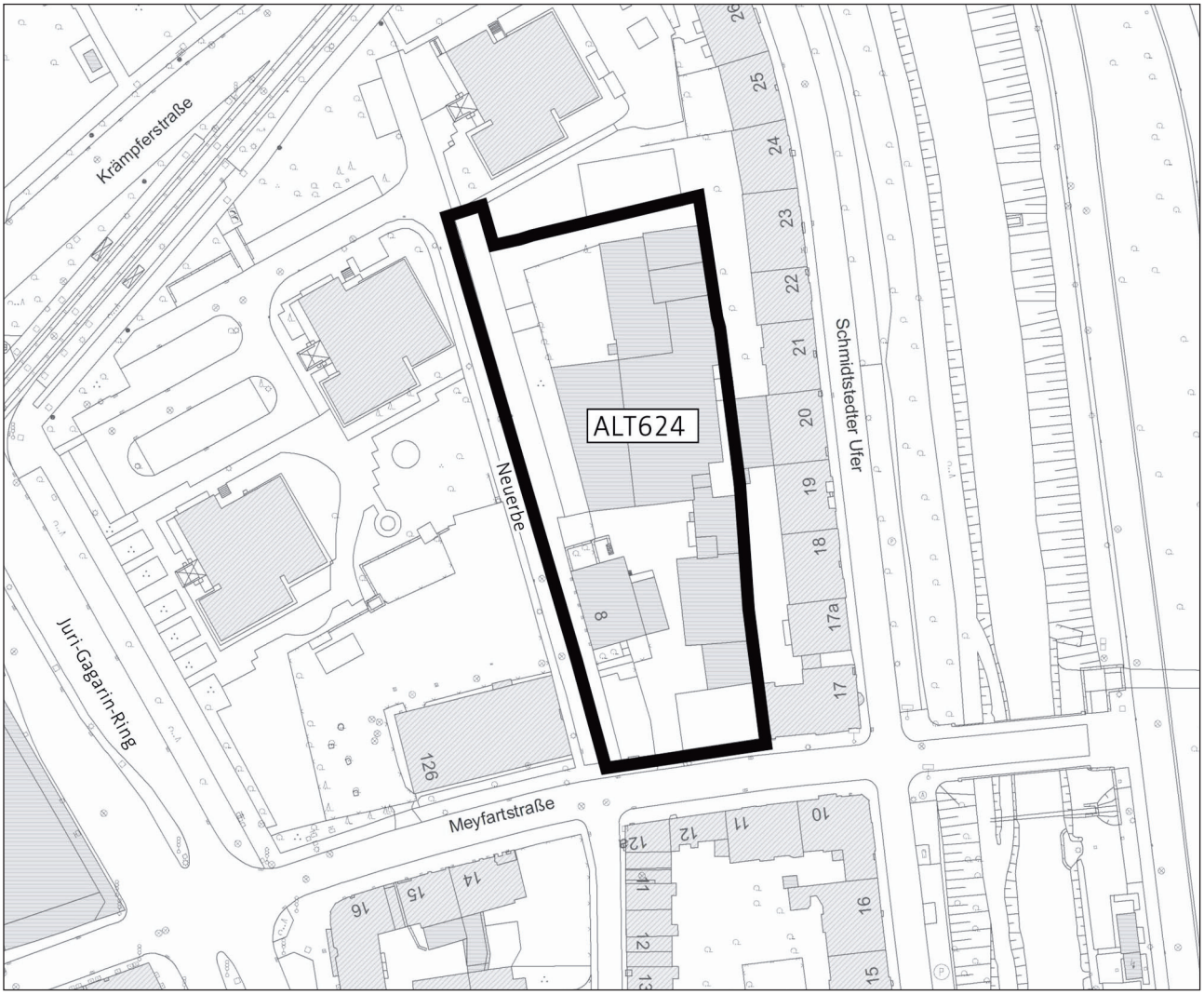
Bebauungsplan

ALT624
"Neuerbe/Meyfartstraße"

Erfurt
LANDESHAUPTSTADT
THÜRINGEN
Stadtverwaltung

Begründung



Impressum

Erfurt
LANDESHAUPTSTADT
THÜRINGEN
Stadtverwaltung

Verfasser

TEPE
landschafts-
städtebau-
architektur

Wolfsangerstr. 90 34125 Kassel
Tel. 0561/987988-0 Fax -11

Albrechtstraße 22 99092 Erfurt
Tel. 0361/74671-74 Fax -75
info@planungsbuero-tepe.de

in Zusammenarbeit mit

Amt für Stadtentwicklung
und Stadtplanung

Datum
05.11.2014

Inhaltsverzeichnis

1 Allgemeine Begründung

1.1 Planungserfordernis 4
1.2 Verfahrensablauf 4
1.3 Geltungsbereich 6
1.4 Übergeordnete Planungen / Planungsvoraussetzungen 6
1.5 Bestandsdarstellung 6
1.6 Allgemeine Planungsziele 7

2 Begründung der Festsetzungen

2.1 Art der baulichen Nutzung 7
2.2 Maß der baulichen Nutzung 8
2.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche 9
2.4 Nebenanlagen 10
2.5 Stellplätze und Garagen 10
2.6 Verkehrsflächen 11
2.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft 11
2.8 Verwendungsverbot bestimmter luftverunreinigender Stoffe 11
2.9 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen 12
2.10 Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen 12
2.11 Gestaltungsfestsetzungen 13

3 Umweltbelange sowie sonstige planungsrechtliche Belange

3.1 Besonderer Artenschutz 14
3.2 Baumschutz 15
3.3 Bodenschutz 15

4 Hinweise

5 Folgekosten für die Gemeinde

5.1 Investive Kosten 17
5.2 Unterhaltungskosten 17

6 Anlagen

6.1 Bestandserfassung der gem. Baumschutzsatzung geschützten Bäume (TEPE landschafts-städtebau-architektur, Albrechtstraße 22, 99092 Erfurt, 25.04.2013)
6.2 Untersuchung und Bewertung zum Vorkommen von Fledermausarten im Gebäudekomplex Neuerbe 8 in Erfurt (Dipl.-Biol. Inken Karst, Häßlerstraße 99, 99099 Erfurt, 28.08.2013)
6.3 Artenschutzgutachten (Vögel) für das Gelände Neuerbe / Meyfartstraße, Erfurt (ERGO Umweltinstitut GmbH, Büro Erfurt, Dipl.-Biol. Stefan Frick, Mittelhäuser Str. 87, 99089 Erfurt, Berichts-Nr. B13-0317 vom 22.07.2013)
6.4 Schallimmissionsprognose LG 106/2013-A (Ing.-Büro Frank & Apfel, Am Schinderrasen 6, 99817 Eisenach/OT Stockhausen, 04.08.2014)
6.5 Belichtungsstudie Stand 25.07.2014 (PGM Planungsgruppe Mitte GmbH & Co. KG, Emminghausstraße 3, 99867 Gotha)

1 Allgemeine Begründung

1.1 Planungserfordernis

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes stellt sich heute als eine bis in die erste Hälfte der 1990-er Jahre gewerblich-industriell genutzte Brachfläche dar. Die aufstehenden Gebäude stehen seither leer und sind bereits teilweise eingestürzt. Die baulichen Nutzungen im Umfeld sind vor allem durch das Wohnen charakterisiert. Das Planungserfordernis für die Aufstellung des Bebauungsplanes ergibt sich somit aus der Notwendigkeit planungsrechtlicher Voraussetzungen, auf deren Grundlage mittelfristig die Wiedernutzung der Brachfläche für Wohnen und damit die Beseitigung eines städtebaulichen Missstands erfolgen kann.

1.2 Verfahrensablauf

Für das Plangebiet hat der Stadtrat am 20.01.2011 den Beschluss Nr. 1885/10 über die Aufstellung des Bebauungsplanes der Innenentwicklung ALT624 "Neuerbe/Meyfartstraße" im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB gefasst. Der Beschluss wurde im Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt Nr. 4 vom 25.02.2011 ortsüblich bekannt gemacht.

Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 wurde seinerzeit gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen.

Die Öffentlichkeit konnte sich im Zeitraum vom 13.08.2012 bis 24.08.2012 gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planungen unterrichten und zur Planung äußern. Ort und Dauer der Unterrichtung sind im Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt Nr. 15 vom 03.08.2012 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Nach einem Eigentümerwechsel hatte der Eigentümer bzw. Verfügungsberechtigte des Flurstück 116/6 den Antrag auf Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Datum vom 15.05.2012 gestellt.

Darauf hin wurde durch den Stadtrat in der Sitzung am 19.07.2012 der Einleitungs- und Aufstellungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan ALT624 "Neuerbe/Meyfartstraße" (Drucksachen-Nr. 0978/12) gefasst und im Amtsblatt Nr. 15 vom 03.08.2012 wurde der Einleitungs- und Aufstellungsbeschluss öffentlich bekannt gemacht.

Der Einleitungs- und Aufstellungsbeschluss vom 19.07.2012 zur Drucksachen-Nr. 0978/12 (veröffentlicht im Amtsblatt Nr. 15 vom 03.08.2012) für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan ALT624 "Neuerbe/Meyfartstraße" wurde mit Beschluss zur Drucksachen-Nr. 2446/12 am 27.02.2013 durch den Stadtrat aufgehoben. Weiterhin wurde mit gleichem Beschluss die Aufstellung des Bebauungsplans ALT624 durch den Stadtrat beschlossen. Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte im Amtsblatt Nr. 5 am 30.03.2013.

Der Geltungsbereich des zur Aufstellung vorgesehenen Bebauungsplans beinhaltete auch eine Teilfläche des Flurstücks 193/1 - Gemarkung Erfurt - Flur 128, welches sich im Eigentum der Kommunalen Wohnungsbaugesellschaft mbH Erfurt (KOWO) befindet. In Abstimmung mit dem Eigentümer KOWO wurde hier eine Grenzbegradigung vorgenommen und das Grundstück entsprechend geteilt (193/2 und 193/3). Das Flurstück 193/2 wurde dementsprechend dem zur Bebauung vorgesehenen Geltungsbereich des Bebauungsplanes zugeordnet.

Die Umsetzung der bisherigen Planungsabsichten für Wohnungsbau im Bereich Neuerbe soll beibehalten werden. Entsprechende vertragliche Regelungen zur Finanzierung des Bauleitplanverfahrens sowie der Erschließungsanlagen werden mit dem Vorhabenträger für den Wohnungsbau im Bereich Neuerbe abgeschlossen.

Der Stadtrat hat außerdem am 27.02.2013 den Beschluss Nr. 2447/12 die Satzung über die Anordnung der Veränderungssperre VS024 für den Geltungsbereich des Bebauungsplans ALT624 "Neuerbe/Meyfartstraße" gefasst. Der Beschluss wurde im Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt Nr. 6 vom 19.04.2013 ortsüblich bekannt gemacht.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB wurde von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen. Die Öffentlichkeit konnte sich jedoch in der Zeit vom 08.04.2013 bis zum 19.04.2013 gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planungen unterrichten und zur Planung äußern. Ort und Dauer der Unterrichtung wurde im Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt Nr. 5 vom 30.03.2013 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Stadtrat Erfurt hat mit Beschluss Nr. 1180/13 am 13.02.2014 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung gebilligt und gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB die öffentliche Auslegung beschlossen. Dieser Entwurf hat gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB in der Zeit vom 17.03.2014 bis zum 17.04.2014 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB im Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt Nr. 4 vom 07.03.2014 ortsüblich bekannt gemacht. Die von der Planung berührten Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 i.V.m. § 4 BauGB mit Schreiben vom 07.03.2014 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Aufgrund von Änderungen nach der öffentlichen Auslegung, die aus Anregungen aus den Beteiligungsverfahren resultierten, erfolgte gem. § 4a Abs. 3 BauGB mit Schreiben vom 27.08.2014 eine erneute Beteiligung. Die Einholung der Stellungnahmen wurde jedoch auf die von der Änderung Betroffenen beschränkt, da aufgrund der Änderungen die Grundzüge der Planung nicht berührt werden.

Der Bebauungsplan wird als qualifizierter Bebauungsplan auf der Grundlage von § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Hierfür sind die rechtlichen Anwendungsvoraussetzungen gegeben, da

- der Bebauungsplan der Wiedernutzbarmachung von Flächen als Maßnahme der Innenentwicklung dient;
- die zulässige Grundfläche (§ 19 Abs. 2 BauNVO) weniger als 20.000 qm beträgt;
- durch den Bebauungsplan nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG oder dem ThürUVPG unterliegen;
- Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzwecks der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des BNatSchG nicht bestehen.

Aufgrund der Anwendung des beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB kommen folgende Abweichungen vom Normalverfahren zum Tragen:

- Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wurde gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen.
  Die Öffentlichkeit konnte sich statt dessen im Zeitraum vom 08.04.2013 bis 19.04.2013 gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planungen unterrichten und zur Planung äußern. Ort und Dauer der Unterrichtung sind im Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt Nr. 5 vom 30.03.2013 ortsüblich bekannt gemacht worden.
- Von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener

Daten verfügbar sind, von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB und der Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen nach § 4c BauGB wird abgesehen.
- Es wurde mit dem Aufstellungsbeschluss im Amtsblatt am 30.03.2013 ortsüblich bekannt gemacht, dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt wird.
- Auszugleichende Eingriffe in Natur und Landschaft treten per Gesetzesfiktion nach § 13a Abs. 4 BauGB nicht ein.

1.3 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird wie folgt begrenzt:
- im Norden: Gemarkung Erfurt - Flur 128, nördliche Flurstücksgrenze des Flurstücks 196/1, nördliche Flurstücksgrenze des Flurstücks 133/2, nördliche Flurstücksgrenze des Flurstücks 116/6; nördliche Flurstücksgrenze des Flurstücks 193/2;
- im Osten: Gemarkung Erfurt - Flur 128, östliche Flurstücksgrenze des Flurstücks 196/1, östliche Flurstücksgrenze des Flurstücks 193/2, östliche Flurstücksgrenze des Flurstücks 116/6, östliche Flurstücksgrenze des Flurstücks 116/4;
- im Süden: Gemarkung Erfurt - Flur 128, südliche Flurstücksgrenze des Flurstücks 116/4;
- im Westen: Gemarkung Erfurt - Flur 128, westliche Flurstücksgrenze des Flurstücks 116/4, westliche Flurstücksgrenze des Flurstücks 116/3, westliche Flurstücksgrenze des Flurstücks 196/1;

1.4 Übergeordnete Planungen / Planungsvoraussetzungen

Im Regionalplan Mittelthüringen (RP-MT 2011) wird der Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Siedlungsbereich Bestand dargestellt.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Erfurt (Veröffentlichung am 27.05.2006) sind der Bereich nördlich der Meyfartstraße und östlich des Neuerbe als gemischte Bauflächen (M) dargestellt. Der Bebauungsplan ALT624 widerspricht mit der Festsetzung als Allgemeine Wohngebiete (WA) für die Grundstücke entlang der Meyfartstraße und des Neuerbe den Darstellungen des Flächennutzungsplanes. Dieser muss deshalb gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB auf dem Wege der Berichtigung angepasst werden.

1.5 Bestandsdarstellung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst einen Teilbereich des Quartiers zwischen der Krämpferstraße im Norden, dem Schmidtstedter Ufer im Osten, der Meyfartstraße im Süden und dem Juri-Gagarin-Ring im Westen. Dieses Quartier wird zusätzlich durch die als Sackgasse aus südlicher Richtung herangeführte Straße Neuerbe erschlossen. Die städtebauliche Struktur des Gebietes stellt sich uneinheitlich dar. Während die überwiegend viergeschossige Bebauung entlang des Schmidtstedter Ufers einschließlich der jeweiligen Eckbebauung zur Krämpferstraße und zur Meyfartstraße als teilweise unter Denkmalschutz stehende (Nr. 17 bis 25), gründerzeitliche Blockrandbebauung charakterisiert ist, wird der nordwestliche Teil des Quartiers von drei 16-geschossigen, solitär platzierten Wohn-Hochhäusern geprägt. Im südlichen Teil des Quartiers befindet sich zudem das aus der Gründerzeit stammende, viergeschossige Schulgebäude der Humboldt-Grundschule. Die Grundschule sowie die in offener Bauweise errichteten Wohn-Hochhäuser verfügen darüber hinaus über ausgedehnte Freiflächen. In diesem städtebaulich heterogenen Umfeld aus offener und geschlossener Bebauung, unmittelbar an die rückwärtigen Grundstücksgrenzen der gründerzeitlichen Blockrandbebauung des Schmidtstedter Ufers angrenzend erzeugt die bisherige industriell-gewerbliche Nutzung des Geltungsbereiches eine Gemengelage, die zukünftig für Wohnen nachgenutzt werden soll.

Auf den ehemals baulich genutzten Grundstücken des Geltungsbereiches sind Gebäude vorhanden, die mit Ausnahme einer Garage/Werkstatt an der südlichen Grenze des Flurstücks 116/4 sämtlich leer stehen und teilweise eingestürzt sind. Das Flurstück 116/6 wurde bereits vollständig beräumt und wird heute lediglich als Parkplatz genutzt; die schon erwähnte Garage/Werkstatt wird im Zusammenhang mit diesem Grundstück genutzt. Alle Gebäude bilden Reste einer ehemals gewerblich-industriellen Nutzung der Grundstücke, die jedoch bereits in den 1990er Jahren aufgegeben wurde. Seither steht der überwiegende Teil des Gebäudebestandes leer und verfällt zunehmend. Entsprechend der für die Brachfläche vorliegenden "Historischen Erkundung für das Objekt Ehem. Lagergebäude (Chemiehandelsgesellschaft) Neuerbe" der GICON Großmann Ingenieur Consult GmbH, Dresden, vom 10.11.2006 stellt sich die Nutzungshistorie wie folgt dar:

- Zimmerermeister Seitz bis 1903
- Kaufmann Paul Oschatz bis 1907
- Fa. A. Krüger Wagenfabrik und Dampfsägewerk bis 1914
- A. Krüger offene Handelsgesellschaft bis 1932
- A. Krüger Erfurt Wagen-Fabrik bis 1958
- Carl Krüger Karosseriefabrik bis 1963
- VEB Instandsetzungswerk "Vorwärts" bis 1988
- VEB Chemiehandel Erfurt bzw. Chemie-Handelsgesellschaft mbH bis spätestens 1994
- vermutlich seit 1994 brach
- von 1998 bis zur Privatisierung im Jahr 2011 im Eigentum der TLG Immobilien GmbH.

1.6 Allgemeine Planungsziele

Mit der Bebauungsplanung werden folgende Planungsziele angestrebt:

- Reaktivierung und geordnete städtebauliche Entwicklung einer innerstädtischen Brachfläche;
- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung eines Wohngebietes für gehobene Ansprüche an die architektonische und städtebauliche Gestaltung;
- Aufwertung des öffentlichen Raums durch Schaffung von Parkplätzen nebst Straßenbaumbepflanzung und Anlage eines Gehweges auf der Ostseite der Straße Neuerbe;
- Herstellung der planungsrechtlichen Zulässigkeit einer mindestens vier- bis maximal fünfgeschossigen Wohnbebauung entlang der Straße Neuerbe;
- Schließung der Baulücke an der Meyfartstraße und Aufnahme der vorhandenen Bauflucht;
- Herstellung der planungsrechtlichen Zulässigkeit einer mindestens vier- bis maximal fünfgeschossigen Wohn- und Geschäftshausbebauung an der Meyfartstraße;
- Schaffung attraktiver durchgrünter Freiflächen im Quartiersinneren zur Gründerzeitbebauung am Schmidtstedter Ufer;
- Sicherung notwendiger Flächen für den ruhenden Verkehr unter Berücksichtigung der Anforderungen aus dem Umfeld.

2 Begründung der Festsetzungen

2.1 Art der baulichen Nutzung

Die Baugebiete im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden als Allgemeine Wohngebiete festgesetzt. Auf diese Weise soll dieser innenstadtnah gelegene, von gründerzeitlich strukturierten Wohnquartieren umgebene Standort in Konversion einer ehemals gewerblich-industriellen Nutzung ebenfalls für Wohnen als Hauptnutzung gewidmet werden. Dabei sollen zugleich entsprechend der in gründerzeitlichen Wohnquartieren häufig anzutreffenden Nutzungsstruktur der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie das

Wohnen nicht störende Handwerksbetriebe ebenso wie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zugelassen werden.

Darüber hinaus werden aber angesichts der geringen Größe des Geltungsbereiches die in Allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sowie Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zugelassen, um vor allem eine Realisierung der Hauptnutzung Wohnen zu erzielen und zugleich die Frequentierung des Gebietes im Hinblick auf die aufgrund der räumlichen Bedingungen verkehrlich begrenzten Belastbarkeit der das Gebiet erschließenden Straßen Neuerbe und Meyfartstraße möglichst gering zu halten.

Diesen Zielen dient auch die Festsetzung, dass im WA 1 (Neuerbe) ab dem ersten und im WA 2 (Meyfartstraße) ab dem zweiten Obergeschoss ausschließlich Wohnungen zulässig sind ebenso wie die Festsetzung, dass Räume für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben, im WA 1 oberhalb des Erdgeschosses sowie im WA 2 oberhalb des zweiten Obergeschosses nicht zulässig sind. Durch letztere Festsetzung soll zugleich auch die Entwicklung funktionierender Nachbarschaften der Bewohnern gefördert und vor Störungen durch übermäßigen Besucher-/Kundenverkehr geschützt werden. Dementsprechend sowie aufgrund der Lage des Plangebietes neben der Grundschule und insbesondere auch zum Schutz junger Familien mit minderjährigen Kindern gilt im Geltungsbereich ein Verbot von Sexshops, da der Verkauf von Sexartikeln mit dem Inbegriff des Wohnens nicht vereinbar und als unzumutbare Störung des Wohnens im Sinne des § 15 Abs. 1 Satz 2 BauNVO anzusehen ist (vgl. Fickert/Fieseler: Kommentar zur Baunutzungsverordnung, 11. Auflage S. 534).

2.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ), einer Geschossflächenzahl (GFZ), einer als Mindest- und Höchstmaß zu realisierenden Anzahl von Vollgeschossen, einer zwingend zu realisierenden Anzahl von Vollgeschossen sowie der Höhe der Gebäude bestimmt. Da es sich bei dem Geltungsbereich um die offene Blockseite einer ansonsten geschlossenen Blockrandbebauung der Gründerzeit entlang des Schmidtstedter Ufers bzw. entlang der Meyfartstraße handelt, können aufgrund der dadurch bedingten, räumlich beengten Situation die in § 17 BauNVO bestimmten Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung in Allgemeinen Wohngebieten (WA) nicht eingehalten werden. Das Ziel der Planung besteht aber u.a. gerade darin, durch den Abbruch der ehemals gewerblich-industriell genutzten Gebäude und die Wiedernutzung der brachliegenden Grundstücke für Wohnen ein Stück Stadtreparatur zu ermöglichen.

Zu diesem Zweck soll an die in der südöstlichen Blockecke Schmidtstedter Ufer/Meyfartstraße vorhandene Bebauung angebaut und der Blockrand zum Neuerbe geschlossen werden. Mit dem von der Straße Neuerbe in Höhe des 16-geschossigen Hochhauses Juri-Gagarin-Ring 126b vertikal in den Block hinein abgewinkelten, fünfgeschossigen Gebäudeteil wird ein räumlicher Abschluss der gründerzeitlichen bzw. der zukünftigen Blockrandbebauung gegenüber der solitären Hochhausbebauung geschaffen. Die weitgehende Schließung des Blocks wird eine wesentliche Verbesserung der Wohn- und Aufenthaltsqualität in den dem Blockinnenbereich zugewandten Räumen als auch in den hier angeordneten Freiräumen bewirken.

Die Festsetzungen der Zahl der Vollgeschosse nimmt Bezug auf die mit der gründerzeitlichen Bebauung am Schmidtstedter Ufer und in der Meyfartstraße vorhandene Bebauung, die sich vorwiegend als viergeschossig mit Dachgeschoss im Steildach sowie als Lückenbebauung aus den 1990er Jahren mit fünf Vollgeschossen darstellt. Dagegen bezieht sich die jeweils maximal zulässige Gebäudehöhe im WA 1 und WA 2 auf heute im Bau von Wohnhäusern übliche Geschosshö-

hen von 2,80 m bis 3,00 m sowie der Ausbildung von Sockeln und Attiken. Die maximal zulässigen Gebäudehöhen werden in m über NHN (Normalhöhennull im Deutschen Haupthöhennetz) festgesetzt. Damit ist unabhängig von der aktuellen und zukünftigen Morphologie des Geltungsbereiches ein objektiver Höhenbezug gewährleistet, der jederzeit und auf Dauer eindeutig nachvollzogen werden kann. Um den Bezug der für den Geltungsbereich getroffenen Höhenfestsetzung zur Umgebung zu veranschaulichen, werden in der Meyfartstraße und in der Straße Neuerbe einige Bestandshöhen innerhalb der Fahrbahnflächen (Höhe Schachtdeckel) zwischen 194,89 und 194,43 m ü. NHN) durch eine Höhenkote gekennzeichnet.

Die Höhenfestsetzungen werden für Gebäude mit drei Geschossen, mit vier Geschossen und mit fünf Geschossen differenziert getroffen. Damit ist auch die Höhe von Staffelgeschossen Bestandteil der festgesetzten Gebäudehöhe, die somit als absolute Oberkante der Gebäude wirkt. Mit 211,80 m ü. NHN für fünfgeschossige Gebäude, 208,8 m ü. NHN für viergeschossige Gebäude und 205,80 m ü. NHN für dreigeschossige Gebäude im WA 1 sowie 210,50 m ü. NHN für fünfgeschossige Gebäude und 207,50 m ü. NHN für viergeschossige Gebäude im WA 2 ist die im Geltungsbereich mögliche Bebauung aber niedriger festgesetzt, als die in der Umgebung vorhandene Bebauung. Zum Vergleich: Die an der Meyfartstraße Ecke Neuerbe vorhandene Grundschule weist eine Firsthöhe von 219,44 m ü. NHN, die an der Ecke Schmidtstedter Ufer/Meyfartstraße vorhandene Bebauung eine Firsthöhe von 212,54 m ü. NHN und die Bebauung am Schmidtstedter Ufer eine Firsthöhe von 216,64 m ü. NHN auf. Aus der im Anhang dokumentierten Belichtungsstudie der PGM Planungsgruppe Mitte, Gotha, geht hervor, wie sich der Abbruch der vorhandenen Bausubstanz und die entsprechend der Festsetzungen zulässige Neubebauung auf die Lichtverhältnisse im Geltungsbereich bzw. in seiner unmittelbaren Umgebung auswirkt.

Um eine in dieser Form städtebaulich gewünschte Bebauung realisieren zu können, ist eine entsprechend § 17 Abs. 2 BauNVO mögliche Überschreitung der in § 17 BauNVO bestimmten Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung in Allgemeinen Wohngebieten (WA) erforderlich. Im WA 2 fällt die Überschreitung von GRZ und GFZ aufgrund der Ecksituation höher aus, als im WA 1. Damit allerdings eine zukünftige Bebauung de facto eine nicht noch höhere Dichte annehmen kann, wird zugleich festgesetzt, dass bei der Ermittlung der Geschossflächenzahl die Flächen von Aufenthaltsräumen einschließlich ihrer Umfassungswände und Treppenräume in anderen Geschossen (als Vollgeschossen) mitzurechnen ist. Bei der festgesetzten Geschossflächenzahl handelt es sich also dementsprechend um eine tatsächliche, maximale Obergrenze.

Angesichts der sicheren Einhaltung der erforderlichen Abstandsflächen sowie der erforderlichen Abstände, die aus nachbarrechtlichen Belangen resultieren und der Tatsache, dass im Bereich der benachbart geschlossenen Bebauung entlang des Schmidtstedter Ufers mit einer durchschnittlichen GRZ von 0,6 (bis zu einer maximalen GRZ von 1,0) und einer durchschnittlichen GFZ von 2,9 ebenfalls deutliche Überschreitungen der in § 17 BauNVO bestimmten Obergrenzen vorhandenen sind, werden die hier festgesetzten Maße der baulichen Nutzung für vertretbar gehalten. Es liegen zudem keine Anhaltspunkte dafür vor, dass aufgrund der getroffenen Festsetzungen die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse beeinträchtigt werden, nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten sind und/oder die Bedürfnisse des Verkehrs nicht befriedigt werden könnten. Auch darüber hinaus sind sonstige öffentliche Belange, die diesen Festsetzungen entgegenstehen könnten, nicht erkennbar.

2.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Die im Geltungsbereich zu realisierende Bauweise wird für das WA 1 als abweichende und für das WA 2 als geschlossene Bauweise festgesetzt. Das städtebauliche Ziel besteht darin, im Anschluss

an die in der Meyfartstraße vorhandene Brandwand des Gebäudes Schmidtstedter Ufer Nr. 17 den Blockrand entlang der Meyfartstraße und der Straße Neuerbe zu schließen. Deshalb ist für das WA 2 die Festsetzung einer geschlossenen Bauweise und für das WA 1 die Festsetzung einer abweichenden Bauweise erforderlich. In der abweichenden Bauweise ist die Bebauung im Anschluss an das südlich angrenzende WA 2 ebenfalls zu schließen, während zu der nördlichen und den östlichen Grundstücksgrenzen die gemäß der Thüringer Bauordnung vorgeschriebenen Abstände einzuhalten sind. Das nördlich angrenzende Grundstück gehört zur Hochhausbebauung Juri-Gagarin-Ring 126a bis c; hier kann nicht an die Grundstücksgrenze herangebaut werden, da diese Bebauung in offener Bauweise errichtet wurde. Eine einzuhaltende Gebäudelänge wird in der abweichenden Bauweise nicht festgesetzt; diese resultiert aus der Grundstückssituation in Verbindung mit der festgesetzten Baulinie.

Die Überbaubarkeit der Grundstücke wird darüber hinaus durch die Festsetzung von Baulinien und Baugrenzen gem. § 23 BauNVO geregelt. Durch die Baulinien entlang der öffentlichen Verkehrsflächen soll eine im wesentlichen straßenbegleitende Bebauung bzw. eine Straßenrandbebauung erzielt werden. In nördliche Richtung bzw. im rückwärtigen Bereich sind dagegen Baugrenzen festgesetzt. Während auf der Baulinie zwingend gebaut werden muss, dürfen die Baugrenzen grundsätzlich unterschritten werden. Für die Über- bzw. Unterschreitung der Baulinie werden jedoch Ausnahmen definiert, um in der Fassade evtl. vorgesehene Vor- bzw. Rücksprünge untergeordneter Bauteile wie z.B. Balkone, Loggien, Brüstungen, Vordächer, Wandscheiben, etc. zu ermöglichen. Ebenso dürfen die Baugrenzen ausnahmsweise durch untergeordnete Bauteile wie z.B. Laubengänge, Balkone, Loggien, Brüstungen, Vordächer, Wandscheiben, etc. überschritten werden. Dies gilt jedoch nicht für die den Grundstücksgrenzen der Bebauung am Schmidtstedter Ufer unmittelbar gegenüberliegenden bzw. parallel vorgelagerten Baugrenzen der vertikal in den Block hineinragenden Gebäude. Hier ist eine Überschreitung der Baugrenzen ausgeschlossen, um den durch die Baugrenzen definierten Abstand der Gebäude zu den Nachbargrundstücken am Schmidtstedter Ufer in jedem Fall zu gewährleisten.

2.4 Nebenanlagen

Um die Flächen im Quartiersinneren möglichst attraktiv gestalten und umfassend begrünen zu können, sind Nebenanlagen nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Ausnahmsweise können im Bereich der nicht überbaubaren Grundstücksflächen auch solche Nebenanlagen zugelassen werden, die für die Versorgung des Geltungsbereiches mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser notwendig sind (§ 14 Abs. 2 BauNVO). Dies gilt auch für fernmeldetechnische Anlagen und Anlagen für erneuerbare Energien. Darüber hinaus sind auch Spielanlagen ausnahmsweise in der nicht überbaubaren Fläche zulässig.

2.5 Stellplätze und Garagen

In den Wohngebieten sind oberirdische Stellplätze und oberirdische Garagen bzw. Carports nicht zulässig. Auch diese Festsetzung dient dazu, die Flächen im Quartiersinneren u.a. auch von Fahrzeugen freizuhalten, um diese möglichst attraktiv gestalten und umfassend begrünen zu können. Für das Abstellen von KFZ können unter den Gebäuden entsprechend der jeweiligen Erfordernisse Tiefgaragen gebaut werden. Der Bebauungsplan sieht hierfür ergänzend zu den überbaubaren Grundstücksflächen entsprechende Flächen für Tiefgaragen sowohl im Bereich der Flächen zwischen den Baulinien und der Straßenbegrenzungslinie als auch im rückwärtigen Bereich vor. Durch die Verlagerung der Stellplätze in Tiefgaragen wird weiterhin eine attraktive bauliche und architektonische Gestaltung der Erdgeschossbereiche sichergestellt.

Die Ein- und Ausfahrten zu Tiefgaragen für mehr als 6 KFZ werden ebenfalls verbindlich festgesetzt. Im WA 1 liegt diese unmittelbar nördlich der überbaubaren Flächen und im WA 2 unmittel-

bar im Anschluss an die vorhandene Bebauung in der Meyfartstraße. Auf diese Weise wird zugleich gewährleistet, dass der Kreuzungsbereich Neuerbe/Meyfartstraße von Grundstücksein- und -ausfahrten freigehalten wird.

2.6 Verkehrsflächen

Der Planungsebene entsprechend dienen die Festsetzungen zu den Verkehrsflächen dazu, bei der weiteren Konkretisierung der Planung und ihrer Umsetzung flexibel auf eventuelle Anforderungen aus der straßenbautechnischen Planung bzw. der Leitungsführung der Versorgungsträger reagieren zu können.

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

Um Versiegelungen und damit Auswirkungen auf den natürlichen Wasserhaushalt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zu minimieren sind Oberflächenbefestigungen innerhalb der nicht überbauten Flächen wasserdurchlässig auszubilden.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind aufgrund der zeichnerischen Festsetzungen, aber auch aufgrund der Baumschutzsatzung und aufgrund der Begrünungssatzung der Stadt Erfurt Bäume zu pflanzen. Um die Standortbedingungen der zu pflanzenden Bäume möglichst optimal zu gestalten und damit ein hohen Maß an Dauerhaftigkeit der Pflanzungen zu gewährleisten, wird festgesetzt, dass für alle neu zu pflanzenden Bäume ein durchwurzelbarer Raum von mindestens 12 m^3 bei einer Breite von mindestens 2 m und einer Tiefe von mindestens 1,5 m zu gewährleisten ist. Außerdem sind die Wurzelbereiche durch geeignete Maßnahmen dauerhaft luft- und wasserdurchlässig zu erhalten. Oberirdische Baumscheiben sind durch geeignete bauliche Maßnahmen vor Befahren und Beparken zu schützen.

Die als vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gem. § 44 BNatSchG getroffenen Festsetzungen (vgl. Bernhard Stuer in BauR 9/2010 S. 1529) zum Schutz der siedlungstypischen Vorgelarten sowie zum Schutz der auf dem Grundstück Neuerbe 8 nachgewiesenen Zwergfledermaus dienen dem besonderen Artenschutzes gem. § 44 BNatSchG und resultieren aus den in der Anlage (6.2 und 6.3) dokumentierten Gutachten "Untersuchung und Bewertung zum Vorkommen von Fledermausarten im Gebäudekomplex Neuerbe 8 in Erfurt" (Dipl.-Biol. Inken Karst, Häßlerstraße 99, 99099 Erfurt, 28.08.2013) und "Artenschutzgutachten (Vögel) für das Gelände Neuerbe / Meyfartstraße, Erfurt" (ERGO Umweltinstitut GmbH, Büro Erfurt, Dipl.-Biol. Stefan Frick, Mittelhäuser Str. 87, 99089 Erfurt, Berichts-Nr. B13-0317 vom 22.07.2013) (vgl. auch Kap. 3.1).

2.8 Verwendungsverbot bestimmter luftverunreinigender Stoffe

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich in einer klimatischen Sanierungszone des dicht besiedelten Altstadtbereiches und Stadtkerns von Erfurt, welche eine hohe flächenmäßige Erwärmung mit negativer Wirkung auf das Bioklima der Stadt aufweist.

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

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

Erfurt ist als Untersuchungsgebiet nach § 44 BImSchG ausgewiesen. Mit festen und flüssigen Brennstoffen betriebene Feuerungsanlagen tragen zur Belastung der Luftschadstoffe PM_{10} und NO_2 bei, weshalb die Reduktion der Hintergrundbelastung um 10% als Zielstellung in die Luft-

reinhalteplanung der Landeshauptstadt Erfurt aufgenommen wurde. Darüber hinaus wurden mit der 39. BImSchV (02.08.2010) die Grenzwerte für bestimmte Luftschadstoffe verschärft.

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

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

Kamine sind ebenfalls ausgeschlossen, da neben dem hohen Luftschadstoffausstoß die Ableitung der Schadstoffe auf Grund der nahestehenden Hochhäuser problematisch ist.

Darüber hinaus wird die Verwendung von Halogenkohlenwasserstoffen in chemischen Reinigungen aufgrund der mit dem Betrieb solcher Anlagen verbundenen Emissionen (Abluft, Gerüche, etc.), die als schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des § 3 (1) BImSchG eingestuft werden, und deren Gefährdungspotenzial für das Wohnen explizit ausgeschlossen.

2.9 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Mit Datum vom 16. Dezember 2013 (aktualisiert 04. August 2014) wurde eine Schallimmissionsprognose (Ing.-Büro Frank & Apfel, Reg.-Nr. LG106/2013-A) zu den Schallimmissionen der beiden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zulässigen Tiefgaragen erarbeitet (vgl. Anlage 6.4). Demnach können die auf der Grundlage der TA Lärm und unter Berückichtigung der Empfehlungen der Parkplatzlärmstudie des bayerischen Landesamtes für Umwelt (6. überarbeitete Auflage 2007) berechneten Beurteilungspegel bezogen auf die relevanten Immissionspunkte an der benachbarten Wohnbebauung eingehalten werden. Hierfür wird die Umsetzung bestimmter Randbedingungen vorausgesetzt. Diese Randbedingungen werden im Bebauungsplan als textliche Festsetzungen berücksichtigt.

2.10 Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Bei der Begrünung der nicht überbauten Flächen ist die Begrünungssatzung der Stadt Erfurt maßgeblich zu beachten. Aufgrund der städtebaulichen Dichte des Quartiers bzw. der insgesamt beengten räumlichen Verhältnisse im Plangebiet wird abweichend von den Regelungen der Begrünungssatzung festgesetzt, dass statt je 100 m^2 lediglich je 200 m^2 der nicht überbauten Fläche mindestens 1 Laubbaum oder 2 Obstbäume jeweils als Hochstamm zu pflanzen sind. Die festgesetzten Pflanzqualitäten entsprechen wiederum den Regelungen der Begrünungssatzung bzw. werden in Abstimmung mit dem Garten- und Friedhofsamt sowie der Unteren Naturschutzbehörde der Stadt Erfurt getroffen. Für die Auswahl zu pflanzender Baumarten werden im Bebauungsplan entsprechende Pflanzenlisten festgesetzt. Die Pflanzenarten sind dabei so gewählt, dass sie eine nachhaltigen Begrünung des Plangebiets an solitären, ausreichend dimensionierten Standorte einerseits, aber auch räumlich beengten Standorten anderseits ermöglichen. Darüber hinaus werden bei der Auswahl der Pflanzen sowohl gestalterische (Herbstfärbung) als auch ökologischen Aspekte (z.B. Bienenweide, Vogelschutz) berücksichtigt.

Für die im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen zu pflanzenden Bäume gelten aufgrund des engen Straßenraums sowie der höheren Anforderungen, die aufgrund der verkehrlichen Erfordernisse an Straßenbäume zu stellen sind, spezielle Festsetzungen. Dementsprechend ist als Baumart ein säulenförmiger Spitzahorn zu verwenden, der aufgrund seiner Wuchseigenschaften nur eine maximale Höhe von ca. 10 m und eine maximale Breite von ca. 5 m erreicht und damit weder zu weit in den Straßenraum hineinwächst noch die Fassade der geplanten Bebauung zu sehr verschattet. Um möglichst frühzeitig das erforderliche Lichtraumprofil in der Straße Neuerbe gewährleisten zu können, sind die Bäume mit einem Stammumfang von 20-25 cm zu pflanzen.

2.11 Gestaltungsfestsetzungen

Aufgrund der Lage des Geltungsbereiches im Bereich der erweiterten Altstadt mit Blickbeziehungen zum Anger gelten besondere Anforderungen für die Gestaltung. Die Prägung der Raumgestalt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes soll mit moderner Architekturqualität und Formensprache fortgeschrieben werden. Dabei wurde den Empfehlungen von Seiten des Gestaltungsbeirates der Stadt Erfurt für eine architektonisch hochwertige Gestaltung der Neubebauung hinsichtlich der Höhen sowie der Farb- und Materialgebung gefolgt. Städtebauliches Ziel ist die Schaffung eines geschlossenen baulichen Ensembles mit einem homogenen Duktus. Somit besteht ein besonderes Erfordernis nach einer abgestimmten Gestaltung der Gebäude, Nebenanlagen und nicht überbaubaren Grundstücksflächen aufgrund der angestrebten hohen baulichen Dichte und der starken Wechselwirkungen der einzelnen Gebäude.

Abgrabungen

Die Beschränkung von Abgrabungen zielt auf die Sicherung einer gestalterisch homogenen Aussenraumqualität der Neubebauung ab und hat nachbarschützende Wirkung. Abgrabungen, die sich nicht auf den erforderlichen Umfang für Tiefgaragen- und Kellererschließungen begrenzen, werden deshalb ausgeschlossen.

Dächer

Um dem Ziel einer modernen Architekturqualität und Formensprache gerecht zu werden, sind Dächer ausschließlich in flachgeneigter Form mit einer Neigung von maximal 10 Grad zulässig. Diese minimal zulässige Neigung dient vor allem technischen Erfordernissen (Entwässerung), soll aber gestalterisch nicht in Erscheinung treten. Im Bereich der rückwärtigen viergeschossigen Gebäude sind Flachdächer, die nicht als Dachterrasse genutzt werden, als extensiv begrünte Dächer auszubilden. Angesichts der Einsehbarkeit des Quartiersinneren aus den höher gelegenen Geschossen der benachbarten Wohnbebauung soll so die Zielsetzung eines attraktiv zu gestaltenden und zu begrünenden Raumes unterstrichen werden.

Staffelgeschosse

Staffelgeschosse sind grundsätzlich so auszubilden, dass sie in jedem Fall von den aufgehenden Fassaden der darunterliegenden Geschosse zurückgesetzt sind, um die Höhe der einheitlich aufgehenden Fassadenwände und damit die kubische Wirkung der Baukörper zu begrenzen. Aufgrund der geographischen Ausrichtung der Gebäude (Besonnung) wird der Rücksprung von der straßenseitigen Fassade mit mindestens 2,0 m und von der straßenabgewandten Fassade mit mindestens 1,0 m festgesetzt.

Fassaden

Angesichts des Ziels der Schaffung eines geschlossenen baulichen Ensembles mit einem homogenen Gestaltcharakter begründen sich die Festsetzungen zur Gestaltung der Fassadenwände vor allem auf die Ergebnisse der Diskussionen und Forderungen des Gestaltungsbeirates der Stadt Erfurt. Dementsprechend werden insbesondere Regelungen für die Verwendung von Oberflächenmaterialien und deren farbliche Gestaltung getroffen. Besondere Bedeutung besitzen diese Regelungen in den Bereichen, die dem öffentlichen Raum zugewandt sind und damit prägend für das städtebauliche Erscheinungsbild der zukünftigen Bebauung sein werden.

Sockel

Die Festsetzungen zur Ausbildung der Sockelwände korrespondieren mit den Regelungen zur Gestaltung der Fassadenwände und ergänzen diese.

Tiefgaragenzufahrten

Der Raumabschluss von Tiefgaragenzufahrten durch Tore ist zur Sicherung der Freiraumqualität und Minderung von Störungen erforderlich. Um eine homogene Gestaltung der Ansicht von Norden im WA 1 zu erzielen, ist der nördlichen Seitenwand der Tiefgaragenzufahrt unmittelbar nördlich vorgelagert über die gesamte Grundstückstiefe eine geschnittene Hecke aus Taxus baccata (Eibe) zu pflanzen.

Werbeanlagen

Die Festsetzungen zu den Werbeanlagen dienen dazu, das Ausmaß möglicher Werbeanlagen entsprechend der Regelungen zur Art der baulichen Nutzung sowohl hinsichtlich der Lage als auch der durch solchen Anlagen anteilig beanspruchten Fassadenfläche der Hauptnutzungsart, nämlich dem Wohnen, in jedem Fall unterzuordnen.

Abfallbehälter

Die Regelung zu beweglichen Abfallbehältern gewährleistet u.a. die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes angestrebte Freiraumqualität und vermeidet im Vorhausbereich Störungen der städtebaulichen Raum- und Nutzungsstruktur.

Stellplätze und Garagen

Durch die bauordnungsrechtliche Festsetzung Nr. 9 erfolgt eine Stellplatzbeschränkung gemäß § 88 Abs. 1 Nr. 7 ThürBO in Verbindung mit § 88 Abs. 2 ThürBO. Zur Auslegung der Frage nach der Zahl der notwendigen Stellplätzen im Sinne § 49 Abs. 1 ThürBO werden in der Anlage 1 der VollzBekThürBO Richtzahlen aufgeführt. Diese Richtzahlen sind als ein antizipiertes Sachverständigengutachten zu bewerten, das eine einheitliche Verwaltungspraxis im bauaufsichtlichen Vollzug gewährleisten soll. Abhängig von den örtlichen Verkehrsverhältnissen und vom öffentlichen Personennahverkehr kann die Zahl der notwendigen Stellplätze in diesem Rahmen unterschiedlich angenommen werden. Nach § 88 Abs. 1 Nr. 7 ThürBO in Verbindung mit § 88 Abs. 2 ThürBO kann die Herstellung von Stellplätzen und Garagen in bestimmten Teilen des Gemeindegebietes eingeschränkt werden, wenn städtebauliche Gründe dies rechtfertigen:

Je Wohneinheit ist maximal ein Stellplatz zulässig.

Die Festsetzung des Kfz-Stellplatzschlüssels von maximal 1 Kfz-Stellplatz je Wohneinheit auf Grundlage des § 88 Abs. 1 Nr. 7 ThürBO liegt im Rahmen der Bandbreite der Anlage 1 der VollzBekThürBO und ist nach Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange aus folgenden Gründen angemessen:

- Die innerstädtische Lage und besondere örtliche Verkehrsverhältnisse, die alternative Erreichbarkeit mit dem ÖPNV, die gute Erreichbarkeit der Innenstadt zu Fuß und mit dem Fahrrad rechtfertigen die Stellplatzbeschränkung.
- Nach der konzeptionellen Zielgruppenausrichtung und der Standortspezifik des Vorhabens kann eine derartige Stellplatzzahl als nachfragegerecht angesehen werden.
- Eine unverhältnismäßig hohe Versiegelung durch die Einordnung von Stellplätzen auf den Grundstücken kann so vermieden werden.

3 Umweltbelange und sonstige planungsrechtliche Belange

3.1 Besonderer Artenschutz

Hinsichtlich der Verbotstatbestände des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) werden im Zuge der Bebauungsplanung Artenschutzgutachten erarbeitet. Zum Vorkommen von besonders geschützten Fledermausarten liegt mit Datum vom 28. August 2013 eine Untersuchung und Bewertung vor (vgl. Anlage 6.2). Sicher nachgewiesen wurde in diesem Zusammenhang das Vorkom-

men der Zwergfledermaus (Pipistrellus pipistrellus). Die Zwergfledermaus wird in der Roten Liste Thüringen als gefährdet (3), in der Roten Liste Deutschland jedoch als ungefährdet geführt. Darüber hinaus wird sie im Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführt und genießt damit den besonderen Schutz des § 44 BNatSchG. Die im o.g. Gutachten empfohlenen Maßnahmen zur Schaffung von Ersatzquartieren werden als zu beachtende Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen. Darüber hinaus wird im Hinblick auf mögliche Tierverluste bei Abbrucharbeiten empfohlen, diese erst nach dem Ende der Wochenstubenzeit ab Mitte August durchzuführen.

Ebenso wurde mit Datum vom 22. Juli 2013 ein Artenschutzgutachten zu evtl. Vorkommen besonders geschützter Vogelarten erarbeitet (vgl. Anlage 6.3). Demnach konnten im Geltungsbereich des Bebauungsplanes keine gemäß BNatSchG streng geschützte bzw. im Anhang II der EG-Vogelschutzrichtlinie enthalte Arten nachgewiesen werden. Außerdem könne eine Verletzung von Verbotstatbeständen des § 44 BNatSchG dadurch vermieden werden, dass der Abriss der Gebäude außerhalb der Brutzeit von September bis Februar/Mitte März ausgeführt und an den neuen Gebäuden sowie innerhalb der zukünftigen Freiflächen Nistmöglichkeiten bzw. Nahrungs- und Versteckmöglichkeiten berücksichtigt werden. Die so zum Schutz der siedlungstypischen Vogelarten erforderliche Schaffung von Ersatzquartieren wird in den zu beachtenden Festsetzungen des Bebauungsplanes dementsprechend berücksichtigt.

3.2 Baumschutz

Im Zuge der Bebauungsplanung wurden die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes vorhandenen, entsprechend der Baumschutzsatzung der Stadt Erfurt geschützten Bäume erfasst (vgl. Anlage 6.1). Aufgrund der Standorte der Bäume, die sich überwiegend unmittelbar an (Fundament-) Mauern und Wänden vorhandener Gebäude befinden, ist davon auszugehen, dass ein Erhalt einzelner Bäume bereits beim Abbruch der vorhandenen Bausubstanz und Herstellung der Baufreiheit auf dem Grundstück nicht möglich ist. Die wenigen Bäume, die beim Abbruch des Gebäudebestands erhalten werden könnten, haben ihren Standort in Bereichen der zukünftigen Bebauung und/oder sind baubedingt nicht zu erhalten. Daher ist insgesamt mit dem Verlust sämtlicher gemäß der Baumschutzsatzung der Stadt Erfurt geschützten Bäume zu rechnen. Dementsprechend sind Ersatzpflanzungen nach Maßgabe der Baumschutzsatzung im Bereich der nicht überbauten und gärtnerisch neugestalteten Flächen vorzunehmen.

3.3 Bodenschutz

Entsprechend der für die Brachfläche (vorliegenden "Historischen Erkundung für das Objekt Ehem. Lagergebäude (Chemiehandelsgesellschaft) Neuerbe" der GICON Großmann Ingenieur Consult GmbH, Dresden, vom 10.11.2006 handelt es sich bei den im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegenden Flächen überwiegend um einen Altstandort im Sinne des § 2 Abs. 5 BBodSchG. Der Standort ist im Altlastenkataster der Landeshauptstadt Erfurt erfasst. Im Ergebnis der Historischen Erkundung konnten keine Informationen ermittelt werden, die über Bodenbelastungen mit Überschreitung der Prüfwerte der BBodSchV bzw. über schädliche Bodenverunreinigungen im Sinne der BBodSchV Auskunft geben. Eine Nutzung des Bodens als Baugrund für eine gewerblich-industrielle Nutzung wurde uneingeschränkt möglich bewertet. Würde es jedoch zu empfindlicheren Nutzungen wie der in der Umgebung dominierenden Wohnnutzung kommen, wäre eine Neubewertung der Gefahrenlage erforderlich. Ein Gefahrenverdacht konnte aufgrund der seinerzeit vorliegenden Informationen nicht ausgeschlossen werden.

Mit Datum vom 10.07.2007 wurde ebenfalls von der GICON Großmann Ingenieur Consult GmbH, Dresden, eine "Abschließende Gefährdungsabschätzung für das Objekt Ehem. Lagergebäude (Chemiehandelsgesellschaft) Neuerbe" vorgelegt. Zu diesem Zweck wurde der Standort rastermäßig untersucht. Insgesamt wurden 7 (8) Rammkernsondierungen (RKS) bis zu einer Tiefe von 3 m

bzw. bis in den gewachsenen Untergrund durchgeführt. 3 RKS wurden bis zum Grundwasseranschnitt nieder gebracht. Das Grundwasser wurde nicht beprobt. In Kap. 8.5 der Gefährdungsabschätzung 'Exposition von Schutzgütern auf relevanten Wirkpfaden und Bewertung der Gefährdung für Schutzgüter' wird ausgeführt:

> Eine Exposition des Schutzgutes Mensch durch ggf. vorhandene Bodenbelastungen ist durch die Sicherung/Umzäunung des Standortes prinzipiell ausgeschlossen. Aufgrund der innerstädtischen Lage wird das Gelände aber trotzdem illegal betreten, was auch vom zuständigen Objektverwalter bestätigt wurde. Nach den Untersuchungsergebnissen zur Erkundung des Standortes liegen keine Belastungen im Untergrund vor, insofern besteht - unabhängig von der Nutzungsart - gegenwärtig und auch zukünftig keine Expositionsmöglichkeit und Gefährdung für das Schutzgut Mensch.
>
> Eine Exposition des Grundwassers durch Schadstoffeinträge vom Bewertungsstandort kann nach den Ergebnissen der Bodenerkundung ausgeschlossen werden. Zwar liegen eluierbare PAK-Belastungen geringfügig oberhalb des Prüfwertes vor, aufgrund der ermittelten hydrogeologischen Verhältnisse (relativ großer Flurabstand, Überbauung bzw. Versiegelung dieser Bereiche, rückhaltende Schichten im Versickerungsbereich) ist jedoch auch hier keine relevante Beeinträchtigung der Grundwasserbeschaffenheit zu erwarten. Eine Gefährdung ist somit ausgeschlossen.
>
> Das Schutzgut Boden ist am Standort vorrangig bzgl. seiner Funktion als Baugrund für die weitere industriell-gewerbliche Nutzung der Flächen zu betrachten. Diese Funktion ist nicht beeinträchtigt. Auch bei einer planungsrechtlich möglichen sensibleren Standortnutzung als Wohngebiet o.ä. ist in Auswertung der Aufnahme der Belastungssituation eine Gefährdung ausgeschlossen.
>
> Eine Gefährdung über andere Wirkpfade sowie andere Schutzgüter ist infolge der Belastungs- und Standortcharakteristik nicht gegeben.

4 Hinweise

Archäologische Bodenfunde und Bodenaufschlüsse

Die Hinweise zu den bodenarchäologischen Funden und den Bodenaufschlüssen sind in der Genehmigungs- und Realisierungsphase zu beachten.

Sie sind notwendig, da auf Grund der Lage des Bebauungsplangebietes im Bereich des Siedlungsgebietes der Stadt Erfurt mit Bodenfunden zu rechnen ist und geplante Erdaufschlüsse sowie größere Baugruben rechtzeitig anzuzeigen sind.

Bodenverunreinigungen, Altlasten und belasteter Aushub

Auf Grund der Vornutzung des Geländes wurde ein Hinweis zu eventuell vorhandenen Bodenverunreinigungen gegeben, damit der Bauherr über die Möglichkeit des Vorhandenseins von umweltgefährdeten Stoffen im Boden in Kenntnis gesetzt ist und im Vorfeld von Bauvorhaben, Entsiegelungen oder Gebäudeabbrüchen entsprechende Altlastenuntersuchungen für die betroffenen Grundstücke oder die Bausubstanz in Auftrag geben kann. Es sind ergänzende Untersuchungen nach Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV) erforderlich. Der Untersuchungsumfang ist anhand des letztendlichen, konkreten Bebauungskonzeptes mit der untereren Bodenschutzbehörde abzustimmen. Grundsätzlich ist bei Antreffen von schadstoffkontaminierten Böden oder Aushub die weitere Vorgehensweise mit der unteren Bodenschutzbehörde, Umwelt- und Naturschutzamt der Stadt Erfurt, abzustimmen.

Einsichtnahme von Vorschriften

Der Hinweis erfolgt, um Anforderungen des rechtsstaatlichen Publizitätsgebotes nachzukommen im Bezug auf Festsetzungen des Bebauungsplanes, die sich auf nichtstaatliche Regelungen beziehen (DIN-Normen etc.).

Die Öffentlichkeit wird so verlässlich und in zumutbarer Weise darauf hingewiesen, wo sie Kenntnis von den im Bebauungsplan genannten Vorschriften erlangen kann.

5 Folgekosten für die Gemeinde

5.1 Investive Kosten

Da sich die Baugrundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes in Privateigentum befinden und die Eigentümer die Herstellung der im Plangebiet erstmalig zu errichtenden Erschließungsanlagen vornehmen, entstehen der Stadt Erfurt keine investiven Kosten.

5.2 Unterhaltungskosten

Es entstehen der Stadt durch die Realisierung der Planung ausschließlich zusätzliche Unterhaltungskosten für die neu errichteten öffentlichen Erschließungsanlagen.

öffentliche Anlage	Nettobetrag (Schätzwert)
Straßenverkehrsflächen (ca. 460,00 m² x 1,25 €/m²/a)	ca. 575 € pro Jahr
Straßenbäume (ca. 9 Stk. x 100 €/a)	ca. 900 € pro Jahr

6 Anhang