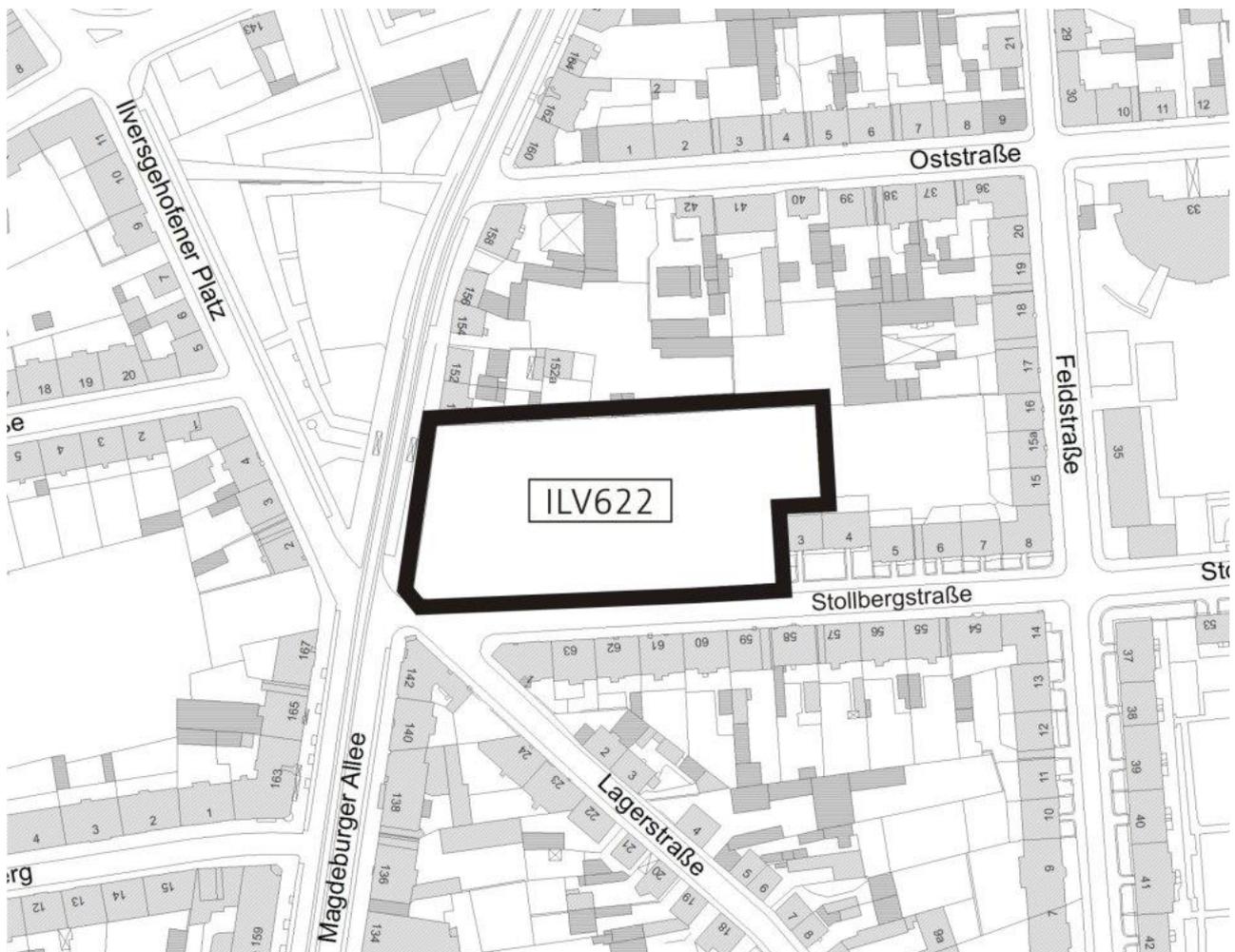


Vorhabenbezogener Bebauungsplan ILV622 „Wohnquartier Ilversgehofener Platz“

Entwurf

Begründung



Impressum



Amt für Stadtentwicklung
und Stadtplanung

Datum
03.11.2017

Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeine Begründung

- 1.1 Plananlass und -erfordernis
- 1.2 Verfahrensablauf
- 1.3 Geltungsbereich, Bodenordnung
- 1.4 Übergeordnete Planungen
- 1.5 Bestandsdarstellung
- 1.6 Allgemeine Planungsziele
- 1.7 Planungsalternativen

2. Begründung der Festsetzungen

- 2.1 Festsetzung nach § 9 Abs. 1 und § 12 Abs. 3 BauGB
- 2.2 Art der baulichen Nutzung
- 2.3 Maß der baulichen Nutzung
- 2.4 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
- 2.5 Straßenverkehrsflächen
- 2.6 Flächen für Stellplätze und Garagen
- 2.7 Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser
- 2.8 Mit Geh- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
- 2.9 Verwendungsverbot bestimmter luftverunreinigender Stoffe
- 2.10 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
- 2.11 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- 2.12 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen - Gestaltungsvorschriften
- 2.13 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen – Werbeanlagen
- 2.14 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen – Standplätze für Abfallbehälter
- 2.15 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen - Einfriedungen
- 2.16 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen – Stellplätze und Garagen
- 2.17 Hinweise zum Planvollzug

3. Folgekosten für die Gemeinde - städtebauliche Kennziffern

4. Anlagen

- Ergebnisse der faunistischen Kartierungen und artenschutzrechtlichen Beurteilung für das Bauvorhaben ILV622 „Wohnquartier Ilversgehofener Platz“ in Erfurt, Sept. 2017 – Institut für biologische Studien, Herr Weipert
- Schallimmissionsprognose LG 07/2017, Nov. 2017– Ingenieurbüro Frank & Apfel GbR, Herr Frank

1. Allgemeine Begründung

1.1 Plananlass und -erfordernis

Anlass des Bauleitplanverfahrens ist die Absicht eines Vorhabenträgers auf der brachliegenden Fläche Ecke Magdeburger Allee / Stollbergstraße / Ilversgehofener Platz im Stadtteil Ilversgehofen ein Wohngebäude mit untergeordneten Gewerbe- und Dienstleistungsnutzungen zu errichten. Der Vorhabenträger beantragte die Durchführung eines Bauleitplanverfahrens.

Zur Umsetzung des städtebaulichen Konzepts für das Gebiet ist es erforderlich, ein Bauleitplanverfahren durchzuführen, da eine Genehmigungsfähigkeit nach § 34 BauGB nicht gegeben ist. Für die Umsetzung des geplanten innerstädtischen Vorhabens wird ein Bebauungsplanverfahren nach §13a BauGB gewählt.

Das Plangebiet überplant einen Teilbereich des Bebauungsplans ILV654 „Magdeburger Allee / Stollbergstraße“ (Aufstellungsbeschluss vom 11.09.2013, Beschluss-Nr. 1244/13, bekanntgemacht im Amtsblatt Nr. 16 vom 03.10.2013). Das Planungsziel (Schutz und Entwicklung der bestehenden gründerzeitlichen Blockstruktur in ihrer Nutzung und Raumstruktur) wird durch das Vorhaben unterstützt.

1.2 Verfahrensablauf

Der Vorhabenträger hat mit Schreiben vom 05.02.2016 den Antrag auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens nach § 12 BauGB zur Errichtung von Mehrfamilienhäusern auf den Flurstücken 20/2, 20/3, 277/14, 278/14, 306/19, 307/19, 349/14, 350/14, 391/15, 392/15 und 393/19 der Flur 6 und Flurstück 116/61 der Flur 13 der Gemarkung Ilversgehofen der Gemeinde Erfurt gestellt.

Der Einleitungs- und Aufstellungsbeschluss wurde unter der Bezeichnung ILV622 "Wohnquartier Ilversgehofener Platz" durch den Stadtrat am 27.04.2016 gefasst und im Amtsblatt der Stadt Erfurt Nr. 08 am 20.05.2016 veröffentlicht.

Der Bebauungsplan soll gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach §2 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden. Der vorliegende Bebauungsplan erfüllt die erforderlichen Voraussetzungen:

- die Gesamtfläche des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ILV622 beträgt ca. 6.340 m², so dass die zulässige Größe von maximal 20.000 m² Grundfläche unterschritten wird,
- es werden keine Vorhaben festgesetzt, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen,
- es bestehen keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter.

Auf Grund der innerstädtischen Lage des Vorhabens wurde im Juni – Sept. 2016 unter der Bezeichnung „Einladungswettbewerb nach RPW Magdeburger Allee, Ecke Stollbergstraße im Kooperativen Verfahren, Landeshauptstadt Erfurt, Erfurt Ilversgehofen – „Wohnquartier Il-

versgehofener Platz“ RPW-Nr. 06/2016“ ein Wettbewerbsverfahren zur Sicherung der Qualität hinsichtlich Städtebau, Architektur und Freiraum durchgeführt (Stadtratsbeschluss DS0310/16, Beschluss zur Durchführung eines Einladungswettbewerbes). Der Vorhabenträger hat sich zur Durchführung des Wettbewerbs verpflichtet sowie zur Beauftragung eines der Preisträger mit den weiteren Planungsleistungen. Wettbewerbsziel war die Schaffung von differenzierten Angeboten der zentrumsnahen Wohnnutzung für Familien, Studenten, Senioren und Singles. Kompakte Bauformen des Geschosswohnungsbaus stehen im Vordergrund der Entwicklungsabsichten. Im Erdgeschoss des westlichen Gebäudes in Richtung Ilversgehofener Platz war eine gewerbliche Einzelhandelsnutzung vorgesehen. An dem Einladungswettbewerb beteiligten sich fünf Planungsbüros.

Sieger des Wettbewerbs wurde der Entwurf des Architekturbüros Grabowski Spork, Wiesbaden mit folgender Bewertung des Preisgerichts: „Grabowski Spork, Wiesbaden - Dieser Arbeit gelingt es, die komplexe Bauaufgabe überzeugend städtebaulich und gestalterisch in den Ort einzufügen. Die Situation am Ilversgehofener Platz wird durch die Einzelhandelsnutzung und Außenbewirtschaftung belebt. Dieser Platz erfährt ebenso eine deutliche Aufwertung wie die Stollbergstraße, die damit zu einer guten Wohnadresse im Erfurter Norden entwickelt wird. Die durchgesteckten Wohnungen ermöglichen einen guten Wohnungsmix mit offenen hellen Grundrissen. Der notwendige Höhenausgleich aus den unterschiedlichen Nutzungsarten wurde hervorragend gelöst. Die mächtigen Risalite und die Tiefgarage benötigen eine Überarbeitung. Zu einer wirtschaftlichen Realisierung ist die Fassade zu überarbeiten.“

Es wurde entsprechend der Empfehlung des Preisgerichtes der 1. Preisträger mit der Weiterbearbeitung und der Umsetzung des Vorhabens beauftragt.

Bisher wurden bereits folgende Verfahrensschritte durchgeführt:

Die Öffentlichkeit konnte sich im Zeitraum vom 30.05.2016 bis 10.06.2016 gemäß §13a Abs.3 Nr.2 BauGB über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planungen unterrichten und zur Planung äußern. Ort und Dauer der Unterrichtung sind unter der Bezeichnung ILV622 "Wohnquartier Ilversgehofener Platz" im Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt Nr. 8 vom 20.05.2016 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Nach Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde (Beratungsprotokoll vom 17.11.2016, Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung, Stadtverwaltung Erfurt) ist für das Planverfahren kein Grünordnungsplan zu erstellen. Die Begründung wird im Vorhabenplan dargestellt und im Bebauungsplan festgesetzt. Ein Artenschutzgutachten ist erforderlich.

1.3 Geltungsbereich, Bodenordnung

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ILV622 "Wohnquartier Ilversgehofener Platz" umfasst in der Gemarkung Ilversgehofen folgende Flurstücke:

Flur 6: 20/2, 20/3, 277/14, 278/14, 306/19, 307/19, 349/14, 350/14, 391/15, 392/15 und 393/19
Flur 13: Flurstück 116/61.

Die Flurstücke sind im Eigentum des Vorhabenträgers. Die beiden Flurstücke 20/2 der Flur 6 und 116/61 der Flur 13 waren städtisches Eigentum und auf Grund ihrer geringen Größe nicht eigenständig nutzbar bzw. bebaubar. Für beide Flurstücke wurde ein Kaufvertrag abgeschlossen. Die Verfügungsbefugnis des Vorhabenträgers ist somit gegeben.

Die Plangebietsgröße beträgt ca. 0,63 ha.

1.4 Übergeordnete Planungen

Ziele der Raumordnung und Landesplanung

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

Das Landesentwicklungsprogramm Thüringen 2025 definiert Erfurt als Oberzentrum. Die verfolgten Planungsziele stehen im Einklang mit der zentralörtlichen Einordnung und damit mit den Zielen der Raumordnung: Die geplante Wohnnutzung dient der Stärkung des Wohnpotentials und damit auch der zentralörtlichen Bedeutung der Stadt. „... Die Optimierung des Wohnraumangebots soll unter Berücksichtigung des stadtentwicklungspolitischen Ziels des urbanen, flächensparenden Bauens und Wohnens angestrebt werden ...“ (Quelle: LEP 2025).

Gemäß vorliegendem Regionalplan Mittelthüringen (RP-MT), bekannt gemacht 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.“

Das Plangebiet stellt eine städtebaulich mindergenutzte Fläche dar, die vollständig von Wohnbebauung umgeben ist. Die Fläche kann grundsätzlich durch die anliegenden Medien ver- und entsorgt werden. Mit der Durchführung des Bebauungsplanverfahrens werden innerhalb des kompakten Stadtkörpers Flächen nutzbar gemacht. Zudem besteht basierend auf den aktuellen Berechnungen der Wohnungsbedarfsprognose in der Stadt Erfurt ein Bedarf an Bauplätzen für Geschosswohnungsneubau im Kernstadtbereich.

Flächennutzungsplan

Der Geltungsbereich des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplans ILV622 „Wohnquartier Ilversgehofener Platz“ ist im seit 2006 rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Erfurt als gemischte Baufläche dargestellt.

„... Der Flächennutzungsplan lässt aufgrund seiner geringen Detailschärfe Gestaltungsspielräume offen, die auf der Ebene der gemeindlichen Bebauungsplanung ausgefüllt werden dürfen. Unter der Voraussetzung, dass die Grundzüge des Flächennutzungsplans unangetastet bleiben, gestattet das Entwicklungsgebot auch Abweichungen. ... Der Flächennutzungsplan soll nur den vorherrschenden Charakter eines Bereichs und nur seine ungefähre Umgrenzung festlegen. ... (Demnach) können aus den Bauflächen des Flächennutzungsplans neben den jeweils zugeordneten Baugebieten der Baunutzungsverordnung auch andere Baugebiete kleiner als 3 ha entwickelt werden, wenn Funktionen und Wertigkeit der Baufläche sowie die Anforderungen des Immissionsschutzes nach dem dargestellten städtebaulichen Gefüge gewahrt bleiben....“ Quelle: OVG Berlin-Brandenburg · Urteil vom 15. November 2012 · Az. OVG 10 A 10.09.

Das heißt, dass von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes in der Regel für Flächen, die kleiner als 3 ha sind, abgewichen werden kann, ohne dass dieses zu einer Änderung des Flächennutzungsplans führen muss. Das geplante Vorhaben entspricht dem im Flächennutzungsplan vorgesehenen Gebietscharakter. Das Plangebiet unterschreitet mit einer Gesamt-

fläche von ca. 0,63 ha deutlich die so genannte 3ha-Regel. Auf eine Berichtigung des Flächennutzungsplanes gem. §13a (2) Nr. 2 wird daher verzichtet.

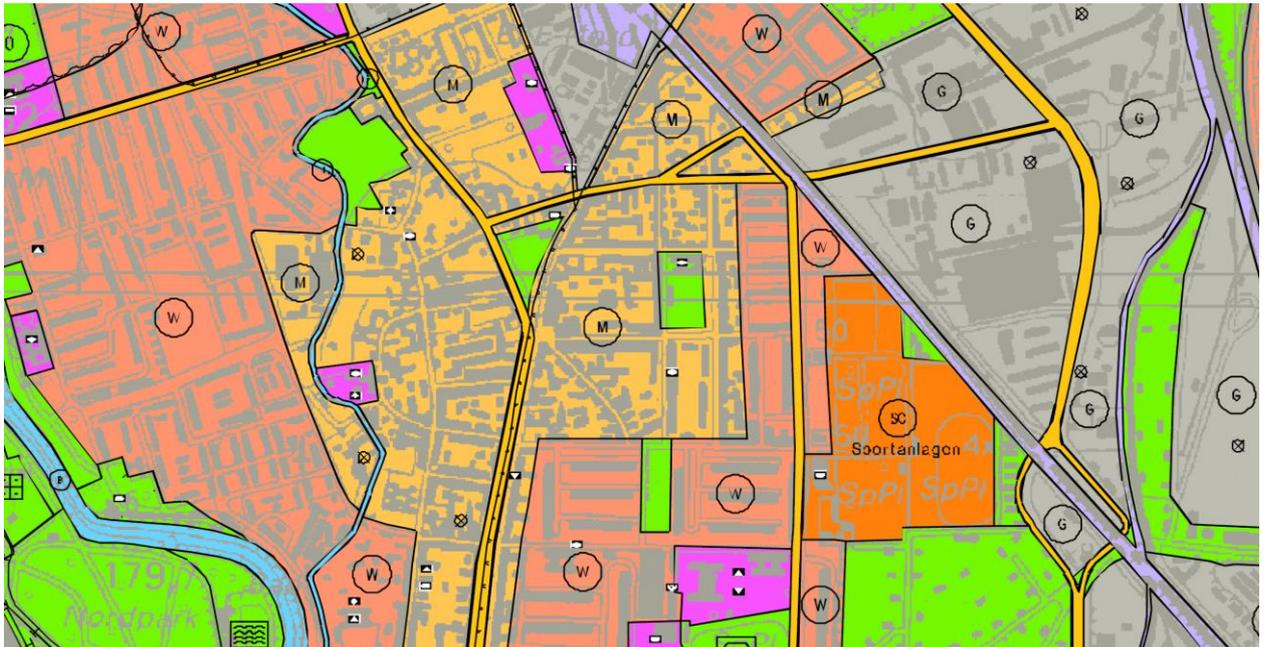


Abbildung 1: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Erfurt (ohne Maßstab)

Landschaftsplan

Im Landschaftsplan Erfurt / Rahmenkonzept „Masterplan Grün“ der Landeshauptstadt Erfurt vom Sept. 2015 ist die Fläche des Geltungsbereiches als Wohnbebauung mit geringer Durchgrünung ausgewiesen. Merkmale sind hierfür Grünverbindungen als attraktive Wege zu größeren Grünanlagen oder zur umgebenden Landschaft sowie wohnungsnahen Grünflächen (Höfe, Vorgärten). Das Vorhaben mit einer grünordnerischen Innenhofgestaltung sowie den Vorgartenbereiche zur Stollbergstraße entspricht dieser Zielsetzung.

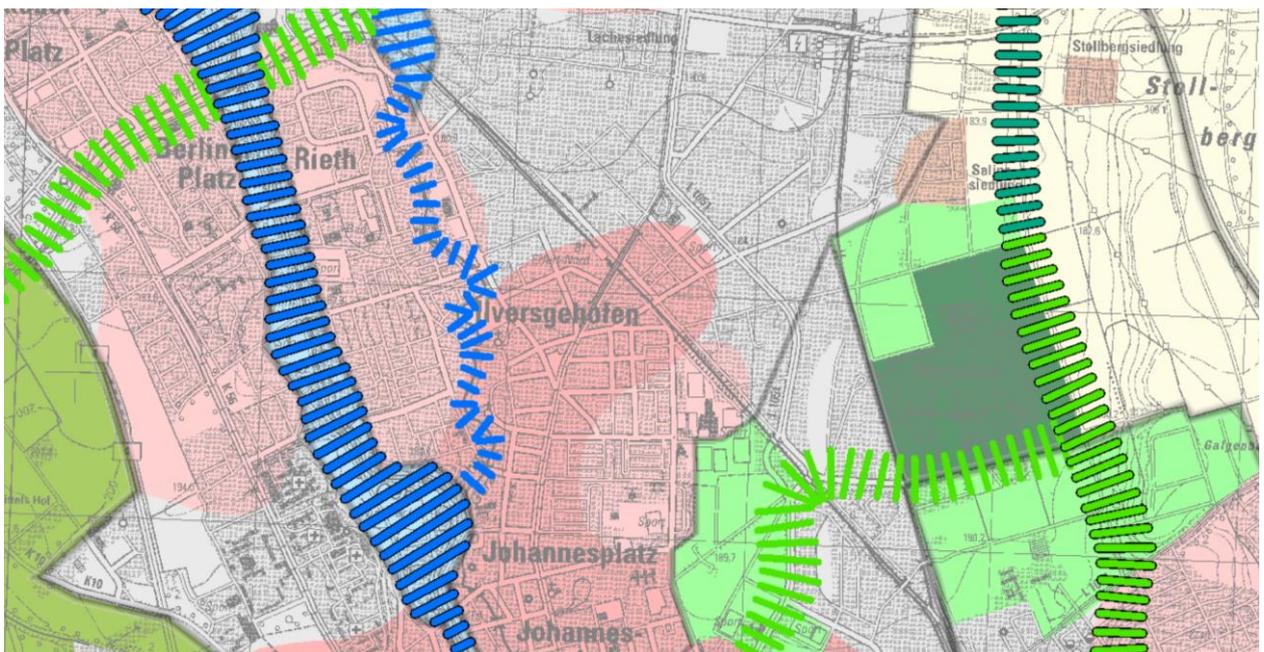


Abbildung 2: Auszug aus dem Landschaftsplan Erfurt / Rahmenkonzept „Masterplan Grün“ – Erfurter Grünes Leitbild (ohne Maßstab)

Wohnungsbedarfsprognose

Erfurt gehört zu den wenigen Städten in Thüringen mit positiver Einwohnerentwicklung. Auch in Zukunft ist mit einer wachsenden Entwicklung sowohl bei den Bevölkerungs- als auch den Haushaltszahlen zurechnen. In der vorliegenden „Wohnungsbedarfsprognose Erfurt“ Stand 01/2013 wird der prognostizierte Wohnungsbedarf in den einzelnen Wohnungsgrößenkategorien berechnet. „...Die größeren Nachfragezuwächse werden ... bei den großen Wohnungen mit 4 und mehr Räumen bzw. Eigenheimen entstehen, die mit der Zunahme bzw. der Vergrößerung von Familien zusammenhängen. Bereits bis 2015 werden hier bis zu 1.100 Wohnungen zusätzlich benötigt werden. Bis 2020 steigt der Bedarf auf ca. 1.900 Wohnungen (gegenüber 2011) weiter an ... Bei den mittleren Wohnungsgrößen wird die Nachfrage zunächst bis 2015 um weitere ca. 900 Wohnungen zunehmen, der Bedarf wächst dann bis 2025 auf ca. 2.300 Wohnungen ...“. Das Vorhaben mit dem geplanten Mix unterschiedlicher Wohnungsgrößen entspricht dem ermittelten Nachfragebedarf.

1.5 Bestandsdarstellung

Lage und Bebauung

Das Plangebiet liegt im Stadtbezirk Ilversgehofen im nördlichen Stadtgebiet von Erfurt in einer Entfernung von ca. 2,0 km zum Stadtzentrum / Altstadt. Es bildet die südwestliche Ecke eines Wohnquartiers der Straßen Magdeburger Allee, Stollbergstraße, Oststraße und Feldstraße. Die Quartiersstruktur ist in der weiteren Umgebung mit Ausnahme einiger Geschosswohnungsbauten in rückwärtigen Bereichen deutlich ausgeprägt und definiert – vor allem im Verlauf der Magdeburger Allee – das Erscheinungsbild des Bezirkes. Das Plangebiet liegt an der Aufweitung der Magdeburger Allee in den Ilversgehofener Platz, der mit seiner Begrünung und der damit verbundenen Aufenthaltsqualität einen städtebaulich prägnanten Punkt im Ortsgefüge bildet.

Die vorhandene Bebauung im Umgebungsrahmen des Plangebietes ist heterogen: entlang der Magdeburger Allee und auch in den abgehenden Seitenstraßen werden die Blockrandstrukturen überwiegend durch parzellierte, mehrgeschossige Mietshäuser gebildet. In Teilbereichen bestehen jedoch auch noch Reste vorstädtischer bzw. dörflicher Strukturen mit ein- und zweigeschossigen Gebäuden. Die vorhandenen Nutzungen werden im Wesentlichen durch das Wohnen bestimmt. Entlang der Magdeburger Allee existiert darüber hinaus entsprechend der Lage im zentralen Versorgungsbereich „Ilversgehofen, Magdeburger Allee“ eine Mischnutzung mit einer Vielzahl an Gewerbeeinheiten (Einzelhandel, Gastronomie, Dienstleistungen, nicht störendes Gewerbe) und Einrichtungen der sozialen Infrastruktur.

Das Plangebiet liegt seit vielen Jahren brach und ist derzeit komplett unbebaut. Bis Mitte der 1990er Jahre befand sich auf dem Areal ein Kino mit weiteren Gebäuden, welche inzwischen abgebrochen sind. Die Situation vermittelt einen ungeordneten und unattraktiven Gesamteindruck und steht mit der fehlenden Gestaltqualität in einem negativen Gegensatz zu der umgebenden Wohnbebauung.

Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet ist durch die Magdeburger Allee und die Stollbergstraße an das städtische Straßennetz angeschlossen. Nordwärts besteht in ca. 4 km Entfernung Anschluss an die Bundesstraße B4 (Sondershausen / Ilmenau) bzw. die Bundesstraße B7 (Weimar / Gotha). Die Autobahn A71 ist in ca. 6 km Entfernung (Kreuz Erfurt-Gispersleben) erreichbar. Die Erschließung durch den ÖPNV ist sehr gut und erfolgt durch Stadtbahn- und Buslinien. Die Haltestelle Ilversgehofener Platz (Straßenbahnlinie 1 und 5) befindet sich direkt am Plangebiet. Ca. 100 m

nördlich sind an der Haltestelle Salinenstraße darüber hinaus die Buslinien 9 und 36 erreichbar. Der Bahnhof Erfurt Nord ist in ca. 600 m fußläufig erreichbar.

Stadttechnische Erschließung

Trinkwasser: Das Areal ist grundsätzlich mit Trinkwasser (Mischwasser aus dem Hochbehälter Marbach) versorgbar.

Abwasser: Im Bereich der Stollbergstraße / Lagerstraße / Magdeburger Allee existiert eine Mischkanalisation. Diese ist ausgelastet. Die Einleitung des Schmutzwassers aus dem Vorhaben ist möglich. Niederschlagswasser von dem Baugrundstück kann jedoch nicht vollständig in dem bestehenden Kanalnetz gefasst werden und muss überwiegend auf dem Baugrundstück selbst schadlos untergebracht (versickert) werden. Nach Absprache mit dem Entwässerungsbetrieb darf die anfallende Regenmenge für kleinere Flächen in der Stollbergstraße in das bestehende Kanalnetz eingeleitet werden. Das betrifft die Flächen der Balkone und Dachterrassen in der Stollbergstraße sowie die Anlieferung / Tiefgarageneinfahrt. Die Entwässerung der Fläche der Anlieferung / Tiefgarageneinfahrt wird zudem über eine außenliegende Hebeanlage geführt, da die Abläufe unterhalb der Rückstauenebene liegen. Die befestigten Flächen / Wege zu den Eingangsbereichen der Wohnungen in der Stollbergstraße dürfen in angrenzenden Grünflächen entwässern.

Fernwärme: Ein Antrag auf Neuanschluss an eine nahegelegenen Fernwärmetrasse ist gestellt und in Bearbeitung. Nach vorheriger telefonischer Absprache mit den Stadtwerken Erfurt ist der Anschluss möglich. Eine Entscheidung wird erst Ende 2017 erwartet.

Strom: Die Versorgung der Neubebauung ist über die vorhandene Ortsnetzstation gesichert.

Gas: Die Versorgung des Vorhabens ist gesichert.

Löschwassergrundschutz: Am Vorhabenbereich stehen in einem Abstand von 300 m mehrere Hydranten zur Verfügung. In der Magdeburger Allee befindet sich ein Hydrant mit einer Durchflussmenge von 120 m³/h in ca. 120 m Entfernung. Für das Gebäude wird entsprechend DVGW-Arbeitsblatt W 405 eine Löschwassermenge als Grundschutz von 96 m³/h über einen Zeitraum von 2 Stunden vorgeschrieben. Die erforderliche Löschwassermenge ist somit gegeben.

Archäologie

Der räumliche Geltungsbereich des Vorhabens betrifft ein archäologisches Relevanzgebiet (vgl. Pkt. 2.17 Hinweise zum Planvollzug).

Kampfmitteluntersuchung

Bezüglich einer möglichen Kampfmittelgefährdung des Objektes wurde in den Unterlagen des ehemaligen Staatlichen Munitionsbergungsdienstes des Bezirkes Erfurt sowie im Firmenarchiv der Tauber Delaborierung GmbH recherchiert. Es ergaben sich keine konkreten Hinweise auf einen Kampfmittelverdacht, punktuelle Vergrabungen sowie Munitionseinzelfunde sind jedoch nicht ausgeschlossen. Das Baugebiet wurde auf das Vorhandensein von Bombenblindgängern sondiert (siehe Anlage: Abschlussbericht Kampfmitteluntersuchung (Georadar und Sonde) – Neubau Wohn- und Geschäftshaus, Tauber Delaborierung GmbH). Auf Grund der Bodenverhältnisse wurde eine flächendeckende Eindringtiefe von 1,50 m erreicht. Bei den Messungen sind Anomalien aufgetreten, die sich nicht vor Ort direkt erklären ließen. Bombenblindgänger können im näheren Umfeld von Versorgungsleitungen und Schächten (ca. 0,5 m Radius) nicht einwandfrei geortet werden. Es wird ein Aufgraben der einzelnen Anomalien oder eine Bauaushubüberwachung für die entsprechend relevanten Teilgebiete empfohlen.

Lärm

Zur Beurteilung der Lärmsituation und die zu erwartenden Schallimmissionen liegt die Schallimmissionsprognose LG 07/2017 für den Bebauungsplan ILV 622 „Wohnquartier Ilversgehofener Platz“ in Erfurt vor. Daraus erforderliche Lärmschutzmaßnahmen wurden in die Festsetzungen des Bebauungsplanes integriert.

Artenschutz

Da die vorgesehene Erschließung und Bebauung zu artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1, Nr. 1 bis 3 BNatSchG führen könnte war im Ergebnis behördlicher Abstimmungen eine artenschutzrechtliche Beurteilung des Vorhabens durchzuführen. Ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag wurde durch das Institut für biologische Studien Jörg Weipert, Plaue, erarbeitet. Es erfolgte eine planungsraumbezogene Beurteilung aller nach BNatSchG streng geschützten Tier- und Pflanzenarten. Im Planungsraum wurden keine Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-RL nachgewiesen und sind auch potentiell nicht zu erwarten. Es wurden insgesamt 125 streng geschützte Tierarten überprüft, von denen 11 Fledermausarten als gelegentlich jagende und z.T. auch durchziehende Arten potentiell vorkommen können. Zur Vermeidung und zum Ausgleich von Beeinträchtigungen durch das Vorhaben wurden Vermeidungs- bzw. Ausgleichsmaßnahmen ermittelt. Diese wurden in den Bebauungsplan integriert.

1.6 Allgemeine Planungsziele

Die Aufstellung des Bebauungsplanes steht in Übereinstimmung mit den gemeindlichen Entwicklungszielen, Baurecht für innerstädtischen Wohnungsbau zu schaffen und gleichzeitig Stadtreparatur an untergenutzten Flächen im Stadtbereich zu betreiben.

Nach § 1 Abs. 3 BauGB sind Bebauungspläne „...aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung...“ einer Kommune erforderlich ist. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Wohnquartier Ilversgehofener Platz“ dient der städtebaulichen Ordnung des Gebietes. Mit der Aufstellung werden folgende Planungsziele angestrebt:

- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung von Wohngebäuden mit gewerblichen und Dienstleistungsfunktionen im Erdgeschoss
- Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung
- Bewältigung möglicher Immissionskonflikte
- Vermeidung einer Beeinträchtigung des Wohnumfeldes im Blockinnenbereich insbesondere durch angemessene Freiraumgestaltung im rückwärtigen Bereich
- planungsrechtliche Umsetzung eines in einem Wettbewerbsverfahren zu entwickelnden Baukonzeptes hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und der überbaubaren Grundstücksflächen
- Sicherung der Erschließung.

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan ILV622 ist beabsichtigt, das seit vielen Jahren brachliegendes Grundstück eines ehemaligen Lichtspielhauses zu überplanen und die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung einer vorwiegend Wohnnutzung mit untergeordneten Gewerbe- und Dienstleistungsnutzungen zu schaffen. Das Vorhaben befindet sich im zentralen Versorgungsbereich Ilversgehofen, Magdeburger Allee. Die Ansiedlung von Einzelhandelsnutzungen im Erdgeschoss entspricht damit den Zielen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Landeshauptstadt Erfurt.

Städtebauliches Konzept

Mit dem Entwurf des Architekturbüros grabowski spork GmbH Wiesbaden liegt für den Vorhabenbereich ein gesamtheitliches, städtebauliches und architektonisches Konzept vor, dessen Erscheinungsbild im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ILV622 „Ilversgehofener Platz“ umgesetzt werden soll. Bestandteil des Bebauungsplanes ist neben dem Vorhaben- und Erschließungsplan ein Durchführungsvertrag, der die Umsetzung der Planung und die Übernahme der entstehenden Kosten durch den Vorhabenträger regelt.

Dem städtebaulichen Konzept für das Areal liegen folgende Entwicklungsziele zu Grunde:

- Beseitigung eines städtebaulichen Missstandes nach dem Abbruch der ehemaligen Bebauung im Areal,
- eine der Lage angemessene städtebauliche Neuordnung des Areals unter Herstellung der räumlichen Fassung des Blockrandes entlang der Magdeburger Allee und der Stollbergstraße,
- Aufwertung des Stadtplatzes Ilversgehofener Platz
- Entstehung von innerstädtischem Wohnungsneubau sowie Einzelhandelsbetriebs mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten sowie angelagerten Verkaufsflächen (z.B. Backshop).

Die geplante Bebauung schließt als L-förmiger Baukörper den städtebaulichen Block am Ilversgehofener Platz entlang der Magdeburger Allee und der Stollbergstraße. Die Kubatur reagiert auf die städtebauliche Situation und bildet durch das Abknicken der Fassadenflucht entlang der Magdeburger Allee eine Vorplatzsituation zum Ilversgehofener Platz aus. Die zu beiden Straßenfluchten unterschiedlich ausgearbeiteten Fassaden binden den Block in den Kontext ein. Zur Magdeburger Allee formt eine klar strukturierte städtische Lochfassade den Auftakt zum Platz. Im Erdgeschoss ist hier eine flexibel teilbare Gewerbefläche angeordnet, die über den Vorplatz erschlossen wird. Eine differenzierte und von der Straßenflucht zurückspringende Wohn-Straßenfassade mit Vorgarten entlang der Stollbergstraße bietet einen privaten Außenraum. Hier markieren hervorspringende Risalite die Zugänge zu den Erschließungskernen. Zwischen den Risaliten liegen geschützt die Loggien der Wohnungen.

Die Erdgeschosswohnungen in der Stollbergstraße beginnen grundsätzlich über einem Sockel vom Straßenraum ca. 1,50 m erhöht. Hier bildet eine unterschiedlich tiefe Vorgartenzone einen privaten Außenraum, der zugleich Mehrwert für die Wohnung und für den Straßenraum (Aufweitung) darstellt. Damit wird das in der anschließenden Bebauung vorhandene und für die Erfurter Gründerzeitviertel typische Motiv der ziergärtnerisch gestalteten Freiflächen zwischen Straße / Gehweg und straßenseitiger Gebäudefront aufgenommen und neu interpretiert.

Durch das geplante Vorhaben kann ein städtebaulicher Missstand beseitigt werden und ein Entwicklungsimpuls für die Entwicklung der Brachflächen nördlich des Ilversgehofener Platzes ausgehen.

Beschreibung des Vorhabens

Es wird nach Realisierung des Vorhabens ein neuer Wohnstandort mit ca. 73 Wohnungen sowie einer Funktionsunterlagerung durch einen Nahversorger entstehen. Die Gewerbefläche orientiert sich über Eck zu Ilversgehofener Platz und Magdeburger Allee. Ein Foyer hinter einer klassischen Eingangsfassade bildet den Zugang zu einer flexibel teilbaren Gewerbeeinheit. Die Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage befindet sich in der Stollbergstraße. Hier ist auch die

Anlieferung für die Gewerbeeinheit vorgesehen. Zwischen Tiefgaragen-Einfahrt und Anlieferung ist ein Durchgang zum Innenhof geplant. Hierüber erreichen alle Bewohner den gemeinschaftlichen Aufenthaltsbereich und Spielplatz im Hof, der die nachbarschaftliche Kommunikation, Begegnung und das Miteinander fördern soll. Alle Wohnungen sind über die Treppenhäuser und Aufzugsanlagen barrierefrei erreichbar und verfügen über individuelle Außenbereiche in Form von Terrassen, Balkonen, Dachterrassen oder Loggien. Die Wohnungen im Erdgeschoss werden barrierefrei hergestellt.

Das Gebäude erhält zu den Straßenseiten eine Fassade aus wartungsfreien, rötlichen Klinkerriemchen und hellen Putzflächen und nimmt so das für Erfurt typische Motiv der historischen Klinkerfassaden auf. Dabei erhält die städtebaulich bedeutungsvollere Fassade zur Magdeburger Allee / Ilversgehofener Platz einen deutlich höheren Klinkeranteil als die Wohnstraßenfassade zur Stollbergstraße. Die Fassade zur Magdeburger Allee wird bis zum 3. Obergeschoss mit Klinkerriemchen verkleidet. Zur Stollbergstraße ist der Sockel bis zur ersten Fensterpaarung ebenfalls mit Klinkerriemchen verkleidet, ebenso die Sturzbereiche der Loggien. Die Fassaden sind geschossweise mit einem Gesims gegliedert. Alle übrigen Flächen einschließlich der Hoffassaden werden als helle Putzflächen hergestellt. Hier erfolgt die geschossweise Gliederung durch Putzfugen.

Die Wohnungen sind hell und freundlich und haben einen hohen Tageslichtanteil. Alle Wohnungen sind durchgesteckt oder zum Straßenraum ausgerichtet. Übereinander liegende Wohnungen sind grundrissgleich. Jede Wohnung hat eine zugeordnete Loggia und ggf. einen Garten oder Balkon (Hofseite). Die Privatheit der Bewohner wird so nicht in den Straßenraum transportiert. Die Wohnräume mit den Loggien sind nach Süden und Westen orientiert, die Terrassen im Dachgeschoss sind zudem nach Norden und Osten ausgerichtet. Die Schlafräume und Bäder befinden sich bevorzugt an den zum Innenhof orientierten Fassaden. Das Gebäude soll als KfW-Effizienzhaus 55 errichtet werden.

Das Haus hat fünf Geschosse. Das oberste Geschoss wird sowohl straßen- als auch hofseitig als Staffelgeschoss ausgebildet. Damit entsteht eine vorgelagerte Dachterrasse zur Magdeburger Allee und durch die Risalite unterbrochene Rücksprünge zur Stollbergstraße bzw. hofseitig. Die Grundrisstruktur weist sieben Eingänge und Treppenhäuser (jeweils als 2- bis 4-Spanner) auf. Davon liegen sechs in der Stollbergstraße, einer in der Magdeburger Allee.

Die Wohnungen sind in unterschiedlichen Größen geplant: 1-Raum-Wohnungen ca. 10%, 2- und 3-Raum-Wohnungen ca. 50%, 4-Raum-Wohnungen ca. 30%, 5-Raum-Wohnungen ca. 10 %.

Der L-förmige Baukörper ermöglicht einen geschlossenen Innenhof, der zum einen über die Erdgeschosswohnungen und zum anderen über eine Toranlage erschlossen wird. Es ergibt sich damit ein geschützter Freiraum für die Bewohner und deren Besucher. Die Freianlage ist aufgeteilt in rein private Nutzungseinheiten (Mietergärten), die sich entlang der nördlichen Grundstücksgrenze und den Erdgeschosswohnungen zugeordnet aneinanderreihen, sowie eine im Zentrum für die Bewohner frei zugängliche Freifläche zur Freizeit- und Spielnutzung.

Dabei wird das Flachdach der Tiefgarage als private Mietergärten sowie als gemeinschaftlicher Außenbereich für die Mieter gestaltet und mit Wegen, Sitzmöglichkeiten, und einer intensiven Dachbegrünung mit Rasenflächen ausgeführt. Nicht als Terrassenfläche genutzte Dachflächen des Gebäudes sind mit einer extensiven Dachbegrünung geplant. Gestaltungsziel ist eine grüne Oase zum Wohlfühlen für die Bewohner der Anlage. Ein möglichst hoher Begrünungsgrad im Stadtzentrum kombiniert mit guter Funktionalität der Anlage soll hergestellt werden. Der Charakter wird bestimmt durch die Übernahme der Formensprache der Architektur sowie durch die Material- und Pflanzenverwendung, deren Detaillierung eine Ausrichtung zum modern - schlichtem Gehölzgarten erhält.

Die Tiefgarage unterbaut Wohnungsbau und Gewerbe und nimmt alle notwendigen Stellplätze sowie (umseitig teilweise um ein halbes Geschoss nach oben versetzt) Keller- und Haus-technikräume auf. Die Parkierung ist klar getrennt für Wohnen und Gewerbe. Die Stellplätze sind dem jeweiligen Treppenhaus zugeordnet. Die Zufahrt erfolgt über eine Rampe von der Stollbergstraße. Hier ist seitlich auch die eingehauste Andienung der Gewerbefläche angeordnet. Pro Wohneinheit wird hierbei ein Stellplatzschlüssel von 0,8 angesetzt sowie zusätzlich 20 Stellplätze für die Gewerbeflächen. Damit hat die Tiefgarage eine Kapazität von 79 Stellplätzen. Darüber hinaus werden je Wohneinheit zwei Fahrradstellplätze nachgewiesen (in der Tiefgarage, im Kellerbereich, in den Vorgärten und im Hof).

Die Müllstellplätze für die Wohnungen sind an der Stollbergstraße jeweils den Eingängen zugeordnet im Vorgartenbereich in die Mauer- bzw. Hecken-situationen integriert, für die Wohnungen an der Magdeburger Allee sind sie ins Kellergeschoss integriert und über Treppenhaus und Tiefgarage zugänglich. Der Gewerbemüll wird in den Nebenflächen des Einzelhandelsbetriebes abgebildet.

Ein Brandschutzkonzept wurde erarbeitet und mit der Feuerwehr vorabgestimmt. Die Innenhoffläche kann zu Rettungszwecken nicht befahren werden, es ist eine fußläufige Erschließung vorgesehen. Aufstellflächen für das Hubrettungsgerät befinden sich im öffentlichen Verkehrsraum. Es sind separate Stellflächen für die Rettung mittels tragbaren Leitern eingeplant. Sie befinden sich auf öffentlichen Gehwegen oder in den Vorgärten. Die Aufstellflächen für die tragbaren Leitern werden so ausgebildet, dass sie sich gestalterisch von den Rasenflächen unterscheiden und damit auf die Freihaltung der Rettungswege verweisen. Das Wohngebäude wird durch eine Brandwand in Brandabschnitte unterteilt. Die Treppenträume sind innenliegend und erhalten Rauchabzüge im Dach. Die zweiten Rettungswege sind über Rettungsgeräte der Feuerwehr bzw. baulich über hofseitige Balkone und Terrassen mit zwei anliegenden Spindeltreppen, die auf die Dachfläche der Gewerbeeinheit und von dort weiter zu einer Außentreppe in den Innenhof führen, nachgewiesen.



Abb.: Perspektive Kreuzung Magdeburger Allee / Ilversgehofener Platz / Stollbergstraße (grabowski.spork GmbH, Wiesbaden)

1.7 Planungsalternativen

Die Planung geht auf den Antrag eines Vorhabenträgers nach § 12 Abs. 1 BauGB für ein konkretes Vorhaben auf einem konkreten Grundstück zurück. Im Rahmen des pflichtgemäßen Ermessens hat die Landeshauptstadt geprüft, ob das Vorhaben den Grundsätzen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung entspricht.

Die Realisierung von Wohnraum in Form von Geschosswohnungsbauten (Mietwohnungen) ist nach der städtebaulichen Konzeption der Stadt an diesem Standort sinnvoll, da damit eine mindergenutzte Fläche innerstädtisch nachgenutzt wird und die geplante Funktionsunterlagerung durch Einzelhandel mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment dem Zentren- und Einzelhandelskonzept der Landeshauptstadt Erfurt entspricht.

Bei Nichtvollzug der Planung würde der städtebauliche Missstand der fehlenden Fassung des städtebaulichen Raumes an der Magdeburger Allee / Ilversgehofener Platz bzw. der Stollbergstraße bestehen bleiben. Zudem besteht ein Bedarf an Mietwohnungen im innerstädtischen Bereich der Stadt Erfurt, der hier im gewachsenen urbanen Umfeld gut realisierbar ist. 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: Verweisfestsetzung auf den Durchführungsvertrag

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

2.2 Art der baulichen Nutzung

2.2.1. Zeichnerische Festsetzung i.V.m. textlicher Festsetzung 1.1 und 1.2: Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird durch Festsetzung von Baugebieten bestimmt. Im Bereich eines vom Vorhabenträger vorgelegten Vorhaben- und Erschließungsplans ist die Gemeinde bei der Bestimmung der Zulässigkeit der Vorhaben nicht an den Festsetzungskatalog des § 9 Absatz 1 BauGB und an die Baunutzungsverordnung gebunden (§ 12 Absatz 3 BauGB). Statt eines Baugebiets nach der BauNVO kann ein „Baugebiet“ auch mit genauer Definition der zulässigen Art der baulichen Nutzung ausgewiesen werden, wenn das konkrete Vorhaben weder mit einem der in der BauNVO enthaltenen Baugebietstypen kompatibel ist, noch als Sondergebiet ausgewiesen werden kann.

Das Plangebiet ist von Wohnnutzung umgeben. Außerdem bildet die Magdeburger Allee einen zentralen Versorgungsbereich der Stadt Erfurt (Nebenzentrum Ilversgehofen, Magdeburger Allee). Typischerweise sind hier kleinere Einzelhandelsbetriebe mit verschiedenen Sortimenten in die Erdgeschosse der straßenbegleitenden Wohnbebauung integriert.

Der Vorhabenträger plant konkret die Realisierung eines fünfgeschossigen Mehrfamilienhauses (vier Geschosse plus zurückgesetztes Staffelgeschoss) mit im Erdgeschoss angesiedelten Einzelhandelsbetrieben für nahversorgungsrelevante Kernsortimente in einer Größe von max. 1.500 m² Gesamtverkaufsfläche als Ergänzung der vorhandenen Blockrandbebauung. Auf der

¹ BVerwG Urteil vom 18.09.03 - 4CN 3.02

² BauGBÄndG 2007 Mustererlass, Nr. 2.3.3.3.

Planzeichnung ist als Art der baulichen Nutzung für das Baugebiet BG 1 „Wohngebäude mit Einzelhandelsflächen und Tiefgarage“, für das Baugebiet BG 2 „Wohngebäude mit Tiefgarage“ festgesetzt. Damit soll in Verbindung mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan die Umsetzung der geplanten Nutzungen in Ergänzung der bereits vorhandenen städtebaulichen Quartiersstruktur gesichert werden.

Die vorgesehene Art der baulichen Nutzung passt sich in das vorhandene Umfeld ein.

Die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben im Baugebiet BG 1 entspricht dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Erfurt und stärkt die Bedeutung des Nebenzentrums für die Stadt und insbesondere den Stadtteil. Die Beschränkung auf das Erdgeschoss folgt dabei dem Vorhabenkonzept, verhindert zugleich eine dem Standort unangemessene Anordnung mehrgeschossiger Geschäfte und sichert den gewünschten Umfang an neuem Wohnraum. Einzelhandelseinrichtungen werden im BG 2 nicht zugelassen, um diese im zentralen Versorgungsbereich an der Magdeburger Allee zu konzentrieren.

Die Begrenzung der zulässigen Gesamtverkaufsflächen je Einzelhandelsbetrieb für Einzelhandelsbetriebe, die nahversorgungsrelevante oder zentrenrelevante Kernsortimente führen, folgt ebenfalls dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Erfurt. Im Vorhaben ist in Übereinstimmung mit dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept im Erdgeschoss die Einordnung von Einzelhandelsbetrieben für nahversorgungsrelevante Kernsortimente in einer Größe von max. 1.500 m² Gesamtverkaufsfläche geplant. Dies sichert die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Stadtteil.

Auswirkungen dieser Einordnung wurden wie folgt untersucht und eingeschätzt:

Schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des § 3 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

„... Schädliche Umwelteinwirkungen sind in § 3 BImSchG im Einzelnen genannt. Bei den Folgen der Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes geht es primär um Immissionen im Sinne des § 3 Abs. 2 BImSchG. Praktisch bedeutsam sind die Belastungen der Nachbarschaft durch Lärm und Abgase, die vom Autoverkehr und von der Anlage selbst ausgehen....“ (Bauplanungsrechtliche Beurteilung von großflächigen Einzelhandelsvorhaben - Einzelhandelserlass - vom 10. April 2007). Die zu erwartenden Auswirkungen wurden im Rahmen der erstellten Schallimmissionsprognose untersucht und bewertet. Danach werden sowohl die Richtwerte für Mischgebiete durch Immissionen des Lieferverkehrs und der Tiefgaragen-Ein- und Ausfahrt als auch der Richtwert für Mischgebiete durch die Immissionen der technischen Anlagen des Marktes und der Belüftung der Tiefgarage in Verbindung mit den getroffenen Festsetzungen tags und nachts deutlich unterschritten.

Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung und auf den Verkehr

„... Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung liegen insbesondere vor, wenn die ordnungsgemäße verkehrliche Anbindung des Vorhabens nicht gewährleistet ist beziehungsweise das vorhandene Verkehrsnetz nach seiner Konzeption und Leistungsfähigkeit nicht auf das Vorhaben ausgerichtet ist. Dies gilt vor allem dann, wenn Einrichtungen des ÖPNV fehlen oder unzureichend dimensioniert sind....“ (Bauplanungsrechtliche Beurteilung von großflächigen Einzelhandelsvorhaben - Einzelhandelserlass - vom 10. April 2007).

„... Auswirkungen auf den (Straßen-)Verkehr sind anzunehmen, wenn vorhandene Verkehrseinrichtungen durch den vom Vorhaben ausgehenden zusätzlichen Verkehr überlastet beziehungsweise ihrer bestimmungsmäßigen Nutzung entzogen werden oder wenn Verkehrsbehinderungen auftreten. Dies ist zum Beispiel der Fall, wenn Wohnstraßen wesentlich zusätzlich belastet und dadurch zu Durchgangsstraßen werden, Straßenquerschnitte nicht mehr ausreichen, Linksabbieger den Geradeausverkehr behindern oder sich an Verkehrsknoten

Staus entwickeln können...“ (Bauplanungsrechtliche Beurteilung von großflächigen Einzelhandelsvorhaben - Einzelhandelserlass - vom 10. April 2007).

Die verkehrliche Anbindung durch die Magdeburger Allee bzw. die Stollbergstraße und die Leistungsfähigkeit des vorhandenen Verkehrsnetzes sind ausreichend. Auf Grund der hervorragenden Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr mit der Straßenbahnhaltestelle Ilversgehofener Platz (Linie 1 und 5) kann von einem relativ geringen Grad an PKW-Fahrten ausgegangen werden. Eine durch den Einzelhandelsbetrieb verursachte Verschlechterung der Situation des ruhenden Verkehrs ist daher nicht anzunehmen. Die Einfahrt in die Tiefgarage zu den gewerblichen Stellplätzen in der Stollbergstraße ist soweit vom Kreuzungsbereich zurückgesetzt, dass ein Rückstau nicht zu erwarten ist.

Die technische Infrastruktur im Plangebiet ist für das Vorhaben ausreichend.

Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich, Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden

„... Anhaltspunkte für eine Gefährdung der Nahversorgung können sich aus einer Gegenüberstellung der - nur einmal umsetzbaren - Kaufkraft der Bevölkerung im Einzugsbereich des Betriebs und der vorhandenen Verkaufsfläche je Einwohner unter Berücksichtigung der Sortimentsverteilung und der Flächenproduktivität ergeben. Zur Ermittlung der Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung müssen die Versorgungsstrukturen im Einzugsbereich des Betriebs untersucht sowie die Veränderungen des Käuferverhaltens und die städtebaulichen Folgen prognostiziert werden...“ (Bauplanungsrechtliche Beurteilung von großflächigen Einzelhandelsvorhaben - Einzelhandelserlass - vom 10. April 2007).

Die Einordnung eines größeren Einzelhandelsbetriebes mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten sowie angelagerten Verkaufsflächen (z.B. Backshop) entspricht dem Zentren- und Einzelhandelskonzept der Landeshauptstadt Erfurt. Hier gilt für nahversorgungsrelevanten Einzelhandel der Grundsatz 1: danach sind diese Betriebe ausschließlich in zentralen Versorgungsbereichen (Hauptzentrum, Nebenzentrum und Nahversorgungszentrum) anzusiedeln. Da das Plangebiet im Zentralen Versorgungsbereich Ilversgehofen, Magdeburger Allee (Nebenzentrum) liegt entspricht es damit grundsätzlich den städtebaulichen Zielstellungen der Stadt. Der zu erwartende Umsatz des Einzelhandelsvorhabens entspricht in seiner Größe und dem geplanten Sortiment der Kaufkraft des ihm funktional zugeordneten Stadtteils.

Auswirkungen auf das Ortsbild und den Naturhaushalt

Negative Auswirkungen auf das Ortsbild und den Naturhaushalt sind durch das Vorhaben nicht zu erwarten. Das Vorhaben dient der Wiedernutzbarmachung einer ehemals bebauten Brachfläche und damit der Beseitigung eines städtebaulichen Missstandes nach dem Abbruch der ehemaligen Bebauung im Areal. Es erfolgt eine der Lage angemessene städtebauliche Neuordnung des Areals unter Herstellung der räumlichen Fassung des Blockrandes entlang der Magdeburger Allee und der Stollbergstraße und eine Aufwertung des Stadtplatzes Ilversgehofener Platz. Der geplante Einzelhandel ist in das Erdgeschoss des Wohngebäudes mit Ausrichtung auf die Magdeburger Allee integriert.

Auszüge aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan in der aktuellen Fassung sind in der Form der Ansichten der jeweiligen Fassaden auf der Planzeichnung übernommen worden. Die zu realisierende Art des Wohngebäudes sowie der integrierten Einzelhandelsbetriebe wird verbindlich im Durchführungsvertrag geregelt.

2.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der maximal zulässigen Grundflächenzahl sowie der zwingend zu realisierenden Anzahl an Vollgeschossen für die Bebauung und der maximalen Oberkante Gebäude bestimmt.

2.3.1. Zeichnerische Festsetzung i.V.m. textlicher Festsetzung Nr. 2.1 bis 2.3: Maß der baulichen Nutzung

Da die zu realisierenden Bebauung im Lageplan des Vorhaben- und Erschließungsplans definiert und mit dem Durchführungsvertrag verbindlich vereinbart wird, wurde das Baufeld stringent festgesetzt. Entsprechend wurde die maximal zulässige Hauptgebäudegrundfläche zeichnerisch durch Baulinien bzw. Baugrenzen festgesetzt und das Maß der baulichen Nutzung durch die zwingend festgesetzte Zahl der Vollgeschosse bzw. die maximale Oberkante Gebäude definiert.

Festgesetzte Grund- und Geschossflächenzahl

Die Festsetzung der Obergrenze der Grundflächenzahl von 0,8 im Baugebiet BG 1 und 0,3 im Baugebiet BG 2 sowie der Geschossflächenzahl von 2,2 im Baugebiet BG 1 und 1,1 im Baugebiet BG 2 ermöglicht die Umsetzung des geplanten Vorhabens entsprechend des städtebaulichen und architektonischen Konzepts des Wettbewerbsentwurfs.

Der relativ hohe Überbauungsgrad im Baugebiet BG 1 am Kreuzungsbereich Magdeburger Allee / Stollbergstraße resultiert dabei zum einen aus der gewünschten, der Lage angemessenen Herstellung einer räumlichen Fassung des Blockrandes in Weiterführung der vorhandenen dominanten, gründerzeitlichen Quartiersstruktur mit langen, straßenbegleitenden Wohngebäuden. Zum anderen wird das Maß der baulichen Nutzung durch die Erweiterung des eingeschossigen Einzelhandels im Erdgeschoss in den inneren Hofbereich erhöht. Sowohl die Dimensionierung als auch die konsequente Konzentration des Einzelhandels an die westliche Plangebietsgrenze entsprechen den Vorgaben des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Erfurt. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden nicht beeinträchtigt, da die Belichtung und Besonnung durch die L-förmige Anordnung der Baukörper und die konsequente Ausrichtung der Wohnungen nach Süden (Stollbergstraße) bzw. Osten / Westen (Magdeburger Allee) gewährleistet ist. Durch den eingeschossigen Baukörper des Einzelhandelsbetriebs im Hofbereich erfolgt keine Verschattung von Wohnfunktionen. Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt durch die relativ hohe Versiegelung werden durch die Festsetzung von extensiver Dachbegrünung für die obersten Dächer der Wohnbebauung sowie überwiegend intensiven Dachbegrünung für die Dachfläche der Tiefgarage vermindert.

Der Überbauungsgrad im Baugebiet BG 2 an der östlichen Stollbergstraße ist mit der einzeiligen straßenbegleitenden Bebauung in Ergänzung der Blockrandstruktur deutlich geringer und entspricht den Obergrenzen eines Allgemeinen Wohngebiets gemäß § 17 BauNVO.

Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch in §19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichnete Anlagen

Die zugelassene Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl durch in §19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichnete Anlagen in beiden Baugebieten ermöglicht die Unterbauung des Hofbereiches mit einer Tiefgarage zur Bereitstellung von Stellplätzen für die Wohn- bzw. Einzelhandelsnutzung. Dies entspricht dem Ziel, die Freiflächen im Innenbereich der Neubebauung autofrei zu halten.

Zahl der Vollgeschosse, zwingend und maximale Oberkante Gebäude

Die Festsetzung zwingend zu realisierender Vollgeschosse für die geplante Wohnbebauung dient der Wahrung der Maßstäblichkeit gegenüber der vorhandenen Bebauung in der Magdeburger Allee (stadteinwärts) / Ilversgehofener Platz und der gegenüberliegenden Bebauung der Stollbergstraße. Die Geschossigkeit der geplanten Bebauung (vier Geschosse plus zurückgesetztes Staffelgeschoss) lehnt sich an deren Geschossigkeit (vier Geschosse plus Satteldach / Gaupen) an. Damit ergänzt das neue Quartier die vorhandenen gründerzeitlichen Strukturen. Die Gebäudehöhe entsprechend der Fassadendarstellungen auf der Planzeichnung bleibt dabei unter der Gebäudehöhe der östlich angrenzenden Bebauung in der Stollbergstraße. Die Gebäudehöhe der nördlich angrenzenden, zweigeschossigen Bebauung in der Magdeburger Allee wird zwar überschritten, im Sinne einer zukünftigen Weiterentwicklung der städtischen Bebauungsstruktur wird hier jedoch der Bruch zu der älteren Bebauung bewusst in Kauf genommen.

Für den eingeschossigen Baukörper im Innenbereich wird eine maximale Oberkante Gebäude festgesetzt, um dessen Höhe und somit die räumliche Wirkung auf den Hof mit seinen Freiflächen zu begrenzen. Die zulässige Überschreitung der festgesetzten Oberkante durch technisch bedingte Aufbauten ist aus der technischen Infrastruktur des Einzelhandelsbetriebes erforderlich.

2.4 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

2.4.1. Zeichnerische Festsetzung i.V.m. textlichen Festsetzungen Nr. 3.1 und 3.2:

Die geschlossene Bauweise erzwingt die Bildung einer geschlossenen Straßenrandbebauung als Ergänzung der vorhandenen Ortsstruktur.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch festgesetzte Baulinien und Baugrenzen definiert. Diese Festsetzungen erfolgen aus städtebaulichen Gründen. Die durch Baulinien und Baugrenzen ausgewiesenen Baufelder sollen den vorliegenden städtebaulichen / architektonischen Entwurf mit seinen beiden differenzierten Straßenfassaden zur Magdeburger Allee bzw. zur Stollbergstraße ermöglichen.

Die stringente Festsetzung von Baulinien zur Magdeburger Allee einschließlich der zurückgesetzten Baulinie für das oberste Geschoss sichert die städtebaulich besondere Wirkung dieser räumlich wichtigen Raumkante als eine unaufgeregte und klare Platzkante. Die Fassade ist überwiegend geschlossen, die zugelassenen dreiseitig geschlossenen Loggien ermöglichen jedoch in begrenzter Anzahl attraktive private Außenräume für die Wohnungen.

Die Baulinien zur Stollbergstraße erzwingen einen deutlichen Rückversatz der Bebauung von der Straße und ermöglichen so die Schaffung einer unterschiedlich tiefen Vorgartenzone als privaten Außenraum, der zugleich Mehrwert für die Wohnung und für den Straßenraum (Aufweitung) darstellt. Die deutlichen Vor- und Rücksprünge erzeugen eine differenzierte Wohnstraßenfassade, die jeweiligen Baugrenzen ermöglichen die Anordnung von Balkonen als Freiräume der jeweiligen Wohnungen.

Zum Innenhof werden die Baufelder mit Baugrenzen dargestellt, um hier eine relativ freie Umsetzung des Entwurfs zu ermöglichen. Die zulässige Überschreitung der östlichen Baugrenze des Baugebietes BG1 zum Innenhof durch Balkone sowie daran angeschlossene Fluchttreppenhäuser sichert den zweiten Rettungsweg für die angrenzenden Wohnungen. Die zulässige Überschreitung der nördlichen Baugrenze des Baugebietes BG2 zum Innenhof durch Terrassen im Erdgeschoss ermöglicht diese zur Gestaltung der Mietergärten in direkter Anbindung an das Gebäude.

2.5 Straßenverkehrsflächen

2.5.1. Zeichnerische Festsetzung:

Im Eckbereich Magdeburger Allee / Stollbergstraße wird in Abstimmung mit dem Vorhabenträger eine Teilfläche als öffentliche Straßenverkehrsfläche ausgewiesen, um hier – analog der ehemaligen Baustruktur – eine kleine Platzaufweitung zu schaffen.

2.6 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

2.6.1. Zeichnerische Festsetzung i.V.m. textlicher Festsetzung 4.1 und 4.2:

Mit dieser Festsetzung wird die Lage und Kubatur der Tiefgarage sowie deren Ein- und Ausfahrt entsprechend der Vorhabenplanung definiert. Gleichzeitig wird die Anlage weiterer oberirdischer Stellplätze oder Garagen auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche versagt und somit eine weitere Versiegelung vermieden.

2.6.2. Zeichnerische Festsetzung i.V.m. textlicher Festsetzung 4.3:

Mit dieser Festsetzung wird die Lage einer neu zu errichtenden Trafostation festgesetzt, die eine separate Versorgung des Einzelhandelsbetriebes ermöglicht. Durch die Positionierung in dem Vorgartenbereich i.V.m. der grünordnerischen Festsetzung für Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen M6 ist eine städtebaulich verträgliche Einordnung des erforderlichen Standortes im Anschluss an die öffentliche Verkehrsfläche gegeben.

2.7 Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

2.7.1. Textliche Festsetzung 5.1:

Die Einleitung von Niederschlagswassern in das städtische Abwassernetz ist nur in geringen Mengen möglich und wird daher auf die straßenseitigen Balkone und Dachterrassen der Stollbergstraße begrenzt. Für die Versickerung des Regenwassers auf dem Grundstück steht im nicht durch die Tiefgarage unterbauten Hofbereich eine Fläche von ca. 500 m² für die Anlage von Rigolen zur Rückhaltung und Versickerung zur Verfügung. Die Rigolen sind unterirdisch anzulegen und entsprechend den Festsetzungen zu Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Textliche Festsetzung 8.1, 8.2) zu bepflanzen. Die grundsätzliche Versickerungsfähigkeit des Bodens wurde gutachterlich ermittelt.

2.8 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

2.8.1. Zeichnerische Festsetzung:

Mit der Festsetzung des Geh- und Leitungsrechtes zu Gunsten des Versorgungsträgers werden die entsprechenden Freihalteflächen für den geplanten Bau einer separaten Trafostation für den Einzelhandelsbetrieb im Erdgeschoss BG 1 gesichert.

2.9 Verwendungsverbot bestimmter luftverunreinigender Stoffe

2.9.1. Textliche Festsetzung 6.1:

Das Plangebiet befindet sich in der Klimaschutzzone 2. Ordnung der Stadt Erfurt. Hier sind Staub- und NO₂-Einträge in die Frischluft auf nicht vermeidbare Emissionen zu beschränken.

Deshalb sind die Verwendung von festen und flüssigen Brennstoffen sowie das Betreiben von Kaminen unzulässig.

2.10 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

2.10.1. Zeichnerische Festsetzung i.V.m. textlicher Festsetzung 7.1 bis 7.4:

Das Plangebiet ist durch Straßen- und Schienenverkehrslärm sowie durch Immissionen des Einzelhandelsbetriebes und der Tiefgarage belastet. Aus einer Gegenüberstellung der zu erwartenden Schallimmissionen mit den Schalltechnischen Orientierungswerten (STO) des Beiblatt 1 zur DIN 18005 für Mischgebiete ist zu entnehmen, dass sich an den Immissionspunkten in Richtung Magdeburger Allee sowohl tags als auch nachts Überschreitungen der STO um bis zu 8 dB und nachts um bis zu 11 dB ergeben (siehe auch Schallimmissionsprognose – Ingenieurbüro Frank & Apfel GbR, Herr Frank). Dabei wurde der Schienenbonus (-5dB) für die Straßenbahn mit berücksichtigt. Unter Berücksichtigung des Schienenbonus ist der Verkehrslärm der Straße die Hauptlärmquelle.

Die Lärmbelastung des Vorhabens ist zwar verhältnismäßig hoch, auf Grund der durch die Quartiersstruktur und die Platzsituation Ilversgehofener Platz besonders exponierten städtebaulichen Situation ist eine Bebauung jedoch als sinnvoller Lückenschluss städtebaulich erforderlich. Daher sollen zur Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse entsprechende Schallschutzmaßnahmen umgesetzt werden. Aktive Schallschutzmaßnahmen wie z.B. Schallschutzwände können in diesem innerstädtischen Bereich nicht realisiert werden. Auch ein Abrücken der Gebäude von den Straßenfluchten (und damit Lärmquellen) ist aus städtebaulichen Gründen nicht möglich. Es sind daher passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

Den Fassaden, an denen die zulässigen Grenzwerte nach TA Lärm überschritten werden, werden daher bezüglich der Schallimmissionen die Lärmpegelbereiche IV bis V zugeordnet. Zur Sicherung des erforderlichen Schallschutzes für schutzbedürftige Nutzungen in den Gebäuden gegen Außenlärm sind in den jeweiligen Bereichen für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen die Anforderungen aus Tabelle 8 aus DIN 4109: 1989 an die Luftschalldämmung der Außenbauteile zu erfüllen.

Die effektivste passive Schallschutzmaßnahme besteht darin Räume, die zum dauernden Aufenthalt vorgesehen sind, auf die straßenabgewandte Seite zu verlagern. Dies wird durch die vom Vorhabenträger vorgesehenen Wohnungsgrundrisse weitestgehend realisiert. Auf Grund der Ecksituation Magdeburger Allee / Stollbergstraße ist dies für ca. 8 Wohnungen nicht möglich – hier sichern die Festsetzungen zu Lüftungseinrichtungen trotzdem die erforderlichen Bedingungen.

Jeder Wohnung wird darüber hinaus ein lärmabgewandter privater Freiraum zugeordnet. So verfügen die durchgesteckten Wohnungen an der Magdeburger Allee zusätzlich zur straßenseitigen (lärmbelasteten) Loggia auch jeweils über einen Balkon zum Innenhof. Den Wohnungen im Eckbereich, die sich vollständig zu den Straßenseiten orientieren müssen werden über die Mietverträge konkrete Freiflächen in den Mietergärten entlang der nördlichen Grundstücksgrenze zugeordnet.

2.10.2. Textliche Festsetzungen 7.5 bis 7.8:

Die Festsetzungen dienen der Minderung der Immissionsanteile der Tiefgarage und somit zum Schutz der angrenzenden Wohnbebauung vor Lärmimmissionen. Die Beschränkung der Öffnungszeiten von Einzelhandelsbetrieben im Erdgeschoss dient ebenfalls der Lärmvermeidung insbesondere durch An- und Abfahrtsvorgänge im Einfahrtbereich der Tiefgarage. Die Lärmproblematik soll zusätzlich über eine Zufahrtbeschränkung für Kunden in die Tiefgarage bis 21.45 Uhr gelöst werden.

2.11 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Aus ökologischen und städtebaulich-gestalterischen Gründen wurden Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt.

2.11.1. Zeichnerische Festsetzung i.V.m. textlicher Festsetzung 8.1 bis 8.8:

Die Festsetzungen zur Gestaltung der Freiflächen resultieren aus der Gestaltidee des städtebaulichen Konzeptes. Mit den Festsetzungen soll durch Strauch-, Stauden- und Baumbepflanzungen die ökologisch hochwertige Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksfläche, die Rückführung des Oberflächenwassers in den Boden, die Schaffung von Lebensräumen und eine Verbesserung des Mikroklima unterstützt werden. Die Festsetzung von Heckenpflanzungen zwischen den einzelnen Mietergärten und zum Innenhof dient der Schaffung individueller privater Nutzungseinheiten.

Die Festsetzungen zur Pflanzung der Bäume entsprechen der Begrünungssatzung der Stadt Erfurt. Die festgesetzten anzupflanzenden Bäume dienen auch dem Ersatz der fünf vorhandenen Bäume an der Stollbergstraße, die mit der Verwirklichung des städtebaulichen Konzeptes nicht erhalten werden können.

Die zeichnerische Festsetzung zur Pflanzung von 5 Laubbaumhochstämmen in den Vorgartenbereichen in der Stollbergstraße resultiert aus der Gestaltidee des städtebaulichen Konzeptes der Freiraumgestaltung. Hierbei unterstützen die Baumstandorte ergänzend zu den Risaliten der Treppenhäuser die Gliederung der Wohnfassade in einzelne Fassadenabschnitte. Die Begrenzung auf säulenförmige Wuchsformen mit einer maximalen Entwicklungsbreite von 4,0 m resultiert aus den erforderlichen Aufstellflächen für Rettungsfahrzeuge gemäß Brandschutzkonzept.

Die Festsetzung zur Dachbegrünung dient der Schaffung von Lebensräumen sowie der Verbesserung des Mikroklimas durch die Rückhaltung des Regenwassers, die Photosynthese der Pflanzen und die Verminderung der Aufheizung der Dachfläche. Die Festsetzung der Dachbegrünung des eingeschossigen Baukörpers des Einzelhandelsbetriebs im Hofbereich erfolgt aber auch aus städtebaulichen Gründen, da die Dachfläche von den Geschossen der umliegenden Bebauung aus einsehbar ist. Die Festsetzung soll somit der Verbesserung des Stadtbildes sowie des Wohnumfeldes in diesem Bereich dienen. Die Begrenzung der zu begrünenden Fläche ermöglicht die Anordnung erforderlicher technischer Aufbauten. Bei der Anordnung von Solaranlagen wird davon ausgegangen, dass aufgeständerte Module ebenfalls unterpflanzt werden und der Flächenanteil daher nur geringfügig zu minimieren ist.

Die Festsetzungen zur Abschirmung der Standplätze für Müllstandplätze und Fahrradabstellplätze sowie zur Begrünung der nicht überbaute Flächen über Tiefgaragen entspricht der Begrünungssatzung der Stadt Erfurt.

2.12 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen - Gestaltungsvorschriften

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

2.12.1. Zeichnerische Festsetzung i.V.m. textlicher Festsetzung Nr. 9.1:

Diese Festsetzung zielt auf die Sicherung der Ausführung des Vorhabens entsprechend der Darstellungen der Fassadenansichten des auf der Planzeichnung unter Teil A2: Zeichnerische Festsetzungen dargestellten Vorhabenplans ab. Der Vorhaben- und Erschließungsplan ist ebenfalls Anlage des Durchführungsvertrages, so dass die Umsetzung der Festsetzung konkretisiert und rechtlich fixiert ist.

2.12.2 Textliche Festsetzung Nr. 9.2

Die Festsetzung erfolgt aus städtebaulichen Gründen. Mit den Vorgaben zur Fassadengestaltung werden die Gestaltungsmerkmale der Bebauung der Magdeburger Allee bzw. der in der Stollbergstraße gegenüber liegenden Bebauung in maßvollem Umfang aufgegriffen und neu interpretiert.

Die Kombination von Klinker- und Putzflächen, welche für Erfurts Gründerzeitviertel typisch ist und auch an den umliegenden Bestandsgebäuden Verwendung fand, dient der Verankerung der neuen Bebauung mit dem Bestand.

2.12.3 Textliche Festsetzung Nr. 9.3

Die Festsetzung begrenzt die Möglichkeiten der Verschattung von Fensterflächen hinsichtlich Ausführung und Farbigkeit, um entsprechend dem Wettbewerbsentwurf ein ruhiges und homogenes äußeres Erscheinungsbild des Gebäudes zu sichern.

2.12.4 Textliche Festsetzung Nr. 9.4

Die Festsetzung von Flachdächern ermöglicht die Ausbildung von Gründächern mit entsprechenden klimatischen Vorteilen und die Erzielung eines hohen Wohnwertes durch die Anlage von Dachterrassen für die jeweiligen Wohnungen. Die Festsetzung zur Anordnung von technisch bedingten Aufbauten und aufgeständerten Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie erfolgt aus gestalterischen Gründen, damit diese vom Straßenraum gesehen optisch nicht in Erscheinung treten und um somit Störungen auf den architektonischen Gesamteindruck zu vermeiden.

2.13 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen - Werbeanlagen

2.13.1 Textliche Festsetzung Nr. 10.1

Mit diesen Festsetzungen soll vermieden werden, dass durch überdimensionierte oder aufdringliche Werbungen das Ortsbild negativ gestaltet wird. Eventuell erforderliche Werbeanlagen sollen so dem Charakter des Plangebiets mit seiner Wohn- und untergeordneten Einzelhandelsnutzung entsprechen. Die zulässige Aufstellerkonstruktion im Bereich der Tiefgarageneinfahrt dient für Nutzer der Tiefgarage des Einzelhandelsbetriebes der visuellen Orientierung vom Kreuzungsbereich der Magdeburger Allee und fördert damit einen zügigen Verkehrsfluss.

2.14 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen – Standplätze für Abfallbehälter

2.14.1 Textliche Festsetzung Nr. 11.1

Diese Festsetzungen erfolgen aus städtebaulichen und nachbarschaftlichen Gründen. Damit soll gesichert werden, dass das Stadtbild nicht negativ beeinträchtigt wird und der unmittelbare Nachbar keine Beeinträchtigung erdulden muss.

2.15 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen – Einfriedungen

2.15.1 Textliche Festsetzung Nr. 12.1

Mit dieser Festsetzung soll für die Vorgartenbereiche in der Stollbergstraße ein homogenes Erscheinungsbild im öffentlichen Straßenraum gesichert werden. Dabei wird das Motiv der rötlichen Klinker aus den Fassaden und ebenso den Einfriedungen der Vorgärten vor der vorhandenen, östlich anschließenden Bebauung aufgenommen. Die zulässige Höhe ermöglicht

die Schaffung abgeschlossener, vom Straßenraum nicht einsehbarer privater Außenräume für die zugeordneten Wohnungen.

2.16 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen - Stellplätze und Garagen

2.16.1 Textliche Festsetzung Nr. 13.1

Die festgesetzte Anzahl von 79 Stellplätzen entspricht den Anforderungen des Vorhabens (geplant: ca. 73 Wohnungen mit je 0,8 Stellplätzen sowie 20 Gewerbestellplätze) und sichert gleichzeitig die Begrenzung von durch Parkierungsvorgänge verursachten Lärmemissionen. Die Bedarfsermittlung für die Anzahl an Stellplätzen entspricht den Erfahrungen des vor Ort ansässigen Vorhabenträgers. Die Festsetzung des Stellplatzschlüssels von 0,8 für Wohnungen ist in der relativ hohen Anzahl von Wohnungen mit geringen Haushaltsgrößen (60 % 1-3-Zimmer-Wohnungen) begründet. Sie erfolgt darüber hinaus auf Grund der sehr guten Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr sowie der integrierten Lage des Vorhabens in Randlage zur Innenstadt. Wichtige soziale Einrichtungen wie Schulen, Kindergärten und Einkaufsmöglichkeiten sind im direkten Umfeld vorhanden. Neben den PKW-Stellplätzen werden je Wohneinheit zwei Fahrradstellplätze nachgewiesen.

Die Reduzierung des Stellplatzangebotes resultiert auch aus dem städtischen Ziel, mit dem Vorhaben (relativ) kostengünstigen Mietwohnungsbau realisieren zu können und über alternative Mobilitätskonzepte den Modal Split zugunsten umweltverträglicherer Verkehrsarten zu verschieben.

2.17 Hinweise zum Planvollzug

Regenwasserversickerung

Die Regenwasserversickerung bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis der Unteren Wasserbehörde, Umwelt- und Naturschutzamt Erfurt.

Artenschutz

Mit folgenden artenschutzrechtlichen Anforderungen ist zu rechnen:

Vermeidungsmaßnahme V1: Zeitliche Beschränkung für die Beseitigung von Vegetation und der Bodenoberfläche im Rahmen der Baufeldfreimachung / Erschließung: Die Baufeldfreimachung (mit Beseitigung der Vegetation und der Bodenoberfläche) erfolgt entsprechend § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG artenschutzrechtlich veranlasst zwingend nur außerhalb der Brutzeiten im Zeitraum 01.10 bis 28.02. j.J.

Vermeidungsmaßnahme V2: Baumkontrolle vor Fällung: Die zu fällenden Bäume / Gehölze werden unmittelbar (3 – 5 Tage) vor dem Fällen / Roden auf vorhandene besetzte Nester, Horste und Höhlen begutachtet. Bei Funden besetzte Horst- und Höhlenbäume ist eine Fällung erst nach ungestörtem Verlassen derselben möglich. Besetzte Höhlen und Horste sind der Unteren Naturschutzbehörde der Stadt Erfurt mitzuteilen und das weitere Vorgehen mit dieser abzustimmen.

Ausgleichsmaßnahme A1: Nisthilfen für Halbhöhlen- und Höhlenbrüter: Als Ausgleich für verloren gehende Vogelniststätten sowie als Ersatz von potentiellen Vogelniststätten sind an geeigneten Anbringungsorten am neuen Gebäudekomplex sechs Nistkästen für Höhlenbrüter (z.B. je 2x Typen 2GR Dreiloch, 1n und Mehlschwalben-Niststätte incl. Kotbretter der Fa. Schwegler oder vergleichbare) vorzusehen. Die Maßnahme ist als vorgezogene Maßnahme auszuführen. Die Anbringungsorte sind der Unteren Naturschutzbehörde mitzuteilen und die Niststätten dauerhaft zu erhalten.

Archäologie

Der räumliche Geltungsbereich des Vorhabens betrifft ein archäologisches Relevanzgebiet. Es ist davon auszugehen, dass bei Erdarbeiten Siedlungs- und Grabbefunde zerstört werden. Die Erarbeitung einer denkmalpflegerischen Zielstellung und ggfs. eine archäologische Voruntersuchung bzw. Prospektion sind regelmäßig Grundbedingung für die Genehmigungsfähigkeit des Einzelvorhabens im Hinblick auf die Anforderungen der Archäologie bei bekannten Bodendenkmalen.

Kampfmitteluntersuchung

Bezüglich einer möglichen Kampfmittelgefährdung des Objektes wurde in den Unterlagen des ehemaligen Staatlichen Munitionsbergungsdienstes des Bezirkes Erfurt sowie im Firmenarchiv der Tauber Delaborierung GmbH recherchiert. Es ergaben sich keine konkreten Hinweise auf einen Kampfmittelverdacht, punktuelle Vergrabungen sowie Munitionseinzelfunde sind jedoch nicht ausgeschlossen. Das Baugebiet wurde sondiert (siehe Anlage: Abschlussbericht (Georadar und Sonde) – Neubau Wohn- und Geschäftshaus, Tauber Delaborierung GmbH). Auf Grund der Bodenverhältnisse wurde eine flächendeckende Eindringtiefe von 1,50 m erreicht. Bei der Kampfmitteluntersuchung auf das Vorhandensein von Bombenblindgängern sind Anomalien aufgetreten, die sich nicht vor Ort direkt erklären ließen. Bombenblindgänger können im näheren Umfeld von Versorgungsleitungen und Schächten (ca. 0,5 m Radius) nicht einwandfrei geortet werden. Es wird ein Aufgraben der einzelnen Anomalien oder eine Bauaushubüberwachung für die entsprechend relevanten Teilgebiete empfohlen.

Einsichtnahmemöglichkeiten von Vorschriften

Die den Festsetzungen zugrunde liegenden Vorschriften (DIN-Normen etc.) können dort eingesehen werden, wo nach der Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB der Bebauungsplan mit der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung zu jedermanns Einsicht bereitgehalten wird.

3. Folgekosten für die Gemeinde - städtebauliche Kennziffern

Der Vorhabenträger verpflichtet sich im Durchführungsvertrag zur Durchführung des Vorhabens und der Erschließungsmaßnahmen. Die Planungs- und Erschließungskosten trägt der Vorhabenträger.

Flächenbilanz

Größe des Plangebiets	6.340 m ²
Fläche für Wohnquartier	6.225 m ²
davon:	
- Grundfläche Wohngebäude mit Einzelhandel	3.280 m ²
- Fläche für Garagen (Tiefgarage)	930 m ²
- sonstige nicht überbaubare Grundstücksfläche	2.015 m ²
öffentliche Verkehrsfläche	115 m ²

4. Anlagen

- Ergebnisse der faunistischen Kartierungen und artenschutzrechtlichen Beurteilung für das Bauvorhaben ILV622 „Wohnquartier Ilversgehofener Platz“ in Erfurt, Sept. 2017 – Institut für biologische Studien, Herr Weipert
- Schallimmissionsprognose LG 07/2017, Nov. 2017– Ingenieurbüro Frank & Apfel GbR, Herr Frank