

Vorhabenbezogener Bebauungsplan ILV714

„Wohnen an der Heiligen Mühle“

Begründung Entwurf

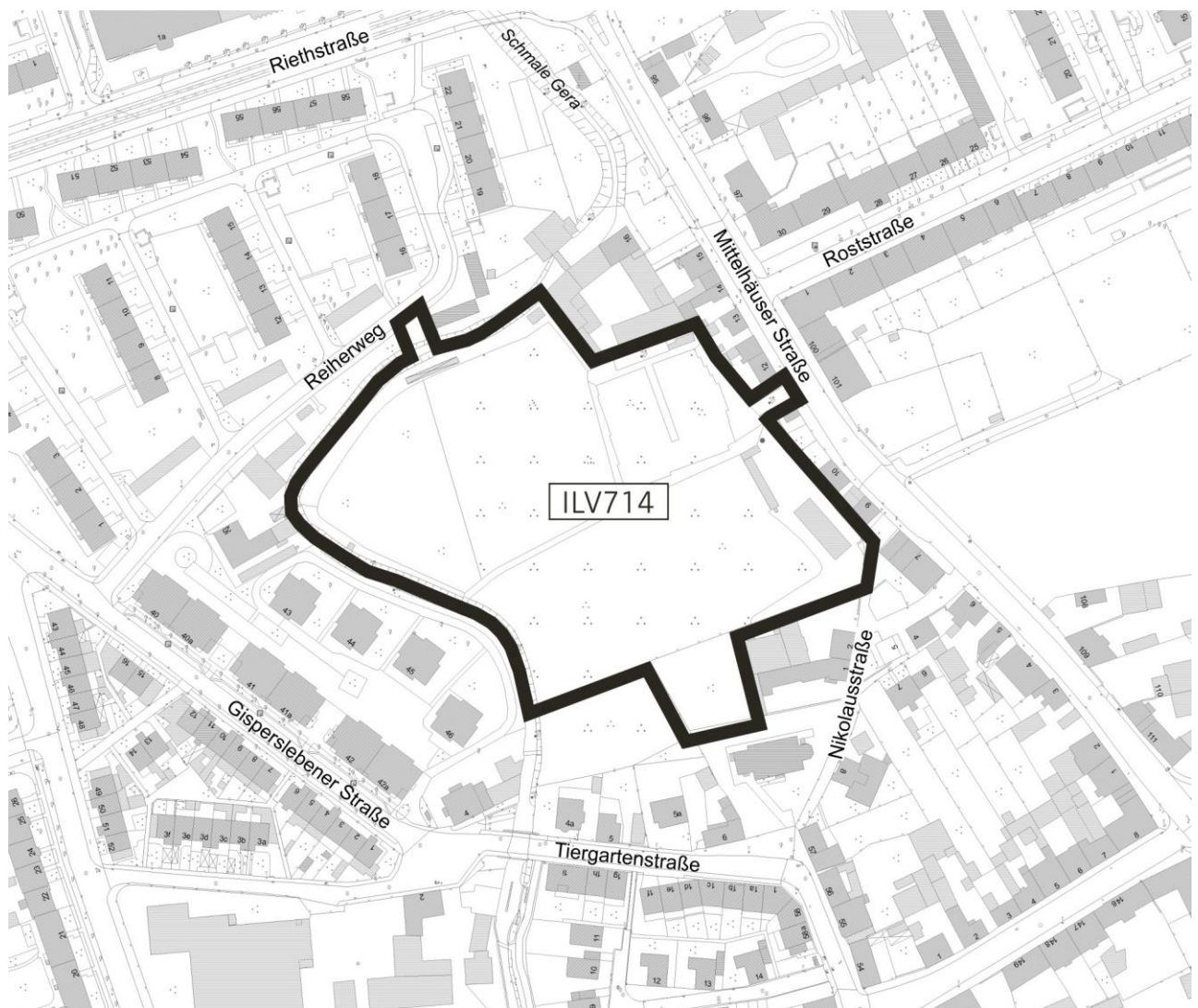


Abb. 1 Übersichtsplan, Quelle Foto: Stadtverwaltung Erfurt

Impressum



Amt für Stadtentwicklung
und Stadtplanung

Datum
10.02.2023

Inhaltsverzeichnis

1.	Allgemeine Begründung	4
1.1.	Planungsanlass und -erfordernis, Planziele	4
1.2.	Verfahrensablauf, gewähltes Planverfahren und bestehende Bauleitplanung	5
1.3.	Geltungsbereich	6
1.4.	Übergeordnete Planungen	6
1.5.	Bestandsdarstellung.....	10
1.6.	Allgemeine Planungsziele	16
1.7.	Planungsalternativen	17
1.8.	Vorhaben- und Erschließungsplan	17
2.	Begründung der Festsetzungen	19
2.1.	Art der baulichen Nutzung	19
2.2.	Maß der baulichen Nutzung.....	19
2.3.	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen.....	21
2.4.	Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen.....	22
2.5.	Öffentliche Grünflächen	22
2.6.	Verkehrsflächen sowie der Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen	23
2.7.	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	24
2.8.	Geh-, Fahr-, und Leitungsrecht	24
2.9.	Flächen für Gemeinschaftsanlagen	25
2.10.	Verwendungsverbot bestimmter luftverunreinigender Stoffe	25
2.11.	Vorkehrung zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	25
2.12.	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	28
2.13.	Energetik und Klima	29
3.	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 ThürBO und nach § 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB	29
4.	Kennzeichnung	31
5.	Hinweise zum Planvollzug	31
6.	Erschließung des Plangebiets	32
7.	Flächenbilanz	33
8.	Folgekosten für die Gemeinde	33
9.	Anlagen	34

1. Allgemeine Begründung

1.1. Planungsanlass und -erfordernis, Planziele

Historie - Bebauungsplans ILV674 „An der Schmalen Gera“

Für die Fläche zwischen Mittelhäuser Straße, Flusslauf der Schmalen Gera, der Tiergarten- und der Nikolausstraße im Stadtteil und in der Gemarkung Ilversgehofen wurde durch den Stadtrat mit Beschluss Nr. 1131/15 vom 08.07.2015 die Aufstellung des Bebauungsplans ILV674 „An der Schmalen Gera“ mit nachfolgenden Planungszielen beschlossen:

- Erhaltung und Weiterentwicklung als Wohnstandort
- Sicherung einer öffentlichen Freiraum- und Grünstruktur mit einer Durchwegung und Aufenthaltsfunktionen an der Schmalen Gera
- Sicherung einer geordneten Umstrukturierung der Bebauung an der Mittelhäuser Straße
- Untersuchung der Möglichkeit einer baulichen Erweiterung von der Mittelhäuser Straße in westliche Richtung
- Schutz ortsbildprägender Baustrukturen wie die Heiligen Mühle

Vorhabenbezogener Bebauungsplans ILV714 "Wohnen an der Heiligen Mühle"

Ein privater Vorhabenträger trat an die Stadt Erfurt heran und beabsichtigt nunmehr im Stadtteil und in der Gemarkung Ilversgehofen, auf einer Teilfläche des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes ILV674 (Flur 15, Flurstück 5 und 11), eine Wohnbebauung mit ca. 110 Wohnungen zu errichten. Dazu wurde ein Einleitungs- und Aufstellungsbeschluss zu einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan ILV714 gefasst.

Der Bereich der geplanten Bebauung befindet sich westlich der bestehenden Bebauung an der Mittelhäuser Straße, südlich der Heiligen Mühle sowie östlich und südlich der Schmalen Gera und nördlich der Bebauung an der Tiergarten- und Nikolausstraße. Die Zufahrt in das Quartier soll zukünftig über die Nikolausstraße sowie über das Flurstück 5 erfolgen.

Westlich der beabsichtigten Wohnbebauung soll zudem auf dem Vorhabengrundstück durch die Anlage einer öffentlichen Grünanlage mit einer nord-südlichen Durchwegung mit Brücke über die Schmale Gera im Norden ein hochwertiges Wohnumfeld geschaffen werden.

Auf dieser Fläche befand sich ehemals eine Gärtnerei. Die Fläche liegt zurzeit brach und ist ungenutzt. Der Planbereich ist derzeit nicht erschlossen. Eine Genehmigungsfähigkeit des geplanten Vorhabens ist gemäß § 34 BauGB nicht gegeben.

Die Umsetzung des geplanten Vorhabens ist ohne die Aufstellung eines Bebauungsplanverfahrens nicht möglich. Der Vorhabenträger beantragte somit die Einleitung und die Durchführung eines Bauleitplanverfahrens.

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan ILV714 „Wohnen an der Heiligen Mühle“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung des Vorhabens geschaffen werden.

Um das Planziel „Sicherung einer geordneten Entwicklung der Bebauung an der Mittelhäuser Straße“ auch umsetzen zu können, wurden im Laufe beider Bebauungsplanverfahren (ILV674 und ILV714) mehrere Gespräche mit den ansässigen Grundstückseigentümern entlang der Mittelhäuser Straße bezüglich deren (bauliche) Entwicklungsabsicht auf deren Eigentumsgrundstücke geführt. Die Gespräche führten zu keinem Erfolg im Sinne des Planziels. Einige Grundstückseigentümer verfolgen keine Entwicklungen mit ihrem

Grundstück, da sie z.B. das Grundstück erst erworben haben. Andere sind möglicherweise zu einem Tausch bereit, wenn sie a) in dem Quartier bleiben können und b) damit keinen baulichen oder finanziellen Nachteile erfahren.

Ferner stellte sich in den Gesprächen heraus, dass das Planziel " Öffnung der Schmalen Gera" entlang des Flusses nur bedingt umgesetzt werden kann, da dafür die entsprechende Grundstücksverfügbarkeit fehlt.

Auch im Verfahren zu ILV714 stellte sich in den Gesprächen mit den Grundstückseigentümern der Mittelhäuser Straße heraus, dass das Planziel " Öffnung der Schmalen Gera" entlang des Flusses nur bedingt umgesetzt werden kann, da dafür die entsprechende Grundstücksverfügbarkeit fehlt.

Auch konnte in der Fortführung des Bauleitplanverfahrens der Vorhabenträger die Verfügbarkeit i.S.v. § 12 BauGB der privaten Grundstücke entlang der Mittelhäuser Straße nicht nachweisen (siehe weiter Pkt. 1.2, 1.3 und 1.6).

1.2. Verfahrensablauf, gewähltes Planverfahren und bestehende Bauleitplanung

Verfahrensablauf

Der Vorhabenträger hat mit Schreiben vom 22.02.2018 den Antrag auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens nach § 12 Abs. 2 BauGB für die Errichtung einer Wohnbebauung auf den Flurstücken 5 und 11 der Flur 15, Gemarkung Ilversgehofen gestellt.

Ergebnis Gestaltungsbeirat der Stadt Erfurt

Am 15.03.2018 wurde das Vorhaben dem Gestaltungsbeirat der Stadt Erfurt vorgestellt. Er hat empfohlen, das städtebauliche Ziel der Entwicklung eines öffentlichen Weges von der Martinikirche durch das Plangebiet bis zur Tiergartensiedlung sowie eine öffentlich gesicherte Nutzbarkeit der Grünbereiche zwischen der Bebauung und den Uferbereichen für die Allgemeinheit entlang der Schmalen Gera weiter zu verfolgen.

Die mit dem städtebaulichen Konzept vorgestellten zur Straße hin offenen "Höfe" (Baufeld 1 und 2) zeigen die Möglichkeit auf, dass sie perspektivisch entlang der Mittelhäuser Straße geschlossen werden können, wenn durch die einzelnen privaten Eigentümer eine entsprechende Bauabsicht aufgezeigt wird. Zugleich wurde vom Gestaltungsbeirat empfohlen, die Bebauung entlang der Mittelhäuser Straße im Planverfahren zu berücksichtigen und deren Realisierbarkeit nachzuweisen (fortfolgend siehe Punkt 1.6).

Gewähltes Planverfahren

Das Bauleitplanverfahren wird im Vollverfahren nach den §§ 2 bis 4 BauGB durchgeführt.

Bestehende Bauleitplanung

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ILV714 „Wohnen an der Heiligen Mühle“ überlagert zu Teilen den Geltungsbereich des sich in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes ILV674 „An der Schmalen Gera“.

Die Planziele des Bebauungsplanes ILV674 „An der Schmalen Gera“ wurden mit dem Aufstellungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan ILV714 „Wohnen an der Heiligen Mühle“ als Planziele übernommen. Das Verfahren für den Bebauungsplan ILV674 „An der Schmalen Gera“ ruht deshalb.

1.3. Geltungsbereich

Das Gebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ILV714 „Wohnen an der Heiligen Mühle“ wird entsprechend der zeichnerischen Festsetzungen des Entwurfes des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes begrenzt.

Die Flächen der Grundstücke Mittelhäuser Straße Nr. 9 bis 15 einschließlich des Flurstückes der nördlich angrenzenden Heiligen Mühle (Mittelhäuser Straße 16), die im Vorentwurf noch enthalten waren, sind nach dem Beschluss des Stadtrates zur Zwischenabwägung der zum Vorentwurf eingegangenen Stellungnahmen nicht mehr Bestandteil des Entwurfs des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

Die städtischen Flurstücke 7 (Fuß- und Radwegverbindung zur Mittelhäuser Straße) sowie 16 (Flurstück des südlich angrenzenden Pfarrgartens der Martinikirche) verbleiben auf der Grundlage des § 12 Abs. 4 BauGB hingegen als einbezogenen Flächen im Geltungsbereich.

Zusätzlich wird die Fläche der nördlich des Vorhabens geplanten Brücke und die Anbindung dieser Brücke an den Reiherweg in den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ILV714 aufgenommen, um die Nord-Süd-Durchwegung planungsrechtlich zu sichern.

Der *Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ILV714* umfasst nachfolgende Flurstücke der Gemarkung Ilversgehofen:

- Flur 15, Flurstücke 5, 7, 11, 16 und 72/3 teilweise
- Flur 19, Flurstück 64 teilweise

Der Geltungsbereich des Plangebietes beträgt ca. 1,92 ha.

Der Geltungsbereich des *vorhabenbezogenen Bebauungsplans ILV714* ist größer als der des Vorhaben- und Erschließungsplan „Wohnen an der Heiligen Mühle“. Es wurden unter Bezugnahme des § 12 Abs. 4 BauGB einzelne Flächen außerhalb des Vorhaben- und Erschließungsplanes in den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ILV714 einbezogen, um die städtebauliche Zielstellung einer Durchwegung für Fußgänger bzw. Radfahrer in Nord-Süd-Richtung sowie eine zweite Anbindung an die Mittelhäuser Straße zu gewährleisten. Die Einbindung dieser Flächen resultiert zudem aus der Überleitung der Planziele des Aufstellungsbeschlusses zum Bebauungsplan ILV674 „An der Schmalen Gera“.

Die Flurstücke 7 und 16 der Flur 15, Gemarkung Ilversgehofen sind nicht Bestandteil des Geltungsbereiches des *Vorhaben- und Erschließungsplanes*. Der Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes beträgt demnach ca. 1,81 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 vorhabenbezogenen Bebauungsplan relevanten Planungsinstrumente der Raumordnung sind das Landesentwicklungsprogramm Thüringen 2025 (LEP 2025) und der Regionalplan Mittelthüringen (RP-MT).

Gemäß den Leitvorstellungen des Landesentwicklungsprogramm (LEP) 2025 zum Wohnen und zur wohnortnahen Infrastruktur sollen bei der Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum die Aspekte des demografischen Wandels, des Umwelt- und Klimaschutzes sowie der Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen maßgeblich einbezogen werden.

Die Optimierung des Wohnraumangebots soll unter Berücksichtigung des stadtentwicklungspolitischen

Ziels des urbanen, flächensparenden Bauens und Wohnens angestrebt werden. Dazu soll insbesondere die Förderung in den Bereichen Mietwohnraum, selbst genutztes Eigentum und Wohnraummodernisierung sichergestellt werden.

Gemäß Grundsatz 2.5.1 LEP soll in allen Landesteilen eine ausreichende und angemessene Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum gesichert werden. Der Wohnraum soll insbesondere für die Bedürfnisse einer weniger mobilen, älteren und vielfältigeren Gesellschaft mit einer sinkenden Anzahl von Haushalten weiterentwickelt werden. Raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen, die die Wohnraumversorgung beeinträchtigen, sollen vermieden werden.

Gemäß den Grundsätzen zur Siedlungsentwicklung 2.4.1 G und 2.4.2 G des LEP soll diese sich in Thüringen am Prinzip „Innen- vor Außenentwicklung“ orientieren. Die Flächeninanspruchnahme soll sich am gemeindebezogenen Bedarf orientieren und dem Prinzip „Nachnutzung vor Flächenneuanspruchnahme“ folgen. Zudem entspricht die Reaktivierung von minder genutzten sowie geeigneten Bereichen für die Deckung des Wohnraumbedarfs den Leitvorstellungen und Grundsätzen der Raumordnung und Infrastruktur sowie zum Wohnen und zur wohnortnahen Infrastruktur, Punkt 2.4. und Punkt 2.5. des Landesentwicklungsprogramms 2025. Danach soll die Flächenneuanspruchnahme für Siedlungs- und Verkehrszwecke weiterhin kontinuierlich durch aktives Flächenrecycling reduziert werden.

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

Diesen Forderungen kommt der vorhabenbezogene Bebauungsplan ILV714 „Wohnen an der Heiligen Mühle“ durch die Neuordnung und Revitalisierung einer aufgegebenen, ehemals durch den gewerblichen Gartenbau genutzten Fläche, die zudem durch das in der angrenzenden Mittelhäuser Straße anliegende Netz der Ver- und Entsorgungsmedien erschlossen werden kann, in vollem Umfang nach.

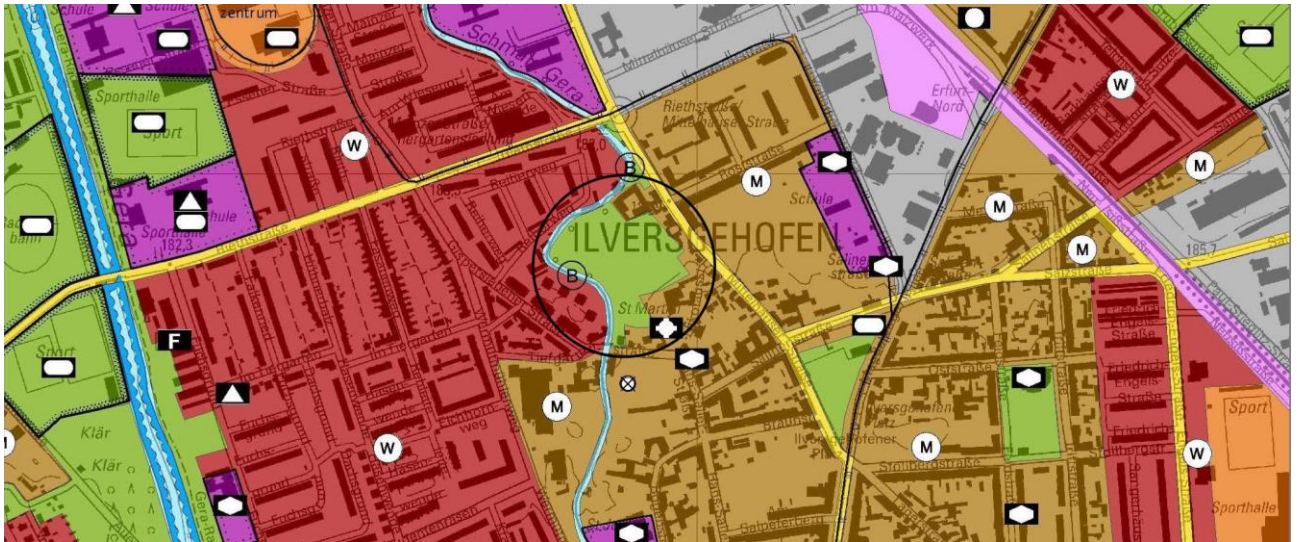
Das Wohnraumangebot im Plangebiet wurde unter Berücksichtigung des stadtentwicklungspolitischen Ziels des urbanen, flächensparenden Bauens und Wohnens entwickelt.

Das Vorhaben steht damit den Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung nicht entgegen.

1.4.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Erfurt ist mit Veröffentlichung im Amtsblatt vom 27.05.2006 wirksam, wurde mit Veröffentlichung im Amtsblatt vom 14.07.2017 neu bekannt gemacht und zuletzt geändert durch die 27. Änderung des FNP, wirksam mit Veröffentlichung im Amtsblatt vom 31.08.2018.

Das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ILV714 war zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses im Flächennutzungsplan, Beschluss der Neubekanntmachung vom 14.07.2017 entlang der Mittelhäuser Straße im Osten sowie im Südosten als gemischte Baufläche gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauGB dargestellt. Der übrige Bereich im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ILV714 „Wohnen an der heiligen Mühle“ war als Grünfläche gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB dargestellt. Im Bereich der Schmalen Gera befinden sich zwei nachrichtlich in den Flächennutzungsplan übernommene Biotop.



Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Erfurt, Neubekanntmachung 2017 mit Lage ILV714
(unmaßstäbliche Darstellung, Quelle: Stadtverwaltung Erfurt)

Es ist vorgesehen, die Art der baulichen Nutzung im vorhabenbezogenen Bebauungsplan ILV714 als Allgemeines Wohngebiet festzusetzen. Damit weicht der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit dem Planungsziel einer Wohnungsbauentwicklung von den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes ab. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ILV714 „Wohnen an der Heiligen Mühle“ kann somit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB nicht aus dem Flächennutzungsplan (FNP) entwickelt werden.

Damit dies möglich ist, erfolgt derzeit eine FNP-Änderung dessen im sogenannten Parallelverfahren. Im FNP-Änderungsverfahren soll daher die für den Bereich im Südosten dargestellte Fläche „gemischte Baufläche“ sowie ein Teil der Grünfläche entsprechend der zukünftigen Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ILV714 geändert werden.

Mit dem Einleitungs- und Aufstellungsbeschluss Nr. 1066/18 vom 25.09.2019 zur Billigung des Vorentwurfs und der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung (veröffentlicht im Amtsblatt Nr. 20 vom 02.11.2019) zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan ILV714 "Wohnen an der Heiligen Mühle" wurde auch die vorliegende Änderung des FNP vom Stadtrat eingeleitet. Die FNP-Änderung wird im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB durchgeführt.

Die FNP-Änderung wird im vollen Verfahren nach § 2 BauGB durchgeführt, wobei jedoch auf eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB verzichtet wurde, da die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung durch die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung zum vorgenannten Bebauungsplan bereits hinreichend bekannt sind.

Der Stadtrat hat am 03.02.2021 mit Beschluss Nr. 0774/20 die Zwischenabwägung der zum Vorentwurf eingegangenen Stellungnahmen beschlossen, den Entwurf der 36. Änderung des Flächennutzungsplanes gebilligt, die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 Satz 1 BauGB beschlossen. Die öffentliche Auslegung erfolgte vom 08.03.2021 bis 09.04.2021.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan ILV714 "Wohnen an der Heiligen Mühle" gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte vom 11.11.2019 bis zum 13.12.2019, bekannt gemacht im Amtsblatt Nr. 20 vom 02.11.2019. Angestrebt wird nunmehr die öffentliche Auslegung des Entwurfs des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

1.4.3. Integriertes Stadtentwicklungskonzept Erfurt 2030 (ISEK) und aktuelle Wohnbedarfsprognose 2040

Das ISEK Erfurt 2030, welches 2018 vom Stadtrat bestätigt wurde, wird gemäß § 1 Abs. 6. Nr. 11 BauGB im vorhabenbezogenen Bebauungsplan ILV714 „Wohnen an der Heiligen Mühle“ als Ergebnis eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes berücksichtigt. Als langfristiges, informell angelegtes Planungsinstrument gibt das ISEK 2030 die Leitziele für die Gesamtstadt und ihre räumliche, wirtschaftliche und soziale Entwicklung vor. Bestandteil des ISEK Erfurt 2030 ist Wohnungsbedarfsprognose, welche gerade aktualisiert wurde und ab sofort zu beachten ist. Die Aussagen der neuen Wohnungsbedarfsprognose sind wie folgt:

- Haushaltsprognose

Die Grundlagen der Haushaltsprognose bilden die von der Stadt Erfurt ermittelten Haushaltszahlen nach dem Haushaltsgenerierungsverfahren (HHGen) der letzten Jahre und die aktuelle Bevölkerungsprognose der Stadt Erfurt 2020 bis 2040.

Für den Prognosezeitraum bis zum Jahr 2040 wird ein Anstieg um bis zu 7.000 auf dann rund 123.000 Haushalte erwartet. Dieser prognostizierte Anstieg ergibt sich neben der rein quantitativen Zunahme der Bevölkerungszahl auch aus der Annahme, dass die Entwicklung der Altersstruktur und ein verändertes Haushaltsbildungsverhalten der Menschen zu einer fortlaufenden Verkleinerung der durchschnittlichen Haushaltsgröße führen werden.

- Wohnungsbedarfsprognose

Ausgangspunkt der Wohnungsbedarfsprognose bilden die Ergebnisse der Haushaltsprognose. Zusätzlich muss eine gewisse Zahl an Wohnungsabgängen durch Neubau ausgeglichen werden, welche aufgrund der Entwicklungen in den Vorjahren auf 25 Wohnungen pro Jahr beziffert wird. In der Summe besteht ein zusätzlicher Wohnungsbedarf für den Zeitraum bis zum Jahr 2040 von bis zu 6.450 Wohnungen.

Ein Anteil dieses Wohnungsbedarfes entfällt auf Ein- und Zweifamilienhäuser. Geht man von einer konstanten Bautätigkeit in diesem Segment aus, entsteht bis 2040 eine Nachfrage an 2.450 Wohneinheiten in Ein- und Zweifamilienhäusern. Diese Zahl vom gesamten Wohnungsbedarf subtrahiert ergibt eine Nachfrage von 4.000 Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau.

Sollte sich die Nachfrage nach Ein- und Zweifamilienhäusern aufgrund verschiedener Einflüsse abweichend entwickeln, würde sich der Nachfrageanteil an Wohnungen im Geschosswohnungsbau vom o.g. Gesamtwohnungsbedarf von 6.450 Wohneinheiten entsprechend anpassen.

Trotz der aktualisierten Wohnungsbedarfsprognose, verbleibt ein Wohnungsbedarf bis zum Jahr 2040 im Geschosswohnungsbau. Im ISEK Erfurt 2030 wird gefordert, dass diese Wohnungen bzw. das dafür notwendige Bauland zeitgerecht bereitgestellt werden soll, um eine Verknappung von Wohnraum, prekäre Wohnverhältnisse und den resultierenden zusätzlichen Preisanstieg zu verhindern.

Im Kapitel 5.2. des ISEKs 'Wohnen und Städtebau' wird im Leitsatz L 18 formuliert, dass der Innenentwicklung im Wohnungsbau der Vorrang einzuräumen ist. Die ungebrochen hohe Nachfrage nach innenstadtnahem Wohnraum soll weiterhin dazu genutzt werden, um zu untersuchen, wie die verbliebenen innerstädtischen Brachen und Flächenreserven für den Wohnungsbau genutzt werden können. Damit soll nicht nur dem Leitbild der kompakten europäischen Stadt entsprochen werden, sondern in diesem Zusammenhang auch zahlreiche städtebauliche Missstände aus dem wirtschaftlichen Strukturwandel beginnend mit den 1990er Jahre beseitigt werden.

Hierbei sollen hinreichende städtebauliche Dichten, die vergleichbaren innerstädtischen Wohnlagen entsprechen, angestrebt werden, aber auch ausreichend Spielraum für stadtklimatische Entlastungen wie Entsiegelung, bodenschlüssiges Großgrün und hinreichende wohnungsnaher Freiräume ermöglicht werden. Dafür bieten die Fläche im Geltungsbereich sowie das Umfeld des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ILV714 „Wohnen an der Heiligen Mühle“ gute Voraussetzungen.

Im Kapitel 5.4. Stadt- und Freizeitlandschaft wird im Leitsatz L 37 Wasser in der Stadt - Erleb- und Nutzbarkeit der Erfurter Gewässer formuliert, das es das strategische Ziel ist, ein öffentlich zugängliches und vernetztes Freiraumsystem aus Wegeverbindungen, Parks, Plätzen und Alleen aufzubauen. Dadurch sollen die Verknüpfungen sowohl der Naturräume untereinander als auch der Alt- bzw. Kernstadt mit den umliegenden Stadt- und Ortsteilen gestärkt werden.

Den Wasserläufen kommen dabei als tragende Element im Stadtgrundriss sowie ihrer Bedeutung für das Mikroklima in den angrenzenden Bereichen, als Kalt- und Frischluftentstehungs- sowie Luftaustauschzonen und als Biotopverbund besondere Bedeutung zu.

So sollen die Uferbereiche zu Grünachsen zu entwickeln werden, die u.a. angrenzende Stadträume aufwerten. Damit tragen sie wesentlich zur Erhöhung der Stadt- und Lebensqualität bei und fördern das Stadtimage sowie die Identifizierung der Bewohner mit dem Wohn- und Arbeitsort Erfurt.

Voraussetzung für den Einklang zwischen urbaner Nutzung und Natur ist die Sensibilität für den Schutz der biologischen Funktionen der Gewässer, insbesondere im Übergangsbereich zwischen Land und Wasserfläche. Die qualitätvolle Entwicklung ihrer Erreich- und Erlebbarkeit für Fußgänger und Radfahrer ist in Abstimmung mit Hochwasser-, Natur- und Umweltschutz sowie mit den Ansprüchen eines qualitätvollen Städtebaus zu vollziehen.

Diese Ansprüche werden mit der Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche mit der Möglichkeit einer nord-südlichen Durchwegung, dem Schutz der vorhandenen Uferbestockung der Schmalen Gera, der Bepflanzung eines Teilbereichs des Ufers mit einer standortgerechten Staudenflur nach Entnahme des nicht standortgerechten Bewuchses und der Errichtung einer Fußgängerbrücke zur Erhöhung der Erlebbarkeit der Schmalen Gera im Nordteil des Geltungsbereichs erfüllt.

1.5. Bestandsdarstellung

1.5.1 Lage und Größe des Geltungsbereichs

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ILV714 „Wohnen an der Heiligen Mühle“ umfasst die Fläche einer aufgelassenen ehemaligen Gärtnerei, welche sich zwischen der Bebauung südwestlich der Mittelhäuser Straße, dem westlich wie nördlich angrenzenden Flusslauf der Schmalen Gera sowie südlich angrenzenden privaten Gärten bzw. einer als Pfarrgarten genutzten Fläche befand.

Das Gelände dieses Bereichs ist annähernd auf gleichem Höhenniveau wie die angrenzende Mittelhäuser Straße. Die Höhenlage beträgt durchschnittlich 184,4 bis 185,2 m ü. NHN.

Das Plangebiet erstreckt sich im Mittel je ca. 140 m von Nordosten nach Südwesten bzw. von Südosten nach Nordwesten. Es befindet sich auf der Flur 15, Gemarkung Ilversgehofen.

Nordöstlich grenzt die vorhandene Bebauung der südwestlichen Seite der Mittelhäuser Straße, südöstlich die Bebauung der Nikolausstraße, südlich als private Gärten genutzte Grünflächen und west- und nordwestlich der Flusslauf der Schmalen Gera an.

Die Größe des Plangebiets des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beträgt ca. 1,92 ha.

Die Größe des Plangebiets des Vorhaben- und Erschließungsplanes beträgt ca. 1,81 ha.

1.5.2 Eigentumsverhältnisse

Der Vorhabenträger hat eine Verfügungsberechtigung für die Flurstücke 5 und 11 der Flur 15, Gemarkung Ilversgehofen (Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes). Das Land unterliegt der Erbpacht.

Die in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan ILV ILV714 „Wohnen an der Heiligen Mühle“ einbezogenen Flurstücke 7, 16, 72/3 teilweise der Flur 15, Gemarkung Ilversgehofen sowie 64 der Flur 19, Gemarkung Ilversgehofen, befinden sich im Eigentum der Stadt Erfurt.

1.5.3 Derzeitige Nutzung

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ILV714 „Wohnen an der Heiligen Mühle“ befinden sich seit der Aufgabe der Nutzung durch eine Gärtnerei Reste der Betonfundamente von Frühbeeten.

Die übrigen Flächen waren als private Erholungs- und Gartenflächen verpachtet.

Die Flächen sind derzeit brach liegend.



Abb.2: Westteil des Plangebiets von Nord aus betrachtet



Abb.3: Bewuchs an der Schmalen Gera im Südwesten



Abb. 4: Nordostteil des Plangebiets mit vorhandenen Resten der Frühbeete



Abb.5: Südostteil des Plangebiets mit angrenzender Bebauung an der Mittelhäuser Straße



Abb. 6: Vorhandene Zufahrt auf das Plangebiet von der Nikolausstraße

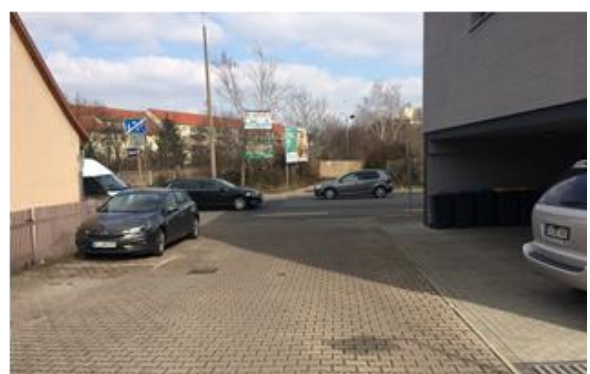


Abb.7: Zufahrt über die Nikolausstraße auf die Mittelhäuser Straße



Abb. 8: Heilige Mühle im Norden von Südwest aus betrachtet



Abb.9: Heilige Mühle im Norden von Südost aus betrachtet



Abb. 10 Im Süden angrenzende Grünfläche (Flurstück 16), im Hintergrund Martinikirche



Abb.11: Im Südosten angrenzende Bebauung an der Nikolausstraße

Abb. 2 und 3: Quelle Foto: Vorhabenträger

Abb. 4 bis 11: Quelle Foto: Stadtverwaltung Erfurt

1.5.4 Erschließung

Die Fläche ist derzeit von der Mittelhäuser Straße über eine Zufahrt auf der Nikolausstraße erreichbar. Das Plangebiet ist gegenwärtig nicht an die in der Mittelhäuser Straße liegenden Medien angebunden. Im Umfeld des Geltungsbereiches sind in fußläufiger Entfernung der ÖPNV mit zwei Straßenbahnlinien in ca. 250 m (Haltestelle Mittelhäuser Straße) bzw. ca. 350 m (Haltestelle Ilversgehofener Platz) sowie der Nordbahnhof der DB AG in ca. 500 m erreichbar. Ab Ilversgehofener Platz ist in ca. 300 m Entfernung ein Anschluss an das städtische Radverkehrsnetz gegeben.

1.5.5 Umweltsituation

Artenschutz



Abb. 12. Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ILV714 „Wohnen an der Heiligen Mühle“
(Quelle: Stadtverwaltung Erfurt)

Wie auf dem Luftbild (Abb. 12) erkennbar ist, bietet der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes potentielle Lebensräume für heimische Tier- und Pflanzenarten.

Durch den Vorhabenträger wurde deshalb eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) beauftragt. Sie liegt mit Datum vom Februar 2019 sowie Ergänzungen für Randbereiche vom 30.03.2019 und 06.05.2021 mit nachfolgendem Ergebnis vor:

Fledermäuse (streng geschützte Arten)

Es wurden 5 Arten (Abendsegler, Großes Mausohr, Kleine (?) Bartfledermaus, Wasserfledermaus und Zwergfledermaus) als selten bis regelmäßig im Gebiet jagende Arten nachgewiesen. Sieben weitere Fledermausarten sind als potentiell im Gebiet jagende Arten zu erwarten. Fledermausquartiere sind auf der zur Bebauung vorgesehenen Fläche aufgrund fehlender Gebäude, Keller oder entsprechender Gehölze nicht vorhanden.

Im Ufersaum der Schmalen Gera sind vor dem Hintergrund der festgestellten hohen Aktivität Sommer- oder Männchenquartiere von Wasserfledermaus und Zwergfledermaus nicht auszuschließen. Diese Bereiche werden im vorhabenbezogenen Bebauungsplan als Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. In diesen Bereichen erfolgt kein Eingriff.

Vögel

Die Kartierungen erbrachten aktuelle Nachweise von 27 Vogelarten im Gebiet, darunter 18 Brutvogelarten im Randbereich des Geltungsbereichs. Die Potenzialabschätzung auf der Grundlage der Habitatausstattung erbrachte ein Gesamt-Artenpotenzial von 52 Vogelarten, darunter 11 regelmäßige und 14 unregelmäßige Brutvogelarten sowie 16 Nahrungsgäste und wenigstens 11 Durchzügler/Rastgäste.

Bei den Brutvogelarten handelt es sich mit Ausnahme des Trauerschnäppers ausschließlich um im Stadtgebiet Erfurt weitverbreitete und derzeit nicht bestandsbedrohte Arten. Die Niststätten befinden sich ausnahmslos im gehölzbestandenen Ufersaum der Schmalen Gera sowie im Bereich der an den Geltungsbereich angrenzenden Gebäude. Da in den gehölzbestandenen Ufersaum nicht eingegriffen wird sowie unter

Berücksichtigung der geplanten Begrünungsmaßnahmen ist nach Abschluss des Vorhabens mit einem vergleichbaren Brutvogelbestand zu rechnen.

Vorkommen sonstiger streng geschützte Tier- und Pflanzenarten wurden mit der vorliegenden speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung ausgeschlossen.

Die vorgeschlagenen Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen wurden unter Bezugnahme auf das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) als Hinweise in den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes übernommen.

Des Weiteren wurden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens eine Bestandserfassung, eine Eingriffsausgleichsbilanz und ein Grünordnungsplan erstellt, deren bebauungsplanrelevanten Ergebnisse als Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB in den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes übernommen wurden.

Zum Bebauungsplanentwurf wurde ein Umweltbericht erstellt, der als Anlage 1 der Begründung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beiliegt.

> Vgl. hierzu Artenschutzgutachten als Anlage der Begründung.

Naturschutz

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

Klima

Der Geltungsbereich liegt nach aktuellen, gesamtstädtischen Klimagutachten in der Klimaschutzzone 2. Ordnung. Dem entsprechend soll ein grüner Korridor entlang des Flusslaufs der Schmalen Gera von Bebauung frei gehalten werden.

Derzeit befindet sich im Bereich westlich der Heiligen Mühle im Norden und der Martinikirche im Süden eine Wiesenfläche, die zum Teil mit drei einzeln stehenden sternförmigen Gebäuden in den Baufeldern 3 bis 5 bebaut werden soll.

Um die Auswirkungen dieser 3 Gebäude auf das Lokalklima zu untersuchen, wurde ein Klimagutachten erstellt, welches mit Datum vom November 2020 vorliegt. Darin wird festgestellt, dass der zur Gewährleistung der Durchlüftung geforderte freie Korridor von 50 m überwiegend eingehalten wird. Nur im nördlichen Bereich zwischen dem geplanten nordwestlichen Gebäude und dem Garagenkomplex außerhalb des Plangebiets südlich des Reiherweges wird dieser Abstand mit ca. 27 m unterschritten. Es wird eingeschätzt, dass es sich dies für die vorhandene Wohnbebauung nördlich der Heiligen Mühle kaum auswirken wird, da dort bereits im Istzustand die Relevanz der Kaltluft als gering eingeschätzt wird.

Im vorliegenden Gutachten (siehe Anlage zur Begründung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes) wird weiterhin ausgesagt, dass die geplante Bebauung innerhalb des Plangebiets eine Einschränkung der Durchlüftungsverhältnisse bei vorherrschenden großräumigen Windanströmungen erwarten lässt. Bei anhaltenden Kaltluftsituationen ist eine Strömungsrichtung von Süd in Nordrichtung zu erwarten. Durch die Anordnung der sternförmigen Gebäude ungefähr in Nord-Süd-Achse mit Abstand zur Schmalen Gera wird dieser Strömungsrichtung bereits Rechnung getragen.

Dem entsprechend wurden im Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ILV714 die Anpflanzungen so festgesetzt, dass keine zusätzlichen Barrieren in Nord-Süd-Richtung entstehen.

Durch die Festsetzung der öffentlichen Grünfläche sowie von Anpflanzflächen als Vegetationsflächen im Plangebiet sowie die Vermeidung ausgedehnter versiegelter Bereiche u.a. auch im Ergebnis der Vorschläge aus dem Gutachten wurden zusätzliche intensive Überwärmungsbereiche innerhalb des Plangebiets minimieren.

Aus Sicht des Mikroklimas sind somit Maßnahmen zur Reduzierung der thermischen Belastung, wie z.B. Dachbegrünung, Grünbereiche als Aufenthaltsanlagen, Minimierung von Versiegelungen sowie der Erhalt der Gehölzstrukturen im Uferbereich der Schmalen Gera geboten.

> Vgl. hierzu *Klimagutachten als Anlage der Begründung*.

Ingenieurgeologie / Baugrundbewertung

Gemäß der zum Vorentwurf vorliegenden Stellungnahme des Geologischen Landesdienstes ist das Plangebiet durch bindige fluviatile Sedimente, genetisch Auelehm, über gut tragfähigen sandigen, mehr oder weniger bindigen Kiesen größerer Mächtigkeit gekennzeichnet.

Der östliche Bereich des beplanten Gebietes weist eher geringmächtige tonig-feinsandige Schluffe brauner bis gelbbrauner Färbung über bindigen Kiessanden auf. Bei diesem pleistozänen Lockergestein handelt es sich um Löss bzw. Lösslehm und Schotter der Niederterrasse.

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, die in oberflächennahen Bereichen erfahrungsgemäß weitgehend ausgelaugt sind.

Die inhomogenen Lockergesteine als auch mögliche anthropogene Veränderungen bedingen eine gründliche Untersuchung und Bewertung der Baugrund- und Gründungsverhältnisse zum Nachweis der Eignung als Baugrund für die mehrgeschossige Bebauung.

> Vgl. hierzu *Geotechnischer Bericht, Ingenieurgeologische Stellungnahme und Stellungnahme zur Versickerung als Anlage der Begründung*.

Boden, Altlasten, Abfall

Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine Altlasten bekannt.

Nördlich befindet sich das Flurstück der Heiligen Mühle, auf dem im Zeitraum 1914 bis 1992 verschiedene gewerbliche Nutzungen nachgewiesen wurden. Diese Fläche, die sich nicht im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes befindet, ist im Thüringer Altlasteninformationssystem (THALIS) unter der Kennziffer 10488 erfasst.

Aufgrund der geschlossenen Kubatur der Anlage Heilige Mühle ist mit einer Betroffenheit der Flächen im Plangebiet durch Bodenmaterial der heiligen Mühle nicht zu befürchten. Zudem wurde die Heilige Mühle bereits nach 1992 saniert.

Lärmschutz

Folgende Lärmeinwirkungen auf das Plangebiet liegen vor:

- Verkehrslärm durch Kraftfahrzeuge auf der Mittelhäuser Straße und der Roststraße östlich des Plangebiets
- Verkehrslärm durch Kraftfahrzeuge auf der Riethstraße und Vollbrachtstraße
- Verkehrslärm durch die nördlich befindliche Trasse der Straßenbahn im Bereich der Riethstraße und Vollbrachtstraße
- Gewerbelärm durch Gaststättenbetrieb und Live-Musikveranstaltungen in der Heiligen Mühle
- Gewerbelärm durch einen südlich angrenzenden Gewerbebetrieb
- Gewerbelärm durch einen östlich in ca. 280 m befindlichen Gewerbebetrieb
- Schallemissionen durch die Tiefgarageneinfahrt im Plangebiet

Es sind Schallschutzmaßnahmen erforderlich, die durch die Schallimmissionsprognose ermittelt und für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes textlich festgesetzt wurden. Erforderliche Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs werden im Durchführungsvertrag gesichert. Im nachfolgenden Abschnitt 2.11. dieser Begründung wird das Schallschutzkonzept vorgestellt und ausführlich erläutert.

> Vgl. hierzu *Schallimmissionsprognose als Anlage der Begründung*.

Denkmalschutz, Archäologische Denkmalpflege

Im Geltungsbereich befinden sich keine unter Denkmalschutz stehenden Gebäude. Nördlich grenzt das Kulturdenkmal Heilige Mühle und südlich das Kulturdenkmal Martinikirche an.

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

1.6. Allgemeine Planungsziele

In Anbetracht der demografischen Entwicklung und der wachsenden Wanderungen auf dem Wohnungsmarkt ist es erforderlich, unter Beachtung der Aussagen des ISEK Erfurt 2030 entsprechende Angebote in den stadtstrukturell wichtigen Bereichen zu schaffen. Die angestrebte Sicherung und Fortentwicklung des Wohnbestandes im Stadtteil Ilversgehofen im Übergangsbereich zu den nördlich angrenzenden mehrgeschossigen Wohnquartieren entspricht dem Bedarf nach Wohnformen in einem nachgefragten Wohnstandort mit einer guten ÖPNV-Anbindung.

Im ISEK Erfurt 2030 wird standortbezogen auf die Wasserläufe als tragendes Element im Stadtgrundriss sowie ihre Bedeutung für das Mikroklima in den angrenzenden Bereichen, als Kalt- und Frischluftentstehungs- sowie Luftaustauschzonen und als Biotopverbund in der Stadt Erfurt hingewiesen.

Hierzu sollen die Uferbereiche zu Grünachsen zu entwickeln werden, die u.a. angrenzende Stadträume grünordnerisch aufwerten und die Wohnumfeldqualität deutlich verbessern.

Dabei muss ein sensibler Einklang zwischen urbaner Nutzung und Natur einschließlich Schutz der biologischen Funktionen der Gewässer gefunden werden.

Mit der Nachnutzung von brach gefallenen Flächen des gewerblichen Gartenbaus und Umnutzung in Wohnflächen soll dem Standort und dem städtebaulichen Leitbild der kompakten, durchmischten europäischen Stadt der kurzen Wege angemessen, ein hochwertiges Angebot an attraktivem innerstädtischem Wohnraum geschaffen werden.

Westlich der beabsichtigten Wohnbebauung soll zudem auf dem Vorhabengrundstück durch die Anlage einer öffentlichen Grünanlage mit einer nord-südlichen Durchwegung mit Brücke über die Schmale Gera im Norden der Flusslauf erlebbarer und ein hochwertiger Aufenthaltsbereich im direkten Wohnumfeld geschaffen werden.

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurden mit dem Aufstellungsbeschluss daher folgende Planziele verfolgt:

- Erhaltung und Weiterentwicklung als Wohnstandort
- Sicherung einer öffentlichen Freiraum- und Grünstruktur mit einer Durchwegung und Aufenthaltsfunktionen an der Schmalen Gera
- Sicherung einer geordneten Umstrukturierung der Bebauung an der Mittelhäuser Straße
- Untersuchung der Möglichkeit einer baulichen Erweiterung von der Mittelhäuser Straße in westliche Richtung
- Schutz ortsbildprägender Baustrukturen wie die Heiligen Mühle

Um das Planziel „Sicherung einer geordneten Entwicklung der Bebauung an der Mittelhäuser Straße“ auch umsetzen zu können, wurden im Laufe des Bebauungsplanverfahrens mehrere Gespräche mit den ansässigen Grundstückseigentümern entlang der Mittelhäuser Straße bezüglich deren (bauliche) Entwicklungsabsicht auf deren Eigentumsgrundstücke geführt. Die Gespräche führten zu keinem Erfolg im Sinne des Planziels.

Zudem gab es im Planverfahren nicht lösbare Problemstellungen, wie z.B. die Festsetzung von für eine mehrgeschossige, die Straßenfront an der Mittelhäuser Straße schließende Bebauung geeigneten Baufeldern bei gleichzeitiger zeitlich unbefristeter Sicherung des Bestandsschutzes der vorhandenen eingeschossigen Bebauung. Im Ergebnis sind die Flächen der Grundstücke Mittelhäuser Straße Nr. 9 bis 15 einschließlich des Flurstückes der nördlich angrenzenden Heiligen Mühle (Mittelhäuser Straße 16), die im Vorentwurf noch enthalten waren, nicht mehr Bestandteil des Entwurfs des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Somit wird das vom Stadtrat zur Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossene Planziel „Sicherung einer geordneten Entwicklung der Bebauung an der Mittelhäuser Straße“ sowie die Empfehlung des Gestaltungsbeirats einer Einbindung der Bebauung der Mittelhäuser Straße nicht mehr verfolgt. Die gegenüber dem Vorentwurf herausgenommen Grundstücke entlang der Mittelhäuser Straße bleiben wie bisher innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile (Innenbereich). Bauliche Entwicklungen auf diesen Flächen sollen im Rahmen des § 34 BauGB beurteilt werden.

1.7. Planungsalternativen

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ILV714 „Wohnen an der Heiligen Mühle“ konzentriert die bauliche Entwicklung Erfurts bei nachgewiesenem Wohnungsbedarf im Geschosswohnungsbau auf einen nachzunutzenden, bereits integrierten, verkehrlich und technisch infrastrukturell gut erschließbaren Standort. Er setzt das grundsätzliche Ziel der städtebaulichen Neuordnung dieser Fläche um.

Dieser vorhabenbezogene Bebauungsplan vermeidet damit die mögliche Alternative der Erschließung und Aufsiedlung neuer Flächen außerhalb der Kernstadt mit ihren negativen Folgen.

Da der Vorhabenträger die Verfügungsberechtigung über diese Flächen im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes hat, scheiden andere Flächen im Stadtgebiet aus.

1.8. Vorhaben- und Erschließungsplan

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ILV714 basiert auf dem mit der Stadt Erfurt abgestimmten Vorhaben- und Erschließungsplan des Vorhabenträgers. Der Vorhaben- und Erschließungsplan umfasst das Vorhaben in einem Lage- und Gestaltplan einschließlich Freiraumkonzept sowie die Vorhabenbeschreibung und bildet die inhaltliche Grundlage des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ILV714 "Wohnen an der Heiligen Mühle". Er besteht aus dem Lageplan / Teil 1 sowie den Gebäudeansichten / Teil 2, und ist als gesondertes Plandokument beigefügt und Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Der Vorhaben- und Erschließungsplan hat selbst keine Rechtswirkungen. Er bekommt diese erst als Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Bei der Transformation des Vorhaben- und Erschließungsplans in die kommunale Satzung wurden zur Vermeidung von Problemen im Vollzug bewährte und in der Kommentierung und Rechtsprechung ausdeutende Planzeichen und Festsetzungsmöglichkeiten verwendet.

Städtebauliches Konzept

Der Vorhabenträger plant die Errichtung von fünf Wohngebäuden, in denen 111 Mietwohnungen mit insgesamt ca. 7.610 m² Wohnfläche entstehen sollen. Das städtebauliche Konzept sieht einen kompakten, geschlossenen Baukörper entlang der Mittelhäuser Straße vor. Dieser Bebauung folgt eine leicht gebogene Nord-Süd-Wegeverbindung (Fußgängerpromenade). Mit dem Planverfahren wird eine Weiterführung der Fußgängerpromenade nach Norden über eine Brücke gesichert. Die Weiterführung nach Süden wird durch die Festsetzung des städtischen Flurstückes 16, der Flur 15, Gemarkung Ilversgehofen als öffentliche Grünfläche, in der durch einen Weg die Nord-Süd-Verbindung gewährleistet wird, vorbereitet. Bis dahin erfolgt die Anbindung nach Süden über die Nikolausstraße, ohne das Ziel der direkten Weiterführung aufzugeben. Längerfristig ist beabsichtigt, die Martinikirche in das Quartier "Heilige Mühle" einzubinden.

Westlich der Promenade sollen drei einzeln stehende, lockere Gebäudekubaturen mit mühlenartigem Grundriss entstehen. Die geplante Bebauung variiert in ihren Gebäudehöhen. Im Bereich der Mittelhäuser Straße soll die L-förmige Bebauung maximal viergeschossig ausgebildet werden, die durch ihre abschirmende Wirkung zur Mittelhäuser Straße als städtebauliche Gewichtung verstanden werden kann. Zugleich reduziert sich dabei die Bebauung in Richtung Heilige Mühle jedoch auf drei Geschosse.

Westlich der Fußgängerpromenade, in Richtung Schmale Gera, reduzieren sich die Gebäudehöhen auf zwei bis drei Geschosse und bilden den harmonischen Übergang zur vorhandenen Bebauung und den Uferbereich.

Zwischen den beiden kompakten Gebäuden an der Mittelhäuser Straße entsteht eine Freifläche, die als Anger gestaltet wird. Zugleich ist über den Anger auch die östlich liegende Mittelhäuser Straße über einen Fuß- und Radweg erreichbar.

Freiflächenkonzept

Der Bereich zwischen dem Ufer der Schmalen Gera und den Wohnsolitären soll als öffentliche Grünanlage mit Fußwegen gestaltet werden und Anwohnern als Erholungsfläche dienen, in der auch eine Spielzone vorgesehen ist.

Diese öffentliche Grünfläche wird über eine Brücke im Norden an den Reiherweg angebunden. Eine fußläufige Durchwegung ist nach Süden über die als öffentliche Grünanlage festgesetzte Fläche sowie die internen Mischverkehrsflächen mit Anbindung an die Nikolausstraße und die Mittelhäuser Straße vorgesehen. Die Fortführung eines Weges entlang der Schmalen Gera wird vorerst über die Nikolausstraße erreichbar sein. Das Freiflächenkonzept ermöglicht die öffentliche Erlebbarkeit eines weiteren Abschnittes der Schmalen Gera einschließlich des Umfeldes als Freizeit- und Erholungsbereich für die Öffentlichkeit sowie der Vernetzung der Wegesysteme im Freiraum. Der Uferbereich soll dabei über Wiesenflächen fußläufig erlebbar bleiben. Alle Plätze und Wegebeziehungen werden in wasserdurchlässiger Qualität hergestellt.

Besonnungskonzept

Mit der baukörperähnlichen Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen werden alle Abstandsflächen nach Thüringer Bauordnung (ThürBO) eingehalten.

Im Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung wurde eine Überprüfung der Baukörper durch eine Verschattungsstudie gefordert. Dem entsprechend wurde eine Verschattungsstudie mit Datum vom Dezember 2020 erstellt. Es wurden Simulationsrechnungen durchgeführt, in denen sowohl die Bestandssituation analysiert als auch die geplanten Wohngebäude untersucht wurden.

Die Verschattungsstudie weist nach, dass sich für die umgebende Bestandsbebauung die Besonnungsqualität nur unwesentlich verändert. Die Mindestanforderungen der im März 2019 veröffentlichten DIN EN 17037 „Tageslicht in Gebäuden“ werden eingehalten. In den Gebäuden in den Baufeldern 3 bis 5 wird der geforderte Mindestwert der Besonnung von 1,5 h deutlich überschritten. In den Gebäuden in den Baufeldern 1 und 2 sind jeweils 3 Wohnungen aufgrund der Eigenverschattung nicht ausreichend besonnt. Durch Grundrissordnung werden hier die Aufenthaltsbereiche in Fensternähe und die funktionalen Bereiche, wie Bad und Küche im Rauminnen verortet.

Durchführungsvertrag

Der Vorhabenträger verpflichtet sich im Durchführungsvertrag zur Realisierung des Vorhabens, welches insgesamt 111 Wohnungen (davon 20% mietpreis- und belegungsgebundener Wohnraum gemäß der im Entwurf vorliegenden städtischen Richtlinie zum Erfurter Wohnbaulandmodell) in fünf Mehrfamilienhäusern sowie 136 Stellplätze für PKW in einer Tiefgarage beinhaltet. Die Regelungen des Durchführungsvertrages, des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und des Vorhaben- und Erschließungsplanes lassen sich somit in Übereinstimmung bringen und widersprechen sich nicht.

> *Vgl. hierzu Vorhaben- und Erschließungsplan als Anlage der Begründung.*

2. Begründung der Festsetzungen

2.1. Art der baulichen Nutzung

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

Den allgemeinen Zielen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes entsprechend, wird zur Umsetzung des städtebaulichen Nutzungs- und Raumkonzepts ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Nach § 13 BauNVO sind im Allgemeinen Wohngebiet auch Räume für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben, zulässig. Die vorrangig angestrebte Wohnnutzung schließt Störungen des Bestandes aus und entspricht den raumstrukturellen städtebaulichen Zielen für diesen Bereich.

Die nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Betriebe des Beherbergungswesens sowie Ferienwohnungen widersprechen der geplanten Nutzungsstruktur als Wohngebiet. Der zunehmenden Tendenz der Umnutzung/Vermietung von Wohnungen oder Wohnräumen zu Ferienwohnungen und Betrieb des Beherbergungswesens (§ 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO) soll dieser Festsetzung entgegen gewirkt werden. Beide Nutzungen sollen auch zukünftig den Umfang der Wohnnutzung nicht mindern bzw. die umgebende Wohnnutzung durch den höheren Nutzungsdruck mindern. Deshalb werden sie im Plangebiet ausgeschlossen.

Wie bereits unter Punkt 1.6. dieser Begründung ausgeführt, soll mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan ILV714 ein Beitrag geleistet werden, den Wohnbestand im Stadtteil Ilversgehofen auf der Grundlage des ISEK Erfurt 2030 sowie der demografischen Entwicklung in der Landeshauptstadt Erfurt im Übergangsbereich zu den nördlich angrenzenden Wohnquartieren zu sichern und fortzuentwickeln.

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

2.2. Maß der baulichen Nutzung

Zeichnerische Festsetzung und textliche Festsetzungen 2.1., 2.2. sowie 3.1. bis 3.4.: Baugrenzen, Zahl der Vollgeschosse, Höhen

Das Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt durch:

- Baugrenzen als maximal überbaubare Grundstücksfläche
- die maximal zulässige Grundfläche (GR)
- die Festsetzung der Abmessungen der Tiefgarage
- die Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- die maximale Oberkante baulicher Anlagen als Höchstmaß
- Festsetzungen der Ansichten der baulichen Anlagen

Die Größe der zulässigen Grundfläche (GR) baulicher Anlagen ergibt sich nach diesen Festsetzungen mit einer ausdrücklichen Bezugnahme¹ aus der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche.

Diese Festsetzung setzt eine baukörperähnliche Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen voraus. Derartig enge Festsetzungen sind erforderlich, um das Vorhaben entsprechend des städtebaulichen Konzepts mit seinen unterschiedlichen Überbauungsgraden und Gebäudeeigenschaften umzusetzen. Mit der Bezugnahme auf die festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche werden die Orientierungswerte zu den

¹ OVG Münster 11a.Senat 13.03.98 11a D 128/93.NE

Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung für ein Allgemeines Wohngebiet nach § 17 BauNVO unterschritten. Mit der Bebauung innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche werden ca. 30% der Fläche innerhalb des festgesetzten Allgemeinen Wohngebiets bebaut. Das würde einer GRZ von 0,3 entsprechen.

Die Zahl der Vollgeschosse wird als Höchstmaß festgesetzt. Eine derartige Bindung ist für die Sicherung des städtebaulichen Konzeptes mit seinen unterschiedlichen Gebäudeeigenarten erforderlich. Die Festsetzungen basieren auf den Empfehlungen des Gestaltungsbeirates und sichern i.V.m. der Höhe der baulichen Anlagen stadtbildwirksam die Betonung der neuen Wohnbebauung in einem Umfeld mit Wohnungs- und Gewerbebauten.

Mit der textlichen Festsetzung Nr. 2.2. soll die maximal zulässige Überschreitung des Höchstmaßes der Grundflächenzahl durch Nebenanlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO geregelt werden.

Mit dem Gesetz zur Mobilisierung von Bauland (Baulandmobilisierungsgesetz) vom 14.06.2021 wurden mit Artikel 2 Änderungen in der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vorgenommen. Die bisherigen Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung im § 17 BauNVO wurden nach Überprüfung zur Anpassung an die bestehenden Lebensverhältnisse in Orientierungswerte umgewandelt.

Diese Orientierungswerte des Maßes der baulichen Nutzung nach § 17 Abs. 1 BauNVO werden grundsätzlich eingehalten.

Durch die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, zur überbaubaren Grundstücksfläche (gemäß Flächenbilanz Punkt 9 dieser Begründung: 3.614 m²), der Umgrenzung der Flächen für die Gemeinschaftstiefgarage, der Stellplätze für Lastenfahräder (gemäß Flächenbilanz Punkt 9 dieser Begründung: 3.243 m²) sowie der als Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzten privaten Erschließungsanlagen mit den technisch geforderten Wendeanlagen (gemäß Flächenbilanz Punkt 9 dieser Begründung: 1.455 m²) ergeben sich geringfügige Überschreitungen des Orientierungswertes der GRZ durch die Tiefgarage, Nebenanlagen und Zuwegungen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO bis 0,65.

Dabei ist zu beachten, dass sich 530 m² der privaten Erschließungsanlage über der Tiefgarage befinden, so dass im Sinne von § 19 Abs. 4 BauNVO in der Summe von einer Grundfläche von 7782 m² bzw. von einem Versiegelungsgrad von 64,13 % auszugehen ist.

Die Versiegelung durch die Hauptbaukörper (Baufelder 1 bis 5) beträgt ca. 30 % und bewegt sich somit innerhalb des nach BauNVO zulässigen Rahmens der GRZ von 0,4 für ein Allgemeines Wohngebiet. Dieser Wert ergibt sich unter Zugrundelegung des festgesetzten Baugebiets WA.

Die geringfügige Überschreitung der GRZ bis 0,65 durch Neben- und Erschließungsanlagen beeinträchtigt nicht die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse. Folgende Umstände wirken ausgleichend:

- Das zugehörige Grundstück, für das der Vorhabenträger eine Verfügungsberechtigung hat, umfasst nicht nur die als Allgemeines Wohngebiet festgesetzte Fläche, sondern auch die Anteile der Flurstücke 5 und 11 der Flur 15, Gemarkung Ilversgehofen, die als öffentliche Grünfläche festgesetzt werden. Im Ergebnis führt die gewählte Festsetzungsvariante rechtssystematisch zu einer Nichtanrechnung der öffentlichen Grünfläche auf das Baugrundstück und damit (lediglich rechnerisch) zu einer höheren Baudichte. Da der Gesetzgeber derartige Effekte als unbillige Härte angesehen hat, werden angrenzende Grünflächen als ausgleichenden Umständen angesehen, die eine Überschreitung der Orientierungswerte legitimieren. Würde die gesamte Grundstücksgröße der Berechnung zu Grunde gelegt, ergäbe sich für die GRZ der Hauptbaukörper 0,2 und für die GRZ gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO 0,42.
- Zudem werden Festsetzungen für Begrünungsmaßnahmen auf den unterbauten Flächen für die Tiefgarage vorgesehen, sofern diese Flächen nicht für Erschließungsanlagen benötigt werden. Durch eine ausreichende Erdüberdeckung und Bepflanzung wird gesichert, dass sich zum einen die Fläche nicht

aufheizen kann und zum anderen das Regenwasser an Ort und Stelle versickern und gespeichert werden kann.

- Die geplante Bebauung hält die bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstände zu benachbarten Gebäuden ein.

Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt durch diese geringfügige Überschreitung durch Nebenanlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO sind nicht zu erwarten bzw. können durch folgende Umstände/ Maßnahmen vermieden werden:

- Die Nachnutzung einer brach liegenden Fläche im Innenbereich mit gleichzeitiger Entwicklung einer wassernahen öffentlichen Grünfläche ist ein wesentlicher Beitrag zum schonenden Umgang mit der Ressource Boden, da so eine adäquate Flächeninanspruchnahme im Außenbereich vermieden und kompensiert wird.
- Die geringfügige Überschreitung der GRZ durch Nebenanlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO dient der störungsfreien Unterbringung des ruhenden Verkehrs und ermöglicht die Gestaltung eines grünen Wohnumfeldes.
- Durch die Unterbringung der PKW in einer Tiefgarage können die nach ThürBO erforderlichen Stellplätze für das Wohnen so untergebracht werden, dass keine ebenerdigen Stellplätze erforderlich werden. Da sich somit keine PKW im Sommer aufheizen können, hat das Auswirkungen auf das Mikroklima. Die Lärmimmissionen werden durch die Einhausung reduziert.

Die Festsetzung der Überschreitung der GRZ bis 0,65 für Nebenanlagen gemäß § 19 Abs. 4 Nr. 2 und 3 i.V.m. S. 2 BauNVO entspricht der städtebaulichen Situation. So vergrößert sich durch die Festsetzung der privaten Erschließungsstraße innerhalb der festgesetzten Baufläche WA als Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht anstelle einer Straßenverkehrsfläche überproportional der Anteil „Zufahrten und Zuwegungen“, die gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO den Nebenanlagen zuzurechnen ist.

Durch die Tiefgarage besteht keine Beeinträchtigung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse. Durch die Unterbringung des ruhenden Verkehrs in einer Tiefgarage werden Immissionsbelastungen vermieden.

Sonstige öffentliche Belange stehen nicht entgegen.

Zeichnerische Festsetzung und textliche Festsetzung Nr. 2.3 und 2.4. Höhe baulicher Anlagen

Die zeichnerisch festgesetzten Gebäudehöhen der baulichen Anlagen dienen der Sicherung der Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes. Die Höhenfestsetzungen für die Baufelder 1 und 2 sollen die östliche Flucht der geplanten Fußgängerpromenade definieren. Diese Gebäude dienen zugleich als Abschirmung der westlichen Wohnbereiche vor dem Verkehrslärm auf der Mittelhäuser Straße. Die Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen in den Baufeldern 3 bis 5 sollen den behutsamen Übergang in die öffentliche Grünanlage im Boden der Schmalen Gera bilden.

Mit der textlichen Festsetzung 2.3 und 2.4 werden Überschreitungen der festgesetzten Oberkante baulicher Anlagen durch erforderliche technisch bedingte Aufbauten ermöglicht sowie die dafür zu Grunde zu liegende Oberkante des Gebäudes definiert.

2.3. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Zeichnerische Festsetzung und textliche Festsetzung 3.1. bis 3.4.: Baugrenzen, Bauweise

Mit der textlichen Festsetzung 3.1. wird klargestellt, dass die überbaubare Grundstücksfläche durch Baugrenzen festgesetzt wird. Die Festsetzungen ermöglichen die Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes.

Die textlichen Festsetzungen 3.2. und 3.3. dienen der Umsetzung und Sicherung des städtebaulichen Konzepts des Vorhabens durch Definition der Bauweise.

Mit der Festsetzung 3.4. soll gesichert werden, dass trotz der ablesbaren baukörperähnlichen Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen Terrassen und Vordächer möglich sind.

2.4. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Zeichnerische Festsetzungen und textliche Festsetzungen Nr. 4.1.: Gemeinschaftstiefgarage

Gemäß dem städtebaulichen Konzept soll der Freiraum nicht für die Erschließung genutzt werden, sondern als hochwertiges Wohnumfeld entwickelt werden. Deshalb sind die privaten Kfz-Stellplätze im festgesetzten WA in einer baulich verbundenen Gemeinschaftstiefgarage mit direktem Zugang in alle Gebäude im Plangebiet zu realisieren.

Mit den Festsetzungen der Gemeinschaftstiefgarage und deren Zuordnung zu den entsprechenden Gebäuden im WA soll gesichert werden, dass die Nutzbarkeit der zugeordneten Kfz-Stellplätze auch im Falle von späteren Realteilungen nach Vollzug der Satzung möglich ist.

Zeichnerische Festsetzungen und textliche Festsetzungen Nr. 4.2.: Gemeinschaftstiefgarage

Mit dieser Festsetzung soll klargestellt werden, dass die Tiefgarage eindeutig als Nebenanlage definiert wird, welche kein Vollgeschoss im bauordnungsrechtlichen Sinn darstellt.

Zeichnerische Festsetzungen und textliche Festsetzungen Nr. 4.3. bis 4.5.: Verortung von Nebenanlagen

Hochbauliche Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO sind außerhalb der dafür festgesetzten Flächen nicht zulässig, ausgenommen hiervon sind Spielanlagen und Fahrradständer im Bereich der Hauseingänge. Diese Festsetzung dient der geordneten Flächeninanspruchnahme und Freiraumqualität; die Störung der Freiräume wird berechenbar gestaltet und minimiert, der Versiegelungsgrad von Freiflächen reduziert. Die Errichtung von Spielanlagen ist insbesondere den Wohnnutzungen entsprechend regelmäßig zulässig. Fahrradständer im Bereich der Hauseingänge sind für die Wohnnutzung erforderlich.

Mit der alleinigen Zulässigkeit der Stellplätze und Garagen im festgesetzten WA nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche im Untergeschoss sowie innerhalb der festgesetzten Flächen für Tiefgaragen sowie der Lastenfahrräder auf der dafür festgesetzten Fläche soll ebenfalls eine geordnete Flächeninanspruchnahme innerhalb des Baugebietes gesichert und damit die Wohn- und Aufenthaltsqualität im Quartier durch Minderung der Lärmbelastung erhöht werden. Zudem wird die Störung des Wohnumfeldes berechenbar gestaltet.

Durch Konzentration des ruhenden Verkehrs einschließlich der Besucherstellplätze in der Gemeinschaftstiefgarage sowie der Festsetzung der zulässigen Zu- und Ausfahrten soll die angrenzende Wohnbebauung sowie die geplante Wohnbebauung im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes von unzumutbaren Beeinträchtigungen durch Verkehrslärm geschützt und eine oberirdische Befestigung der Freiflächen reduziert werden.

2.5. Öffentliche Grünflächen

Zeichnerische Festsetzungen und textliche Festsetzungen Nr. 5.1.: öffentliche Grünfläche

Wesentlicher Bestandteil der städtebaulichen Idee ist die zeichnerisch festgesetzte öffentliche Grünfläche im Bogen der Schmalen Gera. Sie soll das Wohnumfeld für die Bewohner im Plangebiet und ebenfalls für die angrenzenden Bewohner im Umfeld aufwerten. Dazu soll auch ein öffentlicher Spielplatz realisiert werden.

Die textliche Festsetzung einer öffentlichen Durchwegung in nordsüdlicher Richtung dient Erhöhung der Erlebbarkeit sowohl der öffentlichen Grünfläche als auch der Schmalen Gera als eines der bestimmenden Elemente der Erfurter Gewässerstruktur.

Im Norden ist die öffentliche Grünanlage über die Anbindung eines Weges innerhalb der öffentlichen Grünanlage an eine durch den Vorhabenträger zu realisierenden Brücke über die Schmale Gera letztendlich an den Reiherweg angebunden.

Südlich des Baufeldes 3 ist mit den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ILV714 die Weiterführung dieses Weges in die südliche Richtung durch Anbindung über die gebietsinterne Mischverkehrsfläche (festgesetzt als Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht) an die Nikolausstraße und darüber an die Tiergartenstraße gesichert. In ca. 200 m Entfernung kann der nächste Abschnitt eines Weges an der Schmalen Gera erreicht werden, der allerdings derzeit noch nicht durchgängig ist.

Durch die Einbeziehung des städtischen Flurstücks 16, der Flur 15, Gemarkung Ilversgehofen als öffentliche Grünfläche in den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ILV714 wird in Verbindung mit der textlichen Festsetzung 5.1. die zukünftige Weiterführung der Nord-Süd-Verbindung planungsrechtlich vorbereitet und ermöglicht.

Damit kann mit den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ILV714 ein weiterer Abschnitt des Wegesystems an der Schmalen Gera gesichert werden.

Textliche Festsetzungen Nr. 5.2. und 5.3.: Anforderungen an Baumscheiben/Pflanzgruben

Die textlichen Festsetzungen 5.2. und 5.3. dienen der langfristigen Sicherung guter Wachstumsbedingungen für vorhandene und anzupflanzende Bäume auch bei Abgang.

Zeichnerische und textliche Festsetzungen Nr. 5.4. bis 5.7: Anforderungen an die Bepflanzung

Diese Festsetzungen wurden aus städtebaulichen und ökologischen Gründen getroffen. Sie dienen sowohl der Gestaltung der öffentlichen Grünfläche als auch dem Ausgleich des Eingriffs durch die Errichtung der Wohngebäude und der Erschließungsanlagen.

Zeichnerische und textliche Festsetzungen Nr. 5.8: Erhaltungsanforderungen

Diese Festsetzungen wurden aus städtebaulichen und ökologischen Gründen getroffen. Mit dem Erhalt des Ufersaumes wird sowohl der Lebensraum der vorhandenen Flora und Fauna erhalten als auch das Wohnumfeld aufgewertet.

2.6. Verkehrsflächen sowie der Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

Zeichnerische Festsetzungen: Erschließungsflächen

Das Plangebiet grenzt an die öffentliche Nikolausstraße, über die die Zufahrt zur Mittelhäuser Straße erfolgt. Innerhalb des Plangebiets werden keine Straßenverkehrsflächen festgesetzt. Mit Ausnahme der Zufahrt zur Tiefgarage für privaten PKW-Verkehr ist im gesamten Plangebiet kein Individualverkehr beabsichtigt. Für die Tiefgarageneinfahrt wurde eine Ein- und Ausfahrt zeichnerisch festgesetzt und damit planungsrechtlich verortet.

Die Befahrbarkeit durch Rettungsfahrzeuge sowie die Müllabfuhr wird über ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gesichert.

Diese Festsetzungen dienen der Erschließung des Grundstücks vom öffentlichen Straßenraum und der Konfliktbewältigung hinsichtlich verkehrlicher und immissionsschutzrechtlicher Belange. Die Erfordernisse für

Rettungsflächen sind dabei berücksichtigt worden.

Für den Fußgänger und Radfahrer wird in Verlängerung des Angers zwischen den Gebäuden in den Baufeldern 1 und 2 eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung Fußgänger- und Radwegbereich festgesetzt. Damit soll eine zweite Anbindung für Fußgänger und Radfahrer an die Mittelhäuser Straße gesichert werden.

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

Zeichnerische Festsetzung und textliche Festsetzungen Nr. 6.1 bis 6.5.: Ausgleichsmaßnahmen

Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan ILV714 „Wohnen an der Heiligen Mühle“ werden Eingriffe in den Naturhaushalt vorgenommen, über deren Unterlassung, Minderung oder Ausgleich bzw. Ersatz nach § 1a BauGB im Verfahren abschließend entschieden wird.

Mit dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurden eine Bewertung des Eingriffs und eine Eingriffsausgleichsbilanz erstellt sowie der Kompensationsbedarf erarbeitet. Der Eingriff kann durch die festgesetzten Maßnahmen im Plangebiet ausgeglichen werden.

Die nachfolgenden Festsetzungen qualifizieren und quantifizieren die Ausgleichsmaßnahmen, die im Rahmen der Eingriffsausgleichsbilanz und des Grünordnungsplanes ermittelt wurden.

Durch die Umsetzung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen werden keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG hervorgerufen. Sofern in den Baumbestand eingegriffen wird, kommt die Baumschutzsatzung der Stadt Erfurt zum Tragen. Für allgemeine Regelungen zu Bepflanzungen gilt die Begrünungssatzung der Stadt Erfurt.

Festgesetzte Dach- und Flächenbegrünung gemäß textlicher Festsetzung 6.1. und 6.2., Versiegelungsanforderungen gemäß textlicher Festsetzung 6.5. dienen neben einem angenehmen stadträumlichen Mikroklima der Reduzierung thermischer Effekte und der Reduzierung bzw. Verzögerung des Regenwasserabflusses, der angemessenen Gestaltung und den Wachstumsbedingungen für Bäume. Auf Grund der heutigen technischen Möglichkeiten der Realisierung von Photovoltaikanlagen sind auch diese Anlagen auch auf Gründächern möglich (siehe nachfolgender Punkt 2.13).

Die textlichen Festsetzungen 6.3. und 6.4. dienen der langfristigen Sicherung des Freiraumkonzeptes des Vorhabens „Wohnen an der Heiligen Mühle“, dem optimalen Wachstum der zur erhaltenden oder zu pflanzenden Bäume und damit einem langfristigen Erhalt der Baumstandorte.

2.8. Geh-, Fahr-, und Leitungsrecht

Zeichnerische Festsetzung und textliche Festsetzung 7.1.: Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Die Festsetzung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes (GFL) dient einer fußläufigen und radwegigen Nord-Süd-Durchwegung über die geplante Promenade zwischen den Wohngebäuden, den Rettungsfahrzeugen, der Anfahrbarkeit der festgesetzten Standorte für bewegliche Abfallbehälter durch die Müllabfuhr sowie der Feuerwehr mit Wendemöglichkeit im nördlichen Bereich des Plangebiets, der Leitungsverlegung zur Sicherung der Erschließung des Plangebiets sowie der Zugänglichkeit der öffentlichen Grünfläche und der Schmalen Gera für Unterhaltungsmaßnahmen.

2.9. Flächen für Gemeinschaftsanlagen

Zeichnerische Festsetzung und textliche Festsetzung 8.1.: Definition der Gemeinschaftsanlagen und Zuordnung

Mit den Festsetzungen innerhalb des Vorhabens „Wohnen an der Heiligen Mühle“ ist im allgemeinen Wohngebiet WA die Realisierung von fünf Standplätzen für bewegliche Abfallbehälter sowie ein privater Spielplatz für die Altersgruppe bis 6 Jahre zulässig.

Mit den Festsetzungen der Standplätze für bewegliche Abfallbehälter sowie des privaten Spielplatzes und deren Zuordnung zu den Gebäuden im Plangebiet soll gesichert werden, dass deren Nutzbarkeit auch im Falle von späteren Realteilungen nach Vollzug der Satzung möglich ist.

2.10. Verwendungsverbot bestimmter luftverunreinigender Stoffe

Textliche Festsetzungen Nr. 9.1.: Einschränkungen für Feuerungsanlagen

Durch die Tallage der Stadt Erfurt treten sehr häufig Inversionen auf, die sich oft erst am Nachmittag auflösen. Entsprechend des gesamtstädtischen Klimagutachtens ist dies an rund 80 Tagen im Jahr der Fall. Des Weiteren muss davon ausgegangen werden, dass die Inversionen nicht abgebaut werden und damit ganztägig anhalten (im statistischen Mittel an 35 Tagen im Jahr). Diese Inversionen reduzieren die Luftaustauschbedingungen in der Stadt erheblich und führen zu hohen Konzentrationen an Schadstoffen in der Luft. Die Folge sind gesundheitliche Belastungen.

Zur Überwachung der Luftqualität ist die Stadt Erfurt per Rechtsverordnung als Untersuchungsgebiet nach § 44 BimSchG ausgewiesen. Zu dieser Belastung der Luftschadstoffe (Feinstaub und Stickstoffdioxid) tragen betriebene Feuerungsanlagen mit festen und flüssigen Brennstoffen bei, weshalb die Reduktion der Hintergrundbelastung um 10 % als Zielstellung in die Luftreinhalteplanung der Landeshauptstadt Erfurt aufgenommen wurde. Mit der Einführung der 39. BimSchV (02.08.2010) wurden die Grenzwerte für bestimmte Luftschadstoffe verschärft.

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

Der Ausschluss flüssiger und fester Brennstoffe erfolgt deshalb insbesondere hinsichtlich der Reduzierung der Stickoxid- und Feinstaubemissionen. Kamine sind ebenfalls ausgeschlossen, da neben dem hohen Luftschadstoffausstoß die Ableitung der Schadstoffe in der Kernstadt häufiger problematisch ist.

2.11. Vorkehrung zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Nach § 1 Abs. 5 BauGB sollen Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Dabei sind auftretende Konflikte zu lösen und die Belange gegeneinander abzuwägen. Wie bereits unter dem Punkt 1.7 Planungsalternativen ausgeführt, wird auf einen nachzunutzen, bereits integrierten, verkehrlich und technisch infrastrukturell gut erschließbaren Standort ein Wohnungsbauvorhaben mit insgesamt 111 Wohnungen geplant. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ermöglicht die städtebauliche Neuordnung dieser Fläche.

Folgende städtebaulichen Gründe sprechen für die Entwicklung dieser Fläche:

Mit der Nachnutzung bzw. Reaktivierung dieser Fläche wird durch Aufsiedlung mit bedarfsgerechten Wohnbauten den Leitvorstellungen und Grundsätzen der Raumordnung zur Siedlungsentwicklung sowie zum Wohnen entsprochen, wonach die Flächenneuanspruchnahme für Siedlungs- und Verkehrszwecke weiterhin kontinuierlich reduziert werden soll.

Dieser vorhabenbezogene Bebauungsplan vermeidet damit die mögliche Alternative der Erschließung und Aufsiedlung neuer Flächen außerhalb des bebauten Siedlungszusammenhangs.

Zu den negativen Folgen, die eine Außenentwicklung hätte, zählen neben dem Entzug von hochwertigen Ackerflächen als Flächen für die landwirtschaftliche Produktion und Kaltluftentstehungsflächen und das Heranrücken an hochwertige Naturräume auch Anforderungen an die durch die Landeshauptstadt Erfurt zu entwickelnde Infrastruktur, wie Erweiterung der technischen Ver- und Entsorgungsnetze sowie der verkehrlichen Erschließung. Zusätzlich sind im Falle einer extensiven Siedlungsentwicklung Flächen für Einrichtungen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie Gemeinbedarfseinrichtungen vorzusehen und zu entwickeln.

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ILV714 wird dem Vorrang der Innenentwicklung entsprochen. Zudem gibt es einen hohen Wohnraumbedarf in der Landeshauptstadt Erfurt.

Bei allen städtebaulichen Vorteilen der Realisierung des Vorhabens als Innenentwicklung wirken verschiedene Lärmquellen nachteilig auf das Vorhaben im Plangebiet. Das Plangebiet und das Umfeld sind sowohl von Verkehrs- als auch von Gewerbelärm umgebender Gewerbebetriebe, durch Gaststättenbetrieb und Live-Musikveranstaltungen in der Heiligen Mühle und die Tiefgarageneinfahrt im Plangebiet betroffen. Aus diesem Grund wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens eine schalltechnische Untersuchung angefertigt.

Dieses lärmtechnische Gutachten untersuchte die möglichen Lärmauswirkungen des Verkehrs der anliegenden öffentlichen Straßen sowie der genannten Lärmemissionen der angrenzenden Gewerbebetriebe im Umfeld. Aus der schalltechnischen Untersuchung ergeben sich demnach als Konfliktpotentiale:

- Verkehrslärm durch Kraftfahrzeuge auf der Mittelhäuser Straße und der Roststraße östlich des Plangebiets
- Verkehrslärm durch Kraftfahrzeuge auf der Riethstraße und Vollbrachtstraße
- Verkehrslärm durch die nördlich befindliche Trasse der Straßenbahn im Bereich der Riethstraße und Vollbrachtstraße
- Gewerbelärm durch Gaststättenbetrieb und Live-Musikveranstaltungen in der Heiligen Mühle
- Gewerbelärm durch einen südlich angrenzenden Gewerbebetrieb
- Gewerbelärm durch einen östlich in ca. 280 m befindlichen Gewerbebetrieb
- Schallemissionen durch die Tiefgarageneinfahrt im Plangebiet

Schallschutzkonzept im vorhabenbezogenen Bebauungsplan / Maßnahmenkonzept

Im Rahmen der Schallimmissionsprognose LG59/2020 vom 02.11.2021 wurden die schallschutztechnischen Belange im Zusammenhang mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beurteilt. Notwendige Vorkehrungen zum Lärmschutz wurden ermittelt und die Beurteilungsgrundlagen für die schalltechnische Planung abgeleitet. Das Gutachten (siehe Anlage zur Begründung) schlägt die erforderlichen Festsetzungen zur Konfliktbewältigung vor, welche auch in den Durchführungsvertrag aufgenommen werden.

Textliche Festsetzung 10.1.: Bedingte Festsetzung zum Bauablauf

Den Berechnungen der Schallimmissionsprognose wurde zu Grunde gelegt, dass westlich der Mittelhäuser Straße in den Baufeldern 1 und 2 ein geschlossener drei- bis viergeschossiger Baukörper, der dem Schallschutz entsprechende Grundrisslösungen enthält, den überwiegenden Verkehrslärm abschirmt. Mit der textlichen Festsetzung 10.1. soll gesichert werden, dass der in der Schallimmissionsprognose geforderte Schallschutz für die westlich angrenzenden Wohngebäude in den Baufeldern 3 bis 5 gesichert wird. Das be-

deutet, dass die Gebäude in den Baufeldern 1 und 2 zuerst gebaut werden müssen. Werden diese nicht realisiert, können die Gebäude in den Baufeldern 3 bis 5 nicht errichtet werden.

Textliche Festsetzung 10.2.: Bedingte Festsetzung Austausch Fenster oder Lärmschutzwand

Den Berechnungen der Schallimmissionsprognose wurde zu Grunde gelegt, dass die Emissionen durch Live-Musikveranstaltungen in der Heiligen Mühle durch die Ertüchtigung oder Austausch der 3 Fenster im Veranstaltungsraum soweit reduziert werden können, dass der für ein Allgemeines Wohngebiet maximal zulässige Nachtpegel von 40 dB(A) eingehalten wird. Dazu soll es privatrechtliche Vereinbarungen zwischen dem Vorhabenträger und den Eigentümern der Heiligen Mühle geben.

Die drei Fenster befinden sich in einer auf der Grenze des betreffenden Grundstücks stehenden Wand.

Mit der Festsetzung 10.2. soll gesichert werden, dass ohne Ertüchtigung/Austausch der 3 Fenster im Veranstaltungsraum durch den Alternativvorschlag aus dem Lärmgutachten der Schallschutz für die Wohnbebauung im Plangebiet trotzdem gesichert wird.

Dazu müsste, wie im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellt, eine transparente Schallschutzwand zwischen den entsprechenden Fenstern und der Wohnbebauung im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ILV714 mit einer Mindesthöhe von 4,5 m errichtet werden:

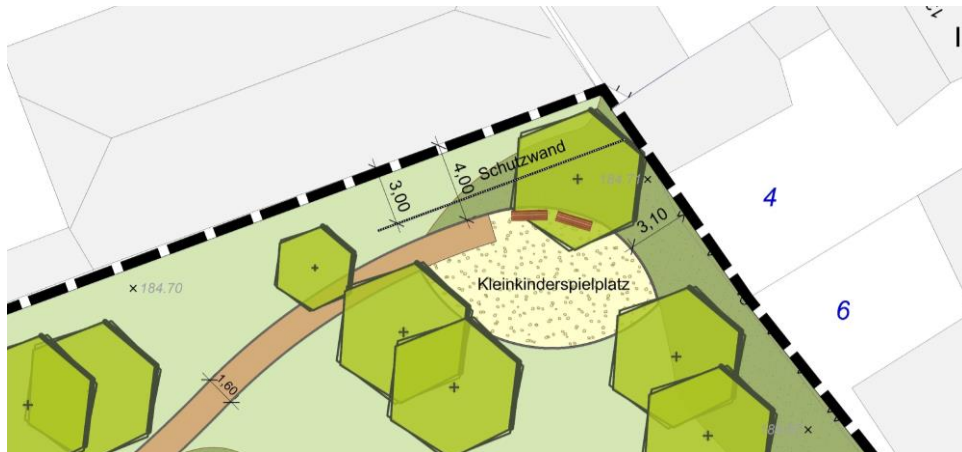


Abb. 13 Ausschnitt aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan ILV714 „Wohnen an der Heiligen Mühle“, Teil 1 von 2 (Quelle: Vorhabenträger)

Für transparente Lärmschutzwände gibt es verschiedene Systeme, von ganz transparent bis strukturiert. Das nachfolgende Beispiel zeigt eine ganz transparente Wand:



Abb. 14
Beispiel für die Ausführung einer transparenten Schallschutzwand (Quelle: Lärmschutzwand Transparent | Kokosystems.at, Stand: 23.02.2022)

Eine weitere Überlegung ist, die Lärmschutzwand ggf. teilweise als Kletterwand zu gestalten und dem angrenzenden Spielbereich zu zuordnen.

Zeichnerische Festsetzung und textliche Festsetzung Nr. 10.3. bis 10.5.: Anforderungen an den Schallschutz der Bauteile

Im Ergebnis des Gutachtens ist eine Entwicklung des ILV714 „Wohnen an der Heiligen Mühle“ unter den getroffenen Festsetzungen zu den Schalldämmmaßen der Außenbauteile möglich. Dazu werden zeichnerisch Lärmpegelbereiche festgesetzt. Auf Grund der im Schallgutachten beschriebenen Immissionsbelastungen werden im Plangebiet in diesen Bereichen erhöhte Anforderungen an das resultierende bewertete Schalldämm-Maß von Außenbauteilen gestellt. Die Einhaltung ist durch den jeweiligen Architekten im Bauantrag nachzuweisen.

Zeichnerische Festsetzung und textliche Festsetzungen Nr. 10.6.: Anforderungen an Wohngrundrisse

Auf der Planzeichnung werden Fassadenabschnitte mit den Punkte C und D definiert, mit den textlichen Festsetzungen die dafür geltenden Anforderungen an die Grundrisslösungen der Wohnungen.

Textliche Festsetzung Nr. 10.7. und 10.8.: Anforderungen an die Ausführung der Tiefgarage

Mit der Festsetzung 10.7. wird die maximale Anzahl von Stellplätzen in der Tiefgarage definiert, die den Berechnungen zu Grunde lag. Nach dem vorliegenden Gutachten ist es zur Einhaltung der Lärmwerte erforderlich, die Stellplätze nur durch die Bewohner im Plangebiet zu nutzen. Durch eine gewerbliche Vermietung der Stellplätze ist zu erwarten, dass durch den zusätzlichen An- und Abfahrverkehr aus den umgebenden Wohngebieten insbesondere in den Nachtstunden die zulässigen Lärmwerte nicht eingehalten werden. Des Weiteren werden mit der textlichen Festsetzung 10.8. die technischen Anforderungen an die Zufahrt zur Tiefgarage festgesetzt, um die Geräuschentwicklung zu minimieren.

> Vgl. hierzu *Lärmtechnisches Gutachten als Anlage der Begründung*

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

Zeichnerische Festsetzung und textliche Festsetzungen Nr. 11.1.: Anpflanzvorgaben für Bäume

Die Festsetzungen dienen dem in der Eingriffsausgleichsbilanz ermittelten Ausgleich für den Eingriff durch das Vorhaben sowie der Sicherung eines gleichwertigen Ersatzes bei einem möglichen Abgang. Sie wurden aus städtebaulichen und ökologischen Gründen zu Gunsten des Freiraumkonzeptes des Vorhabens „Wohnen an der Heiligen Mühle“ und der Begrünung des Wohnumfeldes gefasst. Durch die Möglichkeit, die festgesetzten Baumstandorte um 3,00 m zu verschieben, soll die Einhaltung der Forderungen der Leitungsträger hinsichtlich der Sicherheitsabstände zwischen den gepflanzten Bäumen und den vorhandenen Leitungen gesichert werden.

Zeichnerische Festsetzung und textliche Festsetzungen Nr. 11.2.: Anpflanzvorgaben für die Anpflanzfläche A2

Die Festsetzungen erfolgen aus städtebaulichen sowie ökologischen Gründen. Die festgesetzten Anpflanzflächen A 2 sind ein wesentlicher Bestandteil des Freiflächenkonzeptes des Vorhabens „Wohnen an der Heiligen Mühle“, welche parallel zur Fußgängerpromenade und als Abgrenzung zur Bestandsbebauung an der Mittelhäuser Straße verlaufen. Sie dienen der Gestaltung des Wohnumfeldes und zur Gliederung der wohnungsnahen Aufenthaltsbereiche.

Mit diesen Festsetzungen soll die im Gestaltungsbeirat vorgestellte städtebauliche Konzeption durch Umsetzung des Freiraumkonzeptes gesichert werden.

2.13. Energetik und Klima

Die Festsetzungen zum Städtebau des Vorhabens „Wohnen an der Heiligen Mühle“ ermöglichen

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

Die Anwendung von aktiver Sonnenenergienutzung ist durch Nutzung kombinierter Solar- und Gründächer möglich.

In der Praxis gibt es sehr gute Systemlösungen mit aufgeständerten Solarmodulen, wobei die Aufständigung in der Dränschicht des Gründachs integriert ist. Das Substrat und die Wurzeln der Dachbegrünung ersetzen dabei das Auflastsystem der Solaranlage, zudem muss für die Befestigung nicht mehr in die Dachhaut gebohrt werden. Durch die Unterschiede in Lichteinstrahlung und Wasserversorgung, die durch die Solarmodule entstehen, wird zudem eine erhöhte Pflanzenvielfalt auf dem Dach ermöglicht.

Auf kombinierten Solar- und Gründächern etablieren sich Tier- und Pflanzenarten, die sonst auf extremen Trockenstandorten nicht überleben können. Diese Synergieeffekte entstehen auch bei einer Kombination mit Solarthermie.

In Modellversuchen konnte zudem die erhöhte Effizienz der Solaranlagen auf Gründächern gegenüber konventionellen, nackten Flachdächern festgestellt werden. Sie liegt in der Regel bei vier Prozent Leistungssteigerung. Auf einem konventionellen Flachdach führt die hohe Temperatur dazu, dass die Anlage nicht mehr in der optimalen Betriebstemperatur von 27 Grad arbeiten kann. Auf einem Gründach herrschen wesentlich niedrigere Temperaturen, die so zu der Leistungssteigerung beitragen.

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

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

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

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

3.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Zeichnerische Festsetzung Teil A2 und textliche Festsetzung 12.1.: Ausnahmen

Die Festsetzungen dienen der Umsetzung des Vorhabens im Baugebiet mit dem Ziel eines einheitlichen Gepräges, der Ausbildung einer gestalterischen „Adresse“ für das Wohngebiet „Wohnen an der Heiligen Mühle“ sowie der Sicherung von Qualität der überbaubaren und nichtüberbaubaren Grundstücksflächen.

Die festgesetzten Ausnahmen ermöglichen Spielräume bezüglich der im Teil A2 zeichnerisch festgesetzten Ansichten.

Die Fassadenmaterialien orientieren sich an den örtlichen Gegebenheiten und sollen jedoch entsprechend ihrer Lage gleichzeitig eine eigenständige Wahrnehmung der Wohnbebauung ermöglichen.

3.2 Fassadengestaltung

Textliche Festsetzungen 13.1. bis 13.4.: Farbe und Material der Fassaden

Die Festsetzung erfolgt aus städtebaulichen Gründen.

Mit den Vorgaben zur Gliederung der Fassaden mit klar definiertem oberem Abschluss der Gebäude im Sinne von Penthäusern sowie den Vorgaben für die Material- und Farbgestaltung der Fassaden einschließlich ihrer Elemente Wände, Fenster, Fensterbänke und Absturzsicherungen soll ein Ansatz zur Identitätsfindung in diesem neuen Wohngebiet gegeben werden.

Dabei soll der einheitlich gestaltete obere Abschluss der Gebäude der zwei- bis viergeschossigen Gebäude sowie die Gestaltung der Absturzsicherungen als goldgelbe Füllstabgeländer das bindende Element aller Gebäude im Plangebiet bilden.

3.3 Dächer

Textliche Festsetzungen 14.1. und 14.3.: Dachform und -material

Die Festsetzungen erfolgen aus städtebaulichen und ökologischen Gründen. Mit der alleinigen Zulässigkeit von Dachbegrünung mit Ausnahme der Dachterrassen und der Kiesstreifen an den Attiken soll die Regenwasserrückhaltung und Verbesserung des Mikroklimas gesichert werden.

Die Ausführung als Gründach steht der aktiven Nutzung der Sonnenenergie bei Anwendung von Systemlösungen mit aufgeständerten Solarmodulen nicht entgegen. Die Beschränkung der Höhe der Anlagen für erneuerbare Energien auf die Attikahöhe sowie der festgesetzte Mindestabstand dieser Anlagen zur Attika erfolgt aus städtebaulichen Gründen zur Gestaltung einer ruhigen Dachlandschaft aus Sicht der Nutzer der Freiflächen im Wohnumfeld.

3.4 Anordnung und Gestaltung von Werbeanlagen

Textliche Festsetzung 15.1. bis 15.3.: Vorgaben zur Verortung und Art der Werbeanlage

Das Vorhaben „Wohnen an der Heiligen Mühle“ sieht die Realisierung von insgesamt 111 Wohnungen in einem Allgemeinen Wohngebiet vor.

Es gibt Berufe, die auch in Wohngebäuden bzw. in einem Zimmer einer Wohnung ausgeübt werden dürfen, wie z.B. freie Berufe. Aus diesem Grund kann es zu einem berechtigten Interesse nach einer angemessenen Werbeanlage kommen.

Die Gestaltung der Werbeanlagen soll Rücksicht nehmen auf die Gestaltung der jeweiligen Hausfassade.

Um die Störwirkung von Werbeanlagen auf umgebende Wohn- und Verwaltungsnutzungen zu minimieren, wurden Werbeanlagen mit beweglichen Teilen sowie mit wechselndem oder laufendem Licht ausgeschlossen.

3.5 Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen und Einfriedungen

Textliche Festsetzungen 16.1. und 16.2.: Materialität und Verortung

Die getroffenen Festsetzungen erfolgen aus städtebaulich-gestalterischen Gründen und setzen das Gestaltungskonzept mit dem Ziel einer einheitlichen harmonischen Gestaltung der Freianlagen um. Sie dienen der Sicherung des Quartierscharakters im Bereich der Freiflächengestaltung.

Textliche Festsetzung 16.3.: Vorgabe zur Art der Einfriedung

Die Festsetzung erfolgt aus städtebaulich-gestalterischen Gründen. Damit soll Konfliktpotenzial zwischen der öffentlichen Grünfläche und den privaten Terrassen- und Ruhebereiche in den Erdgeschossen der Gebäude in den Baufeldern 3 bis 5 minimiert werden.

Textliche Festsetzung 16.4.: Untersagung von Abgrabungen

Die Festsetzung erfolgt aus städtebaulich-gestalterischen Gründen und setzen das Gestaltungskonzept mit dem Ziel einer einheitlichen harmonischen Gestaltung der Freianlagen um. Sie dienen der Sicherung des Quartierscharakters im Bereich der Freiflächengestaltung und der Vermeidung von Konflikten durch ggf. Abluft aus der Tiefgarage.

3.6 Gestaltung der Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter

Textliche Festsetzung 17.1.: Sichtschutz und Verortung

Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter beeinflussen in der Regel unmittelbar das Wohnumfeld, deshalb sollen sie mit einem begrünten Sichtschutz versehen werden. Mit diesen Festsetzungen soll gesichert werden, dass das Wohnumfeld eine angemessene Freiraumqualität aufweist und Störungen der Raum- und Nutzungsstruktur vermieden werden.

4. Kennzeichnung

Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich der erweiterten Allgemeinverfügung zur Untersagung der Nutzung des Grundwassers in Ilversgehofen vom 01.05.2020.

Durch einen Anschnitt oder eine Beeinflussung des Grundwasserspiegels wäre nicht auszuschließen, dass mit LHKW verunreinigtes Grundwasser an die Oberfläche tritt bzw. die Höhe des Grundwasserspiegels im Umfeld verändert werden kann. Deshalb ist es nicht zulässig, in den Grundwasserspiegel einzugreifen.

Mit der textlichen Kennzeichnung Punkt 18.1. soll gesichert werden, dass die diesbezüglichen gesetzlichen Anforderungen eingehalten werden.

5. Hinweise zum Planvollzug

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

1. Archäologische Bodenfunde

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

2. Auffälliger Bodenaushub, Bodenverunreinigungen

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

3. Einsichtnahme von Vorschriften

Soweit sich Festsetzungen des Bebauungsplanes auf nichtstaatliche Regelungen beziehen (DIN-Normen etc.) sind die Anforderungen des rechtstaatlichen Publizitätsgebotes zu beachten. Die Öffentlichkeit muss

verlässlich und in zumutbarer Weise Kenntnis von der Vorschrift erlangen können. Nach der jüngsten Rechtsprechung kann dem entsprochen werden, wenn

- eine präzise Bezugnahme durch Titel und Fassung erfolgt (verlässlich) und
- ein „barrierefreier“ Zugang zur Vorschrift durch Einsichtnahmemöglichkeit bei der Verwaltungsstelle ermöglicht wird, bei der die Einsichtnahme des Bebauungsplanes erfolgt und ein entsprechender Hinweis auf der Planurkunde aufgebracht ist (in zumutbarer Weise).

4. Bodenaufschlüsse

Durch die Anzeige von Erdaufschlüssen sowie die Übergabe entsprechender Unterlagen soll sich im Sinne einer allgemeinen Gefahrenabwehr der Kenntnisstand des Thüringer Landesamtes für Umwelt, Bergbau und Naturschutz erweitern.

5. Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

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

Die Nisthilfen für Höhlen und Halbhöhlenbrüter sowie die Mehlschwalbenpopulation und die Anbringung von Fledermausquartieren dienen gemäß Artenschutzgutachten der Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG. Die Umsetzung dieser Maßnahmen ist im Durchführungsvertrag zu vereinbaren.

6. Denkmalschutz

Der Hinweis zum Umgebungsschutz des außerhalb des Geltungsbereichs befindlichen Kulturdenkmals Heiligen Mühle dient der Berücksichtigung der Ansprüche des Kulturdenkmals Heiligen Mühle hinsichtlich der Fassadengestaltung der Wohngebäude im Plangebiet.

6. Erschließung des Plangebiets

Das Plangebiet soll an die in der Mittelhäuser Straße anliegenden Medien angebunden werden. Erforderlich sind die Anschlüsse an die Trinkwasser- und Elektroleitungen sowie an den Schmutzwasserkanal.

Das Regenwasser verbleibt auf dem Grundstück. Die Gründächer auf den Dachflächen der Häuser werden als Retentionsdächer ausgebildet. Die befestigten Freiflächen sollen über die Ränder in die Grünflächen entwässert werden. Die Machbarkeit und die Anschlussbedingungen werden seitens des Vorhabenträgers in Abstimmung mit den Versorgungsträgern im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens abgeklärt und im Durchführungsvertrag vereinbart.

Die Zufahrt auf das Grundstück soll über die Nikolausstraße mit direkter Anbindung an die Mittelhäuser Straße erfolgen. Der Querriegel des drei- bis viergeschossigen U-förmigen Gebäudes an diesem Einfahrtsbereich des Grundstücks schafft eine Strukturierung der Einfahrt und bündelt den Verkehr in diesem Bereich mit der Zufahrt zur Tiefgarage.

In der Tiefgarage ist der gesamte ruhende Verkehr untergebracht, so dass weiterer Anwohner- oder Besucherkehr aus dem Gebiet ferngehalten werden kann.

Es sollen 136 Stellplätze für PKW in der Tiefgarage realisiert werden. Das entspricht den Vorgaben der Thüringer Bauordnung (ThürBO) in Verbindung mit der am 10.11.2021 vom Stadtrat beschlossenen Handlungsrichtlinie für die Herstellung von Fahrradstellplätzen und Kfz-Stellplätzen zur Anwendung des § 49 ThürBO. Außerhalb der individuellen Keller werden insgesamt 271 Fahrradstellplätze realisiert, davon 225 in der Tiefgarage und 46 oberirdisch. Die oberirdischen Fahrradstellplätze an Anlehnbügel befinden sich im Bereich der jeweiligen Hauseingänge. Im Bereich der Zufahrt werden 10 Stellplätze realisiert, die großen Lastenfahrzeugen vorbehalten sind.

Im Umfeld des Geltungsbereiches ist in fußläufiger Entfernung der ÖPNV mit zwei Straßenbahnlinien sowie der Nordbahnhof der DB AG erreichbar. Die Nutzung der Linie 1 der Straßenbahn (Europaplatz – Thürin-

genhalle) ist über die Haltestellen Mittelhäuser Straße (ca. 250 m) und Ilversgehofener Platz (ca. 350 m) möglich. Die Linie 5 der Straßenbahn (Zoopark – Hauptbahnhof) ist über die Haltestelle Ilversgehofener Platz in 350 m Entfernung erreichbar.

Der Nordbahnhof befindet sich in ca. 500 m Entfernung. Von hier aus kann das Netz der Regionalbahn sowie die innerstädtische Buslinie 9 (Nordbahnhof – Daberstedt) genutzt werden. Ab Ilversgehofener Platz ist in ca. 300 m Entfernung ein Anschluss an das städtische Radverkehrsnetz gegeben.

7. Flächenbilanz

Größe des Plangebiets	19.195 m ²		
Baugebiet WA		12.134 m ²	
davon			
überbaubare Grundstücksfläche	3.614 m ²		
Flächen für Nebenanlagen (Tiefgarage außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche, Stellplätze für Müll, Stellplätze für Lastenfahrräder, Spielplatz)	3.243 m ²		
Flächen mit GFL, davon über der Tiefgarage: 530 m ²	1.455 m ²		
Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen A 2	918 m ²		
Öffentliche Grünfläche einschließlich Brücke über die Schmale Gera		6.983 m ²	
davon			
Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen A 1, A3 und A 4	3.669 m ²		
Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern	926 m ²		
Fläche für öffentlichen Spielplatz	186 m ²		
Verkehrsfläche bes. Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg		78 m ²	

8. Folgekosten für die Gemeinde

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

Für die Planung und Herstellung der Brücke sollen Städtebaufördermittel beantragt werden.

Die Folgekosten der Gemeinde ergeben sich aus den Bewirtschaftungs-, Instandhaltungs- sowie Pflegekosten für nachfolgende Flächen:

- Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung öffentliche Grünanlage
- Öffentlicher Spielplatz auf der öffentlichen Grünfläche
- Fuß- und Radfahrerbrücke über die Schmale Gera
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung Fußgänger- und Radwegbereich zwischen dem Vorhaben- und Erschließungsplan und der Mittelhäuser Straße

Die Höhe der Bewirtschaftungs-, Instandhaltungs- sowie Pflegekosten ergibt sich aus der Art der jeweils

konkreten Ausführung einschließlich der verwendeten Materialien. Zu den Details erfolgen im weiteren Verlauf der Bebauungsplanverfahrens Abstimmungen mit dem Vorhabenträger, die im Durchführungsvertrag vereinbart werden. Danach lassen sich Bewirtschaftungs-, Instandhaltungs- sowie Pflegekostenquantifizieren.

9. Anlagen

- Anlage 1 Umweltbericht, 17.01.2022
- Anlage 2 Schallimmissionsprognose LG 59/2020 - C, Ingenieurbüro Frank & Apfel, Eisenach, 02.11.2021
- Anlage 3 Geotechnischer Bericht G18-055, Voruntersuchung, Ingenieurbüro für Baugrund Erfurt, 08.03.2018
- Anlage 4 Ingenieurgeologische Stellungnahme G18-055_N1, Ingenieurbüro für Baugrund Erfurt, 23.04.2020
- Anlage 5 Stellungnahme zur Versickerung V18-004, Ingenieurbüro für Baugrund Erfurt, 16.03.2018
- Anlage 6 Artenschutzrechtliche Beurteilung, Institut für biologische Studien Jörg Weipert, Plaue, Februar 2019, Ergänzungen vom 30.03.2021 und 06.05.2021
- Anlage 7 Klimagutachten 10101-20-02, Lohmeyer GmbH, November 2020
- Anlage 8 Verschattungsstudie 10133-20-09, Lohmeyer GmbH, Dezember 2020