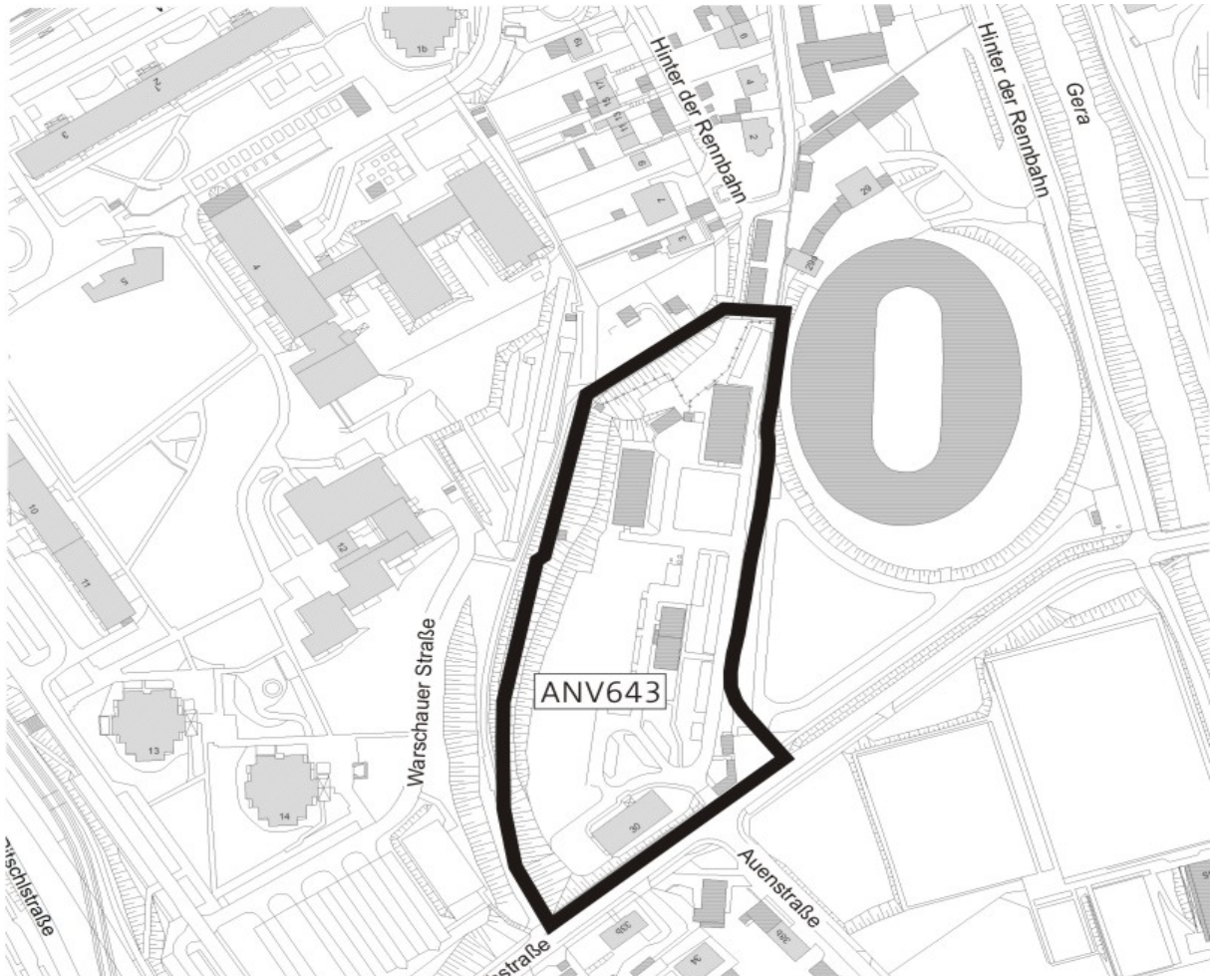
Vorhabenbezogener Bebauungsplan

ANV643 "Wohnen am Auenpark"

Entwurf

Erfurt
LANDESHAUPTSTADT
THÜRINGEN
Stadtverwaltung

Begründung



Impressum

Erfurt
LANDESHAUPTSTADT
THÜRINGEN
Stadtverwaltung

Amt für Stadtentwicklung
und Stadtplanung

Datum
01.11.2017

1. Allgemeine Begründung 3
1.1 Plananlass und -erfordernis 3
1.2 Verfahrensablauf 3
1.3 Geltungsbereich 4
1.4 Übergeordnete Planungen 4
1.5 Bestandsdarstellung 6
1.6 Allgemeine Planungsziele 10
1.7 Planungsalternativen 11
1.8 Vorhaben- und Erschließungsplan 11
2. Begründung der Festsetzungen 14
2.1 Art der baulichen Nutzung 14
2.2 Maß der baulichen Nutzung 15
2.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen 17
2.4 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen 17
2.5 Verkehrsflächen sowie der Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen 18
2.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft 18
2.7 Geh-, Fahr-, und Leitungsrecht 19
2.8 Gemeinschaftsanlagen 19
2.9 Verwendungsverbot bestimmter luftverunreinigender Stoffe 19
2.10 Vorkehrung zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen 20
2.11 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen 20
2.12 Energetik 21
3. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 ThürBO und nach § 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB 21
4. Hinweise zum Planvollzug 23
5. Erschließung des Plangebiets 24
6. Flächenbilanz 25
7. Folgekosten für die Gemeinde 25
8. Anlagen 25

Anlagen

Anlage 1 Umweltbericht, Friedemann & Weber, Erfurt,

Anlage 2 Schallimmissionsprognose LG53 – 2016 A, Ingenieurbüro Frank & Apfel, Eisenach, August 2017

Anlage 3 Artenschutzrechtliche Beurteilung für den B-Plan ANV643 „Wohnen am Auenpark“ in Erfurt, Institut für biologische Studien Jörg Weipert, Plaue, Juli 2017

1. Allgemeine Begründung

1.1 Plananlass und -erfordernis

Der Plananlass ist, dass ein privater Vorhabenträger beabsichtigt, auf einer brach liegenden und wieder zu bebauenden Fläche nördlich der Riethstraße in Erfurt plant, insgesamt 200 altersgerechte barrierearme Wohnungen sowie Wohnungen für „Servicewohnen“ zu errichten.

Das Planerforderniss ergibt sich, da eine Genehmigungsfähigkeit des geplanten Vorhabens gemäß § 34 BauGB nicht gegeben ist. Damit ist die Umsetzung des geplanten Vorhabens ohne ein entsprechendes Bebauungsplanverfahren nicht möglich. Der Vorhabenträger beantragte somit die Durchführung eines Bauleitplanverfahrens.

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan ANV643 „Wohnen am Auenpark“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung des Vorhabens geschaffen werden.

1.2 Verfahrensablauf

Der Vorhabenträger hat mit Schreiben vom 13.07.2015 den Antrag auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens nach § 12 Abs. 2 BauGB für die Errichtung des Vorhabens „Wohnbebauung Riethstraße 30 in Erfurt“ auf den Flurstücken 440/1, 440/2, 441/1, 441/3, 441/5 und 441/6 der Flur 1 Gemarkung Erfurt-Nord gestellt.

Der Einleitungs- und Aufstellungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan ANV „Wohnen am Auenpark“ für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB wurde durch den Stadtrat nach pflichtgemäßem Ermessen am 21.10.2015 gefasst.
Die Beschlüsse zur Einleitung und Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ANV643 „Wohnen am Auenpark“ wurden ortsüblich im Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt Nr. 19 vom 13.11.2015 bekannt gemacht.

Mit dem Einleitungs- und Aufstellungsbeschluss wurde der Oberbürgermeister beauftragt, mit dem Vorhabenträger über einen städtebaulichen Vertrag die Durchführung eines Planungswettbewerbes nach RPW zu vereinbaren.
Der Planungswettbewerb „Wohnen am Auenpark“ wurde durch den Vorhabenträger im Mai 2016 als Einladungswettbewerb gemäß RPW ausgelobt. Die ersten beiden Preisträger bekamen den Auftrag, ihre Wettbewerbsbeiträge zu überarbeiten.
Mit der 2. Sitzung des Preisgerichts vom 29.11.2016 wurde dem Vorhabenträger empfohlen, das Architekturbüro „Haus mit Zukunft“ mit der weiteren Planung des Vorhabens zu beauftragen. Der nunmehr vorliegende Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes stellt das überarbeitete Vorhaben als Ergebnis des Wettbewerbs dar.
Das Plangebiet befindet sich im Außenbereich gem. § 35 BauGB im Innenbereich. Nach neuerer Rechtsauffassung in Bezug auf EU-Recht ist es nicht mehr möglich, für diese Planungsfälle einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufzustellen.

Mit Beschluss Nr. 0247/17 vom 14.06.2017 hat der Stadtrat beschlossen, das Bebauungsplanverfahren für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan ANV643 „Wohnen am Auenpark“ nunmehr als Vollverfahren gemäß § 12 Abs. 1 Satz 1 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

Ein Umweltbericht wurde erstellt und als Anlage dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beigefügt.
Mit Beschluss Nr. 0247/17 vom 14.06.2017 hat der Stadtrat den Vorentwurf des Bebauungsplanes gebilligt und die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie der betroffenen Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB beschlossen.
Der Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ANV643 „Wohnen am Auenpark“ mit Begründung hat im Zeitraum vom 24.07.2017 bis 25.08.2017 im Bauinformationsbüro der Stadtverwaltung Erfurt öffentlich ausgelegen.
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.

1.3 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt nördlich der Riethstraße zwischen der Großwohnanlage Warschauer Straße im Westen und der Radrennbahn im Osten.

Der Geltungsbereich umfasst
- die Flurstücke 440/1, 440/2 (teilweise), 441/1, 441/3, 441/5 und 441/6 der Flur 1 Gemarkung Erfurt-Nord
- und einen Teilbereich des Flurstücks 439 der Flur 1 Gemarkung Erfurt-Nord.

Der Geltungsbereich ist in der Übersichtsskizze und Planzeichnung dargestellt.

An den Geltungsbereich grenzen an:
- im Norden und Westen bestehende Gebäude und Freiflächen mit hauptsächlich Wohnnutzungen,
- im Osten die Flächen und baulichen Anlagen der Radrennbahn,
- im Süden die Riethstraße.

Der Wahl des Geltungsbereichs dient der Umsetzung des Wettbewerbsergebnisses „Wohnen am Auenpark“ und dabei inklusive der Umsetzung des Vorhaben- und Erschließungsplanes „Wohnen am Auenpark“. Zusätzlich wurden die Flurstücke 441/3 und 441/5 in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen. Dies wurde als erforderlich und sinnvoll erachtet, da sich das Bestandsgebäude ebenfalls im Außenbereich befindet und zu Wohnen umgenutzt werden soll.

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 Be-

dürfnisse der Daseinsvorsorge auf der Grundlage der demographischen Veränderungen berücksichtigt werden."

Dieser Forderung kommt der vorhabenbezogene Bebauungsplan ANV643 „Wohnen am Auenpark" durch die Neuordnung und Revitalisierung einer ehemals für Versorgungsanlagen genutzten städtischen Brache 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 Fläche für Versorgungsanlagen für die Telekom dargestellt.
Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ANV643 „Wohnen am Auenpark" kann somit nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden, sondern wird im Parallelverfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes aufgestellt.
Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB geändert.

1.4.3. Integriertes Stadtentwicklungskonzept Erfurt 2030 (ISEK)

Für die Bewältigung der Zukunftsaufgaben wurde durch die Stadtverwaltung der Landeshauptstadt Erfurt ein Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK) erarbeitet. Das ISEK und seine Fortschreibung geben als langfristiges, informell angelegtes Planungsinstrument die Leitziele für die Gesamtstadt und ihre räumliche, wirtschaftliche und soziale Entwicklung vor.
Das Plangebiet ist Bestandteil des im ISEK als strategisches Projekt im räumlichen Leitbild Stadt- und Freizeitlandschaft benannten Grüne Geraband („Englischer Garten").
Es wird ausgeführt, dass „die vom Geraradweg entlang der Gera erlebbare Raumfolge bis dato durch eine zufällig erscheinenden Aneinanderreihung von Korridoren, Stadtteilparks, flächenintensiven Sporteinrichtungen, eingezäunten Brachflächen und punktuellen Einschnürungen gekennzeichnet … ist. Dadurch wird die Geraaue nicht als übergeordnetes Grünelement in der Stadtstruktur wahrgenommen. … Ziel ist eine ökologisch orientierte Gestaltung des Gesamtraumes unter Berücksichtigung und Hervorhebung der landschaftlichen und siedlungsstrukturellen Besonderheiten, wofür geeignete Nutzungsformen und Gestaltungsmittel gefunden werden sollen."
Im ISEK 2020 wurde empfohlen, durch einen internationalen Ideenwettbewerb eine konzeptionelle Grundlage für die Entwicklung des Grünen Gerabandes zu schaffen. Dieser Empfehlung wurde mit der Auslobung des Wettbewerbs BUGA Erfurt 2021 gefolgt. Die Ergebnisse liegen vor.

1.4.4. BUGA-Wettbewerb/Planung

Das Plangebiet ist Bestandteil der Bearbeitungsfläche des Wettbewerbes BUGA Erfurt 2021, Teilbereich Nördliche Geraaue.
Der Preisträger hat für dieses Gebiet die „Wohnhöfe an der Rennbahn" vorgeschlagen. Dabei wurde eine öffentliche Durchwegung von der Riethstraße im Süden nach Norden westlich der Radrennbahn, eine fußläufige Anbindung an die westlich oberhalb der Hangkante gelegene Bebauung sowie eine klare durch Gebäude gebildete Raumkante an dieser Durchwegung vorgeschlagen.
Der Westteil des Plangebiets ist durch eine lockere Bebauung gekennzeichnet. Es wurde Wert ge-

legt auf die Erhaltung des Bewuchses der westlichen Hangkante und die Nutzung bzw. Ausbildung der Hangkante als Geraterrasse. Die Anbindung der Bestandsgebäude Warschauer Straße oberhalb der Hangkante wird durch ein Gehrecht festgesetzt.
Die Ergebnisse des BUGA-Wettbewerbs haben Eingang gefunden in die Auslobungsunterlagen des Planungswettbewerbs „Wohnen am Auenpark“. Das Ergebnis dieses Wettbewerbs hat die Vorgaben aus dem BUGA-Wettbewerb umgesetzt.

1.4.5. Sanierungssatzung ANV586 „Auenstraße/Nordhäuser Straße“

Der Stadtrat hat mit Datum vom 03.03.2016 die 1. Änderung der Satzung der Stadt Erfurt über die Festlegung des förmlichen Sanierungsgebietes „Auenstraße/Nordhäuser Straße“ beschlossen. Danach ist das Plangebiet Bestandteil des Sanierungsgebietes „Auenstraße/Nordhäuser Straße“.
Für das Plangebiet im nordwestlichen Randbereich des Erweiterungsgebietes des Sanierungsgebietes sind keine konkreten Sanierungsziele benannt.
Demnach gelten für das Plangebiet die allgemeinen, für das gesamte Sanierungsgebiet benannten Zielen.
Abgeleitet daraus sollen im Plangebiet nachfolgende Maßnahmen ausgeführt werden:

- „Sanierungsziele im Erweiterungsgebiet – Öffentlicher Raum, Wohnumfeld und Grün: Dem Fuß- und Radweg im Erweiterungsgebiet ist Vorrang zu leisten.“
  Der städtebauliche Entwurf des Vorhabens entspricht diesem Ziel: Die in Nord-Süd-Richtung verlaufende festgesetzte Mischverkehrsfläche mit Anbindung an die Riethstraße, die als Fußgängerpromenade konzipiert ist, dient hinsichtlich des motorisierten Verkehrs lediglich der Erschließung der Wohnungen. Mit den Regelungen des Durchführungsvertrages wird gesichert, dass die Durchfahrt Richtung Norden für den allgemeinen PKW-Verkehr durch einen Poller verhindert wird. Die Weiterführung erfolgt somit als Fuß- und Radweg.
- „Sanierungsziele Nutzung - Oberziel Das Gebiet „Auenstraße/Nordhäuser Straße“ wird als zentrumsnahes Wohngebiet nachhaltig stabilisiert und an nachfragegerechte, zukunftsfähige Wohn- und Lebensbedingungen angepasst. Ein in Größe und Ausstattung differenziertes, attraktives Wohnungsangebot fördert den Zuzug neuer Bewohner und erhöht die Wohndauer der im Gebiet lebenden Bevölkerung, insbesondere junger Familien.“
  Mit dem Vorhaben im Plangebiet sollen 237 Wohnungen, davon 214 Wohnungen als Neubau und 23 Wohnungen im Bestandsgebäude an der Riethstraße realisiert. Es werden 129 Wohnungen für betreutes Wohnen sowie 108 barrierearme Wohnungen, die als Angebot für ältere Bürger und/oder junge Familien zu verstehen sind, realisiert.
  Mit dem Vorhaben kann gesichert werden, dass alteingesessene Bewohner im Falle eines Betreuungsbedarfs im Alter weiterhin in ihrem angestammten Wohnumfeld wohnen können bzw. junge Familien zuziehen oder im Nahbereich zu ihren Eltern eine barrierearme Wohnung finden können.

1.5 Bestandsdarstellung

1.5.1 Lage und Größe des Geltungsbereichs

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogen Bebauungsplanes ANV643 „Wohnen am Auenpark“ befindet sich im Norden der Stadt Erfurt auf einer ehemals durch die Telekom genutzten Fläche westlich der Radrennbahn und nördlich der Riethstraße und ist auf annähernd gleichem Höhenniveau wie die südlich angrenzende Riethstraße gelegen.

Es erstreckt sich mit einer mittleren Breite von ca. 80 m zwischen Radrennbahn und Hangkante der Geraaue und einer Tiefe von ca. 250 m in nördlicher Richtung bis zu einem nördlich angrenzenden Garagenkomplex.
Direkt an der Riethstraße befindet sich das ehemalige dreigeschossige Bürogebäude der Telekom auf dem Flurstück 441/1, welches zu 23 altengerechten Wohnungen (Rietstraße 30 a) umgebaut wurde, deren Mieter einen Betreuungsvertrag für Grundbetreuungsleistungen sowie die Vermittlung von zusätzlicher Hilfe bei Krankheit, "leichter" oder vorübergehender Pflegebedürftigkeit oder sonstigem Service abgeschlossen haben (kurz: Servicewohnen).
Nördlich angrenzend befindet sich ein eingeschossiges ehemaliges Bürogebäude auf den Flurstücken 441/3, 440/1 und 441/5 (Riethstraße 30 b). Es soll als Wohnhaus genutzt werden.
Das Plangebiet ist derzeit in der Tiefe nicht erschlossen. Lediglich das Gebäude Riethstraße 30a ist direkt an die öffentliche Straßenverkehrsfläche und Ver- und Entsorgungsmedien angeschlossen.

Die westlich angrenzende Hangkante ist stark begrünt und stellt die historische Hangkante der Geraaue dar. Sie darf durch die Bebauung nicht beeinträchtigt werden.
Oberhalb der Hangkante im Westen und Norden grenzen die Großwohnsiedlung Berliner Platz (Warschauer Straße) und ein Wohngebiet mit Einfamilienhäusern an.

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 1,8 ha.

1.5.2 Eigentumsverhältnisse

Bis auf die Teilfläche des Flurstücks 439 der Flur 1, Gemarkung Erfurt-Nord befinden sich alle Flurstücke im privaten Eigentum. Die für das Vorhaben erforderlichen Flurstücke befinden sich im Eigentum des Vorhabenträgers. Die Flurstücke 441/3 und 441/5 haben einen anderen privaten Eigentümer.

1.5.3 Gebäudebestand und aktuelle Nutzung

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogen Bebauungsplanes ANV643 „Wohnen am Auenpark“ befinden sich direkt angrenzend an die Riethstraße das dreigeschossige Wohngebäude „Servicewohnen“ sowie nördlich angrenzend ein eingeschossiges ehemaliges Bürogebäude auf den Flurstücken 441/3, 440/1 und 441/5 (Riethstraße 30 b), welches als Wohngebäude genutzt werden soll.

Im nördlichen Bereich des Plangebiets befinden sich ehemalige Nebengebäude der Telekom, die derzeit ungenutzt sind.

1.5.4 Erschließung

Die Zufahrt zum Plangebiet sowie zum vorhandenen Wohngebäude „Servicewohnen“ erfolgt über die ehemalige Betriebszufahrt zum Telekomgelände.
Über diese Zu- und Abfahrt ist das Plangebiet an das öffentliche Straßenverkehrsnetz angeschlossen.

Die zur Ver- und Entsorgung erforderlichen Medien Trinkwasser und Abwasser liegen grundsätzlich an. Sowohl das Gebäude „Servicewohnen“ Riethstraße 30a als auch das Gebäude Riethstraße 30b (ehemals Bürogebäude der Telekom) sind voll erschlossen.

An der östlichen Grenze des Plangebiets befindet sich ein Trafo. Über diesen Trafo werden angrenzende Abnehmer versorgt.

Im Umfeld des Plangebiets ist eine gute ÖPNV-Anbindung gegeben. Die Straßenbahnlinien 3 Europaplatz – Urbicher Kreuz über Domplatz sowie 6 Rieth – Steigerstraße über Domplatz mit der Haltestelle Riethstraße sowie die Linie 1 Europaplatz – Thüringenhalle über Magdeburger Allee mit der Haltestelle Riethstraße befinden sich in ca. 250 bis 350 m Entfernung.

Östlich der Radrennbahn parallel zur Gera verläuft der Gera-Radweg, der zum überregionalen Radwegenetz gehört. Über diesen Radweg erfolgt auch die Anbindung in das innerörtliche Fahrradnetz der Stadt Erfurt.
Im Durchführungsvertrag ist der Tausch von Flurstücksteilen der Flurstücke 440/2 und 439 der Flur 1, Gemarkung Erfurt-Nord erforderlich, um entsprechend die Erschließungsanlagen herstellen zu können.

1.5.5 Umweltsituation

Grundsätzlich ist der zukünftige Wohnstandort auf einer städtischen Brachfläche, welche derzeit bis auf die Hangkante zu großen Teilen versiegelt ist, als ein wesentlicher Beitrag zur nachhaltigen, ressourcensparenden Stadtentwicklung zu betrachten.
Es handelt sich hier um eine ehemals für Versorgungsanlagen genutzte Fläche, welche derzeit nur bedingt vom öffentlichen Raum her einsehbar ist.
Die aktuell vorhandene Brache resultiert aus der Nutzungsaufgabe, dem Rückbau der Gebäude und der teilweisen Flächenentsiegelung.
Insbesondere in Richtung Westen bilden die Großgehölze an der Hangkante im Geltungsbereich eine markante Grünfläche zwischen der geplanten Bebauung und der vorhandenen Großwohnsiedlung.
Die Nutzung der Flächen des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes als Standort für Geschosswohnungsbau entspricht als Nachverdichtung den Zielen des § 1a Abs. 2 BauGB.

Klima

Die Fläche hat eine besondere Wertigkeit für das Stadtklima.
Das geplante Wohngebiet liegt nach der Klimauntersuchung von 2016 in der Klimaschutzzone 2. Zum einem fließt Kaltluft über die Riethstraße aus den Marbacher Hängen zu, zum anderen gehört die Fläche zur Geraaue, der wichtigsten Durchlüftungsbahn der Stadt.

Die baulichen Anlagen der Radrennbahn stellen ein relevantes Strömungshindernis dar, welches aber als Solitär umströmt wird. Daher ist es wichtig, dass die Flächen östlich und westlich der Radrennbahn gut durchströmbar oder überströmbar baulich entwickelt werden. Um die klimatische Funktionalität aufrechtzuerhalten ist die maximal zulässige GRZ von 0,4 nach § 17 BauNVO einzuhalten.
Im Plangebiet ist die Verbrennung von festen und flüssigen Brennstoffen auszuschließen, um die Emissionslast und damit die Schadstofffracht zu begrenzen. Dies schließt den Betrieb von Kaminen ein.

Das Planungsgebiet befindet sich in Fernwärmesatzungsgebiet. Es besteht damit grundsätzlich Anschluss- und Benutzungszwang der Fernwärme.

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

Derzeit sind im Plangebiet keine Altlastenverdachtsflächen bekannt.

Hochwasserschutz

In der Raumnutzungskarte des Regionalplanes Mittelthüringen ist östlich angrenzend an das Plangebiet das Vorbehaltsgebiet für den Hochwasserschutz hw-3 dargestellt.
Im Vorbehaltsgebiet Hochwasser-schutz hw-3 (Gera unterhalb der Mündung der Apfelstädt bis zur Unstrut) soll der Sicherung überschwemmungsgefährdeter Bereiche zum vorbeugendem Hochwasserschutz bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Nutzungen besonderes Gewicht beigemessen werden. *Vorbehaltsgebiete zum Hochwasserschutz umfassen überschwemmungsgefährdete Bereiche, die bei Eintreten eines extremen Hochwassers, mit dem im Mittel etwa alle 200 Jahre zu rechnen ist (HQ200), überflutet werden können. Bei einem derartigen Ereignis zeigen vorhandene Hochwasserschutz-einrichtungen keine Wirkung mehr.*[1] Der Kartenmaßstab des Regionalplanes 1 : 100.000 ermöglicht keine genaue Abgrenzung hinsichtlich der Lage des Geltungsbereiches. Daher wurde zur Abgrenzung des HQ 200 auf die aktuellen Hochwasser-gefahren- und Risikokarten der TLUG zurückgegriffen. Entsprechend der Risikokarten der HWRM-Richtlinie – Lastfall HQ 200 liegt der Geltungsbereich außerhalb des HQ 200 und damit außerhalb des Vorbehaltsgebietes hw-3.

Abbildung 1: Rote Linie max. Ausdehnung HQ200[2]

› Vgl. hierzu Umweltbericht als Anlage der Begründung.

[1] Regionalplan Mittelthüringen
[2] Quelle: TLUG http://antares.thueringen.de Abruf 13.10.2017

Lärmschutz
Folgende Lärmeinwirkungen auf das Plangebiet liegen vor:

- Sportstättenlärm durch die umliegenden Sportstätten Radrennbahn im Osten, Sportanlage am Nordpark im Süden, Sportanlage Essener Straße im Osten sowie Bolzplätze nördlich und westlich
- Verkehrslärm durch Kraftfahrzeuge auf der Riethstraße
- Schallemissionen durch die Tiefgarageneinfahrt im Plangebiet, die die Wohnbebauung im Plangebiet berühren
-

Es sind Schallschutzmaßnahmen erforderlich, die durch eine Schallimmissionsprognose ermittelt wurden.

› Vgl. hierzu Schallimmissionsprognose LG 53-2016 A als Anlage der Begründung.

Naturschutz
Im Geltungsbereich befinden sich keine gemäß §§ 23 – 30 des Bundesnaturschutzgesetz ausgewiesene Schutzgebiete, keine ergänzenden nach § 18 des Thüringer Naturschutzgesetz ausgewiesene Schutzgebiete und keine Gebiete des Natura-2000-Netzes, sowie keine Wasserschutzgebiete.

Artenschutz
Der Bewuchs dieser Hangkante ist sehr hochwertig für den Artenschutz. Er ist zu erhalten und darf durch geplante bauliche Anlagen mit Ausnahme einer Treppe für die fußläufige Durchwegung nicht beeinträchtigt werden.
Durch den Vorhabenträger wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) beauftragt. Das Ergebnis wurde in den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes eingearbeitet.

› Vgl. hierzu Artenschutzgutachten als Anlage der Begründung.

Denkmalschutz, Archäologische Denkmalpflege
Im Geltungsbereich befinden sich keine unter Denkmalschutz stehenden Gebäude.
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.

1.6 Allgemeine Planungsziele

In Anbetracht der derzeitigen demografischen Entwicklung und der Bewegungen und Entwicklungen auf dem Wohnungsmarkt ist es erforderlich, entsprechende Angebote in den stadtstrukturell wichtigen Bereichen zu schaffen. Mit dem Angebot von barrierearmen Mitwohnungen, die als „Servicewohnen“ für ältere Bürger oder als Mietwohnungen für junge Familien genutzt werden können, wird ein Angebot insbesondere für die Einwohner des Erfurter Nordens geschaffen, die bei Bedarf an einer barrierearmen Wohnung ihr gewohntes Wohn- und soziales Umfeld nicht verlassen müssen.
Die angestrebte Weiterentwicklung des Wohnungsbestandes entspricht dem Bedarf nach Diversifizierung der Wohnformen in den gewachsenen Wohngebieten im Erfurter Norden.

Mit der Revitalisierung der Brachfläche soll ein hochwertiges Angebot an attraktivem Wohnraum geschaffen werden.

Mit dem Bebauungsplan werden daher folgende Planziele verfolgt:

- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung einer Wohnsiedlung mit Geschosswohnungsbau
- planungsrechtliche Umsetzung eines in einem Wettbewerbsverfahren zu entwickelnden Bebauungskonzeptes hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und der überbaubaren Grundstücksflächen
- planungsrechtliche Klarstellung eines Bestandgebäudes im Plangebiet, welches nicht Bestandteil des Wettbewerbsverfahrens war
- Sicherung der Erschließung
- Sicherung eines adäquaten gestalteten Freiraumanteils unter Berücksichtigung der Ergebnisse des BUGA-Wettbewerbes
- Bewältigung möglicher Konflikte hinsichtlich Immissions- und Artenschutz
- Sicherung gestalterischer Grundprinzipien für Hauptgebäude, Nebenanlagen und Freiräume
- Sicherung einer Ost-West-Durchwegung des Plangebietes und einer Nord-Süd-Durchwegung im Osten

1.7 Planungsalternativen

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ANV643 „Wohnen am Auenpark“ konzentriert die bauliche Entwicklung Erfurts auf einen nachzunutzenden, bereits verkehrlich und technisch infrastrukturell erschlossenen Standort an der Riethstraße. Er setzt das grundsätzliche Ziel der städtebaulichen Neuordnung dieser Fläche um.
Dieser vorhabenbezogene Bebauungsplan vermeidet damit die mögliche Alternative der Erschließung und Aufsiedlung neuer Flächen außerhalb der Kernstadt mit ihren negativen Folgen.
Da der Vorhabenträger im Besitz der Flächen für das Vorhaben 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 ANV643 „Wohnen am Auenpark“ mit den Festsetzungen für das Baugebiet WA 1.
Er beinhaltet ein Vorhaben, welches als 2.Preis ein Ergebnis des städtebaulichen Wettbewerbs „Wohnen im Auenpark“ war, sowie das von der Wettbewerbsfläche eingeschlossene Bestandsgebäude.
Der Vorhaben- und Erschließungsplan ist als gesondertes Plandokument beigefügt und Teil der künftigen Satzung. 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.
Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ANV643 „Wohnen am Auenpark“ soll das im gleichlautenden städtebaulichen Wettbewerb ermittelte Vorhaben des Büros „Haus mit Zukunft“ planungsrechtlich sichern.

Das Vorhaben wird im Ergebnis der Überarbeitung der Wettbewerbsarbeit wie nachfolgend beschrieben:
Das neue Wohngebiet am Auenpark soll großstädtisches Wohnen in Verbindung mit der parkähnlichen Umgebung in Anbindung der Gera-Aue darstellen.
Reduziert auf drei Grundtypen gliedert und strukturiert sich das Areal klar in die Gebäude, die im Osten des Plangebiets eine klare Stadtkante bilden und so einen geschützten Raum für die westlich gelegenen punktförmigen Gebäude im so entstandenen grünen Innenhof ermöglichen.
Den Auftakt an der Zufahrt zum Plangebiet wird durch ein 8-stöckiges Turmgebäude in Sichtachse der Auenstraße als bewusste Eingangsgeste und Teil der Stadtkante gebildet. Gleichzeitig nimmt der Neubau den Bestand behutsam auf und bildet eine stimmige Einheit.
Im nordöstlichen Bereich entsteht durch ein 6-stöckige Gebäude entlang einer neuen Fußgänger-Promenade eine markante und interessante Fortsetzung der Stadtkante. Alle Aufenthaltsräume sind der Straßenseite abgewandt und richten sich mit Loggien dem neuentstandenen grünen Innenhof zu. So entsteht ein baulicher Schallschutz zur bestehenden Radrennbahn und wird eine sehr hohe Qualität an geschützter, parkähnlicher Grünfläche erreicht.
Im grünen Innenhof soll eine lockere Bebauung durch die punktförmigen Gebäude die so gewonnene Qualität nutzen. Die quadratischen Baukörper bieten dabei auf 4-5 Geschossen plus Staffelgeschoss eine ganz besondere Qualität als Wohnen im Park.

Konzept, Aufteilung, Durchgänge

Das Konzept sieht zwei städtebauliche Grundtypen vor. Die „Stadtkante“ und die „Punkthäuser“.
Es wird eine Durchwegung in Ost-West-Richtung zum westlich angrenzenden Wohngebiet Berliner Platz (Warschauer Straße) vorgesehen, die gleichzeitig als Erschließungs- und Rettungswege dienen, sowie die Ver- und Entsorgung sicherstellen.
Grundsätzlich werden alle Wohneinheiten barrierefrei erschlossen, bieten alle modernen und zeitgemäßen Wohnfunktionen, teilweise auf kleinstem Raum, sind untereinander kombinierbar und sind sowohl als „barrierearme“ Mietwohnungen im hinteren Bereich als auch als „Service-Wohnen“ im vorderen Bereich vorgesehen.

Gebäude im südlichen Bereich „Stadtkante“ an der Riethstraße

Das bestehende Servicewohnen an der Riethstraße wird durch den westlichen Anbau und Aufstockung in Kombination mit dem markanten Kopfbau zu einem gestalterisch hochwertigen Auftakt-Ensemble um 77 Wohneinheiten erweitert. Im Erdgeschoss und 1.OG befinden sich Hauptzugang, Durchgang und Gemeinschaftsbereiche. Das markante Stadthaus steht als Auftakt mit 8 Geschossen am Anfang der Stadtkante.
Als 4-Spänner mir 4 2R-WE je Geschoss, die wieder untereinander kombinierbar sind, stellt der Vorschlag eine wirtschaftliche Erweiterung dar. Daran schließt sich ein 5 geschossiges Laubenganghaus in westlicher Orientierung an und bildet den Übergang zum bestehenden Einzelhaus entlang der Promenade / Stadtkante.
Als Gemeinschaftsbereich werden ein großer teilbarer Gemeinschaftsraum im Erdgeschoss des Hochbaukörpers, sowie erweiterte gemeinsame Erschließungsbereiche als Kommunikationsflächen mit Aufenthaltsqualitäten, sowie gemeinsame Stadtbalkone am Laubengang zur gemeinsamen Rennverfolgung Radrennbahn und Aufenthalt angeboten.

Gebäude im nördlichen Bereich „Stadtkante“ an der Fußgängerpromenade

Auf Grund der Schallschutzanforderungen für seltene Sportereignisse der Radrennbahn wird im hinteren Bereich entlang der Promenade ein 6-geschossiger Wohnriegel mit Laubengangerschließung inclusive Staffelgeschoss als Fortsetzung der „Stadtkante“ vorgesehen. Alle Aufenthaltsräume wenden sich im Wesentlichen dabei dem grünen Innenhof zu. Der Laubengang dient als Lärmschutzzone und gleichzeitig als Begegnungsbereich und ermöglicht geschützte Ausbli-

cke. Grundidee ist hier, die Nähe zur Rennbahn als positiven Aspekt zu werten und baulich umzusetzen.
Mögliche Schallbeeinträchtigungen durch die Rennbahn werden durch die Laubengangerschließung und der reinen Westorientierung der schutzbedürftigen Räume minimiert. Somit ist der Schallschutz gewährleistet, sowie auch das aktive Verfolgen der Veranstaltungen von den Laubengängen aus möglich.
Die wenigen schutzbedürftigen Räume, die sich notwendiger Weise im Bereich der höheren Schallschutzanforderungen befinden, erhalten Festverglasungen mit Öffnungsmöglichkeit zu Wartungszwecken sowie eine kontrollierte Wohnraumlüftung.
Jede der vorwiegend 2- Raumwohnungen erhält eine eigene Loggia oder Terrasse zum Park. Im 4.OG und Staffelgeschoss befinden sich größere 4-5 Raum Maisonette-Wohnungen.

„Punkthäuser“ im grünen Innenhof

Im westlichen Bereich werden entlang der Hangkante 6 „Punkthäuser“ als barrierearme Wohneinheiten mit 4-5 Geschossen in lockerer Anordnung vorgesehen. In jedem Geschoss befinden sich je 2-3 Wohneinheiten mit 2-3R-WE, die miteinander kombinierbar sein können. Zusätzlich bekommt jedes Gebäude ein Staffelgeschoss mit einer großzügigen Vierraumwohnung und umlaufender Dachterrasse.
Durch die lockere Bebauung entstehen immer wieder geschützte, parkähnliche Bereiche um die Wohngebäude, die den Bewohnern unterschiedliche und abwechslungsreiche Nutzungen erlauben. Die geplanten Durchgänge an der markanten Stadtkante ermöglichen den Übergang von Stadtraum zu Grünraum. Das vorhandene und geschützte Großgrün am Prallhang wird in die parkähnliche Anlage integriert.

Grundrisslösungen, Flexibilität, Prinzip

Jeweils zwei Wohnungen können über vorgeschlagene Zwischentüren oder Flurverbindungen bzw. Verbindungsräume miteinander gekoppelt werden, so dass eine hohe Flexibilität mit geringem Aufwand möglich ist. Als Vorhaben im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ANV643 „Wohnen am Auenpark“ werden 237 Wohnungen errichtet.

Fassaden

Für die Fassaden ist eine hochwertige Gestaltung vorgesehen. Die Gebäude werden mit Putzfassaden in heller, abgetönter Farbigkeit, sowie gestalteten Fensterleibungen entsprechend Gestaltungskonzept aufgewertet.
Besondere Bereiche, wie Sockelgeschosse, Gebäudeeinschnitte und Zierfelder erhalten hochwertige Oberflächen durch Klinkerfassaden oder Zierfelder innerhalb der Fensterbänder mit Materialwechsel (Klinker & Paneelen). Die obersten Geschosse der „Punkthäuser“ werden als Staffelgeschosse gestalterisch abgesetzt.

Stellplätze

Die insgesamt 237 Wohnungen (214 WE Neubau + 23 WE Bestand) gliedern sich in 129 Wohnungen für betreutes Wohnen mit einem Stellplatzschlüssel von 0,2 Stellplätze / Wohnung sowie 108 Wohnungen für barrierearmes Wohnen mit einem Stellplatzschlüssel von 1,2 Stellplätze /Wohnung und erfordern 155 Stellplätze.
Die Gesamtanzahl und die Anteile für betreutes bzw. barrierearmes Wohnen werden im Durchführungsvertrag vereinbart.
Es sind 137 Stellplätze verteilt in 2 Tiefgaragen vorgesehen, sowie ca. 22 Stellplätze im Außenbereich entlang der festgesetzten Mischverkehrsfläche geplant, insgesamt 159 Stellplätze. Für die Wohnungen nachzuweisen sind entsprechend des Stellplatzschlüssels 155 Stellplätze. Damit verbleiben 4 Stellplätze für Besucher.
Alle Zufahrten und Rampen für die Tiefgaragen sind in die Gebäude integriert.

Durchführungsvertrag
Der Vorhabenträger verpflichtet sich im Durchführungsvertrag zur Realisierung des Vorhabens, welches insgesamt 237 Wohnungen in 7 Mehrfamilienhäusern sowie 137 Stellplätze in zwei aneinander grenzenden Tiefgaragen sowie 22 Stellplätze entlang der festgesetzten Mischverkehrsfläche beinhaltet.
Die Regelungen des Durchführungsvertrages, des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und des Vorhaben-und Erschließungsplanes lassen sich somit in Übereinstimmung bringen und widersprechen sich nicht.

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 stellt[3], 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.[4]
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 Auenpark“ ist Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

[3] BVerwG Urteil vom 18.09.03 - 4CN 3.02
[4] BauGBÄndG 2007 Mustererlass , Nr. 2.3.3.3.

Zeichnerische Festsetzung und textliche Festsetzung Nr. 1.1. : Allgemeines Wohngebiet WA 1 und WA 2

Den allgemeinen Zielen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes entsprechend, wird zur Umsetzung des städtebaulichen Nutzungs- und Raumkonzepts ein Allgemeines Wohngebiet (WA 1) festgesetzt. Damit wird sowohl der Lage des Plangebietes angrenzend an die Wohnbebauung im Westen und Norden als auch dem geplanten Nutzungszweck entsprochen. Die vorrangig angestrebte Wohnnutzung schließt Störungen des Bestandes aus und entspricht den raumstrukturellen städtebaulichen Zielen für diesen Bereich.

Das Vorhaben „Wohnen am Auenpark“ umschließt ein privates Grundstück, welches sich nicht im Eigentum des Vorhabenträgers befindet, derzeit aber nur privatrechtlich über die private Fläche des Vorhabenträgers an die öffentliche Erschließung angebunden ist. Nach § 12 Abs. 4 BauGB wird diese Fläche außerhalb des Vorhaben- und Erschließungsplanes zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung sowie der öffentlich-rechtlichen Erschließung als WA 2 in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan eingebunden. Dieses Baugebiet wird über die festgesetzte Mischverkehrsfläche erschlossen und an die Medien angebunden.

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 Grundflächenzahl (GRZ)
- die Geschoßflächenzahl (GFZ)
- die Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- die maximale Oberkante baulicher Anlagen als Höchstmaß festgesetzt.

Zeichnerische Festsetzung: Baulinien und Baugrenzen

Die durch Baulinien und Baugrenzen festgesetzte maximale überbaubare Grundstücksfläche bildet die Flächen für die zu errichtenden Gebäude. Die überbaubare Grundstücksfläche entspricht dabei dem Vorhaben als Ergebnis des Wettbewerbs.

Zu den maximal überbau- und unterbaubaren Grundstücksflächen treten Flächen für die innere Erschließung in Form von Fußwegen, für Nebenanlagen wie z.B. zur Müllsammlung, und für Freisitze sowie Feuerwehraufstellflächen hinzu. Die meisten dieser Anlagen sind Gemeinschaftsanlagen.

Zeichnerische Festsetzung und textliche Festsetzung Nr. 2.1.: Überschreitung des Höchstmaßes der Grundflächenzahl durch Nebenanlagen und der Geschossflächenzahl

Die Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung nach § 17 Abs. 1 BauNVO werden zum Teil im festgesetzten Baugebiet WA 1 überschritten.

Durch die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sowie zur überbaubaren Grundstücksfläche ergeben sich zulässige Überschreitungen der Obergrenze der GFZ bis 1,75 sowie der GRZ durch die Tiefgarage, Nebenanlagen und Zuwegungen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO bis 0,8.

Die GRZ der Hauptbaukörper (Baufelder A bis G) beträgt 0,39 und bewegt sich somit innerhalb des nach BauNVO zulässigen Rahmens. Die Werte ergeben sich unter Zugrundelegung des festgesetzten Baugebiets WA 1.

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 die mit dem städtebaulichen Wettbewerbsergebnis definierte Lösung einschließlich der Betonung der Stadtkante in Angrenzung zu den Freifläche der Geraaue, die im Ergebnis des BUGA-Wettbewerbs Erfurt 2021 Teilbereich Nördliche Geraaue umgestaltete werden, zu sichern

2. Eine Beeinträchtigung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse wird durch folgende Umstände vermieden:
   - Das zugehörige Grundstück des Vorhabenträgers umfasst auch die Hangkante mit einem Großgrünbestand. Im Sinne des Schutzes der Hangkante wurde diese Fläche einvernehmlich als Grünfläche festgesetzt und nicht, was theoretisch auch möglich wäre, als Baugebietsfläche mit überlagerter Fläche für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen. Im Ergebnis führt die gewählte Festsetzungsvariante rechtssystematisch zu einer Nichtanrechnung der Grünfläche auf das Baugrundstück und damit (lediglich rechnerisch) zu einer höheren Baudichte.
     Da der Gesetzgeber derartige Effekte als unbillige Härte angesehen hat, sieht § 17 Abs.2 BauNVO in angrenzenden Grünflächen ausgleichenden Umständen, die eine Überschreitung der Obergrenzen legitimieren.
     Würde die gesamte Grundstücksgröße der Berechnung zu Grunde gelegt, ergäbe sich für die GRZ der Hauptbaukörper 0,29, für die GRZ gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO 0,56 und für die GFZ 1,25.
   - 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. Zudem wird die Hangkante der Geraaue geschützt.
   - 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 (bis auf Besucherstellplätze) 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: Zahl der Vollgeschosse
Die Zahl der Vollgeschosse wird als Höchstmaß festgesetzt. Eine derartige 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 in diesem Bereich stadtbildwirksamen westlich angrenzenden Großsiedlungen an.

Zeichnerische Festsetzung und textliche Festsetzung Nr. 2.2. und 2.3. Höhe baulicher Anlagen
Die festgesetzten Gebäudehöhen der baulichen Anlagen dienen der Sicherung der Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes. Die Höhenfestsetzungen orientieren sich dabei am Wettbewerbsergebnis „Wohnen am Auenpark“.
Die Höhenfestsetzungen erfolgen auf der Basis NHN.
Mit der textlichen Festsetzung 2.2. soll die Höhe der Auskragung definiert werden. Zur Einordnung wird die Höhenlage der Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss des Baufeldes A auf 182,50 m ü. NHN festgesetzt.

Mit der textlichen Festsetzung 2.3. werden Überschreitungen der festgesetzten Oberkante baulicher Anlagen durch erforderliche technisch bedingte Aufbauten, Treppenhäuser und Aufzüge ermöglicht.

2.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Zeichnerische Festsetzung und textliche Festsetzung 3.1. und 3.2.: Baulinien, Baugrenzen, Bauweise
Die überbaubare Grundstücksfläche wird im Wesentlichen durch Baugrenzen und zur Sicherung der straßenbegrenzenden Fassaden durch Baulinien festgesetzt. Die Festsetzungen ermöglichen die Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes, wobei die entlang der festgesetzten Mischverkehrsfläche geschaffene Raumkante der Umsetzung der Intensionen des BUGA-Wettbewerbes Erfurt 2021 Teilbereich Nördliche Geraaue dient.
Die textlichen Festsetzungen 3.1 und 3.2. dienen der Umsetzung und Sicherung des städtebaulichen Konzepts des Vorhabens.

2.4 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Zeichnerische Festsetzungen und textliche Festsetzungen Nr. 4.1. und 4.2.
Hochbauliche Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO sind außerhalb der dafür festgesetzten Flächen nur in einem Abstand von mindestens 15,0 m von der westlichen Grenze der festgesetzten Mischverkehrsfläche zulässig. Die festgesetzte Mischverkehrsfläche dient nicht nur der Erschließung im Plangebiet, sondern soll gemäß der Ergebnisse des BUGA-Wettbewerbs Erfurt 2021 Teilbereich Nördliche Geraaue eine der wichtigen fußläufigen Verbindungen innerhalb der BUGA-Flächen bilden. Mit der Festsetzung zurückgesetzter Nebenanlagen soll die städtebauliche Frei-

raumqualität dieses Fußweges sichergestellt werden.

Mit dem überwiegenden 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. Oberirdische Stellplätze sind im Baugebiet WA 1 lediglich entlang der festgesetzten Mischverkehrsfläche und im Baugebiet WA 2 zulässig.
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.

2.5 Verkehrsflächen sowie der Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

Zeichnerische Festsetzung und textliche Festsetzungen Nr. 5.1.
Am östlichen Rand des Geltungsbereichs wird eine Mischverkehrsfläche festgesetzt, über die das Plangebiet an das Straßennetz der Stadt Erfurt angebunden ist. Diese Mischverkehrsfläche wird als Sackgasse ausgebildet. Ausgenommen davon sind Müll- und Havariefahrzeuge, die über einen abschließbaren Poller die Straße „An der Rennbahn" erreichen können. Wendemöglichkeiten für PKW werden nicht als Wendehämmer angeboten, um die Einfahrten durch private PKW unattraktiv zu gestalten, sondern sind auf den befestigten Flächen für die Feuerwehrzufahrten möglich.
Es ist nicht vorgesehen, den Fahrverkehr in das Innere des Plangebiets zu ziehen. Die Zufahrten mit privaten PKW zu den Wohnhäusern im Westteil des Plangebiets sollen nur über die Tiefgaragen erfolgen. Besucher sollen die festgesetzten 5 Stellplätze an der Mischverkehrsfläche nutzen.
Die festgesetzte Mischverkehrsfläche dient neben der Erschließung des Plangebiets der fußläufigen Durchwegung in Nord-Süd-Richtung entsprechend des BUGA-Konzeptes.
Die Ein- und Ausfahrt zu Stellplätzen und Garagen für Kfz sind nur in den dazu festgesetzten Bereichen 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.

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

Zeichnerische Festsetzung und textliche Festsetzungen Nr. 6.1 bis 6.4.
Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan ANV643 „Wohnen am Auenpark“ werden Eingriffe in den Naturhaushalt vorgenommen, über deren Unterlassung, Minderung oder Ausgleich bzw. Ersatz nach § 1a BauGB im Verfahren abschließend entschieden wird.
Mit dem Entwurf des vorhabenbezogene Bebauungsplanes werden eine Bewertung des Eingriffs und eine Eingriffsausgleichsbilanz erstellt sowie der Kompensationsbedarf erarbeitet.
Entsprechend des Thüringer Bilanzierungsmodells“[5] wurde eine Bilanzierung des Eingriffs erstellt. Die Bewertung der Flächennutzungen erfolgt entsprechend der „Anleitung zur Bewertung der Biotope Thüringens“[6]

[5] TMLNU August 2005
[6] TMLNU Juli 1999

Festgesetzte Dach- und Flächenbegrünung gemäß Festsetzung 6.1. und Versiegelungsanforderungen gemäß Festsetzung 6.4. dienen neben einem angenehmen Mikroklima der Reduzierung bzw. Verzögerung des Regenwasserabflusses, der angemessenen Gestaltung und den Wachstumsbedingungen für Bäume.
Die Festsetzungen 6.2. und 6.3. dienen dem optimalen Wachstum der Bäume und einem langfristigen Erhalt der Baumstandorte sowie der langfristigen Sicherung des Freiraumkonzeptes des Vorhabens „Wohnen am Auenpark“.

2.7 Geh-, Fahr-, und Leitungsrecht

Zeichnerische Festsetzung und textliche Festsetzung 7.1. und 7.2.:
Die Festsetzung des Gehrechtes G dient der Sicherung einer fußläufigen Ost-West-Durchwegung im Plangebiet. Damit wird den Ergebnissen des Wettbewerbs BUGA Erfurt 2021 Teilbereich Nördliche Geraaue entsprochen, in denen eine fußläufige Anbindung der westlich der Hangkante gelegenen Wohngebäude empfohlen wurde.

Die Festsetzung des Leitungsrechtes L dient der Sicherung der bestehenden Fernwärmeversorgung der Radrennbahn. Die derzeit im nördlichen Teil des Plangebiets zwischen Umformerstation und Radrennbahn verlaufende oberirdische Fernwärmeleitung wird im Rahmen der Erschließung des Plangebiets auf die nordwestlich und nördlich an das Plangebiet angrenzende Flurstücke 425/2, 426 und 427, Flur 1, Gemarkung Erfurt Nord verlegt.

2.8 Gemeinschaftsanlagen

Zeichnerische Festsetzung und textliche Festsetzung 8.1. und 8.2.
Mit den Festsetzungen innerhalb des Vorhabens Wohnen am Auenpark im Baugebiet WA 1 zu Gemeinschaftsanlagen Stellplätze und Garagen in Tiefgaragen und deren Zuordnung zu allen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen im WA 1 sowie den Festsetzungen zu Gemeinschaftsanlagen Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter und deren Zuordnung zu den festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen im WA 1 soll gesichert werden, dass die Nutzbarkeit der zugeordneten Kfz-Stellplätze und der Müllentsorgungsplätze auch im Falle von späteren Realteilungen nach Vollzug der Satzung möglich ist.
Die Stellplätze an der festgesetzten Mischverkehrsfläche werden nicht als Gemeinschaftsanlage zugeordnet, da auf Grund ihrer Lage eine Zuordnung zu den jeweiligen Grundstücksflächen der Baufelder A und G möglich ist.

2.9 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.
Zudem befindet sich das Plangebiet nach der Klimauntersuchung von 2016 in der Klimaschutzzone 2. Die Fläche der Geraaue gehört zu den wichtigsten Durchlüftungsbahnen der Stadt.

Der Ausschluss flüssiger und fester Brennstoffe erfolgt insbesondere hinsichtlich der Reduzierung des CO_2-Ausstoßes sowie der Stickoxyd- und Feinstaubimmissionen und gilt für alle Feuerungsanlagen, so auch für Kamine.

2.10 Vorkehrung zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Textliche Festsetzungen Nr. 10.1. bis 10.7.
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 Schallminderungsmaßnahmen zur Konfliktbewältigung vor, auf deren Grundlage die Festsetzungen 10.1. bis 10.7. formuliert wurden.

Im Ergebnis des Gutachtens ist eine Entwicklung des ANV643 „Wohnen am Auenpark“ unter den getroffenen Festsetzungen zu den Schalldämmaßen 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 die Baufelder G1 bis G3. Des Weiteren werden technische Anforderungen an die Zufahrt zur Tiefgarage festgesetzt, um die Geräuschentwicklung zu minimieren.

› Vgl. hierzu Schallimmissionsprognose als Anlage der Begründung

2.11 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 11.6.
Die Festsetzungen dienen der präzisen Regelung der nach Begrünungs- und Baumschutzsatzung erforderlichen Bepflanzungen zu Gunsten des Freiraumkonzeptes des Vorhabens „Wohnen am Auenpark“ und der Begrünung des Wohnumfeldes. Zudem soll die Bepflanzung der textlichen Festsetzung 11.2. auf den festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen A 1 den vorhandenen Gehölzbestand an der Hangkante innerhalb der festgesetzten privaten Grünfläche ergänzen.

Zeichnerische Festsetzung und textliche Festsetzung Nr. 11.7.:
Mit dieser Festsetzung sollen die Grünstrukturen auf der Hangkante innerhalb der festgesetzten privaten Grünfläche gesichert werden. Damit wird den Ergebnissen des Wettbewerbs BUGA Er-

furt 2021 Teilbereich Nördliche Geraaue entsprochen, in denen der Erhalt des Hangbewuchses und die Entwicklung dieser Flächen als „Geraterrassen“ empfohlen wurden.

Textliche Festsetzungen 11.8. und 11.9.:
Mit der Festsetzung einer Mindestsubstratdicke von 40 cm soll gesichert werden, dass eine Bepflanzung mit Stauden möglich ist. Mit dieser Festsetzung soll ebenso, wie mit der Festsetzung der gärtnerischen Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen gesichert werden, dass das Wohnumfeld städtebaulich und ökologisch hochwertig gestaltet wird. Die Festsetzungen dienen somit der Eingrünung des Plangebiets, der Gestaltung des Wohnumfeldes, der Rückhaltung des Niederschlagswassers und Verbesserung des Mikroklimas.

2.12 Energetik

Die Festsetzungen zum Städtebau des Vorhabens „Wohnen am Auenpark“ 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 den Anschluss an das Fernwärmenetz.
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 Plangebiet soll im Ergebnis des Wettbewerbs „Wohnen am Auenpark“ 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 Teil A2 und textliche Festsetzung 12.1:
Die Festsetzungen dienen der Umsetzung des Wettbewerbsergebnisses des Vorhabens „Wohnen am Auenpark“ mit dem Ziel eines einheitlichen Gepräges, der Ausbildung einer gestalterischen „Adresse“ für das Wohngebiet sowie der Sicherung von Qualität der überbaubaren und nichtüberbaubaren Grundstücksflächen.

Die festgesetzten Ausnahmen ermöglichen Spielräume bezüglich der im Teil A2 zeichnerisch festgesetzten Ansichten.
Die Fassadenmaterialien orientieren sich an den örtlichen Gegebenheiten und sollen jedoch entsprechend ihrer Lage gleichzeitig eine Differenzierung ermöglichen.

3.2 Fassadengestaltung

Textliche Festsetzungen 13.1. bis 13.7.:
Die Festsetzung erfolgt aus städtebaulichen Gründen. Mit den Vorgaben zur Gliederung der Fassaden mit klar definierten Sockelgeschossen in Klinkeroptik mit darüber ausgeführten Putzfassaden sowie den Vorgaben für die Farbgestaltung soll ein Ansatz zur Identitätsfindung in diesem neuen Wohngebiet gegeben werden.
Dem Vorhaben- und Erschließungsplan werden Farbkarten des NCS-Farbsystems beigefügt.

3.3 Dächer

Textliche Festsetzungen 14.1. und 14.2.
Die Festsetzung 14.1. für das Baugebiet WA 1 erfolgt aus städtebaulichen und ökologischen Gründen. Durch die westlich angrenzende Hangkante sowie die westlich angrenzenden Bestandsgebäude der Großwohnsiedlung Warschauer Straße sind Einblicke auf die Dachlandschaften im Plangebiet möglich. Die alleinige Zulässigkeit von Dachbegrünung und Bekiesung mit Ausnahme der Dachterrassen soll den optischen Übergang in das im ISEK benannte „Grüne Geraband“ und die mit der BUGA Erfurt 2021 Teilbereich Nördliche Geraaue entstehenden Parkanlagen unterstützen. Außerdem soll mit diesen Dachmaterialien Regenwasser am Standort im Abfluss zurückgehalten und das Mikroklima verbessert werden.
Die Festsetzung 14.2. für das Baugebiet WA 2 erfolgt aus städtebaulichen Gründen. Mit der alleinigen Zulässigkeit der Ziegeldeckung soll ein Verweis auf die historische Nutzung dieses Gebäudes gegeben werden.

3.4 Anordnung und Gestaltung von Werbeanlagen

Textliche Festsetzung 15.1. bis 15.3.:
Das Vorhaben „Wohnen am Auenpark“ sieht die Realisierung von insgesamt 237 Wohnungen in einem Allgemeinen Wohngebiet mit einem Anteil von 129 Wohnungen als Servicewohnen vor. Es ist zu erwarten, dass sich im Plangebiet Pflegedienste und ergänzende Dienstleister ansiedeln. 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 nur nicht selbst leuchtende Werbeanlagen zugelassen.

3.5 Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen und Einfriedungen

Textliche Festsetzung 16.1.:
Diese Festsetzung dient der Sicherung der gestalterischen Qualität der vorgelagerten Freiräume vor den Erdgeschossen der Baufelder A bis F und damit der Aufenthaltsqualität für die Anwohner.

3.6 Gestaltung der Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter und Trafos

Textliche Festsetzung 17.1 bis 17.3.:
Die festgesetzten Flächen für Nebenanlagen mit der Zweckbestimmung Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter befinden sich in 3 Fällen direkt neben der festgesetzten Mischverkehrsfläche, die neben der Erschließung des Plangebiets auch der fußläufigen Durchwegung entsprechend des BUGA-Konzeptes dient. Ihre Gestaltung beeinflusst neben dem Wohnumfeld der Gebäude im Plangebiet maßgeblich die Qualität dieses für das BUGA-Konzept wichtigen öffentlichen Bewegungsraumes. Für die Versorgung des Plangebiets ist zudem ein Trafo erforderlich, der im Südosten des Plangebiets eingeordnet werden muss. Damit befindet sich der Trafo ebenfalls an der festgesetzten Mischverkehrsfläche.

Mit diesen Festsetzungen soll gesichert werden, dass die genannten Nebenanlagen einheitlich gestaltet und nicht ungeordnet im Innenraum stehen bzw. das Straßenbild negativ beeinflussen. Den angrenzenden Bereichen wird eine angemessene Freiraumqualität gewährt und Störungen der Raum- und Nutzungsstruktur vermieden.

4. 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 Bauraum denkmalrechtlich erlaubt werden.

2. Auffälliger Bodenaushub, Bodenverunreinigungen

Die Hinweise zu auffälligem Bodenaushub und zu Bodenverunreinigungen sind in der Genehmigungs- und Realisierungsphase zu beachten.
Auch wenn derzeit keine Altlastenverdachtsflächen bekannt sind, ist es nicht ausgeschlossen, dass bei Erdarbeiten auffällige Befunde zu Tage treten.

3. Einsichtnahme von Vorschriften

Soweit sich Festsetzungen des Bebauungsplanes auf nichtstaatliche Regelungen beziehen (DIN-Normen etc.) sind die Anforderungen des rechtstaatlichen Publizitätsgebotes zu beach-ten. 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).

4. Bodenaufschlüsse

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

5. Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

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.

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.

5. Erschließung des Plangebiets

Das Plangebiet stellt eine ehemals gewerblich genutzte Brache dar.
Es ist mit den erforderlichen Verkehren und Medien erschlossen bzw. erschließbar. Im Umfeld des Geltungsbereiches ist der ÖPNV mit Straßenbahn und Bus in fußläufiger Entfernung erreichbar. Das Vorhaben „Wohnen am Auenpark“ wird über die festgesetzte Mischverkehrsfläche mit Anbindung an die Riethstraße erschlossen.

Kfz-Stellplätze des Vorhabens „Wohnen am Auenpark“ befinden sich innerhalb von Tiefgaragen, deren Ein- und Ausfahrten an der festgesetzten Mischverkehrsfläche liegen. Diese Mischverkehrsfläche soll öffentlich gewidmet werden.

Ver- und Entsorgungsleitungen befinden sich in der Riethstraße. Dort liegen Anschlusspunkte für die Versorgung des Gebietes mit Strom, Gas, Wasser und Abwasser an. Sie sollen weiter im Bereich der festgesetzten Mischverkehrsfläche geführt werden.
Das Schmutzwasser ist in den Baufeldern A bis D mit hoher Wahrscheinlichkeit zu heben. Das in diesen Baufeldern anfallende Regenwasser ist aus dem Bebauungsplangebiet, wenn es nicht an Ort und Stelle einer Brauchwassernutzung oder Versickerung zugeführt werden kann, weiter in Richtung Norden direkt in die Vorflut der Gera abzuleiten.
Die übrigen Baufelder werden im Mischsystem entwässert.
Dazu wird im Bereich der festgesetzten Mischverkehrsfläche ein Mischwassersammler realisiert.

Die Fernwärme wird von Norden aus in das Plangebiet geführt. Von der bestehenden und zeichnerisch festgesetzten Umformerstation soll die Erschließung der einzelnen Häuser im Plangebiet über Hausanschlussleitungen erfolgen.

6. Flächenbilanz

Größe des Plangebiets			17.350 m²
Baugebiet WA 1	10.860 m²		
davon			
überbaubare Grundstücksfläche		4.315 m²	
nicht überbaubare Grundstücksfläche		6.545 m²	
Tiefgarage Gesamtfläche (innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche)		6.915 m²	
Baugebiet WA 2	1.050 m²		
davon			
überbaubare Grundstücksfläche		255 m²	
nicht überbaubare Grundstücksfläche		795 m²	
Mischverkehrsfläche	1.265 m²		
Fläche für Versorgungsanlagen: Trafo			10 m²
Fläche für Versorgungsanlagen: Fernwärmestation			10 m²
Private Grünfläche	4.155 m²		
Summe	17.350 m²		

7. Folgekosten für die Gemeinde

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

8. Anlagen

Anlage 1 Umweltbericht, Friedemann & Weber, Erfurt,
Anlage 2 Schallimmissionsprognose LG53 – 2016 A, Ingenieurbüro Frank & Apfel, Eisenach, August 2017
Anlage 3 Artenschutzrechtliche Beurteilung für den B-Plan ANV643 „Wohnen am Auenpark“ in Erfurt, Institut für biologische Studien Jörg Weipert, Plaue, Juli 2017