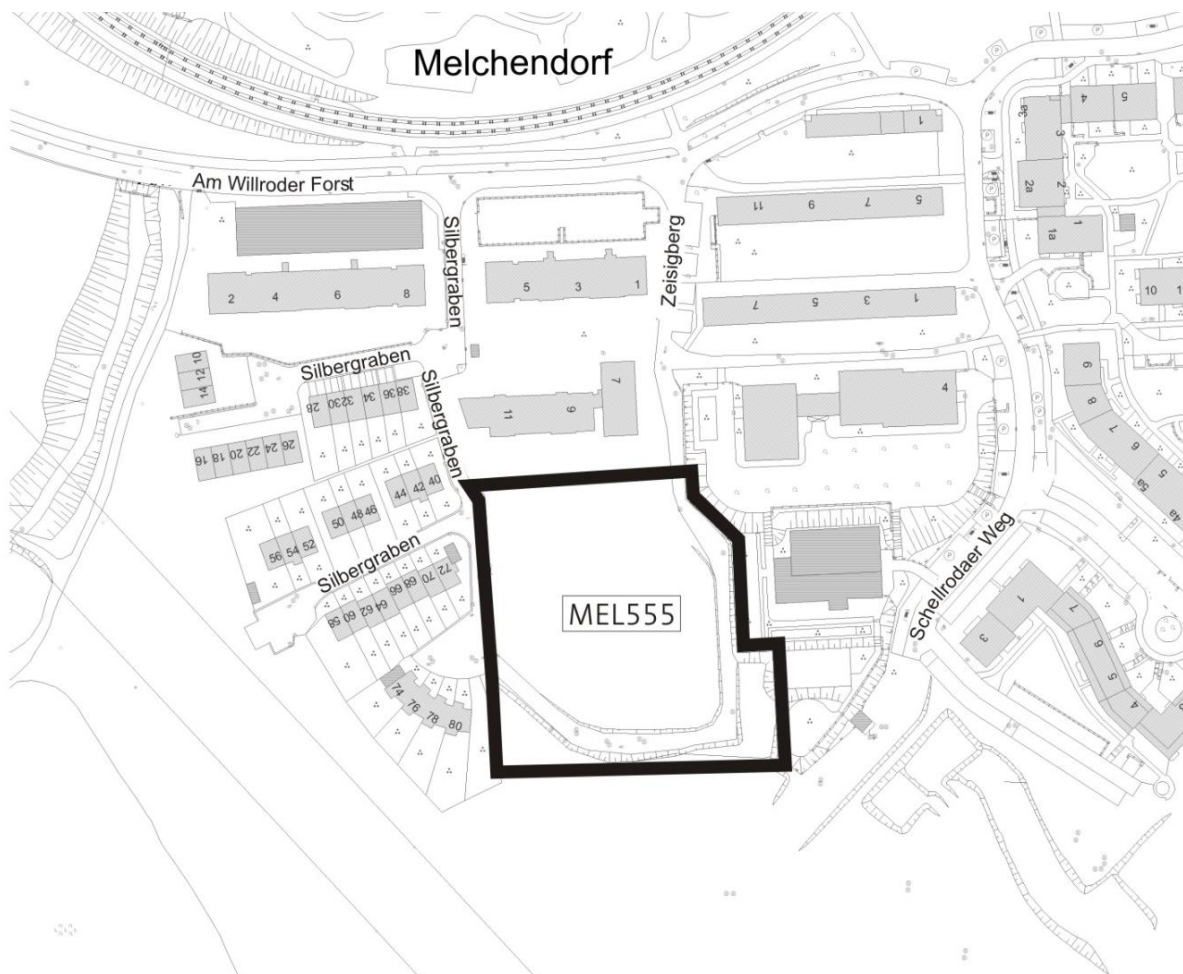


vorhabenbezogener Bebauungsplan "Wohngebiet Buchenberg - Silbergraben" MEL 555

Entwurf



Begründung



Impressum



Amt für Stadtentwicklung
und Stadtplanung

Datum
28.02.2017

1. Allgemeine Begründung	3
1.1. Planerfordernis	3
1.2. Verfahrensablauf	3
1.3. Geltungsbereich	4
1.4. Übergeordnete Planungen	5
1.5. Bestandsdarstellung	5
1.5.1 Lage, Erschließung und Infrastruktur	5
1.5.2 Umweltsituation	6
1.6. Allgemeine Planungsziele	7
1.7. Planungsalternativen	8
2.1 Festsetzung nach § 9 Abs. 1 und § 12 Abs. 3 BauGB	9
2.2 Art der baulichen Nutzung	9
2.3 Maß der baulichen Nutzung	10
2.4 Bauweise, Zuordnung zulässiger Haustypen	10
2.5 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten	11
2.6 Erschließung	12
2.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	12
2.8 Verwendungsverbot bestimmter luftverunreinigender Stoffe	13
2.9 Vorkehrung zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	13
2.10 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ..	13
2.11 Energetik	14
2.12 Gestaltungsvorschriften	14
3. Folgekosten für die Gemeinde	15
4. Hinweise	15
5. Anhang	16

1. Allgemeine Begründung

1.1. Planerfordernis

Das Städtebauprojekt Wohngebiet Buchenberg war Teil des in der Zeit nach 1960 entwickelten Wohnungsbauprogramms mit Geschoßwohnungsbau, Schulen, Kindergärten und Nahversorgung als dessen südlicher Abschluss.

Die konkrete Baukonzeption zum Wohngebiet Buchenberg wurde in den 1980er Jahren erstellt. Sie umfasst drei Abschnitte:

- Ost - gemäß dieser Baukonzeption wurde der östliche Abschnitt bis 1991 fertiggestellt
- West - in der Zeit nach 1990 die Ansiedlung begonnen. Sie soll mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan MEL555 abgeschlossen werden
- Süd - dieser Abschnitt ist Gegenstand zukünftiger Planungen.

Die in den 1980er Jahren erstellte Baukonzeption zum Wohngebiet Buchenberg wurde 1991 als Bebauungsplan MEL056 "Wohngebiet Buchenberg" übergeleitet. Dieser Bebauungsplan MEL056 "Wohngebiet Buchenberg" setzt im Bereich der Planung Wohngebäude mit 5 Geschossen als Mehrfamilienhäuser fest.

Das beantragte Vorhaben umfasst Wohngebäude als dreigeschossige urbane Einfamilienhäuser. Es ist nicht mit dem Bebauungsplan MEL056 "Wohngebiet Buchenberg" umsetzbar. Daher sind mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan MEL555 "Wohngebiet Buchenberg - Silbergraben" die bauplanungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen für das beantragte Vorhaben zu schaffen.

1.2 Verfahrensablauf

Mit dem Stadtratsbeschluss Nr.133/91 wurde die in den 1980er Jahren erstellte Baukonzeption zum Wohngebiet Buchenberg als Bebauungsplan MEL056 "Wohngebiet Buchenberg" übergeleitet (Ausfertigung 04.12.1991, Rechtsverbindlichkeit 12.12.1991), und der Umriss des Bebauungsplanes MEL056 "Wohngebiet Buchenberg" in den Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche aufgenommen.

Für den Abschluss des westlichen Abschnitts stellte der Vorhabenträger einen Antrag zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Hierzu wurde am 17.09.2008 der Stadtratsbeschluss Nr.160/08 über die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes MEL555 "Wohngebiet Buchenberg - Silbergraben" im beschleunigten Verfahren gemäß §13a BauGB gefasst. Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 wurde gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen; die Öffentlichkeit konnte sich im Zeitraum vom 03.11.2008 bis 08.12.2008 gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planungen unterrichten und zur Planung äußern. (Amtsblatt Nr. 19 vom 24.10.2008.)

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan MEL555 "Wohngebiet Buchenberg - Silbergraben" dient der Nutzbarmachung von leerstehenden Flächen im beplanten Bereich nach § 30 BauGB.

Voraussetzungen für den Gebrauch des beschleunigten Verfahrens gemäß §13a BauGB ist, dass es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt.

Die Teilflächen sind derzeit Bestandteil des Bebauungsplanes MEL056 "Wohngebiet Buchenberg".

Gemäß BauGB Kommentar Ernst-Zinkhahn-Bielenberg, S.20 RD-Nr. 27 und S.25 Rd-Nr.35 gilt: "Da es sich um Flächen innerhalb eines qualifizierten Bebauungsplanes handelt, ist grundsätzlich von der durch die kommunale Planung vorgenommenen Zuordnung zum Siedlungsbereich und damit dem Bereich der Innenentwicklung auszugehen... Mit den Zielen einer Innenentwicklung sind insbesondere die Bebauungspläne

ne zur Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und dem Umbau vorhandener Ortsteile gemeint. In Betracht kommen hier insbesondere innerhalb des Siedlungsgebietes befindliche Gebiete mit einem Bebauungsplan, der in Folge notwendiger Anpassungsmaßnahmen geändert ... werden soll." Bei der Teilfläche handelt es sich um eine Fläche die weitgehend von bereits vorhandener Bebauung umschlossen ist. Auf Grund geänderter Rahmenbedingungen, die sich aus der Nachfrage nach Einfamilienhausstandorten heraus erwachsen, ist eine Neuregelung der Planungsinhalte für ausgewählte Bereiche nunmehr erforderlich.

Des Weiteren kann der vorhabenbezogene Bebauungsplan MEL555 "Wohngebiet Buchenberg - Silbergraben" im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, da eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von insgesamt weniger als 20.000 m² festgesetzt wird, keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet werden soll, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b genannten Schutzgüter bestehen.

Das bloße Vorkommen von Arten nach BArtSchV und Anhang IV der FFH im Geltungsbereich stellt jedoch kein entsprechendes Anwendungshindernis dar.¹

Aufgrund der Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13 a) BauGB kommen folgende Abweichungen vom Normalverfahren zum Tragen:

- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs.1 BauGB ist nicht erforderlich und wurde daher nicht durchgeführt.
- Die Öffentlichkeit konnte sich aber im Zeitraum vom 03.11.2008 bis 08.12.2008 gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planungen unterrichten und zur Planung äußern, s. Amtsblatt Nr. 19 vom 24.10.2008.
- 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.
- Im beschleunigten Verfahren nach § 13a) BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. (Auszugleichende Eingriffe in Natur und Landschaft treten per Gesetzesfiktion nach § 13 a) Abs. 4 BauGB nicht ein).

1.3 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplan MEL555 befindet sich im Südosten der Stadt Erfurt im Ortsteil Melchendorf. Er umfasst die Flächen des ihm zu Grunde liegenden Vorhaben- und Erschließungsplanes.

Der Geltungsbereich befindet sich in der Gemarkung Melchendorf in der Flur 9, so auch alle nachfolgend aufgezählten Flurstücke. Er ist geteilt in die Kernfläche mit Erschließung, Baugrundstücken mit am östlichen Rand gelegener Ausgleichfläche A2 und der südlich der Kernfläche gelegenen Ausgleichfläche A1.

Die Kernfläche ist begrenzt:

- im Norden durch die südliche Grenze des Flurstück 165/2
- im Westen durch die östliche Grenze der Straße Silbergraben
- im Osten durch die östliche Grenze des Straßengrundstückes Zeisigberg mit den Flurstücken 167/2, 250/2, 180/4 und die östliche Grenze des Flurstücks 180/5
- im Süden durch Brach- und Grünland

¹ so auch Rechtsauffassung des TMBV in der Stellungnahme vom 29.05.07 auf entsprechende Anfrage der Landeshauptstadt Erfurt

Im Eigentum des Vorhabenträgers sind die betroffenen Flurstücke: 249/3, 250/1, 250/2, 165/3, 167/4, 180/4, 180/3, 165/14, 165/15 tw., 165/21 tw., 180/4, 180/5, 180/6, 180/7, 180/8, 189/7.

Im Eigentum der Stadt Erfurt sind die betroffenen Flurstücke: 249/2, 250/2, 193/1, 167/2 tw., 251/1 tw., 251/2, 251/3, 251/13.

Zwischen Stadt Erfurt und Vorhabenträger wird eine Bodenordnung durchgeführt.

Die im Süden gelegene Ausgleichfläche A1 ist umgrenzt durch Grünland zwischen dem Wohngebiet Buchenberg und dem Wilrodaer Forst.

Im Eigentum des Vorhabenträgers sind die betroffenen Flurstücke: 165/4 tw. und 165/15 tw.

1.4 Übergeordnete Planungen

Gemäß Thüringer Landesentwicklungsplan (LEP) sowie Regionalplan Mittelthüringen (RP-MT) soll die Stadt Erfurt als Oberzentrum hinsichtlich ihrer Siedlungsentwicklung vorrangig auf die Nutzung und Aufwertung der vorhandenen Siedlungssubstanz bzw. -flächen zurückgreifen.

Der Erschließung von Baulücken, der Mobilisierung von geeigneten Brachflächen sowie die Nutzung von Baulandreserven in bereits erschlossenen Gebieten soll der Vorrang vor der Erschließung neuer Siedlungsflächen im Außenbereich eingeräumt werden.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan MEL555 stimmt mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung überein.

Der Feststellungsbeschluss des Flächennutzungsplanes 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. Seine Darstellung umfasst für den Geltungsbereich Wohnbaufläche.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan MEL555 ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

1.5 Bestandsdarstellung

1.5.1 Lage, Erschließung und Infrastruktur

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes MEL555 befindet sich

- im Südosten der Stadt
- an einem Rand des Siedlungskörpers entlang des Wilroder Forst
- in einer Hanglage des Buchenberg
- im westlichen Abschnitt des Wohngebiet Buchenberg.

Er ist von außen erschlossen mit

- Stadttechnik
- Straßenbahnhaltestelle (Katholisches Krankenhaus)
- Sammelstraße und Anliegerstraßen (Silbergraben, Zeisigberg).

Nahversorgung ist

- fußläufig erreichbar im angrenzenden Dorf Windischholzhausen Haarbergstraße 107
- mit der Straßenbahn erreichbar im Wohngebietszentrum Melchendorfer Markt Am Drosselberg 45.

Im Wohngebiet Buchenberg vorhandene Gebäude mit Ladenflächen im Erdgeschoss Am Willroder Forst 1 sind zur Zeit nicht für Nahversorgung genutzt.

Im nahen Umfeld sind

- das Katholische Krankenhaus
- das Dorf Windischholzhausen
- der Willrodaer Forst / Buchenberg

Zwischen Willrodaer Forst und Siedlungskörper verläuft eine Oberspannungsfernleitung. Der zu ihr einzuhaltende Schutzabstand ist die Grenze des Wohngebiets Buchenberg.

In bislang errichteten Teilen des Wohngebiets Buchenberg sind mit Stand 31.12.2016 laut Einwohnermelderegister 1.576 Einwohner mit Hauptwohnsitz gemeldet. Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan MEL555 kommen 20 Wohneinheiten und modellhaft 44 Einwohnern hinzu, davon 9 Kinder - 2 Kinder unter 6 Jahre, 3 Kinder zwischen 6 und 10 Jahren und 4 Kinder über 10 Jahre alt.

Gemäß des o.g. Zuwachs sind heute im Stadtteil ausreichend Betreuungsplätze für Kinder im Alter vom vollendeten ersten Lebensjahr bis zum Schuleintrittsalter vorhanden.

Im Wohngebiet Buchenberg befinden sich im Abschnitt Ost eine Schule und eine Kita:

- Freie Gemeinschaftsschule Schellrodaer Weg 4 mit 323 Schülern
- Integrative Kita Buchenberg Unter der Warthe 4 mit 170 Kindern.

Zuständige Grund- und Regelschule sind:

- Grundschule in der Curiestraße 29, deren prognostizierte Aufnahmekapazität reicht bis 2026 / 2027
- Regelschule im Hirnzigenweg 31, sie hat ihre Aufnahmekapazität erreicht - es wäre daher auf andere Standorte auszuweichen.

1.5.2 Umweltsituation

Fauna, Flora

Auf Grund der längeren Pausen in der Herstellung des Städtebauprojektes Wohngebiet Buchenberg haben sich auf zwischenzeitlich brach liegenden Flächen wie Abschnitt West im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes MEL555 Schotterwege, mesophiles Grünland und basiphile Halbtrockenrasen mit randlicher Verbuschung und nach BArtSchV besonders geschützte Orchideen entwickelt. Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes MEL555 ist davon anteilig betroffen.

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes MEL555 wurde das vereinzelte Vorkommen der Pyramidenspitzorchis *Anacamptis pyramidalis* (besonders geschützt nach Anhang B der Verordnung 338/97 des Rates vom 09. Dezember 1996) nachgewiesen. Im Umfeld des Geltungsbereiches befinden sich weitere Standorte besonders geschützter Orchideenarten. Mit der Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes MEL555 wird auf Grundlage des § 44 Abs. 5 BNatSchG eine aktuelle Erfassung und Verpflanzung der Orchideen in die angrenzenden Halbtrockenrasenbereiche erfolgen, um den Fortbestand der Orchideenarten zu gewährleisten.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes MEL555 besitzt auf Grund der Standortigenschaften und der vorliegenden Nachweise ein hohes Potenzial als Lebensraum für Zauneidechsen *Lacerta agilis* (streng geschützt nach Anhang IV der RL 92/43/EWG), Waldeidechsen *Lacerta vivipara* und Blindschleichen *Anguis fragilis* (besonders geschützt nach BNatSchG). Mit dem Artenschutzgutachten wurde auf Grundlage des § 44 Abs. 5 BNatSchG der Nachweis geführt, dass auf Grund der Größe des Gesamtlebensraumes der Populationserhalt der Zauneidechse bei Realisierung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes MEL555 gesichert ist. Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan MEL555 werden Maßnahmen zur Förderung der Zauneidechse festgesetzt, welche zudem positive Auswirkungen auf die ande-

ren benannten Tierarten besitzen und als Ersatzmaßnahme für die Überbauung des nach §30 Bundesnaturschutzgesetz geschützten Trockenrasens angerechnet werden.

Boden

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes MEL555 ist der Boden auf Grund jüngerer Ab- und Aufträge vorbereitend für die Herstellung von Bebauung geprägt. Das Gelände steigt auf eine Länge von 90m um ca. 7m. Der 4 bis 12m tief liegende Grundwasserleiter wird durch die zukünftige Baumaßnahme nicht berührt.

Wasser

Das Städtebauprojekt Wohngebiet Buchenberg ist nicht durch oberirdische Gewässer und Trinkwasserschutzzonen berührt. Im nah gelegenen Willrodaer Forst befindet sich die Trinkwasserschutzzone 3.

Klima

Die zwischen dem Willrodaer Forst und dem Städtebauprojekt Wohngebiet Buchenberg liegenden Flächen dienen der Bioklimatik.

Schutzgebiete

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes MEL555 befindet sich in einem nach §30 Abs. 2 Nr. 3 Bundesnaturschutzgesetz geschützten Trockenrasengebiet. Handlungen, die zu einer Zerstörung oder sonstigen erheblichen Beeinträchtigung des Biotopes führen können, sind verboten. Über Ausnahmen bzw. Befreiungen von den Verboten ist nach §30 Abs. 3 und 4 BNatSchG durch die untere Naturschutzbehörde gesondert zu entscheiden. Der entsprechende Antrag des Vorhabenträgers liegt der unteren Naturschutzbehörde vor. Unter Berücksichtigung der Planungshistorie und der Beauftragung von Kompensationsmaßnahmen wird eine entsprechende Befreiung nach § 67 Abs. 1 BNatSchG auf Grundlage des Entwurfes zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan MEL555 in Aussicht gestellt.

Südlich des Geltungsbereiches befinden sich in ca. 200m Entfernung das FFH-Gebiet "Steiger-Willroder Forst-Werningslebener Wald" und das EG-Vogelschutzgebiet "Muschelkalkgebiet südöstlich Erfurt". Auf Grund der Kleinflächigkeit des vorhabenbezogenen Bebauungsplan MEL555 und des geplanten Begrünungsanteiles werden keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die benannten Natura-2000-Gebiete prognostiziert.

Lärm

Auf das Städtebauprojekt Wohngebiet Buchenberg bzw. den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes MEL 555 gibt es keine normativ relevanten Lärmeinwirkungen.

1.6 Allgemeine Planungsziele

Gemäß dem Stadtratsbeschluss 160/08 vom 17.09.2008 zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes MEL555 sind allgemeine Planungsziele:

- Geordnete städtebauliche Entwicklung als ein allgemeines Wohngebiet
- Aufsiedlung mit Einfamilienhäusern, Sicherung der örtlichen Erschließung

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan MEL555 soll dabei dem Abschluss des Abschnitts West des Städtebauprojekts Wohngebiet Buchenberg dienen, und dabei die zukünftige Entwicklung des angrenzenden Abschnitts Süd berücksichtigen:

- Der dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan MEL555 zu Grunde liegende Vorhaben- und Erschließungsplan umfasst 20 bis zu dreigeschossige Wohngebäude mit den Haustypen Einzel-, Ketten-, und Reihenhauser als urbanes Einfamilienhaus mit je einer Wohneinheit und deren Stellplätzen auf

- dem jeweiligen Baugrundstück.
- Die Wohngebäude sind in drei hangparallelen und dabei südorientierten Zeilen entlang der sie erschließenden Planstraßen A und B zu errichten.
- Die Planstraßen A und B binden an die vorhandenen Wohngebietsstraßen Silbergraben und Zeisigberg an. Die Planstraße C dient der Wegeverbindung zwischen den einzelnen Abschnitten des Wohngebiets Buchenberg und als weitere Kfz-Umfahrt im Abschnitt West.

1.7 Planungsalternativen

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan MEL555 geht auf den Antrag des Vorhabenträgers nach § 12 Abs. 1 BauGB für ein konkretes Vorhaben zurück. Im Rahmen des pflichtgemäßen Ermessens hat die Stadt Erfurt geprüft, ob das Vorhaben den Grundsätzen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung entspricht. Der Antrag zielt auf den Abschluss des Abschnitts West des Wohngebiets Buchenberg. Dies ist nach der städtebaulichen Konzeption der Stadt Erfurt sinnvoll.

Trotz der langfristigen demographischen Änderungsprozesse besteht Nachfrage in Segmenten und Lagen der Stadt, die auf Grund ihrer stadtstrukturellen Integration, ÖPNV-Anbindung, Nahversorgung und sozialen Infrastruktur klare Standortvorteile gegenüber nicht integrierten Standorten haben. Außerdem hat die Stadt Erfurt zuletzt wieder Zuwächse an Einwohnern und Haushalten und daher eine Nachfrage nach neu zu errichtenden Wohnungen auch im Segment Einzel-, Ketten- und Reihenhäuser in integrierter Lage.

Der Standort im Wohngebiet Buchenberg ist gekennzeichnet durch integrierte Lage, ÖPNV-Anbindung, Nahversorgung, und sozialer Infrastruktur. Er ist Teil der Konzentration der baulichen Entwicklung der kompakten Stadt entlang integrierter und mit ÖPNV erschlossener Siedlungsachsen. Damit wird die Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich vermieden. Die kompakte Stadt mit attraktivem ÖPNV-Angebot ist ein wirksamer Beitrag zur Reduzierung von CO₂-Emissionen.

Das Städtebauprojekt Wohngebiet Buchenberg ist seit 1988 in abschnittweiser Herstellung. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan MEL555 als Teil dieses Wohngebietes soll den Abschnitt West abschließen.

Die Frage nach einer Planungsalternative stellt sich somit nicht.

2. Begründung der Festsetzungen

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

Textliche Festsetzung Nr. 0

Mit der Festsetzung Nr. 0 sind im Rahmen der Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nur solche Nutzungen zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

Der Vorhabenträger plant konkret die Realisierung von 20 Einfamilienhäusern in Form von Reihen-, Einzel- und Kettenhäusern. Auf der Planzeichnung ist als Art der baulichen Nutzung deshalb ein Allgemeines Wohngebiet unter Bezugnahme auf den § 12 Abs. 3a BauGB festgesetzt. Die hohen Anforderungen, die das BVerwG an die Konkretisierung des Vorhabens im Rahmen eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes stellt (BVerwG Urteil vom 18.09.03 - 4CN 3.02), kollidieren häufig mit der erforderlichen Flexibilität aus Sicht der Vorhabenträger, um im Zuge der Projektrealisierung auf geänderte Nutzeranforderungen eingehen zu können. Deshalb hat der Gesetzgeber in § 12 Abs. 3a BauGB die Möglichkeit geschaffen, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan auf allgemeine Festsetzungen zu beschränken und durch einen entsprechenden Festsetzungsverweis auf den Durchführungsvertrag konkretisierende Zulässigkeitstatbestände in den Durchführungsvertrag auszulagern. Der Durchführungsvertrag wird dadurch für die bauaufsichtliche Prüfung des Vorhabens relevant.

Werden Änderungen am konkreten, im Durchführungsvertrag fixierten Konzept erforderlich, bedarf es so nicht einer erneuten Auslegung des Bebauungsplanes. Die Änderung der Zulässigkeitstatbestände kann durch Änderung des Durchführungsvertrages erfolgen, der des Beschlusses des Stadtrates bedarf. Nachbarn haben alle Vorhaben hinzunehmen, die den allgemeinen Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechen. (BauGBÄndG 2007 Mustererlass, Nr. 2.3.3.3.)

2.2 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird durch Festsetzung eines Baugebietes bestimmt. Mit der Festsetzung von allgemeinen Wohngebieten in Verbindung mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan soll gesichert werden, dass Wohngebäude errichtet werden.

Das Grundkonzept des Städtebauprojekts Wohngebiet Buchenberg ist ein in der Nähe eines Waldrandes ruhig gelegenes allgemeines Wohngebiet mit nur diesem Wohngebiet dienender Infrastruktur. Gemäß diesem Grundkonzept sollen mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan MEL 555 weitere Wohngebäude hinzukommen.

Störungen der bestehenden und geplanten Wohnnutzung sind auszuschließen. Daher werden Nutzungseinschränkungen festgesetzt:

- Die nach § 4 Abs. 3 Nr. 3, 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind ausgeschlossen. Diese Nutzungen mit ihren Betriebsstrukturen und Verkehren widersprechen dem Grundkonzept.
- Die nach § 4, Abs. 2 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässigen, der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, sowie nicht störende Handwerksbetriebe sind nur ausnahmsweise zulässig. Für diese Nutzungen erfolgt eine Einzelfallprüfung.

2.3 Maß der baulichen Nutzung

Diese Festsetzungen erfolgen aus städtebaulichen Gründen zur Umsetzung des Vorhaben- und Erschließungsplanes. Dieser umfasst zeilenartig geplante dreigeschossige Einfamilienhäuser als Reihen-, Ketten- und Einzelhaus mit jeweils einem Pultdach. Auf Kettenhäusern untergeordneten ein- oder zweigeschossigen Bauteilen, Garagen und Carports sind Flachdächer geplant.

Das Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt durch zeichnerische und textliche Festsetzung:

- der durch Baugrenzen und Baulinien definierten überbaubaren Grundstücksfläche
- der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ)
- der Zahl der Vollgeschosse
- Trauf- bzw. Außenwandhöhen baulicher Anlagen
- der Ansichten baulicher Anlagen.

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

Nur bei Reihenmittelhäusern kann diese auf Grund der kleineren Baugrundstücke, der festgesetzten Bauweise und der zulässigen Haustypen bis maximal 0,6 überschritten werden. Die Überschreitung ist bei Reihenmittelhäusern in städtischen Gebieten mit dabei kleinen Baugrundstücken und hohem Ausnutzungsgrad der Grundstücksfläche für Wohngebäude, dessen Erschließung, Freianlagen und Abstellanlagen für Kfz- und Müll typisch. Die Überschreitung umfasst nur wenige Teile des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes MEL555. Da die einzelnen Wohngebäude zeilenartig aneinander errichtet werden entstehen zusammenhängende Freiräume, die die Wohnqualität sichern.

Auf die Festsetzung einer Geschoßflächenzahl (GFZ) wird verzichtet, da aufgrund der festgesetzten Grundfläche, der Zahl der Vollgeschosse, der Trauf- und Sockelhöhe baulicher Anlagen in Verbindung mit baukörperähnlichen Festsetzungen die planerisch angestrebte Baustruktur hinreichend bestimmt definiert ist. Die Obergrenzen des §17 der BauNVO werden eingehalten.

Die Festsetzungen zu den Höhen der baulichen Anlagen dienen der städtebaulichen Einordnung der Gebäude in den Stadtraum.

Dabei wird die Höhe baulicher Anlagen durch Geschossigkeit, Ansichten, Trauf- bzw. Außenwandhöhen baulicher Anlagen und Dachneigungen definiert. Diesen Höhen baulicher Anlagen liegt der Vorhaben- und Erschließungsplan mit Lageplan, Ansichten und Schnitten zu Grunde.

Die Trauf- bzw. Außenwandhöhen baulicher Anlagen beziehen sich auf die mit Höhenlagen in m NHN zeichnerisch festgesetzten angrenzenden Straßenverkehrsflächen. Diesen Höhenlagen der Straßenverkehrsflächen liegt eine Erschließungsvorplanung mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan zu Grunde.

2.4 Bauweise, Zuordnung zulässiger Haustypen

In den Baugebieten WA1 bis WA3 werden zur städtebaulichen Ordnung neben der überbaubaren Grundstücksfläche, der Grundflächenzahl und den Höhen baulicher Anlagen

- die Bauweise und
- die zulässigen Haustypen definiert.

Dem zu Grunde liegt der Vorhaben- und Erschließungsplan mit Lageplan, Ansichten und Schnitten der Haustypen.

Die Bauweise ergibt sich aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan (Lageplan) und den zeichnerischen Festsetzung A2 (Ansichten). So sind im WA1 (Norden) Reihenhäuser des Haustyp R, im WA2 (Mitte) Einzelhäuser des Haustyp E und im WA3 (Süden) Kettenhäuser des Haustyp K zulässig. Dabei ist im:

- WA1 der Haustyp R (Reihenhaus) in offener Bauweise und als Hausgruppe

- WA2 der Haustyp E (Einzelhaus) in offener Bauweise und als Einzelhaus und im
- WA3 der Haustyp K (Kettenhaus) gemäß Anordnung des Vorhaben- und Erschließungsplanes und den zeichnerischen Festsetzung A2 zu errichten.

Die Haustypen R (Reihenhaus) im WA1 sind in einer Reihe / Zeile als Hausgruppe aneinander zu errichten. Die Endhäuser einer Hausgruppe haben seitliche Grenzabstände um auch Abstände zu den öffentlichen Verkehrsflächen zu gewährleisten.

Die Haustypen E (Einzelhaus) im WA2 sind in einer Reihe / Zeile mit ihren jeweiligen Grenzabständen zu errichten. Zu den angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen werden Abstände gewährt.

Die Haustypen K (Kettenhaus) im WA3 sind in einer Reihe / Zeile gemäß der festgesetzten Ansicht im Teil A2 ohne Grenzabstände aneinander zu errichten.

Die Festsetzung der zeilenartigen Anordnung der Gebäude sichert zwischen diesen Zeilen liegende zusammenhängende Freiräume.

Die Festsetzungen der Haustypen sichert die städtebauliche Grundordnung.

Weitere Festsetzungen zur Bauweise sind nicht erforderlich, da die städtebauliche Ordnung durch die engen Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche, zu Höhen baulicher Anlagen und Haustypen geregelt ist. Die Anordnung der zulässigen Haustypen ist dem Vorhaben- und Erschließungsplan und den festgesetzten Ansichten im Teil A2 zu entnehmen. Im Durchführungsvertrag verpflichtet sich der Vorhabenträger zur Umsetzung seines durch den Vorhaben- und Erschließungsplan definierten Vorhabens.

In den WA1 bis WA3 wird durch die engen Festsetzungen der erforderliche Freiraum für Wohngärten, Spiel- und Aufenthaltsflächen erreicht. Zur Gewährleistung gestalterischer Spielräume werden nach Art und Umfang bestimmte Ausnahmen zur Über- oder Unterschreitung der Baulinien eingeräumt.

2.5 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren 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, und der Versiegelungsgrad von Freiflächen reduziert.

Im WA1 kann entlang der Planstraße A je Baugrundstück nur ein Stellplatz in einem Carport oder ein offener Stellplatz mit einer maximalen Breite von 4,0m errichtet werden. Die Beschränkung der Anzahl der Stellplätze auf einen Stellplatz je Baugrundstück erfolgt aus städtebaulichen Gründen, um die Vorbereiche der Reihenhäuser auch begrünen zu können.

Im WA2 können entlang der Planstraße B je Baugrundstück ein Stellplatz in einer Garage und ein offener Stellplatz zwischen der Garage und der Planstraße B errichtet werden. Somit können zwei Stellplätze je Baugrundstück / Einzelhaus errichtet werden.

Im WA3 können entlang der Planstraße B je Baugrundstück ein Stellplatz innerhalb des ein- bzw. zweigeschossigen Bauteils und ein offener Stellplatz zwischen diesem Bauteil und der Planstraße B errichtet werden. Somit können zwei Stellplätze je Baugrundstück errichtet werden.

Zur Sicherung zusammenhängender und ungestörter Freiräume zwischen den zeilenhaft angeordneten baulichen Anlagen sind:

- Zufahrten zu den Baugrundstücken nur entlang der die Gebäude erschließenden Planstraße A und B sowie
- hochbauliche Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO außerhalb der Baufelder nicht zulässig,

ausser im WA1 nur als Gartengerätehäuser bis 15 m³, da der hier zulässige Haustyp keine weiteren Abstellmöglichkeiten für Gartengeräte umfasst.

Die Errichtung von Spielanlagen ist der festgesetzten Wohnnutzung entsprechend regelmäßig zulässig, also auch außerhalb der Baufelder.

2.6 Erschließung

Die Errichtung des Abschnitts West des Wohngebiets Buchenberg wurde in der Zeit nach 1990 begonnen. Dabei wurden diese Grundstrukturen der Erschließung angelegt:

- die Anliegerstraßen Zeisigberg und Silbergraben, die zur Straßenbahnhaltestelle und weiter ins Hauptnetz führen
- innerhalb der Straße Silbergraben Fernwärme, Strom sowie Regen- und Schmutzwasser und innerhalb der Straße Zeisigberg Regenwasser
- eine vorgehaltene Wegeverbindung zu den anderen Abschnitten des Wohngebietes und zum Willroder Forst.

An die o.g. Grundstrukturen der Erschließung soll angeknüpft werden:

- Die Planstraßen A und B zur Erschließung der Baugebiete WA1 bis WA3 binden an die Anliegerstraßen Silbergraben und Zeisigberg an.
- Die Planstraße C dient der Wegeverbindung zu den anderen Abschnitten des Wohngebietes sowie als weiter Kfz-Ringschluss im Abschnitt West.
- Von der Planstraße B führt o.g. Wegeverbindung zu den anderen Abschnitten des Wohngebietes und eine Wegeverbindung zum Willroder Forst.
- Die Stellplätze der Baugebiete WA1 bis WA3 sind innerhalb dieser Baugebiete auf den Baugrundstücken vorgesehen, sie werden von den Planstraßen A und B erschlossen.
- Innerhalb der Planstraßen A bis C befinden sich alle Leitungen der Stadttechnik für die Gebäude und Grundstücke des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes MEL555.

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

Das Bebauungsplanverfahren wird auf der Grundlage des §13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt.

Nach §13a Abs. 2 Nr.4 BauGB ist ein Ausgleich des Eingriffs nicht erforderlich, da das Vorhaben als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gilt. Hiernach ist gemäß § 13a) Abs. 3 letzter Satz BauGB ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Auf der Fläche im Geltungsbereich des Bebauungsplanes waren Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung auf Grund des bestehenden Baurechts zulässig.

Durch den Bebauungsplan werden deshalb tatsächlich keine Eingriffe in Natur und Landschaft vorgenommen.

Unabhängig davon werden aus städtebaulichen Gründen das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern auf der nicht überbaubauten Grundstücksfläche festgesetzt, s. 2.9.

Die Festsetzungen zu den Maßnahmenflächen dienen dem Anlegen von Lebensräumen für Zauneidechsen. Sie umfassen randliche Entbuschung und Anlage von Steinschüttungen. Um die Gehölzentnahme in einem angemessenen Rahmen zu halten und gleichzeitig artenschutzfördernde Effekte zu erzielen wird die Entbuschung auf 40 % der Fläche beschränkt.

Die Festsetzung zu den Wurzelbereichen neu zu pflanzender Bäume dient der Gewährleistung eines erforderlichen Lebensraumes des Baumes.

Die Festsetzung, Oberflächenbefestigungen innerhalb der WA1 bis WA3 mit wasserdurchlässigen Belägen auszubilden, dient der Verzögerung des Regenwasserabflusses.

Es werden keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG hervorgerufen. Regelungen für den Artenschutz wie Abrissarbeiten gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG, der Außenbeleuchtung, Baufeldfreimachung gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG, Abfangen der Reptilien und Umsetzung der Maßnahme - Wiederherstellung und Optimierung eines Zauneidechsenbiotops und Umsetzung der Orchideen sind in den Hinweisen dargestellt und werden Inhalt des Durchführungsvertrages.

2.8 Verwendungsverbot bestimmter luftverunreinigender Stoffe

Die textliche Festsetzung zum Verwendungsverbot bestimmter luftverunreinigender Stoffe dient der Umsetzung der Luftreinhalte- und Klimaziele der Stadt Erfurt. Der Geltungsbereich liegt an einem Hang (Buchenberg) in der Nähe eines großen Waldgebietes (Willrodaer Forst). Beide sind für die Bioklimatik der Stadt von hoher Bedeutung. Daher wird ein Ausschluss ohne Ausnahmeverbehalt von festen und flüssigen Brennstoffen getroffen.

Durch die Tallage des Stadtgebiets Erfurt treten häufig Inversionen auf. Die Stadt Erfurt ist als Untersuchungsgebiet nach § 44 BImSchG ausgewiesen. Die Stadt Erfurt ergreift daher u.a. Maßnahmen auch zur Verminderung der luftverunreinigenden Emissionen von Feuerungsanlagen. Daher erfolgt der Ausschluss fester und flüssiger Brennstoffe. Das Verwendungsverbot für feste und flüssige Brennstoffe dient der Minimierung der Freisetzung von Luftschadstoffen, so dass nennenswerte Schadstoffeinträge in die unbelasteten Kaltluftströme unterbunden werden.

Im Stadtgebiet Erfurt wurde in den zurückliegenden Jahren der PM₁₀ - Tagesmittelgrenzwert an mehr als den zulässigen 35 Tagen eines Kalenderjahres sowie der NO₂-Jahresmittelwert an den Belastungsschwerpunkten überschritten. Die höchsten Werte wurden innerhalb der Heizperioden ermittelt. Mit festen und flüssigen Brennstoffen betriebene Feuerungsanlagen tragen zur Belastung dieser Luftschadstoffe bei, weshalb die Reduktion der Hintergrundbelastung um 10 % als Zielstellung in die Luftreinhalteplanung der Landeshauptstadt Erfurt aufgenommen wurde. Auch vor diesem Hintergrund ist der konsequente Ausschluss (ohne Ausnahmeverbehalt) von festen und flüssigen Brennstoffen notwendig.

2.9 Vorkehrung zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Der Geltungsbereich ist nicht von schädlichen Umwelteinwirkungen betroffen.

Das Umfeld des Geltungsbereichs ist durch Wohnnutzung, deren Stellplätze und Anliegerstraßen und eine Schule geprägt. Erst weiter entfernt befinden sich eine Wohngebietssammelstraße, eine Straßenbahn mit Haltestelle, ein Krankenhaus und eine Oberspannungsfernleitung.

2.10 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die an die Prägungen der Umgebung angelehnten festgesetzten Pflanzungen dienen insgesamt der Gliederung der Straßenräume und nichtüberbaubaren Grundstücksflächen, dem Ortsbild eines durch Grün ge-

präkten Wohngebietes am Siedlungsrand und dem Mikroklima. Sie entsprechen den Vorschlägen des Grünordnungsplanes, die auf dem Vorhaben- und Erschließungsplan sowie den Regelung der Begrünungssatzung der Stadt Erfurt basieren. Daher sind:

- Anteile und Qualität zu begrünender Grundstücksflächen geregelt
- Standorte, Pflanzqualitäten und Arten für zu pflanzende Bäume festgesetzt
- Flachdächer mit extensiver Dachbegrünung herzustellen.

Zur Flexibilität in der grundstücksweisen Ausführung des Freiraumes können die Pflanzstandorte der Bäume geringfügig verschoben werden.

Schutzabstände zu Leitungen können eingehalten werden und werden nicht durch Festsetzungen beeinträchtigt.

2.11 Energetik

Die zeilenartige hangparallele und dabei südorientierte Errichtung der Gebäude lassen sehr gute passive Solargewinne zu. Diese und weitere Maßnahmen zur Energieeffizienz sind dann mit der konkreten Ausführung der Gebäude umzusetzen. Anlagen erneuerbarer Energien sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche regelmäßig zulässig.

2.12 Gestaltungsvorschriften

Zur Umsetzung des Vorhaben- und Erschließungsplanes sind bauordnungsrechtlichen Festsetzungen nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 ThürBO getroffen. Diese sollen den Charakter eines qualitätsvollen Wohngebietes in mit der Straßenbahn erschlossener Siedlungsrandlage an einem Nordhang prägen und auch Gestaltungselemente aus der umgebenen Bebauung aufnehmen.

Die Festsetzungen zu Haustypen, Fassaden, Dächern, Werbeanlagen, Oberflächenbefestigungen, Abgrabungen, Aufschüttungen und Stützwände sowie Stellplätzen für bewegliche Abfallbehälter sichern ein im Vorhaben- und Erschließungsplanes beabsichtigtes einheitliches Gepräge. Dabei sind u.a.:

- für die Hauptbaumassen einheitlich flachgeneigte Pultdächer geregelt, und
- Geländeänderungen auf den erforderlichen Umfang zur Errichtung der Gebäude in Hanglage begrenzt.

Die zulässigen Geländeänderungen sichern den Ausgleich zwischen den die Gebäude erschließenden Planstraßen und den daran platzierten Gebäuden. Dabei wird auch berücksichtigt dass Leitungen frostfrei gehalten werden müssen.

Durch festgesetzte Ausnahmen werden Spielräume gewährt.

Die im Teil A2 festgesetzten Ansichten der zu errichtenden Gebäude regeln gleichzeitig bauliche Gestaltung und Anordnung der Gebäude als auch die Gliederung der Baufelder. Abweichungen von den Ansichten sind möglich. Dabei müssen aber die Grundzüge gewahrt werden. Sie unterliegen einer Einzelfallentscheidung.

3. Folgekosten für die Gemeinde

Im Durchführungsvertrag verpflichtet sich der Vorhabenträger zur Durchführung des Vorhabens. Dies umfasst die Planung und Herstellung der Artenschutzmaßnahmen, der Erschließung und der Gebäude.

Bei Übergang von Flächen an die Stadt Erfurt entstehen zukünftig Kosten zu deren Unterhaltung. Dies betrifft in der Regel die durch die Stadt bzw. deren Betriebe verwalteten Erschließungsanlagen Straße, Abwasser, Regenwasser und Stadtbeleuchtung.

4. Hinweise

Einsichtnahmemöglichkeiten von Vorschriften

Soweit sich Festsetzungen des Bebauungsplanes auf nichtstaatliche Regelungen beziehen (DIN-Normen etc.) sind die Anforderungen des rechtstaatlichen Publizitätsgebotes zu beachten. Die Öffentlichkeit muss verlässlich und in zumutbarer Weise Kenntnis von der Vorschrift erlangen können. Nach der jüngsten Rechtsprechung³ kann dem entsprochen werden, wenn

- eine präzise Bezugnahme durch Titel und Fassung erfolgt (verlässlich) und
- ein "barrierefreier" Zugang zur Vorschrift durch Einsichtnahmemöglichkeit bei der Verwaltungsstelle ermöglicht wird, bei der die Einsichtnahme des Bebauungsplanes erfolgt und ein entsprechender Hinweis auf der Planurkunde aufgebracht ist (in zumutbarer Weise).

Auffälliger Bodenaushub, Bodenverunreinigungen

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

Artenschutz, Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Eingriffen

Die Hinweise werden Regelungsinhalt des Durchführungsvertrages.

Im Allgemeinen

- ist vor Abrissarbeiten gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG mit der unteren Naturschutzbehörde die Notwendigkeit artenschutzrechtlicher Gutachten bzw. Vermeidungs- / Kompensationsmaßnahmen abzustimmen, und
- sind für die Außenbeleuchtung nur NA-Lampen, LED-Leuchten oder gleichwertige Lichtquellen, die den Falleneffekt für Nachtinsekten minimieren, zulässig.

Die Baufeldfreimachung (mit Beseitigung der Vegetation und der Bodenoberfläche) erfolgt entsprechend § 39 Abs. 5 BNatSchG nur außerhalb der Vegetations- und Brutzeiten im Zeitraum 1. Oktober bis 28. Februar.

Abfangen der Reptilien (Zauneidechsen) mittels mobilen Fangzaun ab 10. August über einen Zeitraum von mindestens 2 Wochen. Maßnahmendurchführung wie in der artenschutzrechtlichen Beurteilung beschrieben und in Abstimmung mit dem UNA Erfurt.

Die vorhandenen Orchideen sind vor Baubeginn mit fachlicher Begleitung eines Biologen in Abstimmung mit dem UNA Erfurt umzusetzen.

Die Umsetzung der Maßnahme - Wiederherstellung und Optimierung eines Zauneidechsenbiotops auf einer Fläche von 2.690m² - erfolgt entsprechend BNatSchG § 39 Abs. 5 im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar. Die Flächen befinden sich innerhalb eines Gebiets mit einem potentiellen Vorkommen von Zauneidechsen. Da die Maßnahmenfläche jedoch komplett mit Gehölzen bestanden ist, wird ein Vorkom-

men der Zauneidechse in diesem Bereich ausgeschlossen. Artenschutzrechtliche Konflikte entsprechend §44 Abs. 1 BNatSchG werden ausgeschlossen.

Archäologische Bodenfunde

Bei Errichtung der Großwohnsiedlung bis 1990 wurden zahlreiche ur- und frühgeschichtliche Siedlungs- und Grabbefunde im Umfeld dokumentiert. Durch die im unmittelbaren Plangebiet vorhandenen Spuren früherer Erdbewegungen ist die tatsächliche archäologische Relevanz erst durch eine archäologische Begleitung der Erschließungsmaßnahmen festzustellen.

Es gelten daher diese Hinweise: "In unmittelbarer räumlicher Nähe des Planungsgebietes befindet/ n sich eine / mehrere Grundstücksflächen, auf denen bereits Bodenfunde verifiziert wurden. Es ist daher davon auszugehen, dass im Planungsgebiet weitere Bodendenkmale vorhanden sind. Deshalb müssen Eingriffe in den unterirdischen Bauraum denkmalrechtlich erlaubt werden. Die Anzeige- und sonstigen Verhaltenspflichten nach § 16 Thüringer Denkmalschutzgesetz gelten ergänzend. Auf das Schatzregal des Freistaates Thüringen im Anwendungsbereich des § 17 Thüringer Denkmalschutzgesetz wird ergänzend hingewiesen."

Die Rechtsgrundlage ist: Thüringer Gesetz zur Pflege und zum Schutz der Kulturdenkmale (Thüringer Denkmalschutzgesetz - ThürDSchG -) in der Fassung vom 14. April 2004 (GVBl. S. 465, 562), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 16. Dezember 2008 (GVBl. S. 574)

Fernwärme

Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich der Fernwärmesatzung der Stadt Erfurt vom 7. Juni 2005 im Versorgungsgebiet Süd-Ost, veröffentlicht im Amtsblatt der Stadt Erfurt am 8. Juli 2005.

Kampfmittel

Der Geltungsbereich war Bombenabwurfgebiet und ist daher kampfmittelgefährdet.

Bodenaufschlüsse

Durch die Anzeige von Erdaufschlüssen sowie die Übergabe entsprechender Unterlagen soll sich im Sinne einer allgemeinen Gefahrenabwehr der Kenntnisstand der Thüringer Landesanstalt für Geologie erweitern.

5. Anhang

- Grünordnungsplan
- Artenschutzgutachten