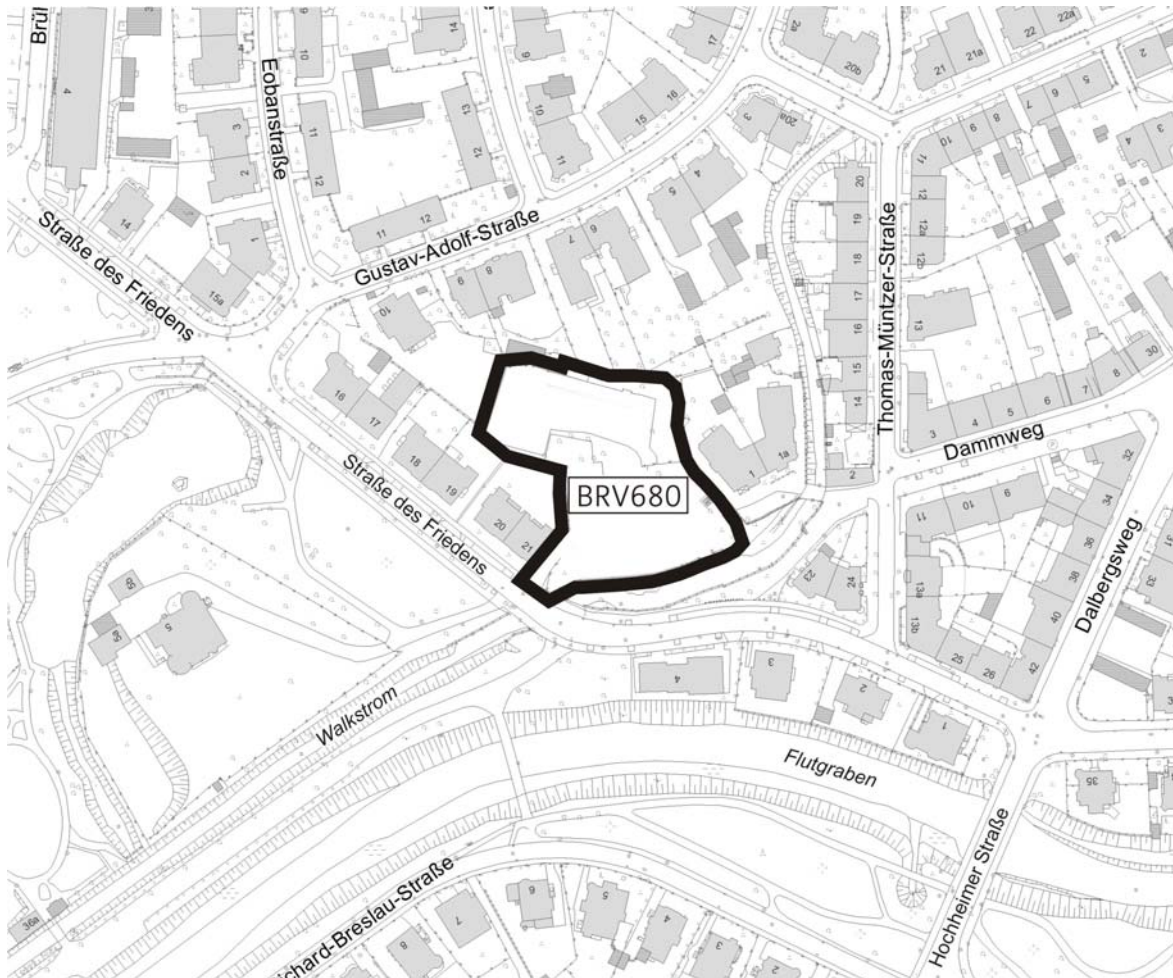


Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Wohnen am Walkstrom" BRV680

Entwurf

Begründung



Impressum



Amt für Stadtentwicklung
und Stadtplanung

Datum
21.07.2017

Inhaltsverzeichnis

1.	Allgemeine Begründung.....	3
1.1.	Planerfordernis	3
1.2	Gewähltes Planverfahren und Verfahrensablauf	3
1.3	Geltungsbereich	4
1.4	Übergeordnete Planungen	4
1.5	Bestandsdarstellung	5
1.6	Allgemeine Planungsziele	9
1.7	Planungsalternativen.....	10
1.8.	Vorhaben- und Erschließungsplan	10
2.	Begründung der Festsetzungen	12
2.1	Art der baulichen Nutzung.....	12
2.2	Maß der baulichen Nutzung	13
2.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen.....	15
2.4.	Festsetzung der Höhenlage	15
2.5.	Abstandsflächentiefe abweichend von der Thüringer Bauordnung.....	16
2.6.	Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen.....	16
2.7	Verkehrsflächen sowie der Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen	16
2.8	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	17
2.9	Geh-, Fahr-, und Leitungsrecht	17
2.10	Verwendungsverbot bestimmter luftverunreinigender Stoffe	17
2.11	Vorkehrung zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	18
2.12	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.....	18
2.13	Energetik	19
3.	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 ThürBO und nach § 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB	20
4.	Nachrichtliche Übernahmen	21
5.	Hinweise zum Planvollzug	21
6.	Erschließung des Plangebiets	22
7.	Flächenbilanz	23
8.	Folgekosten für die Gemeinde.....	23
9.	Anlagen	23

1. Allgemeine Begründung

1.1. Planerfordernis

Die Fläche des Flurstücks 571/2, Flur 147 in der Gemarkung Erfurt-Mitte stellt derzeit eine Brache dar. Hier befand sich bis 2015 das Gebäude der Kartäusermühle mit der Adresse Straße des Friedens 22.

Der an dieser Stelle seit dem Mittelalter stattfindende Mühlenbetrieb wurde bereits 1935 eingestellt. Danach wurde die Mühlentechnik, einschließlich der Mühlsteine, komplett entfernt und das Gebäude für Wohn-, Gewerbe- und Lagerzwecke umgebaut und umgenutzt. Seit 1992 stand es leer und verfiel zusehends.

Am 5. April 2015 wurde das Gebäude durch einen Dachbrand stark beschädigt. Im Dezember 2015 wurde es abgerissen.

Der jetzige Eigentümer des Grundstücks will den Standort revitalisieren und als innerstädtisches Wohnquartier für 56 Wohnungen entwickeln.

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan BRV680 „Wohnen am Walkstrom“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung des Vorhabens geschaffen werden.

1.2 Gewähltes Planverfahren und Verfahrensablauf

1.2.1 Gewähltes Planverfahren

Gegenstand des Bebauungsplanes ist die Wiederbelebung und Stabilisierung eines ursprünglich bebauten und seit einigen Jahren brach liegenden Areals als Maßnahme der Innenentwicklung. Der Bebauungsplan wird daher im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt.

Die Anwendungsvoraussetzungen sind aus folgenden Gründen gegeben:

- Es ist ein Bebauungsplan der Innenentwicklung zur Nachverdichtung von Flächen.
- Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird eine Grundfläche von weniger als 20 000 m² festgesetzt.
- Durch den Bebauungsplan wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die UVP oder nach Landesrecht unterliegen.
- Es liegen keine Anhaltspunkte vor für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter.

Damit sind vom Normalverfahren abweichend folgende Verfahrensbesonderheiten verbunden:

Entsprechend § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, vom Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB und dem Monitoring nach § 4c BauGB abgesehen.

1.2.2 Verfahrensablauf

Der Vorhabenträger hat mit Schreiben vom 28.10.2015 den Antrag auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens nach § 12 BauGB zur Entwicklung der Fläche des Flurstücks 571/2, Flur 147

in der Gemarkung Erfurt-Mitte als Wohnbaufläche gestellt.

Mit dem Stadtratsbeschluss 2383/15 vom 07.09.2016, veröffentlicht im Amtsblatt Nr. 16 am 07.10.2016, wurde der Einleitungs- und Aufstellungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan BRV680 "Wohnen am Walkstrom" gebilligt. Gemäß des Stadtratsbeschlusses wird er als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist durch die öffentliche Auslegung des Vorentwurfes des vorhabenbezogenen Bebauungsplans BRV680 "Wohnen am Walkstrom" vom 17.10.2016 bis 18.11.2016 erfolgt.

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 Satz 1 BauGB, deren Aufgabenbereich berührt wird, sowie der innergemeindliche Abstimmung wurden keine Stellungnahmen vorgebracht sowie normative Hinderungsgründe aufgezeigt, die der Weiterführung des Bebauungsplanverfahrens entgegenstehen.

1.2.3 Grünordnungsplan

Von der Erstellung eines Grünordnungsplans kann nach § 11 Abs.2 BNatSchG abgesehen werden. Die Entscheidung über den Verzicht auf einen Grünordnungsplan trifft die untere Naturschutzbehörde. Mit Schreiben vom 26.06.2017 hat die untere Naturschutzbehörde den Verzicht mit der Begründung bestätigt, dass die notwendigen Begrünungsmaßnahmen sowie artenschutzrechtlichen Auflagen auf Grundlage des § 44 BNatSchG, der Begrünungssatzung sowie der Baumschutzsatzung hinreichend bestimmt werden können.

1.3 Geltungsbereich

Das Gebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes BRV680 „Wohnen am Walkstrom“ umfasst das Flurstück 571/2 in der Gemarkung Erfurt-Mitte, Flur 147 und wird entsprechend der zeichnerischen Festsetzung durch die Nord-, Ost-, Süd- und Westgrenze des Flurstücks Nr. 571/2 umgrenzt.

1.4 Übergeordnete Planungen

1.4.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Bebauungspläne sind gemäß § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen. Die für diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan relevanten Planungsinstrumente der Raumordnung sind das Landesentwicklungsprogramm Thüringen 2025 (LEP 2025) und der Regionalplan Mittelthüringen (RP-MT).

Gemäß vorliegendem Regionalplan Mittelthüringen (RP-MT), in Kraft getreten durch Bekanntmachung im Thüringer Staatsanzeiger Nr. 31/2011 vom 01.08.2011, Ziel G 2-1 soll u.a. „durch Innenentwicklung, Revitalisierung von Siedlungskernen, Erhöhung der Flächenproduktivität ... ein Beitrag zur nachhaltigen Siedlungsentwicklung erreicht werden. Dabei sollen die zukünftigen Bedürfnisse der Daseinsvorsorge auf der Grundlage der demographischen Veränderungen berücksichtigt werden.“

Dieser Forderung kommt der vorhabenbezogene Bebauungsplan BRV680 „Wohnen am Walkstrom“ durch die Neuordnung und Revitalisierung einer innerstädtischen Brache unter Bewahrung der historisch vorgegebenen Straßenflucht in vollem Umfang nach. Das Vorhaben steht damit den Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung nicht entgegen.

1.4.2 Flächennutzungsplan

Der Feststellungsbeschluss des Flächennutzungsplanes der Stadt Erfurt wurde am 13.07.2005 durch den Stadtrat gefasst (Beschluss Nr. 123/05). Der Flächennutzungsplan ist mit Veröffentlichung im Amtsblatt Nr. 11 am 27.05.2006 wirksam. Das Plangebiet ist als Wohnbaufläche dargestellt. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan BRV680 „Wohnen am Walkstrom“ ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

1.5 Bestandsdarstellung

1.5.1 Lage und Größe des Geltungsbereichs

Das Plangebiet befindet sich südlich angrenzend an das Zentrum der Stadt Erfurt nördlich der Straße des Friedens. Diese ist Bestandteil des Stadtringes.

Das Plangebiet ist umgeben von 3- bis 4-geschossiger gründerzeitlich geprägter Einzelhausbebauung als Mehrfamilien- bzw. Wohn- und Geschäftshäuser. Westlich der Brücke über den Walkstrom und südlich der Straße des Friedens schließt der Espach-Park an.

Die Fläche des Plangebiets ist in sich eben und befindet sich ca. 1,5 m unter dem Höhenniveau der angrenzenden Straße des Friedens auf einer durchschnittlichen Höhe von 198,5 m ü. NHN.

Die Größe des Plangebiets beträgt 4.468 m².

1.5.2 Eigentumsverhältnisse

Das Baugrundstück befindet sich im privaten Eigentum des Vorhabenträgers.

1.5.3 Gebäudebestand und aktuelle Nutzung

Im Plangebiet befand sich die Kartäusermühle, die Ende 2015 auf Grund eines erheblichen Brandschadens abgerissen wurde. Seitdem liegt diese Fläche brach.

Es befinden sich lediglich noch Fundamentreste, Bodenplatten und versiegelte Flächen für die ehemaligen innerbetrieblichen Fahrstraßen und Erschließungswege im Plangebiet.

1.5.4 Erschließung

Das Plangebiet verfügt über eine Zu- und Abfahrt zur Straße des Friedens, die sich im südwestlichen Bereich des Flurstücks westlich der Straßenbrücke über den Walkstrom befindet. Über diese Zu- und Abfahrt ist das Plangebiet an das öffentliche Straßenverkehrsnetz angeschlossen. Die Straße des Friedens ist Teil des Erfurter Stadtrings und als Einbahnstraße ausgewiesen, so dass ein Linksabbiegen bei der Ausfahrt nicht gegeben ist.

Die zur Ver- und Entsorgung erforderlichen Medien Trinkwasser und Abwasser liegen grundsätzlich an. Die Anschlüsse sind aber auf Grund des brach liegenden Grundstücks derzeit stillgelegt. An der östlichen Grenze des Plangebiets befindet sich ein Trafo, der zur Hälfte in das Plangebiet ragt. Über diesen Trafo werden angrenzende Abnehmer versorgt. Eine Kabeltrasse quert das Plangebiet über den Bereich der vorhandenen Zu- und Abfahrt zur Anbindung an die Trassen in

der Straße des Friedens. Diese Trasse muss vor Realisierung des beabsichtigten Planvorhabens umverlegt werden.

Im Umfeld des Plangebiets ist eine gute ÖPNV-Anbindung gegeben. Die Straßenbahnlinien 2 Messe-Anger-Ringelberg mit den Haltestellen Gorkistraße, S-Finanzzentrum und Gothaer Platz sowie Linie 4 Bindersleben-Anger-Wiesenhügel mit den Haltestellen S-Finanzzentrum und Gothaer Platz befinden sich in ca. 450 bis 600 m Entfernung. Eine Haltestelle der Stadtbuslinie 51 Urbicher Kreuz – Linderbach – Hauptbahnhof – Hochheim - Möbisburg/Molsdorf befindet sich in der angrenzenden Straße des Friedens.

Über die Straße des Friedens verläuft der Nesselradweg, der vom Domplatz bis zum Kindel bei Eisenach führt. Über den südlich an die Straße des Friedens angrenzenden Espach-Park sind als überregionale Radwege der Gera-Radweg, der Radweg der Thüringer Städtekette sowie die Mittelland Route (D-Netz Route 4) erreichbar. Über diese Radwege erfolgt auch die Anbindung in das innerörtliche Fahrradnetz der Stadt Erfurt.

1.5.5 Umweltsituation

Grundsätzlich ist der zukünftige Wohnstandort auf einer innerstädtischen Brachfläche, welche derzeit zu großen Teilen versiegelt ist als ein wesentlicher Beitrag zur nachhaltigen, ressourcensparenden Stadtentwicklung zu betrachten. Es handelt sich hier um eine Quartierinnenfläche, welche nur bedingt von öffentlichen Flächen her einsehbar ist. Die aktuell vorhandene Brache resultiert aus der Nutzungsaufgabe, dem Rückbau der Gebäude und der Flächenentsiegelung. Insbesondere in Richtung Osten und Norden bilden die Großgehölze im Geltungsbereich und in den angrenzenden Flächen ein markantes Abstandsgrün zwischen der Bebauung. Im westlichen Bereich kommt dem an der Grundstücksgrenze zum angrenzenden Grundstück „Straße des Friedens“ Nr. 21 stehende Einzelbaum auf Grund seiner Größe und der Einzelstellung eine besondere Bedeutung zu.

Die Nutzung der Flächen des Geltungsbereiches als Flächen für die Wohnbebauung entspricht als Nachverdichtung den Zielen des § 1a Abs. 2 BauGB.

Über den südlich und südöstlich des Plangebiets angrenzenden Walkstrom sowie den südlich der Straße des Friedens gelegenen Espach-Park ist eine Anbindung an das Grüne Band der Gera gegeben.

Klima

Die Fläche hat eine besondere Wertigkeit für das Stadtklima.

Der überwiegende, ehemals bereits versiegelte, Teil des Geltungsbereichs liegt in der klimatischen Sanierungszone, der südliche Bereich entlang des Walkstroms befindet sich nach dem gestadtstädtischen Klimagutachten von 2016 in der Klimaschutzzone I. Ordnung.

Aus Sicht des Mikroklimas sind Maßnahmen zur Reduzierung der städtischen Überwärmung, wie z.B. Dachbegrünung, Grünbereiche bzw. Park- und Aufenthaltsanlagen und Baumpflanzungen erforderlich.

Boden, Altlasten, Abfall

Die Flächen des Geltungsbereiches wurden bereits seit dem Mittelalter genutzt, anthropogen unbeeinflusste Böden sind nicht vorhanden. Die bis 1992 erfolgende Nutzung als Wohn- und Gewerbestandort war mit einer großflächigen Versiegelung von Flächen innerhalb des Geltungsbereiches verbunden.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist unter der Kennziffer 10009 im Thüringer Altlasteninformationssystem (THALIS) erfasst.

Das Flurstück 571/2 wurde wie folgt genutzt:

THALIS-Kennziffer	von	bis	Nutzung
10009	1904	1924	Kartäuser Mühle, Ölraffinerie, Ölmühle
	1975	1996	PGH Licht und Kraft

Auf Grund der historischen Nutzung des Objektes wurde der Standort als kontaminationsverdächtig eingestuft, d.h. der Verdacht auf unsachgemäßen Umgang mit altlastenrelevanten Stoffen und eine Beeinträchtigung des Bodens, des Wassers oder der Luft konnte bisher nicht ausgeschlossen werden.

Im Rahmen einer Begehung durch die Untere Bodenschutzbehörde im Jahre 2000 konnten augenscheinlich keine kontaminationsverdächtigen Bereiche festgestellt werden. Zum Abbruch der Mühle erging eine Stellungnahme an den Bauherrn. Entsprechende Entsorgungsnachweise wurden eingereicht.

Unabhängig davon sind die Entsiegelungs- und Tiefbauarbeiten durch fachlich versiertes Ingenieurpersonal mit erforderlichen Fachkenntnissen zum Umgang mit kontaminiertem Material zu begleiten (bodenschutz- und abfallrechtliche Bauüberwachung).

Anfallendes Abbruch- und Aushubmaterial ist gemäß den Technischen Regeln (TR) der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) zu deklarieren und einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen. Sollten kontaminationsverdächtige Bereiche (Gebäudeteile oder Boden) festgestellt werden, ist zusätzlich die Untere Bodenschutzbehörde zu konsultieren und der weitere Handlungsbedarf abzustimmen.

Lärmschutz

Folgende Lärmeinwirkungen auf das Plangebiet liegen vor:

- Verkehrslärm durch Kraftfahrzeuge auf der Straße des Friedens
- Schallemissionen durch die Tiefgarageneinfahrt im Plangebiet, die sowohl die Wohnbebauung im Plangebiet als auch die angrenzende Wohnbebauung berühren

Es sind Schallschutzmaßnahmen erforderlich, die durch eine Schallimmissionsprognose zu ermitteln sind.

> Vgl. hierzu Schallimmissionsprognose LG 43-2016 A als Anlage der Begründung.

Gewässerschutz

Das Plangebiet grenzt im Süden und Südosten an den Walkstrom, der als Gewässer II. Ordnung im Gewässerkataster der Stadt Erfurt geführt wird. Die geltenden wasserrechtlichen Bestimmungen sind einzuhalten.

Die Errichtung, Veränderung oder Beseitigung von baulichen Anlagen und Gebäuden an, in, unter oder über oberirdischen Gewässern und im Gewässerrandbereich bedürfen nach § 36 WHG i.V.m. § 79 Abs. 1 und 2 des Thüringer Wassergesetzes der Genehmigung der zuständigen Wasserbehörde. Der Gewässerrand bemisst sich ab der Böschungsoberkante 5 m landeinwärts.

Naturschutz

Im Geltungsbereich befinden sich keine gemäß §§ 23 – 30 des Bundesnaturschutzgesetz ausge-

wiesene Schutzgebiete, keine ergänzenden nach § 18 des Thüringer Naturschutzgesetz ausgewiesene Schutzgebiete und keine Gebiete des Natura-2000-Netzes, sowie keine Wasserschutzgebiete.

Pflanzen/Baumschutzsatzung

Seit dem Rückbau des durch den Brand im Jahr 2015 stark beschädigten Mühlengebäudes und den Entsiegelungen im Umfeld des Mühlengebäudes unterliegen die Flächen des Geltungsbereiches keiner Nutzung mehr. Eine Ruderalvegetation beginnt sich auf den bereits entsiegelten Flächen zu entwickeln, in den feuchteren Bereichen entlang des Walkstroms befindet sich eine eutrophe Staudenflur. In den östlichen und nördlichen Randbereichen ist zudem eine beginnende Verbuschung zu beobachten.

Im Geltungsbereich sind 17 entsprechend der Baumschutzsatzung Erfurt geschützte Einzelbäume vorhanden.

Alle Bäume wurden im Fachbericht zur Bewertung der Bestandsbäume vom Juli 2016 erfasst und bewertet. Zusätzlich wurden 3 Bäume im Oktober 2016 gutachterlich bezüglich ihrer Erhaltungswürdigkeit untersucht.

Im Zuge der Baumaßnahmen müssen 9 Bäume gefällt werden. Alle zu fällenden Bäume weisen Vorschädigungen auf. Diese beruhen auf dem Alter der Bäume (z.B. teilweise abgestorbene Birne im geplanten Einfahrtsbereich der Tiefgarage) und auf Schädigungen durch Ihren Standort unmittelbar an abgerissenen Gebäuden oder entsiegelten Flächen. Diese Schäden sind zum Teil bereits während der damaligen Nutzung der Flächen entstanden und zum Teil während oder infolge des Abbruchs der Gebäude und Flächenversiegelungen (z.B. Änderungen des Höhenniveaus).

Entsprechend dem Ergebnis des vertiefenden Gutachtens zu den Bäumen 4, 5 und 6 sind alle drei Bäume vorgeschädigt, die geschätzte Reststandzeit beträgt zwischen 10 und 25 Jahren. Der Erhalt dieser Bäume ist nur bei wesentlichen Änderungen am geplanten Baukörper möglich, wirtschaftlich nicht vertretbar und nicht vorgesehen.



Abbildung Baumbestand und Fällungen; Quelle: Friedemann & Weber, Erfurt

Artenschutz

Die Freiflächen im Geltungsbereich, insbesondere die vorhandene Ufermauer sowie der Baumbestand, bieten vereinzelt Lebensraumpotenziale für heimische Tier- und Pflanzenarten.

Im Rahmen von der faunistischen Bestandserfassung wurden die Vorkommen von Fledermäusen, Vögeln und Zauneidechsen gutachterlich untersucht.

Es wurden zwei Fledermausarten und 26 Vogelarten im Planungsraum erfasst.

Ein Vorkommen von Zauneidechsen konnte nicht nachgewiesen werden.

Auf Grund der Biotopausstattung im Geltungsbereich wurde ein Vorkommen sonstiger streng geschützter Tier- und Pflanzenarten ausgeschlossen.

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG wurden Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen für die Artengruppen Fledermäuse und Vögel ausgewiesen.

Bei Umsetzung der vorgeschlagenen Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen können Verbotsstatbestände nach §44 BNatSchG ausgeschlossen werden.

Normative Hinderungsgründe für die Bebauung liegen damit nicht vor. Die erforderlichen Maßnahmen sind im Rahmen der Realisierung des Vorhabens zu berücksichtigen.

> Vgl. hierzu Artenschutzgutachten als Anlage der Begründung.

Archäologische Denkmalpflege

Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb eines archäologischen Relevanzgebietes. Demgemäß bedürfen Erdarbeiten nach § 13 Abs. 1 Nr. 3 ThDSchG einer Erlaubnis, es besteht die Anzeigepflicht für archäologische Funde nach § 16 ThDSchG.

In der unmittelbaren Umgebung des Vorhabens befinden sich Einzelkulturdenkmale: Straße des Friedens 21 und 20.

Darüber hinaus grenzt das Vorhaben an ein Denkmalensemble: Dammweg 1 und Dammweg 1a sind als Bestandteile eines Ensembles (denkmalgeschützte "kennzeichnende Straßen- und Platzbilder des Mietshausviertels der Brühler Vorstadt) in der Denkmalliste der Stadt Erfurt erfasst. Eine denkmalschutzrechtliche Erlaubnis nach §13 ThürDSchG ist erforderlich.

Am südwestlichen Rand des Plangebiets befinden sich Bestandteile des eingetragenen Kulturdenkmals Stadtbefestigung, die sogenannte „Halbmondschleuse“. Sie darf in ihrer Substanz nicht gefährdet werden.

1.6 Allgemeine Planungsziele

In Anbetracht der demografischen Entwicklung und der wachsenden Wanderungen auf dem Wohnungsmarkt ist es erforderlich, entsprechende Angebote in den stadtstrukturell wichtigen Bereichen zu schaffen. Die angestrebte Sicherung und Fortentwicklung des Wohnbestandes in der Brühlervorstadt entspricht dem Bedarf nach Wohnformen im innerstädtischen Bereich mit den dafür typischen kurzen Wegen.

Mit der Revitalisierung der brach liegenden Fläche der Kartäuser Mühle soll dem Standort und dem Ziel der Stabilisierung des gründerzeitlich geprägten Wohngebiets angemessen, ein hochwertiges Angebot an attraktivem innerstädtischem Wohnraum geschaffen werden.

Mit dem Bebauungsplan werden daher folgende Planziele verfolgt:

- städtebauliche und freiraumplanerische Neuordnung des Areals der ehemaligen Kartäuser Mühle

- Schaffen der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von drei Wohngebäuden als Geschosswohnungsbau
- Sicherung einer quartiersverträglichen Bebauung im Blockinnenbereich durch maßstäbliche Baustrukturen
- Sicherung der Wohn- und Aufenthaltsqualität für die geplante Wohnbebauung
- Für die Bäume 4, 5 und 6 ist ein vertiefendes Gutachten einzuholen. Bei Erhaltungswürdigkeit ist die städtebauliche Planung anzupassen
- Es ist zu prüfen ob, geschlossene Fassaden sowie weitere geeignete Fassadenareale zu begrünen sind
- Es ist zu prüfen, inwieweit eine Regenwasserbevorratung für die Bewässerung der begrünten Dächer umsetzbar ist
- Sicherung einer hohen Freiraumqualität
- Sicherung der erforderlichen Flächen für den ruhenden Verkehr in einer Tiefgarage

1.7 Planungsalternativen

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan BRV680 „Wohnen am Walkstrom“ konzentriert die bauliche Entwicklung Erfurts auf einen nachzunutzenden, bereits integrierten, verkehrlich und technisch infrastrukturell erschlossenen Standort in der Kernstadt. Er setzt das grundsätzliche Ziel der städtebaulichen Neuordnung dieser Fläche um.

Dieser vorhabenbezogene Bebauungsplan vermeidet damit die mögliche Alternative der Erschließung und Ansiedlung neuer Flächen außerhalb der Kernstadt mit ihren negativen Folgen. Da der Vorhabenträger im Besitz der Flächen im Geltungsbereich ist, scheiden andere Flächen im Stadtgebiet aus.

1.8. Vorhaben- und Erschließungsplan

Der Vorhaben- und Erschließungsplan umfasst das Vorhaben in Lage- und Dachaufsichtsplan einschließlich Freiraumgestaltung sowie die Vorhabenbeschreibung und bildet die inhaltliche Grundlage des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes BRV680 "Wohnen am Walkstrom". Er ist als gesondertes Plandokument beigelegt und Gegenstand des Planverfahrens. Der Vorhaben- und Erschließungsplan hat selbst keine Rechtswirkungen. Er bekommt diese erst als Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Bei der Transformation des Vorhaben- und Erschließungsplans in die kommunale Satzung wurden zur Vermeidung von Problemen im Vollzug bewährte und in der Kommentierung und Rechtsprechung ausdeutende Planzeichen und Festsetzungsmöglichkeiten verwendet.

Städtebauliches Konzept

Der zur Realisierung der angestrebten Planungsziele verwendete Städtebau ermöglicht vorrangig nach Süden und Westen ausgerichtete Wohnungen in den Gebäuden, die sich in die städtebaulichen Setzungen der Umgebungen einordnen. Der Entwurf nimmt die Dimensionen und Strukturen der umgebenden Gründerzeit auf, wobei aber die rechtwinkligen Gebäudestrukturen aufgelöst werden. Ziel ist es, über einen gefalteten Grundriss eine eigenständige Idee für das Viertel zu entwickeln.

Die überbaubaren Grundstücksflächen ermöglichen kompakte Gebäudekubaturen und passiv-solarfördernde Mindestgebäudebreiten. In der passiv-solarwirksamen Gebäudenähe sind dazu geringere Grünwuchshöhen festgesetzt.

Die Baufluchten werden durch die Festsetzungen des Bebauungsplans neu definiert. Das städtebauliche Konzept orientiert sich dabei am vorhandenen Bestand und vermittelt mit seiner Kubatur zwischen den angrenzenden Gebäuden.

Die Freiflächen innerhalb des Gebäudequartieres werden durch Pflanzbereiche (Rasen-, Stauden- und Gehölzflächen), Wegeverbindungen und erforderliche Flächen für Feuerwehrezufahrten bestimmt. Der prägende Baum an der westlichen Grundstücksgrenze bleibt erhalten.

In den Grünflächen im Randbereich des Geltungsbereichs werden die vorhandenen Großbäume erhalten. Durch die Pflanzung von Einzelbäumen und Sträuchern werden diese naturnahen Strukturen weiter gestärkt und schaffen ein Abstandsgrün zur umliegenden Bebauung.

Die anzulegenden Wiesenflächen werden extensiv genutzt und gepflegt. Entlang des Walkstromes wird die vorhandene feuchte Hochstaudenflur im Böschungsbereich erhalten und oberhalb der Böschung als Extensivgrünland ergänzt.

Alle Dachflächen der Gebäude, die Mülleinhäusungen und die Überdachung der Fahrradstellplätze werden mit einer extensiven Dachbegrünung mit einer Substratdicke von mindestens 0,10 m versehen. Große Flächen der Tiefgarage werden mit einer Erdüberdeckung von mindestens 0,80cm vorgesehen.

Die Belange der Energieeffizienz, der Vermeidung hohen Energieverbrauches und die Möglichkeit passiver Sonnenenergienutzung (Solargewinne der Gebäude), die im Einzelnen durch Grundrisse und bauliche Ausführung der Gebäude fortzusetzen ist, sind gegeben.

Erschließung

Das Plangebiet wird über die südwestlich gelegene Zufahrt zur Straße des Friedens an das öffentliche Straßenverkehrsnetz angeschlossen. Die Straße des Friedens ist Teil des Stadtrings und als eine Einbahnstraße ausgewiesen, so dass ein Linksabbiegen nicht gegeben ist.

Sämtliche Anwohner-PKW sind in der Tiefgarage zu unterzubringen. Oberirdische Stellplätze für PKW werden nicht vorgesehen, so dass der Innenhof im Quartier bis auf ggf. erforderlich werdende Rettungsfahrzeuge den Anwohnern als Fußgänger und Fahrradfahrer vorbehalten bleibt. Die Fußgänger erreichen die Wohngebäude über den Zugang im festgesetzten Einfahrtsbereich neben der Tiefgarageneinfahrt und über ein im Rahmen der Freiflächengestaltung entwickeltes internes Netz an Fußwegen.

Die technische Ver- und Entsorgung erfolgt durch Anschluss der Leitungen an die im Umfeld vorhandenen Netze.

Durchführungsvertrag

Der Vorhabenträger verpflichtet sich im Durchführungsvertrag zur Realisierung des Vorhabens, welches insgesamt 56 Wohnungen in 3 Mehrfamilienhäusern sowie 56 Stellplätze in einer Tiefgarage unter den 3 Mehrfamilienhäusern beinhaltet.

Die Regelungen des Durchführungsvertrages, des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und des Vorhaben- und Erschließungsplanes lassen sich somit in Übereinstimmung bringen und widersprechen sich nicht.

› Vgl. hierzu Vorhaben- und Erschließungsplan als Anlage der Begründung.

2. Begründung der Festsetzungen

2.1 Art der baulichen Nutzung

Textliche Festsetzung Nr. 0. Verweisfestsetzung auf den Durchführungsvertrag

Die ausschließliche Festsetzung der Art der Nutzung durch allgemeine Festsetzung eines Baugebietes entspräche nicht dem Vorhabenbezug eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Ungeachtet dessen ist der Zusatz eines Baugebietes zulässig und zur Definition des Schutzanspruchs geeignet (so z.B. Ullrich Kuschnerius. "Der vorhabenbezogenen Bebauungsplan im Lichte der jüngeren Rechtsprechung", BauR 6/2004 S. 948)

Die erforderliche Konkretisierung des Vorhabens erfolgt durch Definition des Vorhabens im Durchführungsvertrag und der dazugehörigen Durchführungsverpflichtung des Vorhabenträgers. 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.

Die hohen Anforderungen, die das BVerwG an die Konkretisierung des Vorhabens im Rahmen eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes stellt¹, kollidieren häufig mit der erforderlichen Flexibilität aus Sicht der Vorhabenträger, um im Zuge der Projektrealisierung auf geänderte Nutzeranforderungen eingehen zu können. 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.²

Da ohne eine erneute Planänderung alle Nutzungen zulässig sein können, die von den allgemeinen Festsetzungen erfasst werden, ist dieses gesamte Nutzungsspektrum Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens. Alle abwägungserheblichen Auswirkungen aller nach der Planung zulässigen Nutzungen wurden deshalb in die Abwägung eingestellt.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan des Vorhabens „Wohnen am Walkstrom“ ist Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

Zeichnerische Festsetzung und textliche Festsetzung Nr. 1.1. : Allgemeines Wohngebiet WA

Den allgemeinen Zielen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes entsprechend, wird zur Umsetzung des städtebaulichen Nutzungs- und Raumkonzepts ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Damit wird sowohl der Lage des Plangebietes innerhalb der angrenzenden Wohnbebauung in der Straße des Friedens, Thomas-Müntzer-Straße und Gustav-Adolf-Straße als auch dem geplanten Nutzungszweck entsprochen. Die vorrangig angestrebte Wohnnutzung schließt Störungen des Bestandes aus und entspricht den raumstrukturellen städtebaulichen Zielen für

¹ BVerwG Urteil vom 18.09.03 - 4CN 3.02

² BauGBÄndG 2007 Mustererlass , Nr. 2.3.3.3.

diesen Bereich.

Die nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Gartenbaubetriebe und Tankstellen stören durch zusätzliche Lärmimmissionen bzw. widersprechen der geplanten Nutzungs- und Raumstruktur und werden deshalb ausgeschlossen.

2.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch:

- Baulinien und Baugrenzen als maximal überbaubare Grundstücksfläche
- die zulässige Grundfläche (GR)
- die zwingende Zahl der Vollgeschosse
- die maximale Oberkante baulicher Anlagen als Höchstmaß festgesetzt.

Auf die Festsetzung einer Geschossflächenzahl in diesem Bereich wird verzichtet, da aufgrund der baukörperähnlichen Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche, der zwingend festgesetzten Geschossigkeit sowie zur Höhe baulicher Anlagen die planerisch angestrebte Baustruktur hinreichend bestimmt definiert ist.

Zeichnerische Festsetzung und textliche Festsetzung Nr. 2.1.: Größe der Grundfläche

Die Größe der zulässigen Grundfläche (GR) baulicher Anlagen ergibt sich nach dieser Festsetzung mit einer ausdrücklichen Bezugnahme³ aus der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche, die durch Baugrenzen und Baulinien bestimmt wird, sowie deren Überschreitungsmöglichkeiten.⁴

Diese Festsetzung setzt eine baukörperähnliche Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen voraus. Derartig enge Festsetzungen sind erforderlich, um das Vorhaben entsprechend des städtebaulichen Konzeptes mit seinen unterschiedlichen Überbauungsgraden und Gebäudeeigenschaften umzusetzen.

Die Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch Tiefgaragen ist in Anbetracht der eingeschränkten Flächenverfügbarkeit i.V.m. der Bau- und Nutzungsdichte zur störungsfreien Unterbringung des ruhenden Verkehrs erforderlich. Die Unterbauung des Grundstücks wird durch neu zu pflanzende Bäume, Dachbegrünung und die geforderte Erdüberdeckung der begrünten Bereiche kompensiert.

Weiterhin treten zu den maximal überbau- und unterbaubaren Grundstücksflächen Flächen für die innere Erschließung, wie Zuwegungen zu den Hauseingängen und Flächen für Nebenanlagen wie z.B. zur Müllsammlung oder die Unterbringung von Fahrrädern sowie die zu erhaltende Mauer am Walkstrom hinzu.

Überschreitung des Höchstmaßes der Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl

Die Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung nach § 17 Abs. 1 BauNVO werden überschritten. Durch die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sowie zur überbaubaren Grund-

³ OVG Münster 11a.Senat 13.03.98 11a D 128/93.NE

⁴ Die Zulässigkeit dieser Verknüpfung wird des Weiteren herausgestellt in Hans-Jörg Rist Kohlhammer Kurzkomentar BauNVO 1990 § 16 Rn 4

stücksfläche ergeben sich zulässige Überschreitungen der Obergrenze der GFZ bis 1,31 sowie der GRZ durch die Tiefgarage, Nebenanlagen und Zuwegungen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO bis 0,8. Die GRZ der Hauptbaukörper (Baufeld A, B, C) beträgt 0,37 und bewegt sich somit innerhalb des nach BauNVO zulässigen Rahmens. Die Werte ergeben sich unter Zugrundelegung des derzeitigen Grundstückszuschnitts.

Bei der Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung dürfen nach § 17 Abs. 1 BauNVO die dort aufgeführten Obergrenzen nur nach Maßgabe der Voraussetzungen nach § 17 Abs. 2 und 3 BauNVO überschritten werden, d.h. es müssen städtebauliche Gründe vorliegen und die Überschreitung muss durch Umstände oder Maßnahmen ausgeglichen werden, die sicherstellen, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden.

Die Voraussetzung der Überschreitungen nach § 17 Abs. 2 BauNVO sind im Geltungsbereich mit nachfolgender Begründung gegeben:

1. städtebauliche Gründe:
 - Die Festsetzung ist erforderlich, um planungsrechtlich eine dem Umfeld entsprechende städtebaulich angemessene Bebauung im Kontext des Standorts zu sichern.
 - Die Reparatur der nach dem Brand und nachfolgendem Abriss der Kartäusermühle brachgefallenen Fläche und damit Beseitigung eines städtebaulichen Missstandes wird durch die Planung umgesetzt.
2. Eine Beeinträchtigung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse wird durch folgende Umstände vermieden:
 - In Verbindung mit der angestrebten Dichte werden Festsetzungen für Begrünungsmaßnahmen sowohl auf den unterbauten Flächen, als auch anderen Freiflächen vorgesehen. Durch eine ausreichende Erdüberdeckung und Bepflanzung wird gesichert, dass sich zum einen die Fläche nicht aufheizen kann und zum anderen das Regenwasser an Ort und Stelle versickern und gespeichert werden kann.
 - Die geplante Bebauung hält die bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstände zu benachbarten Gebäuden ein.
3. Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt durch die Überschreitung können durch folgende Umstände/ Maßnahmen vermieden werden:
 - Die hohe bauliche Verdichtung im Innenbereich ist ein wesentlicher Beitrag zum schonenden Umgang mit der Ressource Boden, da so eine adäquate Flächeninanspruchnahme im Außenbereich vermieden und kompensiert wird.
 - Die Überschreitung der GRZ durch die Tiefgarage dient der störungsfreien Unterbringung des ruhenden Verkehrs und ermöglicht eine grüne und ruhige Blockinnengestaltung.
4. Bedürfnisse des Verkehrs können auf Grund folgender Maßnahmen befriedigt werden:
 - In der Tiefgarage können die erforderlichen Stellplätze für das Wohnen untergebracht werden, so dass keine ebenerdigen Stellplätze negativ auf die Qualität der Freiräume wirken. Lärmimmissionen können durch die Einhausung reduziert werden.

Sonstige öffentliche Belange stehen nicht entgegen.

Die Festsetzung der Überschreitung bis 0,80 für Tiefgaragen und Nebenanlagen gemäß § 19 Abs. 4 Nr. 2 und 3 i.V.m. S. 2 BauNVO entspricht der städtebaulichen Situation. Durch die Tiefgarage besteht keine Beeinträchtigung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse. Durch die Unterbringung des ruhenden Verkehrs in einer Tiefgarage werden Immissionsbelastungen vermieden.

Zeichnerische Festsetzung zwingende Zahl der Vollgeschosse

Die Zahl der Vollgeschosse wird als zwingendes Maß festgesetzt. Eine derartig weitgehende Bindung ist für die Sicherung des städtebaulichen Konzeptes mit seinen unterschiedlichen Gebäudeeigenarten erforderlich. Die Festsetzungen knüpfen i.V.m. der Höhe der baulichen Anlagen an die Maßstäblichkeit der gründerzeitlichen Bestandsgebäude im Quartier an und dienen der vertraglichen Ergänzung der Quartiersstrukturen im Hofbereich.

Zeichnerische Festsetzung und textliche Festsetzung Nr. 2.2 bis 2.5. Höhe baulicher Anlagen

Die festgesetzten Gebäudehöhen der baulichen Anlagen dienen der Sicherung der Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes. Die Höhenfestsetzungen für das Baufeld C orientieren sich dabei am vorhandenen Bestand und vermitteln zwischen dem Gebäude Straße des Friedens 21 und der Bebauung Dammweg 1/1a. Somit wird durch die Wiederherstellung der prägenden Raumstruktur ein höhenmäßig harmonisches Einfügen der Neubebauung in das vorhandene städtebauliche Gefüge gewährleistet. Die Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen der Baufelder A und B ermöglichen eine vertragliche ergänzende Bebauung im Innenbereich.

Die Höhenfestsetzungen und die zwingend festgesetzte Geschossigkeit in den Baufeldern A und B sind i.V.m. mit der Festsetzung der Baulinien für die Regelung der Abstandsflächentiefe erforderlich, wie nachfolgend unter dem Punkt 2.3. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen, Begründung der Festsetzung von Baulinien und Baugrenzen ausführlich erläutert wird.

Mit den textlichen Festsetzungen 2.3 und 2.4 werden Überschreitungen der festgesetzten Oberkante baulicher Anlagen durch notwendige Absturzsicherungen von Dachterrassen und erforderliche technisch bedingte Aufbauten ermöglicht. Die Höhenbegrenzung der Lüftungselemente der Tiefgarage soll eine niveaugleiche Einordnung dieser baulichen Anlagen gewährleisten.

2.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Zeichnerische Festsetzung und textliche Festsetzung 3.1.: Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Die überbaubare Grundstücksfläche wird im Wesentlichen durch Baugrenzen und zwischen den Baufeldern A und B durch Baulinien festgesetzt. Die Festsetzungen ermöglichen die Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes, wobei die entlang der Straße des Friedens geschaffenen Raumkanten dabei der Rekonstruktion des Straßenraums dienen.

Die Baulinien zwischen den Baufeldern A und B dienen der räumlichen Ausprägung des nördlichen Gebäudeensembles.

Die textliche Festsetzung 3.1 dient der Umsetzung und Sicherung des städtebaulichen Konzepts des Vorhabens durch zeichnerische Definition der Bauweise.

2.4. Festsetzung der Höhenlage

Textliche Festsetzungen Nr. 4.1.

Zur Umsetzung der Zielstellung einer qualitätvollen Gestaltung der Freiräume im Inneren der Bebauung ist es erforderlich, eine angemessene Überdeckung der Tiefgarage für die Begrünung festzusetzen. Die festgesetzte Höhenlage des Geländes vermittelt dabei zwischen dem Niveau der angrenzenden Straße des Friedens, den westlichen Nachbargrundstücken und dem vorhandenen Geländeniveau.

2.5. Abstandsflächentiefe abweichend von der Thüringer Bauordnung

Zeichnerische Festsetzung und textliche Festsetzung Nr. 5.1.:

Zur Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes wird innerhalb des Vorhabens „Wohnen am Walkstrom“ zwischen den festgesetzten Baufeldern A und B an einer Stelle die Abstandsfläche gemäß Thüringer Bauordnung unterschritten. Das betrifft die beiden gegenüber-, aber nicht parallel stehenden Außenwände der Gebäude in den Baufeldern A und B mit Nord-Süd-Grundrissen. Der Abstand dieser beiden Gebäude öffnet sich nach Süden, wodurch eine ausreichende Besonnung und Belichtung der angrenzenden Wohnungen gesichert wird.

Die städtebauliche Planung erfordert teilweise die Unterschreitung der bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstandsflächen nach ThürBO. Der Nachweis der Einhaltung der normierten Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse erfolgt im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens.

2.6. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Zeichnerische Festsetzungen und textliche Festsetzungen Nr. 6.1. bis 6.4.

Hochbauliche Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO sind außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche und den dafür festgesetzten Flächen unzulässig, ausgenommen hiervon sind Spielanlagen und die zu erhaltende Bestandsmauer am Walkstrom.

Diese Festsetzung mit Ausnahmeverbehalt dient der geordneten Flächeninanspruchnahme und Freiraumqualität; die Störung dieser Freiräume wird berechenbar gestaltet und minimiert, der ruhende Verkehr konzentriert, der Versiegelungsgrad von Freiflächen reduziert.

Mit dem Ausschluss von oberirdischen Garagen und Stellplätzen soll eine geordnete Flächeninanspruchnahme innerhalb des Baugebietes gesichert und damit die Wohn- und Aufenthaltsqualität im Quartier durch Minderung der Lärmbelastung erhöht werden. Zudem wird die Störung des Wohnumfeldes berechenbar gestaltet. Durch Konzentration des ruhenden Verkehrs in der Tiefgarage soll die angrenzende Wohnbebauung von unzumutbaren Beeinträchtigungen durch Verkehrslärm geschützt und eine oberirdische Befestigung der Freiflächen reduziert werden.

Die Errichtung von Spielanlagen ist insbesondere den Wohnnutzungen entsprechend regelmäßig zulässig.

Sofern im Zuge der Umsetzung des Vorhabens eine Standortverlagerung des Trafos erforderlich wird, ist dies durch den Ausnahmeverbehalt gewährleistet.

2.7 Verkehrsflächen sowie der Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

Zeichnerische Festsetzung und textliche Festsetzungen Nr. 6.5

Die festgesetzte Ein- und Ausfahrt zu Stellplätzen und Garagen für Kfz sind nur in dem dazu festgesetzten Bereich zulässig. Diese Festsetzung dient Erschließung des Grundstücks vom öffentlichen Straßenraum und der Konfliktbewältigung hinsichtlich verkehrlicher und immissionsschutzrechtlicher Belange. Die Erfordernisse für Rettungsflächen sind dabei beachtet.

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

Zeichnerische Festsetzung und textliche Festsetzungen Nr. 7.1 bis 7.3.

Ausgleichende Eingriffe in Natur und Landschaft treten per Gesetzesfiktion nach § 13a Abs. 4 BauGB nicht ein. Durch die Umsetzung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen werden keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG hervorgerufen. Soweit in den Baumbestand eingegriffen wird, kommt die Baumschutzsatzung der Stadt Erfurt zum Tragen. Für allgemeine Regelungen zu Bepflanzungen gilt die Begrünungssatzung der Stadt Erfurt.

Festgesetzte Dach- und Flächenbegrünung und Versiegelungsanforderungen dienen neben einem angenehmen Mikroklima der Reduzierung bzw. Verzögerung des Regenwasserabflusses, der angemessenen Gestaltung und den Wachstumsbedingungen für Bäume.

Die Ausweisung der Ausgleichsmaßnahmen für den Artenschutz, die Ersatzquartiere für Fledermäuse und die Nisthilfen für Höhlen und Halbhöhlenbrüter, dienen gemäß Artenschutzgutachten der Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG. Die Standorte für die Anbringung der Quartierkästen und der Nisthilfen liegen teilweise in angrenzenden Flächen außerhalb des Geltungsbereichs. Die Umsetzung dieser Maßnahmen ist im Durchführungsvertrag zu vereinbaren.

Die weiteren Festsetzungen innerhalb des Vorhabens „Wohnen am Walkstrom“ im WA dienen der präzisen Regelung der nach Begrünungs- und Baumschutzsatzung erforderlichen Maßnahmen entsprechend des Freiraumkonzeptes des Vorhabens „Wohnen am Walkstrom“.

Die Festsetzung 7.3 dient dem optimalen Wachstum der Bäume und einem langfristigen Erhalt der Baumstandorte.

2.9 Geh-, Fahr-, und Leitungsrecht

Zeichnerische Festsetzung und textliche Festsetzung 8.1.

Im Zuge der Realisierung des Vorhabens ist die Verlagerung des vorhandenen Trafos (östliche Grundstücksgrenze) erforderlich. Die Festsetzung GFL 1 dient der Wartung und Einbindung dieses Trafos in das vorhandene Elektronetz.

2.10 Verwendungsverbot bestimmter luftverunreinigender Stoffe

Textliche Festsetzungen Nr. 9.1.

Durch die Tallage des Stadtgebiets Erfurt treten häufig Inversionen auf. Eine Folge der reduzierten Luftaustauschbedingungen sind zu hohe Luftschadstoffbelastungen. Aufgrund der Tallage und den damit verbundenen klimatischen Auswirkungen sind besondere städtebauliche Gründe gegeben, die eine Verminderung der luftverunreinigenden Immissionen von Feuerungsanlagen erforderlichen machen und rechtfertigen.

Erfurt ist als Untersuchungsgebiet nach § 44 BImSchG ausgewiesen. Die Stadt Erfurt hat sich mit Stadtratsbeschluss Nr. 191/98 vom 22.07.1998 aufbauend auf den Beschluss der Bundesregierung zur Senkung der CO₂-Emissionen um 50 % in den Jahren 1993 bis 2010 bekannt. Darüber

hinaus werden mit der am 18.09.2002 novellierten 22. BImSchV die Grenzwerte für bestimmte Luftschadstoffe jährlich dynamisiert verschärft.

Der Ausschluss flüssiger und fester Brennstoffe erfolgt insbesondere hinsichtlich der Reduzierung des CO₂-Ausstoßes sowie der Stickoxyd- und Feinstaubimmissionen und gilt für alle Feuerungsanlagen, so auch für Kamine.

2.11 Vorkehrung zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Textliche Festsetzungen Nr. 10.1. bis 10.5.

Im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung wurden die schallschutztechnischen Belange im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes beurteilt, notwendige Vorkehrungen zum Lärmschutz ermittelt und die Beurteilungsgrundlagen für die schalltechnische Planung abgeleitet. Das Gutachten schlägt die erforderlichen Festsetzungen zur Konfliktbewältigung vor.

Im Ergebnis des Gutachtens ist eine Entwicklung des BRV680 "Wohnen am Walkstrom" unter den getroffenen Festsetzungen zu den Schalldämmmaßen der Außenbauteile sowie der Tiefgaragenzufahrt möglich.

Auf Grund der im Schallgutachten beschriebenen Immissionsbelastungen werden im Plangebiet insgesamt erhöhte Anforderungen an das resultierende bewertete Schalldämm-Maß von Außenbauteilen gestellt. Dies betrifft das Baufeld C. Des Weiteren werden technische Anforderungen an die Zufahrt zur Tiefgarage festgesetzt, um die Geräuscentwicklung zu minimieren.

> Vgl. hierzu Schallimmissionsprognose als Anlage der Begründung

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

Zeichnerische Festsetzung und textliche Festsetzungen Nr. 11.1. bis 11.5.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind 17 entsprechend der Baumschutzsatzung Erfurt geschützte Einzelbäume vorhanden. Alle Bäume wurden im Fachbericht zur Bewertung der Bestandsbäume vom Juli 2016 erfasst und bewertet. Zusätzlich wurden 3 Bäume im Oktober 2016 gutachterlich bezüglich ihrer Erhaltungswürdigkeit untersucht. Entsprechend dem Ergebnis des vertiefenden Gutachtens zu den Bäumen 4, 5 und 6 sind alle drei Bäume vorgeschädigt, die geschätzte Reststandzeit beträgt zwischen 10 und 25 Jahren. Der Erhalt dieser Bäume ist nur bei wesentlichen Änderungen am geplanten Baukörper möglich, wirtschaftlich nicht vertretbar und nicht vorgesehen.

Im Zuge der Baumaßnahme müssen 9 Bäume gefällt werden. Entsprechend der Festlegungen der Baumschutzsatzung sind für die zu fällenden Bäume 15 Ersatzpflanzungen mit einem Stammumfang von 12 bis 14 cm notwendig. Durch die Vergrößerung der Stammumfänge auf 18 bis 20 cm kann eine Verringerung der zu pflanzenden Stückzahlen erfolgen und durch die Pflanzung von 7 Bäumen der benötigte Ersatz geschaffen werden.

Weitere Baumstandorte können auf Grund des Beschattungsgutachtens, der Tiefgarage und der

notwendigen Feuerwehrezufahrten nicht eingeordnet werden.

Die Festsetzungen dienen der präzisen Regelung der nach Begrünungs- und Baumschutzsatzung erforderlichen Bepflanzungen zu Gunsten des Freiraumkonzeptes des Vorhabens „Wohnen am Walkstrom“ und der Begrünung des Wohnumfeldes.

Diese Festsetzungen der Bepflanzung entlang der Grenzen des Plangebiets sowie zur Einbindung der vorhandenen Grünstrukturen dienen der Begrünung der nichtüberbaubaren Grundstücksflächen, der Verbesserung des Ortsbildes und des Mikroklima. Für Zuwegungen sind Unterbrechungen und Oberflächenversiegelungen zulässig.

Der Schutzabstand zu vorhandenen Leitungen ist beachtet.

Begrünungssatzung

Entsprechend der Begrünungssatzung sind je 100 m² gärtnerisch genutzter oder als Grünfläche angelegter Fläche 1 Baum mit einem Stammumfang von 18-20 cm zu pflanzen. Vorhandene Bäume können dabei angerechnet werden. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden ca. 1800 m² Grünfläche angelegt.

Mit der Pflanzung von 7 Bäumen und den 7 vorhandenen Bäumen kann der Begrünungssatzung im Wesentlichen entsprochen werden. Oberirdische Stellplätze für Kraftfahrzeuge sind nicht vorgesehen.

Im Zuge der Maßnahmen A1 und A2 werden 250 m² Gehölzfläche angelegt, im Bereich zwischen den Gebäuden ist die Anlage von weiteren 170 m² Gräser- und Gehölzflächen vorgesehen. Damit kann der Forderung der Begrünungssatzung der Stadt Erfurt, einer Bepflanzung von 20 % der als Grünfläche angelegten Fläche, entsprochen werden.

2.13 Energetik

Die Festsetzungen zum Städtebau des Vorhabens „Wohnen am Walkstrom“ ermöglichen

- eine hohe Energieeffizienz (Vermeidung hohen Energieverbrauches) und passive Sonnenenergienutzung (für Solargewinne der Gebäude), die durch die Ausführungen der Gebäude und Grundrisse fortzusetzen ist
- mehrgeschossige nach Süden und Westen ausgerichtete Gebäude in offener Bauweise, die sich in die städtebaulichen Setzungen des Großquartiers einordnen
- neben kompakten Gebäudekubaturen und passiv-solarfördernden Mindestgebäudebreiten die Bildung von Abschnitten, Ensembles und Freiräumen.

Die Anwendung von aktiver Sonnenenergienutzung (Solarthermie, Photovoltaik) ist möglich. Beheizt werden sollen die Gebäude über ein Blockheizkraftwerk, welches mit Gas betrieben wird.

Anlagen erneuerbarer Energien sind regelmäßig zulässig. Für Neubauten greift regelmäßig die Energieeinsparverordnung (EnEV), diese schreibt bautechnische Standards zum effizienten Betriebsenergiebedarf von Gebäuden vor.

3. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 ThürBO und nach § 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB

Die Architektursprache im Quartier der ehemaligen Kartäusermühle soll zur Entwicklung eines eigenständigen Gebietscharakters beitragen. Dem entsprechend wurden hinsichtlich der Farben und der Materialgebung, der Werbeanlagen sowie der nicht überbauten Grundstücksflächen weitere Festsetzungen getroffen.

Die nachfolgenden Festsetzungen sind bauordnungsrechtliche Festsetzungen, die ausschließlich Anforderungen an die Gestaltung formulieren.

3.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Zeichnerische Festsetzung und textliche Festsetzung 12.1 bis 12.7

Die Festsetzungen dienen der Umsetzung des Vorhabens „Wohnen am Walkstrom“ mit dem Ziel eines einheitlichen Gepräges sowie der Sicherung von Qualität der überbaubaren und nichtüberbaubaren Grundstücksflächen. Die festgesetzten Ausnahmen ermöglichen Spielräume.

Die Fassadenmaterialien orientieren sich an den örtlichen Gegebenheiten und sollen jedoch entsprechend ihrer Lage gleichzeitig eine Differenzierung ermöglichen.

3.2 Anordnung und Gestaltung von Werbeanlagen

Textliche Festsetzung 13.1 bis 13.4

Das Vorhaben „Wohnen am Walkstrom“ sieht die Realisierung von 56 Wohnungen in einem Allgemeinen Wohngebiet vor. Es gibt Berufe, die auch in Wohngebäuden bzw. in einem Zimmer einer Wohnung ausgeübt werden dürfen, wie z.B. freie Berufe. Aus diesem Grund kann es zu einem berechtigten Interesse nach einer angemessenen Werbeanlage kommen.

Die Gestaltung der Werbeanlagen soll Rücksicht nehmen auf die Gestaltung der jeweiligen Hausfassade. Um die Störwirkung von Werbeanlagen auf umgebende Wohnnutzungen zu minimieren, wurden Werbeanlagen mit beweglichen Teilen sowie mit wechselndem oder laufendem Licht ausgeschlossen.

3.3 Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen und Einfriedungen

Textliche Festsetzung 14.1 bis 14.6

Diese Festsetzungen dienen der Sicherung der gestalterischen Qualität des Innenraums zwischen den Baufeldern A, B und C und damit der Aufenthaltsqualität für die Anwohner.

Angrenzend an das Plangebiet sollen auf dem nördlich und östlich angrenzenden städtischen Flurstück 570/4 der Flur 147, Erfurt Mitte mit dem Durchführungsvertrag Anpflanzmaßnahmen vereinbart werden. Südlich grenzt das Flurstück des Walkstroms an. Aus städtebaulichen Gründen soll deshalb eine Einzäunung in diesen Bereichen unzulässig sein, um einen fließenden Übergang der Freiflächengestaltung zu schaffen.

Mit der festgesetzten Gestaltung der Einzäunung zu den westlich angrenzenden privaten Nachbargrundstücken soll der Qualität der Gestaltung der Wohngebäude im Plangebiet entsprochen werden.

3.4 Gestaltung der Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter sowie der Abstellmöglichkeiten für Fahrräder

Textliche Festsetzung 15.1

Die festgesetzten Flächen für Nebenanlagen mit der Zweckbestimmung Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter und Fahrradstellplätze befinden sich in der Sichtachse zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche Straße des Friedens außerhalb des Plangebiets. Des Weiteren beeinflusst ihre Gestaltung maßgeblich die Qualität des Innenhofs zwischen den Baufeldern A, B und C und damit die Aufenthaltsqualität für die Anwohner. Mit dieser Festsetzung soll gesichert werden, dass die genannten Nebenanlagen einheitlich gestaltet werden und das Straßenbild bzw. die Qualität des Innenhofs nicht negativ beeinflussen. Den angrenzenden Bereichen wird eine angemessene Freiraumqualität gewährt und Störungen der Raum- und Nutzungsstruktur vermieden.

4. Nachrichtliche Übernahmen

An der südlichen Grenze des Plangebiets ist nach dem Abbruch der Kartäusermühle nach dem Brandschaden eine Grundmauer erhalten geblieben. Die ist entsprechend der Regelungen des Thüringer Wassergesetzes als Uferbefestigung des Walkstromes zu erhalten.

5. Hinweise zum Planvollzug

Neben den textlichen und zeichnerischen Festsetzungen werden Hinweise gegeben, die in anderen gesetzlichen Vorschriften oder Verfahren geregelt werden und bei der Genehmigung und Realisierung von Bauvorhaben von Bedeutung sind.

1. Archäologische Bodenfunde

Der Hinweis zu den bodenarchäologischen Funden ist in der Genehmigungs- und Realisierungsphase zu beachten. Das Bebauungsplangebiet befindet sich in einem archäologischen Relevanzgebiet. Im diesem Bereich der Stadt Erfurt ist auf Grund langzeitiger Besiedlung bei Erdarbeiten mit archäologischen Funden zu rechnen. Deshalb müssen Eingriffe in den unterirdischen Bau- raum denkmalrechtlich erlaubt werden.

In der unmittelbaren Umgebung des Vorhabens befinden sich Einzelkulturdenkmale: Straße des Friedens 21 und 20. Darüber hinaus grenzt das Vorhaben an ein Denkmalensemble: Dammweg 1 und Dammweg 1a sind als Bestandteile eines Ensembles (denkmalgeschützte "kennzeichnende Straßen- und Platzbilder des Mietshausviertels der Brühler Vorstadt) in der Denkmalliste der Stadt Erfurt erfasst. Auf den Umgebungsschutz sollte in den Festsetzungen hingewiesen werden. Eine denkmalschutzrechtliche Erlaubnis nach §13 ThürDSchG ist notwendig.

Das Grundstück der ehemaligen Kartäusermühle ist weiterhin unmittelbar an der ehemaligen Stadtbefestigung gelegen. Vorhandene Reste sind zu erhalten.

2. Auffälliger Bodenaushub, Bodenverunreinigungen

Die Hinweise zu auffälligem Bodenaushub und zu Bodenverunreinigungen sind in der Genehmigungs- und Realisierungsphase zu beachten. Die Erd- und Tiefbauarbeiten sind durch fachlich versiertes Ingenieurpersonal begleiten zu lassen.

3. Bodenaufschlüsse / Grundwasser

Die Hinweise zum Grundwasser sind in der Genehmigungs- und Realisierungsphase zu beachten. 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.

4. Wasserrechtliche Genehmigung

Der Hinweis zu einer erforderlichen wasserrechtlichen Genehmigung ist in der Genehmigungs- und Realisierungsphase zu beachten. Das Bebauungsplangebiet grenzt an ein Gewässer II. Ordnung. Die entsprechenden rechtlichen Vorgaben sind einzuhalten.

5. Artenschutzmaßnahmen

Diese Hinweise dienen dem Artenschutz. Es wird auf vorliegende Untersuchungen verwiesen. Durch die benannten Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen, die auf den Regelungen des Bundesnaturschutzgesetzes basieren, werden Verbotstatbestände, wie die Störung der im Plangebiet vorkommenden Vogelarten insbesondere in der Brut- und Aufzuchtzeit bzw. die Zerstörung von Ruheplätzen von Fledermäusen vermieden

6. Einsichtnahme 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 Rechtsprechung 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).

6. Erschließung des Plangebiets

Der Geltungsbereich stellt eine Brache innerhalb der bebauten Ortslage dar. Er ist mit den erforderlichen Verkehrsmitteln erschlossen bzw. erschließbar. Im Umfeld des Geltungsbereiches sind in fußläufiger Entfernung ÖPNV mit Straßenbahn und Bus erreichbar. Das Vorhaben „Wohnen am Walkstrom“ wird über die öffentliche Straßenverkehrsfläche Straße des Friedens erschlossen.

Kfz-Stellplätze des Vorhabens „Wohnen am Walkstrom“ befinden sich innerhalb von Tiefgarage, deren Ein- und Ausfahrt direkt an der öffentlichen Straßenverkehrsfläche Straße des Friedens liegt.

Ver- und Entsorgungsleitungen befinden sich in der Straße des Friedens. Dort liegen Anschlusspunkte für die Versorgung des Gebietes mit Strom, Gas, Wasser und Abwasser an.

Das Grundstück ist im Trennsystem zu entwässern.

7. Flächenbilanz

Größe des Plangebiets	4.468 m ²		
Baugebiet WA		4.450 m ²	
davon			
überbaubare Grundstücksfläche	1.616 m ²		
Flächen für Nebenanlagen (Tiefgarage, Stellplätze für Müll, Stellplätze für Müll zur Übergabe an die Müllabfuhr, Stellplätze für Fahrräder)	1.217 m ²		
Fläche für Versorgungsanlagen: Trafo		18 m ²	

8. Folgekosten für die Gemeinde

Der Vorhabenträger verpflichtet sich im Durchführungsvertrag zur Durchführung des Vorhabens Plangebiet.

Die Planungs- und Erschließungskosten der Planung und Herstellung trägt der Vorhabenträger. Im Bebauungsplan sind keine mit Folgekosten für die Stadt Erfurt verbundenen Festsetzungen, wie zu öffentlichen Verkehrsflächen etc. festgesetzt.

9. Anlagen

- Anlage 1 Befreiung von der Erstellung des Grünordnungsplan mit Schreiben vom 26.06.2017
- Anlage 2 Schallimmissionsprognose LG43 – 2016 A, Ingenieurbüro Frank & Apfel, Eisenach, 18.07.2016 u. 29.03.2017
- Anlage 3 Gutachten zur Verschattungssituation, Ingenieurbüro Lohmeyer GmbH & Co. KG, Radebeul, März 2017
- Anlage 4 Faunistische Bestandserfassung (Fledermäuse, Vögel), Institut für biologische Studien Jörg Weipert, Plaue, Oktober 2016
- Anlage 5 Fachbericht: Bewertung Bestandsbäume, Friedemann & Weber, Erfurt, 06.07.2016
- Anlage 6 Gutachten zur Feststellung der Verkehrssicherheit einer Linde Nr. 4 und zwei Eschen Nr. 5 und 6 zum Einfluss der geplanten Baumaßnahme „Wohnen am Walkstrom“ auf die Bäume einschl. Benennung von erforderlichen Maßnahmen vor, während und nach der Baumaßnahme, Sachverständigenbüro Annett Steinert, Leipzig, 27.10.2016