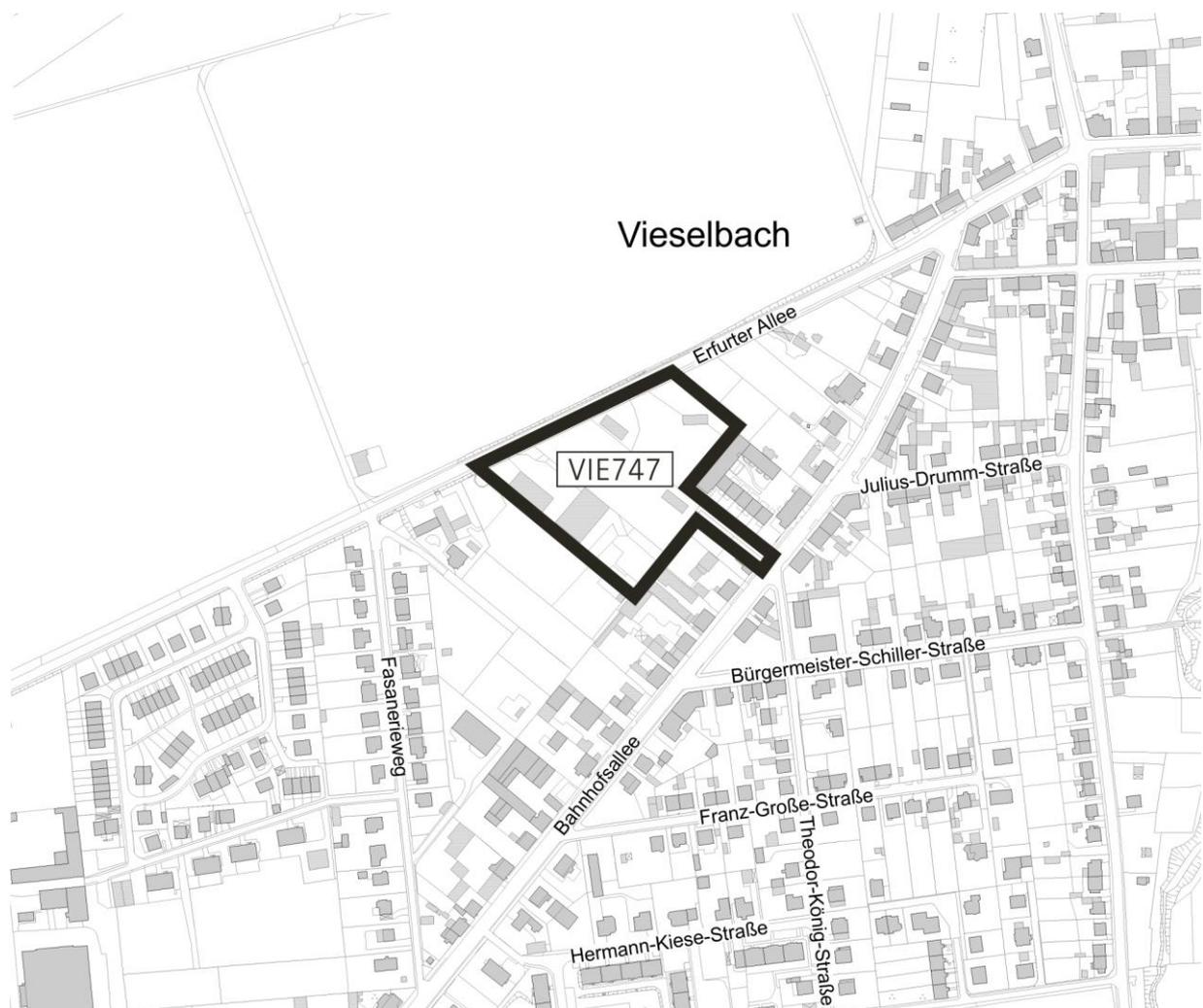


Vorhabenbezogener Bebauungsplan VIE747

"Südlich der Erfurter Allee" in Vieselbach

Begründung



Impressum



Verfasser

quaas-stadtplaner
Marktstraße 14 (Hof)
99423 Weimar

in Zusammenarbeit mit
Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung

Datum

03.08.2023

Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeine Begründung	5
1.1	Planerfordernis	5
1.2	Verfahrensablauf	5
1.3	Geltungsbereich	6
1.4	Übergeordnete Planungen	7
1.4.1	Ziel der Raumordnung und Landesplanung	7
1.4.2	Flächennutzungsplan	7
1.4.3	ISEK Erfurt 2030	8
1.4.4	Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2017 der Stadt Erfurt	9
1.5	Ausgangslage und Bestandsdarstellung	10
1.5.1	Lage des Geltungsbereichs / aktuelle Nutzungen	10
1.5.2	Umweltsituation	10
1.5.3	Verkehrerschließung	12
1.5.4	Stadttechnische Erschließung	12
2	Planerische Zielstellungen	13
2.1	Städtebauliches Konzept	13
2.2	Verkehrliche Erschließung	13
2.3	Technische Ver- und Entsorgung	14
2.4	Grünordnung	15
3	Begründung der Festsetzungen	16
3.1	Art der baulichen Nutzung	16
3.2	Maß der baulichen Nutzung	18
3.3	Überbaubare Grundstücksfläche, Baugrenzen	19
3.4	Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze	19
3.5	Verkehrsflächen	20
3.6	Flächen für Versorgungsanlagen	20
3.7	Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Hochwasserabflusses	21
3.8	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft	21
3.9	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	21
3.10	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	22
3.11	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	22

4	Begründung der Festsetzungen nach § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 88 ThürBO und nach § 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB	24
4.1	Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen	24
4.2	Werbeanlagen	25
4.3	Standplätze für bewegliche Abfallbehälter	25
4.4	Einfriedungen	26
4.5	Stellplätze	26
5	Hinweise zum Planvollzug	26
5.1	Archäologie	26
5.2	Bodenaufschlüsse	27
5.3	Artenschutzmaßnahmen	27
5.4	Schallschutz	29
5.5	Hinweise für die Bauphase	29
5.6	Baugrund	29
5.7	Einsichtnahme von Vorschriften	30
6	Folgekosten für die Gemeinde	30
7	Anlagen	31
7.1	Umweltbericht und Baumschutz-Prüfung	31
7.2	Grünordnungsplan	31
7.3	Allgemeine Baugrunduntersuchung	31
7.4	Schalltechnische Untersuchung, Projekt 5919,	31
7.5	Wirkungsanalyse Ansiedlung	31
7.6	Entwässerungskonzept Erläuterung	31

1 Allgemeine Begründung

Planerfordernis

Auf den Flurstücken 527/3, 527/5, 527/6, 527/7 und 516 (teilweise) der Flur 6, Gemarkung Vieselbach sollen Reihenhäuser sowie ein großflächiger Lebensmittelmarkt errichtet werden. Mit der Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes VIE747 "Südlich der Erfurter Allee" sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau von Wohngebäuden und eines Lebensmittelhandels auf der Fläche in Vieselbach geschaffen werden.

Die betrachteten Flächen liegen süd-westlich des Ortskerns von Vieselbach und südlich der Erfurter Allee. Eine Umsetzung von Wohnbauvorhaben sowie die Errichtung eines Einzelhandelsbetriebes können nur durch Schaffung von Bauplanungsrecht über eine verbindliche Bauleitplanung erfolgen.

Verfahrensablauf

- Der Stadtrat Erfurt hat am 03.02.2021 mit Beschluss Nr.1768/20, ortsüblich bekannt gemacht im Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt Nr. 4 vom 26.02.2021, den Einleitungs- und Aufstellungsbeschluss gefasst, den Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und dessen Begründung gebilligt und die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit beschlossen.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB, bekannt gemacht im Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt Nr. 4 vom 26.02.2021, ist vom 08.03.2021 bis zum 09.04.2021 durch öffentliche Auslegung des Vorentwurfes und dessen Begründung durchgeführt worden.
- Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gem. § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 26.02.2021 zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert worden.
- Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gem. § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 26.02.2021 zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert worden.
- Der Stadtrat Erfurt hat am 28.09.2022 mit Beschluss Nr. 0662/22 den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Begründung gebilligt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
- Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung, sowie Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sind gem. § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB im Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt Nr. 20 vom 26.10.2022 ortsüblich bekannt gemacht worden.

- Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und dessen Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben gem. § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB in der Zeit vom 07.11.2022 bis zum 09.12.2022 öffentlich ausgelegen.
- Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 26.10.2022 zur Stellungnahme aufgefordert worden.

Geltungsbereich

Das Gebiet befindet sich im südwestlichen Ortsteil in der Gemarkung Vieselbach und wird entsprechend der Planzeichnung begrenzt.

Folgende Flurstücke der Gemarkung Vieselbach befinden sich innerhalb des Geltungsbereichs:

Flur 6: 527/3, 527/5, 527/6, 527/7 und 516 (teilweise)

Die Größe des Geltungsbereichs beträgt ca. 10.689 m².



Luftbild Umgriff Planungsgebiet (Quelle: SVEGIS, Stadt Erfurt 2020)

Übergeordnete Planungen

1.1.1 Ziel 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 (RPMT). Darin enthalten sind die für den Standort relevanten Aussagen:

Landesentwicklungsprogramm Thüringen 2025 (LEP)

- G 2.4.2: Die Flächeninanspruchnahme für Siedlungszwecke soll sich am gemeindebezogenen Bedarf orientieren und dem Prinzip „Nachnutzung vor Flächenneuanspruchnahme“ folgen. Der Nachnutzung geeigneter Brach- und Konversionsflächen wird dabei ein besonderes Gewicht beigemessen.

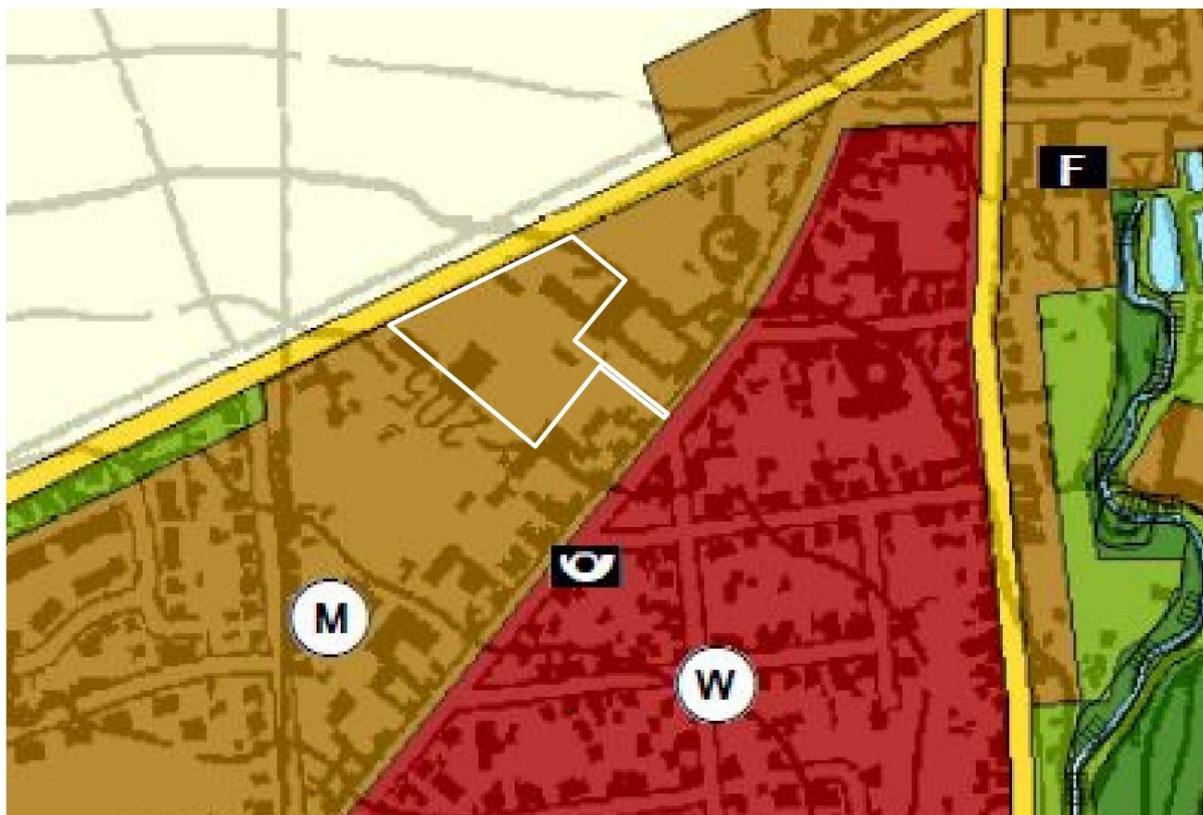
Regionalplan Mittelthüringen 2011 (RPMT)

- G 2-3: Im Rahmen der Siedlungsentwicklung sollen bestehende Baugebiete ausgelastet sowie aufgrund ihrer Lage, Größe, Erschließung und Vorbelastung geeignete Brach- und Konversionsflächen nachgenutzt werden, bevor im Außenbereich Neuausweisungen erfolgen.

1.1.2 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.

Im Flächennutzungsplan liegt das Planvorhaben zur Errichtung eines Nahversorgers und von Wohnbebauung in der Darstellung einer gemischten Baufläche „M“. Gemischte Bauflächen sollen dem Wohnen und gewerblichen Nutzungen dienen. Der geplante Lebensmittelmarkt liegt mit einer maximalen Gesamtverkaufsfläche von 1.138 qm über der Schwelle der Großflächigkeit. Aus einer gemischten Baufläche lässt sich in der Regel im Hinblick auf die in § 11 Abs. 3 BauNVO verankerte Vermutungsregel keine Festsetzung zugunsten eines großflächigen Einzelhandelsbetriebs entwickeln, soweit keine städtebauliche bzw. betriebliche Atypik vorliegt. In dem vorliegenden Fall kann eine städtebauliche Atypik festgestellt werden. Der in einer städtebaulich integrierten und verbrauchernahen Lage geplante Lebensmittelmarkt wird als maßgeblicher Träger der lokalen Nahversorgung für Vieselbach fungieren - es handelt sich um das einzige größere Lebensmittelangebot im Ortsteil Vieselbach, das *erstmalig* zugelassen werden soll, sodass für die Versorgung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten nicht mehr die (in nicht städtebaulich integrierten Lagen vorhandenen) Märkte im übrigen Stadtgebiet aufgesucht werden müssen. Aufgrund der vorliegenden besonderen Gründe zur städtebaulichen Atypik ergibt sich eine Übereinstimmung mit dem Entwicklungsgebot Den Vorgaben des § 8 Abs. 2 BauGB wird damit entsprochen. Das Planvorhaben kann gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem FNP entwickelt werden.



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Erfurt, Plangebiet weiß eingezeichnet (Quelle: Stadt Erfurt)

1.1.3 ISEK Erfurt 2030

Gemäß ISEK Erfurt 2030, welches am 17. Oktober 2018 vom Stadtrat beschlossen wurde, wird der Ortsteil Vieselbach siedlungstypologisch der Kategorie Vorstädtisches Dorf zugeordnet. Hauptcharakteristikum der dörflichen Ortsteile dieser Kategorie sind bereits erfolgte starke Siedlungserweiterungen und teils Überformungen durch ausgedehnte Gewerbeflächen. Gleichzeitig sind die dörflichen Ortskerne mit zum Teil landwirtschaftlichen Betrieben erhalten geblieben. Eine wesentliche Lagegunst der Vorstädtischen Dörfer stellt die gute Anbindung an das ÖPNV-System der Stadt bzw. den SPNV dar (vgl. ISEK Erfurt 2030, Teil 1, S. 34).

Für die vorstädtischen Dörfer besteht laut ISEK unter anderem die Zielstellung, die bestehende Versorgung zu sichern bzw. auszubauen. Der Ortsteil Vieselbach soll dabei nicht nur die eigene, sondern zudem die Versorgung von Wallichen und in Teilen von Hochstedt mit übernehmen (vgl. ISEK Erfurt 2030, Teil 2, S. 88, Räumliches Leitbild Zentrenfunktion, Stadt- und Ortsteile). Da in Vieselbach bisher kein Nahversorger ansässig ist, ist die Zielstellung der Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes grundsätzlich zu befürworten. Mithilfe des geplanten Nahversorgers kann der Ortsteil Vieselbach seiner im ISEK Erfurt 2030 verankerten und oben beschriebenen Rolle im Siedlungsgefüge gerecht werden.

Weiterhin ist der Ortsteil Vieselbach unter anderem aufgrund seines Bahnhaltepunktes dem Vorrangigen Entwicklungsbereich für Wohnungsbau zugeordnet (vgl. ISEK Erfurt 2030, Teil 2, S. 47, Räumliches Leitbild Wohnen und Städtebau). Gemäß des Leitbildes der kompakten Stadt der kurzen Wege sind in den Ortsteilen dieser Kategorie unter Beachtung der bestehenden Siedlungsstruktur sowie möglicher vorherrschender Restriktionen auch größere Siedlungsflächenerweiterungen über das Maß der Eigenentwicklung hinaus möglich.

Die Planung von acht Wohneinheiten in kompakter Reihenhausstruktur wird daher im Hinblick auf die Zielstellungen des ISEK für den Ortsteil Vieselbach ebenfalls befürwortet.

1.1.4 Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2017 der Stadt Erfurt

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2017 (nachfolgend: Einzelhandelskonzept), gefasst durch den Stadtratsratsbeschluss DS1772/17 am 10.04.2019, geändert gem. Stadtratsbeschluss DS0705/19 am 10.04.2019, dient als städtebauliches Entwicklungskonzept und als Bewertungsgrundlage für die Ansiedlung und Steuerung von Einzelhandel im Stadtgebiet.

Die Steuerungsgrundsätze (vgl. S. 132 ff, Einzelhandelskonzept 2017) dienen der Standortfindung des Einzelhandels und präzisieren und ergänzen das Leitbild und die übergeordneten Ziele der Einzelhandelsentwicklung. Gemäß des Grundsatzes 1 soll die wohnungsnah Grundversorgung an Standorten im Sinne einer verbrauchernahen Versorgung gewährleistet werden. Es sind bevorzugt Standorte zu wählen, die sich in städtebaulich integrierten Lagen befinden. Bei der Ansiedlung in dörflichen Ortsteilen müssen die Betriebe der Nahversorgung und / oder der Gebietsversorgung dienen und es müssen negative Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche vermieden werden. Hierfür muss ein Nachweis mittels bspw. einer Auswirkungsanalyse erbracht werden. Das Vorhaben befindet sich innerhalb einer integrierten städtebaulichen Lage. Zudem wurde im Auftrag des Vorhabenträgers eine Wirkungsanalyse erstellt (Auswirkungsanalyse, BBE Handelsberatung GmbH, Stand 23.02.21). Darin wird festgestellt, dass eine Beeinträchtigung der ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereiche in Erfurt nicht möglich ist, da sich die von der Umsatzrückholung betroffenen Lebensmittelmärkte ausschließlich außerhalb dieser schützenswerten Bereiche befinden. Die Kompatibilität mit dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept wurde geprüft und wird bestätigt.

Ausgangslage und Bestandsdarstellung

1.1.5 Lage des Geltungsbereichs / aktuelle Nutzungen

Das Plangebiet befindet sich im süd-westlichen Ortsteil von Vieselbach, südlich der Erfurter Allee.

Das Planungsgebiet wird derzeit teilweise als Betriebsfläche für die Landwirtschaft genutzt, teilweise liegt die Fläche brach mit altem, baufälligem Gebäudebestand. Die vorhandenen Gebäude sollen durch die Planung beseitigt werden. Auf der derzeit als landwirtschaftliche Betriebsfläche genutzten Fläche soll der Lebensmittelmarkt entstehen. Auf dem brachliegenden Teil mit altem Gebäudebestand, welcher zu einem ehemaligen Vierseitenhof (Bahnhofsallee 40) gehört, sollen die Wohneinheiten geschaffen werden.

Die Fläche ist teilweise versiegelt. Auf den vorhandenen unversiegelten, teils begrünten Flächen befinden sich einzelne Bäume.

Östlich, westlich und südlich des Geltungsbereichs befinden sich gemischte Bauflächen mit Wohnnutzung und einzelnen Gewerbebetrieben. Diese sind überwiegend ein- bis zweigeschossig mit dörflichem Charakter. Die angrenzenden Flächen sind nach § 34 BauGB dem Innenbereich zuzuordnen. Sie weisen größtenteils eine in sich geschlossene Struktur auf. Die Bauflächen in unmittelbarer Umgebung des Geltungsbereichs, nördlich der Bahnhofsallee und östlich des Fasaneriewegs, weisen eine deutlich aufgelockerte Struktur auf, teilweise mit landwirtschaftlicher Nutzfläche und Tierhaltung.

Nördlich des Geltungsbereichs befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen.

1.1.6 Umweltsituation

1.5.2.1 Altlasten

Die innerhalb des Geltungsbereiches gelegenen Flächen wurden bislang nicht im Thüringer Altlasteninformationssystem (THALIS) erfasst, d. h. es sind keine Nutzungen bekannt geworden, die einen Altlastenverdacht begründet hätten.

1.5.2.2 Klima

Der Geltungsbereich liegt in einer Übergangszone. Diese Flächen haben eine geringe Schutzwürdigkeit. Eine Bebauung der Fläche führt zu keiner wesentlichen Verschlechterung des Kleinklimas für die Ortslage Vieselbach.

Nördlich und westlich des Geltungsbereiches befindet sich eine Klimaschutzzone 2. Ordnung.

1.5.2.3 Flora und Fauna

Im Zuge der Bebauungsplanung wurde eine artenschutzrechtliche Prüfung (Stand 24.01.2022) durch das Büro GLU GmbH, Jena, im Zeitraum 2020 bis 2021 durchgeführt. Dabei wurde eine faunistische Bestandserfassung der Artengruppen Fledermäuse und Vögel sowie Reptilien erstellt und eine artenschutzrechtliche Beurteilung und die Ausweisung von Maßnahmen zur Vermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität durchgeführt. Die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung wurde vom Büro GLU GmbH, Jena, im Zeitraum 2020 - 2021 erstellt.

Das Vorhaben betrifft flächenmäßig keine nach § 29-30 des Bundesnaturschutzgesetzes ausgewiesenen Schutzgebiete, keine ergänzenden nach § 18 des Thüringer Naturschutzgesetz ausgewiesene Schutzgebiete und keine Gebiete des Natura-2000- Netzes.

1.5.2.4 Lärm

Das Plangebiet wird schalltechnisch in erster Linie durch das westlich gelegene Umspannwerk und die Erfurter Allee beeinflusst. Des Weiteren können von den bestehenden Gewerben im Umfeld des Planungsgebietes Lärmbelastungen ausgehen.

Im Auftrag des Vorhabenträgers wurde eine schalltechnische Untersuchung (Schalltechnische Untersuchung, Projekt 5919, Goritzka Ingenieurbüro für Schall- und Schwingungstechnik, Stand 24.03.2021) erstellt. Im Rahmen der Untersuchung wurde die dem Lebensmittelmarkt zuzuordnende Schallimmissionsbelastung (Beurteilungspegel) an relevanten Immissionsorten rechnerisch ermittelt. Die Betrachtung möglicher Lärminderungsmaßnahmen erfolgte in zwei Schritten. Im ersten Schritt wurde ausgehend vom geplanten Lebensmittelmarkt geprüft, unter welchen Bedingungen die Einhaltung möglich ist. Im zweiten Schritt wurde ausgehend von den geplanten Wohnhäusern geprüft, unter welchen Bedingungen die Einhaltung möglich ist. Zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte sind in der Untersuchung Maßnahmen festgesetzt, die in den Bebauungsplan übernommen wurden.

1.5.2.5 Archäologie

Der Geltungsbereich befindet sich in einem archäologischen Relevanzgebiet. Es ist davon auszugehen, dass bei den Erdarbeiten insbesondere zur Erschließung der neuen Baugebiete bau- und bodenarchäologische Siedlungs- oder Grabbefunde zerstört werden. Deshalb müssen diese 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, 14 Abs. 1 S. 6 Thüringer Denkmalschutzgesetz).

Zur Berücksichtigung der Untersuchungsdauer bei der Zeitplanung und zur Ermittlung der Kosten wird eine frühzeitige Kontaktaufnahme mit dem Thüringischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie empfohlen. Die Anzeige- und sonstigen Verhaltenspflichten zu Zufallsfunden nach § 16 und auf das Schatzregal des Freistaates Thüringen nach § 17 Thüringer Denkmalschutzgesetz wird ergänzend hingewiesen.

1.5.2.5 Baugrund

Der Baugrund wurde im Auftrag des Vorhabenträgers durch ein Gutachten untersucht (Allgemeine Baugrunduntersuchung, Krauss & Coll Geoconsult GmbH & Co. KG, Stand 10.07.2020). Gemäß des Gutachtens stehen im Untersuchungsgebiet überwiegend Lößlehme an. Unterlagert werden die Lößlehme durch bindige und rollige Verwitterungsböden des Festgesteins. Bei diesen Böden kann es nach Niederschlägen zu einem Aufstau von Sickerwasser bis Geländeoberkante kommen.

Die im Gebiet vorhandenen humifizierten Oberböden, die humösen Auffüllungen und die Lößlehme in weicher Konsistenz sind minder tragfähig und zur Überbauung bzw. zur Abtragung von Gebäudelasten nicht geeignet und müssen durch einen verdichtungsfähigen Aus-

tauschboden ersetzt werden. Das Gutachten empfiehlt eine Flachgründung auf Einzel- und Streifenfundamenten und eine Bodenplatte.

1.1.7 Verkehrserschließung

Motorisierter Individualverkehr (MIV):

Der Ortsteil Vieselbach ist über die Erfurter Allee/ Vieselbacher Straße mit Azmannsdorf verbunden. Eine Straßenverbindung direkt nach Erfurt existiert nicht. Die Innenstadt Erfurts befindet sich in ca. 10 km Entfernung.

Das Plangebiet ist über die Erfurter Allee mit dem örtlichen und überörtlichen Straßennetz verbunden. Die Erfurter Allee wurde 2021 grundhaft ausgebaut. Auf der Südseite der Straße ist ein Fuß- und Radweg in ausreichender Breite geplant.

Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV):

Die Busanbindung ist gegenwärtig gewährleistet durch die Buslinien 43, 52 und 252 in Richtung Erfurt, Niederzimmern und Mönchenholzhausen. Die Bushaltestelle "Brückenstraße" befindet sich in ca. 0,3 km Entfernung in östlicher Richtung. Der Bahnhof Vieselbach befindet sich in ca. 0,55 km Entfernung in südlicher Richtung. Von dort aus gibt es Regionalbahnanschlüsse Richtung Weimar, Erfurt, Eisenach, Gera und Leipzig. Durch den Bahnhof Erfurt-Vieselbach ist die Erfurter Hauptbahnhof mit dem Zug in ca. 7 Minuten erreichbar.

1.1.8 Stadttechnische Erschließung

Gas

Im angrenzenden Planungsbereich "Bahnhofsallee" sind Gasversorgungsanlagen der SWE Netz GmbH verortet. Außerdem befindet sich eine weitere Gasversorgungsleitung im Bereich "Erfurter Alle" im Rahmen des durchgeführten TVA-Komplexobjektes Nr.: 66-1241-99. Bei den Gasversorgungsanlagen handelt es sich um Gasmitteldruckversorgungsleitungen (MD) 0 110 bzw. 0 160 PE-HO. Der Betriebsdruck beträgt 700 mbar. Eine gasteknische Erschließung des Planvorhabens ausgehend von dem zukünftigen Gasleitungsbestand in der Erfurter Allee kann durchgeführt und eine Versorgung des Objektes mit Erdgas gewährleistet werden.

Strom

Die stromtechnische Erschließung des Vorhabens kann durch die SWE Netz GmbH sichergestellt werden. Im nördlichen Parkplatzbereich des Lebensmittelmarktes ist dafür die Errichtung einer Trafostation geplant.

Fernwärme

Im betreffenden Bereich befinden sich keine fernwärmetechnischen Versorgungsanlagen.

Ver- und Entsorgung

Die Abfallsammlung kann durch die SWE Stadtwirtschaft GmbH sichergestellt werden. Nach § 10 Abs. 3 der derzeit gültigen Abfallwirtschaftssatzung der Stadt Erfurt (AbfWS) darf der Weg zwischen Standplatz (Platz, an dem zur Entleerung bereitgestellt wird) und Entsorgungsfahrzeug 10 Meter nicht überschreiten, er muss frei von Hindernissen sowie ausreichend breit und befestigt sein. Für den Bereich „Reihenhäuser“ wird dies gewährleistet. Die Abfallentsorgung erfolgt über einen zentralen Müllsammelplatz für alle 8 Reihenhäuser. Dieser ist von der Erfurter Allee weniger als 10m entfernt und kann von den Entsorgungsfahrzeugen folglich erreicht werden, ohne die Stichstraße befahren zu müssen.

Die den Lebensmittelmarkt betreffende Entsorgung wird betriebsintern durchgeführt, sodass keine Entsorgung durch die SWE Stadtwirtschaft GmbH erfolgen muss. Für die betriebseigene Anlieferung und Entsorgung ist der Lebensmittelmarkt über den Parkplatz mit den benötigten Transportwegen erschlossen.

Trinkwasser

Das Bebauungsplangebiet kann durch die ThüWa ThüringenWasser GmbH trinkwasserseitig erschlossen werden. Jedes Gebäude stellt grundsätzlich eine selbstständige wirtschaftliche Einheit dar und erhält daher einen separaten Trinkwasseranschluss, der vor Baubeginn durch den jeweiligen Bauherren bzw. Grundstückseigentümer zu beantragen ist.

2 Planerische Zielstellungen

Städtebauliches Konzept

Das der Planung zugrundeliegende städtebauliche Konzept wurde unter Berücksichtigung der tatsächlichen Grundstücksverfügbarkeiten entwickelt und geht von einer Reihenhausbebauung mit entsprechenden Stellplätzen und einem Gemeinschaftsgarten sowie der Neuerrichtung eines großflächigen Lebensmittelmarktes mit zugehörigen Stellplatzflächen aus. Insgesamt sollen 9 Nutzeinheiten hergestellt werden, davon 8 Reihenhäuser sowie ein Lebensmittelmarkt inkl. Backshop.

Es werden folgende Planungsziele verfolgt:

- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Wohngebäuden und eines großflächigen Lebensmittelmarktes.
- Die Verkehrserschließung aller Grundstücke im Geltungsbereich ist durch Anschluss an die öffentlichen Verkehrsflächen der Erfurter Allee zu sichern.
- Sicherung gestalterischer Grundprinzipien für Wohngebäude, sonstige bauliche Hauptanlagen und Nebengebäude sowie Freiflächen.
- Sicherung einer klimaangepassten Bebauung beispielsweise durch Dachbegrünung und Fassadenbegrünung
- Kombination von Dachbegrünung und Photovoltaikanlage auf dem Dach des Lebensmittelmarktes
- Qualifizierung des schematischen Vorentwurfes bezüglich seiner städtebaulichen und freiraumplanerischen Qualität in Hinblick auf die Einordnung der Wohngebäude und der Stellplatzanlage
- Sicherung von Straßenbegleitgrün in Form von Gehölzpflanzungen

Verkehrliche Erschließung

Das Planungsgebiet wird über die bereits vorhandene Erfurter Allee erschlossen. Auf der Südseite ist ein gemeinsamer Rad-/Gehweg (Radweg in beide Richtungen) hergestellt. Der Rad-

weg ist Teil des Fernradweges Thüringer Städteketten. Die Zufahrten zu den Grundstücken sollen im Rahmen der Erschließungsmaßnahmen des Lebensmittelmarktes entsprechend ausgebaut werden.

Innerhalb der entstehenden Wohnbebauung soll eine Stichstraße die Erschließung der Stellplätze für die Reihenhäuser sowie für die auf dem Nachbargrundstück (Flurstück 527/4, Wohnbauvorhaben „Vierseithof“ Bahnhofsallee 40) geplante Wohnbebauung gewährleisten.

Um eine bessere fußläufige Erreichbarkeit der südlich gelegenen Bahnhofsstraße und somit eine bessere Verbindung zum Bahnhof Vieselbach gewährleisten zu können, befindet sich das städtische Flurstück 516 teilweise im Planungsumgriff. Diese Verbindung von Lebensmittelmarkt und Reihenhäuser zwischen der Erfurter Allee und der Bahnhofsallee wird im Zuge der Bebauungsplanung ausgebaut, sodass die Verbindung von zu Fuß gehenden und Fahrradfahrenden komfortabel genutzt werden kann.

Im Entwicklungsbereich der Reihenhäuser werden 28 PKW-Stellplätze realisiert. 12 davon dienen der dringend benötigten Bedarfsdeckung im benachbarten Vorhaben „Vierseitenhof Bahnhofsallee 40“ während die weiteren 16 den 8 geplanten Reihenhäusern zur Verfügung stehen. Je Reihnhaus werden folglich 2 Stellplätze bereitgestellt.

Private Fahrräder der Hausbewohner können in den Vorgärten an speziell dafür installierten Anlagen oder aber im Inneren der Häuser selbst abgestellt werden. In beiden Fällen kann so eine schnelle Verfügbarkeit gewährleistet werden. Eine zentrale Unterbringung der Fahrräder ist aufgrund der fehlenden Fläche, der verringerten Sicherheit (Diebstahlschutz) und der erschwerten Erreichbarkeit nicht vorgesehen.

Im Bereich des Lebensmittelmarktes entstehen 71 PKW-Stellplätze mit mindestens einem Parkplatz mit E-Ladesäule sowie 12 Fahrradbügel mit 24 Fahrradstellplätzen.

Technische Ver- und Entsorgung

Das Planungsgebiet ist abwassertechnisch im Mischsystem erschlossen. Da der vorhandene Kanal in der Erfurter Allee bereits stark belastet ist, sind im Rahmen des Vorhabens Maßnahmen, u.a. zwei Regenrückhaltebecken, geplant, um eine zusätzlichen Belastung des Kanalnetzes zu minimieren.

Der Abwasseranschluss des Lebensmittelmarktes und der Wohnbebauung müssen separat erfolgen. Zwingende Randbedingungen für die Festlegung der Anschlusspunkte in der Erfurter Allee sind durch die Geländetopografie in Verbindung mit der Bestandshöhen des Abwasserkanals gegeben.

Das Regen- und Grauwasser wird über Hausanschlüsse in Verteilungsleitungen gesammelt und im Zufahrtsbereich der PKW-Stellplätze in den Stauraumkanal (DN 1000) geleitet, welcher sich über die vollständige Länge des Fahrbereiches bis zum Vierseitenhof zieht. Das gesammelte Wasser wird schließlich über den Mischwasserkanal in der Erfurter Allee abgeleitet. Um dem klimatischen Aspekt der Regenwasserversickerung im Planungsgebiet zusätzlich verstärkt nachzukommen, ist geplant, auf den PKW-Stellplatzflächen mit Rasengittersteinen zu arbeiten. Grundsätzlich ist keine Übernahme der Erschließungsanlagen durch die Stadt Erfurt geplant, sondern ein Verbleib dieser im Eigentum des Vorhabenträgers.

Für den Bereich „Lebensmittelmarkt“ wurde ein Entwässerungskonzept (Ratisbona Handelsimmobilien, Stand 17.05.21) erstellt. Die Drosselung wird mittels eines Abflussreglers in einem separaten Drosselschacht vorgenommen. Das überschüssige Regenwasser wird mittels einer Regenrückhalteanlage zurückgehalten. Im nordöstlichen Bereich des Vorhabens, zwischen Erfurter Allee und Parkplatz, ist ein Regenrückhaltebecken für Oberflächenwasser mit einem Volumen von 51 m³ vorgesehen. Südöstlich des Lebensmittelmarktes am südöstlichen Rande des Geltungsbereichs ist ein weiteres Regenrückhaltebecken, dieses jedoch für das Dachwasser des Marktes, vorgesehen. Somit kann die Einleitmenge des Regenwassers in den öffentlichen Mischwasserkanal von maximal 20,00 l/s gewährleistet werden. Das Entwässerungskonzept ist dem Anhang zu entnehmen.

Die Hauptleitungen für Strom und Gas befinden sich in der Erfurter Allee. Die Hausanschlüsse für die Reihenhäuser werden an jene Verteilungsleitungen angeschlossen, die im Nordosten des Geltungsbereiches bereits zum Vorhaben „Vierseitenhof“ führen und verlaufen folglich über den geplanten Stellplatz. Die Anbringung von PV-Anlagen ist langfristig vorgesehen.

Die Hausanschlüsse für die Telekom werden auf Höhe des nordwestlichen Reihenhauses direkt von der Erfurter Allee aus erschlossen.

Die Abfallentsorgung erfolgt über einen zentralen Müllsammelplatz für alle 8 Reihenhäuser. Dieser ist von der Erfurter Allee weniger als 10m entfernt und kann von den Entsorgungsfahrzeugen folglich erreicht werden, ohne die Stichstraße befahren zu müssen.

Grünordnung

Im Rahmen des Planverfahrens wurde im Auftrag des Vorhabenträgers ein Umweltbericht mit Baumschutz-Prüfung (Umweltbericht, GLU GmbH Jena, Stand 24.01.2022) erstellt.

Die sich auf dem zukünftigen Baufeld befindlichen Bestandsgehölze wurden kartiert und auf ihre Erhaltungswürdigkeit beurteilt.

Das Planungskonzept sieht neben der individuellen Gestaltung von im Zusammenhang mit der Bebauung der Grundstücke entstehenden Privatgärten, die Pflanzung von Hecken als Abstandsgrün zwischen den einzelnen Gärten, die Pflanzung von Bäumen im Bereich der Stellplatzanlagen und des Fußweges vor. Außerdem entsteht ein Gemeinschaftsgarten für die Bewohnerschaft der Reihenhäuser.

Entlang der Erfurter Allee ist die Pflanzung einer Baumreihe geplant. Für den Lebensmittelmarkt ist eine extensive Dachbegrünung geplant. Baumpflanzungen umranden den Markt mit Parkplatz für eine Verbesserung von Gestaltung und Mikroklima. Eine Fassadenbegrünung ist entgegen der ursprünglich gesetzten Planungsziele nicht vorgesehen. Begründet wird dies durch die großflächige Dachbegrünung auf dem Lebensmittelmarkt sowie den hohen Grünanteil in direkter Nähe zu den Außenfassaden, sodass die zusätzlichen Funktionen bei hohem Aufwand für das Mikroklima als gering einzuschätzen sind

3 Begründung der Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

Zeichnerische Festsetzung: BG1: Lebensmittelmarkt und BG2: Reihenhäuser

Die Art der baulichen Nutzung wird durch Festsetzung von Baugebieten bestimmt. Im Bereich eines vom Vorhabenträger vorgelegten Vorhaben- und Erschließungsplans ist die Gemeinde bei der Bestimmung der Zulässigkeit der Vorhaben nicht an den Festsetzungskatalog des § 9 Absatz 1 BauGB und an die Baunutzungsverordnung gebunden (§ 12 Absatz 3 BauGB). Statt eines Baugebiets nach der BauNVO kann ein „Baugebiet“ auch mit genauer Definition der zulässigen Art der baulichen Nutzung ausgewiesen werden, wenn das konkrete Vorhaben weder mit einem der in der BauNVO enthaltenen Baugebietstypen kompatibel ist, noch als Sondergebiet ausgewiesen werden kann.

Das Plangebiet befindet sich in städtebaulicher Randlage eines Baugebietes mit gemischter Nutzung von Wohngebäuden und Gewerbebetrieben innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Vieselbach. Der Flächennutzungsplan weist die Fläche als Mischgebiet aus. Der Vorhabenträger plant im westlichen die Errichtung eines Lebensmittelmarktes, im östlichen Teil des Geltungsbereiches ist der Bau von Reihenhäusern vorgesehen. Auf der Planzeichnung ist als Art der baulichen Nutzung für das Baugebiet „BG 1: Lebensmittelmarkt“, für das Baugebiet „BG 2: Reihenhäuser“ festgesetzt. Damit soll in Verbindung mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan die Umsetzung der geplanten Nutzungen in Ergänzung der bereits vorhandenen städtebaulichen Struktur gesichert werden.

Das Vorhaben sieht einen großflächigen Lebensmittelmarkt mit Backshop vor. Der geplante Lebensmittelmarkt weist eine maximale Gesamtverkaufsfläche von 1.138 qm auf. Damit liegt der Markt über der Schwelle der Großflächigkeit. Aufgrund der im FNP ausgewiesenen gemischten Baufläche, kann in Hinblick auf die in § 11 Abs. 3 BauNVO verankerte Vermutungsregel keine Festsetzung zugunsten eines großflächigen Einzelhandelsbetriebs getroffen werden, soweit keine städtebauliche bzw. betriebliche Atypik vorliegt.

Eine *betriebliche* Atypik liegt in diesem Fall nicht vor, da das großflächige zentrenrelevante Nahversorgungsangebot, die geplante Geschossfläche und die höher Anzahl der geplanten Stellplätze für einen *typischen* Betrieb sprechen.

Das Vorhaben weist jedoch eine *städtebauliche* Atypik auf. Dies ergibt sich insbesondere daraus, dass der Markt in einer *städtebaulich integrierten* und *verbrauchernahen Lage* als maßgeblicher Träger der *lokalen Nahversorgung* für Vieselbach fungieren wird. Bislang existiert kein anderer Lebensmittelmarkt in Vieselbach. Dadurch ergibt sich ein relativ hohes Kaufkraftpotenzial für den geplanten Markt. Im fußläufig erreichbaren Umfeld leben knapp 1.800 Personen, die von dem neuen Markt profitieren. Für die wohnortnahe Versorgung ist es damit nicht mehr notwendig, andere Märkte im Stadtgebiet – zum Beispiel auch in nicht integrierten Lagen – aufzusuchen. Es wird prognostiziert, dass der Markt einen relativ hohen Marktanteil von bis zu 43% aus dem unmittelbaren Einzugsgebiet generieren wird (vgl. hierzu Auswirkungsanalyse, S. 23, 26). Die textlichen Festsetzungen zum Sortiment und Verkaufsflächenobergrenzen (s. Punkt 3.2) sichern den Vorrang der Nahversorgung des Marktes.

Vor diesem Hintergrund verstößt das Vorhaben nicht gegen das Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB: Eine Entwicklung des Marktes und der beiden Reihenhäuser für eine Wohnnutzung aus der im Flächennutzungsplan dargestellten gemischten Baufläche ist möglich.

In der aufgestellten Wirkungsanalyse wird die Komptabilität mit den Leitvorstellungen des Landesentwicklungsprogramms und Regionalplans Mittelthüringen bestätigt. Dies wird damit begründet, dass der Standort sich in einer städtebaulich integrierten Lage befindet und durch die Revitalisierung der Flächen die städtebauliche Situation aufgewertet wird.

Textliche Festsetzungen Nr. 1.1 bis 1.3: Arten der baulichen Nutzung und sortimentsbezogene Festsetzungen

Die Nutzungseinschränkungen für beide Gebiete orientieren sich an dem Vorhabenkonzept und dienen der Vermeidung von Störungswirkungen durch Betriebs- und Verkehrslärm. Aufgrund der unterschiedlichen Nutzungen ergeben sich auch jeweils eigene Einschränkungen für die beiden Gebiete:

Die zulässigen Nutzungen im Plangebiet „BG1: Lebensmittelmarkt“ begründen sich auf die im Rahmen der Planung erstellten Wirkungsanalyse und zielen auf eine standort- und bedarfsgerechte Entwicklung in städtebaulicher und funktioneller Hinsicht ab.

In der Wirkungsanalyse wird festgestellt, dass das Vorhaben mit dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Landeshauptstadt Erfurt kompatibel ist, da der zu prüfende Lebensmittelmarkt keine negativen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche haben wird. Zudem wird ausgesagt, dass das Vorhaben der Nahversorgung dient, da der zu erwartende Umsatz des Lebensmittelmarktes vollständig aus dem funktionalen Versorgungsgebiet, d.h. aus Vieselbach, realisiert werden kann. Die Dimensionierung des Lebensmittelmarktes wird mit der angegebenen Gesamtverkaufsfläche als „standortgerecht“ eingeschätzt. Die Wirkungsanalyse prüfte die Auswirkungen mit der Annahme, dass der Lebensmittelmarkt ein nahversorgungsrelevantes Kernsortiment anbietet. Um diesen Anforderungen in der Umsetzung zu entsprechen, erfolgt die Beschränkung auf ein nahversorgungsrelevantes Kernsortiment laut Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Erfurt.

Der Anteil der Verkaufsfläche für nicht-nahversorgungsrelevante Sortimente liegt in dem Netto-Markt bei ca. 3 % der Verkaufsfläche. Hierbei handelt es sich jeweils um einzelne Waren aus dem sog. Non-Food II-Segment, die dauerhaft – und nicht als temporäre Aktionsware – im Sortiment geführt werden. Dieser Sortimentsbereich ist dem nahversorgungsrelevanten Kernsortiment flächen- und umsatzseitig deutlich untergeordnet; der im Einzelhandels- und Zentrenkonzept geforderte Flächenanteil von 10 % wird damit klar unterschritten. Die Analyse ist der Anlage der Begründung zu entnehmen.

Zur Sicherstellung des Schutzanspruches der Wohnnutzung im Plangebiet und im Umfeld des Plangebietes sind für den weiteren Vollzug des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nutzungseinschränkungen für das Gebiet „BG2: Reihenhäuser“ festgesetzt. Zulässig ist dort die Errichtung von Wohngebäuden. Räume für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sowie Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke können ausnahmsweise zugelassen werden. Die Einordnung von Einzelhandelsbetrieben sowie Schank- und Speisewirtschaften ist nicht zulässig

Gartenbaubetriebe, Tankstellen sowie die im Mischgebiet allgemein und ausnahmsweise zulässigen Einzelhandelsbetriebe und Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Vergnügungsstätten sowie Bordelle, bordellartige Betriebe und Betriebe des Prostitutionsgewerbes sind als Nutzungen aus städtebaulicher Sicht nicht erwünscht. Sie besitzen ein hohes Störpotential, das mit dem Grundsatz des nicht störenden Gewerbes nicht vereinbar ist. Insbesondere aufgrund eines "Trading down - Effekts" sowie der mit der Ansiedlung von Vergnügungsstätten und Tankstellen verbundenen Störungen, insbesondere in den Abend- und Nachtstunden und in räumlicher Nähe zu dem Lebensmittelmarkt, entsprechen diese Nutzungen nicht dem Entwicklungsziel dieses Gebietes. Durch zusätzliche Lärmemissionen würden erhebliche Störungen der geplanten und umgebenden Wohnnutzungen hervorgerufen werden, die nicht den Planungszielen des Bebauungsplanes entsprechen.

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der maximal zulässigen Grundflächenzahl sowie der maximalen Gebäudeoberkante bestimmt.

Zeichnerische Festsetzung i.V.m. textlicher Festsetzung Nr. 2.1: Grundflächenzahl

Die Festsetzung der Grundflächenzahl als Höchstmaß von 0,6 entspricht dem Orientierungswert im Sinne eines Mischgebiets nach § 17 Abs. 1 BauNVO. Die Umsetzung des geplanten Vorhabens entsprechend des städtebaulichen und architektonischen Konzepts wird damit ermöglicht, während der Gebietscharakter gewahrt wird.

Zeichnerische Festsetzung i.V.m. textlicher Festsetzung Nr. 2.2: maximale Gebäudeoberkante

Aufgrund der verschiedenen Nutzungsarten von Lebensmittelmarkt und Reihenhäusern und den damit einhergehenden Ausprägungen der Gebäude bietet die Festlegung der maximalen Gebäudeoberkante die geeignetste Möglichkeit, eine städtebaulich verträgliche Höhe zu gewährleisten. Die maximal festgesetzten Höhen fügen sich mit den festgesetzten Höhen in das dörflich geprägte Umfeld mit überwiegend ein- bis zweigeschossigen Gebäuden ein und sichern damit eine maßstabsgerechte Bebauung.

Textliche Festsetzung Nr. 2.3: Überschreitung der maximalen Oberkante

Um während des weiteren Planungsprozesses flexibel auf geringfügige Höhenänderungen reagieren zu können, wird eine geringfügige Überschreitung von 0,5 m grundsätzlich zugelassen.

Außerdem können Anlagen für erneuerbare Energien sowie untergeordnete Bauteile der technischen Gebäudeausrüstung die festgesetzte Oberkante überschreiten. Diese Bauteile müssen von den Außenkanten des Daches und der First- und Traufkante zurückgesetzt sein.

Um die Nutzung erneuerbarer Energien zu ermöglichen, können diese Anlagen die Oberkante um bis zu 1m überschreiten. Um das städtebauliche Bild nicht zu beeinträchtigen, müssen die Bauteile von den Außenkanten des Daches zurückgesetzt sein. So soll eine klimaangepasste Nutzung der Gebäude ermöglicht werden.

Textliche Festsetzung Nr. 2.4: Überschreiten der GRZ

Die Festsetzung der GRZ mit 0,6 entspricht dem Orientierungswert im Sinne eines Mischgebiets nach §6 BauNVO i.V.m. § 17 Abs. 1 BauNVO und damit dem vorhandenen städtebaulichen Umfeld.

Bei der Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung dürfen die nach § 17 Abs. 1 BauNVO aufgeführten Orientierungswerte nach § 19 Abs. 4 BauNVO u.a. durch Stellplätzen und ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu 50 vom Hundert, höchstens jedoch bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden. Im BG1 ergibt sich aufgrund der Funktion ein erhöhter Stellplatzbedarf und damit eine erhöhte Flächeninanspruchnahme durch Stellplätze und Nebenanlagen. Um die Funktionsfähigkeit und Erreichbarkeit des Lebensmittelmarktes zu gewährleisten, wird die Überschreitung durch die in § 14 Abs. 1 BauNVO genannten Nebenanlagen ausdrücklich zugelassen.

Für das BG2 ist eine Überschreitung der festgesetzten GRZ nicht zulässig. Unter Einbezug aller Nebenanlagen (Wegeflächen, Terrassen, maximal zulässigen Flächen für Gartenhäuser etc.) weist das Gebiet eine GRZ von 0,52 auf. Da in den Orientierungswerten nach § 17 BauNVO eine GRZ von 0,6 zulässig ist, ist die festgesetzte GRZ bereits höher angesetzt. Eine Flächeninanspruchnahme, die darüber hinausgeht, ist zu vermeiden. Aus diesen Gründen erfolgte die Einschränkung für das BG2.

Überbaubare Grundstücksfläche, Baugrenzen

Zeichnerische Festsetzung: Baugrenzen

Da die zu realisierenden Bebauung im Lageplan des Vorhaben- und Erschließungsplans definiert und mit dem Durchführungsvertrag verbindlich vereinbart wird, wurde das Baufeld stringent festgesetzt. Die Baugrenzen beziehen sich dabei auf die Gebäudeaußenkanten, welche die äußere Kubatur des Gebäudes begrenzen.

Textliche Festsetzung Nr. 3.1 und 3.2: Überschreiten der Baugrenzen

Die zulässige Überschreitung der Baugrenzen im BG2 durch Terrassen im Erdgeschoss ermöglicht die Gestaltung von attraktiven privaten Freiräumen in direkter Anbindung an die Gebäude und erhöht damit den Wohnwert.

Die zulässige Überschreitung der Baugrenzen und im Erdgeschoss durch Eingangsbereiche ermöglicht die Ausgestaltung dieser Bereiche für ein geschütztes Eintreten in das Haus. Durch das Festsetzen der maximalen Größe wird die Maßstäblichkeit in Bezug zu den Hauptbaukörpern gewahrt.

Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze

Zeichnerische Festsetzungen i. V.m. textlicher Festsetzung Nr.4.1-4.2

Die konkreten Festsetzungen von Flächen für Nebenanlagen und deren Zweckbestimmung innerhalb der nichtüberbaubaren Grundstücksflächen sichern eine geordnete Flächeninanspruchnahme innerhalb des Baugebietes und Qualität der Freiräume auf der Grundlage des Vorhaben- und Erschließungsplans.

Spielanlagen und Fahrradstellplätze sind als untergeordnete Anlagen auch außerhalb der für Nebenanlagen gekennzeichneten Bereiche zulässig. Im BG2 können private Fahrräder der in den Vorgärten oder aber im Inneren der Häuser selbst abgestellt werden. In beiden Fällen kann so eine schnelle Verfügbarkeit gewährleistet werden. Eine zentrale Unterbringung der Fahrräder ist aufgrund der fehlenden Fläche, der verringerten Sicherheit (Diebstahlschutz) und der erschwerten Erreichbarkeit nicht vorgesehen. Im Bereich des Lebensmittelmarktes sind 12 Fahrradbügel für 24 Fahrräder geplant, die im Bereich der ausgewiesenen Flächen verortet sind.

Die Beschränkung der Größe der zulässigen Garten- und Gerätehäuser hat eine eingeschränkte Versiegelung der Gärten zum Ziel. Eine bedarfsgerechte Nutzung der Freiflächen soll somit ebenfalls gewährleistet werden.

Im BG1 und BG2 ist jeweils eine Fläche für bewegliche Abfallbehälter festgesetzt. Im BG1 befindet sich diese Fläche in direkter Nähe zur der Rampe für Anlieferungen. Damit wird der Ablauf der betrieblichen Abläufe zur Müllbeseitigung gesichert, während der Standort gleichzeitig von den Bereichen mit öffentlichem Besucherverkehr abgeschirmt ist. Im BG2 ist eine zentrale Abstellanlage für alle Reihenhäuser in direkter Nähe zur Erfurter Allee vorgesehen. Damit wird die Erreichbarkeit durch das Entsorgungsunternehmen gesichert.

Angesichts der grundsätzlichen Zielsetzungen einer möglichst geringen Flächenversiegelung und einer hohen Gestalt- und Freiraumqualität sind oberirdische Garagen unzulässig.

Die erforderlichen Stellplätze für den Lebensmittelmarkt befinden sich im BG1 direkt zwischen Lebensmittelmarkt und der Erfurter Allee, sodass ein möglichst geringer Verkehrsweg für Einkaufende entsteht. Auf dem Parkplatz befinden sich zudem eine Abstellanlage für Einkaufswagen sowie Flächen für den Freisitz des Backshops.

Die Stellplätze im BG2 sind nordöstlich der Bebauung, am Rande des Geltungsbereiches angeordnet. Damit befinden sich die Parkplätze abgewandt von den privaten Gärten.

Verkehrsflächen

Zeichnerische Festsetzung: Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

Mit der Festsetzung der Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung als öffentlicher Geh- und Radweg wird die Zielsetzung einer öffentlichen Nordwest-Südost-Durchwegung des Gebiets als Verbindung zwischen Erfurter Allee und Bahnhofsstraße gesichert.

Durch die Schaffung der Wegeverbindung für zu Fuß Gehende und Fahrradfahrende zwischen Bahnhofsallee und Erfurter Allee wird die Anbindung an den Lebensmittelmarkt sowie den Radfernweg für Bewohnerinnen und Bewohner in Vieselbach verbessert.

Flächen für Versorgungsanlagen

Zeichnerische Festsetzung: Fläche für Versorgungsanlagen, Elektrizität (Trafo)

Mit dieser Festsetzung wird die Lage einer neu zu errichtenden Trafostation festgesetzt. Die Notwendigkeit der Errichtung und die Positionierung erfolgten nach Abstimmungen mit der SWE Netz GmbH.

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Hochwasserabflusses

Zeichnerische Festsetzungen: Flächen für die Regelung des Wasserabflusses und natürliche Versickerung, Zweckbestimmung Regenrückhaltebecken

Um die sichere Abwasserableitung nicht zu beeinträchtigen, ist bei Bauvorhaben, besonders bei städtebaulichen Erweiterungen und Verdichtungen darauf hinzuwirken, dass das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser nicht zu einer zusätzlichen Belastung des Kanalnetzes führt. Die durch den Entwässerungsbetrieb festgelegte, von der Grundstücksfläche des Marktes maximal zulässige Einleitmenge für Niederschlagswasser von 20 l/s ist durch geeignete Maßnahmen zu gewährleisten.

Für den Bereich BG1: „Lebensmittelmarkt“ wurde ein Entwässerungskonzept erstellt, um die entsprechenden Vorgaben umzusetzen. Die Drosselung wird mittels eines Abflussreglers in einem separaten Drosselschacht vorgenommen. Das überschüssige Regenwasser wird mittels einer Regenrückhalteanlage zurückgehalten. Im nordöstlichen Bereich des Vorhabens, zwischen Erfurter Allee und Parkplatz, ist das Regenrückhaltebecken R2 für Oberflächenwasser mit einem Volumen von 51 m³ vorgesehen. Südöstlich des Lebensmittelmarktes am südöstlichen Rande des Geltungsbereichs ist das Regenrückhaltebecken R1 für das Dachwasser des Marktes vorgesehen. Somit kann die Einleitmenge des Regenwassers in den öffentlichen Mischwasserkanal von maximal 20,00 l/s gewährleistet werden.

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

Textliche Festsetzungen Nr. 6.1: Wurzelbereiche von Bäumen

Im Bereich der Baumpflanzungen außerhalb unterbauter Flächen wird das Volumen des durchwurzelbaren Bodens festgelegt, um genügend Wurzelraum für die Bäume zu gewährleisten und ausreichende Entwicklungschancen für die Gehölze sicherzustellen. Die festgesetzten Anforderungen an Baumpflanzungen sind im Sinne angemessener Wachstumsbedingungen und zum langfristigen Erhalt der Bepflanzung notwendig.

Textliche Festsetzungen Nr. 6.2: Belag von Stellplätzen

Die Festsetzung zur Verwendung von versickerungsfähigen Belägen für PKW-Stellplätze dient der Dämpfung des Regenwasserabflusses sowie der klimaökologischen Ausgleichsfunktion.

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Textliche Festsetzungen Nr. 7.1-7.2: Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Die Festsetzung des Geh- und Fahrrechts zu Gunsten der Bewohner des „BG2: Reihenhäuser“ sicher die Erschließung der Gebäude, auch für den Fall einer Grundstücksaufteilung. Das Geh- und Fahrrecht zu Gunsten der Bewohner des Wohnvorhabens „Vierseitenhof“ auf dem Grundstück 527/4 wird zum Zweck der Nutzung der Stellplätze festgesetzt, da innerhalb des Geltungsbereichs notwendige Stellplätze für das angrenzende Vorhaben hergestellt werden. Somit werden Nutzung und Zuwegung sowie der Anschluss an die Erfurter Allee zwischen Vierseitenhof und Stellplätzen sichergestellt. Das Leitungsrecht für die Versorgungsträger stellt die Erschließung der Gebiete sicher.

Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Im Rahmen des Planverfahrens wurde eine Schallimmissionsprognose (Stand 02.03.2021, Titel: Schalltechnische Untersuchung, Schallimmissionsprognose: Neubau Lebensmittelmarkt Erfurter Allee in 99098 Erfurt-Vieselbach) erstellt. Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen beruhen auf den Ergebnissen dieser angestellten Untersuchung.

Textliche Festsetzungen Nr.8.1-8.3

Für die Lüftungsanlagen des Lebensmittelmarktes sind in dem Gutachten maximale Lärmpegel aufgezählt, um die Einhaltung der vorgegebenen Lärmschutzwerte zu gewährleisten. In den textlichen Festsetzung 8.2 wird darauf Bezug genommen, eine genaue Festsetzung der einzelnen Modelle ist jedoch nicht zielführend. Die konkrete Umsetzung der klima- und lufttechnischen Aggregate ist deswegen grundsätzlich vorab auf deren schalltechnische Verträglichkeit zu prüfen. Es bedarf ergänzend einer Einhausung des Anlieferungsbereiches von drei Seiten mit Dach, sodass keine immissionsrelevanten Anteile seitens der Verlade- und Betriebsgeräusche auftreten. Die Öffnungs- und Anlieferungszeiten des Lebensmittelmarktes werden beschränkt, sodass die vorgegebenen Lärmschutzwerte bei der umgebenden Bebauung auch nachts eingehalten werden. Die Prognose ist Anlage der Begründung.

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Zeichnerische Festsetzungen i. V.m. textlicher Festsetzung Nr.9.1 bis 9.4: Ausweisung von Flächen nach §9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB (M1 – M4)

Mit diesen Festsetzungen zur Begrünung der Anpflanzflächen M1 bis M4 sollen durch Baum- und Strauchbepflanzungen die ökologisch hochwertige Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen, die Sicherung der natürlichen Bodenfunktion, die Rückführung des Oberflächenwassers in den Boden und die Schaffung von Lebensräumen und eine Verbesserung des Mikroklimas unterstützt werden.

Die festgesetzten Baumpflanzungen dienen der Aufwertung der Wohn- und Aufenthaltsqualität in den Freibereichen und schaffen neue Lebensräume für die Tierwelt. Zudem ergibt sich die Festsetzung zur Pflanzung von Bäumen 1. bzw. 2. Ordnung als Hochstamm aus der Begrünungssatzung der Stadt Erfurt.

Nach den Vorgaben der Baumschutzsatzung der Stadt Erfurt können geplante Baumpflanzungen als Ersatz für notwendige Baumfällungen vollständig auf dem Baugrundstück gesichert werden.

Die Mindestanforderungen an Art und Qualität der Baumpflanzungen sichern zu Beginn der Pflanzung eine gestalterische Wirkung sowie eine höhere ökologische Wertigkeit.

Es wird eine prozentuale Mindestfläche für die Begrünung festgelegt, um die Versiegelung auf ein Mindestmaß zu beschränken. Um eine strukturreiche Bepflanzung sicherzustellen, wird innerhalb der Anpflanzflächen ein prozentuales Mindestmaß für Strauchpflanzungen festgesetzt. Laut Begrünungssatzung der Stadt Erfurt sind 20% der begrünten Flächen mit Gehölzen zu bepflanzen. Dies ist durch die Festsetzung der prozentualen Mindestanteile an Strauchpflanzungen in den gärtnerisch anzulegenden Flächen gewährleistet.

Die Heckenstreifen dienen als Blickschutz, sichern die Erholungsfunktion der privaten Garten- und Freiflächen und schaffen Lebensräume für verschiedene Tierarten.

Darüber hinaus führen die Begrünungsmaßnahmen zur Verbesserung der Aufenthaltsqualität in den wohnnahen Freibereichen sowie der verträglicheren Einordnung des geplanten Verbrauchermarktes in den Landschaftsraum.

Abgestimmt mit dem Freiraumkonzept des Vorhabens sind die Anpflanzempfehlungen aus der Grünordnungsplanung in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen. Die Freiflächenbegrünung und -gestaltung ist entsprechend des Vorhaben- und Erschließungsplans umzusetzen.

In der Fläche M2, die die privaten Gärten der Reihenhäuser betrifft, ist ein Anteil von 16% versiegelter Fläche maximal zulässig. Die Terrassen können laut Festsetzung zur Überschreitung der Baugrenze eine maximale Größe von insgesamt 160m² aufweisen. Die Gesamtfläche von M2 beträgt 1002m². Dies sind 15,9% der Gesamtfläche. Somit kann dieser Wert eingehalten werden.

Zeichnerische Festsetzung und textliche Festsetzung Nr. 9.5.: Ausweisung von Flächen nach §9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB (M5)

Nach gesamtstädtischen Klimagutachten (Klimagerechtes Flächenmanagement der Landeshauptstadt Erfurt, 2016) liegt der Bereich des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes in einer klimatischen Übergangszone mit geringer Schutzwürdigkeit. Die festgesetzte extensive Dachbegrünung auf dem geplanten Baukörper des Verbrauchermarktes dient der Verbesserung des Mikroklimas durch die Rückhaltung des Regenwassers, die Photosynthese der Pflanzen und die Verminderung der Aufheizung der Dachflächen.

Das Gründach schafft Lebensraum für verschiedene Insekten, bindet Staub und kann so insgesamt zu einer thermischen Entlastung des Gebietes beitragen.

Die Festsetzung zu technischen Konstruktionen sichert die Nutzung von Anlagen für erneuerbare Energien bei gleichzeitiger Wahrung des Gründaches.

Zeichnerische Festsetzung und textliche Festsetzungen Nr. 9.6: Baumreihe entlang der Erfurter Allee

Ziel der Festsetzung ist eine gleichmäßige Gestaltung und Sicherung des Alleecharakters der Erfurter Allee und des darauf zuführenden Geh- und Radweges.

Zeichnerische Festsetzung und textliche Festsetzungen Nr. 9.7: Pflanzliste und -qualitäten

Für die Sicherung der Verwendung standortheimischer und standortgerechter, ökologisch wertvoller und gestaltungsrelevanter Pflanzen wird eine Artenliste festgelegt.

Die Mindestanforderungen an Qualität und Größe von Baumpflanzungen sind in den Festsetzungen 9.1.bis 9.4. festgelegt, um bereits von Beginn an eine raumwirksame Grünstruktur und ausreichende Entwicklungschancen der Gehölze sicherzustellen.

Sollten die Baumstandorte beispielsweise aufgrund möglicher Leitungen im Untergrund verschoben werden müssen, so ist dies möglich, sofern Belange des Nachbarschaftsrechts gewahrt bleiben.

Es werden Mindestqualitäten für Strauchpflanzungen und Hecken festgesetzt, damit diese von Beginn an wirken und gute Entwicklungschancen haben.

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

Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

Das Planungsinstrument des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ermöglicht gestalterische Festsetzungen, die über den Festsetzungskatalog entsprechend BauGB hinausgehen. Die im nachfolgenden begründeten Festsetzungen sind bauordnungsrechtliche Festsetzungen, die ausschließlich Anforderungen an die Gestaltung formulieren.

Zeichnerische Festsetzung der Ansichten i. V.m. textlicher Festsetzung Nr. 10.1 und Nr. 10.2: Gestaltung der Fassaden

Diese Festsetzung zielt auf die Sicherung der Ausführung des Vorhabens entsprechend der Darstellungen der Fassadenabwicklungen des auf der Planzeichnung unter Festsetzungen A2 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.

Mit der Festsetzung werden gestalterische Details vorgegeben, um das Gesamtkonzept zu konkretisieren. Dies erfolgt aus objektiven öffentlichen Interessen an der Gestaltung des Straßen- und Ortsbildes und soll die Realisierung des Vorhabens gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan sichern.

Ziel der Planung ist, in beiden Bereichen ein mit zeitgemäßer Architekturqualität und Formensprache in sich abgestimmtes, qualitätsvolles Gesamterscheinungsbild des Gebiets zu erreichen.

Die Gestaltung des Lebensmittelmarktes im BG1 zielt mit einem hellen Außenputz, einer Glasfassade im Eingangsbereich mit gelben Rahmen auf ein modernes Erscheinungsbild mit freundlicher und einladender Optik ab. Die Glasfassade bietet zudem einen Blick bis in den Verkaufsraum und erhöht den Tageslichtanteil im Markt.

Wesentliche Gestaltungsmerkmale der Reihenhäuser im BG2 stellt die zeitgemäße, helle Außenfassade mit zurückhaltende Farbakzente an den Hauseingangsbereichen und Giebelwänden

dar. Dadurch ergibt sich eine optische Gliederung, die der Kleinteiligkeit der Umgebung entspricht.

Weitergehende Festlegungen sind im Rahmen des Genehmigungsverfahrens durch Bemusterungen etc. abzustimmen bzw. werden im Durchführungsvertrag vereinbart

Textliche Festsetzungen Nr. 10.3-10.4: Dachgestaltung

Die Dachgestaltung unterscheidet sich für den Lebensmittelmarkt und die Reihenhäuser aufgrund der differenzierten Gebäudegröße. Das Dach des Marktes weist eine deutlich höhere Fläche auf, sodass bautechnisch ein Flachdach sinnvoll ist und dieses gleichzeitig als Gründach ausgebildet werden kann. Die Festsetzung eines Flachdaches sichert die Ausbildung von einer Dachbegrünung auf dem großflächigen Dachbereich des Lebensmittelmarktes mit entsprechenden klimatischen und gestalterischen Vorteilen.

Die Dachform und Gestaltung der Reihenhäuser fügt sich in die umgebende Wohnbebauung ein. Die zulässigen Farben der Dachziegel bzw. Dachsteine sichern ein einheitliches Erscheinungsbild und eine Integration der Dachlandschaft in die Umgebung.

Zur Förderung der Nutzung von erneuerbaren Energien im Sinne des Klimaschutzes sind Solar- und Photovoltaikanlagen generell zulässig.

Die Festsetzung zur Anordnung von Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien und technisch bedingten Aufbauten erfolgt aus gestalterischen Gründen, damit diese vom Straßenraum gesehen optisch nicht in Erscheinung treten und um somit Störungen des architektonischen Gesamteindrucks zu vermeiden. Gleichzeitig wird eine flexible und bedarfsgerechte Anordnung notwendiger Aufbauten und PV-Anlagen ermöglicht.

Werbeanlagen

Textliche Festsetzungen Nr. 11.1 bis 11.6.: Werbeanlagen

Die Festsetzungen regeln die Gestaltung von Werbeanlagen innerhalb des Geltungsbereichs. Mit den getroffenen Festsetzungen soll sichergestellt werden, dass Werbeanlagen nur in den zugelassenen Bereichen und nur bis zu einer bestimmten Höhe angebracht werden, um negative Auswirkungen auf das Ortsbild zu vermeiden.

Der zulässige Werbepylon im Bereich der Anbindung an die Erfurter Allee dient der visuellen Orientierung und Kennzeichnung des Einfahrtsbereiches. Die Beschränkung der Höhe auf 5m in Verbindung mit der Umgrenzung der Fläche für Werbeanlagen mit der Zweckbestimmung Werbepylon sichert ein maßstäbliches Einfügen. Die konkrete Ausbildung der Werbeanlagen ist dem Vorhaben- und Erschließungsplan zu entnehmen.

Standplätze für bewegliche Abfallbehälter

Textliche Festsetzungen Nr. 12.1: Standplätze für bewegliche Abfallbehälter

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

Da im BG2 die Müllabstellplätze von der Erfurter Allee aus sichtbar sind, ergibt sich an dieser Stelle eine hervorgehobene Priorität, eine gestalterische Raumkante zu wahren. Um eine einheitliche und zurückhaltende Gestaltung der notwendigen Einfriedungen bei der Realisierung des Vorhabens sicherzustellen, sind diese nur in Form Zäunen mit senkrechten Metall- oder Holzstäben und lebenden Laubholzhecken aus standortgerechten Gehölzen zulässig. Um einen zusammenhängenden Eindruck der Freiflächen zu wahren, ist die Höhe der Einfriedungen auf maximal 1,50m beschränkt.

Einfriedungen

Textliche Festsetzung Nr. 13.1: 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 Zäunen mit senkrechten Metall- oder Holzstäben und lebenden Laubholzhecken aus standortgerechten Gehölzen zulässig. Um einen zusammenhängenden Eindruck der Freiflächen zu wahren, ist die Höhe der Einfriedungen auf maximal 1,50m beschränkt.

Stellplätze

Textliche Festsetzung Nr. 14.1 bis 14.3: Stellplätze

Im Bereich des Lebensmittelmarktes im Gebiet BG1 sieht der Vorhaben- und Erschließungsplan 71 PKW-Stellplätze, davon ein Stellplatz mit E-Ladesäule, vor. Damit wird sichergestellt, dass der prognostizierte Bedarf von den Kunden des Marktes gedeckt wird und der verkehrliche Ablauf auf dem Parkplatz und der Erfurter Allee nicht negativ beeinträchtigt wird. Die Anzahl ist als maximaler Wert festgesetzt, sodass bei einem eintretenden geringeren Bedarf an PKW-Stellplätzen die Möglichkeit besteht, Teilflächen als Stellplätze für Fahrräder o.ä. umzuwandeln. Der Parkplatz wird zu allen Zeiten frei zugänglich sein, sodass der Stellplatz der E-Ladesäule jederzeit nutzbar ist.

Die festgesetzte Anzahl von 28 Stellplätzen im Gebiet BG2 entspricht dem prognostizierten Bedarf an Stellplätzen. Zwölf davon dienen der benötigten Bedarfsdeckung des benachbarten Vorhabens „Vierseitenhof Bahnhofsallee 40“ während die weiteren 16 den acht geplanten Reihenhäusern zur Verfügung stehen. Je Reihenhause werden folglich 2 Stellplätze bereitgestellt. Nach VollzBekThürBO zu § 49 ThürBO sind für Einfamilienhäuser ein bis zwei Stellplätze pro Haus herzustellen, somit erfüllt die geplante Stellplatzanzahl diese Vorgabe.

In Gebiet BG1 ist die Mindestanzahl für Fahrradabstellanlagen angegeben, um den prognostizierten Bedarf zu decken und fahrradfahrenden Kunden einen Abstellplatz in direkter Nähe zum Eingang zu bieten.

5 Hinweise zum Planvollzug

Archäologie

Der Geltungsbereich befindet sich in einem archäologischen Relevanzgebiet. Es ist davon auszugehen, dass bei den Erdarbeiten insbesondere zur Erschließung der neuen Baugebiete bau- und bodenarchäologische Siedlungs- oder Grabbefunde zerstört werden. Deshalb müssen diese denkmalrechtlich erlaubt werden. Voraussetzung für eine Erlaubnis ist eine einver-

nehmliche Abstimmung des Vorhabenträgers mit dem Thüringischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie über ggf. notwendige archäologische Untersuchungen. Die Kosten solcher vorbereitender und/oder das Vorhaben begleitender Untersuchungen hat der Vorhabenträger bzw. Erlaubnisinhaber im Rahmen des Zumutbaren zu tragen (§§ 13 Abs. 3, 14 Abs. 1 S. 6 Thüringer Denkmalschutzgesetz). Zur Berücksichtigung der Untersuchungsdauer bei der Zeitplanung und zur Ermittlung der Kosten wird eine frühzeitige Kontaktaufnahme mit dem Thüringischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie empfohlen. Die Anzeige- und sonstigen Verhaltenspflichten zu Zufallsfunden nach § 16 und auf das Schatzregal des Freistaates Thüringen nach § 17 Thüringer Denkmalschutzgesetz wird ergänzend hingewiesen.

Bodenaufschlüsse

Geologische Untersuchungen - Erdaufschlüsse (Bohrungen, größere Baugruben, Messstellen) sowie geophysikalische oder geochemische Messungen - sind gemäß Geologiedatengesetz § 8 spätestens zwei Wochen vor Baubeginn unaufgefordert bei der zuständigen Behörde anzuzeigen. Weiterhin sind die Ergebnisse (Bohrdokumentation, Messdaten, Test- und Laboranalysen, Pumpversuchsergebnisse, Lagepläne u. ä.) gemäß § 9 des Gesetzes spätestens drei Monate nach Abschluss der Untersuchungen unaufgefordert durch die Auftraggeber oder die beauftragten Firmen vorzugsweise elektronisch zu übergeben. Die Bearbeitung und Dokumentation erfolgt im Geologischen Landesdienst des Thüringer Landesamtes für Umwelt, Bergbau und Naturschutz (TLUBN). Für die Übermittlung steht Ihnen die E-Mail-Adresse poststelle@tlubn.thueringen.de zur Verfügung. Rechtliche Grundlage ist das "Gesetz zur staatlichen geologischen Landesaufnahme sowie zur Übermittlung, Sicherung und öffentlichen Bereitstellung geologischer Daten und zur Zurverfügungstellung geologischer Daten zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben" (Geologiedatengesetz - GeoIDG) in der Fassung vom 19.06.2020 (BGBl. I, Nr. 30, S. 1387 ff). Eventuell im Planungsgebiet vorhandene Bohrungsdaten können unter www.infogeo.de online recherchiert werden.

Artenschutzmaßnahmen

Für die Vorhabenfläche wurde eine Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung durchgeführt. Alle bestehenden Biotoptypen wurden erfasst, bewertet und der Planung gegenüber gestellt. Die Gegenüberstellung weist aufgrund der anthropogenen Vorbelastung sowie der getroffenen Festsetzungen und Maßnahmen im Plangebiet einen Wertzuwachs aus. Mit den vorgesehenen Maßnahmen und der Schaffung von Zielbiotopen innerhalb des Geltungsbereiches selbst werden die Belange von Natur und Landschaft ausreichend berücksichtigt.

Ersatzpflanzungen nach Baumschutzsatzung

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich insgesamt 7 Einzelbäume und Gehölze, welche der Satzung zum Schutz des Baumbestandes im besiedelten Bereich der Stadt Erfurt (Baumschutzsatzung) unterliegen und anlagebedingt nicht erhalten werden. Für Verluste der von der Satzung unterliegenden Bäume werden insgesamt 11 hochstämmige Laubbäume (Pflanzqualität StU 12/14cm) im Plangebiet als Ersatz gepflanzt. Mit den geplanten Pflanzungen kann der Forderung der Baumschutzsatzung entsprochen werden.

In der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung wurden keine Hinweise auf eine Nutzung durch Fledermäuse und Vögel (dauerhafte Fortpflanzungs- und Ruhestätten) gefunden. Hinweise auf weitere streng geschützte Arten sind aufgrund der Habitategenschaften und Ver-

breitungsgebiete der Arten ebenso auszuschließen. Auf erforderliche Vermeidungsmaßnahmen zum Artenschutz, wie u.a.

- den Gebäudeabriss in der Zeit vom 01.11. bis zum 28.02. durchzuführen und
- Gehölzentfernung/Gehölzarbeiten außerhalb der Brutzeit der Vögel in der Zeit vom 01.10. bis zum 28.02. durchzuführen

wird im Bebauungsplan hingewiesen, diese sind im Vollzug zu berücksichtigen.

Artenschutzmaßnahmen V1 – V4, C1-C2

V1: Notwendige Baumfällungen und Strauchrodungen sind außerhalb von Brut- und Aufzuchtzeiten der Avifauna vom 01.10. – 28./29.02. durchzuführen

V2: Vor den Fällungen und Abbrüchen sind Kontrollen auf Fortpflanzungs- und Ruhestätten durchzuführen; bei Betroffenheit sind geeignete vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festzulegen.

V3: Nach Abschluss der Bautätigkeiten ist im Plangebiet an geeigneten Anbringungsorten (vorzugsweise Gebäude/ Gehölze) die Anbringung von drei Quartierskästen (z.B. Typ 1FF, 1FS o.1FW der Fa. Schwegler oder vergleichbare) vorzusehen. Die Anbringungsorte sind mit dem Umwelt- und Naturschutzamt abzustimmen / mitzuteilen.

V4: Nach Abschluss der Bautätigkeiten ist im Plangebiet an geeigneten Anbringungsorten (vorzugsweise Gebäude/ Gehölze) die Anbringung von vier Nisthilfen (z.B. Typ 2GR oval, 2GR Dreiloch o. 2M 32mm Flugloch der Fa. Schwegler oder vergleichbare) vorzusehen. Die Anbringungsorte sind mit dem Umwelt- und Naturschutzamt abzustimmen / mitzuteilen.

C1: Ausgleichsmaßnahme CEF: An geeigneten Anbringungsorten (vorzugsweise Gebäude/ Gehölze - auch in der Nachbarschaft) ist die Anbringung von drei Quartierskästen (z.B. Typ 1FF, 1FS o.1FW der Fa. Schwegler oder vergleichbare) vorzusehen. Die Anbringungsorte sind mit dem Umwelt- und Naturschutzamt abzustimmen / mitzuteilen.

V5: Zur Vermeidung des Anlockens von Insekten und die damit verbundene Störung der ökologischen Funktionen sowie der Vermeidung von Fallenwirkungen und des damit verbundenen erhöhten Tötungsrisikos von Insekten sind insektenfreundliche Beleuchtungsmittel im Außengelände zu verwenden, d. h. LED < 2.200 Kelvin, zum Boden strahlend. Die Beleuchtungsdauer ist auf ein Minimum zu reduzieren.

C2: Ausgleichsmaßnahme CEF: An geeigneten Anbringungsorten (vorzugsweise Gebäude/ Gehölze - auch in der Nachbarschaft) ist die Anbringung von vier Nisthilfen (z.B. Typ 2GR oval, 2GR Dreiloch, 2M 26mm, 2M 32mm Flugloch oder 1N der Fa. Schwegler oder vergleichbare) vorzusehen. Die Anbringungsorte sind mit dem Umwelt- und Naturschutzamt abzustimmen / mitzuteilen.

Im Ergebnis der Artenschutzrechtliche Einschätzung wurden keine Hinweise auf eine Nutzung durch Fledermäuse (dauerhafte Fortpflanzungs- und Ruhestätten) gefunden. Alle erfassten Arten traten im Untersuchungsraum als jagende Arten auf.

Durch anlagebedingte Verluste von Lebensraumbestandteilen, insbesondere durch die Neuversiegelung von Gras- und Ruderalflächen sowie durch die Entnahme von Gehölzen gehen auch für relevante Vogelarten potentielle Brutplätze in geringem Umfang verloren.

Als Ausgleich für diese Vogelniststätten sowie als Ersatz von potenziellen Fledermausquartieren sind Artenschutzmaßnahmen erforderlich, um Beeinträchtigungen für Vögel und Fledermäuse durch das Vorhaben zu vermeiden und zu verringern.

Zum Schutz von betroffenen Fledermausarten sowie der europäischen Vogelarten, werden zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach Bundesnaturschutzgesetz Maßnahmen zur Vermeidung festgesetzt (V1-V4).

Zusätzlich werden als vorgezogene CEF-Maßnahmen (C1, C2) an geeigneten Anbringungsorten in Abstimmung mit dem Umwelt- und Naturschutzamt weitere Quartierskästen sowie Nisthilfen vorgesehen.

Bei Umsetzung dieser Maßnahmen sind für die Artengruppen der Fledermäuse und Vögel keine Verbotstatbestände im Sinne des § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BNatSchG einschlägig.

Schallschutz

Die bauliche Ausführung von Gebäuden hat so zu erfolgen, dass die in der DIN 4109 aufgeführten Werte nicht überschritten werden.

Das abgestrahlte Schallspektrum der lufttechnischen Aggregate muss entsprechend Stand der Technik einzeltonfrei sein. Die konkrete Umsetzung der klima- und lufttechnischen Aggregate ist vorab auf deren schalltechnische Verträglichkeit zu prüfen.

Hinweise für die Bauphase

Die sich im geplanten Baubereich befindenden Kabel sind während der gesamten Bauphase zu sichern und einer direkten Über- bzw. Unterbauung dieser wird nicht zugestimmt. Die Mindestabstände zu unseren Anlagen sind nach DIN 1998 zwingend einzuhalten.

Um die Entsorgung während der Bauphase sicherzustellen, ist es erforderlich, dass die SWE Stadtwirtschaft GmbH zwei Wochen vor dem Baubeginn hierüber informiert wird und die beauftragte Baufirma, deren Bauleiter und dessen telefonische Erreichbarkeit benannt werden. Daraufhin wird sich die SWE Stadtwirtschaft GmbH mit der Baufirma in Verbindung setzen, die erwähnten temporären Übernahmepplätze definieren und die aktuellen Entsorgungstermin mitteilen.

Während der Bauphase ist sicherzustellen, dass die in der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm – Geräuschimmissionen – (AVV Baulärm vom 19.08.1970) festgesetzten Immissionsrichtwerte für die betroffenen Gebiete während der Tagzeit und v.a. während der Nachtzeit eingehalten werden. Dabei gilt als Nachtzeit die Zeit von 20:00 bis 7:00 Uhr.

Baugrund

Für den Planungsbereich liegen keine Hinweise auf Gefährdungen durch Altbergbau, Halden, Restlöcher und unterirdische Hohlräume i.S. des Thüringer Altbergbau- und Unterirdische Hohlräume-Gesetzes (ThürABbUHG vom 23.05.2001) vor.

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

Es entstehen der Stadt durch die Realisierung der Planung keine investiven Kosten. Nach Fertigstellung der Erschließungsanlagen werden diese an die Stadt Erfurt übergeben; die anschließende Unterhaltung der Anlagen ist durch die Stadt Erfurt zu gewährleisten.

7 Anlagen

Umweltbericht und Baumschutz-Prüfung

GLU GmbH Jena, Stand 24.01.22, Revision 5

Grünordnungsplan

quaas-stadtplaner, Stand 26.08.2022

Allgemeine Baugrunduntersuchung Ansiedlung eines Netto-Lebensmittelmarktes in 99098 Erfurt-Vieselbach an der Erfurter Allee

Krauss & Coll Geoconsult GmbH & Co. KG, Stand 10.07.2020

Schalltechnische Untersuchung, Projekt 5919,

Goritzka Ingenieurbüro für Schall- und Schwingungstechnik, Stand 02.03.2021

Wirkungsanalyse Ansiedlung eines Netto-Lebensmittelmarktes in 99098 Erfurt-Vieselbach an der Erfurter Allee

BBE Handelsberatung GmbH, Stand 23.02.21

Entwässerungskonzept Erläuterung: Neubau eines Lebensmittelmarktes mit Backshop/Café und Parkplätzen in 99098 Erfurt-Vieselbach. Erfurter Allee

Ratisbona Handelsimmobilien, Stand 17.05.21