

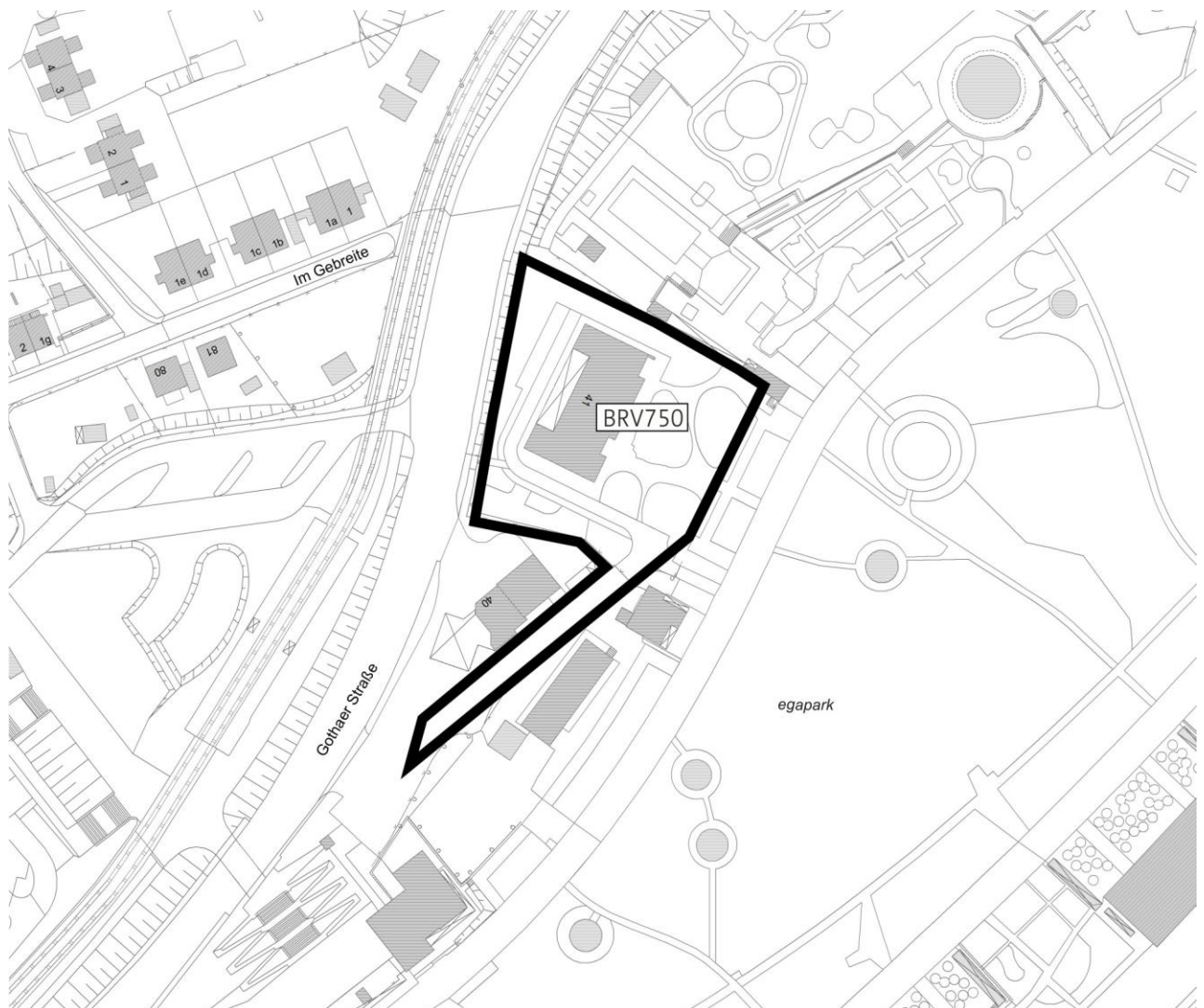
Vorhabenbezogener Bebauungsplan BRV750

“Stiftung Naturschutz“

Entwurf



Begründung



Impressum



Amt für Stadtentwicklung
und Stadtplanung

Datum
25.05.2022

Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeine Begründung	5
1.1 Plananlass und -erfordernis	5
1.2 Gewähltes Planverfahren und Verfahrensablauf	5
1.2.1 Gewähltes Planverfahren	5
1.2.2 Verfahrensablauf	5
1.3 Geltungsbereich, Bodenordnung	6
1.4 Übergeordnete Planungen	6
1.4.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung	6
1.4.2 Flächennutzungsplan	6
1.4.3 Landschaftsplan	8
1.4.4 Integriertes Stadtentwicklungskonzept	8
1.4.5 ega-Park	9
1.4.6 Durchführungsvertrag	9
1.5 Bestandsdarstellung	9
1.5.1 Lage und Bebauung	9
1.5.2 Eigentumsverhältnisse	9
1.5.3 Verkehrliche Erschließung	10
1.5.4 Stadttechnische Erschließung	10
1.5.5 Brandschutz	11
1.5.6 Umweltbelange	11
1.5.7 Archäologie und Denkmalpflege	11
1.6 Allgemeine Planungsziele	12
1.7 Vorhaben	13
1.8 Planungsalternativen	15
2. Begründung der Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 und § 12 Abs. 3 BauGB	16
2.1 Art der baulichen Nutzung	16
2.2 Maß der baulichen Nutzung	16
2.3 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen	17
2.4 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	18
2.5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege u. Entwicklung von Natur u. Landschaft	18
2.6 Verwendungsverbot bestimmter luftverunreinigender Stoffe	19
2.7 Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern u. sonstigen Bepflanzungen	19

3. Begründung der Festsetzungen nach § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 88 ThürBO und nach § 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB	21
3.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen	21
3.2 Werbeanlagen	21
3.3 Gestaltung der Standplätze für Abfallbehälter	21
3.4 Einfriedungen	21
3.5 Herstellung von Stellplätzen und Garagen	22
4. Nachrichtliche Übernahmen nach § 9 Abs. 6 BauGB.....	23
5. Hinweise zum Planvollzug.....	23
6. Folgekosten für die Gemeinde	24
7. Flächenbilanz / städtebauliche Kennziffern.....	24
8. Anlagen.....	24

1. Allgemeine Begründung

1.1 Plananlass und -erfordernis

Plananlass ist die Nutzungsänderung des im Zusammenhang mit der BUGA 2021 errichteten Neubaus in ein Bürogebäude für den Hauptgeschäftssitz der Stiftung Naturschutz Thüringen.

Das zweigeschossige Gebäude wurde im Jahr 2020 (Baugenehmigung 18.09.2019, B0385/2019-3) als Naturschutzzentrum im Randbereich des ega-Parks neu errichtet, um hier für die in 2021 in Erfurt stattfindende Bundesgartenschau notwendige Nutzungen wie das „Grüne Klassenzimmer“ (auch ega-Nutzung), Büro- und Beratungsräume, einen Ausstellungsbereich und diverse Lager- und Technikräume unterzubringen. Teile des Obergeschosses wurden durch die Geschäftsstelle der Stiftung Naturschutz Thüringen genutzt.

Das Vorhaben lag zum Zeitpunkt der Errichtung weder im Geltungsbereich eines rechtswirksamen oder in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans, noch innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils. Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit richtete sich nach § 35 BauGB – Bauen im Außenbereich. Bei der Errichtung des Naturschutzzentrums auf der ega handelte es sich um ein sonstiges Vorhaben im Außenbereich nach § 35 Abs. 2 BauGB. Mit der überwiegenden Nutzung durch die ega und die BUGA war die bauliche Anlage, mit der Zweckbestimmung der Fläche als Erfurter Gartenausstellung vereinbar.

Mit dem Ende der Bundesgartenschau sollen die BUGA-dienlichen Flächen nun durch den Vorhabenträger als Hauptgeschäftssitz der Stiftung Naturschutz Thüringen genutzt werden – im Erdgeschoss wird jedoch das durch die ega betriebene „Grüne Klassenzimmer“ mit der zugehörigen Schulküche verbleiben.

Somit ist die oben beschriebene Hauptnutzung durch die ega/Buga und planungsrechtliche Zulässigkeit zukünftig nicht mehr gegeben und für die Nutzungsänderung die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

1.2 Gewähltes Planverfahren und Verfahrensablauf

1.2.1 Gewähltes Planverfahren

Der Bebauungsplan BRV750 „Stiftung Naturschutz“ wird im Normalverfahren durchgeführt, da sich das Plangebiet im Außenbereich befindet.

1.2.2 Verfahrensablauf

Der Vorhabenträger und Erbbauberechtigte des Grundstücks Gemarkung Erfurt-Süd, Flur 7, Flurstück 63/6 hat mit Schreiben vom 10.03.2021 den Antrag auf Einleitung eines Bebauungsverfahren nach § 12 Abs. 2 BauGB gestellt. Dem Antrag wurde gemäß § 12 Abs. 2 Satz 1 BauGB nach pflichtgemäßem Ermessen zugestimmt. Bisher wurden bereits folgende Verfahrensschritte durchgeführt:

Der Stadtrat Erfurt hat am 06.10.2021 mit Beschluss Nr. 0477/21 den Einleitungs- und Aufstellungsbeschluss gefasst, den Vorhaben- und Erschließungsplan in seiner Fassung vom 12.03.2021 und die Vorhabenbeschreibung als Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes BRV750 „Stiftung Naturschutz“ gebilligt und die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit beschlossen. Der Beschluss wurde im Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt Nr. 20 vom 29.10.2021 ortsüblich bekannt gemacht.

Die Öffentlichkeit konnte sich im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung im Zeitraum vom 08.11. bis 10.12.2021 gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB über die allgemeinen Ziele und Zwecke so-

wie die wesentlichen Auswirkungen der Planungen unterrichten und zur Planung äußern. Die Planung lag zur Einsichtnahme im Bauinformationsbüro der Stadtverwaltung Erfurt aus und konnte zudem gem. § 4a Abs. 4 Satz 1 BauGB unter www.erfurt.de/ef111560 eingesehen werden. Ort und Dauer der Offenlage sind unter der Bezeichnung BRV750 "Stiftung Naturschutz" im Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt Nr. 20 vom 29.10.2021 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gem. § 4 Abs. 1 Satz 1 BauGB mit Schreiben vom 29.10.2021 zur Stellungnahme aufgefordert worden.

1.3 Geltungsbereich, Bodenordnung

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans BRV750 "Stiftung Naturschutz" umfasst die Fläche des im Eigentum des Vorhabenträgers befindlichen Flurstücks sowie angrenzende Grundstücke zur Sicherung der Erschließung (Anschluss an die öffentliche Verkehrsfläche).

Der Geltungsbereich umfasst folgende Flurstücke:

in der Gemarkung Erfurt-Süd, Flur 7: 63/6, 197/1 und 197/3

in der Gemarkung Hochheim, Flur 8: 85/3 und 85/5

und wird entsprechend der zeichnerischen Festsetzung umgrenzt.

Die Plangebietsgröße beträgt 4.421,8 m² (ca. 0,44 ha).

1.4 Übergeordnete Planungen

1.4.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bebauungspläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Die für diesen Bebauungsplan relevanten übergeordneten Planungen sind das Landesentwicklungsprogramm Thüringen 2025 (LEP 2025, am 04.07.2014 im Gesetz- und Verordnungsblatt für den Freistaat Thüringen verkündet und am 05.07.2014 in Kraft getreten) und der Regionalplan Mittelthüringen (RP-MT, bekannt gemacht im Thüringer Staatsanzeiger Nr. 31/2011 vom 01.08.2011).

Das Landesentwicklungsprogramm Thüringen und der Regionalplan Mittelthüringen weisen die Stadt Erfurt als Oberzentrum aus. Oberzentren sollen den Versorgungsbereich mit qualitativ hochwertigen Leistungen und Gütern im sozialen, wirtschaftlichen, kulturellen und wissenschaftlichen Bereich versorgen sowie die Funktionen von Mittel-, Unter- und Kleinzentren in den jeweiligen Verflechtungsbereichen übernehmen. Im Rahmen flächensparender Siedlungskonzeptionen sind innerörtliche Entwicklungen zu begünstigen; der Erschließung von Baulücken, der Mobilisierung von geeigneten Brachflächen sowie der Nutzung von Baulandreserven in bereits erschlossenen Gebieten soll der Vorrang vor der Erschließung neuer Siedlungsflächen im Außenbereich eingeräumt werden.

Die mit dem Bebauungsplan BRV750 "Stiftung Naturschutz" verbundenen Planungsziele zur Nutzungsänderung eines bestehenden Gebäudes stehen in grundsätzlicher Übereinstimmung mit den Erfordernissen der Raumordnung zur Siedlungsentwicklung (Punkt 2.4 LEP und Punkte 2.1 bis 2.3 des Regionalplanes Mittelthüringen) und zentralörtlichen Bedeutung (G 1-8 LEP).

1.4.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Erfurt, wirksam geworden mit Bekanntmachung vom 27.05.2006 (Veröffentlichung im Amtsblatt Nr. 11/2006), wurde neu bekannt gemacht im

Amtsblatt Nr. 12/2017 vom 14.07.2017 und zuletzt geändert durch die FNP-Änderungen Nr. 33, wirksam mit Veröffentlichung im Amtsblatt Nr. 07/2022 vom 20.04.2022.

Der Geltungsbereich des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplans BRV750 "Stiftung Naturschutz" befindet sich im nordwestlichen Randbereich des ega-Parks, welcher als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ (ergänzender Schriftzug „Freizeitpark ega“) gemäß § 5 Abs. 2 Punkt 5 dargestellt ist.

Unter Punkt Grünflächen 3.10.2 – Planungsziele des Erläuterungsberichtes des FNP wird als Zielstellung formuliert: *„... der ega-Park soll sich, unter Berücksichtigung der denkmalpflegerischen Zielsetzung (iga ::(:), zum Freizeitpark mit gesamtstädtischer Bedeutung entwickeln. Der Parkcharakter muss weiterhin dominieren, bauliche Anlagen dürfen nur im unbedingt erforderlichen Maße errichtet werden.“*

Westlich des Geltungsbereichs befindet sich die Gothaer Straße, welche im FNP als überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraße gekennzeichnet ist. Nördlich an die Straße schließen sich Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Dauerkleingärten“ an. Südwestlich befindet sich der Besucherparkplatz der ega – im FNP als „Fläche für den ruhenden Verkehr“ dargestellt.

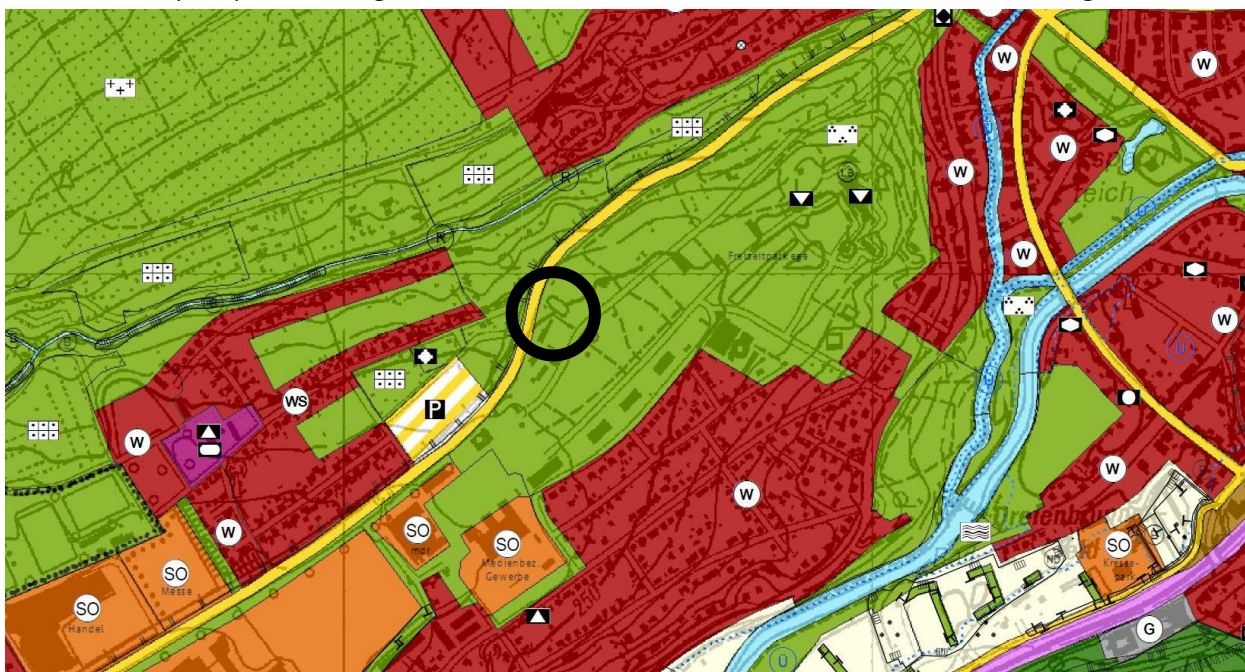


Abb. 1: Auszug aus dem rechtswirksamen FNP der Stadt Erfurt mit grober Einordnung des Plangebiets, ohne Maßstab

Die mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan beabsichtigte Nutzungsänderung des bestehenden Gebäudes steht den Darstellungen des Flächennutzungsplans nicht entgegen. Die Nutzungsänderung kann nach § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus der Darstellung des FNP entwickelt werden. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplan BRV750 sieht dazu die Festsetzung eines Bürogebäudes ohne Baugebietsfestsetzung vor (§ 12 Abs. 3 BauGB). Der Bebauungsplan ist somit ist nach § 10 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB genehmigungsfrei und unterliegt nur der kommunalrechtlichen Anzeigepflicht nach § 21 Abs. 1 ThürKO.

Das Vorhaben weist einen deutlichen Bezug zu der im FNP dargestellten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ auf, da auch nach der Umnutzung ega-relevante Nutzungen bestehen bleiben. Im Gebäude werden durch die Stiftung Naturschutz Thüringen, u.a. Themen mit dem Schwerpunkt Naturschutz, Umweltbildung und das Grüne Band Thüringen auch den ega-Besuchern nahegebracht und mit dem grünen Klassenzimmer und der dazugehörigen Schulküche Synergien erzeugt. Die für die ega verfolgte Zielstellung, einen öffentlichen Freizeitpark von gesamtstädtischer Bedeutung zu entwickeln und zu erhalten, wird durch die Umnutzung nicht beeinträchtigt.

1.4.3 Landschaftsplan

Im Landschaftsplan Erfurt / Rahmenkonzept „Masterplan Grün“ der Landeshauptstadt Erfurt vom Sept. 2015 ist die Fläche des Geltungsbereiches als „Gartenlandschaft“ ausgewiesen. Das Leitbild für diese Landschaftseinheit wird wie folgt definiert: „Die Gartenlandschaften bilden einen sanften Übergang von der Stadt zur Landschaft. Sie beherbergen naturnahe Biotopstrukturen mit Funktionen für den Biotopverbund und die Erholungsvernetzung. Tendenzen zur baulichen Verdichtung, zur Nutzungsumwandlung oder zur räumlichen Ausdehnung sind gestoppt:“

Da es sich bei den Planungszielen dieses Bebauungsplanes lediglich um die Nutzungsänderung eines vorhandenen Gebäudes handelt, welches sowohl der Stiftung Naturschutz als Geschäftsstelle als auch als Ort der Umweltbildung u. a. in Form des Grünen Klassenzimmers dienen soll, wird mit dem Bebauungsplan keine bauliche Verdichtung vorbereitet. Die Nutzung des Gebäudes korrespondiert auch weiterhin mit der angrenzenden ega-Park – Nutzung.

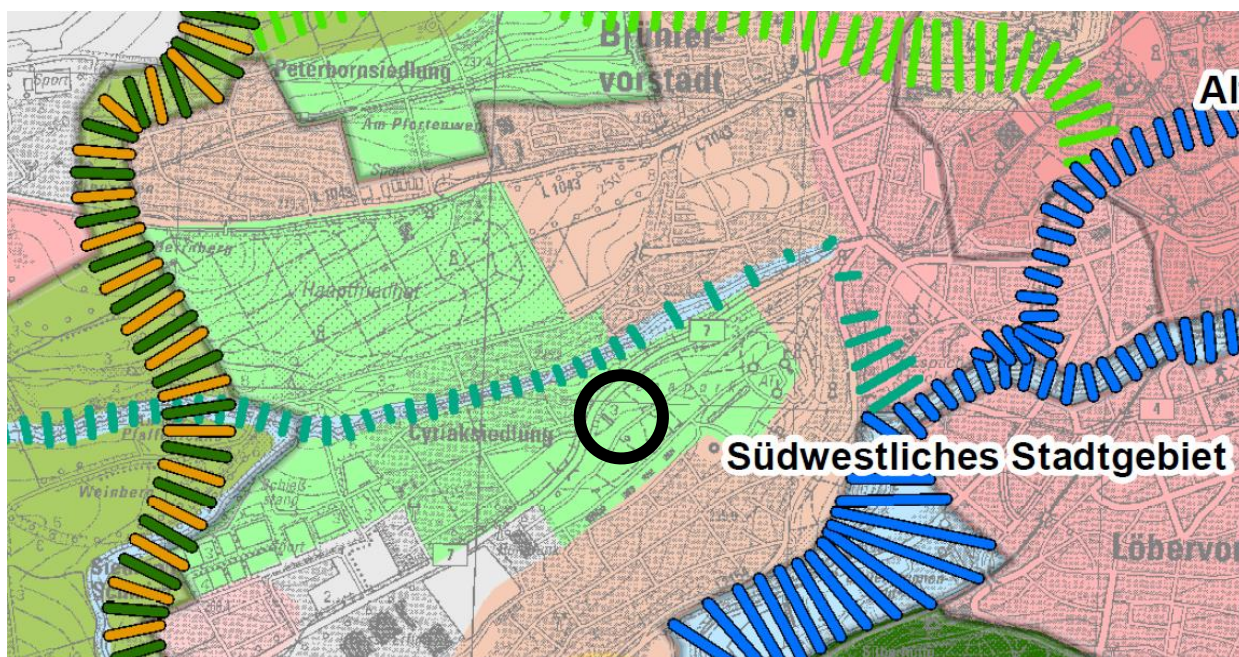


Abb. 2: Auszug aus dem Landschaftsplan Erfurt / Rahmenkonzept „Masterplan Grün“ – Erfurter Grünes Leitbild mit grober Einordnung des Plangebiets, ohne Maßstab

1.4.4 Integriertes Stadtentwicklungskonzept

Das ISEK Erfurt 2030 wurde für die Bewältigung der Zukunftsaufgaben in einem ämterübergreifenden Erarbeitungs- und Abstimmungsprozess durch die Stadtverwaltung der Landeshauptstadt Erfurt erarbeitet. Es wurde am 17.10.2018 durch den Stadtrat bestätigt. Das ISEK Erfurt 2030 gibt als langfristiges, informell angelegtes Planungsinstrument die Leitziele für die Gesamtstadt und ihre räumliche, wirtschaftliche und soziale Entwicklung vor.

Im ISEK Erfurt 2030 wird die Bedeutung des ega-Parks als Grünraum, Naherholungs- und Kulturanangebot sowie als Tourismusmagnet hervorgehoben.

Der ega-Park ist als fester Bestandteil der Stadtstruktur in das Leitbild eines „grünen U rund um Erfurt und die Gera“ integriert. Hierbei sollen die Landeshauptstadt mittelfristig in ein großräumiges, grünes „U“ eingebettet werden, welches sich von den Fahnerschen Höhen im Nordwesten über die westliche Hangkante, die ega, das Geratal, den Steiger, den Willrodaer Forst und den Galgenberghang bis zu den Erfurter Seen bzw. bis zum Forst auf dem ehem. Schwansee erstreckt.

Die Ziele des Bebauungsplanes stehen den Zielen des ISEK nicht entgegen.

1.4.5 ega-Park

Das Parkgelände liegt im Südwesten der Stadt auf dem Gelände der ehemaligen Festung Cyriaksburg und ist seit 1992 denkmalgeschützt (Gartendenkmal). Auch die Gebäude stehen unter Denkmalschutz. Viele Strukturen sind aus der Planung des Landschaftsarchitekten Reinhold Linger seit 1961 erhalten und heute noch gut ablesbar.

Seit der Erweiterung und Eröffnung als „iga“ im Jahr 1961 haben über 45 Millionen Gäste das Gartenschaugelände besucht. Heute gehört der egapark mit durchschnittlich 450.000 Besuchern im Jahr nach der Wartburg zu den meistbesuchten Sehenswürdigkeiten Thüringens. Der egapark vereint auf seinem Gelände zahlreiche Schau- und Themengärten, Pflanzenschauhäuser zu den verschiedensten Klima- und Vegetationszonen, Aussichtsturm, Sternwarte, zahlreiche gastronomische Einrichtungen und viele Angebote für Kinder wie Thüringens größten Spielplatz mit Wasserspielplatz, einen Kinderbauernhof und das Deutsche Gartenbaumuseum.

1.4.6 Durchführungsvertrag

Der Vorhabenträger verpflichtet sich im Durchführungsvertrag zur Realisierung des Vorhabens, in Form der Beantragung der Nutzungsänderung. Die Planungs- und Erschließungskosten wurden im Vorfeld durch den Vorhabenträger übernommen.

Zur Sicherung der Anwendungsvoraussetzungen eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird im Durchführungsvertrag ausdrücklich geregelt, dass der Vorhabenträger soweit er sich im Innenverhältnis Dritter bedienen sollte, dafür Sorge zu tragen hat, dass sich an seinen unbedingten Durchführungspflichten gegenüber der Stadt Erfurt nichts ändert und diese tatsächlich und rechtlich durch ihn erfüllbar bleiben.

1.5 Bestandsdarstellung

1.5.1 Lage und Bebauung

Der Geltungsbereich des Vorhabens befindet sich im Südwesten der Stadt Erfurt im Stadtteil Brühlervorstadt, südlich der Gothaer Straße im Randbereich des denkmalgeschützten ega-Parks im Bereich des ehemaligen sog. „Terrassengartens“ östlich des Haupteingangs.

Das Flurstück 63/6 war bis zum Jahresbeginn 2019 mit eingeschossigen Wirtschaftsgebäude der ega bebaut, welche neben den Räumlichkeiten des "Grünen Klassenzimmers" auch eine Imbiss-Gaststätte und Neben- und Lagerräume beherbergten. Diese Gebäude standen nicht unter Denkmalschutz und wurden im Jahr 2019 abgerissen. Seit 2020 befindet sich hier ein als „Naturschutzzentrum“ errichteter Neubau. Das nachhaltige Gebäude ist zweigeschossig mit Flachdach und nicht unterkellert.

Nordöstlich - innerhalb des ega-Parks - schließt der sog. Wasserspielplatz mit einem eingeschossigen Nebengebäude an, südöstlich befindet sich ein eingeschossiger Pavillon. Beide Gebäude stehen als Teil des Gartendenkmals ega unter Denkmalschutz. Südwestlich – außerhalb des ega-Parks - befindet sich eine Tankstelle.

1.5.2 Eigentumsverhältnisse

Das Flurstück 63/6 in der Gemarkung Erfurt-Süd, Flur 7 befindet sich im Eigentum der Erfurter Garten- und Ausstellungs gGmbH (ega). Zwischen der ega und dem Vorhabenträger, der Stiftung Naturschutz Thüringen (SNT), wurde ein Erbbaurechtsvertrag geschlossen. Der Erbbaurechtsvertrag wurde durch den Stadtrat der Stadt Erfurt bestätigt.

Die Grundstücke Gemarkung Erfurt-Süd, Flur 7, Flurstück 197/3 und Gemarkung Hochheim, Flur 8, Flurstück 85/5 befinden sich im Eigentum der EGA Erfurt, diese wurden mit Baulasten i. Z. der Baugenehmigung B 0385/2019-3 belastet.

Die Grundstücke Gemarkung Erfurt-Süd, Flur 7, Flurstück 197/1 und Gemarkung Hochheim, Flur 8, Flurstück 85/3 befinden sich im Eigentum der Stadt. Diese dienen als Zufahrt und Anbindung des Gebäudes an die Gothaer Straße und sind mit Baulasten i. Z. m. der Baugenehmigung B 0385/2019-3 belastet. Zwischen der Stadtwerke Erfurt Gruppe/ega und der Stadt Erfurt, Amt für Geoinformation, Bodenordnung und Liegenschaften, besteht Kontakt hinsichtlich einer künftigen Eigentumsübertragung, eine abschließende Klärung liegt jedoch noch nicht vor.

1.5.3 Verkehrliche Erschließung

Die straßenseitige Erschließung (Zufahrt PKW-Stellplätze, Belieferung, Rettungsfahrzeuge) erfolgt über die vorhandene Zufahrt zum ega-Gelände von der Gothaer Städte. Dies ist durch eine Zusammenlegungsbaulast mit dem ega-Gelände sowie eine Baulast auf den im fiskalischen Eigentum der Stadt Erfurt liegenden Flächen südöstlich der Tankstelle gesichert.

Für das Projekt wurde planungsbegleitend ein Stellplatznachweis geführt, siehe hierzu 3.5.

Die Erschließung durch den ÖPNV ist über die auf der Gothaer Straße verkehrenden Stadtbahne (Linie 2) und Stadtbusse sehr gut. Die Haltestelle „egapark“ befindet sich fußläufig in ca. 150 m Entfernung in der Gothaer Straße.

1.5.4 Stadttechnische Erschließung

Trinkwasser:

Das Areal ist trinkwasserseitig durch die Stadtwerke Erfurt Gruppe / ThüWa ThüringenWasser GmbH erschlossen, der Wasserdruck beträgt 4,7 bar.

Abwasser:

Das Grundstück ist abwassertechnisch im Trennverfahren über die Grundstücksentwässerungsanlage des ega-Parks (Schmutzwasser) und den Kanal in der Gotaher Straße (Regenwasser) erschlossen.

Die nach § 10 Entwässerungssatzung der Stadt Erfurt notwendige Entwässerungsgenehmigung wurde vor Baubeginn beim Erfurter Entwässerungsbetrieb eingeholt (Genehmigung vom 20.08.2019, Reg.-Nr. 1073-19).

Fernwärme:

Im betreffenden Bereich befinden sich keine fernwärmetechnischen Versorgungsanlagen. Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb der Fernwärmesatzung der Stadt Erfurt.

Strom:

Der Geltungsbereich des Vorhabens ist elektrotechnisch über einen Anschluss in der Gothaer Straße an das öffentliche Energienetz des zuständigen Energieversorgers der Stadtwerke Erfurt GmbH angeschlossen.

Gas:

Der Vorhabensbereich ist gastechnisch nicht erschlossen und frei von Gasleitungsbestand. Eine Erschließung an das öffentliche Gasnetz wäre ausgehend von dem Gasleitungsbestand der Stadtwerke Erfurt Gruppe Netz GmbH auf dem Gelände der EGA möglich, ist jedoch nicht vorgesehen. (Die Beheizung des Objektes erfolgt über eine Sole-Wasser-Wärmepumpe.)

Löschwassergrundschutz:

Für die Löschwasserentnahme aus dem öffentlichen Trinkwassernetz sind 96 m³/h für den Grundschutz über den Zeitraum von 2 Stunden im Löschbereich von 300 m zum Grundstück

über zwei Hydranten (im Bereich Spielplatz ega und an der Gothaer Straße, jeweils ca. 200m) verfügbar. Die entsprechend DVGW-Arbeitsblatt W 405 vorgeschriebene Löschwassermenge (Grundsatz) ist somit gegeben.

Telekommunikation:

Eine öffentliche Erschließung erfolgt aus dem öffentlichen Netz der Telekom.

1.5.5 Brandschutz

Für den Neubau wurde ein Brandschutzkonzept erarbeitet (Endfassung vom 07.09.2021, Ingenieurbüro Matthias Münz, Weimar). Die Feuerwehr kann über die Zufahrt an der Gothaer Straße im Bereich hinter der Tankstelle einfahren. Feuerwehraufstellflächen sind nicht notwendig, da sich im Gebäude zwei bauliche Rettungswege befinden.

1.5.6 Umweltbelange

Lärm

Das Planungsgebiet befindet sich im Einwirkungsbereich folgender öffentlicher Verkehrsflächen: - Gothaer Straße nördlich des Plangebietes (Verkehrs- und Schienenlärm)
- Besucher-Parkplatz ega-Park mit ca. 330 Stellplätzen südwestlich des Plangebietes

Klimaökologie

Das Gebäude ist im Bestand vorhanden. Die vorhandene klimaökologische Situation wird nicht verändert.

Oberflächengewässer

Im Vorhabengebiet befinden sich keine natürlichen oder angelegten Oberflächengewässer.

Vegetation und Artenschutz

Im Plangebiet und angrenzend liegen keine großflächigen Schutzgebietsausweisungen sowie besonders geschützte Biotope gemäß § 18 ThürNatG vor. Die Außenanlagen wurden mit extensivem Charakter nach Grundsätzen der Biodiversität gestaltet und mit der ega einvernehmlich abgestimmt. Im Plangebiet befinden sich insgesamt 25 Bestandsbäume.

Geologie / Boden

Im Rahmen der Errichtung des Neubaus wurde durch das Ingenieurbüro Dr. Nottrodt, Weimar eine Baugrunduntersuchung zur Erkundung und Bewertung der Baugrundverhältnisse durchgeführt (05.02.2019).

Dabei wurde in den Aufschlüssen kein Grundwasser angetroffen. Das Bodenmaterial ist im Hinblick auf eine mögliche Verwendung in bodenähnlichen Anwendungen der Bodenart SAND zuzuordnen.

Altlasten

Die im Rahmen der Baugrunderkundung genommene Mischprobe wies keine weitergehenden Schadstoffbelastungen auf (Schadstoffklasse Z 0, LAGA M 20 TR Boden 2004). Auch während der Bauausführung wurden keine belasteten Böden gefunden und keine Schadstoffherde lokalisiert. Diese vorgenannten Zuordnungswerte erlauben einen uneingeschränkter Einbau bzw. bodenähnliche Anwendung, eine Altlastenbeseitigung/-sanierung ist nicht erforderlich.

1.5.7 Archäologie und Denkmalpflege

Der räumliche Geltungsbereich des Vorhabens befindet sich in einem archäologischen Relevanzgebiet, in welchem bei Erdarbeiten mit dem Auftreten von Bodendenkmälen im Sinne des § 2, Abs. 7 ThürDSchG (Bodenfunde und Befunde wie Scherben, Knochen, Metallgegenstände, Steinwerkzeuge, auffällige Häufungen von Steinen, markante Bodenverfärbungen, Mauerreste etc.) gerechnet werden muss. (siehe dazu auch Hinweis 1).

Das Vorhaben befindet sich innerhalb des ega-Parks, welcher eingetragenes Kulturdenkmal gem. § 2 Abs. 1 sowie § 2 Abs. 2 Ziffer 4 ThürDSchG ist. Alle Maßnahmen im Außenbereich sind mit den Denkmalbehörden abzustimmen und bedürfen einer denkmalschutzrechtlichen Erlaubnis.

Durch die Anordnung am Randbereich des Geländes und Abschottung gegenüber dem wahrnehmbaren Parkbereich, ist dies denkmalverträglich gestaltet. Für das bestehende Gebäude wurde die denkmalschutzrechtliche Zustimmung durch das Bauamt, Untere Denkmalschutzbehörde, am 23.07.2019 erteilt.

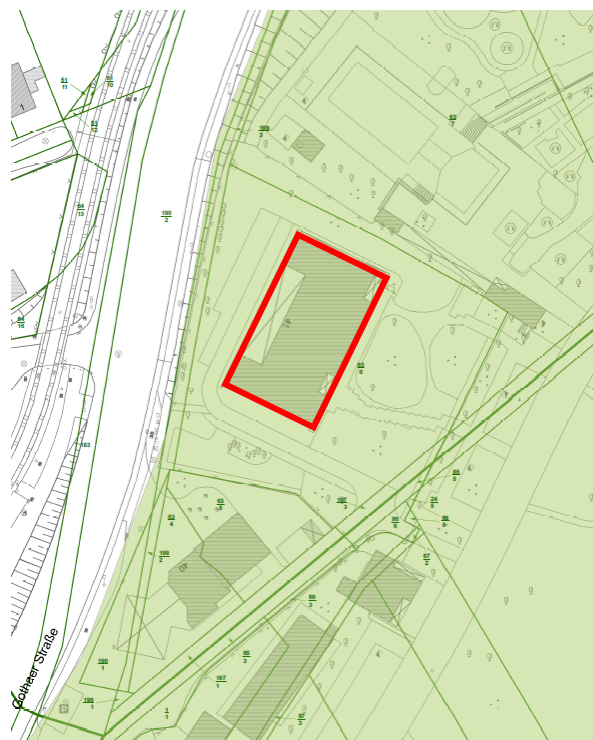


Abb. 3: eingetragenes Kulturdenkmal ega-Park (grün) und Kennzeichnung des Vorhabens

1.6 Allgemeine Planungsziele

Nach § 1 Abs. 3 BauGB sind Bebauungspläne „aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung“ einer Kommune erforderlich ist. Mit der Nutzungsänderung von einem durch die BUGA und die ega genutzten Gebäude zu einem vorrangig durch die Stiftung Naturschutz Thüringen genutzten Bürogebäude entfällt die bisher genehmigte Nutzung im Außenbereich. Daher soll mit dem Bebauungsplan die planungsrechtliche Zulässigkeit dieser Nutzungsänderung hergestellt werden.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans werden folgende Planungsziele angestrebt (Beschlusspunkte 02 und 05, Einleitungs- u. Aufstellungsbeschluss Beschluss-Nr. 0477/21, 06.10.2021):

- Schaffung der planungsrechtlichen Grundlage zur Nutzungsänderung des neu entstandenen Gebäudes auf der ega für die neue Geschäftsstelle der Stiftung Naturschutz.
- Die Stellplätze für PKW werden auf die 8 überdachten, baurechtlich notwendigen, Stellplätze festgesetzt. Weiterhin werden die außerhalb des Gebäudes liegenden PKW-Stellplätze zurückgebaut und als Stellplätze für 10 Fahrräder und 2 Lastenräder genutzt.

Mit der Kernaufgabe der Umweltbildung durch die Stiftung Naturschutz Thüringen ist die Ansiedlung der Geschäftsstelle innerhalb des ega-Parks als eine Anlaufstelle rund um die Themen Naturschutz, Umweltbildung und das Grüne Band auch eine funktionale Bereicherung des ega-Parks.

1.7 Vorhaben

Das zweigeschossige Gebäude wurde im Jahr 2020 (Baugenehmigung 18.09.2019, B0385/2019-3) als Naturschutzzentrum im Randbereich des ega-Parks neu errichtet, um hier für die in 2021 in Erfurt stattfindende Bundesgartenschau notwendige Nutzungen unterzubringen. Im Rahmen der Planung und Umsetzung wurden wesentliche Aspekte des Denkmalschutzes, des Naturschutzes und der Gestaltung der Freianlagen abgestimmt und berücksichtigt.

Für den Entwurf und die Ausführung des innovativen und nachhaltig konzipierten Gebäudes zeichnet sich das Architekturbüro reich.architekten BDA, Weimar verantwortlich. Die Gestaltung und Ausführung der Freianlagen oblag plandrei Landschaftsarchitektur GmbH, Erfurt.

Mit dem Ende der Bundesgartenschau sollen die BUGA-dienlichen Flächen nun durch die öffentlich-rechtliche Stiftung Naturschutz Thüringen (SNT) als Hauptgeschäftssitz genutzt werden und als Anlaufstelle für alle Interessierten für die Themen Naturschutz, Umweltbildung und das Projekt „Grünes Band als Nationales Naturmonument“ dienen. Aufgrund der vorherigen nicht angemessenen Unterbringung der SNT in einer Anmietung am nordwestlichen Stadtrand von Erfurt kann die Stiftung insbesondere ihre öffentlichkeits-orientierten Aufgaben nicht angemessen wahrnehmen.

Die Stiftung Naturschutz Thüringen wurde am 12.12.1995 auf Beschluss der Thüringer Landesregierung als rechtsfähige Stiftung des öffentlichen Rechts gegründet.

Die Stiftung fördert Bestrebungen und Maßnahmen zur Erhaltung und zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft. Sie fördert das allgemeine Verständnis für Naturschutz und Landschaftspflege in der Öffentlichkeit und trägt zur Aufbringung der benötigten Mittel bei. Die Stiftung hat insbesondere folgende Aufgaben:

- die Forschung auf speziellen Gebieten des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu fördern,
- Maßnahmen zur Aufklärung und Weiterbildung zu unterstützen und zu fördern,
- die Pacht, den Erwerb und die sonstige zivilrechtliche Sicherung von Grundstücken für Zwecke des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu fördern und selbst zu betreiben,
- Maßnahmen zur Pflege von Schutzgebieten und der Landschaft zu fördern und durchzuführen sowie
- Mittel aus der Ausgleichsabgabe zweckgebunden zur Verbesserung von Natur und Landschaft, insbesondere zum Aufbau von Flächen- und Maßnahme-Pools, zu verwenden.

Es handelt sich somit um ein Bestandsgebäude, dass einer Nutzungsänderung zugeführt werden soll.

Nutzungsaufteilung während der BUGA:

Erdgeschoss: - Räumlichkeiten für das „Grüne Klassenzimmer“ inkl. Schulküche
- Beratungsräume,
- Ausstellungsbereich,
- diverse Lager- und Technikräume

Obergeschoss: - Büroräume für die ega/BUGA-Nutzung und teilweise für die Geschäftsstelle der Stiftung Naturschutz Thüringen (SNT)
- Archivraum.

Nutzungsaufteilung nach der BUGA:

Erdgeschoss: - Räumlichkeiten für das „Grüne Klassenzimmer“ inkl. Schulküche (ega)
- Beratungsräume (SNT),
- Ausstellungsbereich zur Vermittlung der Themen Naturschutz und Umweltbildung, zu den Öffnungszeiten der ega für Besucher barrierefrei zugänglich (SNT)
- diverse Lager- und Technikräume (gemeinsame Nutzung)

Obergeschoss: - Büroräume ausschließlich für die Geschäftsstelle der Stiftung Naturschutz Thüringen für 20 MitarbeiterInnen
- Archivraum (SNT)

Damit wird das Gebäude künftig zu ca. 80% durch die Stiftung Naturschutz Thüringen und zu 20% durch die ega genutzt. Die Freiflächen bleiben für die ega-Besucher auch weiterhin frei zugänglich.

Die Erschließung des Gebäudes für den Fahrverkehr erfolgt von Südwesten kommend, über die Gothaer Straße, hinter der Tankstelle. Diese Zufahrt wird ebenfalls von der EGA als zusätzliche Wirtschaftszufahrt für den Park genutzt und ist durch eine Zusammenlegungsbaulast mit dem ega-Gelände gesichert. Zudem wurde eine Baulast auf den im fiskalischen Eigentum der Stadt Erfurt liegenden Flächen, hinter der Aral-Tankstelle, eingetragen und gewährleistet somit die direkte Anbindung an die Gothaer Straße – hier befindet sich ein Rollltor. Fußläufig und für Fahrräder gibt es einen Mitarbeiterzugang mit einem manuellen Flügeltor direkt von der Gothaer Straße aus. Die fußläufige Hauptzuwegung für Besucher der ega erfolgt von Osten.

Die Anbindung an Ver- und Entsorgungsträger ist sichergestellt.

Der Neubau ist - als teilweise öffentlich genutztes und im übrigen öffentlich zugängliches Gebäude - insgesamt entsprechend den Anforderungen der DIN 18040-1 barrierefrei ausgebildet.

Das Gebäude wurde – im Sinne einer Vorbildfunktion - in ökologischer Bauweise und als „Null-Energie-Haus“ errichtet, welches die für einen Betrieb im Laufe eines Jahres benötigten Betriebsenergien (Strom und Wärme für Beheizung, Beleuchtung, Lüftung und Betrieb der Anlagentechnik) bilanziell selbst erzeugt. Mit dem Projekt konnten wichtige Erfahrungen für Thüringen bei der Umsetzung der europäischen Richtlinie zur Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden (2010/31/EU) für andere Landesbauten gesammelt werden. Einen mit diesem Energiestandard vergleichbares Bürogebäude gab es bisher in Thüringen nicht.

Das Energiekonzept verbindet Erdwärmenutzung und Eigenstromversorgung zu einer systemischen Einheit. Die Beheizung (im Winterhalbjahr) erfolgt über eine Sole-Wärme-Pumpe und ein im Umfeld errichtetes Geothermiefeld mit insgesamt 14 Sonden (60 – 80 m Tiefe). Im Sommerhalbjahr wird das Sondenfeld durch Einspeisung der im Rahmen einer latenten (passiven) Kühlung gewonnenen Energie jeweils regeneriert. Der erforderliche Strom für den Betrieb der Wärmepumpe wie auch der übrigen Aggregate wird durch eine auf dem Dach angeordnete Solaranlage mit einer Leistung von 33,475 kWp erzeugt. Diese deckt darüber hinaus auch den Strom für die (LED-basierte) Beleuchtung des Gebäudes. Überschüssige Energieerträge aus der Solaranlage werden in einem eigenen Stromspeicher mit einer Kapazität von 19,5 Ah zwischengespeichert. Dieser soll auch der Versorgung der - zukünftig wachsenden - Flotte an Elektrofahrzeugen der Stiftung dienen. Lediglich der aus der Nutzung des Gebäudes resultierende Stromverbrauch (EDV, sonstige Elektrogeräte) ist - bevorzugt natürlich als Ökostrom – entsprechend bedarfsabhängig zuzukaufen, sofern eine Speisung aus dem eigenen Speicher hierfür nicht ausreicht.

Die tragenden Wände im Erdgeschoss sind in Ziegelmauerwerk aus Recycling-Ziegeln (Außenwände gedämmt und mit hinterlüfteter Vormauerschale) ausgeführt, während das Obergeschoss in Holzrahmenbauweise mit einer Lärchenholzfassade errichtet wurde. Die Fassade des Obergeschosses wird v.a. durch die außenliegende feste Verschattung in Form von senkrecht zur Fassade gestellten Laibungsbrettern geprägt. Decken- und Dachkonstruktion sind als Holzrippendecken ausgeführt.

Die Außenanlagen wurden mit extensivem Charakter nach Grundsätzen der Biodiversität gestaltet und mit der ega einvernehmlich abgestimmt. Die Wegeverbindungen zur und für die ega wurden integriert.

Die Freianlagen gliedern sich funktional und formal in zwei unterschiedliche Bereiche:

Im südöstlichen, dem ega-Park zugewandten Vorfeld des Gebäudes erstreckt sich der sog. Wiesengarten. Einige, in die Wiesenflächen eingestreute Solitärsträucher und heimische Wildrosen gliedern den Wiesengarten räumlich und ergänzen die Gehölzkulisse zu den Grundstücksgrenzen. Als besondere Pflanzsituationen wurden im Bereich des Wiesengartens und im Vorfeld der Südwestfassade sogenannte Felsenbeete eingeordnet. Mittels hochkant versetzter Natursteinfindlinge werden spaltenartige Felssituationen hergestellt, die mit trockenheitsverträglichen, polsterbildenden Stauden und Gräsern sowie in historischen Wildrosen-Sorten bepflanzt sind. Hier befindet sich die Hauptzuwegung für Besucher aus Richtung ega mit großformatigen Betonplatten (als Zitat zu den Kolonnenplatten der ehemaligen innerdeutschen Grenze, heute „Grünes Band“).

Auf der südwestlichen Seite befindet sich die Zufahrt für den Lieferverkehr, die Feuerwehr und die im Nordwesten, von der ega abgewandten Seite eingeordneten Stellplätze. Die Zufahrt wurde aus Bitumen mit einer Breite von 3,50m und einem einseitigen, 1,80 m breiten Schotterstreifen als Ausweichspur im Begegnungsfall hergestellt.

Von den erforderlichen 8 PKW-Stellplätzen werden 6 im überdachten Bereich des Erdgeschosses, teilweise mit Lademöglichkeit für Elektroautos eingeordnet. Zwei der Stellplätze werden zu Gunsten der Einordnung der Fahrradstellplätze (20) innerhalb des überdachten Bereichs in dem davorliegenden, mit Rasenlinern befestigten Freibereich vorgesehen. Eine Ladestation für E-Bikes befindet sich an der westlichen Gebäudefassade.

Grundsätzlich wurden die Befestigungen auf ein Minimum reduziert und soweit möglich nur teilversiegelt bzw. wasserdurchlässig hergestellt (wassergebundene Wegedecken, Kalkschotter, Rasenfugensteine), um möglichst viel Regenwasser in den angrenzenden Vegetationsflächen an Ort und Stelle zu versickern. Das Flachdach des Gebäudes ist extensiv begrünt und der solaren Energiegewinnung vorbehalten.

Die Fahr- und Fußwege zum Gebäude sowie der nicht überdachte Parkbereich werden mit Mast- bzw. Pollerleuchten ausgeleuchtet. Um die Lichtverschmutzung so gering wie möglich zu halten werden Leuchten mit gerichteter Spiegeloptik ohne rückwärtigen Anteil verwendet.

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 Umnutzung des vorhandenen Gebäudes ist an diesem Standort sinnvoll, da es dadurch zu keiner Neuversiegelung und Inanspruchnahme von bisher unbebauten Flächen kommt und Synergieeffekte mit der angrenzenden Nutzung der Erfurter Gartenbauausstellung effektiv genutzt werden können.

Die Planung vermeidet damit die mögliche Alternative der Erschließung und Aufsiedlung neuer Flächen außerhalb der Kernstadt mit ihren negativen Folgen.

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

2.1 Art der baulichen Nutzung

Textliche Festsetzung 1.1

Im Bereich eines vom Vorhabenträger vorgelegten Vorhaben- und Erschließungsplans ist die Gemeinde bei der Bestimmung der Zulässigkeit der Vorhaben nicht an den Festsetzungskatalog des § 9 Absatz 1 BauGB und an die Baunutzungsverordnung gebunden (§ 12 Absatz 3 BauGB). Statt eines Baugebiets nach der BauNVO können auch genau definierte zulässige Arten der baulichen Nutzung festgesetzt werden, wenn das konkrete Vorhaben weder mit einem der in der BauNVO enthaltenen Baugebietstypen kompatibel ist, noch als Sondergebiet ausgewiesen werden kann.

Auf diese Möglichkeit wird in diesem Falle zurückgegriffen und die Art der baulichen Nutzung durch die konkrete Festsetzung zulässiger, dem Vorhaben entsprechender Nutzungen bestimmt. Auf die Festsetzung eines Baugebietes wird aufgrund des kleinen Geltungsbereichs verzichtet. Zudem ist der Geltungsbereich im FNP als Grünfläche dargestellt, woraus sich keine Baufläche entwickeln lässt.

Der Vorhabenträger plant eine wie unter 1.7 beschriebene Umnutzung des Gebäudes mit dem Geschäftssitz der Stiftung Naturschutz Thüringen als Hauptnutzung. Das festgesetzte Nutzungsspektrum entspricht dem Vorhaben.

2.2 Maß der baulichen Nutzung

Zeichnerische Festsetzung i.V.m. textlichen Festsetzungen Nr. 2.1

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch festgesetzte Baugrenzen definiert, die dem Bestandsgebäude entsprechen – gleiches gilt für die Anzahl der als zwingend festgesetzten Vollgeschosse.

Aufgrund der baukörperkonkreten Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche (Planzeichnung und Pkt. 2.1, Satz 2) wurde von Festsetzungen zur Obergrenze der Grundflächenzahl sowie der Geschossflächenzahl abgesehen. Die durch Baugrenzen festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche hat eine Größe von 966,3 m² - das entspricht bei Annahme des Flurstücks 63/6 (2.676,3 m² ohne der privaten Grünfläche) als maßgebende Fläche des Baugrundstücks einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,36. Bei Berücksichtigung der sonstigen nicht überbaubaren Grundstücksfläche von 775 m² als gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO bei der Ermittlung zu berücksichtigenden Grundfläche ergibt sich eine Grundflächenzahl von 0,65. Durch die zeichnerische Festsetzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen in einer Größenordnung von 928 m² und der privaten Grünfläche mit 1.199 m² (Anteil auf Flurstück 63/6) ist eine weitere Erhöhung der GRZ ausgeschlossen. Die Geschossfläche des Vorhabens umfasst ca. 1.930 m², das entspricht einer Geschossflächenzahl von 0,72.

Zeichnerische Festsetzungen i.V.m. textlichen Festsetzungen Nr. 2.2 und 2.3

Die Höhe der baulichen Anlagen wird durch die festgesetzten Ansichten sowie die Festsetzung der maximalen Oberkanten der Baufelder 1 und 2 als Höchstmaß definiert. Die festgesetzten Ansichten mit ihren Geschossen und Gebäudehöhen entsprechen dem Bestand.

Die ausnahmsweise zulässige Überschreitung der festgesetzten Oberkante durch technisch bedingte Aufbauten ist aufgrund der technischen Infrastruktur und der aufgeständerten An-

lagen zur Nutzung von Solarenergie erforderlich. Die flächenmäßige Begrenzung der vorgenannten Anlagen soll die angestrebte extensive Begrünung der Dachflächen sicherstellen. Die Festsetzungen zur Anordnung von technisch bedingten Aufbauten erfolgt aus gestalterischen Gründen, damit diese optisch nicht in Erscheinung treten und um somit Störungen auf den architektonischen Gesamteindruck zu vermeiden.

2.3 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Zeichnerische Festsetzung i.V.m. textlicher Festsetzung 3.1

Angesichts der sensiblen Lage innerhalb einer denkmalgeschützten historischen Park- und Gartenanlage und der damit einhergehenden Zielsetzung einer hohen Gestaltqualität der Freianlagen sind oberirdische Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie der dafür gekennzeichneten Fläche zulässig. Damit soll eine geordnete Flächeninanspruchnahme gesichert werden. Sechs der 8 PKW-Stellplätze sind in einem Teilbereich des Erdgeschosses (innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche) untergebracht. Zwei weitere Stellplätze sind als offene Stellplätze im nordwestlichen, mit Rasenlinern befestigten Freibereich zulässig.

Ursprünglich waren alle Stellplätze im überdachten Bereich des EGs vorgesehen – diese Planung wurde zu Gunsten der Einordnung der Fahrradstellplätze (20) innerhalb des überdachten Bereichs geändert. Die Festsetzung entspricht dem Bestand.

Zeichnerische Festsetzung i.V.m. textlichen Festsetzungen Nr. 3.2 und 3.3

Angesichts der sensiblen Lage innerhalb einer denkmalgeschützten historischen Park- und Gartenanlage und der damit einhergehenden Zielsetzung einer hohen Gestaltqualität der Freianlagen sowie einer möglichst geringen Flächenversiegelung sind hochbauliche Nebenanlagen, Stellplätze für Abfallbehälter sowie Fahrradstellplätze nur innerhalb der für die jeweilige Zweckbestimmung festgesetzten Fläche zulässig.

Zeichnerisch wurden festgesetzt:

- Nebenanlage mit der Zweckbestimmung „Fläche für Abfallbehälter“ (M)

Die öffentliche Abfallentsorgung erfolgt an den Abholtagen gemäß Entsorgungskalender der Stadtwirtschaft Erfurt über die Zufahrt von der Gothaer Straße. Der Standort wurde im Vorfeld mit den Stadtwerken Erfurt abgestimmt. Der Stellplatz ist mit einer Hecke eingegrünt (siehe Festsetzung 8.1).

- Nebenanlage mit der Zweckbestimmung „multifunktional nutzbare Nebenanlage (u.a. für Stellplätze für Lastenräder“ (Multi)

Diese Fläche ist mit Rasenlinern als teilversiegelte Fläche hergestellt und bietet sich somit für flexible Nutzungsmöglichkeiten (z.B. im Rahmen von Veranstaltungen) oder im Bedarfsfall als zukünftige Stellfläche für Lastenräder an. Daher wird hier mit der Festsetzung 3.3. die Möglichkeit der Errichtung einer Überdachung bis zu einer maximalen Größe von 50 m² eingeräumt. Da sich die Fläche an der parkabgewandten Gebäudeseite befindet, ist eine solche Einordnung als verträglich einzustufen. Unabhängig davon sind alle geplanten Maßnahmen im Außenbereich im Detail mit den Denkmalbehörden abzustimmen und bedürfen einer denkmalschutzrechtlichen Erlaubnis.

Zeichnerische Festsetzung Einfahrtsbereich

Diese Festsetzung des Einfahrtsbereichs entspricht den Gegebenheiten und gewährleistet die Erschließung des Grundstücks vom öffentlichen Straßenraum (Gothaer Straße).

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

Zeichnerische Festsetzungen

Mit der zeichnerischen Festsetzung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes zu Gunsten der ega, der „Stiftung Naturschutz“ sowie der Ver- und Entsorgungsträger ($F_{\text{EGA/SNT}}$) im Bereich der im städtischen Eigentum befindlichen Flurstücke 197/ 1 und 85/3 (Gemarkung Erfurt-Süd, Flur 7) wird die Anbindung an die öffentliche Verkehrsfläche der Gothaer Straße bzw. die Erschließung der ega an dieser Stelle sowie des Grundstücks 63/6 sichergestellt.

Mit der zeichnerischen Festsetzung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes zu Gunsten der „Stiftung Naturschutz“ sowie der Ver- und Entsorgungsträger (F_{SNT}) im Bereich der Flurstücke 197/3 und 85/5 (Gemarkung Erfurt-Süd, Flur 7) in Verlängerung des o.g. Rechtes wird die Erschließung des Grundstücks 63/6 über die im Eigentum der ega befindlichen Flächen sichergestellt.

Diese o.g. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (Zufahrt) sind bereits über die Eintragung von Bau-lasten geregelt und nun auch planungsrechtlich gesichert.

Mit der zeichnerischen Festsetzung eines Gehrechts zu Gunsten der Landeshauptstadt Erfurt zur Nutzung durch die ega-Besucher (G_{BES}) im Bereich südöstlich des Gebäudes gelegenen privaten Grünfläche wird die Erreichbarkeit des Naturschutzzentrums von der Seite des ega-Parks aus gesichert.

Des Weiteren wurde ein Gehrecht zu Gunsten der ega im Nordwesten des Geltungsbereichs zeichnerisch festgesetzt. Damit wird der Zugang für ega-Mitarbeiter zur der sich nördlich befindlichen Filteranlage gewährleistet.

2.5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

Mit dem Bebauungsplan wurde ein Umweltbericht erarbeitet. Darin ermittelte grünordnerische Festsetzungen und Vermeidungsmaßnahmen wurden in den Bebauungsplan integriert.

Textliche Festsetzung Nr. 4.1

Die Festsetzung zur Dachbegrünung dient der Schaffung bzw. Erhaltung von Lebensräumen sowie der Verbesserung des Mikroklimas durch die Rückhaltung des Regenwassers, die Photosynthese der Pflanzen und die Verminderung der Aufheizung der Dachfläche.

Das Gebäude hat ein begrüntes Flachdach (Warmdach mit innenliegender Dachentwässerung). Im Bereich der Aufstellfläche der PV-Anlage im südlichen Dachteil wurde anstelle des Gründachaufbaus eine Bekiesung ausgeführt, da aufgrund des gewählten Modultyps in diesen Bereichen keine für die Ausführung einer Dachbegrünung ausreichende Belichtung der Dachfläche gegeben war. Daher ist die zu begrünende Dachfläche auf mindestens 50 % begrenzt.

Zur Reduzierung der Regenspende wurde der Flachdachaufbau mit einem flächig ausgelegten Speichersystem zur Regenrückhaltung ausgeführt.

Textliche Festsetzung Nr. 4.2

Mit der Festsetzung soll sichergestellt werden, dass im Falle der Errichtung der durch die Festsetzung 3.3 zulässigen allseitig offenen Überdachung, diese mit einem extensiven Gründach hergestellt wird. Damit kann der Eingriff nicht nur ausgeglichen werden, sondern führt sogar zu einer positiven Bilanz gegenüber dem Ist-Zustand (siehe hierzu auch Umweltbericht). Die Dachbegrünung dient der Schaffung von Lebensräumen sowie der Verbesserung des Mikroklimas durch die Rückhaltung des Regenwassers, die Photosynthese der Pflanzen und die Verminderung der Aufheizung der Dachfläche.

Unabhängig davon sind alle geplanten Maßnahmen im Außenbereich im Detail mit den Denkmalbehörden abzustimmen und bedürfen einer denkmalschutzrechtlichen Erlaubnis.

2.6 Verwendungsverbot bestimmter luftverunreinigender Stoffe

Textliche Festsetzung 5.1

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. Das Verbrennen fester Brennstoffe in Kaminen, Öfen oder anderen Heizungssystemen (als Regel- und Zusatzheizungen) verursacht gegenüber anderen Medien (Gas, alternative Energien) einen sehr hohen Emissionseintrag an Stickoxyden, Feinstaub und Krebs erzeugende polyzyklische aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK) in Asche und Abluft. Feinstaub und Stickoxide belasten das Herz-Kreislauf-System oder führen zu Bronchitis und Asthma.

Insbesondere in dichter besiedelten Stadtgebieten sind die Emissionsbeiträge von Schadstoffen an die Luft am höchsten, auch aufgrund der vielfältigen Nutzungen (Wohnen, Verkehr, Gewerbe). Zudem führt die städtebauliche Struktur häufiger zu einer mangelhaften Durchlüftung und Frischluftzufuhr, so dass der Abtransport der lokal emittierten Schadstoffe behindert wird und eine Anreicherung geschieht.

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 PM 10 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.

2.7 Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Zeichnerische Festsetzung private Grünfläche, Zweckbestimmung „Parkanlage“

Die als private Grünfläche festgesetzte Fläche verbleibt im Bereich des Flurstücks 63/6 im Besitz des Vorhabenträgers und wird zur öffentlichen Nutzung bereitgestellt (Sicherung über zeichnerische Festsetzung eines Gehrechts zu Gunsten der Landeshauptstadt Erfurt zur Nutzung durch die ega-Besucher).

Damit – und in Verbindung der Festsetzung 9.2, die Einfriedungen zwischen dem Gebäude und der östlichen Flurstücksgrenze ausschließt – wird die Zugänglichkeit der durch die ega genutzten Räume im Erdgeschoss gewährleistet. Darüber hinaus kann so ein optisch zusammenhängender Charakter der Freiräume gewahrt werden.

Zeichnerische Festsetzung i.V.m. textliche Festsetzungen 6.1

Mit dieser Festsetzung zur Erhaltung von Flächen für Bepflanzungen soll die vorhandene, ökologisch hochwertige Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen bzw. Grünflächen mit gemischten Pflanzungen aus standortgerechten freiwachsenden Sträuchern und

Stauden erhalten und die Sicherung der natürlichen Bodenfunktion, die Rückführung des Oberflächenwassers in den Boden, die Schaffung von Lebensräumen und eine Verbesserung des Mikroklimas unterstützt werden (Vermeidungsmaßnahme V1 lt. Umweltbericht).

Die Außenanlagen wurden mit extensivem Charakter nach Grundsätzen der Biodiversität gestaltet und mit der ega einvernehmlich abgestimmt. Im südöstlichen, dem ega-Park zugewandten sog. „Wiesengarten“ befinden sich in die Wiesenflächen eingestreute Solitärsträucher und heimische Wildrosen. Als besondere Pflanzsituationen wurden Felsenbeete mit trockenheitsverträglichen, polsterbildenden Stauden und Gräsern sowie in historischen Wildrosen-Sorten eingeordnet. Gemäß der im Vorfeld der Baumaßnahme durchgeführten Eingriff-Ausgleichs-Bilanzierung wurden im Geltungsbereich zahlreiche Großsträucher und Strauchhecken gepflanzt (siehe Vorhaben- und Erschließungsplan).

Die Grünflächen wurden am 04.05.22 nach einem Jahr Fertigstellungspflege abgenommen, die beauftragten Leistungen entsprachen den detaillierten Pflanzplänen und waren mängelfrei.

Zeichnerische Festsetzungen und textliche Festsetzung. 6.2

Die Festsetzungen zum Erhalt der vorhandenen 25 Bestandsbäume ergeben sich aus der Baumschutzsatzung der Stadt Erfurt sowie aus städtebaulich-gestalterischen Gründen und zur Bewahrung wertvoller Lebensräume für die Tierwelt.

Die Festsetzungen umfassen sowohl die alten Bestandsbäume im Westen und Süden, welche die „grüne Grenze“ der ega zur Gothaer Straße bzw. zur Tankstelle markieren, als auch die im Rahmen der Errichtung des Gebäudes und Neugestaltung der Freiflächen gepflanzten 5 neuen Bäume im östlichen Bereich. Die Darstellung entspricht dem Freiraumkonzept des Vorhabens (Vermeidungsmaßnahme V1 lt. Umweltbericht).

Die Wurzelbereiche sind auf einer Fläche von mind. 6 m² von Versiegelung frei zu halten und durch geeignete Maßnahmen vor Verdichtung zu schützen, um optimale Entwicklungsbedingungen zu gewährleisten. Bei Abgang der Bäume sind diese durch klimawandelresistente, standortgerechte Laubbäume 1. oder 2. Ordnung zu ersetzen. Dabei sind primär einheimische, standortgerechte Laubholzarten, z.B. gemäß des Erfurter Stadtgrünkonzeptes (SikEF) in der aktuellen Fassung zu verwenden. Die Baumstandorte können bis max. 5,0 m vom festgesetzten Standort abweichen.

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 i.V.m. textlicher Festsetzung Nr. 7.1

Diese Festsetzung zielt auf die Sicherung und Erhaltung des Vorhabens entsprechend der Darstellungen der Fassadenansichten des auf der Planzeichnung unter Teil A2: Zeichnerische Festsetzungen dargestellten Vorhabens ab. Diese Gestaltung wurde im Rahmen der Baugenehmigung mit der Unteren Denkmalbehörde abgestimmt und per denkmalrechtlichem Bescheid vom 28.01.2020 bestätigt (Aktenzeichen B 0385/2019_3).

Aufgrund der herausragenden Bedeutung der denkmalgeschützten historischen Park- und Gartenanlage, die als national bedeutend eingestuft wird, müssen sich bauliche Ergänzungen in einem hohen Maße dem freiräumlichen und baulichen Bestand unterordnen. Auch an diesem Standort im Randbereich der historischen Anlage ist die städtebauliche Einfügung von erheblicher Bedeutung, weil Baulichkeiten in Freiraumgestaltungen weit hineinwirken und so das geschützte Erscheinungsbild in hohem Maße beeinträchtigen können.

3.2 Werbeanlagen

Textliche Festsetzungen Nr. 8.1 bis 8.3

Die Festsetzungen regeln die Zulässigkeit und Gestaltung von Werbeanlagen für den Geltungsbereich. Mit den getroffenen Festsetzungen sollen negative Auswirkungen durch Werbeanlagen auf das Ortsbild vermieden werden. Werbeanlagen sollen so gestaltet sein, dass sie den städtebaulichen und architektonischen Besonderheiten Rechnung tragen und nicht verunstaltend wirken.

3.3 Gestaltung der Standplätze für Abfallbehälter

Textliche Festsetzung Nr. 9.1

Ungeordnete Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter stören erheblich das Stadtbild sowie die Aufenthaltsqualität in den Freiräumen. Diese Festsetzung erfolgt aus städtebaulichen und nachbarschaftlichen Gründen. Damit soll gesichert werden, dass das Erscheinungsbild des denkmalgeschützten ega-Parks nicht negativ beeinträchtigt wird und die Besucher, Nutzer und unmittelbaren Nachbarn keine Beeinträchtigungen erdulden müssen.

Ein zentraler Müllstandplatz für maximal 4 Tonnen à 360L, 3 Tonnen à 240L und 1 Tonne à 120L befindet sich gegenüber der südwestlichen Fassade an der Zufahrtsstraße. Dieser ist von einer doppelreihigen Hecke eingefasst.

3.4 Einfriedungen

Textliche Festsetzungen Nr. 10.1 und 10.2

Da es sich bei der ega um einen eintrittspflichtigen Park handelt und sich das Grundstück 63/6 im Randbereich der ega befindet, sind im Nord- und Südwesten Einzäunungen gegenüber der angrenzenden Grundstücke zwingend notwendig.

Die nördliche Einfriedung zu dem ebenfalls zur ega gehörenden Flurstück 63/7 ist aus organisatorischen Gründen der ega erforderlich, da sich hier z.T. für Besucher nicht zugängliche Wirtschaftsbereiche befinden.

Hingegen soll das Flurstück 63/6 zur östlich angrenzenden Parkanlage bewusst nicht abgegrenzt werden, weshalb im gesamten Bereich zwischen dem Gebäude und der östlichen Flurstücksgrenze Einfriedungen ausgeschlossen sind. Damit soll die Zugänglichkeit für Fußgänger, vor allem aber der optisch zusammenhängende Gesamteindruck gewahrt bleiben.

3.5 Herstellung von Stellplätzen und Garagen

Textliche Festsetzung Nr. 11.1

Für das Projekt wurde im Rahmen der Baugenehmigung ein Stellplatznachweis nach ThürBO geführt - unter der Maßgabe, dass für den Ersatzneubau des "Grünen Klassenzimmers" zukünftig wie bislang keine gesonderten Stellplätze auf dem Baufeld nachzuweisen sind, sondern diese Stellplätze im Gesamtkontingent der ega an anderer Stelle auf der Liegenschaft vorhanden/ nachgewiesen sind. Lt. VollzBekThürBO war für Büro- und Verwaltungsräume allgemein 1 Stellplatz je 30-40 qm Nutzfläche (hier Bürofläche) herzustellen. Auf Basis des umgesetzten Raumprogramms mit einer Nutzfläche Büro von 320 qm entsprach dies einem Stellplatzbedarf von 8 - 11 Stellplätzen mit einem Anteil von 20% (= 2) Besucherstellplätzen.

Unter Heranziehung auch der übrigen Nutzflächen der SNT (ohne "Grünes Klassenzimmer") würden sich zwar die Fläche auf 593 qm vergrößern, doch erhöht dies nicht den Stellplatzbedarf, da es sich in erster Linie um Beratungs-, Ausstellungs- und Technikräume handelt, die keinen neuen Stellplatzbedarf auslösen.

Nach der Handlungsrichtlinie der Stadt Erfurt für die Herstellung von Fahrradabstellplätzen und KFZ-Stellplätzen sind in der Zone 1 (max. 300m Entfernung zur Straßenbahn mit Takt von mind. 10 Minuten in der Hauptverkehrszeit) für Büro und Verwaltungsräume 0,85 Stellplätze je 35 m² Nutzfläche herzustellen.

Für das Vorhaben ist somit die Errichtung von maximal 8 PKW-Stellplätzen notwendig und nach dem Bebauungsplan auch zulässig. Das entspricht sowohl der Handlungsrichtlinie, der Forderung der Unteren Bauaufsicht sowie dem mit Aufstellungsbeschluss gefassten Planungsziel.

Die Einordnung der 8 PKW-Stellplätze ist wie folgt geplant:

- Im Baufeld 1 (überdachter Bereich im EG) → 6 STP, davon 3 mit Ladestationen für PKW mit Elektroantrieb
- Im Freibereich nordwestlich des Gebäudes → 2 STP (Besucher)

Die Festsetzung der maximalen Anzahl der Stellplätze ist auch auf Grund der sensiblen Lage innerhalb einer denkmalgeschützten historischen Park- und Gartenanlage begründet. Darüber hinaus ist das Vorhaben sehr gut an den öffentlichen Personennahverkehr und damit auch an die in westlicher Richtung befindlichen Park & Ride-Parkplätze angeschlossen.

Neben den PKW-Stellplätzen sind innerhalb des überdachten Bereichs im Erdgeschoss 10 Doppelbügel für 20 Fahrräder eingeordnet. Eine Ladestation für E-Bikes inkl. entsprechender Stellflächen befindet sich an der westlichen Gebäudefassade. Damit wird auch die notwendige Anzahl von Fahrradstellplätzen entsprechend der Handlungsrichtlinie nachgewiesen.

In Zusammenarbeit mit der Fachhochschule Erfurt, Fakultät Wirtschaft – Logistik – Verkehr plant die Stiftung Naturschutz Thüringen die Erarbeitung eines Mobilitätsmanagement-Konzepts. Dieses soll sowohl Vorschläge unterbreiten und bewerten, wie die Mobilität der SNT noch klimafreundlicher organisiert werden kann, als auch z.B. Möglichkeiten einer Doppelnutzung des großen ega-Parkplatzes durch Besucher und Mitarbeiter prüfen.

4. Nachrichtliche Übernahmen nach § 9 Abs. 6 BauGB

Denkmalschutz

Das Vorhaben befindet sich innerhalb des ega-Parks, Kulturdenkmal „historische Park- u. Gartenanlage“ gern. § 2 Abs. 1 sowie § 2 Abs. 2 Ziffer 4 ThürDSchG.

Die Ausführungen aller geplanten Maßnahmen im Außenbereich sind im Detail mit den Denkmalbehörden abzustimmen und bedürfen einer denkmalschutzrechtlichen Erlaubnis.

Rechtsgrundlage: Thüringer Gesetz zur Pflege und zum Schutz der Kulturdenkmale (Thüringer Denkmalschutzgesetz - ThürDSchG -) in der Fassung vom 14.04.2004 (GVBl. S. 465, 562), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18.12.2018 (GVBl. 2018, 731, 735)

5. Hinweise zum Planvollzug

Neben den textlichen Festsetzungen werden Hinweise zum Planvollzug gegeben, die in anderen gesetzlichen Vorschriften oder in anderen Verfahren geregelt werden und bei der Genehmigungs- und Realisierungsphase der Bauvorhaben von Bedeutung sind.

5.1 Archäologie

Der Geltungsbereich befindet sich in einem archäologischen Relevanzgebiet. Bei Erdarbeiten muss mit dem Auftreten von Bodenfunden und Befunden (Scherben, Knochen, Metallgegenstände, Steinwerkzeuge, auffällige Häufungen von Steinen, markante Bodenverfärbungen, Mauerreste) – Bodendenkmale im Sinne des § 2, Abs. 7 ThürDSchG – gerechnet werden.

Dem Thüringischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie (TLDA), Bereich Bodendenkmalpflege sind spätestens 2 Wochen vor Beginn der Erdarbeiten Angaben der bauausführenden Firma und des Baubeginns schriftlich mitzuteilen, damit eine denkmalfachliche Begleitung der Arbeiten durchgeführt werden kann.

Gemäß § 16 ThürDSchG sind bei Bau- und Abbrucharbeiten zutage tretende archäologische Funde und Befunde dem TLDA, Bereich Bodendenkmalpflege unverzüglich mitzuteilen. Fundstellen sind bis zum Eintreffen der Mitarbeiter des TLDA abzusichern, die Funde im Zusammenhang im Boden zu belassen.

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 Denkmalschutzgesetz (ThürDSchG) in der Fassung vom 14.04.2004 (GVBl. S. 465, 562), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes v. 18.12.2018 (GVBl. 2018, 731, 735)

5.2 Bodenaufschlüsse

Geplante Erdaufschlüsse und größere Baugruben sind dem Thüringer Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz spätestens zwei Wochen vor Baubeginn anzuzeigen. Die Schichtenverzeichnisse einschließlich der Erkundungsdaten und die Lagepläne der Bohrungen sind dem Geologischen Archiv des Freistaates Thüringen spätestens drei Monate nach Abschluss der Untersuchungen unaufgefordert zu übergeben.

Rechtsgrundlagen: „Gesetz zur staatlichen geologischen Landesaufnahme sowie zur Übermittlung, Sicherung und öffentlichen Bereitstellung geologischer Daten und zur Zurverfügungstellung geologischer Daten zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben“ (Geologiedatengesetz GeolDG) i.V.m. der „Thüringer Bergrecht- u. Geologiedaten-Zuständigkeitsverordnung“ (ThürBGZustVO).

5.3 Artenschutz

Vermeidungsmaßnahme V2: Notwendige Rodungsmaßnahmen sind außerhalb von Brut- und Aufzuchtzeiten der Avifauna, im Zeitraum vom 01.10. bis 28./29.02. j. J. durchzuführen. Vor den Rodungen sind Kontrollen auf Fortpflanzungs- und Ruhestätten durchzuführen, bei Betroffenheit sind geeignete vorgezogene Ausgleichmaßnahmen festzulegen.

Vermeidungsmaßnahme 3: Im Bereich der ost-, süd- und westorientierten Fassaden des Gebäudes sind in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde 6 Fledermauskästen, 2 Kästen für Halbhöhlenbrüter sowie 3 Sperlings-Koloniekästen einzuordnen.

5.4 Einsichtnahme von Vorschriften

Die den Festsetzungen zu Grunde liegenden Vorschriften (DIN-Normen etc.) 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.

6. Folgekosten für die Gemeinde

Der Vorhabenträger verpflichtet sich im Durchführungsvertrag zur Durchführung des Vorhabens und - soweit noch notwendige - Erschließungsmaßnahmen. Die Planungs- und Erschließungskosten wurden durch den Vorhabenträger bereits geleistet. Es entstehen der Stadt durch die Realisierung der Planung keine investiven Kosten und keine Unterhaltungskosten.

7. Flächenbilanz / städtebauliche Kennziffern

Größe des Plangebiets	4.422 m ²
davon:	
- Größe der zulässigen Grundflächen der baulichen Anlagen / durch Baugrenzen festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche / Baufelder 1 und 2	966 m ²
- private Grünfläche	1.258 m ²
- Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	928 m ²
- Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze	136 m ²
- sonstige nicht überbaubare Grundstücksfläche	1.134 m ²

8. Anlagen

- (1) Umweltbericht zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan, quaas-stadtplaner, Weimar, Stand 25.05.2022