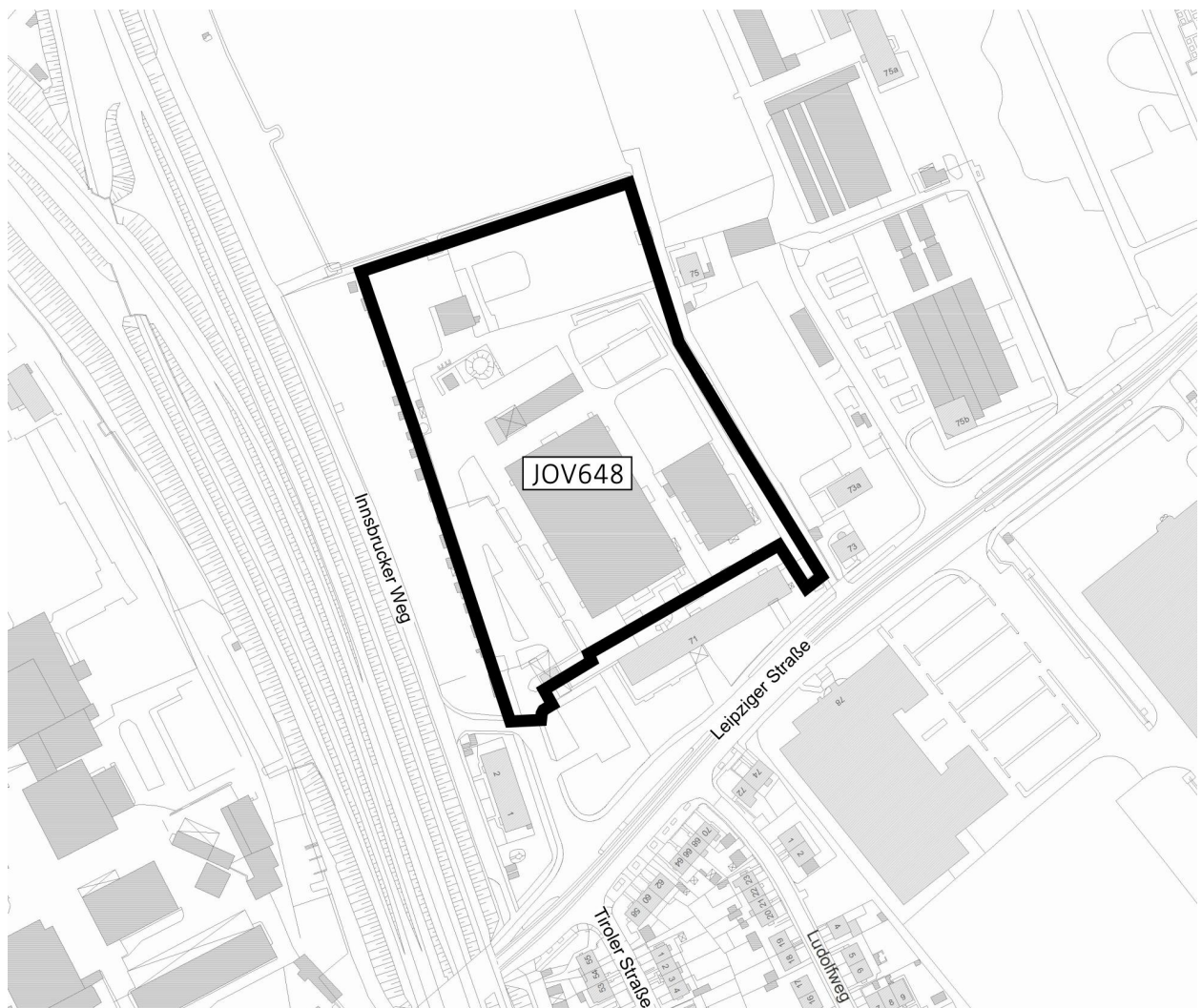


Bebauungsplan JOV648

"Nördlich Leipziger Straße / Innsbrucker Weg"

Vorentwurf

Begründung



Impressum



Amt für Stadtentwicklung
und Stadtplanung

Landesentwicklungsgesellschaft Thüringen mbH (LEG Thüringen)
Mainzerhofstraße 12
99084 Erfurt

Datum
13. April 2015

Inhaltsverzeichnis

1.	Allgemeine Begründung	4
1.1	Planerfordernis	4
1.2	Verfahrensstand / -ablauf	5
1.3	Geltungsbereich	5
1.4	Übergeordnete Planungen	5
1.5	Allgemeine Planungsziele	6
2.	Begründung der beabsichtigten Festsetzungen	7
2.1	Art der baulichen Nutzung	7
2.2	Maß der baulichen Nutzung	8
2.3	Bauweise	8
2.4	Erschließung / Leitungsrechte	8
2.5	Ver- und Entsorgung	9
2.6	Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	9
2.7	Verwendungsverbot bestimmter luftverunreinigender Stoffe	10
2.8	Gestalterische Festsetzungen	10
3.	Umweltbelange	10
4.	Investive Kosten	13

1. Allgemeine Begründung

1.1 Planerfordernis

Bei der mit der vorliegenden Planung städtebaulich neu zu ordnenden Fläche Leipziger Straße 71 handelt es sich um den ehemaligen Standort des Datenverarbeitungszentrums. Der Gebäudekomplex wurde Anfang der 1970er Jahre errichtet und war Standort des früheren VEB Datenverarbeitungszentrum Erfurt. Ab 1990 bis ca. 1998 wurde der Komplex durch das Thüringer Landesrechenzentrum, einer nachgeordneten Behörde des Thüringer Finanzministeriums, genutzt. Danach dienten nur noch einige Räume für Archiv- und Lagerzwecke.

Auf dem Gelände befindliche Behelfsbaracken wurden rückgebaut und die Produktionsgebäude 2002 / 2003 entkernt. Das direkt an die Leipziger Straße angrenzende 6-geschossige Bürogebäude wurde 2001 umgebaut und energetisch saniert. Hauptnutzer des Gebäudes ist derzeit die zentrale Gehaltsstelle Thüringen.

Das ehemalige Sozialgebäude wurde bereits an einen Sozialträger verkauft. Die Umbaumaßnahmen zu Integrationswerkstätten sind zwischenzeitlich abgeschlossen. Ein Bauantrag zur Errichtung eines Neubaus für Integrationsstätten ist gestellt. Der Sozialträger beabsichtigt darüber hinaus eine bauliche Erweiterung im rückwärtigen (nordöstlichen) Bereich.

Für die verbleibenden Teilflächen des Gesamtareals werden für die Ansiedlung weiterer Unternehmen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen. Für die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gesamtareals ist ein Bauleitplanverfahren notwendig.



Luftbild 2001

1.2 Verfahrensstand / -ablauf

Das Bebauungsplanverfahren soll durch Zusammenfassung von Aufstellungsbeschluss und Vorentwurf eingeleitet und im Vollverfahren durchgeführt werden. Die erforderlichen städtebaulichen Leistungen werden durch die LEG Thüringen übernommen. Gemäß § 2 Abs.4 BauGB wird eine Umweltprüfung durchgeführt und die Ergebnisse im Umweltbericht gem. § 2a BauGB dargelegt.

1.3 Geltungsbereich

Die zu überplanende Fläche Leipziger Str. 71 befindet sich westlich ca. 2 km vom Stadtzentrum entfernt, direkt an der Zubringerstraße L1055 zur Anbindung an die Ostumfahrung.

Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- im Norden: Wiesen- und Ackerflächen sowie eine Fernwärmetrasse
- im Osten: Wegeparzelle und daran anschließend Gemengelage (Wohnen, Autohandel, Parkplatz für den Gartenfachmarkt, Lehr- und Versuchsanstalt Gartenbau) sowie eine Fernwärmetrasse
- im Süden: Hochhaus Leipziger Straße 71, die Leipziger Straße (L1055), daran anschließend Wohnbebauung, Einzelhandelsstandort Kaufland
- im Westen: Kleingartenanlage Innsbrucker Weg und Wohnbebauung, dahinterliegend Innsbrucker Weg und Bahnlinie

Nicht in den Geltungsbereich einbezogen wurde das sanierte Bürogebäude Leipziger Straße 71 sowie die das Gebäude umgebenden Flächen. Ebenso ist die Zufahrtsstraße ins Plangebiet (Verbindung zwischen Leipziger Straße und Innsbrucker Weg) nicht Bestandteil des Geltungsbereiches. Für die betreffenden Flächen besteht kein planerischer Regelungsbedarf.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes hat eine Fläche von ca. 2,7 ha.

Er umfasst die folgenden Grundstücke:

Flurstücke 2/19, 2/20 und 2/21 (Teilfläche) der Gemarkung Erfurt-Mitte, Flur 48.

Eigentumsverhältnisse

Die Flurstücke 2/19 und 2/21 befinden sich im Eigentum der LEG. Das Flurstück 2/20 steht im Eigentum eines Sozialträgers.

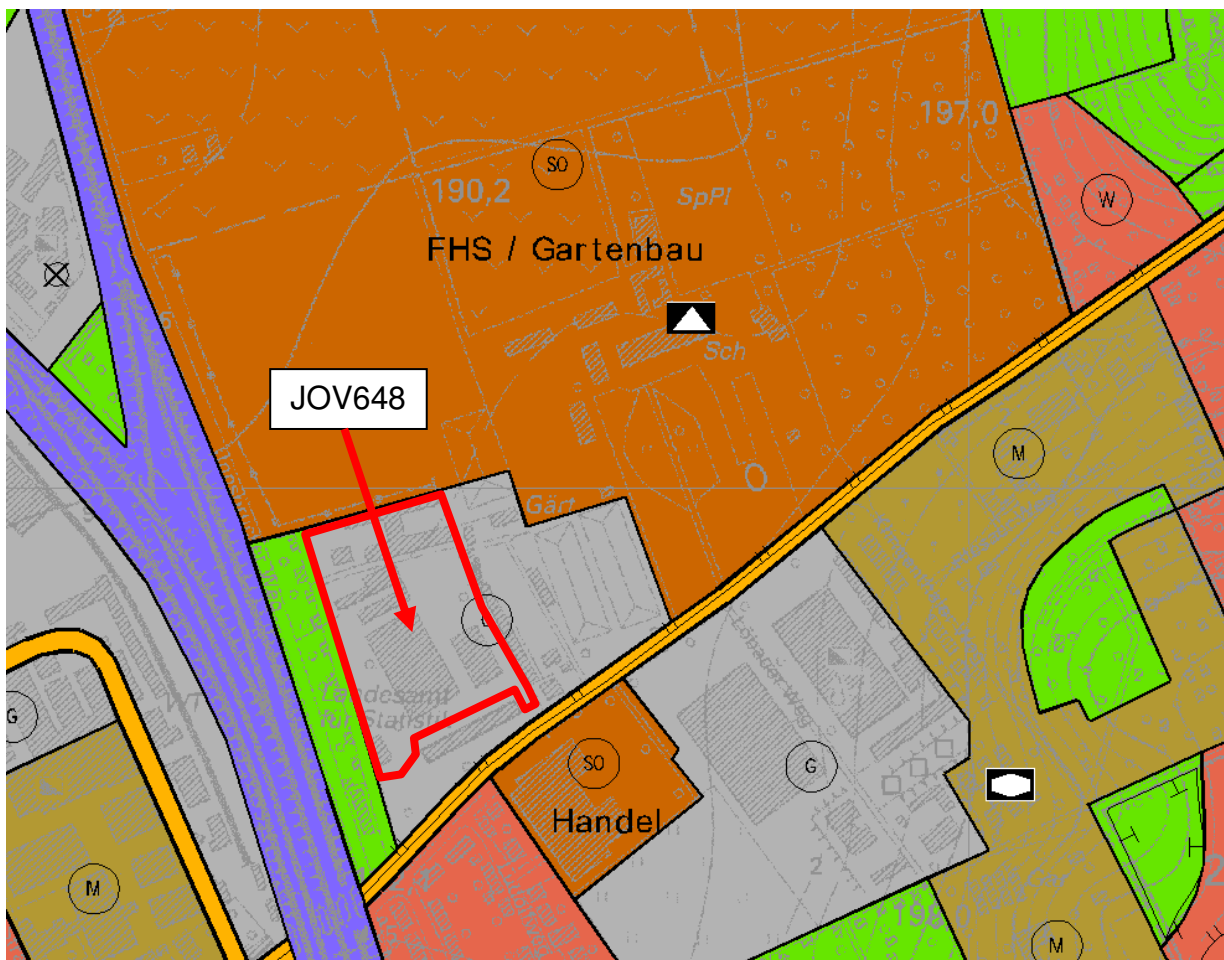
1.4 Übergeordnete Planungen

Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Die zentralörtliche Einordnung der Stadt Erfurt als Oberzentrum rechtfertigt die Festsetzung von Gewerbegebieten im Siedlungsgefüge.

Flächennutzungsplanung

Der Flächennutzungsplan der Stadt Erfurt ist seit dem 27.05.2006 wirksam. Die Fläche im Geltungsbereich des B-Planes wird als gewerbliche Baufläche gem. § 1 Abs.1 Nr.3 BauNVO dargestellt, damit wird dieser Bereich aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.



Ausschnitt FNP

1.5 Allgemeine Planungsziele

Die Fläche im Geltungsbereich liegt zum Teil ungenutzt brach. In Teilbereichen wird sie für Stellplatzanlagen und als Archiv in der noch vorhandenen Bausubstanz genutzt. Zudem erfolgte ein Abbruch der nicht mehr nachnutzbaren Bausubstanz. Eine Teilfläche wurde bereits an den Sozialträger verkauft. Mit dem Umbau des ehemaligen Sozialgebäudes zu Integrationswerkstätten ist eine erste Baumaßnahme abgeschlossen.

Der Sozialträger plant die Nutzung der Baugebiete GI 1 und GI 2. Im nunmehr bereits umgebauten Werkstattgebäude werden derzeit Arbeiten u.a. in den Bereichen Gewürzverpackung, Aktenvernichtung und Elektro-Recycling durchgeführt.

Künftig sind weitere Werkstätten und damit im Zusammenhang stehende Nutzungen geplant, ohne diese bereits genau definieren zu können. Mit dem hier vorliegenden Bebauungsplan soll der planungsrechtliche Rahmen für eine erfolgreiche bedarfsgerechte Entwicklung am Standort gesichert werden.

Für die gewerblichen Nutzungen auf den verbleibenden Teilflächen GE 3 und GE 4 ist noch kein Konzept für eine verkehrliche Erschließung vorhanden.

Städtebauliche Ziele des Bebauungsplans JOV648 sind:

- Nachnutzung einer innerstädtischen gewerblichen Brachfläche
- Städtebauliche Neuordnung und damit Aufwertung des Standortes

- Schaffung von Baurecht für die bauliche Erweiterung des Sozialträgers (GE 1 und GE 2: Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke)
- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung von standortverträglichen Gewerbebetrieben und damit Schaffung von weiteren Arbeitsplätzen (GE 3 und GE 4)
- Ausschluss u.a. von Vergnügungsstätten und Einzelhandelsbetrieben
- Ausweisung zusammenhängender Bauflächen für eine optimierte Ausnutzbarkeit der Baugrundstücke
- Schutz der umgebenden schutzwürdigen Nutzungen durch Festsetzung von Lärmkontingenten
- Schaffung von Grünstrukturen zur Abgrenzung
- Minimierter Erschließungsaufwand
- Fußläufige Anbindung an die Leipziger Straße zu den Haltestellen des ÖPNV

Zum Bebauungsplan wurden bisher die folgenden Unterlagen erstellt:

- Bestandsplan für Biotopstrukturen; Beckert Landschaftsarchitekten; Mai 2013
- Schallimmissionsprognose; Ingenieurbüro für Lärmschutz Förster & Wolgast; 27. Februar 2013
- Baugrundgutachten für den Teilbereich GE 1; Ingenieurbüro für Baugrund Siegfried Jacobi; 21. Mai 2013

2. Begründung der Festsetzungen

2.1 Art der baulichen Nutzung

Der brachgefallene gewerbliche Standort soll wieder einer gewerblichen Nutzung zugeführt werden. Diesbezüglich soll die Nutzung der Fläche möglichst uneingeschränkt unter Beachtung der umgebenden schutzwürdigen Bebauung möglich sein, es sollen daher nur geringe Einschränkungen zur Art der baulichen Nutzung erfolgen. Frei stehende Photovoltaikanlagen als Unterart von Gewerbebetrieben aller Art widersprechen auf Grund ihrer Flächeninanspruchnahme dem geplanten Nutzungsziel. Gewerblich genutzte sowie als Nebenanlagen genutzte Photovoltaik- und Solaranlagen sind ausschließlich auf Dachflächen zulässig.

Die bereits genehmigten und die künftig noch beabsichtigten Nutzungen des Sozialträgers bedingen, dass Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke in den Baugebieten GE 1 und GE 2 allgemein zulässig werden. In den Bereichen GE 3 und GE 4 gilt weiterhin die ausnahmsweise Zulässigkeit dieser benannten Anlagen.

Unter Berücksichtigung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Erfurt werden Einzelhandelsbetriebe am Standort ausgeschlossen. Ausnahmsweise zulässig sein sollen nur der Verkauf von Produkten, die in den angesiedelten Handwerks- oder Gewerbebetrieben produziert oder bearbeitet werden, z.B. Verkauf von in den Integrationswerkstätten hergestellten Produkten.

Vergnügungsstätten stellen am Standort kein planerisches Ziel dar. Nach der planerischen Konzeption der Stadt sollen diese Einrichtungen anderen, besser geeigneten Bereichen der Stadt vorbehalten bleiben.

Weiterhin weisen Einzelhandelsbetrieben und Vergnügungsstätten gegenüber den Gewerbebetrieben eine höhere Wertschöpfung auf, die zu einer Verdrängung der Gewerbebetriebe führen würde. Weiterhin stehen derartige Vorhaben nicht im Einklang mit den Nutzungen des Sozialträgers.

Die allgemein zulässigen Tankstellen werden am Standort ausgeschlossen. Im gesamtstädtischen Kontext und den beabsichtigten Nutzungen stellt eine Tankstelle am Standort kein Planungsziel dar.

Photovoltaikanlagen als Nebenanlagen von zulässigen Nutzungen z.B. auf Gewerbebauten oder als Testfläche von Forschungs- und Produktionseinrichtungen sind nach der Festsetzung uneingeschränkt zulässig. Gegenstand der Festsetzung sind eigenständige Photovoltaikanlagen. Mit der Festsetzung soll die Zweckentfremdung gut erschlossener Gewerbeflächen durch ebenerdige Photovoltaikanlagen als Hauptanlagen vermieden werden. Derartige Flächen sind im Stadtgebiet nur beschränkt vermehrbar.

Für Photovoltaikanlagen bestehen im Stadtgebiet anderweitige geeignete Flächenangebote. Die Ausnahme ist im Einzelfall zu prüfen. Als Ausnahmen kommen z.B. folgende Fallkonstellationen in Frage:

- nicht nutzbare untergeordnete Restflächen anderweitig gewerblich genutzter Baugrundstücke
- Flächen die aufgrund ihrer Lage, Geländemorphologie oder sonstigen Gründen auch künftig keine andere gewerbliche Nutzung erwarten lassen
- Photovoltaikanlagen, mit denen anderweitig gewerblich genutzte Flächen oder Anlagen im Sinne einer Doppelnutzung überlagert werden

2.2. Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen zur Grund- und Geschossflächenzahl orientieren sich an den Obergrenzen der BauNVO. Planerisches Ziel ist eine gute Ausnutzbarkeit der Grundstücke, allerdings sollen auch Möglichkeiten für eine ausreichende freiräumliche Nutzung verbleiben.

In dem Gewerbegebiet soll eine Regelung bezüglich der baukörpergleichen Ausformung der Gebäude durch die Festsetzung von maximalen Höhen baulicher Anlagen erfolgen. Basishöhe auf dem Gelände ist eine Höhe von 191,66 m NHN. Die maximale Höhe Oberkante baulicher Anlagen umfasst die Gebäude exklusive der Aufbauten. Für technische Aufbauten wird eine ausnahmsweise Überschreitung der Höhe der baulichen Anlagen festgesetzt. Durch den Ausnahmeverbehalt soll eine städtebaulich verträgliche Einordnung dieser Aufbauten erfolgen. Am Standort wird die Höhe der Gebäude auf 12 m begrenzt.

2.3. Bauweise

Im Bebauungsplan wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Es sollen größere Baukörper über 50 m realisiert werden können unter Beachtung des seitlichen Grenzabstandes zwischen den Baukörpern. Diesbezüglich ist eine Längenbeschränkung der Gebäude nicht geplant.

2.4. Erschließung / Leitungsrechte

Das Bebauungsplangebiet ist über die Zufahrt Innsbrucker Weg direkt an die Leipziger Straße angebunden. Im Kreuzungsbereich befindet sich in der Leipziger Straße unmittelbar nach der Eisenbahnunterführung eine Linksabbiegespur zur Erschließung des Gebietes. Der vorhandene Ausbau ist durch die Eisenbahnunterführung definiert. Da mit dem Vorhaben nur unwesentlich mehr Verkehr gerechnet wird, wird die Zufahrt über die Linksabbiegespur mit der verkürzten Länge belassen. Dies erfordert jedoch die Einrichtung einer Stauraumüberwa-

chung, um ggf. Rückstau von der Linksabbiegespur in die Geradeausspur zu erkennen und signaltechnisch aufzulösen.

Die innere Erschließung des Grundstückes erfolgt ausschließlich auf Privatgelände durch Festsetzung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten (LR 1 und LR 2). LR 1 dient vorrangig der inneren verkehrlichen Erschließung der einzelnen Gewerbegrundstücke. Mit dem LR 2 soll die fußläufige Anbindung an die Leipziger Straße hergestellt werden. Diese Anbindung wird im Zuge der jetzigen Baumaßnahmen erstellt. Um die fußläufige Anbindung auch für die Nutzer der weiteren Baugrundstücke gewährleisten zu können, wird die LEG Thüringen als Grundstückseigentümer südlich des Bürogebäudes Leipziger Straße eine Wegeverbindung von LR 2 bis LR 1 realisieren.

In der Leipziger Straße befindet sich des Weiteren in unmittelbarer Nähe die Straßenbahnhaltestelle der Linie 2.

2.5. Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist erschlossen.

Strom

Die Stromversorgung für den Planbereich kann sichergestellt werden. Die künftigen Baufelder berücksichtigen den Leitungsbestand.

Fernwärme

Das B-Plangebiet liegt innerhalb der förmlich festgesetzten Fernwärmesatzung der Landeshauptstadt Erfurt vom 08.07.2005.

Unmittelbar nördlich und westlich verläuft an der Grundstücksgrenze eine Fernwärmeleitung, wobei diese an der östlichen Grenze durch eine ca. 2m hohe Mauer zum Flurstück 2/13 abgegrenzt ist. Die Fernwärmeleitung sowie deren Anlagen werden planerisch gesichert.

Trinkwasser

Die Zuständigkeit liegt bei der ThüWa ThüringenWasser GmbH. Das Gesamtgrundstück 2/13 besitzt einen Trinkwasseranschluss zum Gebäude Nr.71. Es ist davon auszugehen, dass die einzelnen Baugrundstücke mit Trinkwasser versorgt werden können, dazu sind separate Anschlüsse herzustellen.

Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Im Rahmen der Ausführungsplanung und Umsetzung können die Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (LR 1 und LR 2) geringfügig in ihrer Lage verschoben werden.

2.6 Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Das Baugebiet soll an seinen Rändern eingegrünt und vorhandener Baum- bzw. Pflanzenbestand gesichert werden. Hierfür werden entsprechende Anpflanzfestsetzungen bzw. Erhaltungsfestsetzungen vorgesehen. Im Rahmen der weiteren Bearbeitung erfolgt eine Beurteilung der Vitalität / Reststandzeit des Baumbestandes. Die Ergebnisse werden in die Entwurfsplanung übernommen.

2.7 Verwendungsverbot bestimmter luftverunreinigender Stoffe

Der Bebauungsplan-Geltungsbereich befindet sich in der Klimaschutzzone II der Stadt Erfurt. 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 PM10 und NO₂ bei, weshalb die Reduktion der Hintergrundbelastung um 10% als Zielstellung in die Luftreinhalteplanung der Landeshauptstadt Erfurt aufgenommen wurde. Darüber hinaus wurden mit der 39. BImSchV (02.08.2010) die Grenzwerte für bestimmte Luftschadstoffe verschärft.

Der Ausschluss flüssiger und fester Brennstoffe erfolgt deshalb insbesondere hinsichtlich der Reduzierung der Stickstoff- und Feinstaubemissionen. Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich des Fernwärmeversorgungsgebietes, in dem die Fernwärme anliegt und Anschluss- und Benutzungszwang besteht. Eine betriebsfertige Fernwärmeleitung liegt am Bebauungsplangebiet an. Laut § 5 Abs. 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 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 Abs. 1 BImSchG eingestuft werden, ausgeschlossen.

2.8 Gestalterische Festsetzungen

Mit den gestalterischen Festsetzungen für die Stellplätze von beweglichen Abfallbehältern, zu Werbeanlagen und Einfriedungen soll eine harmonische Einfügung dieser Anlagen in das Baugebiet ermöglicht werden.

3. Umweltbelange

Klima

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in der Klimaschutzzone II. Ordnung und hat somit große Bedeutung für die Kalt- und Frischluftentstehung sowie für die Be- und Entlüftung der Stadt. Im weiteren Verfahren ist durch ein Klimagutachten zu prüfen, inwieweit sich durch die geplante Bebauung klimatische Veränderungen in der Kaltluftzufuhr ergeben und welche Betroffenheiten entstehen.

Das Klimagutachten berücksichtigt die neuen Erkenntnisse der gesamtstädtischen Klimaanalyse, die im Rahmen des Projektes "KlimEF – Klimagerechtes Flächenmanagement der Landeshauptstadt Erfurt" durchgeführt wird.

Boden

Der Geltungsbereich (ehemaliges Rechenzentrum) ist im Thüringer Altlasteninformationssystem (THALIS) erfasst und wurde nach der uns vorliegenden Recherche wie folgt genutzt:

THALIS-Kennziffer	von	bis	Nutzung
10790	1980	1990	Bezirksrechenzentrum
	1990		Thüringer Landesrechenzentrum

Recherche 1996:

Die Hauptgebäude werden durch das Thüringer Landesrechenzentrum genutzt. Im Hinterhof befindet sich ein Dampfumformer zur Beheizung des Gebäudes. Weiterhin befinden sich hier eine Trafostation und ein kleines Gebäude in dem die Druckwalzen mit Waschbenzin gesäubert werden. Tanks sind nicht vorhanden. Mit einer Kontamination des Bodens ist jedoch zu rechnen.

Im Rahmen eines Abbruchantrages im Jahr 2000 wurde mitgeteilt, dass zusätzlich zum Antrag das ehemalige Lagergebäude für Reinigungs- und Betriebsmittel ebenfalls abgebrochen werden soll.

Gemäß Recherche von 1996 wurden hier u.a. die Druckwalzen mit Waschbenzin gesäubert. Der Betonfußboden ist mit einer ca. 10 cm hohen Aufkantung versehen um eine Art Sicherheitsrückhaltevolumen für austretende Betriebs- und Reinigungsmittel vorzuhalten. Der Sohlbereich weist Risse auf. Einige Restgebäude und leere Behältnisse sind noch vorhanden.

In Abstimmung mit dem Staatlichen Umweltamt Erfurt (SUAE) wurde damals festgelegt, dass der unterlagernde Boden des ehemaligen Lagergebäudes für Reinigungs- und Betriebsmittel von einem sachkundigen ingenieurtechnischen Unternehmen auf BTEX (Bodenluft) zu untersuchen ist. Der Ergebnisbericht war dem SUAE zur Stellungnahme zu übergeben. Entsprechende Unterlagen liegen hierzu bislang nicht vor. Im weiteren Verfahren sind diese nachzureichen bzw. zu erarbeiten.

Der Bereich, der derzeit vom Sozialträger genutzt wird (Gebäude/Flächen), ist hiervon nicht betroffen.

Lärm

Im Rahmen einer Schallimmissionsprognose wurden für die geplante gewerbliche Nutzung Emissionskontingente ermittelt. Im weiteren Verfahren sind diese im Bebauungsplan festzusetzen.

Die Schall-Emissionskontingente begrenzen die geplante gewerbliche Nutzung, sodass im Umfeld des Plangebietes an den schutzbedürftigen Nutzungen (u. a. Wohnen) die Immissionsrichtwerte der TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm) eingehalten werden.

In der unmittelbaren Umgebung zum B-Plangebiet befinden sich die Leipziger Straße, L1055 und die Bahnlinie. Die Wohnbebauung südlich der Leipziger Straße, das Wohnhaus Innsbrucker Weg 2 und die Gebäude Leipziger Straße 73 / 75 sowie die Kleingärten sind erhöhten Geräuscheinwirkungen durch Straßen-/Schienenverkehrslärm ausgesetzt.

Vegetation / Artenschutz

Das Plangebiet stellt einen brachgefallenen Gewerbestandort dar, der fast vollständig versiegelt war. Der Freiflächenanteil ist bereits jetzt gering.

Entsprechend der Bestandsaufnahme vom Landschaftsarchitekturbüro Beckert vom Mai 2013 (Bürogebäude Leipziger Str. 71 wurde mitbetrachtet) befinden sich im B-Plangebiet keine geschützten Arten oder Biotope. Der Baumbestand wurde kartiert. Die Baumschutzsatzung der Stadt Erfurt ist anzuwenden.

Im weiteren Verfahren erfolgt eine Ergänzung zur Vitalität / Reststandzeit des Baumbestandes. Die Ergebnisse werden in die Entwurfsplanung des Bebauungsplans übernommen, sie können sich gegenüber dem Vorentwurf unterscheiden.

Im Bebauungsplanverfahren sind u.a. folgende vertiefende Untersuchungen durchzuführen:

- Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (SAP): Der Planungsraum ist hinsichtlich seiner Relevanz als Lebensraum für europarechtlich geschützte Arten sowie national besonders / streng geschützte Arten durch einen Sachverständigen zu prüfen. Es ist zu bewerten, ob die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG einschlägig sind bzw. welche Vermeidungsmaßnahmen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens festzusetzen sind. Des Weiteren ist zu benennen, welche vertiefenden Artenschutzgutachten durchzuführen sind.
- Artenschutzgutachten: Im Bereich des Bebauungsplangebietes ist das Vorkommen gesetzlich geschützter Tierarten zu erwarten, deren Vorkommen gutachterlich zu prüfen und deren Beeinträchtigung durch entsprechende Maßnahmen zu vermeiden ist (vgl. §44 BNatSchG). Vorbehaltlich der Ergebnisse der saP sind im Zeitraum März – Oktober 2015 vertiefende Untersuchungen zu Zauneidechsen (Freifläche), Fledermausarten sowie europäischen Vogelarten (Freifläche und Gebäude) erforderlich.
- Grünordnungsplan / Eingriffsregelung: Mit dem Bebauungsplan ist ein Grünordnungsplan inkl. Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung anzufertigen.

Zum Schutz der Kleingartenanlage wird angrenzend eine Grünfläche mit Anpflanzfestsetzungen geplant, ebenso zum nördlichen Freiraum hin. Sofern der Leitungsbestand nicht betroffen ist, wird u.a. die städtische Begrünungssatzung– Begrünung von Versorgungsstrassen- an der östlichen Geltungsbereichsgrenze berücksichtigt.



4. Investive Kosten

Alle städtebaulichen Leistungen und damit im Zusammenhang stehende erforderliche Gutachten, Bewertungen und Prognosen werden durch die LEG Thüringen übernommen.

Die Kosten zur Herstellung der fußläufigen Anbindung vom Plangebiet zur Leipziger Straße über ein städtisches Grundstück wurden bereits vertraglich geregelt.

Weitergehende Erschließungsaufwendungen innerhalb des Planbereiches werden durch die LEG Thüringen übernommen.

Aus aktueller Sicht sind keine die Stadt betreffende Erschließungskosten zu erwarten.