

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

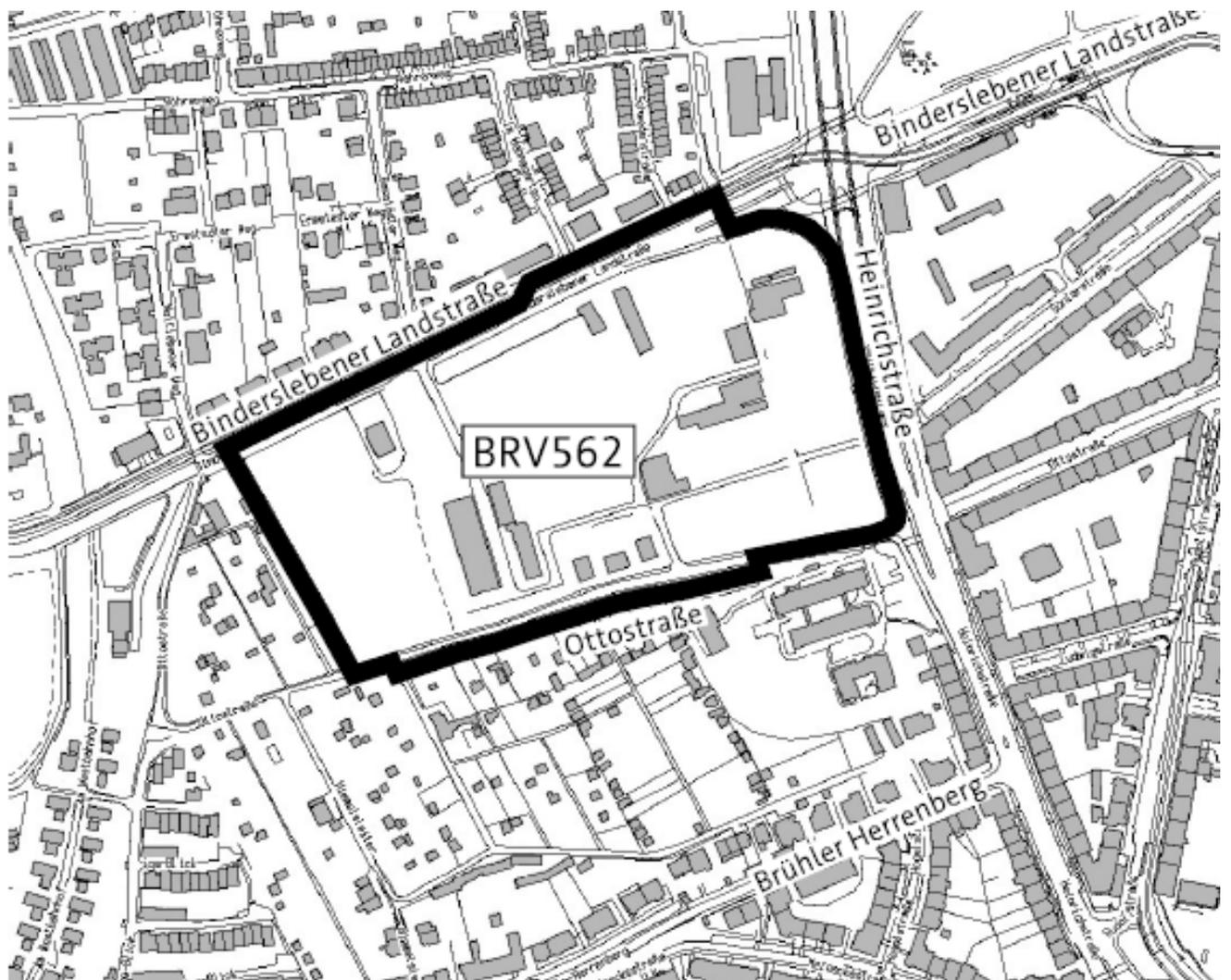
"Beim Bunten Mantel"

VBP BRV 562

Entwurf



Begründung



Impressum

hks Architekten+Gesamtplaner GmbH & Co. KG

und



LANDESHAUPTSTADT

THÜRINGEN

Stadtverwaltung

Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung

Stand

06.11.2012

1.	Allgemeine Begründung	4
1.1.	Planerfordernis	4
1.2.	Verfahrensablauf	4
1.3.	Geltungsbereich	5
1.4.	Übergeordnete Planungen	5
1.5.	Ausgangslage	6
1.6.	Planungsziele	7
1.7.	Planungsalternativen.....	8
2.	Begründung der Festsetzungen	9
2.1	Art der baulichen Nutzung.....	9
2.2	Maß der baulichen Nutzung	10
2.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Zuordnung zulässiger Haustypen.....	11
2.4	Nebenanlagen, Garagen, Carports, Stellplätze, und deren Einfahrten	12
2.5	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden.....	12
2.6	Erschließung	12
2.7	Grünflächen	13
2.8	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	13
2.9	Geh- Fahr- und Leitungsrechte.....	14
2.10	Verwendungsverbot bestimmter luftverunreinigender Stoffe	14
2.11	Vorkehrung zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	14
2.12	bedingte Festsetzungen nach § 9 Abs. 2 Nr.2 BauGB.....	15
2.13	Gestaltungsvorschriften.....	16
3.	Flächenbilanz, Kosten für die Gemeinde	18
4.	Anlagen.....	18

1. Allgemeine Begründung

1.1. Planerfordernis

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan BRV562 soll die planungsrechtliche Voraussetzung für die städtebauliche Neuordnung der Fläche der 1993 aufgegebenen Gärtnerei erreicht werden.

Die städtebauliche Neuordnung setzt das Ziel der Stadtentwicklung Nutzung von Baulandreserven in bereits erschlossenen Gebieten um - der Geltungsbereich ist eine sehr gut in die Stadt- und Infrastruktur integrierte Baulandreserve am Innenrand der Erfurter Kernstadt am Knoten zweier Hauptstraßen.

1.2. Verfahrensablauf

>Antrag

Der Vorhabenträger hat mit dem Schreiben vom 06.08.2010 einen Antrag auf Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens nach § 12 BauGB gestellt. Der Antrag umfasste ca. 60 Wohngebäude, einen großflächigen Lebensmitteleinzelhandelsbetrieb 1500 bis 2000qm VKF, und einen großflächigen Gartenmarkteinzelhandelsbetrieb 7.500 qm VKF.

>Einleitung

Der Stadtrat fasste den Beschluss 1864/10 am 15.12.2010 gemäß § 12 Abs. 2 Satz 1 BauGB Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens "Bebauung Fläche 'Beim Bunten Mantel' am Binderslebener Knie" mit den Bedingungen:

- Das standardisierte Verfahren für Einzelhandelsansiedlungen von Gewicht, entsprechend dem Stadtratsbeschluss 0313/10 vom 05.05. 2010 wird durchgeführt. Der Vorhabenträger passt sein Vorhaben dem Ergebnis dieses Verfahrens an.
- Die Markt- und Nachfrageanalyse zur Solarenergetischen Siedlung " Marienhöhe" diagnostiziert keine unvermeidbaren Beeinträchtigung durch das Vorhaben.
- Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur Entwicklung eines Gestaltungsleitfadens und zur Finanzierung und Anerkennung informeller Qualitätssicherungsverfahren im Vollzug des Vorhabens.

>Erfüllung der Bedingungen

Nach den gutachterlichen Untersuchungen zum Einzelhandel beträgt die gesamte VKF des Vorhaben maximal 2.650 qm und davon für einen Lebensmittelmarkt maximal 1.800 qm VKF. Die Maßgaben des Einzelhandelskonzeptes, die Wahrung einer Nahversorgungsfunktion und Vermeidung der Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche, sind damit erfüllt.

Die Markt- und Nachfrageanalyse der Planung "Marienhöhe" (BRV606) beschreibt keine direkte Konkurrenz dieser Planung "Beim Bunten Mantel" (BRV562). Nachteile für BRV562 sind die Immissionen der Einzelhandelsbetriebe, deren Stellplätze und deren Erschließung auf die Wohnbebauung BRV562.

Es wurden ein Gestaltungsleitfaden und Musterentwürfe entwickelt, in den Vorhaben- und Erschließungsplan und in die Festsetzungen eingearbeitet. Die weitere Qualitätssicherung im Vollzug dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist im Durchführungsvertrag geregelt.

>Erarbeitung Aufstellungsbeschuß und Vorentwurf

Die Ergebnisse zu Erfüllung der Bedingungen sind in den nachfolgenden nächsten Schritt eingeflossen.

>Aufstellungsbeschuß, Billigung des Vorentwurfes und frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit
Folgende Verfahrensschritte erfolgten:

- Aufstellungsbeschluss, Billigung des Vorentwurfes und frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit Nr. 1947/11 vom 23.11.2011, veröffentlicht im Amtsblatt Nr. 20 vom 30.12.2011,
- frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB vom 09.01.2012-10.02.2012, veröffentlicht im Amtsblatt Nr. 20 vom 30.12.2011,
- Anschreiben der Träger öffentlicher Belange und Verbände am 30.12.2011.

>Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP)

Folgende Verfahrensschritte erfolgten:

- Beschluss zur Änderung des FNP Nr. 0987/12 vom 18.07.2012
- Offenlage der Änderung des FNP

>Erarbeitung Entwurf

Die mit der Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit eingegangenen Stellungnahmen sind im nun vorgelegten Entwurf eingeflossen.

>Art des Verfahrens

Für das Vorhaben wird gemäß § 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB i. V. m. § 12 BauGB ein vorhabenbezogener Bebauungsplan im zweistufigen Normalverfahren aufgestellt.

Durch den Bebauungsplan soll die Zulässigkeit von Vorhaben (großflächiger Einzelhandel mit maximal 2.650 qm VKF und 200 Stellplätze) erwirkt werden, die nach Nr. 18.6. der Anlage 1, Seite 34 von 39 UVPG eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls bedarf, zu der erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen nicht schon im Wege einer überschlägigen Prüfung sicher ausgeschlossen sind.

1.3. Geltungsbereich

Der ca. 6,9 ha große Geltungsbereich der Planung "Beim Bunten Mantel" (BRV562) umfasst die zwischen 1893 und 1993 mit Gartenbau genutzte Fläche westlich des Binderslebener Knie, das Grundstück des Straßenbahntrafo der EVAG, Flächen zur Entwicklung des öffentlichen Grünzuges und zur äußeren Erschließung.

Die Grenzen des Geltungsbereich sind:

- im Norden: Binderslebener Landstraße,
- im Osten: Heinrichstraße,
- im Süden: Ottostraße,
- im Westen: Kleingartenanlage „Brühler Herrenberg“.

Die Wahl des Geltungsbereiches orientiert sich am Vorhaben- und Erschließungsplan mit dem öffentlichen Grünzug, mit den Flächen des EVAG Trafo und mit den Flächen zur Erschließung.

1.4. Übergeordnete Planungen

Die Aussagen des Landesentwicklungsprogramm (E-LEP) 2025 und Regionalplanes Mittelthüringen (RPMT) 2011 bzgl. der Planung BRV562 sind:

- die Siedlungsentwicklung ist auf vorhandene Strukturen zu orientieren,
- die Mobilisierung von erschlossenen Flächen hat Vorrang vor neuen Flächen,
- Erfurt als Oberzentrum soll den Versorgungsbereich mit qualitativ hochwertigen Leistungen und Gütern im sozialen, wirtschaftlichen, kulturellen und wissenschaftlichen Bereich versorgen sowie die Funktionen von Mittel-, Unter- und Kleinzentren in den jeweiligen Verflechtungsbereichen übernehmen.

Die Aussagen Landschaftsplanes von 1997 bzgl. der Planung BRV562 sind Grünzug entlang Binderslebener Landstraße und Heinrichstraße und Wohnbebauung mit hohem Durchgrünungsanteil.

Die Aussagen des 1997 aufgestellten Rahmenplan Entwicklungsachse bzgl. der Planung BRV562 sind:

- Vervollständigung der Grünvernetzung entlang der Binderslebener Landstraße,
- Abrücken der Bebauung von den Lärmquellen Hauptverkehrsstraßen,
- aufgelockerte Bebauung mit hohem Durchgrünungsanteil zur klimatischen Verbesserung.

Die Aussagen der sektoralen Entwicklungskonzeption Wohnen bzgl. der Planung BRV562 sind Ein- und Zweifamilienhausbau im Bereich städtischer Entwicklungsachsen mit Nutzung vorhandener Infrastrukturen.

Der Feststellungsbeschluss des Flächennutzungsplanes der Stadt Erfurt wurde am 13.07.2005 durch den Stadtrat gefasst (Beschluss Nr. 123/05). Der Flächennutzungsplan ist mit Veröffentlichung im Amtsblatt

Nr. 11 am 27.05.2006 wirksam. Die Aussagen des Flächennutzungsplanes sind bzgl. der Planung BRV562 sind Grünzug an der Binderslebener Landstraße und gemischte Baufläche. Die Ziele dieser Planung BRV562 Grünzug an der Binderslebener Landstraße, Wohnbaufläche und Sonderbaufläche großflächiger Einzelhandel entsprechen nicht dem Flächennutzungsplan - mit Beschluss 0987/12 (18.07.2012) ist der Entwurf zur Änderung des Flächennutzungsplan gebilligt worden und dessen öffentliche Auslegung erfolgt.

Die Aussagen des Stadtentwicklungskonzeptes ISEK 2008 bzgl. der Planung BRV562 sind:

- Flächenrecycling erschlossener innenstadtnaher Lagen,
- Eigenheimstandorte in Zentrumsnähe in mit ÖPNV erschlossenen Lagen,
- Umsetzung des Einzelhandelskonzeptes,
- Aufbau eines vernetzten Grünsystems.

Die Aussagen des Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Landeshauptstadt Erfurt (Fassung vom 18.02.2009, Beschluss 0252/09 vom 29.04.2009, Bekanntmachung Amtsblatt Nr. 10 vom 05.06.09) bzgl. der Planung 562 sind:

- Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept stellt ein städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB dar, es ist der Aufstellung von Bebauungsplänen zu berücksichtigen.
- Über Ansiedlungsbegehren zu Einzelhandelsvorhaben von Gewicht, die dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept widersprechen, ist mit einer Wirkungsanalyse die Verträglichkeit nachzuweisen.

1.5. Ausgangslage

Die Binderslebener Landstraße ist die westliche Siedlungsachse Erfurts. Sie ist im kernstadtnahen Abschnitt bis zum 1907-16 entwickelten Hauptfriedhof mit der Straßenbahn seit 1934 erschlossen. Ihre Nordseite ist mit Wohnungsbau aufgesiedelt, z.B. ab 1913 Gartenstadt Peterbornsiedlung und später Langer Graben etc. Konzepte zur Aufsiedlung mit Wohnungsbau auch der Südseite gibt es seit 1930, und sind in der Flächennutzungsplanung der 1930er Jahre und ab 1990 enthalten.

Diese Planung BRV562 Beim Bunten Mantel (östlicher Abschnitt am Binderslebener Knie) und die Planung EFS010 bzw. jetzt BRV606 Marienhöhe (westlicher Abschnitt am Hauptfriedhof) bereiten die Aufsiedlung vor.

Die Flurstücke der ehemaligen Gärtnerei 35/9; 36/8; 91/2; 268/34; 277/34; 278/34 und 279/34 befinden sich im Eigentum des Vorhabenträger.

Die Teilflächen der Flurstücke 88/13, 36/7, 35/7, 35/12 und 90/7 befinden sich im Eigentum der Stadt Er-

furt.

Das Grundstück des Trafo 36/3 ist im Eigentum des Betreibers des Trafo.

Der ca. 6,9 ha große Geltungsbereich der Planung BRV562 umfasst die seit 1993 stillgelegte 5,21 ha große Gärtnerei - das Grundstück des Vorhabenträgers, das Grundstück mit dem Straßenbahn Trafo und dessen weitere unterirdische Leitungen, und Teile der Straßenverkehrsflächen Ottostraße und Binderslebener Landstraße.

Das Plangebiet BRV562 ist mit der Straßenbahn Binderslebener Landstraße erschlossen. Es liegt an der Kreuzung zweier regionalwirkender Hauptverkehrsstraßen Heinrichstraße / Binderslebener Landstraße. Dessen Abwasserentsorgung kann zur Ottostraße / Heinrichstraße erfolgen. Dessen Trinkwasserversorgung kann von der Ottostraße / Heinrichstraße / Binderslebener Landstraße erfolgen. Dessen Versorgung mit Telekom, TV, Strom und Gas kann über Ottostraße / Heinrichstraße / Binderslebener Landstraße erfolgen. Eine Fernwärmeleitung der SWE von der Binderslebener Landstraße zur früheren Gärtnerei steht zur Verfügung.

Das Plangebiet BRV562 liegt in der Klimavorrangzone und an der Klimaschutzzone 1 Heinrichstraße. Vgl. hierzu das Klimagutachten in der Anlage der Begründung.

Auf das Plangebiet BRV562 wirken Straßenverkehrslärm, Schienenverkehrslärm, Fluglärm und Anlagengeräusche der Trafostation der EVAG ein. Vgl. hierzu Schallgutachten in der Anlage der Begründung.

In Teilbereichen sind Bodenbelastungen vorhanden, Grenzwerte werden nicht überschritten. Das Grundstück der ehemaligen Gärtnerei ist im Thüringer Altlasteninformationssystem (THALIS) unter der Kennziffer 10268 erfasst. Gemäß Untersuchung 02.05.2007 ist auf einer Teilfläche (s. Anlage der Begründung) oberflächennah 0-0,30m eine erhöhte Belastung im Feststoff bekannt. Eluatuntersuchungen ergaben keine Grenzwertüberschreitungen. Dieser Bodenhorizont ist vor Errichtung von Wohnnutzung zu beseitigen und entsorgen. Tiefbauarbeiten sind fachgutachterlich zu begleiten. Eine repräsentative Beweissicherung des Untergrundes ist durchzuführen.

Gleiches gilt für Abbruch der Restgebäude und Anlagen der ehemaligen Gärtnerei. Sollten vom Fachgutachter hierbei organoleptische Auffälligkeiten und bislang unbekanntes Hinweise auf Bodenkontaminationen festgestellt werden, ist der erforderlich werdende Untersuchungsumfang abzuleiten, zu begründen und das Untersuchungskonzept mit der unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen.

Das Plangebiet fällt 3-fach terrassiert von ca 240 m NHN auf ca 218 m NHN in Richtung des Gerabecken.

Es liegen archäologische Fundmeldungen von Ende des 19./Anfang 20. Jh. für dokumentierte historische Gräberfelder und Siedlungsreste vor.

1.6. Planungsziele

Die Planungsziele basieren auf den Zielen der Stadtentwicklung, auf der konkreten Standortsituation, auf den erbrachten Gutachten (s. Punkt 4) und auf der erbrachten Vorhabenausgestaltung (s. Punkt 4).

Die Planungsziele sind die städtebauliche Neuordnung für eine Nachnutzung der stillgelegten Gartenbaufläche:

- mit einer öffentlichen Grün- und Wegeverbindung entlang der Binderslebener Landstraße
- mit einem sonstigen Sondergebiet SO Einzelhandel (EZH) mit einer maximalen Verkaufsraumfläche (VKF) 2.650qm und davon maximal 1.800qm gesamte VKF für einen Lebensmittelmarkt
- mit allgemeinen Wohngebieten für ca. 70 Einfamilienhäuser.
- und der Erschließung des sonstigen Sondergebiet SO Einzelhandel (EZH) und der allgemeinen Wohnge-

biete.

Die öffentliche Grün- und Wegeverbindung entlang der Binderslebener Landstraße dient einer Grünverbindung zwischen Petersberg-Hauptfriedhof und Bindersleben.

Das sonstige Sondergebiet SO Einzelhandel (EZH) dient ausschließlich der Zweckbestimmung Einzelhandel und gliedert sich:

- in einen Lebensmittelmarkt mit maximal 1.650qm Verkaufsfläche (VKF) nahversorgungsrelevante Kernsortimente Nahrungs- und Genussmittel zzgl. 150qm VKF für Randsortimente wie Drogeriewaren, Parfümerie- und Kosmetikartikel, Pharmazeutika, Reformwaren, Schnittblumen, Zeitungen / Zeitschriften,
- in einen Getränkemarkt mit maximal 600qm VKF mit dem nahversorgungsrelevanten Kernsortiment Getränke,
- in eine Bäckerei mit Bistro mit maximal 250qm Nutzfläche und davon maximal 80qm VKF für Backwarenverkauf
- und in Stellplätzen des sonstigen Sondergebiet SO Einzelhandel (EZH).

1.7. Planungsalternativen

Die Planung BRV562 mit ihrer standortbezogenen Umsetzung der Ziele der Stadtentwicklung konzentriert die bauliche Entwicklung Erfurts auf eine nachzunutzende, integrierte und von aussen bereits erschlossene Lage in der Kernstadt. Die Planung BRV562 vermeidet damit die Erschließung und Aufsiedlung neuer Flächen ausserhalb der Kernstadt.

2. Begründung der Festsetzungen

2.1 Art der baulichen Nutzung

>Festsetzung Nr. 0

Mit dieser Festsetzung sind im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nur solche Nutzungen zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Die hohen Anforderungen, die das BVerwG an die Konkretisierung des Vorhabens im Rahmen eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes stellt¹ kollidieren häufig mit der erforderlichen Flexibilität aus Sicht der Vorhabenträger, um im Zuge der Projektrealisierung auf geänderte Nutzeranforderungen eingehen zu können. Aus diesem Grunde, hat der Gesetzgeber in § 12 Abs.3a BauGB die Möglichkeit geschaffen, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan auf allg. Festsetzungen zu beschränken und durch 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 lediglich der Billigung des Stadtrates bedarf. Nachbarn haben alle Vorhaben hinzunehmen, die den allgemeinen Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechen.² Da ohne eine erneute Planänderung alle Nutzungen zulässig sein können, die von den allgemeinen Festsetzungen erfasst werden, ist dieses gesamte Nutzungsspektrum Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens. Alle abwägungserheblichen Auswirkungen aller nach der Planung zulässigen Nutzungen wurden deshalb in die Abwägung eingestellt. Der Vorhaben- und Erschließungsplan in der z.Z. aktuellen Fassung, ist zur Information als Anlage der Begründung beigefügt.

>Festsetzung Nr. 1

Mit der Festsetzung Nr. 1 sind als Art der baulichen Nutzung allgemeine Wohngebiete mit Nutzungseinschränkungen und ein Sondergebiet Einzelhandel (EZH) mit Zweckbestimmungen, Betriebsgrößen und Sortimenten festgesetzt.

Die Nutzungseinschränkungen der allgemeinen Wohngebiete dient der Vermeidung von Einwirkungen auf allgemeine Wohngebiete durch Stellplätze und Betriebslärm der hier deshalb ausgeschlossenen Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen.

Die Festsetzungen zum Sondergebiet Einzelhandel (EZH) bilden die untersuchte städtebaulich verträgliche Einzelhandelsnutzung ab. Die Definition eines nahversorgungsrelevanten Kernsortimentes mit einem Verkaufsflächenanteil dieses Sortimentes von 90 % stützt sich auf Empfehlungen in der Literatur.³ Gemäß Stadtratsbeschluss Nr. 0313/10 für das standardisierte Verfahren für Einzelhandelsansiedlungen von Gewicht, die dem Einzelhandelskonzept widersprechen, wurden das Vorhaben dem dazu formalisierten Prüfverfahren unterworfen.

Im Nahbereich Radius 500-600m der geplanten Einzelhandelsansiedlung sind 4.300-5.600 Einwohner. Das unmittelbare Umfeld ist geprägt durch Gartenstadt Langer Graben, Gründerzeitbebauung Heinrichstraße und genossenschaftlichen Wohnsiedlungsbebauung Borntal / Langer Graben. Der Standort liegt am Knoten 2er Ausfallstraßen. Der nächste zentrale Versorgungsbereich mit einem Lebensmittelvollsortimenter und 1.100qm VKF ist in 800m Entfernung. Der nächste Lebensmittelvollsortimenter mit 1.500qm VKF (inkl. 300qm Getränkemarkt) ist in 700m Entfernung.

Für die Einzelhandelsansiedlung wird eine städtebaulich verträgliche, modifizierte Größenordnung von

VerwG Urteil vom 18.09.03 - 4CN 3.02

² BauGBÄndG 2007 Mustererlass, Nr. 2.3.3.3.

³ Ulrich Kuschnerus, Der standortgerechte Einzelhandel, Rn 53

insgesamt 1.800qm Verkaufsfläche (inkl. 150qm Randsortimente, Non-Food) für einen Lebensmittelvollsortimenter, 600qm Verkaufsfläche für einen Getränkemarkt sowie 250qm für eine Bäckerei mit Bistro (mit einem Anteil von 80qm Verkaufsfläche für die Bäckerei) ermittelt.

Diese Einzelhandelsansiedlung steht damit im Einklang mit der Ausnahme zu Grundsatz 1 des EHK. In diesem Sinne ist eine ausnahmsweise Zulässigkeit des Vorhabens in der nun modifizierten Größenordnung aufgrund einer Einzelfallbetrachtung aus gutachterlicher Sicht zu befürworten, da das Vorhaben der Verbesserung der Gebietsversorgung in der Brühlervorstadt dient und negative Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche ausgeschlossen werden können.

Insgesamt ist festzuhalten, dass durch die Umsetzung des Vorhabens mit 1.800qm Verkaufsfläche für einen Lebensmittelvollsortimenter, 600qm Verkaufsfläche für einen Getränkemarkt sowie 250qm für eine Bäckerei mit Bistro eine Sicherung und Stärkung der Nahversorgung in der Brühlervorstadt im Sinne der städtebaulichen Zielvorstellungen der Landeshauptstadt Erfurt und damit nicht zuletzt auch im Sinne des beschlossenen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes erlangt werden kann. Aus gutachterlicher Sicht sind die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen gemäß § 11 (3) BauNVO zur Genehmigung des Vorhabens erfüllt.

Die Verkaufsfläche der Einzelhandelsnutzungen ist nun insgesamt reduziert, dabei wird auf den 2010 in Antrag genannten großflächigen Gartenmarkt zugunsten eines großflächigen Lebensmittelmarktes verzichtet, der aufgrund seiner Flächenproduktivität im Gegenzug eine höhere Wertschöpfung gewährleistet.

Das Vorhaben ist bzgl. Sondergebiet Einzelhandel an die Ziele der Stadtentwicklung jetzt angepasst: die gesamte Verkaufsfläche des Vorhabens ist maximal 2.650qm, davon für den Lebensmittelmarkt maximal 1.800qm Verkaufsfläche.

Die Wahrung einer Nahversorgungsfunktion und Vermeidung der Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche ist erreicht, die Maßgaben des Einzelhandelskonzeptes erfüllt.

2.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt durch Festsetzung der durch Baugrenzen und Baulinien definierten überbaubaren Grundstücksfläche, durch Festsetzung der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ), durch die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse, die Höhen baulicher Anlagen und durch Festsetzungen von Ansichten baulicher Anlagen.

Die Festsetzung der Grundflächenzahl orientiert sich an den Obergrenzen des §17 der BauNVO.

Auf die Festsetzung einer GFZ wird verzichtet, da aufgrund der festgesetzten Grundfläche, der Zahl der Vollgeschosse, der Höhe baulicher Anlagen in Verbindung mit baukörperähnlichen Festsetzungen, die planerisch angestrebte Baustruktur hinreichend bestimmt definiert ist. Die Obergrenzen des §17 der BauNVO werden nicht überschritten.

Die festgesetzten Grundflächenzahlen GRZ 0,5 in den WA 01 bis WA04 und WA16 bis WA18 überschreiten die Obergrenzen der BauNVO GRZ 0,4 auf Grund der kleineren Baugrundstücke, der in WA 01 bis WA04 festgesetzten Bauweise, und der zulässigen Hausypen.

Dazu ausgleichend ist festgesetzt, dass die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der in §19 Abs. 4 Satz 1 Nr. bis 3 BauNVO bezeichneten Anlagen in den WA01 bis WA04 und WA16 bis WA18 um höchstens 25 von Hundert überschritten werden darf.

Die im sonstigen Sondergebiet SO Einzelhandel (EZH) festgesetzte maximale Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch die Grundflächen der in §19 Abs. 4 Satz 1 Nr. bis 3 BauNVO bezeichneten Anlagen überschreitet zwar zulässige Obergrenzen, ist jedoch nur ausnahmsweise zulässig, so dass eine Einzelfallprüfung durchzuführen ist.

Für den Vorhabenteil Einzelhandel sind eine auf das wesentlichste reduzierte Baugebietsfläche zur zweckentsprechenden Grundstücksnutzung Einzelhandel und Stellplätze und private Grünflächen für die baugebietsbezogene Begrünung festgesetzt.

Nach § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO können o.g. Überschreitungen eingeräumt werden. Diese sind im Eingriffs- und Ausgleichskonzept berücksichtigt. Es werden in dieser Planung planerischen Ideen eines wettbewerbsähnlichen Verfahrens zu Haustypen umgesetzt. Es besteht keine Beeinträchtigung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse. Die Belichtung und Belüftung ist gewährleistet. Den Grundstücken sind ausreichende Freiräume zugeordnet. Die Durchgrünung mit Erhalt vorhandener und neu zu pflanzender Strukturen ist gewährleistet. Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt werden vermieden. Die Nutzung der innenstadtnahen Brache dient dem schonenden Umgang mit Boden. Es wird eine öffentliche Grünfläche an der Binderslebener Landstraße und private Grünflächen zur Eingrünung des sonstigen Sondergebiet SO Einzelhandel (EZH) gebildet; die Festsetzung der privaten Grünflächen kann bei der Berechnung der GRZ jedoch nicht hinzugezogen werden. Sonstige öffentliche Belange stehen nicht entgegen.

Die Festsetzungen dienen der städtebaulichen Ordnung zur Umsetzung des Vorhaben- und Erschließungsplanes.

>Höhen

Die Festsetzungen der Zahl der Vollgeschosse, der Höhe baulicher Anlagen inkl. der Ansichten und der Sockelhöhen dienen der Umsetzung des Vorhaben- und Erschließungsplanes.

Die Bezugsebene ist die Oberkante der jeweils angrenzenden Straßenverkehrsflächen der Planstraßen A bis F. Deren auf der Erschließungsplanung basierenden Oberkanten sind zeichnerisch festgesetzt.

Die in den WA01 bis WA04 festgesetzten Mindesthöhen baulicher Anlagen zur Binderslebener Landstraße dienen dem Schutz der Wohngebiete gegen Straßenverkehrslärm der Binderslebener Landstraße.

2.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Zuordnung zulässiger Haustypen

In den Baugebieten WA01 bis WA18 und Sondergebiet SO Einzelhandel (EZH) werden zur städtebaulichen Ordnung neben der Grundflächenzahl, und den Höhen baulicher Anlagen die überbaubare Grundstücksflächen durch Baugrenzen und Baulinien und die zulässigen baulichen Anlagen Haustypen in den zeichnerischen Festsetzungen A2 und A3 und deren Zuordnung in der Tabelle 1 (der Planzeichnung) festgesetzt.

In den WA01 bis WA04 wird für den Schutz der Wohngebiete gegen Straßenverkehrslärm der Binderslebener Landstraße dazu erforderlich eine abweichende Bauweise festgesetzt: innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche Gebäude ohne seitlichen Grenzabstand errichten, oberhalb einer Höhe von 2 Vollgeschossen kann davon einseitig abgewichen werden.

Die Festsetzung einer Bauweise in den WA05 bis WA18 ist nicht erforderlich. Die städtebauliche Ordnung wird durch die engen Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche, zu Höhen baulicher Anlagen und Haustypen geregelt.

Die Anordnung der festgesetzt zulässigen Haustypen ist dem Vorhaben- und Erschließungsplan zu entnehmen. Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur Umsetzung seines Vorhaben im Durchführungsvertrag und darin dem Vorhaben- und Erschließungsplan, dieser ist Anlage der Begründung - Vgl. Punkt 4.

In den WA01 bis WA18 wird durch die engen Festsetzungen der erforderliche Freiraum für Vorgärten, Spiel- und Aufenthaltsflächen erreicht. Zur Gewährleistung gestalterischer Spielräume werden nach Art und Umfang bestimmte Ausnahmen zur Überschreitung der Baulinien nach § 23 Abs.2 Satz 2 BauNVO eingeräumt.

Im Sonstigen Sondergebiet SO Einzelhandel (EZH) wird zur Umsetzung des hier zulässigen Haustyp Einzelhandel eine offene Bauweise festgesetzt, jedoch bestehen keine Längensfestsetzung der Gebäude nach § 22 Abs. 2 Satz 2 BauNVO.

2.4 Nebenanlagen, Garagen, Carports, Stellplätze, und deren Einfahrten

Die getroffenen Festsetzungen dienen zur geordneten Flächeninanspruchnahme und Freiraumqualität. Die Störung des öffentlichen Raumes und der Freiräume wird dadurch berechenbar gestaltet und minimiert, der ruhende Verkehr konzentriert, der Versiegelungsgrad von Freiflächen reduziert. Im Sondergebiet SO Einzelhandel (EZH) korrespondieren diese mit Regelungen zum Lärmschutz.

In den WA01 bis WA04 sind Garagen nur ausnahmsweise zulässig, offene Stellplätze sind unzulässig. Kfz-Stellplätze sind hier nur in Carports innerhalb dafür festgesetzter Flächen entlang der Binderslebener Landstraße zulässig. Die Ausnahme für Garagen innerhalb des Baufeldes gewährt die Möglichkeit der Einordnung ab dem 2. Stellplatz.

Die Begrünung entlang Ottostraße, Planstraße A und Binderslebener Landstraße soll nicht durch Zufahrten unterbrochen werden. Der Fläche für Versorgungsanlagen (Trafo der EVAG) ist ein Zufahrtsbereich direkt von der Binderslebener Landstraße zugeordnet.

Das Sondergebiet SO Einzelhandel (EZH) und die privaten Grünflächen bilden den Vorhabenteil Einzelhandel. Dem Sondergebiet SO Einzelhandel (EZH) dienende Neben- und Werbeanlagen sind in den privaten Grünflächen konkret festgesetzt.

2.5 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Die nach den Baugrundstücksgrößen sortierten Festsetzung in Relation zur Baugrundstücksfläche (s. Bverw.G, Urteil vom 08.10.98 - 4 C 1.97) dienen der Umsetzung des Vorhaben- und Erschließungsplan und der darin vorgesehenen städtebaulichen Dichten als Einfamilienhausgebiet und als Folge deren Anzahl der Kfz-Stellplätze, Überbauungsgrade und Wohnumfeldqualität.

2.6 Erschließung

Die Festsetzungen zur Erschließung basieren auf Verkehrsuntersuchungen, Schallimmissionsprognosen und einer Erschließungsplanung.

Das Sondergebiet SO Einzelhandel (EZH) wird mit Kfz über die Planstraße A von und zur Binderslebener Landstraße erschlossen. Der Knoten Planstraße A / Binderslebener Landstraße wird mit einer Lichtsignalanlage geregelt. Die Wohngebiete WA01 bis WA18 werden mit Kfz über die Planstraßen A bis F erschlossen. Die Planstraße A ist im Abschnitt WA18 eine Einbahnstraße Richtung Knoten Planstraße A / Binderslebener Landstraße. Entlang der Binderslebener Landstraße werden die übergeordneten Wegeverbindungen für Fußgänger und Radfahrer erweitert und haben Verknüpfungen in und durch das verkehrsberuhigte Wohngebiet und entlang des Sondergebiet Einzelhandel. Die Gliederungen der Planstraße A dient der Abgrenzung der Vorhabenteile Sondergebiet SO Einzelhandel (EZH) und dem Wohngebiet. Die Gliederungen der Planstraßen B bis F dienen dem Vorhabenteil Wohngebiet und dessen verkehrsberuhigtem Bereich. Die festgesetzten Straßenverkehrsflächen und die öffentliche Grünfläche sind zukünftig im Eigentum der Stadt Erfurt und dienen dem Gemeingebrauch.

Das Sondergebiet SO Einzelhandel (EZH) und die Wohngebiete WA01 bis WA18 sind mit der Straßenbahn Binderslebener Landstraße erschlossen.

Die Abwasserentsorgung erfolgt zur Ottostraße / Heinrichstraße. Die Trinkwasserversorgung erfolgt im Ringschluss Ottostraße / Heinrichstraße / Binderslebener Landstraße. Die Versorgung mit Telekom, TV, Strom und Gas erfolgt über Ottostraße / Heinrichstraße / Binderslebener Landstraße. Die Fernwärmeleitung der SWE von der Binderslebener Landstraße zu früheren Gärtnerei wird im Sondergebiet SO Einzelhandel (EZH) weitergenutzt. Für Regenwasser- und Fernwärmeleitungen ausserhalb der festgesetzten öffentlichen Straßenverkehrsflächen und öffentlichen Grünfläche sind Leitungsrechte festgesetzt. Die innerhalb der privaten Grünflächen naturnah zulässige Regenrückhaltung dient dem Sondergebiet SO Einzelhandel (EZH). Jedes bebaute Grundstück ist an die öffentliche Abfallentsorgung anschließbar, alternativ sind an der Plantraße F für Entsorgungsfahrzeuge anfahrbare Übernahmeplätze festgesetzt. Für das Duales System Deutschland GmbH ist ein Stellplatz an der Ottostraße festgesetzt.

2.7 Grünflächen

Zur Vervollständigung der städtischen Grünvernetzung und zur Kompensation wird entlang der Binderslebener Landstraße eine öffentliche Grünfläche mit doppelter Baumreihe festgesetzt. Innerhalb der Grünvernetzung sind öffentliche Wegeführungen für Fussgänger und Radfahrer zulässig.

Zur Eingrünung und zur Kompensation sind dem Vorhabenteil Einzelhandel zugeordnet private Grünflächen festgesetzt.

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

Die Festsetzungen zur Kompensation (Maßnahme und Erhalt / Entwicklung) für Eingriffe in Natur und Landschaft kombinieren diese mit übergeordneten Zielstellungen (Grünzug an der Binderslebener Landstraße, durchgrünte lockere Aufsiedlung, Eingrünung, Verringerung der sommerlichen Wärmebelastungen, bessere Lufthygiene) und städtebaulichen Zielen (Eingrünung / Einfriedungen, Sicherung der grünen Geländesprünge).

Die Kompensationsmaßnahmen werden den einzelnen Vorhabenteilen zugeordnet. Als Verteilungsmaßstab ist der Anteil der überbaubaren Flächen der einzelnen Wohngebiete und Sondergebietes SO Einzelhandel (EZH) und der Erschließung den Flächenäquivalenten der einzelnen Maßnahmen zu Grunde zu legen.

In vorhabenbezogenen Bebauungsplänen ist eine Zuordnungsfestsetzung von Ausgleichsmaßnahmen in § 12 Abs. 3 BauGB unzulässig, diese erfolgt im Durchführungsvertrag. Dazu der Hinweis: Den Eingriffen durch das sonstige Sondergebiet SO (EZH) sind sämtliche festgesetzte Maßnahmen innerhalb des sonstigen Sondergebiet SO (EZH) und innerhalb der privaten Grünflächen zugeordnet, sowie ein Anteil von 27% der extern erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen. (Die Flächen des sonstigen Sondergebiet SO (EZH) und die privaten Grünflächen bilden den Vorhabenteil Einzelhandel.) Den Eingriffen durch die öffentliche Erschließung / Straßenverkehrsflächen werden alle Maßnahmen innerhalb der öffentlichen Grünfläche zugeordnet, sowie ein Anteil von 69,6% der extern erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen. Den allgemeinen Wohngebieten WA01 bis WA18 werden alle Maßnahmen innerhalb der allgemeinen Wohngebieten WA01 bis WA18 zugeordnet, sowie ein Anteil von 3,4% der extern erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen. (Die Flächen der allgemeinen Wohngebiete WA01 bis WA18 bilden den Vorhabenteil Wohnen.)

Verbleibende Kompensation ausserhalb des Geltungsbereiches dieser Planung BRV562 als Äquivalent Umwandlung einer 3.177qm großen Ackerfläche in eine Gehölzfläche mit einem Biotopwert von 20 ist im Durchführungsvertrag gesichert.

Artenschutzrechtliche Belange sind in den Kompensationsmaßnahmen, weiteren Festsetzungen und im

Durchführungsvertrag beachtet.

Die Festsetzungen zu Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und zur Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen dienen der Umsetzung des Vorhaben- und Erschließungsplanes und fügen sich in die o.g. freiraumwirksamen Maßnahmen zur Kompensation ein.

2.9 Geh- Fahr- und Leitungsrechte

Die Festsetzungen auf den privaten Flächen regeln die Sicherung bestehender Leitungen und zur Erschließung neuer Leitungsführungen, sowie die Option einer Wegeführung zur Nutzung durch die Allgemeinheit innerhalb der privaten Grünfläche entlang der Binderslebener Landstraße.

2.10 Verwendungsverbot bestimmter luftverunreinigender Stoffe

Die Tallage der Stadt Erfurt, als Untersuchungsgebiet nach § 44 BImSchG ausgewiesen, erfordert aus besonderen städtebaulichen Gründen eine Verminderung der luftverunreinigenden Emissionen von Feuerungsanlagen.

Auf Grund der Lage in der Klimaschutzzone 2. Ordnung und Zone mit vergleichsweise hoher Vorbelastung an Luftschadstoffen ist zur Vermeidung und Begrenzung zusätzlicher Schadstoffeinträge die Verwendung flüssiger und fester Brennstoffe in Feuerungsanlagen ausgeschlossen.

Z.B. ein Betrieb offener Kamine ist nicht möglich; diese verursachen auf Grund unvollständiger Verbrennung und unzureichender Primärenergienutzung Rauch- und Geruchsemissionen, die nach dem Stand der Technik für Feuerungsanlagen vermeidbar sind.

2.11 Vorkehrung zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

>Boden

In Teilbereichen sind Bodenbelastungen vorhanden, Grenzwerte werden aber nicht überschritten. Es erfolgen entsprechende Hinweise.

>Klima, Lufthygiene

Die Maßnahmen des Klimagutachten werden in der Planung BRV562 umgesetzt. Zur lokalen Verringerung der sommerlichen Wärmebelastungen sind Begrünung und aufgelockerte Bebauung festgesetzt. Zur lokalen Verringerung von Schadstoffeintrag gibt es ein weitreichendes Verwendungsverbot luftverunreinigender Stoffe und eine Begrenzung der Zahl der Stellplätze im Sondergebiet Einzelhandel.

Durch diese Planung BRV562 werden keine wesentlichen umgebungs- und planungsbeeinflussende klimatologische Auswirkungen erwirkt, z.B. NOx-Grenzwerte werden durch das Vorhaben hervorgerufene ansteigende Kfz-Mengen in den umgebenen Straßen nicht überschritten. Zusätzlich werden die Maßnahmen des Luftreinhalteplanes (Umweltzone) und die Änderungen der Flottenzusammensetzung sich reduzierend auf die städtische und somit auch auf die lokale Hintergrundbelastung auswirken.

> elektromagnetische Felder

Der Mindestabstand geplante Wohnbebauung zur Trafostation an der Binderslebener Landstraße ist in den Festsetzungen beachtet.

>Geräusche

Die Maßnahmen der Schallimmissionsprognosen (s. Punkt 4) zur Konfliktbewältigung werden umgesetzt.

Bzgl. Einwirkungen der Umgebung auf die Planung BRV562 sind das:

- Abstand der geplanten Wohnbebauung zur Binderslebener Landstraße und zur Heinrichstraße,
- schallabriegelnde Bebauung entlang der Binderslebener Landstraße,
- bedingte Festsetzungen,
- Grundrissorientierung,
- Schalldämmmaße,
- schalldämmende Lüftungseinrichtungen oder andere geeignete Maßnahmen die eine ausreichende Belüftung gewährleisten,
- Auflagen für das Sondergebiet und dessen Erschließung.

Bzgl. Auswirkungen der Planung BRV562 auf die Umgebung sind das:

- aktive (z.B. Geräuschminderung durch Geschwindigkeitsreduzierungen) bzw. passive (Schalldämmmaßnahmen an den Gebäuden) Lärmschutzmaßnahmen für betroffene Gebäude an der Binderslebener Landstraße, die der Planung BRV562 ggü. liegen.

Durch z.B. aktive Lärmschutzmaßnahmen auf der Binderslebener Landstraße in Form einer Geräuschminderung mit einer Geschwindigkeitsreduzierung auf 30km/h könnten Einwirkungen der Umgebung auf die Planung BRV562 und Auswirkungen der Planung BRV562 auf die Umgebung reduziert werden.

Die mit der Planung BRV562 verbundenen Auswirkungen auf die Umgebung auf Grund des neuen Lichtsignalknoten Planstraße A / Binderslebener Landstraße können kompensiert werden.

Die Lärmsanierungsgrenzwerte für bestehende Gebäude an der Binderslebener Landstraße werden unterschritten. Die Einwirkungen der Binderslebener Landstraße auf die Planung BRV562 und damit Abhängigkeiten bzgl. Schallschutzmaßnahmen in der Planung BRV562 würden reduziert werden.

Diese aktiven Lärmschutzmaßnahmen auf der Binderslebener Landstraße stehen im besten Abwägungsverhältnis zu Rückwirkungen auf die Binderslebener Landstraße, auf den Städtebau und auf die Gestaltung, und auf die Kosten insgesamt im Verhältnis zum angestrebten Schutzzweck.

Die genannten aktiven Maßnahmen sind jedoch nur in Form einer verkehrsrechtlichen Anordnung ausserhalb und unabhängig des Bebauungsplanverfahrens möglich.

Kommen die genannten aktiven Maßnahmen auf der Binderslebener Landstraße in Form einer verkehrsrechtlichen Anordnung nicht zum Tragen erfolgt für in der Anlage "Beiplan Lärmschutzmaßnahmebereich gemäß Hinweise" rot markierte bestehende Gebäude Binderslebener Landstraße die Finanzierung eines passiven baulichen Schallschutzes; der Vorhabenträger dieser Planung BRV562 stellt dann die hierfür erforderlichen Finanzmittel bereit.

Zu bedingten Festsetzungen vgl. 2.12.

2.12 bedingte Festsetzungen nach § 9 Abs. 2 Nr.2 BauGB

Die bedingten Festsetzungen nach § 9 Abs. 2 BauGB zum Schutz der geplanten Wohnbebauung regeln die Abhängigkeiten ggü. a) den Straßenverkehrslärm an der Binderslebener Landstraße und b) den Betriebslärm des Trafo. Erst nach Eintritt der Bedingungen gelten uneingeschränkt die Festsetzungen für die betroffenen Flächen.

Bedingte Festsetzungen sind nach § 9 Abs. 2 BauGB nur in besonderen Fällen zulässig. Eine solche städtebauliche Sondersituation ist hier aus folgenden Gründen gegeben:

Die Planung BRV562 dient der Aufsiedlung einer sehr gut in die Stadt- und Infrastruktur integrierten von außen erschlossene Baulandreserve am Innenrand der Erfurter Kernstadt am Knoten zweier Hauptstraßen und dazu der Umsetzung des Vorhaben- und Erschließungsplanes und seiner Vorhabenteile Wohnen und Sondergebiet Einzelhandel.

Dabei wird

- auf den Vorhabenteil Wohnen einwirkender Straßenverkehrslärm mit Abrücken der Wohnbebauung, Lärmschutzbebauung und aktiven Lärmschutzmaßnahmen Binderslebener Landstraße reagiert,
- auf den Vorhabenteil Wohnen einwirkender Lärm des EVAG Trafo durch Abrücken der Wohnbebauung und Geräuschpegelminderung am Trafo reagiert.

Regelwert jeweils ist ein Beurteilungspegel an den festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen des Vorhabenteil Wohnen.

Durch die Festsetzung wird hinreichend bestimmt eine Nutzung festgesetzt, die bis zum Eintritt einer Bedingung zulässig ist:

Bis zum Eintritt der Bedingung werden die betroffenen Flächen als nichtüberbaubare Grundstücksflächen der allgemeinen Wohngebiete festgesetzt.

Die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen treten entsprechend zurück und werden:

- nach Norden durch eine Baugrenze begrenzt,
- bzw. parallel zur Außenkante des Gleichrichterunterwerk G UW7 durch eine Baugrenze begrenzt,

Die nach Eintritt der Bedingung zulässige Folgenutzung ist ebenfalls hinreichend bestimmt festgesetzt: Nach Eintritt der Bedingung gelten uneingeschränkt die textlichen und zeichnerischen Festsetzungen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen kann nach Maßgabe der sonstigen Festsetzung ein Bebauung erfolgen.

Sowohl die Zwischennutzung als auch die Folgenutzung sind aus der sich in Aufstellung befindlichen Änderung des Flächennutzungsplanes i.S. des §1 Abs. § 8 Abs. 1 BauGB entwickelt.

Die auflösende Bedingung für die Zwischennutzung stellt gleichzeitig die aufschiebende Bedingung für die Folgenutzung dar. Die Umstände bis zu deren Eintritt die Zwischennutzung zulässig und die Folgenutzung unzulässig ist, werden hinreichend bestimmt: Regelwert jeweils ist ein einzuhalten maximaler Beurteilungspegel an den festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen des Vorhabenteils Wohnen.

Der Eintritt der Bedingung ist hinreichend gewiss bzw. kann von den Eigentümern beeinflusst werden: Die Regelwerte sind Ergebnis der Schallimmissionsprognosen und Inhalt des Vorhaben- und Erschließungsplanes des Vorhabenträgers.

2.13 Gestaltungsvorschriften

Die in Gestaltungsleitfaden und Musterentwürfen entwickelten und in der Planung festgesetzten baulich-räumlichen Qualitätsziele dienen dem Ziel, dass innerhalb gestaltprägender, einheitlicher Grundzüge eine große Vielfalt im Detail realisiert werden kann. Das maßstäbliche Einfügen in das Stadtbild ist gewährt.

Die Gestaltung der baulichen Anlagen und Grundstücksflächen werden entsprechend der Ziele des Vorhaben- und Erschließungsplanes und seines Gestaltungsleitfadens dieser Planung BRV562 festgesetzt.

Der Gestaltungsleitfaden und seine von verschiedenen Entwurfsverfassern entwickelte baulichen Anlagen sind Bestandteil des Vorhaben- und Erschließungsplanes.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan ist Anlage der Begründung dieser Planung BRV562 und wird mit dieser Planung BRV562 letztendlich Anlage des Durchführungsvertrages.

Ziel dieser Planung BRV562 ist mit zeitgemäßer Architekturqualität und Formensprache ein einerseits vielfältiges, jedoch in sich abgestimmtes, qualitätvolles Gesamterscheinungsbild zu erreichen. Das Hauptaugenmerk gilt der Fassaden- und Dachgestaltung, Gebäudegliederung und -proportionen sowie

Materialität und Farbgebung. Es werden neben den textlichen Festsetzungen zeichnerisch Haustypen, Nebenanlagen, sowie Anlagen des ruhenden Verkehrs und Freiraums festgesetzt.

> Gestaltung baulicher Anlagen

Im Durchführungsvertrag sind Regelungen zum Prozedere zu Ausnahmen und Befreiungen innerhalb der gestalterischen Grundzüge getroffen, um dem Vorhabenträger im Vollzug dieser Planung BRV562 Spielräume für Anpassungen an Kundenwünsche zu gewähren.

Ausnahmen und Befreiungen von den Festsetzungen dieser Planung BRV562 orientieren sich am Sinn und Zweck des Gestaltungsleitfadens. Dazu muss für beabsichtigte Abweichungen und Befreiungen von Festsetzungen dieser Planung BRV562 durch den Antragsteller eine Stellungnahme des Entwurfsverfassers des Gestaltungsleitfadens und seiner baulichen Anlagen vorgelegt werden, die die gestalterischen Grundzüge des Vorhaben- und Erschließungsplanes und seines Gestaltungsleitfadens beachtet. Diese Stellungnahme bzw. Beratung wird durch den Vorhabenträger finanziert.

> Fassaden

Regelungen zu Materialien und deren abgestimmter Farbgebung tragen zu einem geschlossenen Erscheinungsbild bei gleichzeitiger Vermeidung einer monoton gleichförmigen Gesamtwirkung bei. Das gezielte Gestaltungskonzept mit seinen Wahlmöglichkeiten sichert eine hohe Gestaltqualität der baulichen Anlagen und des gesamte Baugebietes. Regelungen zu reflektierenden Fassadenelementen, zu Dachrinnen, zu Antennen und vorgestellte Balkonanlagen sichern die Klarheit der Kuben und Fassaden.

> Dächer

Die homogene Gesamtwirkung des Baugebietes wird neben den Festsetzungen zu Kuben und Fassaden durch vermittelnde, zurückhaltende Gestaltung der Dachlandschaft erreicht. Dachformen werden dazu in Abschnitten gleichartig festgesetzt. Kubatur und Geometrie der Dächer und obersten Dachflächen sind dazu in Abschnitten gleichartig. Dachterrassen der einzelnen Baugrundstücke sind untereinander und zum öffentlichen Raum abgeschirmt. Regelungen zu Dachaufbauten und Aufdachanlagen fügen sich in das Konzept der zurückhaltende Gestaltung der Dachlandschaft ein.

> Garagen, Carports, Müllsammelplätze

Regelungen für zumeist zum öffentlichen Raum orientierter Anlagen des ruhenden Verkehrs und zum Sammeln von Müll sind Bestandteil des Gestaltungskonzeptes für Kuben, Fassaden, Dachlandschaft und Freiraums und sichern das gestalterisch abgestimmte hochwertige Erscheinungsbild. Sie gewähren der näheren Umgebung eine angemessene Freiraumqualität und vermeiden Störungen der städtebaulichen Raum- und Nutzungsstruktur.

> Oberflächenbefestigungen

Oberflächenbefestigungen für öffentliche und private Verkehrsflächen sind Bestandteil des Gestaltungskonzeptes und sichern auch im Belag (Stadtboden) das gestalterisch abgestimmte hochwertige Erscheinungsbild. Die Regelungen im 9,00m breiten Abschnitt der Planstraße B dienen dem Aufenthalt.

> Außenanlagen und Einfriedungen

Regelungen für zum öffentlichen Raum orientierte Anlagen setzen das Gestaltungskonzeptes mit dem Ziel einer vereinheitlichten harmonischen Gestaltung der Freianlagen um. Vorgärten und einzupflanzenden Zaunanlagen mit Raumkanten prägen das Ortsbild an den öffentlichen Straßen. Zaunanlagen sind insgesamt einzugrünen. Im Sondergebiet sind nur notwendige Umwehrungen zulässig. Im Umfang begrenzte Aufschüttungen und Abgrabungen dienen der harmonischen Einordnung baulicher Anlagen in die das Ortsbild prägende Topographie.

> Werbeanlagen

Regelungen zu Werbeanlagen sichern das Erscheinungsbild der Baugebiete. Diese dem Sondergebiet Einzelhandel dienenden Anlagen sind Bestandteil der Ortsbildprägung und werden deshalb bzgl. Anzahl, Dimensionierung, Gestaltung und Ausführung beschränkt.

3. Flächenbilanz, Kosten für die Gemeinde

Die Flächenbilanz ist:

- Fläche des Geltungsbereiches 69.054 qm
- öffentliche Straßenverkehrsfläche im Geltungsbereich (Flächen in der BiLa und Ottostraße) 3.855 qm
- Brutto-Baulandfläche 65.199 qm
- öffentliche Verkehrsflächen Neuerschließungen 6.414 qm
- öffentliche Grünflächen ca. 4.400 qm
- Netto-Baulandfläche Wohnen WA01 bis WA18 31.334 qm
- die durchschnittliche Grundstücksgröße Wohnen WA01 bis WA18 432qm (zwischen 200 und 800qm)
- Netto-Baulandfläche Sondergebiet SO (EZH) 22.233 qm
- Grundstück EVAG 818 qm

Im Durchführungsvertrag werden das Vorhaben, die zur Umsetzung des Vorhabens erforderlichen Erschließungsanlagen, die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen und die Finanzmittel zum baulichen Schallschutz (s. "Beiplan Lärmschutzmaßnahmebereich gemäß Hinweise") zu Lasten des Vorhabenträgers gesichert.

Die Folgekosten sind:

- für die Pflege von 37 öffentlichen Bäumen x 65,00 € = 2.405,00 €/a,
- für die Pflege von 3.040 m² öffentlicher Grün- und Wegefläche x 3,35 € = 10.184,00 €/a,
- für die Unterhaltung von öffentlichen Straßenverkehrsflächen brutto ca. 6850 qm x 1,10 €/qm = 7535 €/a
- für die Unterhaltung und Energiekosten für die Straßenbeleuchtung brutto ca. 3.100,00 € /a

Die Folgekosten 12.589,00 € /a für die Pflege und Unterhaltung der externen Ausgleichsmaßnahmen sind im Durchführungsvertrag geregelt.

4. Anlagen

- Beiplan Lärmschutzmaßnahmebereich gemäß Hinweise
- Umweltbericht Planung BRV562
- Grünordnungsplan Planung BRV562
- Orientierende Altlastenerkundung Planung BRV562
- Verkehrsgutachten Planung BRV562
- Schallimmissionsprognosen Planung BRV562 und Planung BIN553
- Teilräumliches klima- und immissionsökologisches Gutachten Planung BRV562
- Städtebauliche Wirkungsanalyse geplanter Einzelhandelsnutzungen Planung BRV562
- Vorhaben und Erschließungsplan Planung BRV562
- Artenschutzgutachten Planung BRV562