb des Plangebietes nach TA Lärm
- Verkehrslärm der Erschließungsstraße mit Beurteilung nach 16. BImSchV

Durch die vorhandenen Gewerbebetriebe wird der Richtwert für Mischgebiet tags und nachts an allen Immissionspunkten auch unter Berücksichtigung der Schallimmissionen durch die Agrargenossenschaft eingehalten.

Für die beiden BHKW sind die Schallschutzmaßnahmen zu berücksichtigen. Dabei ist die Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung tieffrequenter Geräusche auf Grund der geringen Abstände besonders wichtig, die als entsprechende Festsetzungen in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan übernommen wurden.

Eine mögliche Überschreitung der zulässigen Pegel durch Fahrgeräusche auf der Tiefgaragenzufahrt kann durch eine mindestens 50%-ige Überdachung der Rampe vermieden werden.

Im Bereich der neu zu errichtenden Erschließungsstraße ergibt sich am nächstgelegenen Wohnhaus außerhalb des Plangebiets (IP 7) tags ein Pegel von 48 dB(A) und nachts von 45 dB(A) für eine Höchstgeschwindigkeit von 30 km/h. Damit wird der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV für ein Mischgebiet, der für den Neubau von Straßen gilt, tags um 16 dB und nachts um 9 dB unterschritten. Weitergehende Maßnahmen sind damit nicht erforderlich.

Für den Bereich der vorhandenen öffentlichen Straße Zum Kornfeld erhöht sich der Verkehr um den Betrag der Fahrzeugbewegungen im Bereich der Erschließungsstraße, also um tags/nachts 16/8 PKW/h. Hier ist lediglich mit einer Höchstgeschwindigkeit von 50 km/h zu rechnen. Dadurch erhöhen sich die Emissionen des anlagenbezogenen Verkehrs um ca. 2 dB.

Geht man weiterhin davon aus, dass der Mindestabstand der vorhandenen Wohnbebauung in der Straße Zum Kornfeld genauso groß ist, wie im Bereich der Erschließungsstraße (IP 7), so ergeben sich überschlägig 2 dB höhere Pegel an der Wohnbebauung, als am IP 7 durch den zusätzlichen anlagenbezogenen Verkehr der neuen Bebauung.

Das bedeutet, es ist tags ein Immissionspegel von 50 dB(A) und nachts von 47 dB(A) für den zusätzlichen anlagenbezogenen Verkehr zu erwarten.

Damit wird der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV für ein Mischgebiet tags um mindestens 14 dB und nachts um mindestens 7 dB unterschritten. Weitergehende Untersuchungen zum anlagenbezogenen Verkehr sind auf Grund der deutlichen Unterschreitung der Immissionsgrenzwerte damit nicht erforderlich.

Im Ergebnis der Berechnungen der Schallimmissionsprognose wurde vorgeschlagen, die der Berechnung zu Grunde liegenden Parameter als Festsetzungen in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan zu übernehmen. Die entsprechenden Festsetzungen wurden übernommen.

### Gebäudebestand und denkmalrechtliche Situation

Im Plangebiet befinden sich derzeit das Werkstattgebäude und das Wohnhaus des Vorhabenträgers. Der Vorhabenträger betreibt eine Kfz- und Lackierwerkstatt. Weiter befinden sich die bereits errichteten nördlichen 2 Mehrgenerationenwohnhäuser (Haus 1+2) im Plangebiet. Diese wurden aufgrund der erteilten Planreife gem. § 33 Abs. 1 BauGB bereits hergestellt. Die südlich angrenzenden Flächen im Plangebiet sind derzeit nicht bebaut. Denkmalrechtliche Belange werden nur in Bezug auf Archäologie innerhalb des Plangebiets berührt.

Außerhalb des Planungsgebietes befinden sich sowohl Wohn- als auch Gewerbegebäude. Nördlich des Planungsgebietes schließen sich überwiegend Wohnnutzungen an. Südlich des Plangebietes befinden sich überwiegend gewerbliche Nutzungen.

## **1.6 Allgemeine Planungsziele**

Mit dem Bebauungsplan werden folgende Planungsziele angestrebt:

- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung von 3 barrierearmen bzw. barrierefreien Mehrgenerationenhäuser mit ca. 38 Wohnungen
- Sicherung des Erdgeschosses des südlichen Mehrgenerationenhauses als Haus „Wohnen und Gesundheit“ mit Arztpraxis und Physiotherapie bzw. Pflegedienst
- planungsrechtliche Umsetzung des Baukonzeptes hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und der überbaubaren Grundstücksflächen
- Sicherung der Erschließung
- Sicherung eines adäquaten gestalteten Freiraumanteils
- Bewältigung von Konflikten mit benachbarten gewerblichen und landwirtschaftlichen Nutzungen und Artenschutz
- Ausschluss von Eingriffen in die ausgeübte Nutzung des östlich angrenzenden landwirtschaftlichen Betriebsgebäudes

### Städtebauliches Konzept

Für die etwa 2,5 ha große Grundstücksfläche, auf der sich im zentralen Bereich der Gewerbebetrieb und das Wohnhaus des Vorhabenträgers befinden, wurde durch den Vorhabenträger für den nördlichen Teil angrenzend an 3 vorhandene Mehrparteienmiethäuser an der Straße Zum Kornfeld ein Konzept zur Realisierung von 3 barrierefreien bzw. barrierearmen Mehrgenerationenhäusern entwickelt.

Die Mehrgenerationenhäuser sollen dreigeschossig errichtet werden, wobei das oberste Geschoss als Staffelgeschoss ausgeführt wird. Die Höhe der Gebäude orientiert sich an der Höhe der vorhandenen Gebäude Zum Kornfeld 19, 21 und 23.

Unter den beiden nördlichen Mehrgenerationenhäusern (Haus 1 und 2) befindet sich eine Tiefgarage mit 42 PKW-Stellplätzen und 56 Fahrrad-Stellplätzen

Zusätzlich soll ein Einfamilienhaus für die Familie des Vorhabenträgers entstehen.

Das südlich gelegene Mehrgenerationenhaus (Haus 3) soll als Haus „Wohnen und Gesundheit“ im Erdgeschoss eine Arztpraxis und eine Physiotherapiepraxis bzw. eine Pflegestation erhalten.

Um die Häuser 1 und 2, die Tiefgarage und das Einfamilienhaus zu erschließen, wurde die bereits vorhandene private Straße zwischen den vorhandenen Wohnhäusern Zum Kornfeld 21 und 23 weiter geführt werden.

Die gewerblichen Einrichtungen im Erdgeschoss des südlich gelegenen Hauses 3 „Wohnen und Gesundheit“ soll über die vorhandene Nebenzufahrt des Gewerbebetriebes südlich des vorhandenen Wohnhauses Zum Kornfeld 23 erschlossen werden, die Wohnungen über die gemeinsame Zufahrt für die Mehrgenerationenhäuser 1 und 2 und das Einfamilienhaus.

Die Hauptzufahrt zum vorhandenen Gewerbebetrieb für Mitarbeiter und Kunden wird beibehalten. Über diese Zufahrt soll auch das südlich an den vorhandenen Gewerbebetrieb angrenzende Gebäude für den Hausmeisterservice erschlossen werden.

### Beschreibung des Vorhabens

Ziel ist die Errichtung von 3 barrierefreien bzw. barrierearmen Mehrgenerationenhäusern (Haus 1 bis 3) und einem Einfamilienhaus im nördlichen Teil des Plangebiets sowie eines Gebäudes für einen Hausmeisterservice im südlichen Teil des Plangebiets.

Mehrgenerationenhaus als reines Wohnhaus (Häuser 1 und 2)

In diesen beiden Häusern sollen je 16 Wohnungen realisiert werden, davon je 6 Wohnungen im Erdgeschoss und im 1. Obergeschoss und 4 Wohnungen im Staffelgeschoss. Es sollen Zwei-, Drei- und Vierraumwohnungen jeweils mit Balkon oder Terrasse entstehen. Die Tiefgarage unter diesen beiden Gebäuden ist über einen Fahrstuhl erreichbar.

Auf den flach geneigten Dächern sollen vollflächig Photovoltaikmodule installiert werden.

Mehrgenerationenhaus „Wohnen und Gesundheit“ (Haus 3)

Im Haus „Wohnen und Gesundheit“ sollen im Erdgeschoss eine Arztpraxis sowie eine Physiotherapiepraxis oder eine Sozialstation für einen Pflegedienst entstehen. Mit einem interessierten Arzt gibt es bereits konkrete Gespräche, für die restlichen Flächen im Erdgeschoss Interessensbekundung.

Im 1. Obergeschoss sollen je 2 Zwei- und Dreiraumwohnungen entstehen, im Staffelgeschoss 2 Vierraumwohnungen.

Die Wohnungen werden barrierefrei gebaut. Im Treppenhaus ist eine Vorbehaltsfläche für einen Personenaufzug vorgesehen, so dass auch diese 6 Wohnungen im 1. Obergeschoss und im Staffelgeschoss bei Bedarf barrierefrei erschlossen werden können.

Auf dem flach geneigten Dach sollen vollflächig Photovoltaikmodule installiert werden.

### Freistehendes Einfamilienhaus

Das 2-geschossige Einfamilienhaus soll mit Gründach ausgeführt werden. Die Stellplätze werden in einer Doppelgarage realisiert.

### Gebäude für einen Hausmeisterservice

Das Gebäude für den Hausmeisterservice soll eingeschossig mit Geschoßeinbauten für Sozial- und Lagerbereiche im Dachgeschoss ausgeführt werden. Der Hausmeisterservice soll die Bewirtschaftung der geplanten 38 Mietwohnungen der Mehrgenerationenhäuser und der beiden neuen Gewerbeeinheiten, der vorhandenen 18 Mietwohnungen in der Straße Zum Kornfeld 19, 21 und 23, des vorhandenen Gewerbebetriebes sowie die Pflege der zugehörigen Freiflächen übernehmen. Das Gebäude dient zum Unterstellen von Technik für die Grünanlagenpflege, Winterdienst und für die Unterhaltspflege. Es soll mit Satteldach ausgeführt werden.

### Grün- und Freiraumziele

Die Gestaltung des privaten Straßenraumes im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird im Wesentlichen durch die Funktion der Straßen als Zufahrt für die Tiefgarage, die Stellplätze, die Feuerwehr und Lieferfahrzeuge bestimmt.

Im Interesse einer möglichst geringen Versiegelung der Bereiche um die Mehrgenerationenhäuser wird auf eine Wendemöglichkeit für ein Müllfahrzeug verzichtet. Die Müll- und Wertstoffbehälter auf der dafür festgesetzten Fläche werden an den Entsorgungstagen durch den Hausmeisterservice direkt an der Straße Zum Kornfeld aufgestellt.

Die privaten Grundstücksflächen, die nicht überbaut werden, werden gärtnerisch angelegt.

Auf der festgesetzten privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage soll der Charakter eines Landschaftsparks im Übergang zum freien Landschaftsraum auf Dauer erhalten bleiben. Hier darf nur noch eine untergeordnete Nebenanlage, die dem Charakter der Parkanlage entspricht, mit maximal 30 m<sup>2</sup> Grundfläche errichtet werden.

## 1.7 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 3 barrierefreien Mehrgenerationenhäusern und eines einzeln stehenden Einfamilienhauses sowie eines Gebäudes für einen Hausmeisterservice in Ergänzung der vorhandenen Gewerbebauten ist nach der städtebaulichen Konzeption der Stadt an diesem Standort sinnvoll, da damit eine vorhandene Wohnraumnachfrage nach barrierefreien und altersgerechten Wohnungen bedient werden kann, die bisher in diesem Ortsteil der Stadt Erfurt nicht abgedeckt werden kann.

Bei Nichtvollzug der Planung würden sowohl ältere Einwohner Kersplebens, die in ihrem bisherigen Wohnraum aus gesundheitlichen Gründen nicht mehr wohnen können, als auch jüngere Familien mit Kindern mit dem Wunsch nach einer eigenen Wohnung gezwungen, in die Kernstadt Erfurt fern von ihrer Familie und dem gewohnten Umfeld zu ziehen. Insbesondere für die älteren Einwohner würde dieser Schritt in der Regel den Umzug in ein Pflegeheim bedeuten, da die familiäre Hilfe über die Entfernung zur Kernstadt nicht gesichert werden kann. Das Vorhaben dient damit auch der Festigung der Sozialstruktur im Ortsteil Kerspleben. Die Frage nach einer Planungsalternative stellt sich somit nicht.

## 2. Begründung der Festsetzungen

### 2.1. Festsetzung nach § 9 Abs. 1 und § 12 Abs. 3 BauGB

Textliche Festsetzung Nr. 0

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.

Der Vorhabenträger plant konkret die Realisierung von 3 barrierefreien Mehrgenerationenhäusern und einem Einfamilienhaus nördlich des vorhandenen Gewerbebetriebes im Plangebiet sowie eines Gebäude für einen Hausmeisterservice südlich des vorhandenen Gewerbebetriebes im Plangebiet.

Auf der Planzeichnung ist als Art der baulichen Nutzung deshalb ein Mischgebiet unter Bezugnahme auf den § 12 Abs. 3a BauGB festgesetzt.

Die hohen Anforderungen, die das BVerwG an die Konkretisierung des Vorhabens im Rahmen eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes stellt<sup>1</sup>, 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 erneuten Beschlusses des Stadtrates bedarf.

Nachbarn haben alle Vorhaben hinzunehmen, die den allgemeinen Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechen.<sup>2</sup>

### 2.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

#### 2.2.1. Zeichnerische Festsetzung und Festsetzung Nr. 1.1.: Art der baulichen Nutzung MI

Die Art der baulichen Nutzung wird durch Festsetzung eines Baugebietes bestimmt.

Der Vorhabenträger plant die Errichtung von 3 Mehrgenerationenwohnhäusern mit 38 Wohnungen, eines Einfamilienhauses und eines Gebäudes für einen Hausmeisterservice. Im Plangebiet befinden sich derzeit ein Gewerbebetrieb, der das Wohnen nicht wesentlich stört, und das Wohnhaus des Betriebsinhabers.

Auf der Planzeichnung ist als Art der baulichen Nutzung ein Mischgebiet festgesetzt. Das Plangebiet ist umgeben von Einfamilienhäusern, Wohngebäuden sowie Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Ziel dieser Festsetzung ist es, die Schutzwürdigkeit der geplanten Wohnnutzung entsprechend dem Umfeldcharakter zu sichern und die Lärmeinwirkungen auf die Mindestanforderungen von Mischgebieten zu beschränken.

Alle anderen ansonsten nach § 6 BauNVO zulässigen oder ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sollen unzulässig sein. Diese Nutzung entspricht damit dem Charakter der umgebenden Bebauung.

---

<sup>1</sup> BVerwG Urteil vom 18.09.03 - 4CN 3.02

<sup>2</sup> BauGBÄndG 2007 Mustererlass , Nr. 2.3.3.3.

Auszüge aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan in der aktuellen Fassung sind in der Form der Ansichten auf der Planzeichnung übernommen worden.

Die zu realisierende Anzahl und Art der Häuser werden verbindlich im Durchführungsvertrag geregelt.

### 2.2.2. Zeichnerische Festsetzung Baufelder und Nutzungsschablone und textliche Festsetzungen Nr. 1.2. und 1.3.: Maß der baulichen Nutzung

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird das Maß der baulichen Nutzung festgesetzt:

- durch Festsetzung der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ)
- durch Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse
- durch Festsetzung der Oberkante Gebäude

Mit den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung werden die Obergrenze gemäß § 17 BauNVO, die bei Mischgebieten eine maximale Überbauung des Grundstücks ausschließlich der Nebenanlagen von 60% vorschreiben, in den Baugebieten MI 4 eingehalten bzw. in den Baugebieten MI 1 bis MI 3 mit einer festgesetzten Grundflächenzahl von 0,45 unterschritten.

### Höhe der baulichen Anlagen, Dachaufbauten

Diese Festsetzungen zur Zahl der Vollgeschosse und der Höhe der baulichen Anlagen erfolgen aus städtebaulichen Gründen.

Die Höhe der Mehrgenerationenhäuser in den Baugebieten MI 1 und MI 2 orientiert sich an der Höhe der vorhandenen Mehrfamilienhäuser an der Straße zum Kornfeld, wobei auf Grund der unterschiedlichen Dachformen die Kubatur der Dächer vermittelt wurde. Die Mehrgenerationenhäuser mit flachgeneigtem Dach und Staffelgeschoss sind somit ca. 3 m niedriger als die Firste der Wohngebäude mit Satteldach an der Straße Zum Kornfeld.

Die festgesetzte Höhe für das Einfamilienhaus entspricht der eines 2-geschossigen Gebäudes mit flachem Dach. Damit soll gesichert werden, dass sich die Formensprache des Einfamilienhauses der der Mehrgenerationenhäuser in den Baugebieten MI 1 und MI 2 angleicht.

Die Höhenfestsetzung im Baugebiet MI 4 orientiert sich an den in diesem Baugebiet bereits vorhandenen Gebäuden. Das Gebäude für den Hausmeisterservice soll der Kubatur des Werkstattgebäudes entsprechen. Das Wohnhaus des Betriebsinhabers hat zwei Türmchen als Dachaufbauten, die deutlich höher als der First des Gebäudes sind, die mit der ausnahmsweisen Zulässigkeit einer größeren Höhe von untergeordneten Gebäudeteilen auf bis zu maximal 20 % der Gebäudegrundfläche bauplanungsrechtlich gesichert werden.

Mit der Festsetzung 1.3. werden die Höhenbezugspunkt unter Beachtung der unterschiedlichen städtebaulichen Erlebbarkeit des nördlichen gegenüber des südlichen Plangebiets den einzelnen Baugebieten zugeordnet. Mit der ausnahmsweisen Zulässigkeit der Überschreitung der festgesetzten Höhe der Oberkante Gebäude durch technisch bedingte Aufbauten soll gesichert werden, dass technisch bedingte Aufbauten möglich sind, die Gesamthöhe der Gebäude aber nicht angehoben wird.

## 2.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

### 2.3.1. Zeichnerische Festsetzung i.V.m. textlicher Festsetzung Nr. 2.1.:

Als Bauweise werden in den Baugebieten MI 1 bis MI 3 eine offene Bauweise mit seitlichem Grenzabstand festgesetzt. Damit soll gesichert werden, dass die Gebäude der umgebenden

Bebauung entsprechend auf jeweils eigenen Grundstücken ihren Grenzabstand zu den Nachbargrundstücken einhalten.

Im Baugebiet MI 4 wird für das Baufeld des bestehenden Gewerbebetriebes eine abweichende Bauweise festgesetzt. Mit dieser Festsetzung soll gesichert werden, dass die Bebauung mit seitlichem Grenzabstand die für die offene Bauweise allgemein zulässige Länge von 50m bis zu einer Länge von maximal 70m überschreiten kann. Dadurch wird das vorhandene Gewerbegebäude bauplanungsrechtlich gesichert.

Als Bauweise für das Baufeld mit dem Gebäude des Hausmeisterservices im Baugebiet MI 4 wird eine offene Bauweise mit seitlichem Grenzabstand festgesetzt. Damit soll gesichert werden, dass das Gebäude der umgebenden Bebauung entsprechend auf eigenem Grundstück den Grenzabstand zu den Nachbargrundstücken einhält.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch festgesetzte Baugrenzen definiert. Diese Festsetzungen erfolgen aus städtebaulichen Gründen. Die restriktive Festsetzung der Baufelder gemäß des jeweils vorgesehenen Haustyps Mehrgenerationenhaus, Haus „Wohnen und Gesundheit“ und Gebäude für einen Hausmeisterservice ist bezogen auf die Kubatur des Hauses. Der vorhandene Gewerbebetrieb und das Wohngebäude des Betriebsinhabers wurden in einem Baufeld zusammengefasst.

## **2.4 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen**

### **2.4.1. Zeichnerische Festsetzung und textliche Festsetzung Nr. 3.1.:**

Mit dieser Festsetzung soll gesichert werden, dass die nicht überbaubaren Grundstücksflächen weitestgehend unversiegelt und Bereiche für die Erholung bzw. Gartennutzung vorgehalten werden.

## **2.5 Private Grünflächen**

### **2.6.1. Zeichnerische Festsetzung i.V.m. textlicher Festsetzung Nr. 4.1.:**

Die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage befindet sich am Ortsrand des Ortsteiles Kerspleben und dient der Überleitung in den Landschaftsraum. In der Parkanlage befindet sich bereits ein naturnah mit flachen Uferzonen und Natursteinmauer gestaltetes Regenwasserrückhaltebecken. In dieses Becken wird die Dachentwässerung des vorhandenen Gewerbebetriebes und des vorhandenen Wohnhauses des Vorhabenträgers eingeleitet. Damit ist die Kapazität des Beckens erschöpft. Weitere Einleitungen von Dachflächen der geplanten Gebäude sind nicht möglich.

Mit der Festsetzung, dass auf der privaten Grünfläche nur die Errichtung eines offenen Gartenpavillons mit maximal 30 m<sup>2</sup> Grundfläche oder eines Geräteschuppens mit maximal 20 m<sup>2</sup> Grundfläche errichtet werden darf, soll gesichert werden, dass keine weitere Versiegelung durchgeführt wird.

## **2.6 Erschließung**

### **Straßenanbindung**

Das Plangebiet soll über die vorhandenen privaten Straßen an die öffentliche Straße zum Kornfeld angebunden werden. Die Anbindung für die Mehrgenerationenhäuser Haus 1 und Haus 2, und die Tiefgarage im Baugebiet MI 1, die Wohnungen im Haus 3 im Baugebiet MI 2 sowie das Einfamilienhaus im Baugebiet MI 3 erfolgt über die private Straße zwischen den vorhandenen Wohnhäusern Zum Kornfeld Nr. 21 und 23.

Die Anbindung für die Arztpraxis und die Physiotherapie oder Pflegestation soll über die vorhandene private Straße südlich des vorhandenen Gebäudes Zum Kornfeld 23 erfolgen.

Der vorhandene Gewerbebetrieb wird weiterhin über die vorhandene Einfahrt angebunden, ebenso das Gebäude für den Hausmeisterservice.

### Stellplätze

In den Baugebieten MI 1 und MI 2 sollen in den Mehrgenerationenhäusern insgesamt 38 Wohnungen und 250 m<sup>2</sup> Nutzfläche für eine Arztpraxis und eine Physiotherapiepraxis oder eine Sozialstation für einen Pflegedienst realisiert werden.

Für die 38 Wohnungen werden 57 Stellplätze realisiert, davon 42 in der Tiefgarage, die übrigen als oberirdische Stellplätze. Das entspricht einem Stellplatzschlüssel von 1,5 Stellplätzen/Wohnung.

Für die Arztpraxis und eine Physiotherapiepraxis oder einen ambulanten Pflegedienst werden 8 Stellplätze als oberirdische Stellplätze direkt südlich des Hauses „Wohnen und Gesundheit“ realisiert. Das entspricht einen Stellplatzschlüssel von 1 Stellplatz / 30 m<sup>2</sup> Nutzfläche. Diese Stellplätze werden privatrechtlich den gewerblichen Einheiten im Erdgeschoss zugeordnet. Beide Einrichtungen sind in den Nachtstunden nicht in Betrieb, so dass auch auf den Stellplätzen keine Aktivitäten erfolgen. Die Festsetzung von Stellplätzen mit eingeschränkter Nutzung zur Regulierung von lärmintensiven Aktivitäten ist gemäß Beschluss des Oberverwaltungsgericht Niedersachsen v. 09.04.2010, Az.: 1 MN 251/09, auch in einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan nicht zulässig. Festsetzungen zur Dauer fallen nicht unter § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB. Die Vereinbarung dazu erfolgt deshalb im Durchführungsvertrag.

Insgesamt werden für die Baugebiete MI 1 und MI 2 65 Stellplätze erforderlich. Davon werden 50 Stellplätze (42 in der Tiefgarage, 8 als oberirdische Stellplätze für die gewerblichen Einheiten im Erdgeschoss des Hauses „Wohnen und Gesundheit“) vollständig einschließlich ihrer Zufahrten innerhalb des Plangebiets festgesetzt und realisiert. Weitere 19 Stellplätze wurden an der nordwestlichen Grenze des Plangebiets (parallel zu den bestehenden Häusern Zum Kornfeld 19 bis 23) festgesetzt. Die Zufahrt erfolgt über die vorhandene Zufahrt zu den ebenfalls vorhandenen Stellplätzen der Häuser Zum Kornfeld 19 bis 23 parallel zur westlichen Grenze des Geltungsbereichs. Diese Zufahrt soll privatrechtlich grundbuchlich gesichert werden, da sich das angrenzende Grundstück ebenfalls im Eigentum des Vorhabenträgers befindet.

Im Baugebiet MI 3 wurde auf der Planzeichnung die Fläche für eine Doppelgarage festgesetzt. Gemäß § 49 Abs. 1 ThürBO und der Bekanntmachung zum Vollzug der ThürBO sind für Einfamilienhäuser 1-2 Stellplätze je Wohnung nachzuweisen. Ein Anteil für Besucherstellplätze muss nicht nachgewiesen werden, kann jedoch vor der Garage bereitgestellt werden.

Für Mehrfamilienhäuser sind 1 bis 1,5 Stellplätze je Wohnung nachzuweisen. Der Anteil für Besucherstellplätze muss mit 10 % nachgewiesen werden.

Für Gebäude mit Altenwohnungen müssen 0,2 Stellplätze je Wohnung und ein Anteil von 20% für Besucher realisiert werden.

Die barrierefreien Mehrgenerationenhäuser sollen dem Bedarfs des Ortsteiles Kerspleben entsprechend vorwiegend als altersgerechte Wohnungen vermietet werden, was aber nicht ausschließt, dass junge Familien mit kleinen Kindern hier ebenfalls einziehen werden. Mit dem Stellplatzschlüssel von 1,5 Stellplätzen / Wohnung ist bei Berücksichtigung des Anteils altersgerechter Wohnungen kein Stellplatzdefizit zu erwarten.

Bei Einrichtungen mit erheblichem Besucherverkehr, wie Arztpraxen und dergleichen, muss 1 Stellplatz je 20-30 m<sup>2</sup> Nutzfläche, mindestens aber 3 Stellplätze nachgewiesen werden, wobei hier der Anteil für Besucher 75% betragen muss.

Mit den in der Summe nachgewiesenen 1,5 Stellplätzen / Wohnung, 2 Stellplätzen / Einfamilienhaus und 1 Stellplatz / 30 m<sup>2</sup> Nutzfläche für die Arztpraxis bzw. die Physiotherapie oder den Pflegedienst wird den Forderungen der Bekanntmachung zum Vollzug der ThürBO entsprochen.

Konkrete Vereinbarungen zur Gestaltung des Straßenraumes und der Stellplätze sowie zur Ausführung werden im Durchführungsvertrag geregelt.

#### Trinkwasser

Das Plangebiet ist grundsätzlich mit Trinkwasser versorgbar.

Der Anbindepunkt befindet sich in der Straße Zum Kornfeld. Für Bauwerke mit direktem Zugang zur Straße Zum Kornfeld kann direkt von dieser Straße ein Trinkwasseranschluss hergestellt werden. Für die Einzelbebauung innerhalb des Plangebiets wird die Durchführung einer erschließungstechnischen Maßnahme zur Verlegung einer Trinkwasserversorgungsleitung in der privaten Straßenverkehrsfläche mit Anbindung in der Straße Zum Kornfeld (WT 150 PVC) erforderlich.

Konkrete Vereinbarungen dazu werden im Durchführungsvertrag geregelt.

#### Löschwasser

Gemäß vorliegender Stellungnahme des Amtes für Brandschutz, Rettungsdienst und Katastrophenschutz, Abt. Gefahrenvorbeugung ist der Löschwasserschutz gemäß Arbeitsblatt W 405 des DVGW zu gewährleisten. Danach sind Löschwassermengen von 48 m<sup>3</sup>/h für die Dauer von 2 Stunden zu gewährleisten. Gemäß Stellungnahme der Stadtwerke ErfurtThüringenwasser GmbH ist für die Löschwasserentnahme aus dem öffentlichen Netz eine Menge von ca. 80 m<sup>3</sup>/h für die Dauer von 2 Stunden im Löschbereich von 300m zum Plangebiet (Straße Zum Kornfeld) verfügbar.

#### Entwässerung

Der Anschlusspunkt für das Schmutzwasser aus dem Plangebiet befindet sich in der Straße Zum Kornfeld. Das Regenwasser soll mit einer separaten Leitung gesammelt und über einen vorhandenen Vorflutgraben in den Linderbach eingeleitet werden.

Konkrete Vereinbarungen dazu werden im Durchführungsvertrag geregelt.

#### Gas

Nach Auskunft der TEN Thüringer Energienetze GmbH ist der vorhandene Gewerbebetrieb mit Erdgas erschlossen.

Ein weiterer Anschluss ist nicht erforderlich.

#### Elektrizität / Wärme

Es ist geplant, die Mehrgenerationenhäuser, das Einfamilienhaus und das Gebäude für einen Hausmeisterservice durch lokal erzeugten Strom durch Photovoltaik und Kraft-Wärme-Kopplung mit Biomethan und Erdgas zu versorgen. Dazu sollen die Gebäude an das bereits bestehende Nahwärmenetz mit Pufferspeicher angeschlossen werden. Dieses versorgt bereits die bestehenden Mehrfamilienhäuser Zum Kornfeld 19, 21 und 23 sowie den Gewerbebetrieb und das Wohnhaus des Betriebsinhabers.

Die bestehenden Kraft-Wärme-Kopplungs-Anlagen können den zusätzlichen Bedarf abdecken. Sie sind hocheffizient, CO<sub>2</sub>-neutral und nutzen erneuerbare Energien.

Konkrete Vereinbarungen dazu werden im Durchführungsvertrag geregelt.

#### Fernwärme

Es ist im Plangebiet kein Bestand an Fernwärmeleitungen vorhanden.

## **2.7 Verwendungsverbot bestimmter luftverunreinigender Stoffe**

### 2.7.1. Textliche Festsetzung Nr. 6.1.:

Das Plangebiet befindet sich in der Klimaschutzzone 1. Ordnung der Stadt Erfurt.

In der Klimaschutzzone 1. Ordnung sind Staub- und NO<sub>2</sub>-Einträge in der Frischluft auf nicht vermeidbare Emissionen zu beschränken. Deshalb ist die Verwendung von festen und flüssigen Brennstoffen, auch das Betreiben von Kaminen zur ausschließlichen Beheizung der Gebäude unzulässig. Das betrifft auch die gelegentliche Betreibung einer zusätzlichen Kaminfeuerstelle. Auch die Errichtung einer zusätzlichen Kaminfeuerstelle ist unzulässig.

## 2.8 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

2.8.1. Textliche Festsetzung Nr. 7.1. und 7.2.: passive Lärmschutzmaßnahmen an den Gebäuden und Schalldämmmaße der Außenbauteile

Zur Beurteilung der Lärmauswirkungen auf die schutzwürdigen Nutzungen, insbesondere die Wohnnutzungen, wurde eine Schallimmissionsprognose vom Ingenieurbüro Frank & Apfel vom 19.11.2014 erstellt.

Im Rahmen dieser Prognose wurden folgende Schallquellen berücksichtigt:

- Lärmemission durch den vorhandenen Gewerbebetrieb im Plangebiet und den angrenzenden Agrarbetrieb
- Lärmemission durch das im nördlichen Lagerbereich des Gewerbebetriebes im Baugebiet MI 4 vorhandene BHKW 1 und das auf der Planzeichnung festgesetzte BHKW nördlich des Gewerbebetriebes
- Emission tieffrequenter Geräusche durch das Umspannwerk südöstlich des Plangebiets in ca. 1300m Entfernung
- Emissionen der Pkw-Parkplätze und der Tiefgarage für die Anwohner im Plangebiet
- Lärmemissionen der neuen Zufahrtsstraße im Plangebiet

Durch die Einstufung als Mischgebiet sind für die Bewertung des Gewerbelärms die Orientierungswerte der TA Lärm und des öffentlichen Verkehrslärms die Orientierungswerte der DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" maßgebend.

	Gewerbelärm		Verkehrslärm	
	Tag	Nacht	Tag	Nacht
MI	60 dB(A)	45 dB(A)	60 dB(A)	50 dB(A)

Den Vorschlägen des schalltechnischen Gutachtens folgend wurden Lärmpegelbereiche und je nach Lärmpegelbereich entsprechende passive Lärmschutzmaßnahmen zum Schalldämmmaß der Außenbauteile festgesetzt. Die Stellplatzanzahl in der Tiefgarage wird auf die 42 Stellplätze begrenzt, die den Berechnungen im schalltechnischen Gutachten zu Grunde lagen.

2.8.2 Textliche Festsetzung Nr. 7.3.:

Die Festsetzung resultiert aus den Vorschlägen der Schallimmissionsprognose zur Lärmmin- derung. Damit soll gesichert werden, dass in den an die Zufahrt zur Tiefgarage angrenzenden Wohnräumen die zulässigen Lärmwerte eingehalten werden.

2.8.3. Textliche Festsetzungen Nr. 7.4. und 7.5.:

Die Festsetzungen resultieren aus den Vorschlägen der Schallimmissionsprognose zur Lärm- minderung. Damit soll gesichert werden, dass durch eine entsprechende bauliche Ausführung der beiden BHKW die zulässigen Lärmwerte für Wohnräume in den angrenzenden Gebäuden eingehalten werden.

2.8.4. Textliche Festsetzung Nr. 7.6.:

Die Festsetzung resultiert aus den Vorschlägen der Schallimmissionsprognose zur Lärmmin- derung. Damit soll gesichert werden, dass die zulässigen Lärmwerte für Wohnräume in den angrenzenden Gebäuden eingehalten werden.

Die im schalltechnischen Gutachten vorgeschlagene Einschränkung der Betriebszeiten des vorhandenen Gewerbebetriebes im MI 4 ist gemäß Beschluss des Oberverwaltungsgericht Niedersachsen v. 09.04.2010, Az.: 1 MN 251/09, auch in einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan nicht zulässig. Die Festsetzung von Regelungen, die sich auf die Betriebsweise oder eine persönliche Verhaltenspflicht des Betriebsinhabers beziehen, sind allgemein nicht als städtebaulich bezogene Merkmale anzusehen und deshalb nicht unter die Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB zu fassen. Die Vereinbarung dazu erfolgt deshalb im Durchführungsvertrag.

## **2.9 Ausgleich bzw. Ersatz für Eingriffe in Natur und Landschaft**

Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan KER 663 „Zum Kornfeld“ 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 werden eine Bewertung des Eingriffs und eine Eingriffsausgleichsbilanz erstellt sowie der Kompensationsbedarf erarbeitet. Ausgangslage ist für die Berechnung nicht der derzeit im Plangebiet vorzufindende Bestand, sondern auf Anforderung der Unteren Naturschutzbehörde der Bestand vor Realisierung des baugenehmigten Regenwasserrückhaltebeckens aus dem Jahr 2009. Demgemäß wird im Rahmen der Erarbeitung des Grünordnungsplanes ein entsprechender Bestandsplan erstellt. Die Bewertung der Biotoptypen und die Ermittlung des Kompensationsumfanges erfolgten im Rahmen der Erarbeitung des Grünordnungsplanes.

Im Ergebnis der Eingriffsausgleichsbilanz ergibt sich ein Bilanzdefizit, welches im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes KER 663 „Zum Kornfeld“ nicht vollständig ausgeglichen werden kann. Es sind externe Kompensationsmaßnahmen im direkten Umfeld sowie am Linderbach erforderlich, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger mit dem Durchführungsvertrag 60E – 1021/15 vom 23.11.2015 verpflichtet hat.

Die nachfolgenden Festsetzungen dienen dem Ausgleich des Eingriffs sowie als landschaftsgestaltende Maßnahmen der städtebaulichen Aufwertung des Plangebiets und des südöstlichen Ortsrandes des Ortsteiles Kerspleben.

### **2.9.1 Textliche Festsetzung Nr. 5.1. und 5.2.:**

Die Festsetzung zur Versickerung bzw. Verbrauchs des Regenwassers von Terrassen und Gehwegen innerhalb des Plangebiets und der Ausführung der Stellplätze und deren Zufahrten in versickerungsfähigem Material dient der Rückführung von Oberflächenwasser in den Boden sowie der Verbesserung des Mikroklimas im Planbereich. Ausgenommen ist die Zufahrt zur Tiefgarage, deren Rampe funktionsbedingt nicht in versickerungsfähigem Material ausgebildet werden kann.

### **2.9.2 Textliche Festsetzung Nr. 5.3.:**

Diese Festsetzung dient der Minimierung des Eingriffs. Mit der Sicherung einer Durchschlupfmöglichkeit im unteren Bereich der Einfriedungen für Kleintiere soll die Störung bzw. die Einschränkung der natürlichen Lebens- und Bewegungsräume vermieden werden. Sockel bis 20 cm Höhe können durch Kleintiere überwunden werden.

### **2.9.3. Textliche Festsetzung Nr. 5.4.:**

Diese Festsetzung dient dem Ausgleich und der Minimierung des Eingriffs. Sie erfolgt aus städtebaulichen und ökologischen Gründen. Das Einfamilienhaus soll zweigeschossig mit flach geneigtem Dach errichtet werden, die übrigen genannten baulichen Anlagen eingeschossig. Damit wird es möglich, von den oberen Geschossen (1. Obergeschoss und Staffelge-

schoß) der Mehrgenerationenhäuser aus auf das Dach des Einfamilienhauses zu sehen. Durch die Ausbildung als Gründach wird das Umfeld der Mehrgenerationenhäuser aufgewertet. Durch den Verzicht der alternativen Einordnung von Photovoltaikmodulen wird zudem die Gefahr der Blendwirkung auf nächst gelegene Dachterrassen in den Mehrgenerationenhäusern umgangen. Die Ausbildung eines Gründachs sorgt zudem für eine Verbesserung des Mikroklimas durch die Versickerung und Verdunstung von Regenwasser.

#### 2.9.4. Zeichnerische Festsetzung und textliche Festsetzung 5.5.:

Die Festsetzungen dienen dem Ausgleich des Eingriffs. Durch den Rückbau der ehemaligen Wehranlage und Neugestaltung der Uferbereiche wird der Linderbach in diesem Bereich renaturiert und kann so seine natürliche Funktion erfüllen.

#### 2.9.5. Zeichnerische Festsetzung und textliche Festsetzung 5.6.:

Die Festsetzungen dienen dem Ausgleich des Eingriffs. Sie erfolgen aus städtebaulichen und ökologischen Gründen. Die Anpflanzmaßnahmen im direkten Umfeld des Plangebiets sind den Anpflanzmaßnahmen im Plangebiet angeglichen. Mit diesen Festsetzungen soll durch standortgerechte Strauch-, Stauden- und Baumbepflanzung die Gestaltung des Umfeldes des Gewerbebetriebes aufgewertet und das Mikroklima verbessert werden.

#### 2.9.7. Zeichnerische Festsetzung und textliche Festsetzung Nr. 8.1. bis 8.3.: Erhaltungsgebote

Diese Festsetzungen dienen der Minimierung des Eingriffs. Sie sind konfliktvermeidende Maßnahmen, die auf der Grundlage der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) formuliert wurden. So sollen die Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Hecken- und Bodenbrütern in Gebüsch sowie der baumbrütenden Vogelarten gesichert werden. Durch die Erhaltung sollen zudem die Entwicklung eines strukturreichen Ortsrandes und die Aufwertung siedlungsnaher Freiräume als Umweltqualitätsziel gesichert werden, wie es auch im Rahmenkonzept Landschaftsplan der Landeshauptstadt Erfurt (2011) formuliert wurde.

Die Erhaltung des Regenwasserrückhaltebeckens einschließlich seiner Uferbereiche als naturnahem Teich soll das Rückhaltebecken als potentiell Laichgewässer für Amphibien attraktiver machen.

#### 2.9.8. Textliche Festsetzung Nr. 8.4. bis 8.11.: Anpflanzgebote Bäume und Hecken, Pflanzenliste

Diese Festsetzungen dienen dem Ausgleich und der Minimierung des Eingriffs sowie der Aufwertung des Ortsrandes als Übergang in den Landschaftsraum. Mit diesen Festsetzungen sollen durch standortgerechte Strauch-, Stauden- und Baumbepflanzung die Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksfläche, der Schutz des Oberbodens durch die Bindung mittels einer Vegetationsschicht und die Rückführung des Oberflächenwassers in den Boden innerhalb der gärtnerisch angelegten Flächen sowie eine Verbesserung des Mikroklima gesichert werden. Durch die Heckenpflanzung soll zudem die kontinuierliche ökologische Funktionalität gemäß saP gesichert werden. Insbesondere der Lebensraum von Vögeln, potentiell vorhandenen Fledermäusen und Zauneidechsen soll erweitert werden.

Die Pflanzenliste bietet eine Auswahl von geeigneten Pflanzen für die auf der Planzeichnung oder verbal festgesetzten Anpflanzgebote oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft. In den betreffenden Flächen müssen nicht alle genannten Arten gepflanzt werden. Es kann eine Auswahl getroffen werden.

## 2.10 Gestaltungsvorschriften

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

#### 2.10.1. Textliche Festsetzung Nr. 9.1.:

Diese Festsetzung dient der Sicherung der Ausführung des Vorhabens entsprechend der Darstellungen der Fassadenabwicklungen des auf der Planzeichnung unter Festsetzung A3 dargestellten Vorhabenplans.

#### 2.10.2. Textliche Festsetzung Nr. 9.2.: Fassadengestaltung

Die Festsetzung erfolgt aus städtebaulichen und ökologischen Gründen. Mit der Festsetzung einer Putzfassade in hellen Farbtönen sollen sich die neuen Häuser in die Fassadengestaltung des Umfeldes einfügen. Das Plangebiet befindet sich in der Klimaschutzzone I. Ordnung. Durch die helle Farbgestaltung soll verhindert werden, dass sich die Fassaden zu stark aufheizen.

#### 2.10.3. Textliche Festsetzung Nr. 9.3. und 9.4.: Dachneigung

Die Festsetzungen erfolgen aus städtebaulichen und ökologischen Gründen. Mit der Festsetzung der Dachneigungen soll sowohl die Umsetzung des Vorhabens entsprechend der dargestellten Ansichten des Vorhabenplans als auch die Einordnung von Photovoltaikmodulen gesichert werden.

#### 2.10.4. Textliche Festsetzungen Nr. 10.1. bis 10.3.: Werbeanlagen

Mit diesen Festsetzungen soll vermieden werden, dass durch überdimensionierte Werbungen das Ortsbild negativ gestaltet wird.

Außerdem sollen die erforderlichen Werbeanlagen dem Charakter des Plangebiets in den Baugebieten MI 1 bis MI 3 als Wohnbebauung innerhalb des Mischgebiets und im Baugebiet MI 4 als Gewerbebetrieb innerhalb des Mischgebiets gerecht werden. Die Festsetzung in den Baugebieten MI 1 und MI 3 entspricht einer Größe eines Werbeschildes von ca. 0,4 m x 0,3 m, im Baugebiet MI 2 der Größe eines Werbeschildes von ca. 1,0 m x 2,0 m an der Zufahrt und zweier Werbeschilder am Gebäude von je ca. 1,0 m x 1,0 m sowie im Baugebiet MI 4 der Größe eines Werbeschildes von ca. 4,0 m x 2,0 m. Die Werbeschilder im MI 4 für den vorhandenen Gewerbebetrieb sind im Bestand vorhanden.

#### 2.10.5. Textliche Festsetzung Nr. 11.1.: Abgrabungen

Das Gelände ist in sich relativ eben. Die Festsetzung erfolgt aus städtebaulichen und ökologischen Gründen. Mit der Festsetzung soll gesichert werden, dass kein zusätzlicher Eingriff durch Abgrabungen z.B. zur Belichtung des Kellers erfolgt, der umfangreiche Erdarbeiten und die Errichtung von Stützmauern erfordern würde.

#### 2.10.6. Textliche Festsetzung Nr. 12.1.: Stellplätze für Abfallbehälter

Diese Festsetzung erfolgt aus städtebaulichen und nachbarschaftlichen Gründen. Damit soll gesichert werden, dass das Ortsbild nicht negativ beeinträchtigt wird und der unmittelbare Nachbar keine Beeinträchtigung erdulden muss.

#### 2.10.7. Textliche Festsetzung Nr. 13.1. und 13.2.:

Diese Festsetzung erfolgt aus städtebaulichen und nachbarschaftlichen Gründen. Damit soll gesichert werden, dass das Orts- und Landschaftsbild nicht negativ beeinträchtigt werden. Die Höhe des Zauns zur Straße Zum Kornfeld resultiert aus der Sicherung des vorhandenen Gewerbegrundstücks.

Die Höhe des Zauns um die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage, der an den umgebenden Landschaftsraum anschließt, resultiert aus der Ausbruchssicherung des privaten Grundstücks. Damit soll gesichert werden, dass der große Hund des Vorhabenträgers, der zudem einen gewissen Jagdtrieb hat, auf dem privaten Grundstück frei laufen kann, ohne eventuell grasendem Wild auf den angrenzenden Feldfluren hinterher hetzen zu können. Es

wurde ein Stabgitterzaun mit großer Maschenweite festgesetzt, so dass optisch die Wirkung der Einzäunung minimiert wird. Sie ordnet sich der Bepflanzung unter.

## 2.11. Nachrichtliche Übernahmen

### Überschwemmungsgebiet

Im Osten wird das Plangebiet von einem Hochwasserschutzdamm, auf dem sich ein landwirtschaftlicher Weg befindet, begrenzt. Hinter dem Hochwasserschutzdamm fließt der Linderbach. Der frei zu bleibende Gewässerrandstreifen mit einer Breite von 5,0 m befindet sich außerhalb des Geltungsbereichs des Plangebiets.

An der südöstlichen Ecke des Plangebietes wurde ein vorläufig gesichertes Überschwemmungsgebiet übernommen.

## 2.12. Hinweise zum Planvollzug

### Einsichtnahmemöglichkeiten 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<sup>3</sup> 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).

### Denkmalschutz und archäologische Funde

Das Plangebiet ist Bestandteil eines archäologischen Relevanzgebietes. Derzeit sind keine Bodenfunde bekannt, was aber nicht ausschließt, dass bei Bau- oder Abbrucharbeiten vor- oder frühgeschichtliche Funde gemacht werden können. Im Falle von Zufallsfunden sind nachfolgende Hinweise zu beachten:

Nach § 16 Abs. 3 ThDSchG sind Zufallsfunde unverzüglich dem Thüringischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie, Bereich Bodendenkmalpflege (Humboldtstraße 11, 99423 Weimar, Telefon 03643-818340) anzuzeigen.

Zufallsfunde oder die Fundstelle sind bis zum Eintreffen der Mitarbeiter des Thüringischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie (mindestens bis zum Ablauf einer Woche nach Anzeige) in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen.

Für alle Einzelvorhaben innerhalb des Plangebietes ist eine Erlaubnis entsprechend § 13 Thüringer Denkmalschutzgesetz einzuholen, sofern diese mit Eingriffen in den Boden verbunden sind.

### Auffälliger Bodenaushub, Bodenverunreinigungen

Derzeit wird davon ausgegangen, dass keine Altlastenverdachtsflächen im Plangebiet vorhanden sind, was aber nicht ausschließt, dass bei Bau- oder Abbrucharbeiten auffällige Bereiche freigelegt werden können. In einem solchen Fall ist das Erfurter Umwelt- und Naturschutzamt zu informieren und das weitere Vorgehen abzustimmen.

<sup>3</sup> BVerwG, Beschluss vom 29. Juli 2010 - 4BN21.10-

### 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.

### 3. Folgekosten für die Gemeinde - städtebauliche Kennziffern

Der Vorhabenträger verpflichtete sich im Durchführungsvertrag zur Durchführung des Vorhabens und der Erschließungsmaßnahmen.

Die Planungs- und Erschließungskosten trägt der Vorhabenträger.

Die Erschließungsanlagen bleiben privat. Es entstehen der Stadt durch die Realisierung der Planung keine Unterhaltungskosten für die Erschließungsanlagen.

#### Flächenbilanz

<b>Größe des Plangebiets</b>	<b>27.344 m<sup>2</sup></b>
<b><u>Teilbereich 1</u></b>	<b>26.289 m<sup>2</sup></b>
Fläche für Mischgebiete	
MI 1	5.126 m <sup>2</sup>
MI 2	1.697 m <sup>2</sup>
MI 3	688 m <sup>2</sup>
MI 4	9.133 m <sup>2</sup>
davon	
Fläche für Versorgungsanlagen	
Zweckbestimmung Elektrizität / Transformator im MI 4	6m <sup>2</sup>
Zweckbestimmung Blockheizkraftwerk (BHKW) im MI 4	58 m <sup>2</sup>
Private Straßenverkehrsfläche	802 m <sup>2</sup>
Private Grünfläche, Zweckbestimmung Parkanlage	8.843 m <sup>2</sup>
<b><u>Teilbereich 2</u></b>	<b>1.055 m<sup>2</sup></b>
davon	
Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	1.055 m <sup>2</sup>

#### 4.Anlagen

- Schallimmissionsprognose LG 85/2014, Ing.-Büro Frank & Apfel GbR, Eisenach, 05.03.2015
- Begutachtung der klimatischen Auswirkungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes KER663 Kerspleben „Zum Kornfeld“, INKEK, Lohfelden, November 2014)
- Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung, BÖSCHA GmbH, Hermsdorf, Juli 2014
- Untersuchung auf ein Vorkommen der Zauneidechse (*Lacerta agilis*), BÖSCHA GmbH, Hermsdorf, Mai 2015