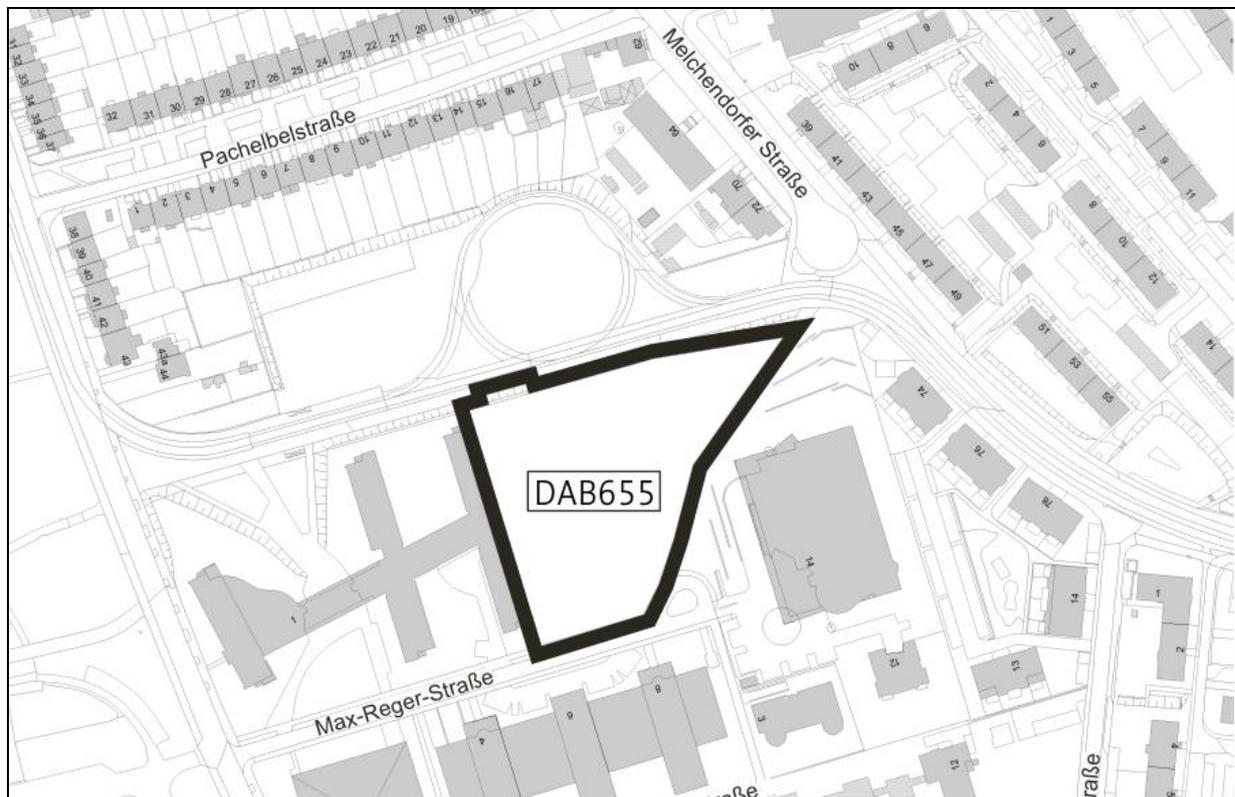


Vorhabenbezogener Bebauungsplan DAB655

"Wohnbebauung Max-Reger-Straße"

Begründung





Impressum

Amt für Stadtentwicklung
und Stadtplanung

Datum
23.07.2024

1.	Allgemeine Begründung	5
1.1.	Planerfordernis	5
1.2.	Verfahrensablauf	5
1.2.1	Gewähltes Planverfahren	5
1.2.2	Verfahrensablauf	6
1.2.3	Grünordnungsplan	7
1.3.	Geltungsbereich	7
1.4.	Übergeordnete Planungen	8
1.4.1	Ziele der Raumordnung und Landesplanung	8
1.4.2	Flächennutzungsplan.....	9
1.4.3	Landschaftsplan.....	10
1.4.4	Integriertes Stadtentwicklungskonzept Erfurt 2030 (ISEK).....	10
1.4.5	Haushalts- und Wohnungsbedarfsprognose Erfurt 2040	11
1.5.	Bestandsdarstellung	12
1.5.1	Lage und Größe des Plangebietes	12
1.5.2	Eigentumsverhältnisse	12
1.5.3	Gebäudebestand und aktuelle Nutzungen	12
1.5.4	Erschließung	12
1.5.5	Umweltsituation.....	13
1.5.6	Ortsbild und Erholungsnutzung	15
1.6.	Allgemeine Planungsziele	15
1.7.	Planungsalternativen.....	16
1.8.	Vorhaben- und Erschließungsplan	16
2.	Begründung der Festsetzungen.....	17
2.1.	Art der baulichen Nutzung	17
2.2.	Maß der baulichen Nutzung	18
2.3.	Höhenlage von Flächen	19
2.4.	Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	19
2.5.	Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten	20
2.6.	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	21
2.7.	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ...	21
2.8.	Mit Gehrechten zu belastende Flächen	22
2.9.	Verwendungsverbot bestimmter luftverunreinigender Stoffe.....	22
2.10.	Vorkehrung zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes.....	23
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.....	24
3.	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 ThürBO und § 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB.....	26
3.1	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen	26
3.2	Anordnung und Gestaltung von Werbeanlagen	27
3.3	Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sowie der Einfriedungen.	27
3.4	Gestaltung der Standplätze für bewegliche Abfallbehälter	28
4.	Erschließung des Plangebiets.....	28
4.1	Verkehrerschließung.....	28

4.2	Ruhender Verkehr	28
4.3	Ver- und Entsorgung.....	29
5.	Flächenbilanz	31
6.	Folgekosten für die Gemeinde	31
6.1	Investitions- und Unterhaltungskosten.....	31
6.2	Bodenordnung.....	32
7.	Hinweise zum Planvollzug.....	32
7.1.	Archäologische Bodenfunde	32
7.2.	Auffälliger Bodenaushub, Bodenverunreinigungen	32
7.3.	Einsichtnahme von Vorschriften	33
7.4.	Bodenaufschlüsse und Baugruben	33
7.5.	Fernwärme	33
7.6.	Artenschutzmaßnahmen	33

Anlagen

Anlage 1 - Grünordnungsplan

Anlage 2 –Baumkartierung, Büro Friedemann & Weber, Erfurt, 29.10.2019

Anlage 3 – Gutachten zur Feststellung der Verkehrssicherheit von 16 Bäumen, DGI, Leipzig, 05.08.2020

Anlage 4 – Faunistische Untersuchung Ruderalfläche, Ronald Bellstedt, Gotha, 20.10.2017

Anlage 5 – Lärmtechnisches Gutachten, Graner Ingenieure, Leipzig, 08.02.2021

Anlage 6 – Geotechnischer Bericht, Ingenieurbüro für Baugrund, Erfurt, 21.01.2019

Anlage 7 – Bebauungsplan EFS 135 "SO Gebiet für Anlagen der Verwaltung"

1. Allgemeine Begründung

1.1. Planerfordernis

Das Bebauungsplangebiet ist derzeit noch Bestandteil des seit dem 04.06.1994 rechtskräftigen Bebauungsplanes EFS135 "SO-Gebiet für Anlagen der Verwaltung zwischen Friedrich-Ebert-Straße und der Melchendorfer Straße" und gehört zum nördlichen Baufeld, in dem sich heute die Agentur für Arbeit befindet. Es war ursprünglich vorgesehen, am Standort Max-Reger-Straße einen größeren Verwaltungskomplex der Agentur für Arbeit zu errichten. Von dem ursprünglichen geplanten Komplex wurde bis 1994 der Westteil umgesetzt, für weitere Flächen bestand für die Agentur für Arbeit kein Bedarf. Der östliche Gebäudeabschnitt wurde nicht realisiert und die nicht benötigten Flächen sind bis heute ohne Nutzung. In Anbetracht dieser Tatsache wurde dieser unbebaute Grundstücksteil als neues Flurstück 32/47 herausgelöst und durch den Vorhabenträger erworben.

Der neue Grundstückseigentümer hat die Absicht 84 Wohnungen in drei Mehrfamilienhäusern zu errichten und die 98 erforderlichen Stellplätze für PKW in einer Tiefgarage unterzubringen.

Die Realisierung dieser Wohnbebauung ist im Rahmen des rechtskräftigen Bebauungsplanes EFS135 nicht möglich. Dem entsprechend soll mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes DAB655 „Wohnbebauung Max-Reger-Straße“ dieser Teilbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes EFS135 überplant und die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung des Wohnungsbauvorhabens geschaffen werden.

1.2. Verfahrensablauf

1.2.1 Gewähltes Planverfahren

Gegenstand des vorhabenbezogenen Bebauungsplans DAB655 ist die Bebauung eines derzeit brachliegenden innerstädtischen Quartiers als Maßnahme der Innenentwicklung. Daher wird das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB angewendet. Die Anwendungsvoraussetzungen sind aus folgenden Gründen gegeben:

- Es ist ein Bebauungsplan der Innenentwicklung zur Revitalisierung innerstädtischer Brachflächen.
- Die Gesamtfläche des Plangebietes beträgt 7.404 m², so dass die zulässige Größe von maximal 20.000 m² Grundfläche unterschritten wird.
- Es werden keine Vorhaben festgesetzt, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen,
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter.

Aufgrund der Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13 a) BauGB kommen folgende Abweichungen vom Normalverfahren zum Tragen:

Entsprechend § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, vom Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Stellungnahmen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB und dem Monitoring nach § 4c BauGB abgesehen.

Auszgleichende Eingriffe in Natur und Landschaft treten per Gesetzesfiktion nach § 13 a) Abs. 2 Nr. 4 BauGB nicht ein.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan DAB655 genügt dem Vorhabenbezug, da neben der Festsetzung zur Art der Nutzung ergänzend Festsetzung 0 nach § 12 Abs. 3a BauGB getroffen 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 DAB655 neben den im Durchführungsvertrag geregelten Vorhaben alternativ keine anderen Vorhaben zu.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan DAB655 entspricht den Anforderungen nach § 12 Abs. 1 BauGB:

1. Vorhabenträger ist nur eine juristische Person, nicht mehrere, so dass eine gesamtschuldnerische Verpflichtung nicht vorgelegt werden muss.
2. Der Vorhabenträger hat Zugriff auf die zur Verwirklichung des Vorhabens erforderlichen Grundstücke.
3. Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur Durchführung des Gesamtvorhabens in einer bestimmten Frist und zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten.
4. Der Vorhabenträger verfügt über ausreichende finanzielle Mittel, das Vorhaben und die Erschließungsmaßnahmen durchzuführen und den vertraglichen Verpflichtungen nachzukommen, und ist damit in der Lage das Gesamtvorhaben im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans zu realisieren.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan wird nach § 12 Abs. 3 BauGB Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

1.2.2 Verfahrensablauf

Der Vorhabenträger hat mit Schreiben vom 24.02.2017 den Antrag auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens nach § 12 Abs. 2 BauGB zur Entwicklung des Flurstücks 32/47, Flur 1 in der Gemarkung Melchendorf als Wohnbaufläche gestellt.

Mit dem Stadtratsbeschluss 2412/17 vom 16.05.2018, veröffentlicht im Amtsblatt Nr. 10 am 08.06.2018, wurde dem Antrag auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens nach § 12 Abs. 2 BauGB vom 24.02.2017 für das Vorhaben "Wohnbebauung Max-Reger-Straße" gemäß § 12 Abs. 2 Satz 1 BauGB nach pflichtgemäßem Ermessen zugestimmt und der Einleitungs- und Aufstellungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan DAB655 „Wohnbebauung Max-Reger-Straße“ gebilligt.

Zwischenzeitlich wurde ein Vorhabenträgerwechsel angezeigt. Der neue Vorhabenträger ist Verfügungsberechtigt über das Grundstück 32/47 im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes und ist zur Durchführung des Vorhabens innerhalb einer bestimmten Frist bereit und in der Lage.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 und § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist durch die öffentliche Auslegung des Vorentwurfes des vorhabenbezogenen Bebauungsplans DAB655 „Wohnbebauung Max-Reger-Straße“ vom 18.06.2018 bis 20.07.2018 erfolgt.

Mit Schreiben vom 08.06.2018 erfolgte die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 und § 4 Abs. 1 Satz 1 BauGB.

Der Bebauungsplanentwurf und dessen Begründung haben gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 und § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB in der Zeit vom 07.06.2022 bis 08.07.2022 öffentlich ausgelegt.

Nach § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB sind die Entwürfe der Bauleitpläne mit der Begründung für die Dauer eines Monats, mindestens jedoch für die Dauer von 30 Tagen, oder bei Vorliegen eines wichtigen Grundes für die Dauer einer angemessenen längeren Frist öffentlich auszulegen.

Im Folgenden soll im Sinne des § 214 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 Buchstabe d) BauGB nachvollziehbar ausgeführt, warum nach Prüfung angenommen werden konnte, dass kein wichtiger Grund vorliegt, der eine Verlängerung der Auslegung erfordert:

Im Regelfall ist davon auszugehen, dass für die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB die Monatsfrist bzw. die Frist von 30 Tagen ausreichend ist. Nur bei Vorliegen eines wichtigen Grundes ist eine angemessene längere Auslegungsdauer zu wählen. Ein wichtiger Grund für die Verlängerung dieser Auslegungsfrist liegt nicht vor. Vorliegend handelt es sich um einen Bebauungsplan der diesbezüglich keine besondere Atypik im Vergleich zu den sonstigen Bebauungsplänen der Landeshauptstadt Erfurt aufweist. Die Zahl der betroffenen Belange sowie der Umfang der entsprechenden Unterlagen ist üblich.

Im Übrigen war bereits mit der verlängerten öffentlichen Auslegung des Vorentwurfs zuvor über normative Anforderungen hinausgehend die Gelegenheit der Befassung der Öffentlichkeit mit der Planung gegeben worden. Eine Verlängerung der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfs über die Dauer eines Monats hinaus wird deshalb als nicht erforderlich erachtet.

Mit Schreiben vom 25.05.2022 erfolgte die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 und § 4 Abs. 2 und 2 BauGB.

Aufgrund von Änderungen des Bebauungsplan-Entwurfs war eine erneute Beteiligung der von der Änderung Betroffenen gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erforderlich. Die Betroffenen wurden mit Schreiben vom 13.02.2023 beteiligt. Eine erneute öffentliche Auslegung war nicht erforderlich, da Grundzüge der Planung nicht berührt sind und der Betroffenenkreis abgegrenzt werden konnte.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes DAB 655 "Wohnbebauung Max-Reger-Straße" umfasst einen Teilbereich des Geltungsbereiches des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes EFS 135 "SO Gebiet für Anlagen der Verwaltung". Bis zur Rechtsverbindlichkeit des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes DAB 655 bleibt als Rechtsgrundlage der Bebauungsplan EFS 135 weiterhin anwendbar. Wird der vorhabenbezogene Bebauungsplan DAB655 rechtskräftig verdrängt, er die ältere Norm des Bebauungsplanes EFS 135 lediglich im Umfang des Geltungsbereiches DAB 655. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes EFS 135 außerhalb der neuen Satzung bleiben weiterhin die rechtsverbindliche Grundlage für das Planungsrecht.

1.2.3 Grünordnungsplan

Zur Ermittlung der grünordnerischen Rahmenbedingungen wurde ein Grünordnungsplan (GOP) erarbeitet.

> Vgl. *Grünordnungsplan Anlage 1*

1.3. Geltungsbereich

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 7.404 m². Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes DAB655 „Wohnbebauung Max-Reger-Straße“ wird entsprechend der zeichnerischen Festsetzungen umgrenzt und umfasst das Flurstück 32/47, Flur 1 in der Gemarkung Melchendorf sowie einen kleinen Teil des Flurstücks 32/79 (alt 32/77), Flur 1, Gemarkung Melchendorf.

Das Plangebiet umfasst eine eigenständig zu betrachtende Brachfläche und beinhaltet im Wesentlichen das für eine Bebauung vorgesehene Grundstück des Vorhabenträgers.

Die Einbeziehung der Teilfläche des Grundstücks 32/79 (alt 32/77) in den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erfolgt aufgrund des öffentlichen Interesses, eine fußläufige Anbindung an die Straßenbahnhaltestelle "Agentur für Arbeit/Stadion Ost" über das Grundstück der EVAG zu sichern.

1.4. Übergeordnete Planungen

1.4.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Bebauungspläne sind gemäß § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen.

Im Rahmen der Entwicklung von Wohnbauflächen sind die Vorgaben des Landesentwicklungsprogrammes Thüringen 2025 (LEP, GVBl 6/2014 vom 04.07.2014) und des Regionalplanes Mittelthüringen (RP-MT, Bekanntgabe der Genehmigung im Thüringer Staatsanzeiger Nr. 31/2011 vom 01.08.2011) maßgeblich. Gemäß den Grundsätzen 2.4.1 G und 2.4.2 G des LEP soll sich die Siedlungsentwicklung am Prinzip „Innen- vor Außenentwicklung" und die Flächeninanspruchnahme für Siedlungszwecke am gemeindebezogenen Bedarf orientieren und dem Prinzip „Nachnutzung vor Flächenneuanspruchnahme" folgen und der Nachnutzung geeigneter Brach- und Konversionsflächen dabei ein besonderes Gewicht beimessen.

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

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

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

Gemäß 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 DAB655 „Wohnbebauung Max-Reger-Straße“ durch die Neuordnung und Revitalisierung nicht aufgesiedelter Flächen im rechtswirksamen Bebauungsplan EFS135 "SO-Gebiet für Anlagen der Verwaltung zwischen Friedrich-Ebert-Straße und der Melchendorfer Straße" in vollem Umfang 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 in den Bereichen Mietwohnraum oder selbst genutztes Eigentum sichergestellt.

Erfurt besitzt als Landeshauptstadt die Funktion eines Oberzentrums und kann steigende Einwohnerzahlen verzeichnen. Wegen der Nachnutzung einer innerstädtischen Brach- und Freifläche entspricht das Vorhaben den o.g. raumordnerischen Grundsätzen.

Es besteht kein weiterer Bedarf an Flächen für Verwaltungsgebäude, die bisher dafür angedachte Fläche des Plangebietes wurde über Jahre nicht für diese Nutzung erschlossen.

1.4.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Erfurt ist wirksam geworden mit Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 11/2006 vom 27.05.2006, wurde neu bekannt gemacht im Amtsblatt Nr. 12/2017 vom 14.07.2017 und zuletzt geändert durch die FNP Änderung Nr. 41, wirksam mit Veröffentlichung im Amtsblatt Nr. 17/18/2024 vom 25.09.2024. Im Flächennutzungsplan sind die Flächen Geltungsbereich des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes DAB655 als *Sonstige Sondergebiete (SO)*, *Zweckbestimmung Verwaltung* gemäß § 11 BauNVO dargestellt, die sich hinsichtlich der Nutzung wesentlich von anderen Bauflächen unterscheiden und in ihrer Spezifik gesichert werden sollen.

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan DAB655 wird jedoch das Ziel verfolgt, Wohnnutzungen umzusetzen und entsprechend ein Wohngebiet festzusetzen. Mit dieser Zielstellung weicht der Bebauungsplan von den Zielen des Flächennutzungsplanes ab, der Bebauungsplan kann damit nicht gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt werden.

§ 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB ermöglicht es der Gemeinde, durch einen den Voraussetzungen des § 13a Abs. 1 BauGB entsprechenden Bebauungsplan der Innenentwicklung von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abzuweichen, ohne den Flächennutzungsplan in einem gesonderten Verfahren ändern oder ergänzen zu müssen. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes muss hierbei gewahrt bleiben.

An Verwaltungseinrichtungen des Bundes in Erfurt ist im Bereich des Plangebietes der Standort des Arbeitsamtes, der heutigen Agentur für Arbeit aufgeführt, siehe im Erläuterungsbericht zum Flächennutzungsplan Punkt 3.7.2 Flächen für Gemeinbedarf – Planungsziele, Bundesverwaltung, Tabelle 35, Nr. 58-Arbeitsamt Erfurt, Max-Reger-Straße 1. Es war vorgesehen, im Bereich des Plangebietes einen größeren Verwaltungskomplex der Agentur für Arbeit zu errichten. Von dem ursprünglichen geplanten Komplex wurde bis 1994 der Westteil umgesetzt, für weitere Flächen bestand für die Agentur für Arbeit kein Bedarf. Die übrigen, nicht benötigten Flächen wurden in der Folge durch die Agentur für Arbeit veräußert und sind bis heute ohne Nutzung. Grundsätzlich ist es Aufgabe des FNP, für nicht mehr benötigte Standorte eine städtebaulich sinnvolle Nachnutzung vorzuschlagen. Vor dem Hintergrund, dass an dem Standort somit kein Erweiterungs- bzw. Neuansiedlungsbedarf, sondern vielmehr ein Umnutzungsbedarf von nicht mehr benötigten Verwaltungsflächen vorliegt, sollen neue städtebauliche Entwicklungsziele verfolgt werden. Das Plangebiet befindet sich als langjährig untergenutzte Fläche mit einer guten Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr in integrierter, innenstadtnaher Lage und schließt an einen beliebten, gewachsenen Wohnstandort an. Entsprechend soll der Bereich künftig nachfragegerecht als Wohnungsbaustandort entwickelt werden.

Für eine Ansiedlung von Behörden und Verwaltungen sind im wirksamen Flächennutzungsplan bisher insgesamt rd. 52,4 ha als Sonstiges Sondergebiet für Verwaltungszwecke dargestellt. Davon sind konkret ca. 22 ha mit der Zweckbestimmung *Verwaltung*, ca. 10 ha mit einer Zweckbestimmung *Kultur, Verwaltung, Forschung*, weitere ca. 15,3 ha mit einer Zweckbestimmung *Landesregierung* und ca. 5,1 ha mit einer Zweckbestimmung *Behördenzentrum* dargestellt. Des Weiteren stehen auch die Darstellungen von Gewerblichen Bauflächen, Gemischten Bauflächen und auch Wohnbauflächen einer Umsetzung von Behörden und Verwaltungsnutzungen nicht grundsätzlich entgegen. Es kann somit davon ausgegangen werden, dass im Stadtgebiet von Erfurt auch künftig ausreichend Flächen für eine Umsetzung von Behörden und Verwaltungsnutzungen zur Verfügung stehen.

Im Bereich des Plangebiets werden im Flächennutzungsplan künftig Wohnbauflächen (W) dargestellt.



Abb. 1 – Auszug Neubekanntmachung des Flächennutzungsplanes der Stadt Erfurt vom 14.07.2017, Maßstab 1 : 10.000, mit Geltungsbereich der 15. Berichtigung des FNP zum Bebauungsplan DAB655 „Wohnbebauung Max-Reger-Straße“



Abb. 2 – 15. Berichtigung des FNP im Bereich des Bebauungsplanes DAB655 „Wohnbebauung Max-Reger-Straße“; Kartengrundlage: GeoBasisDE/TLVermGeo2014

Gesamtstädtische, negative Auswirkungen sind durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan DAB655 „Wohnbebauung Max-Reger-Straße“ nicht zu erwarten. Eine geordnete städtebauliche Entwicklung wird gewahrt. Der Flächennutzungsplan soll im Wege der Berichtigung angepasst werden.

Mit der Drucksache zum Satzungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes DAB655 „Wohnbebauung Max-Reger-Straße“ wird die Verwaltung somit beauftragt und ermächtigt, in seinem Geltungsbereich gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB den entsprechenden Ausschnitt des Flächennutzungsplanes zu berichtigen. Die Berichtigung ist auszufertigen und zusammen mit dem Bebauungsplan bekanntzumachen sowie zur Einsicht bereitzuhalten.

1.4.3 Landschaftsplan

Im Rahmenkonzept zur Fortschreibung des Landschaftsplanes der Landeshauptstadt Erfurt von 2015 wird die Fläche als bebauter Stadtgebiet ausgewiesen. Das Leitbild sieht eine Wohnbebauung mit mittlerer Begrünung sowie die Schaffung wohnungsnaher Grünflächen vor. Diesem Leitbild wird mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan DAB655 entsprochen.

1.4.4 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 DAB655 „Wohnbebauung Max-Reger-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 Segregationserscheinungen 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.

Hierbei sollen hinreichende städtebauliche Dichten, die vergleichbaren innerstädtischen Wohnlagen entsprechen, angestrebt werden, aber auch ausreichend Spielraum für stadtklimatische Entlastungen wie Entsiegelung, bodenschlüssiges Großgrün und hinreichende wohnungsnaher Freiräume ermöglicht werden.

Dafür bieten die Flächen im Geltungsbereich sowie das Umfeld des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes DAB655 „Wohnbebauung Max-Reger-Straße“ gute Voraussetzungen.

1.4.5 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 entsprechende Informationsdrucksache mit den neuen Prognoseergebnissen wird kurzfristig dem Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau, Umwelt, Klimaschutz und Verkehr vorgelegt. 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.

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. Eine Verknappung von Wohnraum hält weder Zuwanderung ab, noch dass sie Folgekosten für die Stadt reduziert, sondern sie verstärkt nur den Druck auf dem Wohnungsmarkt zu Lasten der schwächsten Marktteilnehmer.

Mit dem Bebauungsplan DAB655 kann an geeigneter Stelle im Stadtkörper ein Teil des o.g. Wohnungsbedarfes gedeckt werden.

¹ Landeshauptstadt Erfurt, Erfurter Statistik – Bevölkerungsprognose bis 2040, Kommunalstatistische Hefte, Heft 113, November 2021
23.07.2024

1.5. Bestandsdarstellung

1.5.1 Lage und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet befindet im Süden der Stadt Erfurt in einer integrierten innenstadtnahen Lage im Stadtteil Daberstedt. Das Plangebiet ist im Westen und Osten umgeben von drei- bzw. fünf-geschossigen Verwaltungsgebäuden. Südlich befinden sich ein viergeschossiges Verwaltungsgebäude und ein fünfgeschossiges Wohnhaus. Nordöstlich befinden sich drei- bis viergeschossige Mehrfamilienhäuser an der Melchendorfer Straße. Nördlich verläuft die Straßenbahntrasse der EVAG mit Wendeschleife und Grünbereich.

Das Umfeld stellt einen beliebten gewachsenen Wohnstandort in innenstadtnaher integrierter Lage mit einer guten Anbindung an den ÖPNV dar.

Die Fläche des Plangebiets ist bis auf die nordöstliche Ecke in sich eben und befindet sich auf einer durchschnittlichen Höhe von ca. 221,40 m ü. NHN.

Die Größe des Plangebiets beträgt 7.404 m².

1.5.2 Eigentumsverhältnisse

Das Baugrundstück 32/47 befindet sich im privaten Eigentum des Vorhabenträgers. Das Grundstück 32/79 (alt 32/77) gehört derzeit noch den Erfurter Verkehrsbetrieben, soll jedoch der Stadt Erfurt ins Eigentum übertragen werden. Die Stadt Erfurt wird dann dem Vorhabenträger den Besitz an der im vorhabenbezogenen Bebauungsplan DAB655 befindlichen Teilfläche verschaffen und grundbuchlich sichern.

1.5.3 Gebäudebestand und aktuelle Nutzungen

Das Plangebiet ist unbebaut. Es stellt eine Brachfläche mit Ruderalbewuchs dar.

1.5.4 Erschließung

Die äußere Erschließung ist grundsätzlich vorhanden. Das Plangebiet ist über die südlich angrenzende Max-Reger-Straße an das öffentliche Straßenverkehrsnetz angeschlossen. Die Max-Reger-Straße wurde im Rahmen des Vollzugs des rechtskräftigen Bebauungsplanes EFS135 "SO-Gebiet für Anlagen der Verwaltung zwischen Friedrich-Ebert-Straße und der Melchendorfer Straße" hergestellt und dient der verkehrlichen Erschließung der angrenzenden Verwaltungsgebäude Max-Reger-Straße 1 (Agentur für Arbeit), Max-Reger-Straße 4 – 8 (Thüringer Ministerium für Wirtschaft, Wissenschaft und Digitale Gesellschaft, Max-Reger-Straße 14 (Deutsche Bundesbank, Filiale Erfurt) sowie der Wohnhäuser Max-Reger-Straße 12 und Peter-Cornelius-Straße 3.

Im Umfeld des Plangebiets ist eine gute ÖPNV-Anbindung gegeben. Nördlich des Plangebiets befindet sich in ca. 50 m Entfernung die Haltestelle "Agentur für Arbeit/Stadion Ost" der Straßenbahnlinien 3 Europa-platz-Anger-Urbicher Kreuz sowie Linie 2 P+R-Platz Messe-Anger-Wiesenhügel.

Über die Friedrich-Ebert-Straße und die Windthorststraße ist der Hauptbahnhof/Willi-Brandt-Platz in ca. 2,0 km Entfernung und auch eine Anbindung an das innerörtliche Radwegenetz der Stadt Erfurt gegeben.

Die zur Ver- und Entsorgung erforderlichen Medien liegen in der Max-Reger-Straße an.

1.5.5 Umweltsituation

Klima

Der Geltungsbereich liegt nach aktuellem, gesamtstädtischen Klimagutachten in der Übergangszone. 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 Belüftungsfunktion verbessert. Dazu sollten nach Möglichkeit Strömungsbarrieren reduziert und Bauungen 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. Die bisher nicht bebauten Flächen weisen Misch- und Übergangsklimata auf.

Auf den Flächen der Übergangszone 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 und geboten.

Grundwasser

Das Grundwasser im Geltungsbereich liegt in der hydrogeologischen Einheit (Lithofaziesseinheiten):

- L13 Löß und Lößderivate Löss, Lösslehme, Fließlehme und stark lehmiger Gehängeschutt; wirken stark reduzierend auf die Rate der Grundwasserneubildung bzw. verhindern die Neubildung stellenweise vollständig.

Die Grundwasserneubildungsrate im Geltungsbereich liegt mit 50 bis 75 mm / Jahr unter dem Thüringer Durchschnitt von 111 mm / Jahr.

Grundwassertiefe wurde bei der Baugrunderkundung (Tiefe bis 6,00 m) nicht angetroffen. Lokal und temporär ist muss mit Stauwasserbildung durch Sickerwasser gerechnet werden.

Im Geltungsbereich befinden sich keine Wasserschutzgebiete und keine Überschwemmungsgebiete.

Oberflächengewässer

Es befinden sich keine Oberflächengewässer in unmittelbarer Nähe des Plangebietes.

Fauna

Avifauna

Durch den vorhandenen Grünbewuchs ist zu erwarten, dass Brutvögel vorkommen.

Im Rahmen der Geländekontrollen konnten für das Untersuchungsgebiet 19 Vogelarten festgestellt werden. Vom Artenspektrum her wurde eine charakteristische Vogelwelt für den urbanen Raum vorgefunden. Elf Vogelarten wurden als Brutvögel und acht Arten sind als Nahrungsgäste eingestuft.

Kriechtiere (Reptilia)

Die Zauneidechse (*Lacerta agilis*) und andere Reptilien oder Nachtkerzenschwärmer (*Proserpinus proserpina*) konnten nicht nachgewiesen werden. Aufgrund der isolierten Lage in der Stadt Erfurt, umgeben von Bebauungen und Straßen, sowie fehlender Biotopverbundlinien ist hier auch zukünftig keine Ansiedlung der Zauneidechse und anderer Reptilien zu erwarten.

Auf eine weitere Erfassung von Artendaten wurde verzichtet, da am Standort auf Grund der Vorbelastungen (Lage innerorts, randliche Beeinträchtigungen, kleinflächig) nur ein eingeschränktes Lebensraumpotential zur Verfügung steht.

Alle vorhandenen Bäume haben sich in den letzten 20 Jahren am Standort entwickelt und befinden sich im Jugend- oder beginnendem Reifestadium. Baumhöhlungen oder Mulmbereiche als potentielle Lebensräume geschützter Tierarten werden für diese Bäume ausgeschlossen.

Für potentiell vorkommende überall verbreitete, störungsunempfindliche Tierarten werden im Rahmen der Konfliktanalyse Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zur Kompensation von Beeinträchtigungen ausgewiesen.

> Vgl. *Faunistische Untersuchung Ruderalfläche Anlage 4*

Flora

Im Zuge der Bebauung der westlich angrenzenden Agentur für Arbeit wurden die Flächen des Plangebietes durch Aufschüttungen neu modelliert. Seit dieser Zeit, ca. Mitte der 1990er Jahre, unterliegt die Fläche nur einer sporadischen Pflege und wurden der natürlichen Sukzession überlassen. Beginnend von dem im Norden randlich, innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches vorhandenen Gehölzstrukturen erfolgt die Verbuschung der Flächen. Dominierend ist die Ruderalflur (Gräser und krautige Pflanzen/Hochstauden) auf anthropogen veränderten Standorten in Ortslagen. Die Gehölzbestände im Norden und insbesondere Nordosten werden auf Grund ihrer Entstehung weiterhin als Ruderalflur eingeordnet.

Es wurden 56 Bäume erfasst, die für die Erstellung des Bebauungsplanes relevant sind. Davon befinden sich 54 Bäume innerhalb des Plangebietes und 2 Bäume im unmittelbaren Randbereich außerhalb des Plangebietes.

> Vgl. *Baumkartierung Anlage 2*

Geologie und Boden

Erfurt befindet sich im zentralen Teil des Thüringer Beckens. Dieses wird von einer weitspannigen Keupermulde gebildet. Die Keuperschichten (Unterer Gipskeuper) werden im Geltungsbereich durch weichselzeitliche Löße, Lößlehme und Lößderivate überdeckt. Der Boden des Geltungsbereiches ist eine Löß – Schwarzerde.

Entsprechend des vorliegenden Baugrundgutachtens wurden alle Flächen des Geltungsbereiches aufgefüllt, die Auffüllung beträgt ca. 1,00 bis 3,00 m, dabei ist eine (unregelmäßige) Zunahme in Richtung Norden festzustellen. Es ist anzunehmen das diese Auffüllungen im Rahmen des Baues der angrenzend vorhandenen Gebäude erfolgte. Entsprechend Baugrundgutachten erfolgte die Auffüllung mit ortstypischen Tonen, aber auch mit Ziegelbruch, Aschen und Schlacken. Die Auffüllungen wurden stichprobenartig untersucht und der Zuordnungsklasse Z1.1. nach LAGA Boden zugeordnet.

Natürlich gewachsene und nicht anthropogen geprägte Böden sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht mehr vorhanden.

Erhebliche Kontaminationen dieses Materials wurden damals nicht nachgewiesen.

Im vorliegenden geotechnischen Bericht des Ingenieurbüros für Baugrund Erfurt GbR vom 21.01.2019 wird auf erhöhte Einzelparameter von PAK, Kupfer (Mischprobe 1) sowie Chrom und Nickel (Mischprobe 2) im Feststoff verwiesen, wodurch sich jeweils die Zuordnungsklasse nach LAGA Boden Z1.1. ergab.

Anfallendes Abbruch- und Aushubmaterial ist gemäß den Technischen Regeln (TR) der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) zu deklarieren und einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen. Sollten kontaminationsverdächtige Bereiche festgestellt werden, sind zusätzlich die Untere Bodenschutzbehörde zu konsultieren und der weitere Handlungsbedarf abzustimmen.

> Vgl. *Geotechnischer Bericht Anlage 6*

Lärm

Folgende Lärmeinwirkungen auf das Plangebiet liegen vor:

- Verkehrslärm durch Kraftfahrzeuge auf der Max-Reger-Straße
- Verkehrslärm durch die nördlich angrenzende Trasse der Straßenbahn
- Schallemissionen durch Anlagentechnik auf den angrenzenden Verwaltungsgebäuden Agentur für Arbeit, Deutsche Bundesbank, Filiale Erfurt und Thüringer Ministerium für Wirtschaft, Wissenschaft und Digitale Gesellschaft
- Schallemissionen durch die Parkplätze und Tiefgarageneinfahrt der Deutschen Bundesbank, Filiale Erfurt

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

> Vgl. *Lärmtechnisches Gutachten Anlage 5*

1.5.6 Ortsbild und Erholungsnutzung

Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb des Stadtgebietes von Erfurt und ist anthropogen überprägt. Das Landschafts-/ Ortsbild wird von der verbuschenden Ruderalflur und dem besonders im Nordwesten und Norden vorhandenen Gehölzbestand (Bäume verschiedener Altersstadien) geprägt. Durch den Standort der Bäume im Randbereich vermittelt die Fläche noch stärker den Eindruck eines stark begrünten Gebietes. Von der nördlich verlaufenden Wegeverbindung her ist die Fläche kaum einsehbar.

Die Fläche ist nicht eingezäunt, jedoch auf Grund Ruderalflur nicht für die Erholungsnutzung geeignet. Weiträumig sind der Geltungsbereich und die Bäume innerhalb des Geltungsbereiches auf Grund der umgebenden Bebauung nicht sichtbar.

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 Daberstedt entspricht dem Bedarf nach Wohnformen in einem nachgefragten Wohnstandort in Nachbarschaft zum Südpark und mit einer guten ÖPNV-Anbindung.

Mit der Umwidmung von Sondergebietsflächen „Verwaltung“ in Wohnbauflächen soll dem Standort und dem städtebaulichen Leitbild der kompakten, durchmischten europäischen Stadt der kurzen Wege angemessen, ein hochwertiges Angebot an attraktivem innerstädtischem Wohnraum geschaffen werden.

Mit dem Bebauungsplan werden daher folgende Planziele verfolgt:

- Überplanung eines Teilbereichs des Bebauungsplans EFS135 "SO-Gebiet für Anlagen der Verwaltung zwischen Friedrich-Ebert-Straße und der Melchendorfer Straße", (rechtsverbindlich seit 04.06.1994)
- städtebauliche Neuordnung des Grundstücks
- Schaffen der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Wohngebäuden als Geschosswohnungsbau
- Sicherung einer hohen Wohn- und Freiraumqualität
- Unterbringung des ruhenden Verkehrs in Tiefgaragen
- Aufwertung des Quartiers durch begleitende Begrünungsmaßnahmen und einer öffentlich nutzbare Durchwegung

1.7. Planungsalternativen

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan DAB655 „Wohnbebauung Max-Reger-Straße“ konzentriert die bauliche Entwicklung Erfurts auf einen bereits integrierten, verkehrlich und technisch infrastrukturell erschlossenen Standort. Er setzt das grundsätzliche Ziel der städtebaulichen Neuordnung dieser Fläche um.

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

Da der Vorhabenträger im Besitz der Flächen im Geltungsbereich ist, scheidet andere Flächen im Stadtgebiet aus.

1.8. Vorhaben- und Erschließungsplan

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan DAB655 basiert auf dem mit der Stadt Erfurt abgestimmten Vorhaben- und Erschließungsplan des Vorhabenträgers.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan besteht aus dem Lageplan/ Teil1 sowie den Gebäudeansichten/ Teil 2, und ist als gesondertes Plandokument beigelegt und Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan hat selbst keine Rechtswirkungen. Er bekommt diese erst als Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Bei der Transformation des Vorhaben- und Erschließungsplans in die kommunale Satzung wurden zur Vermeidung von Problemen im Vollzug bewährte und in der Kommentierung und Rechtsprechung ausdeutende Planzeichen und Festsetzungsmöglichkeiten verwendet.

Der Vorhabenträger verpflichtet sich im Durchführungsvertrag zur Realisierung des Vorhabens, welches insgesamt 84 Wohnungen in 3 Mehrfamilienhäusern sowie 98 Stellplätze in einer Tiefgarage beinhaltet. Davon sind gemäß Stichtagsregelung des Erfurter Wohnbaulandmodells vom 22.05.2019 15 Wohnungen als Sozialwohnungen herzustellen (siehe Vorhabenbeschreibung).

➤ *Vgl. Vorhabenbeschreibung*

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: Allgemeines Wohngebiet WA

Die ausschließliche Festsetzung der Art der Nutzung durch allgemeine Festsetzung eines Baugebietes entspricht nicht dem Vorhabenbezug eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Ungeachtet dessen ist jedoch der Zusatz eines Baugebietes zulässig und zur Definition des Schutzanspruchs geeignet (so z.B. Ullrich Kuschnerius. "Der vorhabenbezogene Bebauungsplan im Lichte der jüngeren Rechtsprechung", BauR 6/2004 S. 948)

Den allgemeinen Zielen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes entsprechend, wird zur Umsetzung des städtebaulichen Nutzungs- und Raumkonzepts ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Damit wird dem geplanten Nutzungszweck entsprochen. Die vorrangig angestrebte Wohnnutzung schließt Störungen des Bestandes aus und entspricht den raumstrukturellen städtebaulichen Zielen für diesen Bereich.

Textliche Festsetzung Nr. 1.1 bis Nr. 1.3: Nutzungseinschränkung

Um das neue Wohngebiet vor „inneren“ Immissionsquellen zu schützen werden die nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Gartenbaubetriebe und Tankstellen sowie Ferienwohnungen als eine Art von nicht störenden Gewerbebetrieben ausgeschlossen. Der Ausschluss dieser Nutzungen hat das Ziel, die Schutzwürdigkeit der Wohnnutzungen vor dem Hintergrund einer spezifischen Baustruktur zu sichern und Störungen der Wohnruhe zu vermeiden.

Den allgemeinen Planungszielen entsprechend dient das Vorhaben dem Bedarf an Wohnraum im Segment des Geschosswohnungsbaus. Zur Sicherung dieser Zielstellung werden Räume für freie Berufe unter den

Ausnahmevorbehalt gestellt, um im Rahmen der planungsrechtlichen Festsetzungen eine Einzelfallentscheidung treffen zu können. Damit soll insbesondere eine Häufung solcher Nutzung vermieden werden.

2.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch Festsetzungen

- der Grundflächenzahl (GRZ)
- der Geschossflächenzahl (GFZ)
- der Zahl der Vollgeschosse
- der Höhe der baulichen Anlagen

Zeichnerische Festsetzung: Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl

Die Grundflächenzahl (GZR) und die Geschossflächenzahl (GFZ) wurden aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan EFS135 "SO-Gebiet für Anlagen der Verwaltung zwischen Friedrich-Ebert-Straße und der Melchendorfer Straße" übernommen und entsprechen mit einer GRZ von 0,4 und einer GFZ von 1,2 den Orientierungswerten des § 17 BauNVO.

Textliche Festsetzung Nr. 2.1: Überschreitung der festgesetzten GRZ durch Tiefgaragen

Die Überschreitung der zulässigen GRZ durch Tiefgaragen ist in Anbetracht der eingeschränkten Flächenverfügbarkeit i.V.m der Bau- und Nutzungsdichte zur störungsfreien Unterbringung des ruhenden Verkehrs erforderlich. Die Unterbauung des Grundstücks wird durch stadtgestalterische Maßnahmen wie Strauchpflanzungen, ausreichende Erdüberdeckungen der Tiefgaragendächer sowie Gründächern auf allen Gebäuden kompensiert.

Zeichnerische Festsetzung: Zahl der Vollgeschosse und Oberkante Gebäude

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 Festsetzungen basieren auf den Empfehlungen des Gestaltungsbeirates der Stadt Erfurt und sichern stadtbildwirksam die Betonung der Wohnbebauung in einem Umfeld mit prägenden Verwaltungsbauten. Die Höhenfestsetzungen für die Baufelder A und C orientieren sich dabei am vorhandenen Bestand. Die Festsetzung zur Höhe baulicher Anlagen im Baufeld B soll als städtebauliche Dominante einen Kontrast zur östlich angrenzenden Bundesbank bilden.

Textliche Festsetzung Nr. 2.2: Höhentoleranz

Die Festsetzung des Über- oder Unterschreitens der festgesetzten Höhe bis zu 0,3 m ist erforderlich, um Spielräume für die konkrete Ausführungsplanung zu eröffnen und auf unvorhergesehene Planungsparameter reagieren zu können.

Textliche Festsetzung Nr. 2.3: Überschreitung der Oberkante Gebäude

Mit dieser Festsetzung sollen Überschreitungen der festgesetzten Oberkante baulicher Anlagen für die technisch erforderlichen Aufzugsbauwerke ermöglicht werden. Damit soll ein städtebaulich verträglicher Gestaltungsspielraum für technische Erfordernisse der Gebäude ermöglicht werden.

Zeichnerische Festsetzung: Oberkante Fertigfußboden

Mit der festgesetzten OK Fertigfußboden Erdgeschoss soll eine geländenahe Einordnung der Gebäude und eine barrierefreie Erschließung gesichert werden. Weiterhin soll eine optimale Einordnung der Tiefgarage

unter dem Geländeniveau erzielt und durch möglichst wenig aus dem Gelände herausragende Bauteile sichtbar werden.

Zeichnerische Festsetzung: Oberkante Tiefgaragendecke

Durch diese Festsetzung wird sichergestellt, dass sich die Tiefgaragen in das umgebende Gelände einordnet und nicht baulich sichtbar in Erscheinung treten.

Textliche Festsetzung 2.4: Höhe Lüftungsanlagen

Mit dieser Festsetzung werden die zulässigen Lüftungsbauwerke der Tiefgarage in ihrer maximalen Höhe auf 0,60 m beschränkt, um deren räumliche Wirkung und die gestalterische Beeinträchtigung der angrenzenden, öffentlich wirksamen Freiräume möglichst gering zu halten. Darüber hinaus werden durch die Höhenbeschränkung i.V.m. mit der textlichen Festsetzung Nr. 5.1 verlässliche Rahmenbedingungen hinsichtlich der Einordnung baulicher Nebenanlagen für die Bewohner und Nachbarn gegeben.

2.3. Höhenlage von Flächen

Zeichnerische Festsetzung und textliche Festsetzung 3.1.: Geländehöhen

Die Festsetzung der Höhenlage des Geländes im Plangebiet orientiert sich am Bestand und dient der Umsetzung des Freiflächen- und Erschließungskonzeptes. Damit sollen verbindliche Höhenbezugspunkte für die Einordnung der Gebäude definiert und nicht vertretbare Aufschüttungen bzw. Abgrabungen vermieden werden.

Die Festsetzung des Über- oder Unterschreitens der festgesetzten Höhe bis zu 0,3 m ist erforderlich, um Spielräume für die konkrete Ausführungsplanung zu eröffnen und auf unvorhergesehene Planungsparameter reagieren zu können.

2.4. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Zeichnerische Festsetzung: Baulinien, Baugrenzen

Die überbaubare Grundstücksfläche wird im Wesentlichen durch Baugrenzen definiert. Die Baugrenzen beziehen sich dabei auf die äußere Kubatur der Gebäude. Die engen baukörperähnlichen Festsetzungen der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgen aus städtebaulichen Gründen zur Sicherung des Vorhaben- und Erschließungsplanes hinsichtlich einer klaren Disposition zur Lage der Baukörper und den damit verbundenen Abstandsflächen und Freiräumen. Eine Variabilität in der Raumstruktur und Gebäudekubatur wird nicht eingeräumt.

Zur Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes werden zwischen den festgesetzten Baufeldern A2 und B sowie A1 und C die Abstandsfläche gemäß Thüringer Bauordnung geringfügig unterschritten. Das betrifft Überschneidungen in den jeweils zugewandten Eckbereichen der Baukörper, die zum Teil als Loggia ausgebildet sind. Den festgesetzten Baulinien kommen damit i.V.m. den getroffenen Höhenfestsetzungen Rechtswirkungen entsprechend geringerer Abstandsflächen im Sinne von § 6 Abs. 5 Satz 3 ThürBO zu. Diese Festsetzungen dienen der Bestimmung der Abstandsflächentiefen abweichend von der Thüringer Bauordnung, indem damit vorhabenspezifische Regelungen zur Lage und Höhe der Außenwände getroffen werden. Die Regelungen der Thüringer Bauordnung zu den Abstandsflächen finden daher in diesen Bereichen keine Anwendung.

Die betroffenen Gebäudeabschnitte sind geringfügig. Damit ist auch die Beeinträchtigung der Besonnung bzw. Belichtung durch die Unterschreitung der Abstandsflächen marginal, so dass anzunehmen ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- u. Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden. Der Nachweis der Einhaltung der normierten Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse erfolgt abschließend im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens.

Textliche Festsetzung Nr. 4.1: 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.

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

Textliche Festsetzungen Nr. 5.1.: Hochbauliche Nebenanlagen

Die Einschränkungen für die Zulässigkeit von hochbaulichen Nebenanlagen soll eine geordnete Flächeninanspruchnahme und Freiraumqualität sichern. Zudem wird die Störwirkung 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 gebäudenah innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder gebündelt innerhalb der für die jeweilige Zweckbestimmung festgesetzten Flächen konzentriert werden.

Ausgenommen von dieser Festsetzung sind Spielanlagen und Fahrradstellplätze, 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.

Zeichnerische Festsetzung: Standplätze für bewegliche Abfallbehälter und Müllübergabepunkte

Diese Festsetzung dient im Speziellen der geordneten Flächeninanspruchnahme durch das Aufstellen von Abfallbehältern und der Minderung der Störwirkung dieser Anlagen auf die Freiraumqualität und den Versiegelungsgrad von Freiflächen.

Die Lage und die Anzahl der Standplätze für bewegliche Abfallbehälter wurde aus funktionalen Erwägungen festgesetzt, um deren Zuordnung zu den Hauseingängen und die Nutzbarkeit der zugeordneten Standplätze auch im Falle von späteren Realteilungen nach Vollzug der Satzung zu ermöglichen.

Zeichnerische Festsetzung und textliche Festsetzung Nr. 5.2: Stellplätze und Garagen

Angesichts der grundsätzlichen Zielsetzung einer hohen städtebaulichen Dichte bei einer gleichzeitigen hohen Freiraumqualität sind oberirdische Stellplätze und Garagen unzulässig. Damit soll eine geordnete Flächeninanspruchnahme innerhalb des Baugebietes gesichert werden.

Durch Konzentration des ruhenden Verkehrs in der Gemeinschaftstiefgarage soll die angrenzende Wohnbebauung von unzumutbaren Beeinträchtigungen durch Verkehrslärm geschützt und eine oberirdische Befestigung der Freiflächen reduziert werden.

Die getroffenen Festsetzungen dienen damit sowohl dem Schutz des Bodens, der städtebaulichen Ordnung als auch der Gestaltung der Wohnanlage. Die Beeinträchtigung und Störung des öffentlichen Raumes und der privaten Freiräume wird dadurch berechenbar gestaltet und minimiert.

Textliche Festsetzung Nr. 5.3.: Ein- und Ausfahrten

Aus Gründen der Verkehrssicherheit sowie der Reduzierung des Verkehrslärms wurde für die Tiefgaragen ein konkreter Ein- und Ausfahrtsbereich festgesetzt. Diese Festsetzung gewährt die Erschließung vom öffentlichen Straßenraum aus und dient der Konfliktbewältigung hinsichtlich verkehrlicher und immissionschutzrechtlicher 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.

2.6. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zeichnerische Festsetzung: Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Fußweg

Mit dieser Festsetzung soll die fußläufige und barrierefreie Verbindung zwischen der Max-Reger-Straße und der Straßenbahnhaltestelle "Agentur für Arbeit/ Stadion Ost" über einen öffentlich nutzbaren Fußweg gesichert werden. In Anbetracht des Höhenversatzes durch die Böschung muss dieser Fußweg als Treppen- und Rampenanlage ausgebaut werden, um die Barrierefreiheit zu gewährleisten.

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

Textliche Festsetzungen Nr. 6.1: Dachbegrünung.

Die Festsetzungen erfolgen aus städtebaulichen und ökologischen Gründen. 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 Oberboden/ Pflanzsubstrat überdeckt werden, um i.V.m. mit der zeichnerischen Festsetzung zur Höhenlage des Geländes genügend Wurzelraum für eine intensive Begrünung sowie ausreichende Entwicklungschancen für die Bepflanzung sicher zu stellen. Die Festsetzung erfolgt sowohl aus gestalterischen Gründen zur Gestaltung des Wohnumfeldes als auch aus ökologischen Gründen zur Verbesserung des Mikroklimas und der Bodenfunktion.

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

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

Textliche Festsetzungen Nr. 6.5: Befestigte Flächen

Der Ausschluss von vollversiegelnden Oberflächenmaterialien befestigter Flächen mindert die Eingriffsschwere, dient dem natürlichen Regenwasserabflusses 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 den festgesetzten Rasenfugensteinen wird die bestmögliche Wirkung einer begrünten Fläche angestrebt, die sich in die umliegenden Grünflächen integriert.

2.8. Mit Gehrechten zu belastende Flächen

Zeichnerische Festsetzung: Gehrechte

Das festgesetzte Gehrecht G 1 dient der Sicherstellung des aus Brandschutzgründen erforderlichen Fußweges zur Entfluchtung des Gebäudekomplexes Max-Reger-Straße 1 (Agentur für Arbeit) auf die Max-Reger-Straße.

Die Festsetzung des Gehrechtes G 2 dient der Sicherung einer für die Allgemeinheit nutzbaren fußläufigen Nord-Süd-Durchwegung im Plangebiet, über die die schnelle Erreichbarkeit der Haltestelle "Agentur für Arbeit/Stadion Ost" ermöglicht werden soll.

2.9. Verwendungsverbot bestimmter luftverunreinigender Stoffe

Textliche Festsetzung Nr. 7.1: Ausschluss von festen und flüssigen Brennstoffen

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

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

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

Erfurt ist als Untersuchungsgebiet nach § 44 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 Fernwärmeverorgungsgebietes, 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.

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 bringt, 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 und Kaltluftentstehungsflächen und das Heranrücken an hochwertige Naturräume auch Anforderungen an die durch die Landeshauptstadt Erfurt zu entwickelnde Infrastruktur, wie Erweiterung der technischen Ver- und Versorgungsnetze 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 DAB655 wird dem Vorrang der Innenentwicklung entsprochen. Zudem gibt es einen hohen Wohnraumbedarf in der Landeshauptstadt Erfurt.

Bei allen städtebaulichen Vorteilen der Realisierung des Vorhabens als Innenentwicklung wirken verschiedene Lärmquellen nachteilig auf das Vorhaben im Plangebiet.

Das Plangebiet und das Umfeld sind sowohl von Verkehrs- als auch von Gewerbelärm durch Lüftungseinrichtungen, Parkplatzflächen und einer Tiefgarageneinfahrt der umliegenden Verwaltungsnutzungen betroffen. Aus diesem Grund wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens eine schalltechnische Untersuchung angefertigt.

Aus dem Lärmtechnischen Gutachten ergeben sich folgende Konfliktpotentiale:

- Verkehrslärm durch Kraftfahrzeuge auf der „Max-Reger-Straße“, südlich des Plangebietes
- Verkehrslärm durch Straßenbahnen auf der nördlich angrenzenden Straßenbahntrasse
- Schallemissionen durch die Tiefgarageneinfahrt im Plangebiet, die die Wohnbebauung im Plangebiet berühren
- Schallemissionen durch Lüftungseinrichtungen auf den angrenzenden Verwaltungsgebäuden
- Schallemissionen durch die Nutzung von Stellplätzen und Tiefgaragen auf den Grundstücken der angrenzenden Verwaltungsgebäude

Das Gutachten schlägt die erforderlichen Vorkehrungen zum Lärmschutz vor.

Zeichnerische Festsetzung und textliche Festsetzungen Nr. 8.1. bis 8.2.:

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 Überschreitung

gen der schalltechnischen Orientierungswerte nach DIN 18005 sowie Überschreitungen der jeweiligen Immissionsrichtwerte gemäß den o.g. Ausführungen hervorgerufen werden.

Die Anforderungen an den baulichen Schallschutz werden gemäß der als technische Baubestimmung eingeführten DIN 4109-1:2018-01 in Verbindung mit der Änderung A1/13/ ermittelt. Abhängig vom maßgeblichen Außenlärm werden an den jeweiligen Gebäudefassaden die Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile (Gl. 6 in E DIN 4109-1/A1:2017-01/13/) von schutzbedürftigen Räumen unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten festgesetzt. In den Belastungsbereichen mit Beurteilungspegeln ≥ 50 dB/A können die Fenster nicht zu Lüftungszwecken geöffnet werden. Es sind deshalb bei Schlafräumen fensterunabhängige, schalldämmende Belüftungseinrichtungen vorzusehen, die auch bei geschlossenen Fenstern einen hygienisch ausreichenden Luftwechsel sicherstellen.

Die festgesetzten passiven Schallschutzmaßnahmen sichern ein ruhiges Wohnen im Inneren der Gebäude und gewährleisten damit, dass die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse sichergestellt sind.

> Vgl. *Lärmtechnisches Gutachten Anlage 5*

Textliche Festsetzungen Nr. 8.3. bis Nr. 8.5.: Tiefgarage

Mit diesen Festsetzungen wird die maximale Anzahl von Stellplätzen in der Tiefgarage definiert, die den Berechnungen zugrunde lag. Des Weiteren werden mit den textlichen Festsetzungen die technischen Anforderungen an die Zufahrt zur Tiefgarage festgesetzt, um die Geräuschentwicklung zu minimieren. Die dem Lärmtechnischen Gutachten zugrundeliegende maximale Anzahl von 98 Stellplätzen wird verbindlich festgesetzt, um den berechneten Lärmschutz zu gewährleisten.

> Vgl. *Lärmtechnisches Gutachten Anlage 5*

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. Den allgemeinen Planungszielen entsprechend ist insgesamt ein durchgrüntes Wohnquartier vorgesehen. Die festgesetzten Begrünungsmaßnahmen dienen der Aufwertung der Wohn- und Aufenthaltsqualität in den Freibereichen und schaffen neue Lebensräume für die Tierwelt.

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 Innenstadtbereich.

Zeichnerische Festsetzung und textliche Festsetzungen Nr. 9.1.

Die Festsetzung dient zur dauerhaften Sicherung der zum Erhalt festgesetzten Bäume.

Von den 56 erfassten Bäumen können 29 Bäume erhalten werden. Davon befinden sich 27 Bäume im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (zum Erhalt festgesetzt) und 2 Bäume im unmittelbaren Randbereich des Plangebietes. (nicht festgesetzt). 27 Bäume müssen aufgrund der Baumaßnahmen gefällt werden.

Zeichnerische Festsetzung und textliche Festsetzung Nr. 9.2.: Baumstandorte

Die Festsetzungen dienen der verbindlichen Regelung der nach Baumschutzsatzung erforderlichen Ersatzpflanzungen. Es sind nach Baumschutzsatzung für die 27 zu fällenden Bäumen insgesamt 29 Ersatzpflanzungen zu tätigen. Davon sind innerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 24 Neupflanzungen festgesetzt. Für das bestehende Defizit wird ein finanzieller Ausgleich angestrebt. Die abschließende Regelung dazu erfolgt im Rahmen der Fällanträge.

Die festgesetzten Baumstandorte entsprechen der Freiflächenplanung des Vorhabens und dienen der Eingrünung des neuen Wohnquartiers in Bereichen außerhalb der Tiefgarage. Am nördlichen Randbereich entlang der Böschungskante zur Straßenbahntrasse erfolgt eine Verdichtung der vorhandenen Grünstruktur. Entlang der Max-Reger-Straße sowie des äußeren öffentlichen Gehwegs soll eine wegebegleitende Baumreihe entstehen. Entsprechend sollen die vorhandenen Bäume ergänzt und die Lücken aufgefüllt werden. Weitere Baumpflanzungen sind im Bereich der "Grünen Mitte" geplant.

Die Möglichkeit, die festgesetzten Baumstandorte um 3,00 m zu verschieben, soll Planungsspielräume bei der Ausführungsplanung und Realisierung ermöglichen, bei gleichzeitiger Sicherung des Freiflächenkonzepts, insbesondere der Baumreihe entlang des äußeren öffentlichen Gehwegs.

Zeichnerische Festsetzung und textliche Festsetzungen Nr. 9.3 bis Nr. 9.6: Anpflanzflächen A1 bis A4

Die festgesetzten Anpflanzflächen A 1 bis A 4 sind ein wesentlicher Bestandteil des Freiflächenkonzepts des Vorhabens und dienen der Gestaltung des Wohnumfeldes zur Gliederung der wohnungsnahen Aufenthaltsbereiche. Die Begrünungsmaßnahmen führen zu einer Verbesserung der Aufenthaltsqualität in den wohnnahen Freibereichen und unterstützen die Schaffung von Lebensräumen für die Tierwelt und die Verbesserung des Mikroklimas.

Um eine strukturreiche Bepflanzung sicher zu stellen, wird ein prozentuales Mindestmaß für Strauchpflanzungen festgesetzt. Weiterhin werden Mindestqualitäten und ein Artenspektrum festgesetzt, um sowohl die Verwendung standortgerechter und gestaltungsrelevanter Pflanzen als auch gute Entwicklungschancen zu gewährleisten.

Textliche Festsetzung Nr. 9.7.: Heckenpflanzungen

Die Heckenpflanzungen dienen vorrangig dem Sichtschutz sowie der einheitlichen Eingrünung des Plangebietes entlang der angrenzenden öffentlichen Gehwege im Sinne einer Grundstückseinfriedung.

Textliche Festsetzung Nr. 9.8.: Fassadenbegrünung

Mit dieser Festsetzung soll gesichert werden, dass die fensterlose Gebäudefassade der Tiefgaragenabfahrt mit rankenden Pflanzen gestaltet wird. Dies hat neben gestalterischen Gründen insbesondere ökologische Gründe zur Förderung des Mikroklimas und Schaffung von Lebensräumen für die Tierwelt.

Textliche Festsetzungen Nr. 9.9: Artenlisten

Die Auswahl der Pflanzenarten 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.

3. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 97 ThürBO und § 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB

3.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Zeichnerische Festsetzung Teil A2 und textliche Festsetzung 10.1.: Ansichten

Die Fassaden der Gebäude sind auf der Planzeichnung, Teil A2 festgesetzt. Damit wird die Gestaltung der baulichen Anlagen entsprechend dem Vorhaben- und Erschließungsplan konkretisiert und die Umsetzung planungsrechtlich gesichert.

Die zeichnerisch festgesetzten Ansichten geben die Grundzüge der Fassadengestaltung im Sinne einer Fassadenstruktur vor. Abweichungen sind zulässig, sofern diese die Grundzüge in der Gesamtwirkung 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 erfolgen aus objektiven öffentlichen Interessen an der Gestaltung des Straßen- und Stadtbildes und sollen die Realisierung des durch einen Planungswettbewerb gekürten Entwurfs und Vorhabenkonzeptes sichern.

Zeichnerische Festsetzung Fassadendetail und textliche Festsetzungen Nr. 10.2. und Nr. 10.3.: Fassadenmaterial

Ziel der Planung ist, mit zeitgemäßer Architektur, Fassadenqualität und Farbgebung ein homogenes, in sich stimmendes Gesamterscheinungsbild des neuen Baugebietes zu erreichen. Dafür sind Farbgebung, Farbwechsel und Materialien festgesetzt. Die festgesetzten Fassadenmaterialien orientieren sich an den örtlichen Gegebenheiten und sollen jedoch entsprechend ihrer Lage gleichzeitig eine eigenständige Wahrnehmung der Wohnbebauung ermöglichen.

Die getroffenen Festsetzungen entsprechen dem Gestaltungskonzept des Vorhaben- und Erschließungsplanes und sichern dessen Ausführung. Es ist vorgesehen, die einzelnen Fassadenelemente durch unterschiedliche Materialien und Farbgebungen zu differenzieren. Die Differenzierung in der Farbgebung ist dabei zwingend an die Änderung oder Profilierung der Putzstruktur gebunden.

Mit den Vorgaben zur Gliederung der Fassaden mit klar definierten Sockelgeschossen in Spaltklinker, Naturstein oder Keramik mit darüber ausgeführten Putzfassaden sowie den Vorgaben für die Farbgestaltung soll ein Ansatz zur Identitätsfindung in diesem neuen Wohngebiet gegeben werden. Dabei soll durch ein einheitlich gestaltetes Erdgeschoss der fünf- bis sechsgeschossigen Gebäude sowie des Erd- und 1. Obergeschosses des siebengeschossigen Gebäudes in Spaltklinker mit darüber ausgeführten hellen Putzfassaden das bindende Element aller Gebäude im Plangebiet bilden.

Textliche Festsetzung Nr. 10.4.: Absturzsicherungen

Bei der Materialauswahl für Absturz- und Sichtschutzelemente waren seitens des Vorhabenträgers Aspekte der Wirtschaftlichkeit ausschlaggebend, u.a. Langlebigkeit und Senkung des Instandhaltungsaufwands. Aus diesem Grund besteht der architektonisch-gestalterische Ansatz darin, sämtliche Absturzsicherungen aus robustem, qualitätsvollem und langlebigem Material herzustellen und diese in Materialität und Farbe einheitlich und korrespondierend zur Fassadengestaltung auszubilden. Der Farbton entspricht dem Vorhaben- und Erschließungsplan.

Textliche Festsetzung Nr. 10.5.: Verschattungselemente

Es sollen gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan Zip Screen Elemente verwendet werden, die optisch zurückhaltend und fassadenintegriert auszubilden sind.

Textliche Festsetzung Nr. 10.6.: Reflektierende Fassadenmaterialien

Glänzende, reflektierende und spiegelnde Fassadenmaterialien entsprechen nicht dem beabsichtigten, schlichten, klaren Erscheinungsbild und der überwiegenden Wohnfunktion des Plangebietes.

Textliche Festsetzungen Nr. 10.7. und 10.8: Dachform und Dachaufbauten

Im gesamten Plangebiet sind ausschließlich Flachdächer zulässig, da die kubische Form ausdrückliches Ziel des städtebaulichen Konzeptes ist, welches den Empfehlungen des Gestaltungsbeirates der Stadt Erfurt folgt. Die damit beabsichtigte homogene sowie zeitgemäße Gesamtwirkung des Wohngebietes wird durch eine einheitliche, zurückhaltende Dachlandschaft mit eingeschränkten Dachaufbauten erreicht.

Die Ausbildung von Flachdächern ermöglicht darüber hinaus eine Dachbegrünung mit ihren positiven ökologischen und klimatischen Auswirkungen.

Die Zulässigkeit von Dachaufbauten beschränkt sich auf die funktional erforderlichen technischen Aufbauten sowie Solaranlagen. Hauptaugenmerk liegt dabei darauf, dass diese Aufbauten vom öffentlichen Straßenraum nicht einsehbar sind.

3.2 Anordnung und Gestaltung von Werbeanlagen

Textliche Festsetzungen Nr. 11.1. bis 11.3.:

Die Festsetzungen regeln die Zulässigkeit und Gestaltung von Werbeanlagen für diesen Bereich der Stadt 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 Störfunktion von Werbeanlagen auf umgebende Wohn- und Verwaltungsnutzungen zu minimieren, wurden Werbeanlagen mit beweglichen Teilen sowie mit wechselndem oder laufendem Licht ausgeschlossen.

3.3 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sowie der Einfriedungen

Textliche Festsetzung Nr. 12.1.: Abgrabung an Gebäuden

Die getroffene Festsetzung erfolgt aus städtebaulich-gestalterischen Gründen und soll den einheitlichen höhengleichen Anschluss des ebenen Geländes an die Gebäude regeln.

Textliche Festsetzung Nr. 12.2.: Fahrradstellplätze

Die Einschränkungen für die Zulässigkeit von Fahrradabstellflächen dient der Freiraumgestaltung und soll eine geordnete Flächeninanspruchnahme und Freiraumqualität sichern. Eine willkürliche Anordnung und Ausbildung der Fahrradstellplätze entspricht nicht der beabsichtigten Gestaltungs- und Aufenthaltsqualität der Freiräume. Die Fahrradabstellflächen sollen deshalb gebündelt an den jeweiligen Hauseingängen positioniert werden.

Textliche Festsetzung Nr. 12.3.: Grundstückseinfriedungen und Sichtschutzelemente

Innerhalb des Plangebietes sind Grundstückseinfriedungen und Sichtschutzelemente grundsätzlich unzulässig, da diese das großzügige Erscheinungsbild der Gesamtanlage erheblich beeinträchtigen und dem gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan offenen Charakter widersprechen würden. Weiterhin haben die Freiflächen halböffentlichen Charakter und sollen eine Durchgängigkeit sichern.

3.4 Gestaltung der Standplätze für bewegliche Abfallbehälter

Zeichnerische Festsetzung und Textliche Festsetzung Nr. 13.1:

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

Zugunsten eines harmonischen Gesamterscheinungsbildes sollen die Abfallbehälterstandplätze in der Nähe der jeweiligen Hauseingänge gebündelt und allseitig eingehaust werden (Mülltonnenschränke).

Die Mülltonneneinhausung ist im Sinne eines hochwertigen Gesamterscheinungsbildes einheitlich zu gestalten (siehe Vorhaben- und Erschließungsplan, Teil 1).

4. Erschließung des Plangebiets

4.1 Verkehrserschließung

Erschließung

Die geplante Tiefgaragenzufahrt wird über die südlich gelegene Max-Reger-Straße erschlossen. Innerhalb des Vorhaben- und Erschließungsplanes sind keine Straßenverkehrsflächen vorgesehen. Die Privatwege dienen vorrangig der Befahrung mit Rettungs- und Lieferfahrzeugen sowie Fußgängern und Fahrradfahrern. Die Fußgänger erreichen die Wohngebäude über Fußwege von der Max-Reger-Straße aus und über ein im Rahmen der Freiflächengestaltung entwickeltes internes Netz an Fußwegen.

Zur fußläufigen Anbindung an die Straßenbahnhaltestelle "Agentur für Arbeit / Stadion Ost" soll ein öffentlich nutzbarer Gehweg am westlichen Rand des Plangebietes errichtet werden. In Anbetracht des Höhenversatzes (Böschung) muss dieser Bereich zwischen Baugebiet und Straßenbahnhaltestelle als Treppen- und Rampenanlage ausgebaut werden. Errichtung und Unterhaltung des Privatweges, einschließlich Treppen-/Rampenanlage, obliegt dem Vorhabenträger.

4.2 Ruhender Verkehr

Die PKW-Stellplätze des Vorhabens „Wohnbebauung Max-Reger-Straße“ befinden sich ausschließlich innerhalb der Tiefgarage. Oberirdische Stellplätze für PKW sind nicht vorgesehen.

In der Tiefgarage können für die 84 WE insgesamt 98 PKW-Stellplätze realisiert werden. Daraus ergibt sich ein Stellplatzschlüssel von 1,17 Stpl/ WE. Nach der "Handlungsrichtlinie für die Herstellung von Fahrrädern und Kfz-Stellplätzen der Landeshauptstadt Erfurt" (DS 0289/21 vom Stadtrat am 10.11.2021 einstimmig beschlossen) wären aufgrund der guten ÖPNV-Anbindung nur 81 Stellplätze notwendig.

Die Handlungsrichtlinie beschränkt die Anzahl der Stellplätze nicht, ein größeres Angebot ist möglich. Da im unmittelbaren Umfeld des Bauvorhabens keine öffentlichen Stellplätze zur Verfügung stehen wird die Herstellung von Stellplätzen über das erforderliche Maß hinaus ausdrücklich begrüßt, um verkehrswidriges Parken in der Max-Reger-Straße zu vermeiden und den Parkdruck in der nahe gelegenen hoch belasteten Melchendorfer Straße nicht weiter zu erhöhen. Eine Vermietung an umliegende Anwohner zur Entlastung des öffentlichen Parkraumes und Verbesserung der Verkehrssicherheit ist möglich.

Fahrradstellplätze werden im Bereich der Hauseingänge sowie in Fahrradräumen der Tiefgarage und Mieterkellern vorgesehen. Gemäß " Handlungsrichtlinie für die Herstellung von Fahrrädern und Kfz-Stellplätzen der Landeshauptstadt Erfurt" wird ein Bedarf von 182 Fahrradabstellanlagen gesehen. der verbindliche Nachweis erfolgt im Baugenehmigungsverfahren.

4.3 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Quartiers für die Versorgungsmedien Trinkwasser, Abwasser, Elektroenergie, Fernwärme und Telekommunikation sind innerhalb der umgebenden öffentlichen Verkehrsflächen Max-Reger-Straße bzw. im südöstlich angrenzenden Fußweg zur Melchendorfer Straße 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.

Wasserversorgung

Das Wasserversorgungsnetz im geplanten Erschließungsgebiet wird mit Anbindungen an die Anlagen der Stadtwerke Erfurt in der Max-Reger-Straße so hergestellt, dass eine Versorgung des Gebietes sowohl mit Trink- als auch mit Löschwasser gewährleistet ist.

Zur Gewährleistung des Löschwassergrundschutzes gemäß Arbeitsblatt W 405 des DVGW kann das Trinkwassernetz eine Löschwassermenge von 90 m³/m² auf die Dauer von 2 Stunden im Löschbereich von 300 m zum Grundstück/ Gebäude vorhalten. Innerhalb des Gebietes sind Hydranten mit einem Abstand von max. 150 m vorzusehen, der Laufweg zwischen Objektzugang und Hydrant ist mit max. 75 m abzusichern.

Fernwärmeversorgung

Das Plangebiet gehört zum Fernwärmesetzungsgebiet der Stadt Erfurt und ist als Fernwärmevorranggebiet ausgewiesen. Es besteht Anschluss- und Benutzerzwang gemäß § 5 der Fernwärmesatzung der Stadt Erfurt in Verbindung mit deren Anlage 6 (Versorgungsgebiet Süd). Es wird an die Bestandsleitungen der Stadtwerke Erfurt in der Max-Reger-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 Max-Reger-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 Max-Reger-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 3000 Kelvin und nach unten gerichteter Lichtquellen verwendet werden. Diese Maßnahme ist erforderlich, um den negativen Falleneffekt für Nachtinsekten zu minimieren.

Entwässerung

Das Grundstück ist in den vorhandenen Mischwasserkanal in der Max-Reger-Straße zu entwässern. Dieser kann das Regenwasser nur gedrosselt aufnehmen. Die zulässige Einleitmenge beträgt 38 l/s. Damit sind ein Drosselbauwerk und Regenrückhalteanlagen erforderlich, die im Rahmen der Erschließung des Plangebiets durch den Vorhabenträger zu realisieren sind.

Das Regenwasser wird auf dem Grundstück bis zum Drosselbauwerk separat abgeleitet und zurückgehalten. Erst nach der Drosselung des Regenwassers erfolgt die Vermischung mit dem Schmutzwasser (auf dem Grundstück) und eine gemeinsame Einleitung in das öffentliche Mischwasserkanalnetz.

Im südlichen und östlichen Randbereich des Plangebietes befinden sich gemäß Starkregengefahrenkarte Fließwege und Einstaubereiche, die potentielle Überflutungsflächen darstellen. Diese Bereiche sind nicht unmittelbar von der Neubebauung im Plangebiet betroffen. In Anbetracht der Überflutungsgefährdung im Plangebiet ist jedoch der Nachweis der Überflutungssicherheit gemäß DIN 1986:100 zu führen und die Entwässerungs- und Erschließungsanlagen entsprechend zu dimensionieren. Dies betrifft insbesondere die Gestaltung der Straßen und Wege (z.B. Hochborde), die Einfahrt der Tiefgarage sowie die Bemessung der geplanten Regenrückhalteanlagen.

Abfallentsorgung

Die abfallseitige Entsorgung erfolgt über die Max-Reger-Straße. Eine direkte Abholung von den Abfallbehälterstandplätzen der Gebäude ist nicht möglich. Für die Abfallentsorgung ist deshalb die Herstellung von zwei Übernahmeplätzen an der Max-Reger-Straße erforderlich. Der Transport der Behälter zu den Übernahmeplätzen erfolgt an den jeweiligen Abholtagen durch den Hausmeisterdienst.

5. Flächenbilanz

Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes:	7.404 m²
a) Geltungsbereiches Vorhaben- und Erschließungsplan	7.345 m²
Allgemeines Wohngebiet	7.345 m ²
Überbaubare Grundstücksfläche	1.681 m ²
Baufeld A1	588 m ²
Baufeld A2	285 m ²
Baufeld B	292 m ²
Baufeld C	516 m ²
Nicht überbaubare Grundstücksfläche	5664 m ²
davon: Befestigte Wegeflächen (ohne Feuerwehrflächen)	2.989 m ²
Befestigte Wegeflächen (mit Feuerwehrflächen)	4.736 m ²
b) Verkehrsfläche Besonderer Zweckbestimmung	59 m²
GRZ 1 (Gebäude und Terrassen)	0,25 (1810 m ²)
GRZ 2 (plus Tiefgarage und befestigte Wege und Feuerwehraufstellflächen)	0,64 (4.736 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. Dies betrifft auch das Treppen- und Rampenbauwerk außerhalb des Vorhaben- und Erschließungsplanes. Es entstehen der Stadt Erfurt durch den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan keine investiven Kosten.

Die Straßen und Wegeflächen, einschließlich Treppen- und Rampenbauwerk verbleiben als Privatwege im Eigentum und Unterhaltung des Vorhabenträgers. Damit entstehen der Stadt Erfurt durch den Vorhaben- und Erschließungsplan keine Unterhaltungskosten.

6.2 Bodenordnung

Für die Realisierung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes DAB655 ist keine Bodenordnung erforderlich. Das Grundstück des Vorhaben- und Erschließungsplanes befindet sich im Eigentum des Vorhabenträgers.

Die festgesetzte Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung befindet sich derzeit noch im Eigentum der EVAG, soll jedoch der Stadt Erfurt ins Eigentum übertragen werden. Die Stadt Erfurt wird dann dem Vorhabenträger den Besitz an der im vorhabenbezogenen Bebauungsplan DAB655 befindlichen Teilfläche verschaffen und grundbuchrechtlich sichern.

7. Hinweise zum Planvollzug

7.1. Archäologische Bodenfunde

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

Das Plangebiet ist im Thüringer Altlasteninformationssystem THALIS als Altlastenverdachtsfläche unter der Kennziffer 10125 erfasst. Es wurden flächendeckend Auffüllungen mit Bauschutt, Asche, Schlacke und Ziegelmaterial sowie in Mischproben erhöhte Werte für PAK und Kupfer sowie Chrom und Nickel im Feststoff festgestellt. Erhebliche Kontaminationen des Materials wurden nicht nachgewiesen. Die Einstufung des Bodens erfolgt in die Zuordnungsklasse Z1.1 nach LAGA Boden.

Das bei Baumaßnahmen im Gesamtareal anfallende Aushubmaterial ist entsprechend der Technischen Regel (TR) der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) zu deklarieren und einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.

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

Als Ausgleich für verlorengelassene Niststätten von Halbhöhlenbrütern sowie als Ersatz von potenziellen Fledermausquartieren ist an geeigneten Anbringungsorten die Anbringung von 4 selbstreinigenden Fledermauskästen (Typen 1FF, 3FF, 3FE, 1WI oder 2WI z.B. Fa. SCHWEGLER oder vergleichbare) sowie sechs Nistkästen für Höhlen- und Halbhöhlenbrüter (z.B. je 2x Typen 2GR Dreiloch, 2x 1M und 2x 1N der Fa. SCHWEGLER oder vergleichbare) vorzusehen

Durch die benannten Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen, die auf den Regelungen des Bundesnaturschutzgesetzes basieren, werden Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG, wie die Störung der im Plangebiet vorkommenden Vogelarten insbesondere in der Brut- und Aufzuchtzeit, vermieden. Die Umsetzung dieser Maßnahmen ist im Durchführungsvertrag zu vereinbaren.

7.7. Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 94 Absatz 1Nr. 1 ThürBO handelt, der den aufgrund von § 97 ThürBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften in diesem Bebauungsplan zuwider handelt. Auf die Bußgeldbestimmung des § 94 Abs. 3 ThürBO wird verwiesen