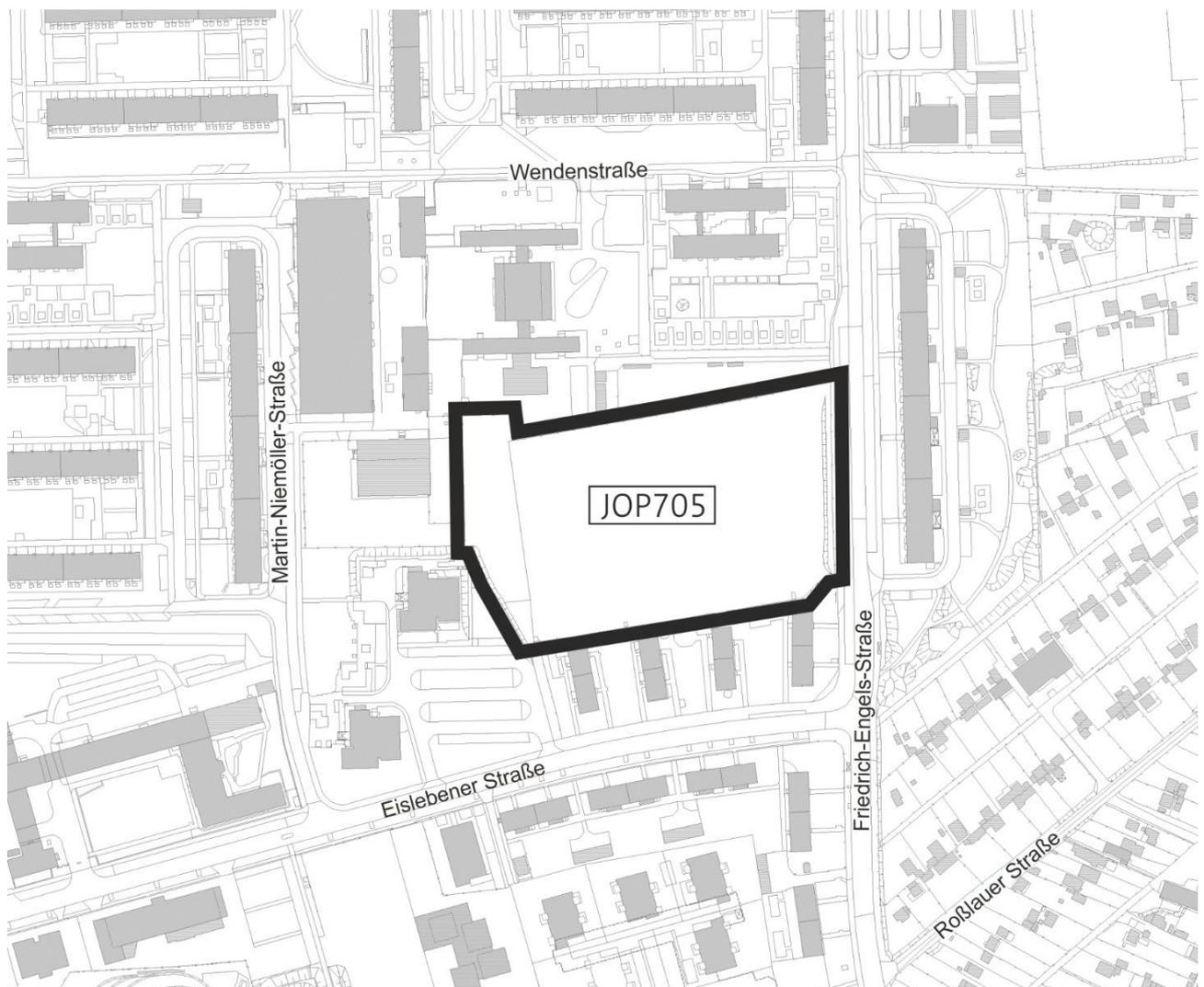


Vorhabenbezogener Bebauungsplan JOP705

„Wohnen am Bürgerpark“

Begründung



Impressum



Amt für Stadtentwicklung
und Stadtplanung

Datum

20.11.2019

Inhaltsverzeichnis

| | |
|---|-----------|
| 1. ALLGEMEINE BEGRÜNDUNG | 5 |
| 1.1 Plananlass und -erfordernis..... | 5 |
| 1.2 Verfahrensablauf..... | 5 |
| 1.2.1 Änderungen nach Offenlage..... | 7 |
| 1.3 Geltungsbereich | 8 |
| 1.4 Übergeordnete Planungen..... | 9 |
| 1.4.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung | 9 |
| 1.4.2 Flächennutzungsplan | 9 |
| 1.4.3 Wohnungsbedarfsprognose | 11 |
| 1.4.4 Landschaftsplan | 11 |
| 1.4.5 Integriertes Stadtentwicklungskonzept..... | 12 |
| 1.5 Bestandsdarstellung..... | 13 |
| 1.5.1 Lage und Bebauung | 13 |
| 1.5.2 Verkehrliche Erschließung | 13 |
| 1.5.3 Eigentumsverhältnisse..... | 13 |
| 1.5.4 Stadttechnische Erschließung..... | 13 |
| 1.5.5 Umweltbelange | 14 |
| 1.5.6 Archäologie..... | 15 |
| 1.6 Allgemeine Planungsziele | 16 |
| 1.7 Vorhaben..... | 16 |
| 1.8 Planungsalternativen..... | 17 |
| | |
| 2. BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN NACH § 9 ABS. 1 UND § 12 ABS. 3 BAUGB ... | 18 |
| 2.1 Art der baulichen Nutzung | 18 |
| 2.2 Maß der baulichen Nutzung..... | 19 |
| 2.3 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen | 20 |
| 2.4 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen..... | 21 |
| 2.5 Grünflächen..... | 21 |
| 2.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft..... | 22 |
| 2.7 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen..... | 22 |
| 2.8 Verwendungsverbot bestimmter luftverunreinigender Stoffe | 23 |
| 2.9 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen | 24 |
| 2.10 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen..... | 25 |
| 2.11 Ausgleich bzw. Ersatz für Eingriffe in Natur und Landschaft | 26 |

| | | |
|-----|--|----|
| 3. | BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN NACH § 9 ABS. 4 BAUGB IN VERBINDUNG MIT § 88 THÜRBO UND NACH § 12 ABS. 3 SATZ 2 BAUGB | 27 |
| 3.1 | Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen | 27 |
| | Zeichnerische Festsetzung der Ansichten i. V. m. textlicher Festsetzung Nr. 9.1: Äußere Gestalt baulicher Anlagen | 27 |
| | Textliche Festsetzung Nr. 9.2: Fassaden | 27 |
| | Textlicher Festsetzung Nr. 9.3: Flachdächer | 27 |
| 3.2 | Gestaltung von Vorgärten, Stellplätzen und Einfriedungen | 27 |
| | Textliche Festsetzungen Nr. 10.1 bis 10.4: | 27 |
| 3.3 | Gestaltung der Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter | 28 |
| | Textliche Festsetzung Nr. 11.1: Gestaltung der Stellplätze für mobile Abfallbehälter | 28 |
| 3.4 | Herstellen von Stellplätzen | 28 |
| | Textliche Festsetzung Nr. 12.1: Stellplatzanzahl und -schlüssel | 28 |
| 4. | HINWEISE ZUM PLANVOLLZUG | 29 |
| 4.1 | Archäologische Funde | 29 |
| 4.2 | Fernwärmeversorgung | 29 |
| 4.3 | Auffälliger Bodenaushub, Bodenverunreinigungen | 29 |
| 4.4 | Bodenaufschlüsse | 29 |
| 4.5 | Schallschutz | 29 |
| 4.6 | Artenschutzmaßnahmen | 29 |
| 4.7 | Regenwasserversickerung | 30 |
| 4.8 | Einsichtnahme von Vorschriften | 30 |
| 5. | FOLGEKOSTEN FÜR DIE GEMEINDE | 31 |
| 6. | FLÄCHENBILANZ | 31 |
| 7. | ANLAGEN | 31 |

1. Allgemeine Begründung

1.1 Plananlass und -erfordernis

Plananlass ist der Antrag vom 28.04.2017 des Vorhabenträgers auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens nach § 12 BauGB für das Vorhaben "Wohnen am Bürgerpark".

Der ehemalige Postsportplatz wird seit Jahren nicht mehr als solcher genutzt und mit dem geplanten Vorhaben soll eine adäquate Nachnutzung der Brachfläche stattfinden.

Die Planung ist erforderlich, da ein Einfügen des Vorhabens nach § 34 BauGB nicht gegeben ist. Der Vorhabenträger hat den ehemaligen Postsportplatz erworben, um dort Geschosswohnungsbau zu errichten und Grünflächen herzustellen. Das ca. 19.140 m² große Grundstück ist zurzeit ohne Bebauung bzw. nennenswerte Bepflanzung. Etwa zwei Drittel des Grundstücks sollen als Wohngebiet ausgewiesen und im Rahmen des Vorhabens mit zwei 5-geschossigen Wohngebäuden bebaut werden. Ein Drittel, ca. 5.700m², wird als private, jedoch öffentlich nutzbare, Grünfläche gestaltet.

Zur Umsetzung dieses städtebaulichen Konzepts für das Plangebiet ist es erforderlich, ein Bauleitplanverfahren durchzuführen, da eine Genehmigungsfähigkeit nach § 34 BauGB nicht gegeben ist. Für die Schaffung von Planungsrecht für das innerstädtische Vorhaben ist ein Bebauungsplanverfahren nach §13a BauGB notwendig.

1.2 Verfahrensablauf

Am 18.04.2018 erfolgte mit dem Stadtratsbeschluss 1394/17 der Einleitungs- und Aufstellungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan JOP705 „Wohnen am Bürgerpark“ sowie die Billigung des Vorentwurfs und der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan JOP705 wird laut Stadtratsbeschluss 1394/17 als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt. Der vorliegende Bebauungsplan erfüllt die dafür erforderlichen Voraussetzungen:

- Es ist ein Bebauungsplan der Innenentwicklung zur Revitalisierung innerstädtischer, mindergenutzter Flächen.
- Die Gesamtfläche des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes JOP705 beträgt 13.480 m² und die Grundfläche ca. 4.000 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.

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 und § 4 Abs. 1 Satz 1 BauGB mit Schreiben vom 25.05.2018 zur Stellungnahme aufgefordert worden.

Die Öffentlichkeit konnte sich im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung im Zeitraum vom 18.06.2018 bis 20.07.2018 gemäß § 3 Abs. 1 BauGB über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planungen unterrichten und zur Planung äußern. Ort und Dauer der Offenlage sind unter der Bezeichnung JOP705 "Wohnen am Bürgerpark" im Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt Nr. 10 vom 08.06.2018 ortsüblich bekannt gemacht worden. Es wurden zwei Stellungnahmen von direkten Anliegern der Planung abgegeben.

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und dessen Begründung sowie Anlagen wurden am 23.05.2019, Beschluss-Nr. 0314/19 vom Stadtrat beschlossen und haben gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 und § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB in der Zeit vom 01.07.2019 bis zum 02.08.2019 (Monatsfrist) öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Offenlage sind unter der Bezeichnung JOP705 "Wohnen am Bürgerpark" im Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt Nr. 11 vom 21.06.2019 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Nach § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB sind die Entwürfe der Bauleitpläne mit der Begründung für die Dauer eines Monats, mindestens jedoch für die Dauer von 30 Tagen, oder bei Vorliegen eines wichtigen Grundes für die Dauer einer angemessenen längeren Frist öffentlich auszulegen. Im Folgenden soll im Sinne des § 214 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 Buchstabe d) BauGB nachvollziehbar ausgeführt werden, warum nach Prüfung angenommen werden konnte, dass kein wichtiger Grund vorliegt, der eine Verlängerung der Auslegung erfordert:

Im Regelfall ist davon auszugehen, dass für die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB die Monatsfrist bzw. die Frist von 30 Tagen ausreichend ist. Nur bei Vorliegen eines wichtigen Grundes ist eine angemessenen längere Auslegungsdauer zu wählen. Eine Verlängerung kann nach dem Einführungserlass¹, z. B. bei Planungsvorhaben in Betracht kommen, bei denen die Zahl der betroffenen Belange außergewöhnlich groß ist, bei denen besonders umfangreiche Unterlagen vorliegen oder die aus anderen Gründen besonders komplex sind.

Diese Sachverhalte sind hier nicht gegeben. Vorliegend handelt es sich um einen Bebauungsplan der diesbezüglich keine besondere Atypik im Vergleich zu den sonstigen Bebauungsplänen der Landeshauptstadt Erfurt aufweist, die regulär einer Umweltprüfung unterliegen. Die Zahl der betroffenen Belange ist nicht außergewöhnlich groß und der Umfang der entsprechenden Unterlagen üblich. Eine besondere Komplexität besteht im Vergleich zu anderen Bebauungsplänen nicht.

Des Weiteren ist die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB über die rechtlichen Anforderungen hinausgehend entsprechend den zeitlichen Anforderungen an die Dauer einer öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt worden.

Es wurden keine Stellungnahmen von direkten Anliegern bzw. aus dem erweiterten Umfeld der Planung abgegeben.

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 21.06.2019 zur Stellungnahme aufgefordert worden.

Es wurden keine Stellungnahmen vorgebracht sowie normative Hinderungsgründe aufgezeigt, die der Weiterführung des Bebauungsplanverfahrens und dem Satzungsbeschluss entgegenstehen.

Die erfassten Hinweise und Anregungen wurden in der Abwägung der privaten und öffentlichen Belange geprüft.

Es erfolgte eine erneute Beteiligung zu einer vereinfachten Änderung des Bebauungsplanentwurfes gem. § 4a Abs. 3 BauGB mit Schreiben vom 02.12.2019. Gem. § 4a Abs.3 S. 4 BauGB werden durch die Änderung des Entwurfes des Bebauungsplanes (siehe obige Tabelle) die Grundzüge der Planung nicht berührt. Daher wurde die Einholung der Stellungnahme auf die von der Änderung Betroffenen beschränkt. Die Zustimmung ist erfolgt.

¹Muster-Einführungserlass zum Gesetz zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt und zu weiteren Änderungen des Baugesetzbuchs (BauGBÄndG 2017 – Mustererlass)

Beschlossen durch die Fachkommission Städtebau am 28. September 2017.

1.2.1 Änderungen nach Offenlage

Nach der öffentlichen Auslegung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wurden entsprechend der Abwägung und auf Wunsch des Vorhabenträgers folgende Änderungen in den Bebauungsplan und in den Vorhaben- und Erschließungsplan eingearbeitet:

Bebauungsplan

- Ergänzung des Ausnahmetatbestandes in den textlichen Festsetzungen 2.2, 2.3, 3.1, 3.2 und 3.3
- Entfernung der Müllstellplätze für bewegliche Abfallbehälter in den Randbereichen der Gebäude in der Planzeichnung, da diese in die Kellergeschosse der Gebäude integriert werden. Stattdessen werden zwei Flächen für die Übergabe an den Abholtagen gemäß Entsorgungskalender der Stadtwirtschaft Erfurt sowie ein Standort für zwei Unterflurcontainer zur Altpapierfassung in der Planzeichnung zeichnerisch festgesetzt. Die textliche Festsetzung 11.1 zur Gestaltung der Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter wird dementsprechend ebenfalls geändert.
- Da die bestehende, oberirdisch verlaufende Fernwärmeleitung unterirdisch verlegt werden soll, wurde der Verlauf des Leitungsrechtes für die Fernwärmeleitung entsprechend des geplanten Verlaufs in der Planzeichnung angepasst.
- geringfügige Anpassung der Vergrößerung der Nebenfläche mit der Zweckbestimmung „Trafo“ entsprechend der Vorgaben der SWE in der Planzeichnung
- Erweiterung des Vorgartenbereiches (A3) östlich des Hauses A in der Planzeichnung
- In den Festsetzungen 5.1 und 8.9 wird die mit A9 bezeichnete Grünfläche zur Klarstellung in „private Grünfläche“ umbenannt.
- Verzicht auf die Festsetzung einer maximalen Höhe der Hecken in der textlichen Festsetzung 10.4. Die Festlegung einer maximalen Höhe (1,80m) für die ausnahmsweise zulässigen Zäune bleibt erhalten.
- In der textlichen Festsetzung 12.1 entfällt die Festsetzung der Fahrradstellplätze, da hierfür die Ermächtigungsgrundlage gem. ThürBO fehlt. Die Anzahl der Stellplätze in den Tiefgaragen A und B wird entsprechend dem Stand des Entwurfs um jeweils einen Stellplatz korrigiert (Haus A: 20 statt 21, Haus B: 29 statt 28)

Vorhaben- und Erschließungsplan

| Änderung | | Erläuterungen |
|--------------------|--|---|
| Wegesystem | Weg zwischen Trafo und nordöstlichem Grundstückszugang | Wegfall des Weges aus funktionalen Gründen |
| | Innenhöfe | Wegfall der Wege in den Innenhöfen und Einordnung von Sitzbereichen |
| | Verschiebung von Gehwegen | Verschiebung des Gehweges südlich des Spielplatzes um ca. 4m nach Süden, Verschiebung des Gehweges mit Anschluss an das Flurstück 86/3 im Nordwesten des Plangebietes um ca. 3m nach Osten |
| Stellplätze | Lastenrad | Einordnung eines Stellplatzes für Lastenräder |
| | Carsharing | Einordnung eines Stellplatzes für Carsharing-Nutzung |

| | | |
|------------------------|--|---|
| | Fahrradstellplätze | Neuordnung/Verschiebung der Fahrradstellplätze, Einordnung von Fahrradstellplätzen im Bereich der Hauseingänge, Entfernung von Fahrradstellplätzen im Angerbereich zwischen Haus A und B |
| Müllstellplätze | Entfernung der Müllstellplätze nördlich und westlich von Haus B sowie östlich von Haus A | Infolge der Verlagerung der Müllstellplätze in die Tiefgarage wurden diese Stellplätze entfernt. |
| | Anpassung der Größe des Müllstellplatzes im Angerbereich zwischen Haus A und B | Es wurden 2 Übergabepplätze für Abfallbehälter sowie ein Standplatz für zwei Unterflurcontainer für Papiermüll eingeordnet. |
| Medien | Fernwärmeleitung | Die Darstellung der Fernwärmeleitung wurde aufgrund der geplanten unterirdischen Verlegung der Leitung entfernt. |
| | Trafo | Anpassung der Größe des Trafos sowie der umlaufenden Fläche |
| Bepflanzung | Heckenbepflanzung im Bereich der Fläche, welche durch die Integrierte Gesamtschule genutzt werden soll (nördlich Haus B) | Ergänzung einer Heckenpflanzung südlich, westlich und östlich der Fläche, Wegfall der Heckenpflanzung an der nördlichen Plangebietsgrenze |
| | sonstige Heckenbepflanzung | Ergänzung einer Heckenpflanzung an der westlichen Grundstücksgrenze südlich des Spielplatzes |
| | Staudenpflanzung | Wegfall der Stauden- und Gräserpflanzung in den Innenhöfen, Einordnung einer Stauden- und Gräserpflanzung im Süden der Häuser A und B |
| | Vorgartenbereiche | Erweiterung des Vorgartenbereiches östlich des Hauses A (Eingangsbereich HA1) |
| Dachbegrünung | Darstellung der Dachbegrünung | Darstellung der geplanten extensiven Dachbegrünung durch Darstellung der Dachaufsichten |

1.3 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans JOP705 "Wohnen am Bürgerpark" umfasst in der Gemarkung Ilversgehofen folgende Flurstücke:

Flur 7: Flurstücke: 82/1, 82/2

Die Flurstücke sind im Eigentum des Vorhabenträgers. Die Verfügungsbefugnis des Vorhabenträgers ist somit gegeben.

Die Plangebietsgröße beträgt ca. 1,91 ha.

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 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 Oberzentrum². Die verfolgten Planungsziele stehen im Einklang mit der zentralörtlichen Einordnung und damit mit den Zielen der Raumordnung: „Die gewachsene, polyzentrische Siedlungsstruktur Thüringens soll unter Berücksichtigung der gesellschaftlichen sowie demografischen Veränderungen weiterentwickelt werden. Die Siedlungsentwicklung folgt dabei den ökonomischen, ökologischen sowie sozialen Erfordernissen, die sich zukünftig durch die veränderten gesellschaftlichen Rahmenbedingungen ergeben“³. 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“⁴.

Im LEP wird dargestellt, dass neben der ausreichenden und angemessenen Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum, vgl. Grundsatz 2.5.1 LEP, auch die wohnortnahe Infrastruktur gewährleistet werden soll⁵.

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“⁶.

Die bedarfsgerechte und zur angrenzenden Bebauung verträgliche Aktivierung mindergenutzter Areale im urbanen Stadtgebiet steht grundsätzlich in Übereinstimmung mit den landesplanerischen und regionalplanerischen Vorgaben zur Siedlungsentwicklung⁷.

1.4.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Erfurt ist wirksam mit Bekanntmachung vom 27.05.2006, wurde neu bekannt gemacht im Amtsblatt vom 14.07.2017 und zuletzt geändert durch die FNP-Änderungen Nr. 15, wirksam mit Veröffentlichung im Amtsblatt vom 21.09.2019⁸.

Das Plangebiet ist als *Grünfläche, Zweckbestimmung: Sportplatz* dargestellt.

Die Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportplatz im Vorhabengebiet umfasst ausschließlich die Anlage des inzwischen aufgegebenen Sportplatzes, ursprünglich bestehend aus einer Laufbahn und einem innenliegenden Spielfeld. Somit war die inzwischen aufgegebenen Sportanlage nicht Bestandteil einer Grünanlage, sondern stellte eine eigene bauliche Anlage dar, welche das Plangebiet prägte. Eine Grünanlage im eigentlichen Sinne existiert im Plangebiet nicht.

² Thüringer Ministerium für Bau, Landesentwicklung und Verkehr (Hg.) 2014: Landesentwicklungsprogramm Thüringen 2025 (LEP 2025): 1.1.1 G: Raumstrukturtypen und -gruppen.

³ vgl. ebd.: Siedlungsentwicklung.

⁴ vgl. ebd.: Wohnen und wohnortnahe Infrastruktur, S.37.

⁵ vgl. ebd.

⁶ Regionale Planungsgemeinschaft Mittelthüringen (Hg.) 2011: Regionalplan Mittelthüringen, S. 14.

⁷ vgl. Leitvorstellungen und Grundsätze unter Punkt 2.4 Landesentwicklungsprogramm 2025 – LEP (Gesetz- und Verordnungsblatt für den Freistaat Thüringen Nr. 6/2014 vom 04. Juli 2014) sowie den Grundsätzen 2-1, 2-2, 2-3 Regionalplan Mittelthüringen – RP-MT (Thüringer Staatsanzeiger Nr.31/2011 vom 01.08.2011).

⁸ Landeshauptstadt Erfurt (Hg.) 2007: Flächennutzungsplan.

Die vorliegende Planung überplant somit faktisch keine bestehenden oder geplanten Grünanlagen – sondern eine aufgegebenen bauliche Anlage (Sportplatz); das vorherige Planungsziel des FNP in Form der Bestandswiedergabe des Sportplatzes der Deutschen Post selbst kann aufgrund der Aufgabe der Anlagen durch die Deutsche Post faktisch keinen Bestand mehr haben.

In der vom Stadtrat am 24.06.2010 beschlossenen Fortschreibung des Sportstättenleitplanes befindet sich das Plangebiet im Planungsbereich 08: Nord-A. Für den im wirksamen FNP im Plangebiet am Standort Johannesplatz dargestellten Sportplatz sind im Sportstättenleitplan keine Aussagen enthalten. Die Überplanung des Standortes greift somit nicht in die gesamtstädtische Zielstellung in Bezug auf Sportanlagen ein.

Mit der vorliegenden Planung JOP705 wird inmitten eines bestehenden, infrastrukturell gut ausgestatteten Wohnquartiers eine mindergenutzte Fläche für Wohnnutzungen und zur Errichtung einer quartiersbezogenen Grünanlage, welche der Allgemeinheit zugänglich sein soll und der Erholung dient, nachgenutzt.

Die vorliegende Planung entspricht der Zielstellung des FNP, wonach Wohnungsbauerweiterungen vor allem dort lokalisiert werden sollten, wo Ver- und Entsorgungsinfrastrukturen bereits vorhanden sind bzw. der Ausbau vorgesehen ist (Punkt «3.3.2 Planungsziele – Wohnbauflächen» im Erläuterungsbericht zum FNP). Weiter wird der Grundkonzeption des FNP der Stadt Erfurt gefolgt, eine kompakte Stadt der kurzen Wege zu entwickeln (Punkt «3.2.1 Entwicklung der Bauflächen – Grundkonzeption des FNP» im Erläuterungsbericht zum FNP).

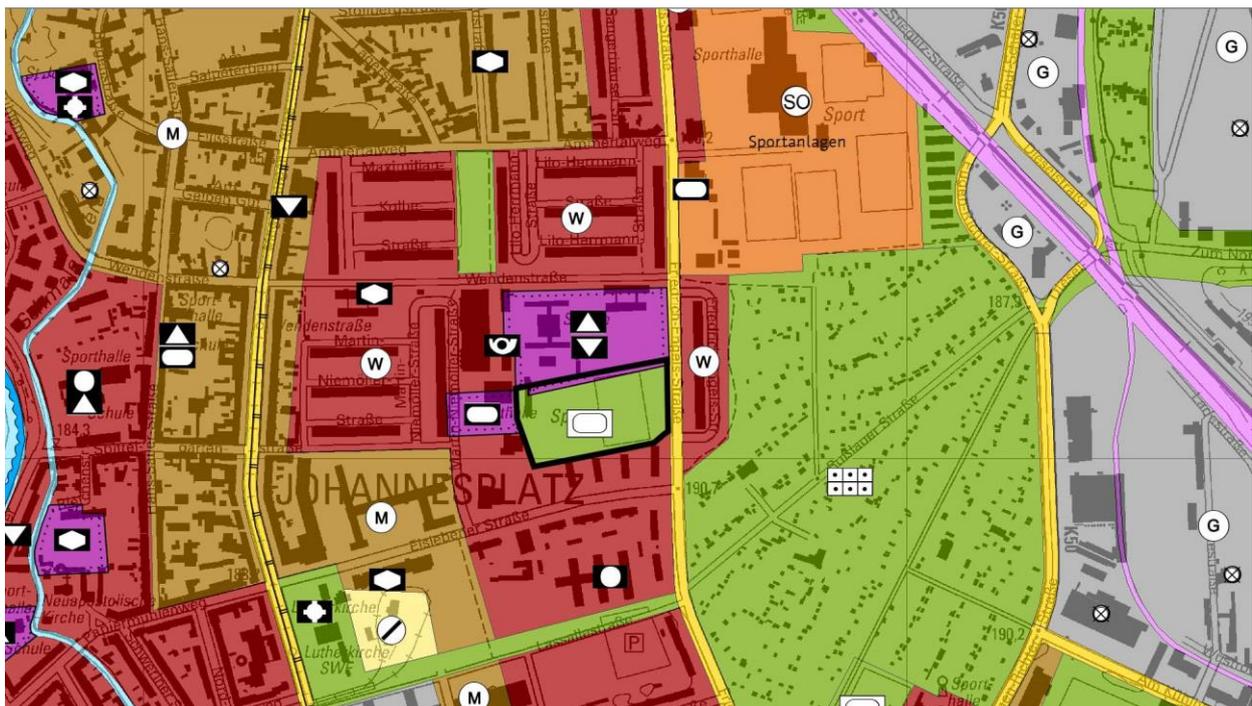


Abb. 1: rechtswirksamer FNP der Stadt Erfurt mit grober Einordnung des Plangebiets, ohne Maßstab



Abb. 2: Berichtigung des FNP mit grober Einordnung des Plangebiets, ohne Maßstab

Der Flächennutzungsplan wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst. Im Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan wird die notwendige Berichtigung des Flächennutzungsplans vorbereitet. Anlässlich des Satzungsbeschlusses zum Bebauungsplan sollte sich die Verwaltung beauftragen und ermächtigen lassen, den Flächennutzungsplan in entsprechender Form zu berichtigen und die Berichtigung zusammen mit dem Bebauungsplan bekanntmachen. Die Sportstätte ist in der Planung der Stadt zur längerfristigen Entwicklung und Nutzung von Sportstätten nicht mehr vorgesehen, da die Nutzung nicht mehr vorhanden ist.

1.4.3 Wohnungsbedarfsprognose

Erfurt gehört zu den wenigen Städten in Thüringen mit positiver Einwohnerentwicklung. Auch in absehbarer Zukunft ist mit einer wachsenden Entwicklung sowohl bei den Bevölkerungs- als auch den Haushaltszahlen zurechnen. Im Rahmen des am 17.10.2018 vom Stadtrat bestätigten Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (ISEK) Erfurt 2030 wurde eine Wohnungsbedarfsprognose erstellt. Diese hat auf Basis der derzeitigen Wohnungsmarktsituation und der Prognose zur Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung einen zusätzlichen Wohnungsbedarf für den Zeitraum von 2017 bis 2030 von ca. 13.000 Wohnungen ergeben, was einem Durchschnitt von 624 bis 925 Wohnungen pro Jahr entspricht. Davon entfallen 5.850 bis 10.120 Wohnungen auf den Bereich des Geschosswohnungsbaus, wobei die obere Variante als wahrscheinlicher eingestuft wird. Der Grund für die höhere Wahrscheinlichkeit der oberen Variante ist, dass die Entwicklung der Altersstruktur und ein verändertes Haushaltsbildungsverhalten der Menschen zu einer fortlaufenden Veränderung der Haushaltsgrößenstruktur und zu einer Verkleinerung der durchschnittlichen Haushaltsgröße führen werden.

Da dieser Bedarf an zusätzlichem Wohnraum nur in sehr geringem Maße durch leerstehende Wohnungen gedeckt werden kann, sind über das gesamte Stadtgebiet verteilte Wohnungs-Neubauvorhaben erforderlich.

1.4.4 Landschaftsplan

Im Landschaftsplan Erfurt / Rahmenkonzept „Masterplan Grün“ der Landeshauptstadt Erfurt vom Sept. 2015 ist die Fläche des Geltungsbereiches als Wohnbebauung mit mittlerer Durchgrünung ausgewiesen. Merkmale für diese Gebietskategorie sind, dass Abstandsflächen und ehemalige Abrissflächen (Stad-

tumbau) in attraktive Grünverbindungen zu größeren Grünanlagen integriert und zu für die Erholung nutzbaren Freiräumen umgestaltet sind. Das Grünflächenangebot wird durch private Wohngärten ergänzt⁹.

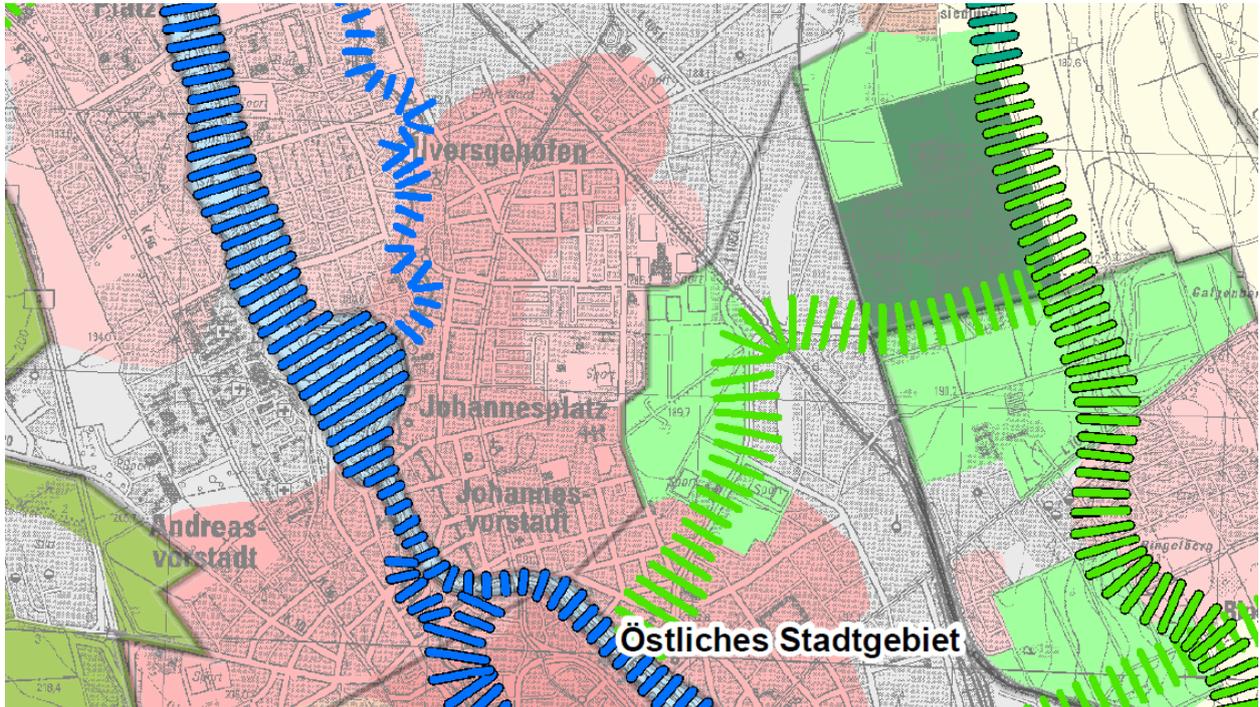


Abb. 3: Auszug aus dem Landschaftsplan Erfurt / Rahmenkonzept „Masterplan Grün“ – Erfurter Grünes Leitbild.
Ohne Maßstab

2030, beschlossen vom Stadtrat am 17.10.2018, werden in Erfurt bis zum Jahr 2030 infolge von Zuwanderung und dem stetigen Rückgang der durchschnittlichen Haushaltsgröße rein quantitativ bis zu 13.000 neue Wohneinheiten benötigt. Pro Jahr entspricht dies einem Mehrbedarf an 700 bis 900 Wohneinheiten. Diese Wohnungen bzw. das dafür notwendige Bauland sollen zeitgerecht bereitgestellt werden, um eine Verknappung von Wohnraum, prekäre Wohnverhältnisse und den resultierenden zusätzlichen Preisanstieg zu verhindern (vgl. ISEK Erfurt 2030, Leitsatz 14 "Bekenntnis zur Schaffung von ausreichend neuem Wohnraum").

Bei der Baulandbereitstellung und Baurechtschaffung ist der Innenentwicklung konsequent der Vorrang gegenüber einer Außenentwicklung einzuräumen. Die ungebrochen hohe Nachfrage nach innenstadtnahem Wohnraum kann weiterhin dazu genutzt werden, um die verbliebenen innerstädtischen Brachen und Flächenreserven für den Wohnungsbau zu reaktivieren (vgl. ISEK Erfurt 2030, Leitsatz 18 "Vorrang der Innenentwicklung im Wohnungsbau").

Zudem ist die Aufbereitung innerstädtischer und innenstadtnaher Flächen für den Wohnungsbau und Dienstleistungen zu forcieren, um das ländlich geprägte Umland mit seinen schützenswerten Naturräumen und hochwertigen Böden vor einer unstrukturierten Entwicklung zu schützen (vgl. ISEK Erfurt 2030, Kapitel 2 "Konsequenzen und Aufgabenfelder für die Stadtentwicklung").

Das Areal des sog. alten Postsportplatzes im Stadtteil Johannesplatz im Norden der Stadt Erfurt bietet sich in diesem Zusammenhang für eine bauliche Neuentwicklung an.

⁹ Landeshauptstadt Erfurt (Hg.) 2011: Landschaftsplan Erfurt. Rahmenkonzept Masterplan Grün.

1.5 Bestandsdarstellung

1.5.1 Lage und Bebauung

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Johannesplatz im nördlichen Bereich des kompakten Stadtgebiets von Erfurt in einer Entfernung von ca. 2,0 km zum Stadtzentrum / Altstadt. Das ca. 19.142 m² große Grundstück grenzt im Osten an die Friedrich-Engels-Straße und ist von einem homogenen städtebaulichen Umfeld geprägt. Das unmittelbare Umfeld wird durch eine 11-geschossige Wohnschiebe (östlich) und zwei 16-geschossige Punkthochhäuser (westlich) dominiert, vier dreigeschossige Wohnzeilen aus den 1950er Jahren grenzen südlich an das Grundstück. Im Norden grenzen ein Typenschulbau der DDR und eine Grundschule an das Plangebiet.

Das Gelände wird zurzeit mit Duldung des Eigentümers als Pausen- und Sportfläche durch die benachbarten Schulen genutzt, zusätzlich dient das Gelände einem Volleyballverein als Übungsfläche. Abgesehen von einer Baumreihe entlang der Friedrich-Engels-Straße ist das Gelände ohne nennenswerte Bepflanzung. An der südlichen Grenze verläuft eine oberirdische Fernwärmeleitung.

1.5.2 Verkehrliche Erschließung

Das Grundstück wird von der Friedrich-Engels-Straße her auf der Ostseite an das städtische Straßennetz angeschlossen. Nordöstlich besteht in ca. 4 km Entfernung Anschluss an die Bundesstraße B4 (Sondershausen / Ilmenau) bzw. östlich die Bundesstraße B7 (Weimar / Gotha). Die Autobahn A71 ist in ca. 6 km Entfernung (Dreieck Erfurt-Nord) erreichbar.

Die Erschließung durch den ÖPNV erfolgt durch die Buslinie 9 der EVAG. Die Haltestelle „Eislebener Straße“ befindet sich ca. 200 m entfernt in der angrenzenden Friedrich-Engels-Straße. Die Anbindung an die Straßenbahn mit den Linien 1 und 5 erfolgt über die Magdeburger Allee mit der Haltestelle „Wendenstraße“ in einer Entfernung von rund 500 m.

Bei der direkten Erschließung des Plangebietes an der Friedrich-Engels-Straße ist eine Abbiegespur in nördlicher Richtung herzustellen. Dies ist im bestehenden Straßenprofil möglich. Die konkrete Ausführung ist im Rahmen des Durchführungsvertrags zu regeln.

1.5.3 Eigentumsverhältnisse

Das Plangebiet befindet sich vollständig im Eigentum des Vorhabenträgers.

1.5.4 Stadttechnische Erschließung

Trinkwasser

Die Erschließung des Plangebiets mit Wasser ist über die angrenzende öffentliche Friedrich-Engels-Straße und der dort verlaufenden Trinkwasserversorgungsleitung WT 300 GG möglich.

Abwasser

Die Einleitung des Schmutzwassers kann durch Anschluss an den vorhandenen Leitungsbestand in der Friedrich-Engels-Straße erfolgen. Das Regenwasser ist nach Möglichkeit auf dem Grundstück zu versickern.

Fernwärme

Das Vorhabengebiet liegt im Gebiet der Fernwärmesatzung der Stadt Erfurt, sodass hinsichtlich Fernwärme ein Anschluss- und Benutzungszwang besteht.

Strom

Die Versorgung der Neubebauung ist durch eine Netzerweiterung aus dem östlichen Gehweg der Friedrich-Engels-Straße vorgesehen. Im Bebauungsgebiet ist im Rahmen des Vorhabens wenigstens ein

Stellplatz für eine Trafostation im Bereich vorgesehen. Von dieser erfolgt die Grundnetzerschließung in Niederspannung.

Gas

Die gastechnische Versorgung des Gebiets ist über die Friedrich-Engels-Straße mit „Erdgas H“ gewährleistet.

Löschwassergrundschutz

Über Hydranten im Straßenbereich der Eislebener Straße sind ca. 96m³/h (bei 1,5 bar) und im Bereich der Friedrich-Engels-Straße ca. 76 m³/h für den Grundschutz über den Zeitraum von zwei Stunden im Löschbereich von 300 m zum Grundstück verfügbar. Die erforderliche Löschwassermenge ist somit gegeben.

1.5.5 Umweltbelange

Klimaökologie

Der Geltungsbereich liegt nach aktuellem, gesamtstädtischem Klimagutachten in der Übergangszone. Auf den Flächen der Übergangszone ist eine Bebauung und Versiegelung möglich, da es ein Gebiet ohne stadtklimatische Ausgleichsfunktion und ohne Defizite ist. Klimatische Gutachten sind nicht erforderlich.

Oberflächengewässer

Im Vorhabengebiet befinden sich keine natürlichen oder angelegten Oberflächengewässer.

Lärm

Das Planungsgebiet liegt in einem vom Wohnen geprägten Umfeld und wird bezüglich der Schallimmissionen hauptsächlich durch den Straßenverkehr auf der Eislebener Straße, der Friedrich-Engels-Straße sowie dem Parkverkehr auf dem vorhandenen Parkplatz der Wohnanlage in der Eislebener Straße und der außerschulischen Nutzung der angrenzenden schulischen Sportanlagen tangiert.

Zur Beurteilung der Lärmsituation und der zu erwartenden Schallimmissionen liegt die gutachterliche Stellungnahme zur Ermittlung und Beurteilung der Schallimmissionen P 1013/18 – Rev. 2 für den Bebauungsplan JOP705 „Wohnen am Bürgerpark“ in Erfurt vor. Daraus erforderliche Lärmschutzmaßnahmen wurden in die Festsetzungen des Bebauungsplanes integriert.

Vegetation und Artenschutz

Das Plangebiet ist stark anthropogen überprägt und als insgesamt strukturarm zu charakterisieren. Der Standort ist hauptsächlich durch Scherrasen als aktuelle Sportplatzfläche geprägt. An den westlichen Randbereichen befindet sich ein geringer Anteil versiegelter Fläche (Beton). In den südlichen Randbereichen zwischen Fernwärmeleitung und Grundstücksgrenze befindet sich niedrige Spontanvegetation in Form von Laubbüschchen.

Im Planungsraum befinden sich insgesamt 9 Bestandsbäume: acht Winterlinden als begleitende Straßenbäume an der Friedrich-Engels-Straße sowie eine Rosskastanie im Nordwesten.

Geologie / Boden

Am Standort sind quartäre bindige Lockersedimente verbreitet. Im Liegenden sind die Festgesteine des Mittleren Keupers, speziell des Unteren Gipskeupers, ausgebildet, im petrographischen Sinne eine Abfolge von vorwiegend Ton- und Schluff- bzw. Mergelsteinen mit primären Gipseinlagerungen.

Bei einer vorangegangenen Bautätigkeit auf dem ehemaligen Sportplatzgelände ist die natürliche Lagerung der Gesteine in Oberflächennähe vermutlich in erheblichem Maße beeinflusst. Die inhomogenen Lockergesteine als auch die primäre Gipsführung bedingen eine gründliche Untersuchung und Bewertung der Baugrund- und Gründungsverhältnisse.

Altlasten

Zum Zwecke einer ersten Einschätzung des möglichen Entsorgungsaufwandes erfolgte eine entsprechende Bodenuntersuchung - vorwiegend innerhalb des geplanten Aushubbereichs. Dabei wurden keine belasteten Böden gefunden und keine Schadstoffherde lokalisiert.

1.5.6 Archäologie

Nach Einschätzung des Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie Weimar ist der Großteil des beplanten Areals aufgrund früherer Bodeneingriffe bereits stark überformt. Dennoch kann es in Teilbereichen zu archäologischen Zufallsfunden nach § 16 ThDSchG kommen.

1.6 Allgemeine Planungsziele

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

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 „Wohnen am Bürgerpark“ dient der städtebaulichen Ordnung des Gebietes.

Mit der Aufstellung werden folgende Planungsziele angestrebt:

- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung eines Wohngebietes mit Geschosswohnungsbau
- planungsrechtliche Umsetzung des städtebaulichen Baukonzeptes hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und der überbaubaren Grundstücksflächen
- Sicherung einer adäquat gestalteten und durchgängigen öffentlichen Grünfläche in Ost-West-Richtung
- Sicherung der Erschließung und des Stellplatzbedarfs
- Bewältigung möglicher Konflikte hinsichtlich Immissionsschutz
- Sicherung gestalterischer Grundprinzipien für Hauptgebäude, Nebenanlagen und Freiräume
- Sicherung einer Durchwegung des Plangebietes.

1.7 Vorhaben

Mit der Realisierung des Vorhabens soll die Fläche des ehemaligen Postsportplatzes zwischen Friedrich-Engels-Straße und Eislebener Straße für eine neue Wohnnutzung und eine öffentlich nutzbare Grünfläche entwickelt werden. Städtebaulich wird die fächerartige Struktur der südlich angrenzenden Zeilenbauten in den Neubauten aufgenommen und fortgeschrieben. Die axiale Ausrichtung der umgebenden DDR-Plattenbauten gibt die Linie für den nördlichen Gebäudeabschluss vor (Querriegel in Ost-West-Richtung). Es entstehen zwei U-förmige Gebäude (Haus A und Haus B) mit jeweils privaten Wohnhöfen. Die Begrünung der benachbarten Zeilenbauten wird in den Wohnhöfen fortgesetzt.

Das Gesamtvorhaben umfasst ca. 135 Wohnungen und weist einen hohen Wohnungsmix auf: Wohnungen für Familien, barrierefreie Kleinwohnungen und sozialen Wohnungsbau. Alle Wohnungen sind mit Freibereichen ausgestattet - Terrassen, Loggien, Dachterrassen erhöhen die Wohnqualität. Die Erdgeschosswohnungen erhalten zudem zugeordnete Gartenbereiche. Differenzierte Gestaltungen im Bereich der Freianlagen bieten qualitätvolle Aufenthalts- und Begegnungsbereiche für die Bewohner.

Das Grundstück wird von der Friedrich-Engels-Straße her auf der Ostseite erschlossen. Die notwendigen Stellplätze für die neu entstehenden Wohnungen werden zu einem in zwei separaten, den Häusern zugeordneten Tiefgaragen (gesamt ca. 49 Stellplätze) und zum anderen ebenerdig (ca. 70 Stellplätze), hauptsächlich nördlich der Wohnbebauung, untergebracht.

Das Grundstücksniveau wird im Bereich der Gebäudeerschließung und des Parkplatzes im Mittel um ca. 80 cm auf das Anschlussniveau an der Friedrich-Engels-Straße angehoben. Eine flach geneigte Böschung mit einem Verhältnis von ca. 1/5 vermittelt den Höhenunterschied zur Parkfläche, die auf dem aktuellen Grundstücksniveau angelegt wird. Standortgerechte Solitärgehölze und Strauchpflanzungen bilden die raumgebenden Ränder der Parkfläche. Dadurch werden die Bereiche des Wohnumfelds und des Parks voneinander getrennt. Die Parkränder ermöglichen wiederum freie multifunktionelle Wiesen- und Rasenflächen in der Mitte der Grünfläche – u.a. ist hier die Einordnung eines Spielplatzes für die Altersgruppen 0-12 Jahre vorgesehen. Die Durchwegung der Grünfläche ermöglicht sinnvolle Verbindungen zwischen Wohnumfeld und Umgebung.

Zum Anschluss der inneren Erschließung des Vorhabengebietes an das vorhandene öffentliche Kanalnetz in der Friedrich-Engels-Straße wird die Kanalnetzerweiterung auf einer Strecke von bis ca. 150 m als äußere Erschließung notwendig und ist vom Vorhabenträger auszuführen.

1.8 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, damit eine mindergenutzte Fläche innerstädtisch nachgenutzt wird und neuer Wohnraum geschaffen wird. Es besteht ein Bedarf an Mietwohnungen im innerstädtischen Bereich der Stadt Erfurt, der hier im gewachsenen urbanen Umfeld gut realisierbar ist.

Da 30% der Fläche als Park gestaltet werden, ergibt sich eine neue Art der Freiraumqualität, von welcher nicht nur die Bewohner des Vorhabens sondern auch die der gesamten Umgebung profitieren.

Bei Nichtvollzug der Planung würde das Potenzial zur innerstädtischen Entwicklung von Wohnraum und qualitativ hochwertigen und öffentlich zugänglichen Freiraum ungenutzt bleiben. Die Frage nach einer Planungsalternative stellt sich somit nicht.

2. Begründung der Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 und § 12 Abs. 3 BauGB

Textliche Festsetzung Nr. 0: Verweisfestsetzung auf den Durchführungsvertrag

Mit dieser Festsetzung sind im Rahmen 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 stellt¹⁰, 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.¹¹

2.1 Art der baulichen Nutzung

Zeichnerische Festsetzung i. V. m. textlicher Festsetzung 1.1: Baugebiet „Wohnen“

Die Art der baulichen Nutzung wird durch Festsetzung eines Baugebietes „Wohnen“ 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 BauNVO kann ein „Baugebiet“ auch mit genauer Definition der zulässigen Art der baulichen Nutzung ausgewiesen werden.

Der Vorhabenträger plant konkret die Realisierung von zwei fünfgeschossigen Mehrfamilienhäusern auf ca. 70% der Fläche des Plangebiets. Während der Rest des Geltungsbereichs als private Grünfläche festgesetzt ist. Diese Aufteilung ergibt sich aus dem Planungsziel, einen Mindestanteil des ehemaligen Sportplatzes als Grünfläche zu erhalten.

Das Plangebiet ist umgeben von Wohngebäuden sowie Sportanlagen, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Zulässig sind die Nutzung Wohnen sowie die Berufsausübung freiberuflicher Tätigkeiten und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Weise ausüben.

Mit der Festsetzung eines Gebiets zum Wohnen in Verbindung mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan soll gesichert werden, dass in diesem Bereich des Stadtgebietes in Ergänzung der bereits vorhandenen städtebaulichen Quartiersstruktur Wohngebäude entstehen. Die vorgesehene Art der baulichen Nutzung passt sich in das vorhandene Umfeld ein.

¹⁰ BVerwG Urteil vom 18.09.03 - 4CN 3.02.

¹¹ BauGBÄndG 2007 Mustererlass , Nr. 2.3.3.3.

2.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Geltungsbereich des Bebauungsplanes durch

- die Grundflächenzahl als Höchstmaß (GRZ 0,4)
- die Geschossflächenzahl als Höchstmaß (GFZ 1,2)
- die Zahl der Vollgeschosse, zwingend sowie
- die Höhe der baulichen Anlagen (maximale Oberkante Gebäude als Höchstmaß)

festgesetzt.

Zeichnerische Festsetzung und textliche Festsetzung Nr. 2.1: GRZ und GFZ und Überschreitung der festgesetzten GRZ

Die Festsetzung der Obergrenze der Grundflächenzahl von 0,4 sowie der Geschossflächenzahl von 1,2 entspricht den Obergrenzen des Allgemeinen Wohngebiets (§ 4 BauNVO) und damit dem vorhandenen städtebaulichen Umfeld.

Bei der Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung dürfen die nach § 17 Abs. 1 BauNVO aufgeführten Obergrenzen nur nach Maßgabe der Voraussetzungen nach § 17 Abs. 2 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 nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden.

Die zugelassene Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl durch in §19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichnete Anlagen bis zu einer GRZ von 0,7 ermöglicht die teilweise Unterbauung der beiden Innenhöfe mit Tiefgaragen zur Bereitstellung von Stellplätzen für die Wohnnutzung. Dies entspricht dem Ziel, die Stellplätze in den Freiflächen weitestgehend zu reduzieren und somit mehr Flächen für private und öffentlich nutzbare Freiräume sicherzustellen.

Eine Beeinträchtigung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse wird durch folgende Umstände/ Maßnahmen vermieden bzw. ausgeglichen:

- Eine ausreichende Belichtung und Belüftung der Wohn- und Arbeitsräume wird bei der Bestandsbebauung und bei der Neuplanung gewahrt. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- u. Arbeitsverhältnisse werden nicht beeinträchtigt. Die Grundrisse der neuen Wohnbebauung am Bürgerpark sind „durchgesteckt“ bzw. orientieren sich immer nach zwei Himmelsrichtungen, somit wird eine ausreichende Belichtung der Wohnungen gewährleistet. Eine ausreichende Belüftung ist bei den vorgesehenen Gebäudeabständen regelmäßig als gegeben anzusehen.
- Die geplante Bebauung hält ausreichende Abstände zu benachbarten Bestandsgebäuden ein.
- Ausgleichende Grünflächen sind gemäß dem Vorhaben- und Erschließungsplan auf dem Vorhaben Grundstück im Bereich der beiden Innenhöfe und insbesondere durch die großflächige, angrenzende Grünfläche geplant. Eine gärtnerische Gestaltung dieser Freiflächen durch Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie die extensive Begrünung aller Dachflächen, die durch entsprechende Festsetzungen sichergestellt ist, trägt zur Kompensation der Überschreitungen und zu gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen bei.
- Die nach § 19 Abs.4 Satz 2 BauNVO zulässige Überschreitung der Grundfläche und der damit verbundene Unterbauungsgrad des Grundstücks ist in Anbetracht der eingeschränkten Flächenverfügbarkeit zu Gunsten großflächiger Freiraumanteile sowie zur störungsfreien Unterbringung des ruhenden Verkehrs erforderlich. Die teilweise Unterbauung des Grundstücks wird insbesondere durch die vorgesehene Erdüberdeckung von mindestens 60 cm für eine intensive Begrünung und die Anzahl der Baumpflanzungen kompensiert.
- Sonstige öffentliche Belange stehen dem Vorhaben nicht entgegen.

Zeichnerische Festsetzungen und Ansichten i. V. m. textlichen Festsetzungen Nr. 2.2 u. 2.3: Zahl der Vollgeschosse und Höhe baulicher Anlagen

Die Festsetzung zwingend zu realisierender Vollgeschosse dient der Umsetzung des Entwurfskonzeptes des Vorhabens. Dabei soll die geplante fünfgeschossige Bebauung innerhalb des höhenmäßig heterogenen Umfelds vermitteln: während die südlich angrenzende Bebauung im Bereich Eislebener Straße 3-geschossig plus Satteldach ist, grenzt im Osten an der Friedrich-Engels-Straße eine 11-geschossige „Wohnscheibe“ an, im Westen befinden sich am Johannesplatz zwei 16-geschossige Hochhäuser.

Eine geringfügige Über- oder Unterschreitung der festgesetzten Oberkante Gebäude wird ausnahmsweise bis zu max. 0,50 m zugelassen, um ggf. notwendigen Anpassungen im Rahmen der Ausführungsplanung der Gebäude einen geringfügigen Spielraum einzuräumen.

Die ausnahmsweise zulässige Überschreitung der festgesetzten Oberkante durch untergeordnete Bauteile der technischen Gebäudeausrüstung ist für deren notwendige Einordnung erforderlich. Die ausnahmsweise zulässige Überschreitung der festgesetzten Oberkante durch Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie soll die Nutzung regenerativer Energiequellen ermöglichen. Die Festsetzungen zur Anordnung und maximalen Höhe bezogen auf die in den Baufeldern festgesetzte Oberkante von technisch bedingten Aufbauten und aufgeständerten Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie erfolgt aus gestalterischen Gründen, damit diese optisch nicht in Erscheinung treten und um somit Störungen auf den architektonischen Gesamteindruck zu vermeiden.

2.3 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Auf die Festsetzung einer Bauweise wird im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans JOP705 verzichtet, da die städtebauliche Ordnung durch die engen baukörperähnlichen Festsetzungen mittels Baulinien und Baugrenzen hinreichend geregelt wird.

Zeichnerische Festsetzung: Baulinien und Baugrenzen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch festgesetzte Baulinien und Baugrenzen definiert. Die engen baukörperähnlichen Festsetzungen der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgen aus städtebaulichen Gründen zur Sicherung des Vorhabenkonzeptes hinsichtlich einer klaren Disposition zur Lage der Baukörper. Daher wurde der nördliche Abschluss der Gebäude über Baulinien definiert, um einen eindeutigen Abschluss gegenüber der geplanten Grünfläche zu gewährleisten. Die Baulinien im Süden sichern die notwendigen Abstandsflächen gegenüber der angrenzenden Bebauung.

Die Baugrenzen definieren eine maximale Bautiefe und dienen der Sicherung ausreichender Freiräume und der Erschließung. Die Anordnung der Bebauung dient den Innenbereichen als Lärm- sowie Sichtschutz und lässt geschützte Innenbereiche mit Grünflächen entstehen, die von der für die Allgemeinheit zugängliche, öffentliche Grünfläche abgeschirmt sind.

Eine Variabilität in der Raumstruktur wird nicht eingeräumt.

textliche Festsetzungen Nr. 3.1 bis 3.3: Zurücktreten von der Baulinie, Überschreiten der Baugrenzen und Baulinien

Die Fassaden sind überwiegend geschlossen. Ein Zurücktreten von der Baulinie ist an den genannten Fassaden ausnahmsweise zugunsten von zwei- und dreiseitig geschlossenen Loggien in unterschiedlichen Breiten zulässig, um für die Wohnungen attraktive private Außenräume in begrenzter Anzahl zu ermöglichen. Die Einheitlichkeit der Fassade wird somit gewahrt, während gleichzeitig gestalterische und funktionale Details ermöglicht werden.

Im 5. Obergeschoss beider Baufelder wird ein Zurücktreten von der Baulinie über die gesamte Fassadenlänge bis zu einer Tiefe von 0,55 m zugunsten einer optischen Gliederung und der Andeutung einer Dachzone bzw. eines Staffelgeschosses entsprechend des Vorhabens ausnahmsweise zugelassen.

Die ausnahmsweise zulässige Überschreitung der Baugrenzen durch Terrassen im Erdgeschoss ermöglicht die Gestaltung von attraktiven privaten Freiräumen in direkter Anbindung an die Gebäude.

Die ausnahmsweise zulässige Überschreitung der Baugrenzen und –linien im Erdgeschoss durch Eingangsbereiche ermöglicht die Ausgestaltung dieser Bereiche für ein geschütztes Eintreten in das Haus. Durch das Festsetzen der maximalen Größe wird die Maßstäblichkeit in Bezug zu den Hauptbaukörpern gewahrt.

2.4 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Zeichnerische Festsetzung i. V. m. textlicher Festsetzung 4.1: Nebenanlagen

Die konkreten Festsetzungen von Flächen für Nebenanlagen und deren Zweckbestimmung innerhalb der nichtüberbaubaren Grundstücksflächen sichern eine geordnete Flächeninanspruchnahme innerhalb des Baugebietes und Qualität der Freiräume auf der Grundlage des Vorhaben- und Erschließungsplans.

Spielanlagen und Fahrradstellplätze sind als untergeordnete Anlagen auch außerhalb der für Nebenanlagen gekennzeichneten Bereiche zulässig.

Textliche Festsetzungen Nr. 4.2 : oberirdische Garagen und Carports

Angesichts der grundsätzlichen Zielsetzungen einer möglichst geringen Flächenversiegelung und einer hohen Gestalt- und Freiraumqualität, sind oberirdische Garagen und Carports unzulässig. Damit soll eine geordnete Flächeninanspruchnahme innerhalb des Baugebietes gesichert werden.

Die erforderlichen Stellplätze werden konzentriert im Bereich der Stellplatzanlage am nordöstlichen Rand des Geltungsbereichs sowie in den beiden Tiefgaragen der Häuser A und B realisiert.

Zeichnerische Festsetzung i. V. m. textlicher Festsetzungen Nr. 4.3: Tiefgaragen und deren Ein- und Ausfahrten

Mit diesen Festsetzungen werden die Lage und Kubatur der beiden Tiefgaragen sowie deren Ein- und Ausfahrten entsprechend der Vorhabenplanung definiert. Die unterirdischen Stellplätze sind nur innerhalb der Baufelder sowie der festgesetzten Bereiche der Tiefgaragen planungsrechtlich zulässig (Tiefgarage A: max. 30 Stellplätze, Tiefgarage B: max. 40 Stellplätze). Durch die teilweise Unterbringung des ruhenden Verkehrs in Tiefgaragen soll eine unzumutbare Beeinträchtigung durch Verkehrslärm für die Wohnnutzung am Standort und im Umfeld reduziert werden sowie ein hoher Grünflächenanteil im Geltungsbereich realisiert werden.

Die Einhaltung der zulässigen Immissionsgrenzwerte für die Ein- und Ausfahrtsbereiche der Tiefgaragen werden durch festgesetzte Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen in einer Schallimmissionsprognose nachgewiesen (siehe Anlage 1).

2.5 Grünflächen

Zeichnerische Festsetzung: Private Grünfläche

Die als private Grünfläche festgesetzte Fläche verbleibt im Besitz des Vorhabenträgers und wird zur öffentlichen Nutzung bereitgestellt (Sicherung über zeichnerische Festsetzung eines Gehrechts zu Gunsten der Allgemeinheit). Damit wird dem Planungsziel einer durchgängigen öffentlichen Grünfläche in Ost-West-Richtung entsprochen und gleichzeitig die Geltendmachung von Übernahmeansprüchen gegenüber der Stadt Erfurt ausgeschlossen.

Die Gestaltung der Grünfläche kann im Vollzug der Planung entsprechend möglicher Erfordernisse und Wünsche- z.B. durch den Bürgerpark-Verein JOP i. G oder die nördlich angrenzende Schule – konkretisiert werden. Hierfür wurde eine Zweckbestimmung Spiel und Freizeit getroffen.

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

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

Textliche Festsetzungen 5.1 und 5.7: Oberflächenbefestigungen

Die Festsetzungen der maximalen Befestigungsanteile in den Anpflanzflächen A1 bis A8 durch vollversiegelnden Oberflächenmaterialien sowie der Verwendung von teilweise wasserdurchlässigen Belägen für PKW-Stellplätze dienen der Dämpfung des Regenwasserabflusses sowie der klimaökologischen Ausgleichsfunktion.

Textliche Festsetzungen 5.2 und 5.3 : Überdeckung der Tiefgarage

Die Teile der Tiefgaragen, die nicht überbaut sind und als Vegetationsflächen mit Pflanzbindung gekennzeichnet sind, sollen mit mindestens 60 cm Oberboden/ Pflanzsubstrat überdeckt werden, um die natürliche Bodenfunktion in diesen Bereichen zu sichern und genügend Wurzelraum für eine intensive Begrünung zu gewährleisten sowie ausreichende Entwicklungschancen für die Bepflanzung sicher zu stellen. Auf Grund der höheren Anforderungen von Baumpflanzungen werden in diesen Bereichen eine Mindestüberdeckung von 1,00 m und ein Volumen des durchwurzelbaren Bodens von mindestens 40 m³ vorgesehen.

Die Festsetzungen erfolgen sowohl aus gestalterischen Gründen zur Verbesserung des Wohnumfeldes als auch aus ökologischen Gründen zur Verbesserung des Mikroklimas.

Textliche Festsetzung 5.4 : Wurzelbereiche von Bäumen

Im Bereich der Baumpflanzungen außerhalb unterbauter Flächen wird das Volumen von 12 m³ des durchwurzelbaren Bodens festgelegt, um genügend Wurzelraum für die Bäume zu gewährleisten und ausreichende Entwicklungschancen für die Gehölze sicher zu stellen. Die festgesetzten Anforderungen an Baumpflanzungen sind im Sinne angemessener Wachstumsbedingungen und zum langfristigen Erhalt der Bepflanzung notwendig.

Textliche Festsetzung 5.5 : Begrünung der Dachflächen

Der festgesetzte prozentuale Mindestanteil der extensiv zu begrünenden Dachflächen dient der Verbesserung des Mikroklimas, der Rückhaltung des Regenwassers, der Verminderung der Aufheizung der Dachflächen sowie der Schaffung von Lebensräumen.

Darüber hinaus sind die Dachflächen der niedrigen Gebäudeteile aus den umliegenden Gebäuden einsehbar und sollen sich daher durch die Dachbegrünung harmonischer in die Freiflächen einfügen.

Textliche Festsetzung 5.6 : Versickerung

Die Einleitung von Niederschlagswassern in das städtische Abwassernetz ist nur in geringen Mengen möglich. Um die Einleitmengen in den Vorfluter gering zu halten, sind Maßnahmen und Möglichkeiten der Versickerung auf den privaten Grundstücken auszuschöpfen und das Niederschlagswasser grundsätzlich komplett auf dem Grundstück zu versickern bzw. zu bewirtschaften. Durch den Vorhabenträger wurde ein Baugrundgutachten veranlasst und ein Versickerungsnachweis erstellt. Demnach kann voraussichtlich sämtliches anfallendes Niederschlagswasser auf dem Grundstück beseitigt werden und es erfolgt demzufolge voraussichtlich keine Einleitung von Niederschlagswasser in das Kanalnetz. Entsprechend wurde die Versickerung im Bebauungsplan festgesetzt.

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

Zeichnerische Festsetzungen: Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Mit der Festsetzung von Gehrechten zugunsten der Allgemeinheit werden die Zielsetzung einer öffentlichen Ost-West-Durchwegung des Gebiets und die Erreichbarkeit der Grünfläche gesichert. Um für die festgesetzte private Grünfläche eine öffentliche Nutzung zu ermöglichen ist diese komplett mit einem Gehrecht zu Gunsten der Allgemeinheit zu belasten.

Die Festsetzung differenzierter Fahr- und Leitungsrechte zu Gunsten von Ver- und Entsorgungsträgern sichert die Befahrbarkeit des Baugebiets für Ver- und Entsorgungsfahrzeuge (einschließlich Rettungsfahrzeugen und Feuerwehr) und die Zugänglichkeit der Trafostation sowie die den Anschluss an die öffentlichen Verkehrsflächen der Friedrich-Engels-Straße.

Innerhalb der mit „L_{FW}“ gekennzeichneten Fläche wird die Fernwärmeleitung, welche unterirdisch verlegt werden soll in ihrem neuen Verlauf planungsrechtlich gesichert.

2.8 Verwendungsverbot bestimmter luftverunreinigender Stoffe

Textliche Festsetzung 6.1:

In Feuerungsanlagen dürfen keine festen und flüssigen Brennstoffe verwendet werden. Dieses Verwendungsverbot schließt den Betrieb offener Kamine gemäß § 2 Nr.12 der 1. BImSchV explizit ein.

Durch die Tallage der Stadt Erfurt treten sehr häufig Inversionen auf, die sich oft erst am Nachmittag auflösen. Nach den Ergebnissen des Klimagutachtens ist das an 120 Tagen im Jahr der Fall. Des Weiteren muss davon ausgegangen werden, dass im statistischen Mittel an 30 Tagen im Jahr die Inversionen nichtabgebaut werden und damit ganztägig anhalten. Eine Folge der reduzierten Luftaustauschbedingungen sind zu hohe Luftschadstoffbelastungen.

Mit der Tallage der Stadt Erfurt und den damit verbundenen klimatischen Auswirkungen sind besondere städtebauliche Gründe gegeben, die eine Verminderung der luftverunreinigenden Emissionen von Feuerungsanlagen erforderlich machen und rechtfertigen.

Erfurt ist als Untersuchungsgebiet nach § 44 BImSchG ausgewiesen. Mit festen und flüssigen Brennstoffen betriebene Feuerungsanlagen tragen zur Belastung der Luftschadstoffe Feinstaub PM₁₀ und Stickstoffdioxid NO₂ bei; weshalb die Reduktion der Hintergrundbelastung um 70% als Zielstellung in die Luftreinhalteplanung der Landeshauptstadt Erfurt aufgenommen wurde. Darüber hinaus wurden mit der 39. BImSchV (02.08.2010) die Grenzwerte für bestimmte Luftschadstoffe verschärft.

Der Ausschluss flüssiger und fester Brennstoffe erfolgt deshalb insbesondere hinsichtlich der Reduzierung der Stickstoff- und Feinstaubemissionen. Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich des Fernwärmeversorgungsgebietes „Nord-Ost“, in dem die Fernwärme anliegt und Anschluss- und Benutzungszwang besteht. Laut § 5 (7) Fernwärmesatzung ist im Satzungsgebiet bei diesbezüglichen erschlossenen Grundstücken jedes Gebäude anzuschließen.

2.9 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung wurden die schallschutztechnischen Belange im Zusammenhang mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes JOP705 „Wohnen am Bürgerpark“ in Erfurt beurteilt und notwendige Vorkehrungen zum Lärmschutz abgeleitet.

Das Plangebiet ist vorrangig durch Straßen- und weiteren Verkehrslärm der Eislebener Straße, der Friedrich-Engels-Straße und des vorhandenen Parkplatzes der Wohnanlage Eislebener Straße und den anlagenbezogenen Verkehr des Vorhabens selbst belastet. Darüber hinaus grenzen nördlich an das Gebiet die Sportanlagen der Grund- und Regelschulen, welche auch außerschulisch genutzt werden.

Für das Plangebiet ist die Einhaltung der schalltechnischen Orientierungswerte (SOW) gemäß Beiblatt 1 der Norm DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ anzustreben. Hierbei wird das Gebiet nach den Kriterien eines Allgemeinen Wohngebiets bewertet.

Textliche Festsetzungen 7.1 bis 7.3: Einschränkung und Schallschutzmaßnahmen (Tief-) Garagen

Zur Reduzierung der Geräuschimmissionen durch die Ein- und Ausfahrten der (Tief-) Garagen wurden aktive Lärmschutzmaßnahmen hinsichtlich schallabsorbierender Maßnahmen (Fahrbahnbelag) sowie einer lärmarmen Ausführung (Rinnen, Tore) festgesetzt. Zudem wird als Lärminderungsmaßnahme die Stellplatzkapazität der (Tief-) Garagen begrenzt. Des Weiteren wurde der Nutzerkreis beschränkt, um eine öffentliche Nutzung der Tiefgarage mit einer deutlich höheren Frequenz an Ein- und Ausfahrten und damit verbundenen Geräuschimmissionen zu unterbinden. Weitere Regelungen hierzu werden im Durchführungsvertrag getroffen. Die Nutzung der Tiefgarage ist nicht öffentlich.

Bei Realisierung der festgesetzten Maßnahmen wird sichergestellt, dass die Grenzwerte der TA Lärm an der nächstgelegenen Bebauung eingehalten werden.

Zeichnerische Festsetzungen und textliche Festsetzung 7.4 bis 7.7

Die Festsetzungen dienen dem Schutz der Wohnbebauung vor Lärmimmissionen des Straßenlärms der Friedrich-Engels-Straße, durch die Parkierungsvorgänge der Tiefgaragen und offenen Stellplätze sowie durch haustechnische Anlagen.

Aus einer Gegenüberstellung der zu erwartenden Schallimmissionen mit den Schalltechnischen Orientierungswerten ist zu entnehmen, dass im ungünstigsten Fall an der zu der Friedrich-Engels-Straße orientierten Ostfassade tagsüber um bis zu 8 dB(A) und nachts um bis zu 10 dB(A) überschritten werden. Aufgrund dessen sind an diesen Fassaden zum Schutz vor Verkehrslärm passive Schallschutzmaßnahmen herzustellen. Dabei befindet sich die östliche, zur Friedrich-Engels-Straße gerichtete Fassade von Haus A im Lärmpegelbereich IV. Die nördliche und südliche Fassade von Haus A weisen zum überwiegenden Anteil die Werte von Lärmpegelbereich III auf. Die genauen Werte sind der Schallimmissionsprognose (Anlage 1) zu entnehmen.

Aufgrund der prognostizierten Schallimmissionen sind Schlaf- und Kinderzimmer nicht zur Friedrich-Engels-Straße hin anzuordnen. Für diese Räume sind schallgedämmte dezentrale Dauerlüftungseinrichtungen oder eine Anlage zur zentralen Wohnraumlüftung auszuführen. Entsprechende Schalldämmung der Außenbereiche vorausgesetzt, kann damit für die Innenräume ausreichender Schallschutz gegenüber Außenlärm erreicht werden.

An der Nordfassade von Haus A ergeben sich während der lautesten Nachtstunde aufgrund des im Plangebiet liegenden, nördlichen Parkplatzes Überschreitungen bis zu 5 dB(A). An dieser Stelle sind jedoch aufgrund des Straßenlärms ohnehin Schutzmaßnahmen vorzusehen und damit keine weiteren Maßnahmen notwendig.

2.10 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Textliche Festsetzungen 8.1 und 8.2: Pflanzliste und -qualitäten

Für die Sicherung der Verwendung standortgerechter und gestaltungsrelevanter Pflanzen wird eine Artenliste festgelegt. Die angegebenen zu verwendenden Arten entsprechen den gestalterischen Absichten.

Die Mindestanforderungen an Qualität und Größe von Baumpflanzungen sowie an Strauchpflanzungen und Hecken sollen bereits von Beginn an eine raumwirksame Grünstruktur und ausreichende Entwicklungschancen der Gehölze sicherstellen.

Die festgesetzte Mindestanzahl von 72 Bäumen entspricht der Begrünungs- und der Baumschutzsatzung der Stadt Erfurt (siehe 2.11). Davon sind insgesamt 12 Baumpflanzungen innerhalb der Anpflanzflächen A1, A2 und A4 textlich festgesetzt (nicht zeichnerisch), um die Gestalt- und Aufenthaltsqualität in den wohnungsnahen Freibereichen zu sichern. Die weiteren zu pflanzenden Bäume sind nicht verbindlich einzelnen Flächen zugeordnet – mit Ausnahme der in 18 Bäume in Festsetzung 8.10 – und können entwurfsabhängig bzw. in Anlehnung an den Vorhaben- und Erschließungsplan innerhalb der Anpflanzflächen und der privaten Grünfläche eingeordnet werden.

Zudem ergibt sich die Festsetzung zur Pflanzung von Bäumen 1. bzw. 2. Ordnung als Hochstamm aus der Begrünungssatzung der Stadt Erfurt.

Textliche Festsetzungen 8.3 bis 8.9: Begrünungsmaßnahmen

Mit diesen Festsetzungen zur Begrünung der Anpflanzflächen A 1 bis A8 sowie der privaten Grünfläche mit Strauch-, Stauden- und Baumbepflanzungen soll die ökologisch hochwertige Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen bzw. Grünflächen, die Sicherung der natürlichen Bodenfunktion, die Rückführung des Oberflächenwassers in den Boden, die Schaffung von Lebensräumen und eine Verbesserung des Mikroklima unterstützt werden. Darüber hinaus führen die Begrünungsmaßnahmen zur Verbesserung der Aufenthaltsqualität in den wohnnahen Freibereichen sowie der öffentlich nutzbaren Grünfläche.

Textliche Festsetzung 8.10: Baumpflanzungen innerhalb A8

Nach §4 (3) Begrünungssatzung ist für je 4 Stellplätze für Kraftfahrzeuge mindestens 1 Baum 1. Ordnung mit einer Pflanzqualität von StU18/20cm zu pflanzen. Bei geplanten 70 oberirdischen Stellplatzflächen entspricht dies 18 Bäumen, welche innerhalb von der Anpflanzfläche A8 angepflanzt werden sollen, um in direktem räumlichen Bezug mit den Stellplätzen zu stehen.

Zeichnerische Festsetzung: zu erhaltender Baumbestand

Die Festsetzungen zum Erhalt von 7 Bestandsbäumen entlang der Friedrich-Engels-Straße ergeben sich aus der Baumschutzsatzung der Stadt Erfurt sowie aus städtebaulich-gestalterischen Gründen und zur Bewahrung wertvoller Lebensräume.

Zeichnerische Festsetzung: Spielplatz

Innerhalb der privaten, öffentlich nutzbaren Grünfläche ist ein privater Spielplatz anzulegen, um den Forderungen der Thüringer Bauordnung § 8 Abs. 2 nachzukommen.

Zeichnerische Festsetzung: zu erhaltende Bäume

Die Festsetzungen zum Erhalt von 7 Bestandsbäumen entlang der Friedrich-Engels-Straße ergeben sich aus der Baumschutzsatzung der Stadt Erfurt sowie aus städtebaulich-gestalterischen Gründen und zur Bewahrung wertvoller Lebensräume.

2.11 Ausgleich bzw. Ersatz für Eingriffe in Natur und Landschaft

Das Bebauungsplanverfahren wird auf der Grundlage des § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB ist ein Ausgleich des Eingriffs nicht erforderlich, da das Vorhaben als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gilt. Hiernach ist gemäß § 1 a) Abs. 3 letzter Satz BauGB ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Durch den Bebauungsplan werden keine Eingriffe in Natur und Landschaft vorgenommen.

Unabhängig davon werden aus ökologischen und städtebaulich-gestalterischen Gründen Maßnahmen zum Schutz von Boden, Natur und Landschaft sowie Bindungen für die Bepflanzung der nicht überbauten Flächen bzw. die Bepflanzung der Dachflächen festgesetzt.

Ersatzpflanzungen nach Baumschutzsatzung:

Im Zuge der Baumaßnahme muss ein Baum der straßenbegleitenden Baumreihe an der Friedrich-Engels-Straße gefällt werden, da sich dieser im Bereich der geplanten Zufahrt zum Plangebiet befindet. Dieser ist gemäß Baumschutzsatzung der Stadt Erfurt geschützt und ist entsprechend durch eine Ersatzpflanzung zu ersetzen.

Baumpflanzungen nach Begrünungssatzung

Gemäß Begrünungssatzung der Stadt Erfurt ist auf je 100m² angelegte Grünfläche mindestens ein Baum mit einem Stammumfang (StU) von 18/20cm zu pflanzen. Von der vorgenannten Regelung kann hinsichtlich der Neupflanzung von Bäumen gemäß Absprache mit dem Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung abgewichen werden und statt je 100 m² gestalteter Grünfläche nur je 200 m² gestalteter Grünfläche ein Baum festgesetzt resp. gepflanzt werden. Das begründet sich sowohl aus der Zielstellung von offenen Rasenflächen im Bereich der als Bürgerpark zu gestaltenden privaten Grünfläche als auch aus den technischen Einschränkungen der Grundstücksfläche (Fernwärmeleitung, zu großen Teilen Unterbauung der Innenhöfe durch Tiefgaragen, Zuwegung für Feuerwehr, Zuwegung etc.). Insbesondere im Bereich der öffentlichen Grünfläche würden sich zu viele dicht gepflanzte Bäume gegenseitig in der Entwicklung einschränken.

Es werden ca. 8.800 m² Grünflächen entsprechend den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen A1 bis A8 und der privaten Grünfläche angelegt. Damit ergibt sich, dass mindestens 44 Bäume 1. oder 2.Ordnung mit einem Stammumfang von 18/20 cm zu pflanzen sind. Nach §4 (3) Begrünungssatzung ist weiterhin für je 4 Stellplätze für Kraftfahrzeuge mindestens ein Baum 1. Ordnung mit einer Pflanzqualität von StU18/20cm zu pflanzen. Bei geplanten 70 Stellplatzflächen entspricht dies 18 Bäumen

Gemäß diesen Forderungen wären im Plangebiet 62 Bäume zu pflanzen – dem wird durch die Festsetzung von insgesamt 72 Baumpflanzungen in der geforderten Qualität von 18/20 StU innerhalb des Plangebiets mehr als entsprochen.

3. Begründung der Festsetzungen nach § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 88 ThürBO und nach § 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB

3.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

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

Zeichnerische Festsetzung der Ansichten i. V. m. textlicher Festsetzung Nr. 9.1: Äußere Gestalt baulicher Anlagen

Diese Festsetzung zielt auf die Sicherung der Ausführung des Vorhabens entsprechend der Darstellungen der Fassadenabwicklungen des auf der Planzeichnung unter Festsetzungen A2 dargestellten Vorhabens ab. Die zeichnerisch festgesetzten Ansichten geben die Grundzüge der Fassadengestaltung im Sinne einer Fassadenstruktur vor. Abweichungen sind dahingehend zulässig, wenn diese zum einen die Grundzüge in der Gesamtwirkung der Fassadengestaltung nicht verletzen, zum anderen erforderlich, um gestalterische Spielräume bei der Umsetzung des Vorhabens zu eröffnen.

Textliche Festsetzung Nr. 9.2: Fassaden

Das Planungsinstrument des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ermöglicht gestalterische Festsetzungen, die über den Festsetzungskatalog entsprechend BauGB hinausgehen.

Die Festsetzung zur Farbe und Materialität der Fassade erfolgt aus objektiven öffentlichen Interessen an der Gestaltung des Straßen- und Stadtbildes und soll die Realisierung des mit dem Gestaltbeirat der Stadt Erfurt abgestimmten architektonischen Gestaltungskonzeptes des Vorhabens gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan sichern. Die Sockelbereiche sowie das oberste Geschoss werden dunkler abgesetzt, um eine horizontale Gliederung der Baukörper zu erzeugen. Weitergehende Festlegungen sind im Rahmen des Genehmigungsverfahrens durch Bemusterungen etc. abzustimmen bzw. werden im Durchführungsvertrag vereinbart.

Textlicher Festsetzung Nr. 9.3: Flachdächer

Die Festsetzung von Flachdächern ermöglicht die Ausbildung von Gründächern mit entsprechenden klimatischen Vorteilen. 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.

3.2 Gestaltung von Vorgärten, Stellplätzen und Einfriedungen

Textliche Festsetzungen Nr. 10.1 bis 10.4:

Um die Trafostation und die PKW-Stellplätze optisch abzuschirmen, wird eine Eingrünung durch standortgerechte Sträucher und Hecken festgesetzt.

Die Heckenpflanzungen innerhalb der Vorgartenbereiche der Anpflanzflächen A3 sichern ein homogenes Erscheinungsbild im Straßenraum. In Verbindung mit den großflächigen Grünräumen tragen die Hecken wesentlich zu einem parkähnlichen Charakter des Gebiets bei und schaffen gleichzeitig eine Abgrenzung der verschiedenen Teilbereiche. Darüber hinaus werden neue Lebensräume für die Tierwelt geschaffen.

Innerhalb des Plangebietes sind mit Ausnahme der vorgenannten Hecken und Einfriedungen im Bereich der Innenhöfe keine weiteren Einfriedungen und Sichtschutzelemente zulässig, da diese das großzügige

Erscheinungsbild der Gesamtanlage und dem Charakter einer offenen Wohnbebauung erheblich beeinträchtigen.

3.3 Gestaltung der Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter

Textliche Festsetzung Nr. 11.1: Gestaltung der Stellplätze für mobile Abfallbehälter

Ungeordnete Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter stören erheblich das Stadtbild sowie die Aufenthaltsqualität in den wohnnahen Freiräumen und werden deshalb zugunsten des Gesamterscheinungsbildes dauerhaft in die Kellergeschosse der Gebäude integriert. Nur für die Abholung gemäß Entsorgungskalender der Stadtwirtschaft Erfurt soll die Müllübergabe auf den dafür vorgesehenen Flächen stattfinden.

3.4 Herstellen von Stellplätzen

Textliche Festsetzung Nr. 12.1: Stellplatzanzahl und -schlüssel

Die festgesetzte Anzahl von 119 Stellplätzen entspricht den Anforderungen des Vorhabens (geplant sind 135 Wohneinheiten mit einem Stellplatzschlüssel von 0,9) und sichert gleichzeitig die Begrenzung von durch Parkierungsvorgänge verursachten Lärmemissionen. 49 der Stellplätze befinden sich in zwei Tiefgaragen, 70 Stellplätze sind oberirdisch im Wohngebiet platziert. Der Ansatz des verringerten Stellplatzschlüssels wird auf Grund einer sehr guten Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr, der integrierten Lage des Vorhabens innerhalb der Stadt sowie der erhöhten Bereitstellung von Fahrradstellplätzen in den Gebäuden und im Freiraum als gerechtfertigt angesehen. Wichtige soziale Einrichtungen wie Schulen, Kindergärten und Einkaufsmöglichkeiten sind im direkten Umfeld vorhanden.

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.

Für das Vorhaben wurde ein Mobilitätskonzept zur Nachweisführung über den reduzierten Stellplatzschlüssel erstellt (Anlage 4).

4. Hinweise zum Planvollzug

4.1 Archäologische Funde

In unmittelbarer räumlicher Nähe des Planungsgebietes befinden sich mehrere Grundstücksflächen, auf denen bereits Bodenfunde verifiziert wurden. Es ist daher davon auszugehen, dass im Planungsgebiet weitere Bodendenkmale vorhanden sind. Deshalb müssen Eingriffe in den unterirdischen Bauraum denkmalrechtlich erlaubt werden.

Die Anzeige- und sonstigen Verhaltenspflichten nach § 16 Thüringer Denkmalschutzgesetz gelten ergänzend. Auf das Schatzregal des Freistaates Thüringen im Anwendungsbereich des § 17 Thüringer Denkmalschutzgesetz wird ergänzend hingewiesen.

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

4.2 Fernwärmeversorgung

Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich der Fernwärmesatzung der Stadt Erfurt vom 20.04.1994, aktualisiert am 07.06.2005 und öffentlich neu bekannt gemacht im Amtsblatt der Stadt Erfurt vom 08.07.2005.

4.3 Auffälliger Bodenaushub, Bodenverunreinigungen

Werden bei Erdbaumaßnahmen schadstoffkontaminierte Medien in Boden, Wasser oder in der Luft oder auffällige Bereiche, wie kontaminationsverdächtige Bausubstanz oder Auffüllungen angetroffen, so ist das Umwelt- und Naturschutzamt der Stadt Erfurt zu informieren und die weitere Vorgehensweise abzustimmen.

4.4 Bodenaufschlüsse

Geplante Erdaufschlüsse und größere Baugruben sind dem Thüringer Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz rechtzeitig anzuzeigen. Die Schichtenverzeichnisse einschließlich der Erkundungsdaten und die Lageplänen der Bohrungen sind dem Geologischen Landesarchiv des Freistaates Thüringen zu übergeben.

4.5 Schallschutz

Bei Errichtung und baulicher Änderung von Gebäuden ist der Nachweis über die Einhaltung der schallschutztechnischen Anforderungen von Außenbauteilen entsprechend der zum gegenwärtigen Zeitpunkt baurechtlich eingeführten Ausgabe der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" zu erbringen. Neuere Versionen dieser Norm können auf zivilrechtlicher Basis ergänzend angewandt werden.

4.6 Artenschutzmaßnahmen

Notwendige Gehölzentfernungen und Gehölzarbeiten sind außerhalb der Brut- und Vegetationszeiten vom 01.10. bis 28.02. durchzuführen.

Vor den Fällungen sind Kontrollen auf Fortpflanzungs- und Ruhestätten durchzuführen, bei Betroffenheit sind geeignete vorgezogene Ausgleichmaßnahmen festzulegen.

4.7 Regenwasserversickerung

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

4.8 Einsichtnahme von Vorschriften

Die den Festsetzungen zu Grunde liegenden Vorschriften wie DIN-Normen o.ä. können dort eingesehen werden, wo nach der Bekanntmachung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes und der Begründung erfolgt und gemäß § 10 Abs. 3 BauGB der Bebauungsplan mit der Begründung zu jedermanns Einsicht bereitgehalten wird (nach derzeitiger Sachlage im Bauinformationsbüro der Stadtverwaltung Erfurt, Warsbergstraße 3, 99092 Erfurt).

5. Folgekosten für die Gemeinde

Der Vorhabenträger verpflichtet sich im Durchführungsvertrag zur Durchführung des Vorhabens und der Erschließungsmaßnahmen. Die Planungs- und Erschließungskosten trägt der Vorhabenträger. Es entstehen der Stadt durch die Realisierung der Planung keine investiven Kosten und keine Unterhaltungskosten.

6. Flächenbilanz

| | |
|--|-----------------------|
| Größe des Plangebiets | 19.142 m ² |
| Fläche für Wohngebiet | 13.478 m ² |
| davon: | |
| - Grundfläche Wohngebäude (Baufelder 1 und 2) | 3.550 m ² |
| - Fläche für Nebenanlagen und oberirdische Stellplätze | 835 m ² |
| - Fläche Tiefgarage außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche | 1.185 m ² |
| - sonstige, nicht überbaubare Grundstücksfläche | 7.908 m ² |
| Private Grünfläche | 5.664 m ² |

7. Anlagen

- Anlage 1 - Grünordnungsplan
- Anlage 2 - Schallimmissionsprognose vom 18.01.2019 (P 1013/18 – Rev.2)
- Anlage 3 - Verkehrsuntersuchung
- Anlage 4 - Mobilitätskonzept