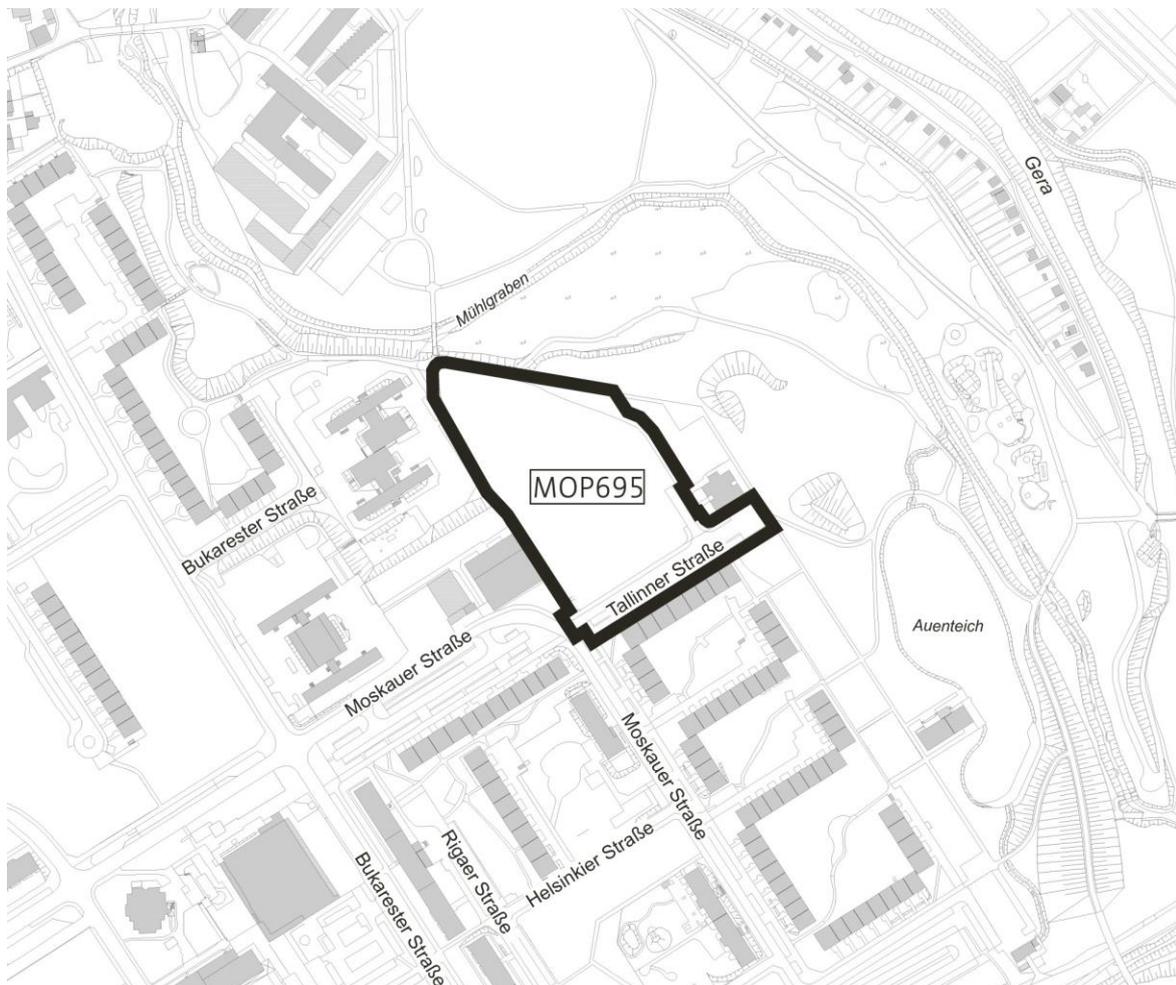


Vorhabenbezogener Bebauungsplan MOP695

"Wohnanlage Tallinner Straße"

Entwurf

Begründung



Impressum



Amt für Stadtentwicklung
und Stadtplanung

Datum
29.09.2023

1.	Allgemeine Begründung	5
1.1.	Planerfordernis und -anlass	5
1.2.	Verfahrensablauf	5
1.2.1	Gewähltes Planverfahren	5
1.2.2	Verfahrensablauf	6
1.3.	Geltungsbereich	6
1.4.	Übergeordnete Planungen	7
1.4.1	Ziele der Raumordnung und Landesplanung	7
1.4.2	Flächennutzungsplan	8
1.4.3	Integriertes Stadtentwicklungskonzept Erfurt 2030 (ISEK)	8
1.4.4	Haushalts- und Wohnungsbedarfsprognose Erfurt 2040	9
1.4.5.	Auswirkungen des Vorhabens auf das umliegende Netz der sozialen Infrastruktur	10
1.5.	Bestandsdarstellung	10
1.5.1	Lage und Größe des Plangebietes	10
1.5.2	Historie des Plangebiets	11
1.5.3	Eigentumsverhältnisse	12
1.5.4	Gebäudebestand und aktuelle Nutzungen	12
1.5.5	Erschließung	12
1.5.6	Umweltsituation	12
1.5.7	Ortsbild und Erholungsnutzung	15
1.6.	Allgemeine Planungsziele	15
1.7.	Planungsalternativen	16
1.8.	Vorhaben- und Erschließungsplan	16
2.	Begründung der Festsetzungen	20
2.1.	Art der baulichen Nutzung	20
2.2.	Maß der baulichen Nutzung	21
2.3.	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	22
2.4.	Verkehrsflächen sowie der Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen	23
2.5.	Flächen für Nebenanlagen sowie Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten	24
2.6.	Gebiete, in denen bei der Errichtung baulicher Anlagen bestimmte bauliche oder technische Maßnahmen getroffen werden müssen, die der Vermeidung oder Verringerung von Hochwasserschäden einschließlich Schäden durch Starkregen dienen, sowie die Art dieser Maßnahmen	25
2.7.	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	26
2.8.	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	27
2.9.	Verwendungsverbot bestimmter luftverunreinigender Stoffe	28
2.10.	Vorkehrung zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes	29
2.11.	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	30
3.	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 ThürBO und § 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB	33
3.1	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen	33
3.2	Anordnung und Gestaltung von Werbeanlagen	35

3.3	Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sowie der Einfriedungen	35
3.4	Gestaltung der Standplätze für bewegliche Abfallbehälter.....	36
4.	Erschließung des Plangebiets	36
4.1	Verkehrerschließung.....	36
4.2	Ruhender Verkehr	36
4.3	Ver- und Entsorgung	38
5.	Flächenbilanz.....	41
6.	Folgekosten für die Gemeinde.....	41
6.1	Investitions- und Unterhaltungskosten	41
6.2	Bodenordnung.....	42
7.	Hinweise zum Planvollzug	42
7.1.	Archäologische Bodenfunde.....	42
7.2.	Auffälliger Bodenaushub, Bodenverunreinigungen.....	42
7.3.	Einsichtnahme von Vorschriften	42
7.4.	Bodenaufschlüsse und Baugruben	43
7.5.	Fernwärme	43
7.6.	Artenschutzmaßnahmen	43
7.7.	Externe Ausgleichsmaßnahmen	43

AnlageUmweltbericht, Büro Friedemann&Weber

1. Allgemeine Begründung

1.1. Planerfordernis und -anlass

Die Fläche des Plangebiets an der Tallinner Straße zwischen der Schule an der Bukarester Straße und dem Nordpark in der Gemarkung Gispersleben-Kiliani ist Bestandteil der Großwohnsiedlung Moskauer Platz. Die Fläche befindet sich im Eigentum des Vorhabenträgers, der KoWo mbH Erfurt (KOWO).

Angesichts drastischer Einwohnerrückgänge um die Jahrtausendwende wurden im Plangebiet im Rahmen des Masterplans „Erfurter Großwohnsiedlungen“ auf der Grundlage einer gesamtstädtischen Stadtumbaustrategie ca. 380 leerstehende Wohnungen in einer 11-geschossigen Wohnscheibe zurückgebaut.

Das Plangebiet stellt somit derzeit eine baulich nicht genutzte Fläche dar, die planungsrechtlich nach § 35 BauGB als Außenbereich zu werten ist. Der Vorhabenträger möchte nunmehr diese Fläche wieder bebauen.

Da eine planungsrechtliche Zulässigkeit nicht gegeben ist, ist daher die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Planungsanlass:

Der Vorhabenträger (KOWO) möchte ein konkretes Vorhaben auf dem eigenen Grundstück umsetzen.

Für das Plangebiet wurde ein Architektenwettbewerb durch die KOWO als Eigentümerin ausgeschrieben, der ein Modellvorhaben für die Errichtung von Wohngebäuden in serieller Bauweise beinhaltet. Der vom Preisgericht mit einem 2. Preis bewertete Entwurf soll nunmehr umgesetzt werden.

Die KOWO hat die Absicht, in nächster Zeit ca. 140 Wohnungen in zehn Mehrfamilienhäusern zu errichten und 143 Stellplätze für PKW sowie 180 Stellplätze für Fahrräder in einer Tiefgarage unterzubringen. Die Umsetzung dieses Vorhabens ist ohne die Aufstellung eines Bebauungsplanes nicht möglich.

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplanes MOP695 „Wohnanlage Tallinner Straße“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung des Wohnungsbauvorhabens geschaffen werden.

1.2. Verfahrensablauf

1.2.1 Gewähltes Planverfahren

Gegenstand des vorhabenbezogenen Bebauungsplans MOP695 ist die Bebauung einer derzeit unbebauten Fläche im Außenbereich gem. § 35 BauGB.

Aus diesem Grund wird der vorhabenbezogene Bebauungsplan MOP695 „Wohnanlage Tallinner Straße“ im Vollverfahren mit Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt, in der die in § 1 Abs. 6 Nr. 7a bis 7i BauGB benannten Belange untersucht wurden. Die Ergebnisse werden im Umweltbericht dargestellt.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan MOP695 genügt dem Vorhabenbezug, da neben der Festsetzung zur Art der Nutzung ergänzend eine Festsetzung nach § 12 Abs. 3a BauGB ge-

troffen wurde, wonach im Rahmen der festgesetzten Nutzungen im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Damit lässt der vorhabenbezogene Bebauungsplan MOP695 neben den im Durchführungsvertrag geregelten Vorhaben alternativ keine anderen Vorhaben zu.

1.2.2. Verfahrensablauf

Der Vorhabenträger hat mit Schreiben vom 14.12.2016 den Antrag auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens nach § 12 Abs. 2 BauGB zur Umsetzung eines Wohnbauvorhabens auf dem Flurstück 455, Flur 4 in der Gemarkung Gispersleben-Kiliani gestellt.

Mit dem Stadtratsbeschluss 0004/17 vom 09.03.2017, veröffentlicht im Amtsblatt Nr. 7 am 21.04.2017, wurde dem Antrag auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens nach § 12 Abs. 2 BauGB vom 14.12.2016 für das Vorhaben „Wohnanlage Tallinner Straße“ gemäß § 12 Abs. 2 Satz 1 BauGB nach pflichtgemäßem Ermessen zugestimmt, der Einleitungs- und Aufstellungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan MOP695 „Wohnanlage Tallinner Straße“ gefasst und der Vorentwurf gebilligt.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist durch die öffentliche Auslegung des Vorentwurfes des vorhabenbezogenen Bebauungsplans MOP695 „Wohnanlage Tallinner Straße“ vom 02.05.2017 bis 02.06.2017 erfolgt.

Mit Schreiben vom 21.04.2017 erfolgte die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 Satz 1 BauGB.

1.3. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes MOP695 „Wohnanlage Tallinner Straße“ wird entsprechend der zeichnerischen Festsetzungen wie folgt umgrenzt:

- im Südwesten: durch die nordöstliche und südliche Grenze des Flurstücks 450 sowie die nordöstliche Grenze des Flurstücks 440/1 (Moskauer Straße) der Flur 4, Gemarkung Gispersleben-Kiliani
- im Norden: durch die südöstliche Grenze des Flurstücks 452, Flur 4, Gemarkung Gispersleben-Kiliani
- im Nordosten: durch die südwestliche Grenze des Flurstücks 454/1 beginnend am südöstlichen Grenzpunkt des Flurstücks 452 bis zur nordwestlichen Grenze des Flurstücks 455, ab hier durch eine Linie von 52,5 m Länge in gerader Verlängerung der südöstlichen Grenze des Flurstücks 454/1 durch das Flurstück 455, durch eine Verbindungslinie nach 52,5 m auf den 2. Grenzpunkt der südwestlichen Grenze des Flurstücks 454/1, durch die südwestliche Grenze des Flurstücks 454/1 bis zum nordwestlichen Grenzpunkt des Flurstücks 456, durch die südwestliche Grenze des Flurstücks 456 auf einer Länge von 19 m, durch eine Linie, die rechtwinklig auf einer Länge von 12 m und dann rechtwinklig bis zum Schnittpunkt mit der südöstlichen Grenze des Flurstücks 456 abwinkelt, durch die südöstliche Grenze des Flurstücks 456 und die südwestliche Grenze des Flurstücks 454/1 bis zum südöstlichen Grenzpunkt des Flurstücks 457 (Tallinner Straße), alle Flurstücke Flur 4, Gemarkung Gispersleben-Kiliani
- im Süden: durch die nördliche Grenze des Flurstücks 458 und die nördliche Grenze des

Flurstücks 454/1 bis zum südöstlichen Grenzpunkt des Flurstücks 457 (Tallinner Straße) der Flur 4, Gemarkung Gispersleben-Kiliani

Folgende Flurstücke der Gemarkung Gispersleben-Kiliani befinden sich innerhalb des Geltungsbereichs:

Flur4: 455 teilweise, 454/1 teilweise, 456 teilweise und 457 (Tallinner Straße)

Die Größe des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes beträgt ca. 18.100 m².

Die Einbeziehung einer Teilfläche des Flurstücks 456, Flur 4, Gemarkung Gispersleben-Kiliani erfolgt zur Sicherung der Erreichbarkeit der Stellplätze der angrenzenden Gaststätte.

Externer Geltungsbereich

Der Eingriff kann nicht innerhalb des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes MOP695 „Wohnanlage Tallinner Straße“ ausgeglichen werden.

Es wurden zwei externe Ausgleichsflächen untersucht und als geeignet befunden:

Fläche der externen Maßnahme 1: Gemarkung Erfurt-Nord, Flur 64, Flurstück 419 (anteilig), Flächengröße 2.300 m². Diese Maßnahmefläche wurde als externen Geltungsbereich im Bebauungsplan festgesetzt.

Fläche der externen Maßnahme 2: Gemarkung Erfurt-Süd Flur 5, Flurstück 26/3, Flächengröße 4.250 m². Diese Fläche liegt jedoch nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes, da es sich um eine städtische Fläche handelt und die Umsetzung der Maßnahme nach § 135a BauGB erfolgt. Die Ausgleichsmaßnahme auf dieser Fläche wurde als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

Die Gesamtgröße des Geltungsbereichs beträgt somit insgesamt ca. 20400 m².

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 Maß-

nahmen, 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.

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 MOP695 „Wohnanlage Tallinner Straße“ durch die Neuordnung und Revitalisierung einer durch den Stadtrückbau brachliegenden, aber grundsätzlich gut an umgebende Erschließungsmedien wieder anbindbaren Fläche nach.

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

Mit dem geplanten Wohnungsmix wird die Bereitstellung von Wohnungen im Bereich Mietwohnraum sichergestellt.

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

1.4.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Erfurt ist wirksam mit Bekanntmachung vom 27.05.2006, wurde neu bekannt gemacht im Amtsblatt vom 14.07.2017 und zuletzt geändert durch die FNP Änderungen Nr. 11, 25, 30, 32 und 35, wirksam mit Veröffentlichung im Amtsblatt vom 21.02.2020.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt wird die Fläche für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes MOP695 „Wohnanlage Tallinner Straße“ als Wohnbaufläche dargestellt. Damit wird nach § 8 Abs. 2 BauGB das Entwicklungsgebot eingehalten und der vorhabenbezogene Bebauungsplan MOP695 aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Gesamtstädtische, negative Auswirkungen sind durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan MOP695 nicht zu erwarten. Eine geordnete städtebauliche Entwicklung wird gewahrt.

1.4.3 Integriertes Stadtentwicklungskonzept Erfurt 2030 (ISEK)

Das ISEK Erfurt 2030 wurde für die Bewältigung der Zukunftsaufgaben in einem ämterübergreifenden Erarbeitung- und Abstimmungsprozess durch die Stadtverwaltung der Landeshauptstadt Erfurt erarbeitet. Es wurde am 17.10.2018 durch den Stadtrat bestätigt. Das ISEK Erfurt 2030 wird gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB im vorhabenbezogenen Bebauungsplan MOP695 „Wohnanlage Tallinner Straße“ als Ergebnis eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes berücksichtigt.

Das ISEK Erfurt 2030 gibt als langfristiges, informell angelegtes Planungsinstrument die Leitziele für die Gesamtstadt und ihre räumliche, wirtschaftliche und soziale Entwicklung vor.

Im ISEK Erfurt 2030 wird ausgeführt, dass einer weiteren Verschärfung der schon deutlich erkennbaren Segregationerscheinungen im Stadtgebiet entschieden entgegengewirkt werden muss, da soziale Durchmischung den gesellschaftlichen Zusammenhalt verstärkt.

Im Kapitel 5.2 Wohnen und Städtebau des ISEK Erfurt 2030 wird in Leitsatz L 16 ausgeführt, dass einer weiteren Verschärfung der schon deutlich erkennbaren Segregationerscheinungen im Stadtgebiet entschieden entgegengewirkt werden muss, da soziale Durchmischung den gesellschaftlichen Zusammenhalt verstärkt.

Im Kapitel 5.2. Wohnen und Städtebau wird im den 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. Des Weiteren wird in Leitsatz L 19 die Zielstellung beschrieben, wie die Erfurter Großwohnsiedlungen behutsam zu zukunftsfähigen Stadtteilen umgewandelt werden sollen. Durch die Nutzung der Neubaupotenziale auf den dafür geeigneten Rückbauflächen – so auch die Fläche des Plangebietes – für vielfältige, innovative oder auch experimentelle Wohnprojekte soll die Integration der Großwohnsiedlungen in die urbane Stadtlandschaft erheblich verbessert 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 wohnungsnahe Freiräume ermöglicht werden.

Dafür bieten die Flächen im Geltungsbereich sowie das Umfeld des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes MOP695 „Wohnanlage Tallinner Straße“ gute Voraussetzungen.

1.4.4 Haushalts- und Wohnungsbedarfsprognose Erfurt 2040

Für die Haushalts- sowie Wohnungsbedarfsprognose der Stadt Erfurt, welche ebenfalls Bestandteil des o.g. und vom Stadtrat bestätigten ISEK Erfurt 2030 ist, wurde kürzlich auf Basis einer neuen Bevölkerungsprognose ebenfalls eine Aktualisierung erarbeitet. Die neue Haushalts- und Wohnungsbedarfsprognose 2040 löst ab sofort die im ISEK Erfurt verankerte Prognose 2030 ab und findet demzufolge auch in der Begründung des vorliegenden Vorhabens Anwendung.

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 bis 2040¹. Für den Prognosezeitraum bis 2040 wird ein Anstieg um bis zu 7.000 auf dann rund 123.000 Haushalte erwartet.

Wohnungsbedarfsprognose:

Ausgangspunkt der Wohnungsbedarfsprognose bilden die Ergebnisse der Haushaltsprognose. In der Summe besteht ein zusätzlicher Wohnungsbedarf für den Zeitraum bis 2040 von ca. 6.500 Wohnungen. Etwa 2.500 Wohneinheiten dieses Bedarfes entfallen auf das Segment der Ein- und Zweifamilienhäuser. Im Geschosswohnungsbau werden im Ergebnis der Haushaltsprognose bis zum Jahr 2040 ca. 4.000 zusätzliche Wohnungen benötigt.

¹ Landeshauptstadt Erfurt, Erfurter Statistik – Bevölkerungsprognose bis 2040, Kommunalstatistische Hefte, Heft 113, November 2021
29.09.2023

Diese Wohnungen bzw. das dafür notwendige Bauland sollen zeitgerecht bereitgestellt werden, um eine Verknappung von Wohnraum, prekäre Wohnverhältnisse und den resultierenden zusätzlichen Preisanstieg zu verhindern.

Mit dem Bebauungsplan MOP695 kann an geeigneter Stelle im Stadtkörper ein Teil des o.g. Wohnungsbedarfes gedeckt werden.

1.4.5. Auswirkungen des Vorhabens auf das umliegende Netz der sozialen Infrastruktur

Das Plangebiet befindet sich im Schuleinzugsbereich folgender Schulen:

- "Grundschule an der Geraaue" (staatliche Grundschule 28), Bukarester Straße 4,
- "Regelschule an der Geraaue" (staatliche Regelschule 23), Bukarester Straße 3,
- „Albert-Schweitzer-Gymnasium (staatliches Gymnasium 7), Vilniuser Straße 19.

Zum Schuljahr 2023/24 waren die wohnortnahen Schulen wie folgt ausgelastet:

Die **Grundschule 28 "Grundschule an der Geraaue"** hat bei einem aktuellen Schüleraufkommen von 234 und einer Kapazität von 288 Schülern einen Auslastungsgrad von rd. 81%. Derzeit kann die GS 28 pro Jahr 72 Schüler aufnehmen.

In den Einschulungsjahren 2025, 2026 und 2028 könnte die Schule mit dem zusätzlichen Schüleraufkommen des neuen Wohngebietes an ihre Grenzen stoßen. Hier müssten dann Schüler an andere Schulen (Grund- und Gemeinschaftsschulen) im Erfurter Norden umgelenkt werden.

An der **Regelschule 23 „Regelschule an der Geraaue“** werden aktuell 345 Schüler unterrichtet. Bei einer Kapazität von 432 ist die Schule zu rd. 80% ausgelastet.

Das **Gymnasium 7 „Albert Schweitzer“** hat bei einem aktuellen Schüleraufkommen von 886 und einer Kapazität von 768 Schülern einen Auslastungsgrad von rd. 115%.

Nach Aussage des für diesen Belang zuständigen Amtes für Bildung der Landeshauptstadt Erfurt ist nicht nur das Gymnasium 7 von einem überhöhtem Auslastungsgrad betroffen, sondern auch alle weiteren Gymnasien der Stadt Erfurt stoßen an ihre Kapazitätsgrenzen bzw. überschreiten diese.

1.5. Bestandsdarstellung

1.5.1 Lage und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich im Norden der Stadt Erfurt am östlichen Rand der Großwohnsiedlung Moskauer Platz und dem angrenzenden Grünzug der nördlichen Geraaue auf einer Rückbaufläche eines Teils der Großwohnsiedlung.

Südlich des Plangebietes befinden sich fünfgeschossige Wohngebäude auf der Südseite der Tallinner Straße. Westlich des Plangebietes befinden sich die Staatliche Regelschule "An der Geraaue" und eine dazugehörige Sporthalle.

Im Norden und Osten wird das Plangebiet überwiegend von der Öffentlichen Grünfläche "Nördliche Geraaue" begrenzt. Im südöstlichen Bereich des Plangebiets befindet sich das Gebäude der Gaststätte „Himmelblau“ in der Tallinner Straße 18.

Nordwestlich des Plangebiets befindet sich auf dem Grundstück der angrenzenden Schule der Notwasserbrunnen 10 der Landeshauptstadt Erfurt.

Der Notwasserbrunnen darf im Zuge der Realisierung des Vorhabens im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes MOP695 nicht beeinträchtigt werden.

Dieser Notwasserbrunnen hat einen Schutzradius von ca. 25 m, der in der nachfolgenden Grafik blau dargestellt ist:



Quelle: Stadtverwaltung Erfurt

Der Schutzradius des Notwasserbrunnens befindet sich zum Teil im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes MOP695. Im betreffenden Bereich ist eine Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit der Bezeichnung E als Erhaltungsfläche festgesetzt. Hoch- und tiefbauliche Maßnahmen sind auf dieser Fläche unzulässig.

Damit ist eine Beeinträchtigung des Notwasserbrunnens durch bauliche Maßnahmen im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes MOP695 nicht zu befürchten.

Die Geländeoberfläche auf dem Flurstück 455 der Flur 4, Gemarkung Gispersleben-Kiliani, auf welchem sich das künftige Baugebiet befindet, weist ein gleichmäßiges Gefälle von der Südwestgrenze (Einmündung Tallinner Straße auf die Moskauer Straße) bis zur nördlichen Grenze von ca. 3,0 m auf.

Das Gelände weist eine durchschnittliche Höhe von ca. 183,5 m ü. NHN bis 181,5 m ü. NHN auf.

Der Eingriff in Natur und Landschaft, der durch das Vorhaben entsteht, kann durch Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen innerhalb des Plangebiets nicht ausgeglichen werden. Es sind externe Ausgleichsflächen erforderlich. Dafür wurden Flächen in der Gemarkung Erfurt-Nord, Flur 64, Flurstück 419 (anteilig) mit einer Flächengröße von 2.300 m² in der Großwohnsiedlung Roter Berg im Eigentum des Vorhabenträgers sowie in der Gemarkung Erfurt-Süd Flur 5, Flurstück 26/3 mit einer Flächengröße 4.250 m² im Eigentum der Landeshauptstadt Erfurt ausgewählt.

1.5.2 Historie des Plangebiets

Die Großwohnsiedlung Moskauer Platz wurde in den 1980-er Jahren errichtet. Auf den Flächen des jetzt aufgestellten vorhabenbezogenen Bebauungsplanes MOP695 befanden sich von Anfang der 1980 Jahre bis 2008 ein elfgeschossiges Wohngebäude in Plattenbauweise und zugehörige Pkw-Stellplätze sowie wohnungsnah begrünte Freiflächen.

Im Zuge des Stadtumbaus im Jahr 2008/2009 wurde das Wohngebäude rückgebaut und die Flächen entsiegelt.

Die Flächen im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes MOP695 wurden seitdem als Grünflächen gepflegt.

Derzeit ist noch ein Teil der Erschließungsstraße der ehemaligen Wohnbebauung westlich der angrenzenden Gaststätte „Himmelblau“, Tallinner Straße 18 vorhanden.

Nach dieser Rückbauphase setzte in der Landeshauptstadt Erfurt eine Phase der Konsolidierung ein, welche seit ca. 2012 zu einer zunehmend angespannteren Wohnungsmarktsituation in der Stadt führte und anhält. Weitere Aussagen dazu erfolgten unter dem Punkt 1.4.3. Integriertes Stadtentwicklungskonzept Erfurt 2030 (ISEK).

1.5.3 Eigentumsverhältnisse

Das Baugrundstück 455 der Flur 4, Gemarkung Gispersleben-Kiliani befindet sich im Eigentum des Vorhabenträgers. Bei den Grundstücken 454/1 und 457 ist die Landeshauptstadt Erfurt Eigentümerin. Das Flurstück 456 befindet sich in privatem Eigentum. Es liegt eine Verfügungsbeziehung zur Einbeziehung einer Teilfläche dieses Flurstücks in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan für den Vorhabenträger vor.

Die Flächen für die externen Ausgleichsmaßnahmen befinden sich im Eigentum des Vorhabenträgers bzw. der Landeshauptstadt Erfurt.

1.5.4 Gebäudebestand und aktuelle Nutzungen

Das Vorhabengebiet ist als Rückbaufläche derzeit unbebaut. Auf der Brachfläche befindet sich Ruderalbewuchs. Auf der einbezogenen Teilfläche des Flurstücks 456 der Flur 4, Gemarkung Gispersleben-Kiliani befinden sich die PKW-Stellplätze der auf dem Flurstück befindlichen Gaststätte „Himmelblau“. Die derzeitige Zufahrt für die Stellplätze erfolgt ohne rechtliche Vereinbarung über das Vorhabengrundstück.

1.5.5 Erschließung

Äußere Erschließung

Die Fläche war vor dem Rückbau Bestandteil der Großwohnsiedlung Moskauer Platz und mit ca. 380 Wohnungen bebaut.

Dadurch ist die äußere Erschließung der jetzt geplanten ca. 140 Wohnungen grundsätzlich vorhanden. Die Anschlussleitungen befinden sich im Bereich der an das Vorhabengrundstück angrenzenden öffentlichen Straßenverkehrsflächen.

Details baulicher, verkehrlicher und rechtlicher Themen der Erschließung werden im Durchführungsvertrag vereinbart.

Das Plangebiet ist über die Tallinner Straße im Süden mit Einmündung auf die Moskauer Straße an das öffentliche Straßennetz der Stadt Erfurt eingebunden.

1.5.6 Umweltsituation

Klima

Der Geltungsbereich liegt nach aktuellem, gesamtstädtischen Klimagutachten in der Übergangszone. Sie grenzt direkt an den Park in der Geraaue an, der der Klimaschutzzone 1a. Ordnung zugeordnet ist.

Die Übergangszone umfasst Flächen verschiedener klimatischer Eigenschaften. Die Flächen haben nur einen geringen oder gar keinen Einfluss auf andere Siedlungsflächen. Sie besitzen selbst keine klimatischen Defizite. Die Flächen besitzen eine geringe Schutzbedürftigkeit.

Eine Erhöhung der Oberflächenrauigkeit (z.B. durch Bebauung) sowie Versiegelungen kann vorgenommen werden. Klimatische Gutachten sind nicht erforderlich. Im stadtrelevanten Einflussbereich sind in der Übergangszone lufthygienische Emissionen zu begrenzen, um die Zusatzbelastung in der Kernstadt so gering wie möglich zu halten. In den Bereichen mit eingeschränkten Belüftungsfunktionen sollten Maßnahmen ergriffen werden, die die Belüpfungsfunktion verbes-

sern. Dazu sollten nach Möglichkeit Strömungsbarrieren reduziert und Bebauungen oder Heckenpflanzungen strömungsparallel errichtet werden. In den Bereichen mit eingeschränkter Belüftung sollte die Rauigkeit reduziert werden oder strömungsfördernde Bebauung oder Bepflanzung realisiert werden.

Entsprechend der „Klimafunktionskarte“ der gesamtstädtischen Klimaanalyse befindet sich der Geltungsbereich nicht innerhalb von Luftleit- oder Kaltluftbahnen. Allerdings grenzt das Plangebiet direkt an die Luftleitbahn in der Geraue an. Die bisher nicht bebauten Flächen weisen Misch- und Übergangsklimata auf.

Auf den Flächen der Übergangzone ist eine Bebauung und Versiegelung möglich, da es ein Gebiet ohne stadtklimatische Ausgleichsfunktion und ohne Defizite ist.

Aus Sicht des Mikroklimas sind Maßnahmen zur Reduzierung der thermischen Belastung, wie z.B. Dachbegrünung, Grünbereiche als Aufenthaltsanlagen, Minimierung von Versiegelungen sowie der Erhalt von großen Laubbäumen geboten.

Grundwasser

Der Standort befindet sich gemäß dem vorliegenden Baugrundgutachten (Geotechnischer Bericht) im Einflussbereich der nordöstlich fließenden Gera. Der Grundwasserspiegel befindet sich im durchlässigen Kieshorizont. Die Festgesteine fungieren als Grundwasserstauer.

Im Rahmen der Baugrunduntersuchungen wurde Grundwasser angeschnitten.

Der Grundwasserspiegel schwankt in Abhängigkeit von der Wasserführung der Gera. In Extremzeiten ist mit einem maximalen Grundwasserspiegel (HW) zu rechnen, der bei etwa 172 m ü. NHN liegt.

Ungeachtet der im Rahmen des Baugrundgutachtens erbohrten Grundwasserstände ist insbesondere nach Regenereignissen mit Stau und Schichtenwasser zu rechnen, das sich auf den bindigen Schichten aufstaut und bis zur Geländeoberkante ansteigen kann.

Versickerungsfähigkeit

Gemäß dem vorliegenden Baugrundgutachten ist die Wasseraufnahmefähigkeit bzw. Versickerungsfähigkeit des Bodens gut. Ursache der guten Durchlässigkeit ist der Kies. Für eine Versickerung werden weitere Untersuchungen notwendig.

Oberflächengewässer

Der Flusslauf der Gera (Gewässer i. Ordnung) befindet sich innerhalb der direkt angrenzenden Öffentlichen Grünfläche in der Geraue in einem Abstand von ca. 300 m zum Plangebiet.

Innerhalb des Parks befindet sich zudem der Mühlgraben in einem östlichen Abstand von ca. 180 m und einem nördlichen Abstand im Minimum von 30 m.

Im Geltungsbereich befinden sich keine Wasserschutzgebiete und keine Überschwemmungsgebiete.

Das Überschwemmungsgebiet der Gera in Verbindung mit dem Mühlgraben befindet sich mit dem Abschnitt Wehr Nettelbeckufer bis zur Mündung in die Unstrut abhängig von der Topografie in einem Abstand zwischen 40 und 130 m sowie im Norden zwischen 6 und 30 m.

Fauna

Avifauna

Gemäß dem vorliegenden Fauna-Gutachten befinden sich im Plangebiet keinerlei Bäume mit Baumhöhlen oder Horsten. Im direkten Plangebiet sowie in der näheren Umgebung konnten insgesamt 22 Vogelarten festgestellt werden, davon 8 Vogelarten mit Brutnachweis, 4 Arten mit Brutverdacht und 10 Nahrungsgäste. Zu den Nahrungsgästen wurden alle Vögel gezählt, für die im Plangebiet keine geeignete Habitatsituation für eine Brut besteht (Gebäudebrüter, Baumhöhlenbrüter, etc.).

Fledermäuse

Gemäß dem vorliegenden Fauna-Gutachten befinden sich im Plangebiet keinerlei Bäume mit Baumhöhlen oder -spalten.

Im Plangebiet und im direkten Umfeld konnten per Ultraschalldetektoren 6 jagende oder durchstreifende Arten sicher bestimmt werden: Zwerg-, Mücken-, Breitflügel- und Rauhautfledermäuse, Großer und Kleiner Abendsegler. Des Weiteren sind die Rufe von Mausohrartigen nachgewiesen worden, die sich akustisch nur schwer, unter bestimmten Flugsituationen überhaupt nicht bestimmen lassen. Sieben Fledermausarten könnten die Rufereignisse verursacht haben.

Dominierend bei den Fledermausbeobachtungen im Rahmen der Erarbeitung des Faunagutachtens waren in den Morgenstunden die Zwergfledermäuse. Sie sind Spaltenbewohner, die an Gebäuden Quartier beziehen. Da sie keine weiten Entfernungen zwischen Quartier und Jagdbiotopen zurücklegen, sind ein, wahrscheinlich aber mehrere Quartiere im nahen Umfeld zu erwarten. Überwiegend jagen sie an den Bäumen im Randbereich um die Untersuchungsfläche und gerne auch unter den Laternen. Die Freifläche wird nicht häufig befliegen.

Die beiden Abendseglerarten gehören zu den Waldfledermausarten. Sie nutzen auch gerne Baumquartiere in Parkanlagen. In der Paarungszeit beobachtet man beide Arten auch an Gebäuden. Männchen richten ihre Paarungsquartiere gerne unter den Dachabschlussblechen der Wohngebäude ein.

Die Breitflügel-Fledermäuse bilden kleine Wochenstubengesellschaften. Auch sie sind Spaltenbewohner und an Gebäuden zu finden. Mehrere Beobachtungen im Untersuchungszeitraum deuten auf ein Quartier im Umfeld hin. Letztlich sind die beiden anderen *Pipistrellus*-Arten zu erwähnen: Die Rauhautfledermaus, deren Männchen den Sommer über in geringer Anzahl im Gebiet verbleiben. Die Hauptverbreitungsgebiete der Art liegen in Norddeutschland und Nordpolen. Die zweite Art ist die Mückenfledermaus, über die noch nicht viele Informationen vorliegen. Sie wird gelegentlich registriert und gehört zum Faunenbestand im Untersuchungsgebiet.

Geologie und Boden

Gemäß des vorliegenden Baugrundgutachtens (Geotechnischer Bericht) befindet sich das Plangebiet im zentralen Teil des Thüringer Beckens, das durch die im Liegenden anstehenden Festgesteine der Triasformationen gekennzeichnet ist. Die Trias wird im betreffenden Bereich durch den Mittleren Keuper vertreten.

Die natürlichen Lockergesteine werden durch mächtige, anthropogene Auffüllungen überdeckt. Diese setzen sich überwiegend aus regionalen Erdstoffen, wie Löss und zersetzten Tonstein zusammen. Bereichsweise sind auch Fremdbestandteile von Altbebauungen enthalten.

Im Nordosten folgen unter den Auffüllungen quartäre Auesedimente in Form von Auelehm und Niederterrassenschottern sowie holozänen Abschwemm-Massen.

Im Süden stehen geringmächtig weichselzeitliche Löss, Lösslehme und Lössderivate an.

Die Festgesteine des Mittleren Keupers setzen sich aus zwei Formationen zusammen.

Zum einen bestehen die Festgesteine des „Unteren Gipskeupers“ (Grabfelder-Formation, kmGR) überwiegend aus blaugrauen bis graugrünen, z.T. violettroten Tonmergel- und Tonschluffsteinen und eingelagerten Gipsen. Die Mächtigkeit der einzelnen Gipsschichten liegt im Allgemeinen im Dezimeterbereich, nur selten erreichen die Gipse Mächtigkeiten von über einem Meter. Im obersten Horizont ist der Gips durch permanenten Wasserzutritt ausgelaugt und liegt hier nur noch als körniges bis mehliges Relikt, sogenannte Gipsresiduen, vor. Die Tiefe des Auslaugungshorizontes hängt hauptsächlich vom ehemals enthaltenen Gips und der Möglichkeit des Wasserzutrittes ab und unterliegt daher lokal erheblichen Schwankungen.

Örtlich ist mit der Bildung von Hohlräumen zu rechnen, die infolge der geringen Gipsschichtstärken nur untergeordnet auftreten und durch den nachgebenden Tonstein schnell verstüzt

werden. Erdfälle, d.h. substantielle Gefährdungen infolge von Untergrundschwächen sind daher am Standort nicht zu erwarten.

Des Weiteren stehen die Festgesteine des „Schilfsandsteins“ (Stuttgart-Formation, kmS) in Teilbereichen an. Hierbei handelt es sich um fein- bis mittelkörnige Sandsteine von vorwiegend grauweißer bis grüngrauer, z.T. gelblicher Farbe. Lokal sind feinsandige, rotbraune bis grüngraue Tonschluffsteine enthalten.

Aus geologischer Sicht ist der Standort für die geplante Baumaßnahme geeignet.

Lärm

Folgende Lärmeinwirkungen auf das Plangebiet liegen vor:

- Verkehrslärm durch Kraftfahrzeuge auf der Tallinner Straße
- Schallemissionen durch die Gaststätte Himmelblau
- Schallemissionen durch die Parkplätze und Tiefgarageneinfahrt des Vorhabens

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

1.5.7 Ortsbild und Erholungsnutzung

Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb des Stadtgebietes von Erfurt und ist nach Rückbau der vormaligen Bebauung im Rahmen des Masterplans „Erfurter Großwohnsiedlungen“ auf der Grundlage einer gesamtstädtischen Stadtumbaustrategie anthropogen überprägt. Der Rückbau und die Entsiegelung der Flächen erfolgten im Jahr 2008/2009.

Die vorhandenen Bestandsbäume wurden so weit wie möglich erhalten, für Fällungen erfolgen Neupflanzungen. Die Flächen wurden angesät.

Seit dieser Zeit werden die Flächen des Geltungsbereiches als Grünflächen gepflegt.

Das Ortsbild wird derzeit von dieser Grünfläche und dem besonders im Südwesten und Norden vorhandenen Gehölzbestand (Bäume verschiedener Altersstadien) geprägt.

Die Fläche ist nicht eingezäunt, jedoch auf Grund ihres halböffentlichen Charakters und den direkt angrenzenden Park in der Geraaue für die Erholung nicht genutzt.

1.6. Allgemeine Planungsziele

In Anbetracht der demografischen Entwicklung und der wachsenden Wanderungen auf dem Wohnungsmarkt ist es erforderlich, entsprechende Angebote in den stadtstrukturell wichtigen Bereichen zu schaffen. Die angestrebte Sicherung und Fortentwicklung des Wohnbestandes im Stadtteil Moskauer Platz entspricht dem Bedarf nach Wohnformen in einem nachgefragten Wohnstandort in Nachbarschaft zum Park in der Geraaue.

Mit dem Bebauungsplan werden daher folgende Planziele verfolgt:

- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung von Wohngebäuden im Geschosswohnungsbau
- Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung
- Bewältigung möglicher naturschutzrechtlicher Konflikte
- angemessene Freiraumgestaltung
- planungsrechtliche Umsetzung eines zu entwickelnden Baukonzeptes hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und der überbaubaren Grundstücksflächen
- Sicherung der Erschließung

1.7. Planungsalternativen

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan MOP695 „Wohnanlage Tallinner Straße“ konzentriert die bauliche Entwicklung Erfurts auf einen bereits verkehrlich und technisch infrastrukturell erschlossenen Standort. Die vormalige Bebauung wurde zwar im Rahmen des Masterplans „Erfurter Großwohnsiedlungen“ auf der Grundlage einer gesamtstädtischen Stadtumbaustrategie zurück gebaut, der Standort ist aber nach wie vor für eine Bebauung prädestiniert. Der Vorhabenträger KoWo mbH Erfurt (KOWO) plant zudem, auf dieser Fläche durch den Einsatz serieller Bauweisen die Baukosten zu reduzieren, um den Wohnraum preiswerter dem Wohnungsmarkt zur Verfügung zu stellen.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan MOP695 setzt das grundsätzliche Ziel der städtebaulichen Neuordnung dieser Fläche um.

Dieser vorhabenbezogene Bebauungsplan vermeidet damit die mögliche Alternative der Erschließung und Ansiedlung neuer Flächen außerhalb der Kernstadt sowie ehemals bereits bebauter Flächen mit ihren negativen Folgen.

Da der Vorhabenträger KOWO im Besitz der Flächen im Geltungsbereich ist und es sich bei dem Vorhaben um eine integrierte Lage sowie eine im Flächennutzungsplan der Stadt dargestellte Wohnbaufläche handelt, scheiden andere Flächen im Stadtgebiet aus.

Mit der Planung wird weiterhin ein wichtiger Beitrag für die Erneuerung, Fortentwicklung und dem Umbau vorhandener Ortsteile im Hinblick auf die Förderung der Stadtentwicklung und der baukulturellen Entwicklung (u.a. durch die Umsetzung der Empfehlung des Architekturwettbewerbes) geleistet. Die Frage nach Planungsalternativen stellt sich somit nicht.

1.8. Vorhaben- und Erschließungsplan

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan MOP695 basiert auf dem mit der Stadt Erfurt abgestimmten Vorhaben- und Erschließungsplan des Vorhabenträgers.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan besteht aus dem Lageplan/ Teil 1 sowie den Gebäudeansichten/ Teil 2, und ist als gesondertes Plandokument beigelegt und Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan ist Teil der Satzung, 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.

Der Vorhabenträger verpflichtet sich im Durchführungsvertrag zur Umsetzung des Vorhabens, welches insgesamt ca. 140 Wohnungen in 10 Mehrfamilienhäusern, 143 Kfz-Stellplätze in einer Tiefgarage sowie 4 oberirdische Kfz-Stellplätze beinhaltet.

Des Weiteren sind neben den oberirdischen Stellplätzen für Fahrräder im Bereich der jeweiligen Hauseingänge 180 wettergeschützte Fahrradstellplätze in der Tiefgarage und 44 Fahrradstellplätze im Erdgeschoss des südwestlichen Gebäudes an der Tallinner Straße vorgesehen.

Städtebauliche Idee

Das übergeordnete Thema des Konzeptes ist die Maßstäblichkeit, die den Großwohnsiedlungen fehlt.

Eindeutige Zuordnungen von privaten und öffentlichen Freiräumen sollen zu entsprechender Aneignung und Pflege führen.

Die Volumina orientieren sich an dem gegenüberliegenden fünfgeschossigem Wohngebäude, werden jedoch in gleiche Einheiten zerschnitten, die funktionierende Hausgemeinschaften von aktuell 9-20 Parteien beinhalten.

Schachbrettartig versetzt erzeugen sie räumlich definierte Gartenhöfe, die jeweils zwei Häusern zugeordnet sind. Diese sind so aufgeweitet, dass Durchblicke von Hof zu Hof und in die Gera-Aue möglich sind.

Die Höhenentwicklung der Häuser orientiert sich im Süden an der Fünfgeschossigkeit des Bestandes, während sie sich Richtung Park bis auf drei Geschosse herab bewegt. Dadurch sind Blickbezüge und die Verzahnung von Grün und Wohnanlage gewährleistet.

Das Thema eines städtebaulich und gestalterisch hochwertigen Wohnungsbaus mit Gebäuden in serieller und modularer Bauweise mit den Wohnungen zugeordneten privaten Gärten und halb-öffentlichen Gemeinschaftsgärten wird durch ein gerastertes Feld, in dem sich Wohngebäude mit Gartenflächen abwechseln, interpretiert. Auf diese Weise werden die Gärten mit dem Wohnquartier verflochten.

Zwei fünfgeschossige Gebäude wurden möglichst dicht an der Tallinner Straße verortet und bilden dort eine städtebaulich wichtige Raumkante.

Gebäudeverbindungsmauern, die immer zwei an den Quartiersgassen gegenüberliegende Gebäude in Wandstärke verbinden, strukturieren die in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Gassen und geben ihnen eine Rhythmik. Die Länge der Gassen wird gebrochen.

Die Gebäudeverbindungsmauern können als Bögen oder Balken ausgebildet werden, auch gerne in unterschiedlicher Formensprache, jedoch müssen sie immer mit ihrer Oberkante die Traufe des niederen Gebäudes aufnehmen. Die Unterkante soll nicht niedriger als 4,0 m über Gelände liegen, damit z.B. Feuerwehrfahrzeuge noch durchfahren können und sie nicht erdrückend wirken.

Durch variable Hausabstände in Nord-Süd-Richtung ist das städtebauliche Prinzip flexibel und lässt sich an die Haustypen der Systemhersteller in gewissem Rahmen anpassen.

Die Breite der Quartiersgassen muss mindestens 3,50 m betragen (Feuerwehr) und sollte aus städtebaulicher Sicht nicht mehr als 5,0 m sein. Somit gibt es auch hier einen gewissen Spielraum für die Systemanbieter.

Freiraumkonzept

Die geplanten Gebäude wurden so weit wie möglich in Richtung Nord-Osten auf dem Grundstück platziert, um möglichst viele Bestandsbäume an der Westseite zu erhalten.

Den barrierefreien Erdgeschosswohnungen werden unmittelbar Gärten zugeordnet. Für die Bewohner der oberen Wohnungen werden kleine Mietergärten (Urban Gardening-Flächen) in den Gartenhöfen vorgehalten.

Die Quartierswege binden an die vorhandenen Parkwege an.

Durch die klare Struktur der Freiräume legt sich das Gebiet wie ein Teppich an den Rand des Parks und bietet eine neue Freiraumqualität und Dichte für Bewohner und Gäste.

Schmale untergeordnete Gartenwege stellen fußläufige Querverbindungen zwischen den Hauptwegen her. An deren Rändern werden die Tiefgaragenentlüftungen angeordnet. Zwischen den Häusern 5 und 8 wird ein urbaner Quartiersplatz vorgesehen. Er soll den Bewoh-

nen als Treffpunkt dienen. Es wird ein überschaubares Angebot an Räumen für die Gemeinschaft im Erdgeschoss in den Häusern 5 und 8 gemacht.

Im Haus 1 an der Tallinner Straße wird es eine Fahrradabstellmöglichkeit mit Fahrradwerkstatt geben; im Haus 8 nördlich des Quartiersplatzes wird ein Quartierstreff für die Bewohner angeboten. Ein Wasserbecken, eine lange Bank am Haus 5 südlich des Quartiersplatzes und Bäume auf dem Platz sollen die Aufenthaltsqualität auf dem Platz steigern.

Direkt an der Tallinner Straße wird es zwischen den straßenbegleitenden Häusern einen kleinen „Auftaktplatz“ geben, der ein raumbildendes Baupaket erhält.

Die diversen Spielflächen werden auch in das Schachbrettmuster integriert und dienen unterschiedlichen Nutzergruppen.

Grundrisse

Die kompakte Form des einzelnen Hauses lässt nicht nur eine wirtschaftliche Erstellung, sondern auch entsprechende Betriebskosten erwarten. Die kompakten Treppenhäuser erschließen vier bis sechs Wohneinheiten pro Ebene.

Alle sanitären Anlagen sind um den Kern angesiedelt und ermöglichen eine günstige Leitungsführung der Ver- und Entsorgung. Die Wohnungen vermeiden unnötige Erschließungszonen und rangieren von der 2-Raumwohnung mit 42 m² bis zur 6-Raumwohnung mit 105 m² im Rahmen des sozialen Wohnungsbaus.

Um eine soziale Durchmischung und das Miteinander zu fördern, sollen die Grundrisstypen in den Gebäuden und im gesamten Gebiet bewusst gemischt werden.

Es gibt insgesamt ca. 140 Wohnungen mit einer Gesamtwohnfläche von 10.400 m²:

30 Wohnungen bis 50 m²

108 Wohnungen über 50 m²

Die Erdgeschosszonen in beiden Häusern an der Tallinner Straße sollen gewerblich, z.B. durch Fahrradwerkstatt oder andere nicht störende Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe genutzt werden. Ein Teil der Erdgeschosszone soll für einen Abstellraum mit weiteren Fahrradstellplätzen genutzt werden.

Am inneren Quartiersplatz wird im Erdgeschoss des nördlich angrenzenden Gebäudes ein Quartierstreff und im Erdgeschoss des südlich angrenzenden Gebäudes ein Kiezcafé angeordnet. Diese werden auch zur Belebung des Platzes beitragen. Eine Ausweitung auf den Platz in Form von Tischen und Stühlen wäre wünschenswert.

Entlang der Tallinner Straße wird wegen städtebaulicher Betonung und aus Nutzungsgründen die Erdgeschosse um 1m auf 3,5m lichte Raumhöhe erhöht.

Konstruktion

Bei der Konstruktion handelt es sich um eine Schottenbauweise. Diese ist sowohl in Holztafeln, in Stahlrahmenkonstruktion, als auch Stahlbetonplatten möglich. In allen Fällen werden die Erschießungskerne in Stahlbeton auszuführen sein.

Balkone werden als Fertigteile an die Fassade angehängt, oder vorgesetzt.

Der jeweilige Systemanbieter wird die Konstruktion wählen.

Fassaden

Die Fassaden leben unter anderem vom Wechselspiel der Fenster, die vorzugsweise scheinbar wahllos in der Fassade platziert sind. Sie orientieren sich jedoch an den notwendigen Belichtun-

gen für die Räume und bringen somit ein lebendiges Fassadenbild.

Die Fassadenmaterialien differenzieren sich in zwei Typen:

- Entlang der Wege und Plätze soll das Fassadenmaterial in Farbigkeit und Formaten mit dem Wegematerial übereinstimmen. Hier wären denkbar, z.B. Klinker bzw. Klinkerriemchen oder auch Faserzementplatten. Somit werden die Wege und Plätze optisch betont und bringen in Kombination mit den Gartenfassaden Lebendigkeit ins Gesamtbild.
- Die Fassaden entlang der Gärten und dem Park sollen einen einheitlichen, ruhigen hellen Farbton bekommen, z.B. auf Putzbasis. Diese Fassaden bekommen zusätzlich Rankgerüste für eine Fassadenbegrünung. Dies betont inhaltlich den Gartencharakter und trägt zur Kühlung und Partikelbindung im Gebiet bei.

Balkone werden nur Richtung Gärten, Park und Plätzen angeordnet. Diese treten als geschlossene, flächige Kuben hervor in Farbigkeit der Gartenfassaden. Loggien wären ebenfalls wünschenswert, um auch hier im Zusammenspiel mit den Balkonen eine Lebendigkeit in der Tiefenwirkung zu erzeugen.

Dächer

Alle Dächer sind als Flachdächer mit einer extensiven Dachbegrünung auszubilden.

Die Substratdicke des Gründachs muss mindestens 0,15 m betragen.

Zusätzliche aufgeständerte Solar- bzw. Photovoltaikanlagen sollen je nach Bedarf möglich sein.

Nachhaltigkeit/Wirtschaftlichkeit

Vielfalt und Durchmischung tragen zu Identität, einem soliden Sozialverhalten und einem nachhaltigen Städtebau bei. Die überschaubaren Einheiten fördern Teilhabe und soziale Kontrolle.

Im gesamten Quartier soll das Oberflächenwasser über versickerungsfähige Beläge direkt versickert werden. Die Dachentwässerung kann zur Bewässerung der Gärten genutzt werden. Überschüssiges Wasser wird auf dem Grundstück versickert.

Die Gartenflächen werden von den Bewohnern genutzt und verantwortlich gepflegt. Die Kosten für Bewirtschaftung des Quartiers werden dadurch auf ein Minimum reduziert, die Identifizierung der Bewohner mit dem Gebiet gleichzeitig gesteigert.

2. Begründung der Festsetzungen

2.1. Art der baulichen Nutzung

Textliche Festsetzung Nr. 0. Verweisfestsetzung auf den Durchführungsvertrag

Mit dieser Festsetzung sind im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes nur solche Nutzungen zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Die hohen Anforderungen, die das BVerwG an die Konkretisierung des Vorhabens im Rahmen eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans stellt (VerwG Urteil vom 18.09.03 – 4CN3.02) kollidieren häufig mit der erforderlichen Flexibilität aus Sicht der Vorhabenträger, um im Zuge der Projektrealisierung auf geänderte Nutzeranforderungen eingehen zu können.

Aus diesem Grunde hat der Gesetzgeber in § 12 Abs. 3a BauGB die Möglichkeit geschaffen, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan auf allgemeine Festsetzungen zu beschränken und durch entsprechenden Festsetzungsverweis auf den Durchführungsvertrag konkretisierende Zulässigkeitstatbestände in den Durchführungsvertrag auszulagern. Der Durchführungsvertrag wird dadurch für die bauaufsichtliche Prüfung des Vorhabens relevant.

Werden Änderungen am konkreten, im Durchführungsvertrag fixierten Konzept erforderlich, bedarf es nicht einer erneuten Auslegung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Die Änderung der Zulassungstatbestände kann durch Änderung des Durchführungsvertrages erfolgen, der des Beschlusses des Stadtrates bedarf. Nachbarn haben alle Vorhaben hinzunehmen, die den allgemeinen Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes entsprechen (BauGBÄndG 2007, Mustererlass, Nr. 2.3.3.3).

Da ohne eine erneute Planänderung alle Nutzungen zulässig sein können, die von den allgemeinen Festsetzungen erfasst werden, ist dieses gesamte Nutzungsspektrum Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens. Alle abwägungserheblichen Auswirkungen aller nach der Planung zulässigen Nutzungen wurden deshalb in die Abwägung eingestellt.

Zeichnerische Festsetzung und textliche Festsetzungen Nr. 1.1.: Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung eines Baugebiets bestimmt.

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

Das Plangebiet grenzt im Süden an eine Wohnnutzung, im Westen an eine Gemeinbedarfsfläche und im Norden und Osten an eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung Öffentliche Parkanlage.

Der Vorhabenträger plant die Realisierung von 10 Wohngebäuden in serieller oder modularer Bauweise. Der ausführende Generalunternehmer soll im Rahmen des GdW-Rahmenvertrages (GdW = Gesamtverband der Wohnungsgesellschaften) mit einem vorgeschalteten Wettbewerb unter den 9 im GdW-Verfahren ermittelten Teilnehmern gefunden werden. Aus diesem Grund soll die Art der baulichen Nutzung zwar eindeutig festgesetzt werden, aber auch ein gewisser Spielraum offengelassen werden.

Auf der Planzeichnung ist dem entsprechend als Art der baulichen Nutzung für das Baugebiet BG „Wohnen und Dienstleistungen“ festgesetzt. Dieser Spielraum ist erforderlich, um die Gebäude insbesondere in den Erdgeschossen an der Tallinner Straße bzw. am Quartiersplatz nachhaltig entsprechend den Bedürfnissen der dann im Plangebiet lebenden Bewohner z.B. durch die Vermietung an kleine Unternehmen für wohnungsnaher oder personenbezogenen Dienstleistungen zu nutzen. Zur Sicherung dieser Nutzung ist die Festsetzung eines Baugebiets BG „Wohnen und Dienstleistungen“ geeignet.

Die vorgesehene Art der baulichen Nutzung fügt sich zudem in das vorhandene Umfeld ein. Die Zulässigkeit der in der textlichen Festsetzung 1.1. genannten Nutzungen entspricht den Nutzungen im Umfeld, stärkt die Wohnfunktionen im Plangebiet und wertet die Qualität des Wohnens in der umgebenden Großwohnsiedlung partiell auf.

2.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch Festsetzungen

- der Grundflächenzahl (GRZ)
- der zwingenden Zahl der Vollgeschosse
- der Höhe der baulichen Anlagen

Die Geeignetheit der Festsetzung ist gegeben, da damit die diesem Bebauungsplan zugrundeliegenden Ziele und Zwecke erreicht werden können.

Textliche Festsetzungen Nr. 2.1.: Grundflächenzahl

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch Festsetzung der maximal zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) bezogen auf die Baugebietsfläche BG. Die festgesetzte GRZ von 0,4 entspricht den Orientierungswert des § 17 BauNVO. Diese Festsetzung ist erforderlich, um die Charakteristik des Vorhabens als serieller Wohnungsbau in Kombination mit privaten, einzelnen Wohnungen zugeordneten Gärten und halböffentlichen Gemeinschaftsgärten zu sichern.

Textliche Festsetzung Nr. 2.2.: Überschreitung der festgesetzten GRZ durch Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO

Die Überschreitung der zulässigen GRZ ist in Anbetracht der überwiegend störungsfreien Unterbringung des ruhenden Verkehrs in einer Tiefgarage und der daraus resultierenden Möglichkeit der Ausbildung hochwertiger Freiräume im Wohnumfeld mit Mietergärten, Spielbereichen, kleinen Plätzen mit hoher Aufenthaltsqualität sowie der Erhaltung der vorhandenen Bäume in den Randbereichen des Plangebiets städtebaulich erwünscht. Zur Sicherung dieser städtebaulichen Zielstellung sind diese Festsetzungen erforderlich und geeignet.

Die Unterbauung des Grundstücks wird durch stadtgesteralterische Maßnahmen wie Strauchpflanzungen, ausreichende Erdüberdeckungen der Tiefgaragendächer sowie Gründächern auf allen Gebäuden kompensiert.

Textliche Festsetzungen Nr. 2.3.: Höhe der Gebäudeverbindungsmauern

Die textliche Festsetzung 2.3. ist erforderlich, um die Durchfahrt der Feuerwehrfahrzeuge unter den Gebäudeverbindungsmauern zu sichern. Die Festsetzung einer Mindesthöhe als lichte Höhe für die Durchfahrt unter den Gebäudeverbindungsmauern ist dafür geeignet.

Zeichnerische Festsetzung und textliche Festsetzung Nr. 2.4.: Zahl der Vollgeschosse, Oberkante Gebäude und Höhentoleranz

Die Zahl der Vollgeschosse sowie die Oberkanten der Gebäude werden durch die festgesetzten Ansichten sowie die Einträge in der Planzeichnung als zwingend festgesetzt. Diese Festsetzungen entsprechen dem Vorhabenkonzept.

Eine derartige weitgehende Bindung ist gemäß den allgemeinen Planungszielen für die Sicherung des städtebaulichen Konzeptes mit seinen unterschiedlichen Gebäudeeigenarten erforderlich. Die Höhenfestsetzungen orientieren sich dabei am Ergebnis des Architekturwettbewerbs.

Mit der textlichen Festsetzung 2.4. werden ausnahmsweise Überschreitungen der festgesetzten Gebäudehöhen durch erforderliche technisch bedingte Aufbauten, wie z.B. stabförmige Antennen- und Blitzschutzanlagen und Anlagen für erneuerbare Energien, ermöglicht. Diese Anlagen dürfen aus gestalterischen Gründen die Attikahöhe um max. 0,60 m überschreiten.

Die Geeignetheit der Festsetzung ist gegeben, da damit die diesem Bebauungsplan zugrundeliegenden Ziele und Zwecke erreicht werden können.

2.3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Zeichnerische Festsetzung und textliche Festsetzungen Nr. 3.1. und 3.2.: Baulinien, Baugrenzen, Flexibilität in der Verortung der Baufelder

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen und Baulinien definiert. Die Baugrenzen beziehen sich dabei auf die äußere Kubatur der Gebäude. Die engen baukörperähnlichen Festsetzungen der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgen aus städtebaulichen Gründen und sind zur Sicherung des Vorhaben- und Erschließungsplanes hinsichtlich einer klaren Disposition zur Lage der Baukörper und den damit verbundenen Abstandsflächen und Freiräumen erforderlich. Die Baulinien an der Tallinner Straße wurden aus städtebaulichen Gründen festgesetzt. Damit soll die zukünftige nördliche Straßenflucht definiert und gesichert werden.

Mit der nördlichen und östlichen Baulinie am Baufeld „Haus 10“, der östlichen Baulinie am Baufeld Haus 3 sowie den südlichen Baulinien der Baufelder Haus 1 und Haus 3 soll das in einem Architekturwettbewerb ermittelte städtebauliche Konzept für das in serieller und modularer Bauweise herzustellende neue Wohnquartier gesichert werden.

Durch die zwischenzeitlich angestrebte Grundstücksneuordnung in diesem Bereich werden die Abstandsflächen nach ThürBO nicht mehr eingehalten. Sie fallen auf die angrenzenden Flächen des öffentlichen Parks an der Geraue bzw. überlagern sich östlich des Baufeldes Haus 3 mit der Abstandsfläche des geplanten Carports mit einer Länge von 18,00 m auf der Grenze des angrenzenden privaten Flurstück 456, auf dem sich die Gaststätte „Himmelblau“ befindet. Die Festsetzung zur Errichtung eines Carports ist erforderlich und geeignet, um die Forderungen aus den Anforderungen zum Lärmschutz für die neu zu errichtenden Wohngebäude zu erfüllen.

Probleme hinsichtlich Besonnung, Belichtung oder Brandschutz werden dadurch nicht ausgelöst.

Mit den südlichen Baulinien der Baufelder Haus 1 und Haus 3 soll zudem die nördliche Straßenflucht an der Tallinner Straße definiert werden.

Ein gestaltbildendes Element des städtebaulichen Konzepts für das neue Wohnquartier ist die Ausbildung der Quartiersgassen, die durch Gebäudeverbindungsmauern betont werden, zur Formulierung einer städtebaulichen Adresse. Dadurch können die nach ThürBO erforderlichen Abstandsflächen zwischen den Gebäudeecken im Bereich der Gebäudeverbindungsmauern nicht eingehalten werden. Zur Sicherung dieses städtebaulichen Konzepts ist die Festsetzung von Baulinien im Bereich der jeweiligen Gebäudeverbindungsmauern erforderlich.

Probleme hinsichtlich Besonnung, Belichtung oder Brandschutz werden dadurch nicht ausgelöst.

Aufgrund des parallel zum Bebauungsplanverfahren in einem Wettbewerb nach GdW-Verfahren zu ermittelnden Generalunternehmers als Systemanbieter für serielles und modulares Bauen muss eine Variabilität in der Raumstruktur eingeräumt werden. Das soll durch die in der textlichen Festsetzung 3.1. eingeräumten Verschiebemöglichkeiten der Baugrenzen gesichert werden.

Mit der textlichen Festsetzung 3.2. soll dabei insbesondere durch die klare Definition der Breite der Quartiersgassen das aus dem Architekturwettbewerb resultierende städtebauliche Gesamtkonzept eines städtebaulich und gestalterisch hochwertigen Wohnungsbaus mit Gebäuden in serieller und modularer Bauweise mit den Wohnungen zugeordneten privaten Gärten und halböffentlichen Gemeinschaftsgärten gesichert werden.

Die Geeignetheit der Festsetzung ist gegeben, da damit die diesem Bebauungsplan zugrundeliegenden Ziele und Zwecke erreicht werden können.

Textliche Festsetzungen Nr. 3.3. und 3.4.: Überschreitung von Baugrenzen und Baulinien

Um über die festgesetzten Baugrenzen und Baulinien hinaus dennoch gewisse bauliche Erweiterungsmöglichkeiten und Gestaltungsspielräume, insbesondere für Freisitze (Balkone und Terrassen) im Sinne der Verbesserung der Wohnraumqualität zu ermöglichen, sind entsprechende Überschreitungen von Baugrenzen und Baulinien über das in § 23 Abs. 2 und 3 BauNVO zulässige Maß hinaus zulässig. Die Größenordnung der Überschreitungsmöglichkeiten wird für den Nutzungszweck als bedarfs- und funktionsgerecht sowie für die Raumstruktur als angemessen erachtet. Weiterhin wird für Nachbarn eine klare Dispositionsgrundlage vorgegeben.

Die Festsetzungen sind erforderlich zur Sicherung des aus einem Architekturwettbewerb resultierenden städtebaulichen Gesamtkonzepts für ein Wohngebiet, welches in serieller Bauweise in Kombination mit privaten, einzelnen Wohnungen zugeordneten Gärten und halböffentlichen Gemeinschaftsgärten errichtet wird.

Die Geeignetheit der Festsetzung ist gegeben, da damit die diesem Bebauungsplan zugrundeliegenden Ziele und Zwecke erreicht werden können.

2.4. Verkehrsflächen sowie der Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

Zeichnerische Festsetzung: Straßenverkehrsfläche und Ein- und Ausfahrtsbereiche

Die Einbeziehung der Tallinner Straße in den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist zur Sicherung der verkehrlichen Anbindung des Vorhabens sowie der zukünftigen Zufahrt der Stellplätze für die östlich angrenzende Gaststätte „Himmelblau“ erforderlich.

Mit der festgesetzten Straßenverkehrsfläche der Tallinner Straße soll die Erschließung der Vorhabenfläche und mit dem festgesetzten westlichen Ein- und Ausfahrtsbereich die Zufahrt zur Tiefgarage des Vorhabens gesichert werden.

Auf dem Vorhabengrundstück soll zur Sicherung des Gesamtkonzeptes des seriellen Wohnungsbaus in Kombination mit privaten, einzelnen Wohnungen zugeordneten Gärten und halböffentlichen Gemeinschaftsgärten oberirdisch kein motorisierter Individualverkehr gestattet werden. Die technisch erforderlichen Zufahrten für z.B. Rettungskräfte, Müllabfuhr und Feuerwehr werden nach Realisierung des Bauvorhabens privatrechtlich durch Poller gesichert.

Aus Gründen der Verkehrssicherheit sowie der Reduzierung des Verkehrslärms wurde deshalb für die Tiefgarage ein konkreter Ein- und Ausfahrtsbereich festgesetzt. Diese Festsetzung gewährt die Erschließung vom öffentlichen Straßenraum aus und dient der Konfliktbewältigung hinsichtlich verkehrlicher und immissionsschutzrechtlicher Belange. Durch Bündelung der Zufahrten soll eine zielgerichtete und geordnete Verteilung des An- und Abfahrtweges gesichert werden, um die Störwirkung auf das Verkehrsnetz sowie die lärmempfindlichen Nutzungen zu minimieren

und eine klare Dispositionsgrundlage hinsichtlich der Lage der Tiefgaragenzufahrten zu gewährleisten.

Mit dem festgesetzten östlichen Ein- und Ausfahrtsbereich soll gesichert werden, dass das an das Vorhabengebiet angrenzende Flurstück 456 der Flur 4, Gemarkung Gispersleben-Kilianer an das öffentliche Verkehrsnetz angeschlossen bleibt. Es muss eine neue Zufahrt hergestellt werden. Diese Festsetzung ist erforderlich, da die derzeitige Zufahrt zu den Stellplätzen der Gaststätte ohne rechtliche Sicherung über das private Vorhabengrundstück erfolgt. Die Zufahrt kann nicht erhalten werden, weil der darauf entfallende motorisierte Individualverkehr dem Vorhabenkonzept widerspricht und zusätzlichen Lärmeintrag bringen würde.

Die Geeignetheit der Festsetzung ist gegeben, da damit die diesem Bebauungsplan zugrundeliegenden Ziele und Zwecke erreicht werden können.

2.5. Flächen für Nebenanlagen sowie Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten

Textliche Festsetzungen Nr. 4.1.: Verortung der Nebenanlagen

Die Einschränkungen für die Zulässigkeit von hochbaulichen Nebenanlagen sind erforderlich, um eine geordnete Flächeninanspruchnahme und Freiraumqualität zu sichern. Zudem wird die Störfunktion auf die Raumstruktur und die Freiräume berechenbar gestaltet.

Eine willkürlich sporadische Überbauung der Grundstücke entspricht nicht der beabsichtigten Gestaltungs- und Aufenthaltsqualität der Freiräume. Die hochbaulichen Nebenanlagen sollen deshalb innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder gebündelt innerhalb der für die jeweilige Zweckbestimmung festgesetzten Flächen konzentriert werden.

Ausgenommen von dieser Festsetzung sind Fahrradstellplätze im Bereich der Hauseingänge an den Quartiersgassen, da diese Anlagen zur Umsetzung des Vorhabens außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche notwendig sind und nur bedingt im baulichen Zusammenhang mit den Gebäuden errichtet werden können.

Die Geeignetheit der Festsetzung ist gegeben, da damit die diesem Bebauungsplan zugrundeliegenden Ziele und Zwecke erreicht werden können.

Zeichnerische Festsetzung und textliche Festsetzung Nr. 4.2.: Stellplätze, Carports und Tiefgarage

Die Erforderlichkeit der Festsetzung ist sowohl in zeitlicher ("sobald erforderlich") als auch in inhaltlicher ("soweit erforderlich") Hinsicht gegeben.

Angesichts der grundsätzlichen Zielsetzung einer hohen städtebaulichen Dichte durch die teppichartige Bebauung durch die in serieller Bauweise hergestellten Wohngebäude bei einer gleichzeitigen hohen Freiraumqualität soll der ruhende Verkehr in der Tiefgarage konzentriert, die angrenzende Wohnbebauung von unzumutbaren Beeinträchtigungen durch Verkehrslärm geschützt und eine oberirdische Befestigung der Freiflächen reduziert werden.

Es werden für das Vorhaben lediglich 4 oberirdische Stellplätze im südwestlichen Bereich des Plangebiets nahe der Tallinner Straße vorgesehen, von denen 2 dem kurzfristigen Parken z.B. von Mitarbeitern von Pflegediensten, Handwerkern oder Kunden der im Baugebiet „Wohnen und Dienstleistungen“ zulässigen Läden und nicht störenden Handwerksbetrieben dienen können. Die verbleibenden 2 Stellplätze sind als Car-Sharing-Stellplätze vorgesehen.

Die getroffenen Festsetzungen sind erforderlich sowohl zum Schutz des Bodens, zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung als auch zur Sicherung der Gestaltung der Wohnanlage. Die Beeinträchtigung und Störung des öffentlichen Raumes und der privaten Freiräume wird dadurch berechenbar gestaltet und minimiert.

Im südöstlichen Bereich des Plangebiets wird die Fläche für die Verlagerung der vorhandenen Stellplätze der angrenzenden Gaststätte direkt an der Tallinner Straße als eine Fläche zur Errichtung eines Carports festgesetzt. Diese Stellplätze sind über den festgesetzten neuen Einfahrtbereich erschlossen. Diese Festsetzung ist erforderlich zur Sicherung der weiteren Anfahrbarkeit der vorhandenen Stellplätze der Gaststätte, da die bisherige – rechtlich nicht gesicherte – Zufahrt über die private Grundstücksfläche des Vorhabenträgers bei Umsetzung des Freiflächenkonzepts des Architekturwettbewerbs nicht mehr möglich ist.

Die Geeignetheit der Festsetzung ist gegeben, da damit die diesem Bebauungsplan zugrundeliegenden Ziele und Zwecke erreicht werden können.

Zeichnerische Festsetzung und textliche Festsetzung Nr. 4.3.: Größe des Carports

Der Carport zur Verlagerung der an der Grundstücksgrenze vorhandenen Stellplätze der Gaststätte „Himmelblau“ soll ebenfalls, beginnend an der Tallinner Straße, direkt an der Grundstücksgrenze mit einer Gesamtlänge von 18,00 m errichtet werden. Die Festsetzung zur Größe dieses Carports ist erforderlich, um die vorhandenen Stellplätze verlagern zu können.

Die Festsetzung der erforderlichen Länge von 18,00 m direkt an der Grundstücksgrenze ist geeignet, die Anzahl der zu verlagernden Stellplätze aufzunehmen.

2.6. Gebiete, in denen bei der Errichtung baulicher Anlagen bestimmte bauliche oder technische Maßnahmen getroffen werden müssen, die der Vermeidung oder Verringerung von Hochwasserschäden einschließlich Schäden durch Starkregen dienen, sowie die Art dieser Maßnahmen

Textliche Festsetzung Nr. 5.1.: Maßnahmen zur Vermeidung oder Verringerung von Starkregenschäden

Gemäß der nachfolgenden textlichen Festsetzung Nr. 6.6. soll Niederschlagswasser, welches auf Straßen, Platzflächen, Wegen und Dächern im Vorhabengebiet anfällt, außerhalb des Plangebiets im Auewäldchen nördlich des Vorhabengebiets in der Parkanlage der Geraaue der Versickerung zugeführt werden soll.

Im Falle auftretender Starkregenfälle kann nicht das gesamte in einem kurzen Zeitraum anfallende Niederschlagswasser in das Auewäldchen in der Geraaue abgeleitet werden. Es müssen im Ergebnis der Erschließungsplanung bauliche Maßnahmen zur zeitlichen Rückhaltung und gedrosselten Ableitung vorgesehen werden.

Es ist eine textliche Festsetzung zur Quantifizierung und Qualifizierung der Anforderungen an Planung und Ausführung der Rückhaltemaßnahmen erforderlich.

Mit der textlichen Festsetzung 5.1. werden diese Anforderungen benannt. Im Plangebiet sind Retentionsräume zur Drosselung der Abflusspende vor der Einleitung in den Vorfluter, das heißt in das angrenzende Auewäldchen im Park der Geraaue, mit einem Rückhaltevolumen von insgesamt 28 l/s x ha vorzuhalten.

Die Festsetzung 5.1. ist geeignet, die baulichen Maßnahmen zur Vermeidung oder Verringerung von Starkregenschäden zu planen, mit den zuständigen abzustimmen und anschließend zu realisieren.

Die Sicherung erfolgt durch Vereinbarungen im Durchführungsvertrag.

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

Nach den Vorschriften des BauGB und des BNatSchG ist in einem Bauleitplanverfahren neben der Vermeidung und Minimierung des Eingriffs durch das Vorhaben auch der Ausgleich bzw. Ersatz von Eingriffen nachzuweisen.

Der Umfang der Maßnahmen wurde im Rahmen der Erarbeitung des Grünordnungsplanes ermittelt, mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmt und in die Eingriffsausgleichsbilanzierung eingestellt.

Der Eingriff durch das Vorhaben kann mit den festgesetzten Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft M1, den unter Punkt 2.10. benannten Anpflanz- und Erhaltungsgeboten auf dem Vorhabenträger gehörenden Flächen sowie der unter III. Hinweis Punkt 6. benannten externen Ausgleichsfläche im Eigentum der Landeshauptstadt Erfurt zur Umsetzung der Maßnahme M2 vollständig ausgeglichen werden.

Die Umsetzung der Eingriffsausgleichsmaßnahmen wird mit dem Durchführungsvertrag gesichert.

Die Geeignetheit der textlichen Festsetzungen 6.1 bis 6.7 ist gegeben, da damit die diesem Bebauungsplan zugrundeliegenden Ziele und Zwecke erreicht werden können.

Textliche Festsetzung Nr. 6.1: Dachbegrünung.

Die Festsetzungen sind aus städtebaulichen und ökologischen Gründen erforderlich. Die festgesetzte Dachbegrünung dient der Verbesserung des Mikroklimas, der Rückhaltung des Regenwassers, der Verminderung der Aufheizung der Dachflächen sowie der Schaffung von Lebensräumen. Darüber hinaus sind die Dachflächen zum Teil von den angrenzenden Bestandsgebäuden einsehbar und sollen sich daher durch die Dachbegrünung harmonischer in die Freiflächen einfügen.

Die Ausführung als Gründach steht der aktiven Nutzung der Sonnenenergie bei Anwendung von Systemlösungen mit aufgeständerten Solarmodulen nicht entgegen.

Textliche Festsetzungen Nr. 6.2: Begrünung Tiefgarage

Die Teile der Tiefgarage, die nicht überbaut sind, sollen mit mindestens 60 cm, im Bereich der Baumpflanzungen mit mindestens 100 cm Oberboden/ Pflanzsubstrat, überdeckt werden, um genügend Wurzelraum für eine intensive Begrünung sowie ausreichende Entwicklungschancen für die Bepflanzung sicher zu stellen.

Die Festsetzung ist erforderlich, um sowohl das Wohnumfeld dem städtebaulichen Konzept des Vorhabens zu gestalten als auch aus ökologischen Gründen einen Beitrag zur Verbesserung des Mikroklimas und der Bodenfunktion zu sichern.

Textliche Festsetzungen Nr. 6.3 und Nr. 6.4: Wurzelbereiche von Bäumen

Die Festsetzung eines Volumens für durchwurzelbaren Boden im Bereich der Baumpflanzungen ist erforderlich, um genügend Wurzelraum für die Bäume zu gewährleisten und ausreichende Entwicklungschancen für die Gehölze sicher zu stellen. Die festgesetzten Anforderungen an Baumpflanzungen sind im Sinne angemessener Wachstumsbedingungen und zum langfristigen Erhalt der Bepflanzung notwendig.

Im Bereich der zu erhaltenden Bäume wird eine Fläche festgesetzt, die von Versiegelung freizuhalten ist. Diese Fläche soll durch geeignete Maßnahmen vor Verdichtung geschützt werden. Diese Festsetzung ist erforderlich, um Bestandsbäume in ihrem Lebenszyklus nicht zu beeinträchtigen und damit das Wohnumfeld nachhaltig durch jetzt bereits große Bäume aufzuwerten.

Damit soll gesichert werden, dass Bestandsbäume weiterhin gute Wachstumsbedingungen vorfinden.

Textliche Festsetzungen Nr. 6.5: Befestigte Flächen

Der Ausschluss von vollversiegelnden Oberflächenmaterialien befestigter Flächen mit Ausnahme der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht belasteten Flächen ist erforderlich, um die Eingriffsschwere durch das Vorhaben zu mindern. Die Festsetzung dient dem natürlichen Regenwasserabfluss und hat klimaökologische Ausgleichsfunktion.

Die Feuerwehraufstellflächen sind ein funktional erforderlicher Bestandteil der ansonsten begrünten wohnnahen Freiflächen, sollen sich jedoch aufgrund ihrer geringen Alltagsbedeutung optisch unterordnen. Mit dem festgesetzten Fugenteil befestigter von mindestens 46% wird die bestmögliche Wirkung einer begrünten Fläche angestrebt, die sich in die umliegenden Grünflächen integriert.

Textliche Festsetzung Nr. 6.6.: Versickerung von Niederschlagswasser

Diese Festsetzung ist aus ökologischen Gründen erforderlich. Das Wasser soll in den natürlichen Kreislauf zurückgeführt werden.

Gemäß dem vorliegenden Baugrundgutachten ist die Versickerungsfähigkeit des Bodens gegeben.

Für die Versickerung des Niederschlagswassers, welches auf Straßen, Platzflächen, Wegen und Dächern im Vorhabengebiet anfällt, ist in Gesprächen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens protokollarisch zwischen dem Umwelt- und Naturschutzamt des Landeshauptstadt Erfurt und dem Vorhabenträger vereinbart, dass dieses Niederschlagswasser außerhalb des Plangebiets im Auewäldchen in der Parkanlage in der Geraaue versickert werden soll. Das nördlich angrenzende Auewäldchen ist für diese Maßnahme geeignet.

Dafür ist durch den Vorhabenträger eine wasserrechtliche Genehmigung zu beantragen. Es ist ein Baumgutachten erforderlich, auf dessen Grundlage ein Versickerungskonzept einschließlich der Aussagen zum Baumschutz erarbeitet werden muss.

Durch die Nichteinleitung von Regenwasser in das Kanalsystem sollen die natürlichen Wasserkreisläufe in der Stadt gefördert werden.

Diese Maßnahme wird durch Vereinbarungen im Durchführungsvertrag gesichert.

Zeichnerische Festsetzung Teil A2 und textliche Festsetzungen Nr. 6.7.: Externe Ausgleichsfläche

Die textliche Festsetzung 6.7. ist zur Sicherung der externen Maßnahmefläche M 1 erforderlich. Diese Fläche befindet sich im Eigentum des Vorhabenträgers.

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 Gründen des Landschaftsbildes und der ökologischen Nachhaltigkeit gefasst.

Mit den festgesetzten Maßnahmen auf der externen Maßnahmefläche M 1 soll ein vorhandener Parkplatz entsiegelt und bepflanzt werden.

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

Zeichnerische Festsetzung und textliche Festsetzung 7.1.: Geh-, Fahr- und Leitungsrecht 1 (GFL 1)

Das festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht 1 (GFL 1) ist zur Sicherstellung der Zugänglichkeit der Wohngebäude im Plangebiet sowie des Cafés und des Quartierstreffs am Quartiersplatz zu

Fuß oder mit dem Fahrrad, der Durchwegung für die Allgemeinheit, der Sicherstellung der Leitungsführungen zur Erschließung der Gebäude sowie der Zufahrtsmöglichkeiten für das Müllauto, Rettungsfahrzeuge und die Feuerwehr erforderlich.

Die Geeignetheit der Festsetzung ist gegeben, da damit die diesem Bebauungsplan zugrundeliegenden Ziele und Zwecke erreicht werden können.

Zeichnerische Festsetzung und textliche Festsetzung Nr. 7.2.: Geh- und Fahrrecht 1 (GF1)

Das festgesetzte Geh- und Fahrrecht 1 (GF1) ist zur Sicherung der Zufahrtsmöglichkeit des Gasspeichers der an das Plangebiet angrenzenden Gaststätte auf dem Flurstück 456 erforderlich. Die Geeignetheit der Festsetzung ist gegeben, da damit die diesem Bebauungsplan zugrundeliegenden Ziele und Zwecke erreicht werden können.

2.9. Verwendungsverbot bestimmter luftverunreinigender Stoffe

Textliche Festsetzung Nr. 8.1: Ausschluss von festen und flüssigen Brennstoffen

Diese Festsetzung ist erforderlich, weil in der Landeshauptstadt Erfurt in Feuerungsanlagen keine festen und flüssigen Brennstoffe verwendet werden dürfen.

Dieses Verwendungsverbot schließt den Betrieb offener Kamine gemäß § 2 Nr.12 der 1. BImSchV explizit ein.

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

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

Die Landeshauptstadt Erfurt ist als Untersuchungsgebiet nach § 44 BImSchV ausgewiesen. Mit festen und flüssigen Brennstoffen betriebene Feuerungsanlagen tragen zur Belastung der Luftschadstoffe Feinstaub PM 10 und Stickstoffdioxid NO₁ bei; weshalb die Reduktion der Hintergrundbelastung um 70% als Zielstellung in die Luftreinhalteplanung der Landeshauptstadt Erfurt aufgenommen wurde.

Darüber hinaus wurden mit der 39. BImSchV (02.08.2010) die Grenzwerte für bestimmte Luftschadstoffe verschärft.

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

Die Geeignetheit der Festsetzung ist gegeben, da damit die diesem Bebauungsplan zugrundeliegenden Ziele und Zwecke erreicht werden können.

2.10. Vorkehrung zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes

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 bringen und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Dabei sind auftretende Konflikte zu lösen und die Belange gegeneinander abzuwägen.

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, dem Entzug von Kaltluftentstehungsflächen und dem Heranrücken an hochwertige Naturräume auch sich daraus ergebende 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 MOP695 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 vom Zufahrtslärm zur Tiefgarage im Plangebiet als auch von Gewerbelärm durch die Parkplätze der angrenzenden Gaststätte „Himmelblau“ betroffen. Aus diesem Grund wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens eine schalltechnische Untersuchung angefertigt. Dabei wurden auch die angrenzende Lärmquellen Bolzplatz (Nördliche Geraaue/Zittauer Straße), Baseballplatz (Nördliche Geraaue) und Sporthalle an der Moskauer Straße untersucht. Im Ergebnis gab es hier Unterschreitungen der zulässigen Lärmwerte um mindestens 3 dB.

Aus der schalltechnischen Untersuchung ergeben sich folgende Konfliktpotentiale:

- Schallemissionen durch die Tiefgarageneinfahrt im Plangebiet, die die Wohnbebauung im Plangebiet berühren
- Schallemissionen durch die Nutzung von Stellplätzen auf dem angrenzenden Grundstück der Gaststätte Himmelblau

Das Gutachten schlägt die erforderlichen Vorkehrungen zum Lärmschutz vor.

Die Erforderlichkeit der nachfolgenden Festsetzung ist sowohl in zeitlicher ("sobald erforderlich") als auch in inhaltlicher ("soweit erforderlich") Hinsicht dem Gutachten entsprechend gegeben.

Ebenso ist die Geeignetheit der Festsetzung gegeben, da damit die diesem Bebauungsplan zugrundeliegenden Ziele und Zwecke erreicht werden können.

Textliche Festsetzung Nr. 9.1.: Tiefgarage

Im Ergebnis der o.g. Untersuchungen wurden konkrete Schallschutzmaßnahmen vorgeschlagen, die als Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB übernommen wurden.

Die Maßnahmen dienen der Konfliktbewältigung hinsichtlich der Zufahrt zur Tiefgarage. Mit den Festsetzungen unter Nr. 9.1. werden die technischen Anforderungen an die Zufahrt zur Tiefgarage festgesetzt, um die Geräusentwicklung zu minimieren.

Textliche Festsetzung Nr. 9.2.: Bauausführung des Carports

Im Ergebnis der o.g. Untersuchungen wurden konkrete Schallschutzmaßnahmen vorgeschlagen, die als Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB übernommen wurden.

Die Maßnahmen dienen der Konfliktbewältigung hinsichtlich der auf das Plangebiet einwirkenden Schallimmissionen, durch die Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte hervorgerufen werden.

Die Festsetzungen zur Ausführung des Carports mit schalldichten und geschlossenen Wänden in schalldämmendem Material sichern ein ruhiges Wohnen im Inneren der angrenzenden Gebäude im Vorhabengebiet sowie der Bestandsgebäude auf der Südseite der Tallinner Straße und gewährleisten damit, dass die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse sichergestellt sind.

2.11. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die festgesetzten Maßnahmen und Flächen dienen der Umsetzung des Vorhaben- und Erschließungsplanes und entsprechen den Vorschlägen des Grünordnungsplanes.

Die Erforderlichkeit der nachfolgenden Festsetzung ist sowohl in zeitlicher ("sobald erforderlich") als auch in inhaltlicher ("soweit erforderlich") Hinsicht dem Grünordnungsplan entsprechend gegeben.

Ebenso ist die Geeignetheit der Festsetzung gegeben, da damit die diesem Bebauungsplan zugrundeliegenden Ziele und Zwecke erreicht werden können.

Den allgemeinen Planungszielen und dem Ergebnis des Architekturwettbewerbes entsprechend ist insgesamt ein durchgrüntes Wohnquartier, realisiert durch seriellen Wohnungsbau in Kombination mit privaten, einzelnen Wohnungen zugeordneten Gärten und halböffentlichen Gemeinschaftsgärten, vorgesehen. Die festgesetzten Begrünungsmaßnahmen sind erforderlich, um die Wohn- und Aufenthaltsqualität in den Freibereichen aufzuwerten und neue Lebensräume für die Tierwelt zu schaffen.

Die Mindestanforderungen an die Pflanzqualität sind in den jeweiligen Festsetzungen festgelegt, um bereits von Beginn an eine gestalterische Aussage treffen zu können und ausreichende Entwicklungschancen der Gehölze sicher zu stellen. Für die Sicherung der Verwendung standortgerechter und gestaltungsrelevanter Pflanzen wird eine Artenliste festgelegt. Die angegebenen

zu verwendenden Arten entsprechen den gestalterischen Absichten und beruhen auf Erfahrungen zu geeigneten Baumarten für den Stadtbereich.

Zeichnerische Festsetzung und textliche Festsetzungen Nr. 10.1. bis 10.4.: Flächen zum Anpflanzen und Anzahl der zu pflanzenden Bäume; Verortung der anzupflanzenden Bäume

Die Festsetzungen sind erforderlich, um dauerhaft das Begrünungskonzept des Vorhabens zu sichern. Die zu erhaltenden Bäume sollen durch Neupflanzungen ergänzt werden.

Die Festsetzungen erfolgen aus städtebaulichen und ökologischen Gründen. Neben der Aufwertung des Wohnumfeldes soll durch Beschattung und Verdunstung das Mikroklima verbessert werden.

Gemäß textlicher Festsetzung 10.1. sollen insgesamt 52 Bäume gemäß der Artenliste neu gepflanzt werden.

Die Auswahl der Pflanzarten und -qualitäten erfolgte nach Kriterien der Eignung und den Pflanzzielen. Es wurden vorrangig heimische und standortgerechte Arten ausgewählt.

Darüber hinaus wurde die Baumartenauswahl auch im Hinblick auf die zu erwartenden klimatischen Bedingungen getroffen. Den geänderten Anforderungen, wie z.B. lange Trockenperioden und größere Temperaturextreme können zukünftig nur noch wenige einheimische Baumarten gerecht werden. Wichtig ist es daher, das Stadtgrün so zu entwickeln, dass es größtmögliches Potential entwickeln kann, um die Auswirkungen der Klimaentwicklung abzumildern. Für die Pflanzung von Stadtbäumen werden daher auch klimafeste Arten vorgeschlagen, die aus anderen Herkunftsregionen stammen und an die aktuellen Anforderungen besser angepasst sind. Diese Baumarten sind gut an das trockene und warme Stadtklima angepasst und damit resistent gegen die zu erwartenden Klimaveränderungen.

Da sich abhängig vom im weiteren Verfahren zu ermittelnden Systemanbieter und daraus resultierend vom gewählten System der seriellen und modularen Ausführung geringfügige Verschiebungen innerhalb der Baustruktur ergeben können, wurden mit Ausnahme der städtebaulich in den umgebenden Stadtraum wirksamen Baumhalle an der Tallinner Straße keine konkreten Baumstandorte festgesetzt. Damit soll eine gewisse Flexibilität in der Freiflächengestaltung gewährt bleiben.

Mit der textlichen Festsetzung 10.2. soll gesichert werden, dass im Bereich der 3 festgesetzten Flächen für Nebenanlagen, oberirdischen Stellplätze und Garagen und Gemeinschaftsanlagen mit der Zweckbestimmung privater Spielplatz insgesamt 10 Laubbäume gepflanzt werden. Die Zuordnung der Anzahl der zu pflanzenden Bäume in den jeweiligen Flächen soll im Rahmen der weiteren Freiflächenplanung erfolgen. Die Verteilung der Anzahl der Bäume muss nicht gleichwertig erfolgen wie (3, 3 und 4), sondern die Gesamtanzahl von 10 eingehalten werden.

Mit der textlichen Festsetzung 10.3. soll gesichert werden, dass auf dem geplanten Quartiersplatz innerhalb der als mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht GFL 2 festgesetzten Fläche 3 Laubbäume gepflanzt werden.

Mit der textlichen Festsetzung 10.4. soll nach Entsiegelung der derzeit vorhandenen Fahrbahn auf dem privaten Vorhabengrundstück die Anpflanzung von 3 Laubbäumen im Bereich der festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gesichert werden.

Zeichnerische Festsetzung: Baumstandorte

Die Festsetzung erfolgt aus städtebaulichen und ökologischen Gründen.

Die festgesetzten Baumstandorte an der Tallinner Straße sind erforderlich, um entsprechen der Freiflächenplanung des Vorhabens in Verbindung mit den durch Baulinien definierten Gebäude-

fassaden die neue nordöstliche Straßenflucht der Tallinner Straße zu definieren.
Durch die entstehende Baumhalle wird zudem das Mikroklima in diesem Bereich verbessert.

Textliche Festsetzung N5. 10.5.: gärtnerische Anlage von Grundstücksflächen

Diese Festsetzung ist erforderlich, um die wettbewerbsgerechte Umsetzung des Freiraumkonzeptes für die nicht explizit als Anpflanzflächen festgesetzten Bereiche zu sichern.

Zeichnerische Festsetzung und textliche Festsetzungen Nr. 10.6. und 10.7.: Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen „E“, Anzahl der zu erhaltenden Bäume und Umgang mit dem Grünland

Ein wesentlicher Bestandteil des Freiflächenkonzepts des Wettbewerbs ist der behutsame Umgang mit dem Grünbestand, der sich auf der Rückbaufläche entwickelt hat. Die im Plangebiet vorhandenen Bäume sollen, soweit sie erhaltenswert und standortgerecht sind, weitestgehend erhalten werden.

Sie befinden sich innerhalb der festgesetzten Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen „E“.

Die Festsetzung ist zur dauerhaften Sicherung der zu erhaltenden Bäume innerhalb der Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen erforderlich.

Die Fläche im Geltungsbereich war basierend auf dem Masterplan „Erfurter Großwohnsiedlungen“ auf Grundlage einer gesamtstädtischen Stadtumbaustrategie erfolgtem Rückbau der Typik der Großwohnsiedlung entsprechend eingegrünt.

Die nunmehr geplanten Gebäude wurden mit Rücksicht auf die Bestandsbäume so im Plangebiet eingeordnet, dass ein Maximum an Bestandsbäumen erhalten werden kann.

Von den erfassten Bäumen können 76 Bäume erhalten werden.

Die vorhandenen Bäume befinden sich auf einer derzeit halböffentlichen Grünlandfläche.

Die textliche Festsetzung 10.7. ist erforderlich, um abzusichern, dass sich eine extensiv bewirtschaftete Grünlandfläche entwickeln kann.

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

Textliche Festsetzungen 11 bis 16

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen erfolgen gem. § 9 Abs. 4 BauGB, nach dem landesrechtliche Regelungen in den Bebauungsplan als Festsetzungen aufgenommen werden. Die folgenden gestalterischen Festsetzungen erfolgen daher auf Grundlage des § 88 der Thüringer Bauordnung (ThürBO).

Die gestalterischen Festsetzungen dienen der Sicherung von grundlegenden gestalterischen Qualitäten im Erscheinungsbild des Vorhabens zum öffentlichen Raum. Aufgrund der markanten Lage des Plangebiets zwischen der Großwohnsiedlung und dem Park in der Geraaue kommt der architektonischen Ausformung des Gebäudeensembles und der Gewährleistung einer hochwertigen freiraumplanerischen Qualität eine besondere Bedeutung zu.

Dementsprechend werden hinsichtlich der Fassadengestaltung, der Material- und Farbwahl und der Werbeanlagen weitergehende Festsetzungen getroffen. Zielstellung ist die Schaffung eines städtebaulich und gestalterisch hochwertigen Wohnungsbauvorhabens in einer seriellen und modularen Bauweise. Die dafür getroffenen bauordnungsrechtlich wirkenden Festsetzungen formulieren ausschließlich Anforderungen an die Gestaltung der baulichen Anlagen.

Dem entsprechend ist Erforderlichkeit der nachfolgenden Festsetzung sowohl in zeitlicher ("sobald erforderlich") als auch in inhaltlicher ("soweit erforderlich") Hinsicht gegeben. Ebenso ist die Geeignetheit dieser Festsetzungen gegeben, da damit die diesem Bebauungsplan zugrundeliegenden Ziele und Zwecke erreicht werden können.

3.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Zeichnerische Festsetzung Teil A3 und textliche Festsetzung 11.1.: Ansichten

Die Fassaden der Gebäude sind auf der Planzeichnung, Teil A3 festgesetzt.

Die zeichnerische Festsetzung ist erforderlich und geeignet, um die Gestaltung der baulichen Anlagen entsprechend des Vorhaben- und Erschließungsplans sowie deren Umsetzung planungsrechtlich zu sichern.

Derzeit wird parallel zum Bebauungsplanverfahren mit 9 Teilnehmern in einem Wettbewerb nach GdW-Verfahren ein Systemanbieter für serielles und modulares Bauen als Generalunternehmer ermittelt.

Da das anzuwendende System für serielles und modulares Bauen dem entsprechend derzeit nicht im Detail bekannt ist, ist es erforderlich, 2 Varianten der Fassadengestaltung festzusetzen, um einen Spielraum zur Realisierung des Wohnungsbauvorhabens in einer seriellen und modularen Bauweise zu sichern.

Es sind somit Fassaden mit gerasterten und scheinbar wahllos in der Fassade platzierten Fenstern zulässig.

Ebenso ist die Geeignetheit der Festsetzung gegeben, da damit die diesem Bebauungsplan zugrundeliegenden Ziele und Zwecke erreicht werden können.

Die zeichnerisch festgesetzten Ansichten geben die Grundzüge der Fassadengestaltung im Sinne einer Fassadenstruktur vor. Abweichungen sind zulässig, sofern diese die Grundzüge in der Ge-

samtwirkung der Fassadengestaltung nicht verletzen. Damit sollen gestalterische Spielräume bei der Umsetzung des Vorhabens eröffnet werden, ohne dass eine Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erforderlich wird.

Die Festsetzungen zum Gestaltungskonzept sind aus objektiven öffentlichen Interessen an der Gestaltung des Straßen- und Stadtbildes erforderlich. Sie sind geeignet, die Realisierung des durch einen Planungswettbewerb gekürten Entwurfs und Vorhabenkonzeptes zu sichern.

Zeichnerische Festsetzung Fassadendetail und textliche Festsetzungen Nr. 12.1. bis Nr. 12.4.: Fassadenmaterialien

Diese Festsetzungen sind erforderlich, um das Ziel der Planung, mit zeitgemäßer Architektur, Fassadenqualität und Farbgebung ein homogenes, in sich stimmendes Gesamterscheinungsbild des Wohnungsbauvorhabens in einer seriellen und modularen Bauweise zu sichern, zu erreichen.

Dafür sind Farbgebung, Farbwechsel und Materialien festgesetzt. Die festgesetzten Fassadenmaterialien orientieren sich hinsichtlich der Farbigkeit der Putzflächen an den örtlichen Gegebenheiten und sollen jedoch entsprechend ihrer Lage gleichzeitig eine eigenständige Wahrnehmung der Wohnbebauung ermöglichen. Dazu dient neben der durch Baulinien und Baugrenzen gesicherten Gestalt des Stadtraumes insbesondere die Gestaltung der Quartiersgassen im Bereich der mit GFL 1 festgesetzten Flächen bzw. des Quartiersplatzes im Bereich der mit GFL 1 festgesetzten Fläche in einer anderen Materialität.

Es ist vorgesehen, die einzelnen Fassadenelemente abhängig von ihrer Lage im Gebiet durch unterschiedliche Materialien und Farbgebungen zu differenzieren. Dabei sollen durch analoge Materialwahl für die angrenzenden Fassaden, Beläge der Wege und der Gebäudeverbindungsmauern zwischen den Gebäuden die Quartiersgassen betont werden.

Die Festsetzung eines Mindestanteiles der Fenster an der Fassadenfläche von 25% ist erforderlich, um das mit den Ansichten im Teil A3 grundsätzlich festgesetzte Gestaltungsprinzip zu quantifizieren, da das anzuwendende System für serielles und modulares Bauen derzeit nicht im Detail bekannt ist.

Die getroffenen Festsetzungen entsprechen dem Gestaltungskonzept des Vorhaben- und Erschließungsplanes auf der Basis des Wettbewerbsergebnisses sind geeignet, dessen Ausführung zu sichern.

Textliche Festsetzung Nr. 12.5.: Reflektierende Fassadenmaterialien

Glänzende und reflektierende Fassadenmaterialien entsprechen nicht dem beabsichtigten, schlichten, klaren Erscheinungsbild und der überwiegenden Wohnfunktion des Plangebietes. Dem entsprechend ist es erforderlich, reflektierende Fassadenmaterialien durch die dafür geeignete Festsetzung der Unzulässigkeit von glänzenden und spiegelnden Fassadenmaterialien auszuschließen.

Zeichnerische Festsetzung und textliche Festsetzungen Nr. 13.1. und 13.2: Dachform und Dachaufbauten

Im gesamten Plangebiet sind ausschließlich Flachdächer zulässig, da die kubische Form ausdrückliches Ziel des städtebaulichen Konzeptes ist.

Die Festsetzung zur alleinigen Zulässigkeit von Flachdächern ist erforderlich und geeignet, die beabsichtigte homogene sowie zeitgemäße Gesamtwirkung des Wohngebietes durch eine einheitliche, zurückhaltende Dachlandschaft mit eingeschränkten Dachaufbauten zu sichern.

Die Ausbildung von Flachdächern ermöglicht darüber hinaus eine Dachbegrünung mit ihren positiven ökologischen und klimatischen Auswirkungen. Anlagen für erneuerbare Energien sollen deshalb nur als Ständerkonstruktionen über der extensiven Dachbegrünung zulässig sein.

3.2 Anordnung und Gestaltung von Werbeanlagen

Textliche Festsetzungen Nr. 14.1. bis 14.3.: Größe, Lage und Art der Werbeanlagen

Die Festsetzungen regeln die Zulässigkeit und Gestaltung von Werbeanlagen für diesen Bereich der Landeshauptstadt Erfurt.

Der Wunsch der Gewerbetreibenden, für ihr Geschäft zu werben und das Interesse der Allgemeinheit an der Erhaltung des Stadtbildes führen oftmals besonders zu Konflikten. Dieser Interessenausgleich erfordert Rahmenbedingungen für die Zulässigkeit und Gestaltung von Werbeanlagen, die deshalb in örtlichen Bauvorschriften geregelt werden. Werbeanlagen sollen so gestaltet sein, dass sie den städtebaulichen und architektonischen Besonderheiten Rechnung tragen und nicht verunstaltend wirken.

Mit den getroffenen Festsetzungen soll deshalb sichergestellt werden, dass Werbeanlagen nur an bestimmten Fassadenabschnitten und in einer bestimmten Größe angebracht werden, um negative Auswirkungen auf das Ortsbild zu vermeiden und dem Umgebungsschutz Rechnung zu tragen. Um die Störwirkung von Werbeanlagen auf umgebende Wohn- und Verwaltungsnutzungen zu minimieren, wurden Werbeanlagen mit beweglichen Teilen sowie mit wechselndem oder laufendem Licht ausgeschlossen.

Die Festsetzungen stellen sicher, dass die Anordnung der Werbeanlagen auf den Gebäudefassaden so erfolgt, dass das Ortsbild geschützt und die städtebaulich-architektonische Gesamtwirkung des Gebäudekomplexes nicht beeinträchtigt wird.

Dem entsprechend sind sie sowohl erforderlich als auch geeignet, dieses städtebaulich angestrebte Ziel zu sichern.

3.3 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sowie der Einfriedungen

Textliche Festsetzung Nr. 15.1.: Oberflächen der Quartiersgassen und des Quartiersplatzes

Die getroffene Festsetzung ist aus städtebaulich-gestalterischen Gründen zur Umsetzung des Vorhabens erforderlich.

Sie ist geeignet, die verbindende Materialität und Farbigkeit von Wegen und Fassaden zu sichern.

Textliche Festsetzung Nr. 15.2. und 15.3.: Gestaltung nicht überbaubarer Grundstücksflächen

Die Festsetzungen sind aus städtebaulich-gestalterischen Gründen zur Umsetzung des Vorhabens erforderlich.

Diese Festsetzungen sind geeignet, die Gestaltung der direkt an die Gebäude angrenzenden Freiflächen entsprechend den Vorgaben des in einem städtebaulichen Wettbewerb ermittelten Konzepts eines seriellen Wohnungsbauvorhabens in Kombination mit privaten, einzelnen Wohnungszugeordneten Gärten und halböffentlichen Gemeinschaftsgärten zu sichern.

3.4 Gestaltung der Standplätze für bewegliche Abfallbehälter

Textliche Festsetzung Nr. 16.1:

Ungeordnete Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter stören erheblich das Stadtbild sowie die Aufenthaltsqualität in den wohnnahen Freiräumen.

Deshalb ist es erforderlich, zugunsten eines harmonischen Gesamterscheinungsbildes die Abfallbehälterstandplätze in die Gebäude zu integrieren.

Diese Festsetzung ist geeignet, die Gestaltung der direkt an die Gebäude angrenzenden Freiflächen entsprechend den Vorgaben des in einem städtebaulichen Wettbewerb ermittelten Konzepts eines seriellen Wohnungsbauvorhabens in Kombination mit privaten, einzelnen Wohnungen zugeordneten Gärten und halböffentlichen Gemeinschaftsgärten zu sichern.

4. Erschließung des Plangebiets

4.1 Verkehrserschließung

Erschließung

Das Vorhabengebiet wird für den motorisierten Individualverkehr über eine Tiefgaragenzufahrt direkt über die südlich gelegene Tallinner Straße erschlossen.

Innerhalb des Vorhaben- und Erschließungsplanes sind keine Straßenverkehrsflächen vorgesehen, so dass Freiflächen innerhalb der Plangebiets bis auf ggf. erforderlich werdende Rettungsfahrzeuge und die temporären Müllfahrzeuge den Fußgängern und Fahrradfahrern vorbehalten bleibt.

Die Fußgänger erreichen die Wohngebäude über Fußwege von der Tallinner Straße und des südwestlich angrenzenden Fußweges aus und über ein im Rahmen der Freiflächengestaltung entwickeltes internes Netz an Fußwegen.

Die nordöstlich an die Tallinner Straße angrenzende Gaststätte erhält eine rechtlich gesicherte Anbindung an die Tallinner Straße über einen neuen Einfahrtsbereich.

4.2 Ruhender Verkehr

Der Stadtrat hat am 10.11.2021 die "Handlungsrichtlinie für die Herstellung von Fahrrädern und Kfz-Stellplätzen der Landeshauptstadt Erfurt" (nachfolgend Handlungsrichtlinie) einstimmig beschlossen.

Das Vorhabengebiet befindet sich im Geltungsbereich dieser Handlungsrichtlinie.

Danach ist, unabhängig von den aus dem Vorhaben begründeten verkehrlichen und städtebaulichen Gründen, nunmehr abweichend von den Vorgaben der ThürBo der Bedarf an Kfz- und Fahrradabstellplätzen zu ermitteln.

Der im Ergebnis des Architekturwettbewerbs zu realisierende Entwurf sieht 138 Wohnungen zwischen 50 und 100 m², eine Gewerbeeinheit für Dienstleistungen mit 140 m² und ein Quartierscafé mit 40 Sitzplätzen vor.

Auf der Basis dieses städtebaulichen Entwurfs wurde im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ein integriertes Mobilitätskonzept erstellt, nach dem eine Verringerung der Mindestanzahl benötigter Kfz-Stellplätze um bis zu 25% möglich ist.

Durch dieses Mobilitätskonzept soll die Nutzung umweltfreundlicher Verkehrsträger des Umweltverbundes durch die zukünftigen Bewohner des Quartiers gefördert werden.

Konkret sollen Maßnahmen und Anreize geschaffen werden, die dazu beitragen, dass den Bewohnern ein Umstieg vom motorisierten Individualverkehr zu Fußverkehr, Radverkehr oder ÖPNV erleichtert wird, wie z.B. Einrichtung einer Mobilitätszentrale mit Informationen zu ÖPNV-Anbindungen und -abfahrtszeiten sowie zum Radwegenetz, Errichtung einer Fahrradwerkstatt innerhalb des Plangebiets und einer Servicestation ggf. mit der Möglichkeit, Lastenfahrrädern zu mieten.

Die Minimierung der Belastung des Quartiers durch ruhenden Verkehr und eine Minderung der Schadstoffemissionen durch Reduzierung des Verkehrsaufkommens ist aus städtebaulichen Gründen sinnvoll.

Im Ergebnis des Mobilitätskonzeptes ergibt sich ein Stellplatzbedarf von 174 Kfz-Stellplätzen und 311 Fahrradstellplätzen.

Die PKW-Stellplätze des Vorhabens „Wohnanlage Tallinner Straße“ befinden sich bis auf 4 oberirdische Stellplätze innerhalb der Tiefgarage.

Vor den 4 oberirdischen Stellplätzen sind 2 den Besuchern vorbehalten. Auf 2 Stellplätzen sollen Car-Sharing-Plätze eingeordnet werden.

In der Tiefgarage können für die ca. 140 WE insgesamt 143 PKW-Stellplätze realisiert werden. Daraus ergibt sich ein Stellplatzschlüssel von 1,06 Stpl/WE.

Die Erarbeitung eines integrierten Mobilitätskonzeptes für das neu zu entstehende Stadtquartier ermöglicht zusätzlich eine Reduktion der Mindestanzahl der zu errichtender Kfz-Stellplätze um bis zu 25 % des oben errechneten Wertes.

Damit sind nur noch mindestens 131 Kfz-Stellplätze baulich zu errichten.

Die im Vergleich zum ursprünglich berechneten Bedarf potenziell wegfallenden Stellplätze müssen jedoch auf Grundlage einer Stellplatzablösesumme mit den Kosten für die Maßnahmen des Mobilitätskonzeptes ausgeglichen werden.

In der Tiefgarage werden zudem 180 Fahrradabstellplätze und im Erdgeschoss des südwestlichen Gebäudes an der Tallinner Straße 44 Fahrradabstellplätze nachgewiesen. Zusätzlich sollen 90 oberirdische Fahrradabstellplätze im Bereich der Hauseingänge realisiert werden.

Insgesamt ist damit die Realisierung von 314 Fahrradstellplätzen vorgesehen.

Im vorliegenden Mobilitätsgutachten wurde auf der Grundlage der Handlungsrichtlinie eine Mindestanzahl von 311 Abstellplätzen errechnet. Diese Mindestanzahl wird eingehalten.

Der verbindliche Nachweis der erforderlichen Stellplätze auf der Basis der Handlungsrichtlinie kann erst in Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens erfolgen, weil derzeit der ausführende Systemanbieter noch nicht bekannt ist.

Abhängig vom gewählten System der seriellen und modularen Ausführung ergeben sich die Anzahl und die Größen der Wohnungen.

Derzeit wird parallel zum Bebauungsplanverfahren in einem Wettbewerb nach GdW-Verfahren ein Systemanbieter für serielles und modulares Bauen als Generalunternehmer ermittelt.

Die festgesetzte Fläche für PKW-Stellplätze auf dem Flurstück 456 der Flur 4, Gemarkung Gispersleben-Kiliani stellt lediglich eine Verlagerung der vorhandenen Stellplatzfläche direkt an die Tallinner Straße mit neuer Zu- und Abfahrt auf die Tallinner Straße dar. Die Anzahl der Stellplätze wurde nicht verändert.

4.3 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Vorhabens für die Versorgungsmedien Trinkwasser, Abwasser, Elektroenergie, Fernwärme und Telekommunikation sind innerhalb der umgebenden öffentlichen Verkehrsflächen Tallinner Straße, Moskauer Straße bzw. im südwestlich angrenzenden Fußweg vorhanden, so dass das Plangebiet über die vorhandenen Netze erschlossen werden kann.

Zur Erschließung des Gebietes sind durch den Vorhabenträger entsprechende vertragliche Vereinbarungen mit den jeweiligen Versorgungsunternehmen zu treffen.

Trinkwasserversorgung

Das Wasserversorgungsnetz im geplanten Erschließungsgebiet wird mit Anbindungen an die Anlagen der Stadtwerke Erfurt in der Tallinner so hergestellt, dass eine Versorgung des Gebietes mit Trinkwasser gewährleistet ist.

Löschwasserversorgung

Das Wasserversorgungsnetz wird mit Anbindungen an die Anlagen der Stadtwerke Erfurt in der Tallinner so hergestellt, dass ebenso die Versorgung des Gebietes mit Löschwasser gewährleistet ist.

Zur Gewährleistung des Löschwassergrundschatzes gemäß Arbeitsblatt W 405 des DVGW kann das Trinkwassernetz eine Löschwassermenge von 96 m³ auf die Dauer von 2 Stunden vorhalten. Der Löschwassergrundschatz ist gewährleistet.

Im Plangebiet sind derzeit keine Löschwasserentnahmestellen vorhanden.

Nachfolgende Anforderungen an die Löschwasserversorgung sind im Rahmen der Erschließungsplanung innerhalb des Plangebiets zu gewährleisten:

Löschwasserentnahmestellen sind als Unter- oder Oberflurhydranten mit einem Abstand von max. 150 m vorzusehen. Der Laufweg zwischen Objektzugang und Hydrant ist mit max. 75 m Lauflinie abzusichern.

Über diese Löschwasserentnahmestelle muss eine Mindestlöschwasserlieferung von 24 m³/h gewährleistet werden.

Entsprechend § 5 ThürBO sind die erforderlichen Zugänge und Zufahrten zu berücksichtigen. Der Ringweg ist in dem Gebiet als Zufahrt und Aufstellfläche für Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge zu realisieren. Für die weitere Planung ist die Richtlinie Flächen für die Feuerwehr umzusetzen. Zur Sicherstellung des 2. Rettungswegs über Rettungsgeräte der Feuerwehr ist geplant, die Aufstellfläche für die Drehleiter auf der Tiefgaragendecke auszubilden. Im Bereich der Aufstellflächen ist ein statischer Nachweis der Decke für eine Einzellast von 140 KN erforderlich (Durchstanznachweis). Der Nachweis ist Bestandteil der Baugenehmigungsunterlagen und der Feuerwehr zur Prüfung vorzulegen.

Die notwendigen brandschutztechnischen Maßnahmen werden im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens festgelegt.

Fernwärmeversorgung

Das Plangebiet gehört zum Fernwärmesetzungsgebiet der Stadt Erfurt und ist als Fernwärmevorangebiet ausgewiesen.

Es besteht Anschluss- und Benutzerzwang gemäß § 5 der Fernwärmesatzung der Landeshauptstadt Erfurt in Verbindung mit deren Anlage 2 (Versorgungsgebiet Nord).

Es wird an die Bestandsleitungen der Stadtwerke Erfurt in der Tallinner Straße angebunden. Durch das Vorhandensein der Fernwärmetrasse ergibt sich ein erheblicher Standortvorteil für das Quartier.

Durch den nachgewiesenen und berechneten Primärenergiefaktor von 0,3 für die Erfurter Fernwärme können bauliche Maßnahmen zur Erreichung der entsprechenden EnEV-Gesetzgebung minimiert werden.

Gasversorgung

Da das Plangebiet ein Fernwärmevorranggebiet ist, ist keine Erschließung mit einem Gasversorgungsnetz vorgesehen.

Elektrische Versorgung

Das Stromnetz des Gebietes wird an die bestehenden Anlagen der Stadtwerke Erfurt in der Tallinner Straße angebunden.

Zur Versorgung des Plangebietes ist eine neue Trafostation erforderlich, die in die Tiefgarage integriert werden soll.

Telekommunikation, Leitungen

Das Telekommunikationsnetz des Gebietes wird an die bestehenden Anlagen der Stadtwerke Erfurt in der Tallinner Straße angebunden. Die Aufstellung oberirdischer Schaltgehäuse auf privaten Grundstücken ist vorzusehen, welche kostenfrei dinglich zu sichern sind.

Außenbeleuchtung

Für die Außenbeleuchtung der Freiflächen soll ausschließlich energiesparende LED-Technik und insekten- und fledermausschützendes Leuchtdesign mit warmweißer Lichtfarbe unter 2700 Kelvin und nach unten gerichteten Lichtquellen verwendet werden.

Diese Maßnahme ist erforderlich, um den negativen Falleneffekt für Nachtinsekten zu minimieren.

Entwässerung

Schmutzwasser

Das Schmutzwasser ist in den vorhandenen Mischwasserkanal im nördlichen Abschnitt des im südwestlich des Plangebiets gelegenen Fußweges (Flurstück 450 der Flur 4, Gemarkung Gispersleben-Kiliani) zu entwässern. Dieser kann kein Regenwasser aufnehmen.

Niederschlagswasser

Es wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens protokollarisch zwischen dem Umwelt- und Naturschutzamt des Landeshauptstadt Erfurt und dem Vorhabenträger vereinbart, dass das Niederschlagswasser, welches auf Straßen, Platzflächen, Wegen und Dächern im Vorhabengebiet anfällt, außerhalb des Plangebiets im Auewäldchen nördlich des Vorhabengebiets in der Parkanlage der Geraaue der Versickerung zugeführt werden soll. Die dafür erforderliche Entwässerungsanlage innerhalb des Plangebiets wird als private Grundstücksentwässerungsanlage geplant.

Im Rahmen des Durchführungsvertrags ist die geplante Entwässerung darzustellen, abzustimmen und von den zuständigen Ämtern freizugeben. Es sind ebenso die Zuständigkeiten zur Unterhaltung zu regeln.

Das Niederschlagswasser soll durch diese Maßnahme durch Nutzung als Bewässerung von Flächen in der nördlich und nordöstlich direkt angrenzenden Geraaue sowie Versickerung auf diesen Flächen in den Boden und damit in den Naturkreislauf zurückgeführt werden.

Im Falle auftretender Starkregenfälle kann nicht das gesamte in einem kurzen Zeitraum anfallende Niederschlagswasser in das Auewäldchen in der Geraaue abgeleitet werden. Es werden im Ergebnis der Erschließungsplanung bauliche Maßnahmen zur zeitlichen Rückhaltung und gedrosselten Ableitung vorgesehen.

Abfallentsorgung

Die abfallseitige Entsorgung erfolgt über die als GFL 1 festgesetzten Flächen, über die die Abfallbehälterstandplätze in den Gebäuden erreichbar sind.

Der Müll wird hausweise in abschließbaren Müllräumen gesammelt. Die Bereitstellung der Müllbehälter erfolgt an den jeweiligen Abholtagen durch den Hausmeisterdienst.

5. Flächenbilanz

Größe des Plangebiets	18.136 m ²		
Baugebiet BG: Wohnen und Dienstleistungen		15.586 m ²	
davon			
überbaubare Grundstücksfläche	4.169 m ²		
Flächen für Nebenanlagen: Tiefgarage außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche	3.621 m ²		
Flächen für Nebenanlagen: oberirdische Stellplätze für Kfz	181 m ²		
Flächen für Nebenanlagen: Private Spielplatzflächen	840 m ²		
Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	130 m ²		
Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	4.210 m ²		
Öffentliche Straßenverkehrsfläche (Tallinner Straße)		2.550 m ²	
Externe Ausgleichsflächen	6.550 m ²		
davon			
Externe Maßnahmefläche M1		2.300 m ²	
Externe Maßnahmefläche M2		4.250 m ²	

6. Folgekosten für die Gemeinde

6.1 Investitions- und Unterhaltungskosten

Der Vorhabenträger verpflichtet sich im Durchführungsvertrag zur Durchführung des Vorhabens einschließlich der Erschließungsmaßnahmen ganz auf seine Kosten. Es entstehen der Stadt Erfurt durch den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan keine investiven Kosten.

Die Straßen und Wegeflächen innerhalb des Vorhaben- und Erschließungsplanes verbleiben als Privatwege im Eigentum und Unterhaltung des Vorhabenträgers. Die Entwässerungsanlage innerhalb des Vorhabengebiets einschließlich ihrer Unterhaltung verbleiben ebenso im Eigentum und in der Verantwortung des Vorhabenträgers. Damit entstehen der Stadt Erfurt durch den Vorhaben- und Erschließungsplan keine Unterhaltungskosten.

6.2 Bodenordnung

Für die Realisierung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes MOP695 ist keine Bodenordnung erforderlich. Das Grundstück des Vorhaben- und Erschließungsplanes befindet sich im Eigentum des Vorhabenträgers.

7. Hinweise zum Planvollzug

7.1. Archäologische Bodenfunde

Das Plangebiet befindet sich in einem archäologischen Relevanzgebiet. Es ist davon auszugehen, dass bei Erdarbeiten bau- und bodenarchäologische Siedlungs- oder Grabbefunde zerstört werden. Deshalb müssen Eingriffe in den unterirdischen Bauraum denkmalrechtlich erlaubt werden. Voraussetzung für eine Erlaubnis ist eine einvernehmliche Abstimmung des Vorhabenträgers mit dem Thüringischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie über ggf. notwendige archäologische Untersuchungen. Die Kosten solcher vorbereitender und/oder das Vorhaben begleitender Untersuchungen hat der Vorhabenträger bzw. Erlaubnisinhaber im Rahmen des Zumutbaren zu tragen (§§ 13 Abs. 3, 14 Abs. 1 S. 6 Thüringer Denkmalschutzgesetz). Zur Berücksichtigung der Untersuchungsdauer bei der Zeitplanung und zur Ermittlung der Kosten wird eine frühzeitige Kontaktaufnahme mit dem Thüringischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie empfohlen. Die Anzeige- und sonstigen Verhaltenspflichten nach § 16 Thüringer Denkmalschutzgesetz gelten ergänzend. Auf das Schatzregal des Freistaates Thüringen im Anwendungsbereich des § 17 Thüringer Denkmalschutzgesetz wird für die Ziff. 1 bis 3 ergänzend hingewiesen.

Rechtsgrundlage:

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

7.2. Auffälliger Bodenaushub, Bodenverunreinigungen

Die Hinweise zu auffälligem Bodenaushub und zu Bodenverunreinigungen sind in der Genehmigungs- und Realisierungsphase zu beachten. Auch wenn derzeit keine Altlastenverdachtsflächen bekannt sind, ist es nicht ausgeschlossen, dass aufgrund der Verfüllungen beim Rückbau der 11-geschossigen Wohnscheibe bei Erdarbeiten auffällige Befunde zu Tage treten.

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

7.3. Einsichtnahme von Vorschriften

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

7.4. Bodenaufschlüsse und Baugruben

Erdaufschlüsse (Bohrungen, größere Baugruben, Messstellen) sowie geophysikalische oder geochemische Messungen - sind gemäß § 8 Geologiedatengesetz (GeolDG) spätestens zwei Wochen vor Baubeginn unaufgefordert beim Thüringer Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz (TLUBN) anzuzeigen. Weiterhin sind die Ergebnisse (Bohrdokumentation, Messdaten, Test- und Laboranalysen, Pumpversuchsergebnisse, Lagepläne u. ä.) gemäß § 9 GeolDG spätestens drei Monate nach Abschluss der Untersuchungen unaufgefordert durch die Auftraggeber oder die beauftragten Firmen vorzugsweise elektronisch zu übergeben.

7.5. Fernwärme

Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich der Fernwärmesatzung der Stadt Erfurt vom 07.06.2005, öffentlich bekannt gemacht im Amtsblatt der Stadt Erfurt vom 08.07.2005.

7.6. Artenschutzmaßnahmen

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG wurden Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen für die Artengruppen Fledermäuse und Vögel ausgewiesen.

Diese Hinweise dienen dem Artenschutz. Es wird auf vorliegende Untersuchungen verwiesen.

Die Ausweisung der Vermeidungsmaßnahmen für den Artenschutz, die Ersatzquartiere für Fledermäuse sowie die Nisthilfen für Höhlen und Halbhöhlenbrüter dienen gemäß Artenschutzgutachten der Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG. Die Umsetzung dieser Maßnahmen ist im Durchführungsvertrag zu vereinbaren.

7.7. Externe Ausgleichsmaßnahmen

Es wird auf die im § 1a Abs. 3 BauGB genannte Möglichkeit zurückgegriffen, Ausgleichsmaßnahmen auf einer von der Landeshauptstadt Erfurt bereitgestellten Fläche außerhalb des Geltungsbereichs vorzusehen. Festsetzungen können grundsätzlich nur für Flächen innerhalb des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes getroffen werden. Die Hinweise zur Sanierung/Wiederherstellung des Obstbaumbestandes auf einer vorhandenen Obstwiese mit dem Entwicklungsziel einer Streuobstwiese auf der externen Ausgleichsfläche M 2 sind daher nicht im Teil B „Textliche Festsetzungen), sondern im Teil C (Hinweise) aufgeführt.

Der Umfang dieser externen Maßnahmen wurde im Rahmen der Erarbeitung des Grünordnungsplanes ermittelt, mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmt und in die Eingriffsausgleichsbilanzierung eingestellt.