

# BEGRÜNDUNG

Bebauungsplan BRV 477  
"Espachstraße"

**Landeshauptstadt Erfurt  
Stadtverwaltung**



Dezernat Stadtentwicklung  
und Umwelt

Amt für Stadtentwicklung und  
Stadtplanung

Bearbeiter: Allenberg

Prüfer: Reuther

Datum: **16.04.2009**

## INHALTSVERZEICHNIS

	<b>Einleitung</b> .....
	Historische Entwicklung.....
<b>1.</b>	<b>Allgemeine Begründung</b> .....
1.1	Planerfordernis.....
1.2	Verfahrensablauf.....
1.3	Geltungsbereich.....
1.4	Übergeordnete Planungen.....
1.4.1	Ziele der Raumordnung und Landesplanung.....
1.4.2	Flächennutzungsplan.....
1.5	Bestandsdarstellung.....
1.5.1	Lage des Geltungsbereiches.....
1.5.2	Eigentumsverhältnisse / aktuelle Nutzung.....
1.5.3	Umweltsituation.....
1.5.3.1	Lärm.....
1.5.3.2	Altlasten.....
1.5.3.3	Naturräumliche Gegebenheiten / Wasser / geschützte Arten.....
1.5.4	Denkmalschutz.....
1.6	Allgemeine Planungsziele
<b>2.</b>	<b>Begründung der Festsetzung</b> .....
2.1	Der besondere Nutzungszweck von Flächen.....
2.2	Maß der baulichen Nutzung.....
2.3	Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze.....
2.4	Erschließungsfläche
2.5	Grünordnerische Festsetzungen.....
2.5.1	Grünflächen.....
2.5.2	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft.....
2.6	Verwendungsverbot bestimmter luftverunreinigender Stoffe.....
2.7	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.....
2.8	Begründung der Festsetzungen nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 83 Thüringer Bauordnung.....
<b>3.</b>	<b>Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise</b> .....
3.1	Nachrichtliche Übernahmen.....
3.2	Hinweise.....
<b>4.</b>	<b>Flächenbilanz</b> .....
<b>5.</b>	<b>Folgekosten für die Gemeinde</b> .....
<b>6.</b>	<b>Anhang</b> .....

## **Einleitung**

Der Badebetrieb im Espachbad, eines der ältesten Bäder von Erfurt, wurde bis zum Jahr 1990 durchgeführt. Im Frühjahr 1991 wurde festgestellt, dass das Schwimmbcken große Undichtigkeiten aufwies und auf Grund des damit verbundenen Wasserverlustes Sanierungsmaßnahmen erforderlich wurden. Nach Einholung von Kostenschätzungen wurde entschieden, dass der Badebetrieb gänzlich eingestellt werden sollte.

Damit wurde das bedeutendste der Erfurter Freibäder nach fast hundertjährigem Bestehen geschlossen.

1994 wurde das Espachbad in die Denkmalliste aufgenommen. Die in der Folge durch Vandalismus entstandenen Schäden an Gebäudeteilen zogen im Herbst 1998 einen Teilabriss der Anlagen nach sich.

Mit Schreiben vom 26.08.2002 des Thüringischen Landesamtes für Denkmalpflege erfolgte nach Überprüfung der Denkmaleigenschaft der verbliebenen historischen Anlagen des ehemaligen Espachbades die Löschung aus dem Denkmalsbuch des Freistaates Thüringen.

## **1. ALLGEMEINE BEGRÜNDUNG**

### **1.1. Planerfordernis**

Durch die Stilllegung des Espachbades ist in der gründerzeitlich geprägten Brühler Vorstadt eine Brachfläche entstanden, die im Laufe der Zeit auf Grund von Vandalismus zu einem städtebaulichen Missstand geworden ist und dringend einer planvollen städtebaulichen Neuordnung bedarf.

Für die geplante Einordnung des Ersatzneubaus der Kindertagesstätte 17 (Kita 17) auf der Fläche des ehemaligen Espachbades muss das entsprechende Planungsrecht geschaffen werden.

Im Sinne einer geordneten funktionellen und räumlichen Entwicklung dieses Gebietes und seiner Einbindung in die Stadt- und Grünstruktur ist eine verbindliche Bauleitplanung unverzichtbar.

### **1.2 Verfahrensverlauf**

Mit dem ursprünglichen Ziel eine hochwertige Wohnbebauung auf dieser Fläche zu etablieren, wurde das Planverfahren mit dem Aufstellungsbeschluss Nr. 183/2001 vom 26.09.2001 (veröffentlicht im Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt Nr. 18 am 12.10.2001) eingeleitet.

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 19.06.2002 den Beschluss über die frühzeitige Bürgerbeteiligung zum Bebauungsplanverfahren BRV 477 "Espachstraße / Straße des Friedens" gefasst. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung fand in dem Zeitraum vom 22.07. bis zum 23.08.2002 im Informationszentrum der Bauverwaltung statt.

Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 27.06.2002 frühzeitig am Bauleitplanverfahren beteiligt.

Die Billigung des Entwurfes und die Durchführung der öffentlichen Auslegung ist vom Stadtrat am 19.06.04 beschlossen worden (Beschl. - Nr.: 035/04).

Mit dem Beschluss Nr. 098/2004 des Stadtrates vom 15.12.04 wurde die Aufhebung der Stadtratsbeschlüsse 035/04 - "Billigung des Entwurfes BRV 477 Espachstraße und öffentliche Auslegung" und 036/04 - "Grundstücksverkehr - öffentliche Ausschreibung der Flächen des ehemaligen Espachbades" vom 24.03.2004 beschlossen.

Damit ist das Bauleitplanverfahren BRV 477 für eine Wohnbebauung im ehemaligen Espachbad gestoppt worden.

Mit dem Stadtratsbeschluss Nr. 206/ 2006 vom 18.10.06 wurde die Verwaltung beauftragt einen Ersatzneubau für die Kindertagesstätte 17 in der Espachstraße im Bereich des ehemaligen Espachbades unter Berücksichtigung der bisherigen Überlegungen zum Gestaltungskonzept für die Gesamtfläche zu untersuchen.

Mit der Grundsatzentscheidung vom 23.01.2008 (Beschluss - Nr.: 006/08) wurde die Verwaltung beauftragt die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung dieses Ersatzneubaues zu schaffen.

Der Entwurf des Bebauungsplanes BRV 477 - "Espachstraße" wurde geändert.

Die Fortführung des Verfahrens erfolgt unter Anwendung des § 13a BauGB (beschleunigtes Verfahren).

Die Anwendungsvoraussetzungen sind aus folgenden Gründen gegeben:

- Es handelt sich um einen Bebauungsplan, welcher der Innenentwicklung dient, konkret der Reaktivierung einer Freibadbrache.
- Die festgesetzte zulässige Grundfläche hat eine Größe von weniger als 20.000 qm.
- Eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzweckes der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der europäischen Vogelschutzgebiete i.S. des BNatSchG ist nicht gegeben. Das Vorkommen von Arten nach BArtSchV und Anhang N der FFH steht der Anwendung des § 13a BauGB nicht entgegen.<sup>1</sup>

Damit sind folgende Verfahrensbesonderheiten verbunden:

Nach § 13a Abs.2 Satz 1 BauGB gelten für das beschleunigte Verfahren die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB.

Damit kann von der frühzeitigen Bürger- und Behördenbeteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB, von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB,

---

<sup>1</sup> So auch das Thüringer Ministerium für Bau und Verkehr in der Beantwortung einer entsprechenden schriftlichen Anfrage. Antwortschreiben vom 29.05.07.

welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs.5 Satz 3 und § 10 Abs.4 BauGB abgesehen werden.

Mit dem Beschluss zur Änderung des Aufstellungsbeschlusses, Billigung des 2. Entwurfes und 2. öffentliche Auslegung des geänderten Entwurfes zum Bebauungsplan (Beschluss Nr. 000280/08 vom 17.09.08, veröffentlicht im Amtsblatt der Stadt Erfurt am 24.10.08) wurde die öffentliche Auslegung vom 03.11.08 bis 05.12.08 durchgeführt.

In der ortsüblichen Bekanntmachung dieses Beschlusses wurde darauf hingewiesen, dass eine UVP nicht durchgeführt wird.

Mit Schreiben vom 22.10.2008 ist die Beteiligung von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB bzw. die innergemeindliche Beteiligung von Ämtern der Stadtverwaltung Erfurt durchgeführt worden.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung und der Beteiligung Träger öffentlicher Belange sind keine Hinweise eingegangen, die inhaltliche Änderungen gegenüber dem Planentwurf erforderlich machen.

### **1.3 Geltungsbereich**

Das Gebiet des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes BRV 477 umfasst eine Fläche von 1,24 ha und wird entsprechend der zeichnerischen Festsetzung umgrenzt:

In der Flur 104:

im Norden: durch die nördlichen Flurstücksgrenzen der Flurstücke 16, 2, 5/2; 7/3; 15 bis zur westlichen Flurstücksgrenze des Flurstückes 8 und der geradlinigen Verlängerung auf die nördliche Flurstücksgrenze des Flurstückes 9,

im Osten: durch die geradlinige Verlängerung der östlichen Flurstücksgrenze des Flurstückes 8 auf die nördliche Flurstücksgrenze des Flurstückes 15; entlang der nördlichen und westlichen Ufergrenze des Espachteiches bis auf die östlichen Flurstücksgrenzen der Flurstücke 15 und 14,

im Süden: durch die südliche Flurstücksgrenze des Flurstückes 14;

im Westen: durch die westlichen Flurstücksgrenzen der Flurstücke 14; 15 und 16

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans befinden sich nachfolgende Flurstücke der Gemarkung Erfurt-Süd:

Flur - Nr.: 104

Flurstücke: 2, 5/2, 7/3, 8 (Teilfläche); 14, 15 (Teilfläche) und 16

Der Wahl des Geltungsbereiches liegen folgende Überlegungen zugrunde:

Der Geltungsbereich umfasst die Fläche des ehemaligen Espachbades, sowie das Flurstück 2, welches zukünftig der Erschließung des Areals dient.

## **1.4 Übergeordnete Planungen**

### 1.4.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Der regionale Raumordnungsplan Mittelthüringen von 1999 sieht im Punkt 12.3.1.1. vor, dass in den zentralen Orten Tageseinrichtungen für Kinder wohnortnah und bedarfsgerecht erhalten und qualitativ ausgebaut werden sollen.

Die Planung steht daher grundsätzlich in Übereinstimmung mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung.

### 1.4.2 Flächennutzungsplan

Der seit dem 27.05.2006 wirksame Flächennutzungsplan sieht für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine Darstellung als "Grünfläche" vor.

Der Bebauungsplan weicht im westlichen Teilbereich seines Geltungsbereiches von der Darstellung des Flächennutzungsplanes der Landeshauptstadt Erfurt ab und setzt hier eine Gemeinbedarfsfläche für eine Kindertagesstätte fest.

Auf Grund der geringen Flächengröße dieses Teilbereiches kann die Abweichung vernachlässigt werden.

Der Bebauungsplan kann in gewissen Grenzen von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweichen, und zwar von Art und Maß innerhalb der jeweiligen flächenmäßigen Darstellung als auch von den räumlichen Abgrenzungen.<sup>2</sup>

Allgemein gilt der Grundsatz, dass die Darstellungen des Flächennutzungsplans im Rahmen des Entwickelns konkreter ausgestaltet und damit zugleich verdeutlicht werden können. Das schließt Abweichungen von den Darstellungen nicht aus, die aber nur zulässig sind, wenn sie sich aus dem Übergang in eine konkrete Planstufe rechtfertigen und die Grundzüge des Flächennutzungsplans für den engeren Bereich unberührt lassen. Bei der Beurteilung, ob sich Abweichungen im Rahmen des Entwickelns halten, sind - in bestimmten räumlichen Grenzen - in erster Linie qualitative Kriterien, insbesondere die Bedeutung der betreffenden Darstellung nach ihrer Funktion und Wertigkeit im städtebaulichen Gefüge maßgebend. Die Größe des Plangebietes und der Umstand, dass im gesamten Plangebiet abgewichen werden wird, sind nicht allein - nicht einmal in erster Linie - maßgebend.<sup>3</sup>

Nach diesen Grundsätzen kann im vorliegenden Fall davon ausgegangen werden, dass der Bebauungsplan i. S. § 8 Abs. 2 S. 1 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist.

---

<sup>2</sup> Ernst / Zinkahn / Bielenberg Kommentierung zum BauGB § 8 RN 9

<sup>3</sup> Ernst / Zinkahn / Bielenberg Kommentierung zum BauGB § 8 RN 10:

## **1.5 Bestandsdarstellung**

### 1.5.1 Lage des Geltungsbereiches

Das Plangebiet befindet sich in der Randlage der gründerzeitlichen Brühlervorstadt in überschaubarer Nähe zur historischen Altstadt und zur Innenstadt mit ihren Cityfunktionen.

Die ÖPNV-Erschließung erfolgt durch die Straßenbahnhaltestelle „Reichartstraße“ der Straßenbahnlinie 5, die fußläufig binnen ca. 5 Minuten bzw. die Straßenbahnhaltestelle „S-Finanzzentrum - Benaryplatz“ der Linien 4 und 2, die binnen ca. 7 Minuten zu erreichen ist. Des Weiteren befindet sich die Haltestelle der Buslinie 51 in der Espachstraße.

Das Stadtquartier, in dem sich das Plangebiet befindet, wird im Norden (Espachstraße), Osten (Straße des Friedens) und im Westen (Alfred-Hess-Straße) von stark frequentierten Straßen sowie im Süden vom Grünzug am Walkstrom / Flutgraben umschlossen.

### 1.5.2 Eigentumsverhältnisse / aktuelle Nutzung

Die Grundstücke befinden sich im Eigentum der Landeshauptstadt Erfurt.

Die Fläche des ehemaligen Espachbades liegt derzeit brach.

### 1.5.3 Umweltsituation

#### 1.5.3.1 Lärm

Bezüglich des Straßenverkehrslärms sind Belastungen insbesondere durch die in der Nähe des Geltungsbereiches stark befahrenen Straßen - Straße des Friedens und Alfred-Hess-Straße - zu erwarten.

#### 1.5.3.2 Altlasten

Ausgehend von der bekannten früheren Nutzung der Grundstücke Alfred-Hess-Straße 36a (ehemaliges Espachbad) sind keine Verdachtsflächen bekannt.

#### 1.5.3.3 Naturräumliche Gegebenheiten / Wasser / geschützte Arten

Die Bestandserfassung aus dem Grünordnungsplan weist ökologisch bedeutende Bereiche mit Großgrün aus.

Nach Abbruch des größten Teils der Baulichkeiten des ehemaligen Espachbades (Schwimmbecken, Remisen, Umkleidekabinen) hat sich der ehemals sehr hohe Versiegelungsgrad bedeutend verringert.

Mit Ausnahme des Flurstücks 2, welches der Erschließung des Grundstücks Espachstraße 3a diente, ist der Versiegelungsgrad der übrigen Grundstücke relativ gering.

An den Grenzen des Geltungsbereiches befinden sich im Süden der Flutgraben sowie der Walkstrom und im Nordosten der Espachteich (periodisches Gewässer).

Die bisher bekannten geologischen Beschaffenheiten lassen darauf schließen, dass eine Regenwasserversickerung auf den Grundstücken möglich ist.

Mit 10 erfassten Fledermausarten im Jahr 2003 (siehe Anlage - Fledermausgutachten) lässt sich das Plangebiet bezüglich seiner geringen Flächengröße im Vergleich zu den Gesamtnachweisen aus der Stadt Erfurt und Thüringen als sehr wertvoll für diese Tierart einstufen.

Als Jagdgebiet dieser Fledermäuse besitzt das Gebiet eine sehr hohe Bedeutung.

#### 1.5.4 Denkmalschutz

Das ehemalige Espachbad wurde nach Prüfung mit Schreiben vom 26.08.2002 des Thüringischen Landesamtes für Denkmalpflege aus dem Denkmalsbuch des Freistaates Thüringen gelöscht. Der Flutgrabengrünzug an dem sich das ehemalige Espachbad befindet, ist nach Thüringer Denkmalschutzgesetz als Kulturdenkmal unter Schutz gestellt. Die Flurstücke 14, 15, 16, 7/3 und 5/2 der Flur 104 Gemarkung Erfurt-Süd (Grundstück des ehemaligen Espachbades) sind somit Bestandteil des Kulturdenkmals Flutgrabengrünzug.

### **1.6 Allgemeine Planungsziele**

Ausgehend von den bisherigen städtebaulichen Untersuchungen liegt ein städtebauliches Gesamtkonzept mit nachfolgenden Planungszielen vor:

- Städtebauliche und funktionelle Integration der Brachfläche des ehemaligen Espachbades in die Stadtstruktur.
- Einordnung einer Kita im westlichen Areal des ehemaligen Espachbades.
- Festsetzung einer öffentlichen Parkfläche mit Integration eines Parkcafes durch Umnutzung des ehemaligen Bademeisterhauses.
- Sicherung und Entwicklung eines ufernahen Grünbereiches am Walkstrom.

Bei der Umsetzung der Planungsziele kann davon ausgegangen werden, dass die Baumaßnahme keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf den Lebensraum der nach BArtSchV und Anhang IV der FFH - Richtlinie berücksichtigten Fledermausarten nach sich ziehen wird und somit eine Fortschreibung des vorliegenden Fledermausgutachtens nicht notwendig ist (siehe Stellungnahme des Umwelt- und Naturschutzamtes vom 28.11.2007).

Begründung:

- Bei einer geplanten eingeschossigen Bebauung für die Kita mit einem begrüntem Dach kann man davon ausgehen, dass eine Durchquerung des betreffenden Bereiches für Fledermausarten weiterhin gegeben ist.



- Die negative Auswirkung der Fällung eines Baumes, welcher lt. Gutachten als Höhlenbaum/ potentielles Fledermausquartier hervorgehoben worden ist, kann durch geeignete Ersatzmaßnahmen (Fledermausnistkästen) vermieden werden.

## **2. BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN**

### **2.1 Der besondere Nutzungszweck von Flächen**

Den allgemeinen Zielen des Bebauungsplanes entsprechend wird zur Umsetzung der Nutzungs- und Raumstruktur im Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine Gemeinbedarfsfläche mit dem Nutzungszweck - Kindertagesstätte" und eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung - Parkanlage - festgesetzt.

Die umliegende Bebauung des Plangebietes weist den Charakter eines allgemeinen Wohngebietes im Sinne von § 4 BauNVO auf.

In solchen Gebieten sind Kindertagesstätten nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO allgemein zulässig.

Somit sind Lärmbeeinträchtigungen die von solch einer Kindertagesstätte ausgehen können zu dulden.

### **2.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Geltungsbereich des Bebauungsplanes durch:

- die Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß,
- die Größe der Grundfläche baulicher Anlagen und
- durch die Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe bestimmt.

Die als Höchstmaß festgesetzten Gebäudehöhen leiten sich aus der städtebaulich gewünschten Geschossigkeit von maximal 1 Vollgeschoss ab. Daraus resultiert auch die relativ große Grundfläche der baulichen Anlage im Bereich der Gemeinbedarfsfläche.

Damit soll erreicht werden, dass sich die Gebäude harmonisch in die Parklandschaft einfügen und das Grün die prägende Prämisse darstellt.

### **2.3. Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze**

Entsprechend der städtebaulichen Zielstellung der Minimierung einer Überbauung der öffentlichen Grünfläche werden die Zulässigkeiten von baulichen Nebenanlagen begrenzt. So sind Nebenanlagen in Form von Gebäuden auf der Fläche mit dem besonderen Nutzungszweck "Parkcafe" nicht zulässig.

Garagen und Carports sind im gesamten Plangebiet unzulässig.

Ziel dieser Festsetzung ist die Gewährleistung der Aufenthaltsqualität in den Freiräumen und Reduzierung des Störgrades auf die städtebauliche Raumstruktur.

Die Einschränkung der oberirdischen Stellplätze auf der dafür festgesetzten Fläche (Festsetzung 3.3) liegt darin begründet, dass der Fahrverkehr nur in einem kleinen Teilbereich des Gebietes statt finden soll. Diese sind ausschließlich für die Beschäftigten der Kita vorgesehen.

Damit soll auch die Aufenthaltsqualität in den Freiräumen gesichert werden.

## **2.4. Erschließungsflächen**

Die verkehrliche und abwassertechnische Erschließung der Kita erfolgt im Bereich der öffentlichen Straßenverkehrsfläche von der Espachstraße her über das Flurstück 2 der Flur 4, Gemarkung Erfurt.

Die Belieferung des Parkcafes soll über den vorhandenen Promenadenweg entlang der Gera erfolgen, um eine zusätzliche Versiegelung innerhalb der geplanten Parkanlage zu vermeiden.

Die technische Erschließung des Parkcafes erfolgt analog der Kita von der Espachstraße aus.

Fußläufig ist das Cafe als auch die Kita über den Promenadenweg und über die angedachten Wegebeziehung in der Parkanlage zu erreichen.

### Ruhender Verkehr:

Die erforderlichen Stellplätze der Kita können teilweise auf der Gemeinbedarfsfläche nachgewiesen werden (Anteil für die Beschäftigten).

Auf der öffentlichen Verkehrsfläche ist die Einordnung von 10 Parkstellflächen möglich.

Diese Stellflächen dienen sowohl dem Besucherverkehr der Kita, wie dem des Parkcafes.

## **2.5. Grünordnerische Festsetzungen**

### 2.5.1 Grünflächen

Die Grünfläche östlich der Kita wird als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage festgesetzt.

Die Festsetzung als öffentliche Grünfläche wird durch die im Grünordnungsplan vorgesehenen Pflanzgebote und Pflanzbindungen, die in den Bebauungsplan z.T. übernommen wurden, ergänzt.

In der Parkanlage soll zukünftig eine öffentliche Wegeverbindung der Vernetzung der bereits bestehenden fußläufigen Wege nördlich des Espachteiches bzw. der Lindenallee zwischen Walkstrom und Flutgraben dienen.

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

### Dach- und Fassadenbegrünung (Festsetzung 4.1./ 4.2.)

Die Festsetzung der Dachbegrünung der Kita dient neben der Verbesserung des Mikroklimas, der Reduzierung bzw. Verzögerung des Regenwasserabflusses auch stadtgestalterischen Aspekten, da dieses Gebäude auf Grund seiner geringen Höhe einsehbar Dachflächen hat. Gleichfalls wird aus gestalterischen und mikroklimatischen Gründen eine Begrünung von Mauern und fensterlosen Fassaden festgesetzt.

### Versiegelungsbeschränkung (Festsetzung 4.3./ 4.4)

Durch die Festsetzungen im Bebauungsplan werden Eingriffe in den Naturhaushalt planerisch vorbereitet. Auf Grund der vormals sehr hohen Versiegelung durch das ehemalige Espachbad, insbesondere des Wasserbeckens und der Hochbauten, wird trotz der Neubebauung der Gesamtversiegelungsgrad im Geltungsbereich des Bebauungsplans geringer sein.

Grundsätzlich muss aber festgestellt werden, dass die Versiegelung der Flächen durch Straße, Zuwegungen und Gebäude einen wesentlichen Eingriff darstellen.

Aus diesem Grund ist es die städtebauliche Zielstellung, eine vollständige Versiegelung von Zufahrten, Stellplätzen und Wegen zu unterbinden. Damit wird eine direkte Versickerung des Regenwassers ermöglicht, es fallen geringere Mengen an abzuleitendem Oberflächenwasser an, die in den öffentlichen Abwasserkanal eingeleitet werden müssen und gleichzeitig dient es dem Schutz des Bodens mit seinen natürlichen Funktionen.

### Zu erhaltende Bäume / Wurzelschutz

Die Festsetzung 4.6. dient der Sicherung optimaler Wachstumsbedingungen für zu erhaltende Bäume.

Die zur Erhaltung festgesetzten Bäume stellen eine gewichtete Auswahl aus der Gesamtheit des vorhandenen Baumbestandes dar. Auswahlkriterien waren Größe und Alter der Bäume sowie die Bedeutsamkeit für das Erscheinungsbild des Gebietes. Aus diesem Grund besteht neben dem ökologischen ein besonderes städtebauliches Interesse an dem Erhalt der Bäume.

### Versickerung (Festsetzung 4.5.)

Ebenfalls zur Anreicherung des Grundwasserhaushaltes und zur Minderung der Eingriffe in den Bodenhaushalt wird eine Versickerung von unverschmutzten Oberflächenwässern festgesetzt. Damit kann das öffentliche Kanalnetz entlastet werden. Ebenso besteht auch die Möglichkeit, unverschmutztes Regenwasser in den Walkstrom bzw. den Wasserlauf einzuleiten. Hierfür bedarf es jedoch jeweils einer wasserrechtlichen Erlaubnis.

Eine Versickerung von Oberflächenwasser der öffentlichen Verkehrsfläche wird nicht vorgesehen, da hier eine Schadstoffbelastung nicht auszuschließen ist.

#### Schaffung einer Wasserfläche mit entsprechendem Uferbereich (Festsetzung 4.7/4.8)

Mit dieser Festsetzung soll der Verlust des temporären Kleingewässers (Lebensraum für Teichmolche) im westlichen Bereich des Plangebietes ausgeglichen werden. Dabei ist die Schaffung vielfältiger Uferstrukturen und insbesondere von Stillwasserbereichen für den Lebensraum für Amphibien von besonderer Bedeutung.

Generell ist darauf hinzuweisen, dass die Lebensstätten besonders geschützter Tierarten insbesondere während der Fortpflanzungsperiode zu schützen sind und somit die anstehenden Gehölzrodungen und Arbeiten an temporären Kleingewässern mit Verweis auf die Verbote des § 42 Abs. 1 Nr. 2 und 3 BNatSchG in der Zeit vom 1.10. - 29.02. durchzuführen sind.

### **2.6 Verwendungsverbot bestimmter luftverunreinigender Stoffe**

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

Erfurt ist als Untersuchungsgebiet nach § 44 BImSchG ausgewiesen. Die Stadt Erfurt hat sich mit Beschluss 191/98 dazu bekannt, aufbauend auf den Beschluss der Bundesregierung die CO<sub>2</sub>-Emission im Zeitraum von 1993 bis 2010 um 50 % zu senken.

Der Ausschluss fester und flüssiger Brennstoffe erfolgt nicht wegen des Schwefelgehaltes, sondern auf Grund der anderweitigen Emissionen wie z.B. des höheren CO<sub>2</sub>-Ausstoßes der Heizstoffe.

### **2.7 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und die damit verbundene Sicherung erhaltenswerter Baumbestände dienen der Unterstützung des Biotopverbundes entlang des Walkstromes/ Flutgraben.

Mit einer geeigneten Ausbildung der Vegetationsbestände werden die vorhandenen übergreifenden Freiraumstrukturen weiterentwickelt.

Des Weiteren ermöglicht man damit die Entwicklung von vielfältigen Kleinlebensräumen.

Insgesamt wird damit eine starke Durchgrünung des Gebietes angestrebt.

## **2.8 Begründung der Festsetzungen nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 83 Thüringer Bauordnung**

### 2.8.1 Art der Einfriedungen

Das städtebauliche und landschaftsplanerische Leitbild sieht die Einbindung der baulichen Anlagen in den Landschaftsraum vor, in dem die Außenräume miteinander vernetzt werden. Einfriedungen sollen besonders gestaltet werden, um diesem Planungsziel gerecht zu werden.

### 2.8.3 Gestaltung der Stellplätze der beweglichen Abfallbehälter

Bewegliche Abfallbehälter, die ungeordnet vor den Gebäuden stehen, beeinträchtigen das städtebauliche Erscheinungsbild und sollen deshalb in die Gebäude integriert bzw. vor Einsicht aus dem öffentlichen Straßenraum geschützt werden.

## **3. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME/ HINWEISE**

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

### **3.1 Nachrichtliche Übernahmen**

#### Denkmalschutz

Wie bereits im Punkt 1.5.4 der Begründung angeführt, ist der historische Flutgrabengrünzug entsprechend Thüringer Denkmalschutzgesetz § 2 Abs. 1 und Abs. 6 ThDSchG als Kulturdenkmal aus geschichtlichen, technischen, künstlerischen und städtebaulichen Gründen ausgewiesen.

### **3.2 Hinweise**

#### Archäologische Bodenfunde und Bodenaufschlüsse

Die Hinweise zu den bodenarchäologischen Funden und den Bodenaufschlüssen sind in der Genehmigungs- und Realisierungsphase zu beachten. Sie sind notwendig, da auf Grund der Lage des Bebauungsplangebietes im Bereich der Siedlungskerns der Stadt Erfurt mit Bodenfunden zu rechnen ist.

#### Bombenabwurfgebiet

Der Geltungsbereich ist ehemaliges Bombenabwurfgebiet. Bei Baumaßnahmen müssen daher Luftbildauswertungen und systematische Flächenabsuchen vor Beginn der Baumaßnahmen durchgeführt werden.

Auf Grund des Hinweises wird sichergestellt, dass im Falle der einzelnen Baumaßnahmen durch die entsprechenden Bauherren eine Luftbildauswertungen und systematische Flächenabsuchen vorgenommen bzw. beauftragt werden muss.

#### Abstand baulicher Anlagen zu Gewässern

Das Baufeld der zukünftigen Kita liegt unweit vom Walkstrom (Abstand 10 m) und das Baufeld des Parkcafes unmittelbar am Walkstrom. Da dieses Gewässer gemäß Thüringer Wassergesetz als offenes Fließgewässer ein Gewässer zweiter Ordnung ist, gelten die entsprechenden Schutzvorschriften. Die Errichtung, Änderung oder Beseitigung baulicher Anlagen oder Gebäude im Uferbereich der Gewässer zweiter Ordnung bedürfen somit der Genehmigung der zuständigen Wasserbehörde.

#### Schutz des Mutterbodens

Dieser Hinweis wird gegeben, da sowohl durch die Errichtung der Gebäude als auch der verkehrlichen Erschließung ein Eingriff in den Boden vorgenommen wird und der Mutterboden sinnvoller Weise Vorort zur Abdeckung der durch die Bauvorhaben (Baugruben) entstanden Rohbodens und zum Aufbringen von ehemals versiegelten Flächen dienen soll.

#### Amphibiefreundliche Bauweise:

Aufgrund des kartierten Amphibienvorkommens sind amphibiensichere Bauweisen (erhöhte Bordsteine um Licht- und Kellerschächten) sowie barrierefreies Bauen (schräge Bordsteinkanten von Wegen und Straßen) erforderlich.

## 4. FLÄCHENBILANZ

Flächenkategorie	Fläche in qm	Anteil an Gesamtfläche in %
Bauflächen:		
Gemeinbedarfsfläche	2.120	17
Parkcafe	225	2
<b>Summe Bauflächen</b>	<b>2.345</b>	<b>19</b>
Nicht überbaubare Grundstücksflächen:	2.810	23
Verkehrsflächen:		
Straßenverkehrsflächen	630	5
Öffentliche Grünfläche:	6.615	53
<b>Gesamtgebiet</b>	<b>12.400</b>	<b>100</b>

## 5. FOLGEKOSTEN FÜR DIE GEMEINDE UND UMSETZUNG DER PLANUNG

### 5.1 Investive Kosten

Die Planung stellt eine Angebotsplanung ohne Bauverpflichtung dar. Insoweit ergeben sich allein aus dem Bebauungsplan noch keine finanziellen Auswirkungen für die Landeshauptstadt Erfurt.

Bei der Umsetzung des Bebauungsplanes sind folgende geschätzte Kosten zu erwarten.

öffentliche Anlage	Nettobetrag (Schätzwert) €
Verkehrsflächen (ca. 630 m <sup>2</sup> x 140,00 EUR/m <sup>2</sup> )	ca. 88.200 EUR
Strom (Erschließungslänge ca. 150 m)	ca. 26.400 EUR
Wasser (Erschließungslänge ca. 150 m)	ca. 78.900 EUR
Abwasserkanal (Erschließungslänge ca. 150 m)	ca. 39.600 EUR
Gas (Erschließungslänge ca. 150 m)	ca. 22.000 EUR
Erschließungsweg zum ehem. Bademeisterhaus (ca. 300 m <sup>2</sup> x 140,00 EUR/m <sup>2</sup> )	ca. 42.000 EUR
öffentliche Grünfläche (aus GOP)	ca. 100.000 EUR
Stadtbeleuchtung (inkl. Planungskosten) (Ausbaulänge ca. 55 m – 2 Leuchtpunkte)	ca. 5.000 EUR
<b>Summe</b>	<b>ca. 402.100 EUR</b>

### 5.2 Unterhaltungskosten

Die Unterhaltungskosten, die der Stadt durch die Realisierung der Planung entstehen, setzen sich zusammen aus Unterhaltungskosten für die öffentlichen Verkehrsflächen, für die öffentlichen Grünflächen sowie die Straßenbeleuchtung.

Die ermittelten Werte basieren auf Schätzungen und sind damit unverbindlich. Erst im Rahmen der Ausführungsplanung können konkrete Aussagen getroffen werden.

Unterhaltungskosten

öffentliche Anlage	Nettobetrag (Schätzwert) €
Verkehrsflächen (ca 630 m <sup>2</sup> x 0,92 EUR/m <sup>2</sup> /a)	ca. 580 EUR
öffentlicher Weg zur Erschließung des ehem. Bademeisterhauses (ca. 300 m <sup>2</sup> x 0,92 EUR/m <sup>2</sup> /a)	ca. 280 EUR
öffentliche Grünfläche (ca. 6260 m <sup>2</sup> x 0,94 EUR/m <sup>2</sup> /a)	ca. 5.900 EUR
Stadtbeleuchtung (Energie u. Wartungskosten) 90,00 EUR Energie/a 60,00 EUR Wartung/a	ca. 150 EUR
<b>Summe pro Jahr</b>	<b>ca. 6.910 EUR</b>

## **6. ANHANG**

- Grünordnungsplan
- Fledermausgutachten
- Amphibienendbericht