



Motzstraße 8 • 99094 Erfurt

BEGRÜNDUNG ZUM VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN BRV 547 „KRESSEPARK ERFURT“

07.07.2005/ 24.08.2005



INHALTSVERZEICHNIS

1.	ALLGEMEINE BEGRÜNDUNG	3
1.1	Planungserfordernis und Planungsziele	3
1.1.1	Erfordernis der Planung	3
1.1.2	Planungsziele und Leitbilder	4
1.2	Verfahrensablauf	6
1.2.1	Einleitung des Verfahrens	6
1.2.2	Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Bürger	6
1.2.3	Bebauungsplanentwurf und öffentliche Auslegung	6
1.2.4	Förmliche Abwägung	7
1.3	Übergeordnete Planungen	7
1.3.1	Ziele der Raumordnung und Landesplanung	7
1.3.2	Flächennutzungsplanung	7
1.3.3	Landschaftsplanung	8
1.4	Charakteristik des Plangebietes	8
1.4.1	Größe, Lage und räumliche Einordnung des Plangebietes	8
1.4.2	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches und Eigentumsverhältnisse	9
1.4.3	Kulturhistorische Bedeutung des Dreienbrunnenfeldes	11
1.4.4	Aktuelle Flächennutzung und baulicher Bestand	12
1.4.5	Umweltsituation	14
1.5	Das Vorhaben – Konzept	17
1.5.1	Präambel	17
1.5.2	Wirtschaftliche Betätigung und Firmenphilosophie	18
1.5.3	Entwicklungsziele der Kressepark GmbH	19
1.5.4	Zusammenfassung	21
1.6	Auswirkungen der Planung und Konflikte	21
2.	BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN	23
2.1	Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen	23
2.1.1	Art der baulichen Nutzung	23
2.1.2	Maß der baulichen Nutzung	25
2.1.3	Überbaubare Grundstücksflächen und Bauweise	26
2.1.4	Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen	27
2.1.5	Höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden	29
2.1.6	Verkehrsflächen und der Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen	29
2.1.7	Flächen für die Landwirtschaft	30
2.1.8	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur, Landschaft und Boden	31

2.1.9	Festsetzungen zum Anpflanzen und zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	33
2.1.10	Mit Geh- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	34
2.1.11	Verwendungsverbot bestimmter luftverunreinigender Stoffe	35
2.1.12	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	35
2.1.13	Ausgleich bzw. Ersatz für Eingriffe in Natur, Landschaft und Boden	
	Zuordnung von Festsetzungen zu den Bauabschnitten	36
2.2	Begründung der Festsetzungen nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. der ThürBO	37
2.2.1	Gestaltung baulicher Anlagen	37
2.2.2	Gestaltung unbebauter Flächen der bebauten Grundstücke	38
2.2.3	Art, Höhe und Gestaltung von Einfriedungen	39
2.2.4	Gestaltung der Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter	39
2.3	Begründung der gesonderten Festsetzungen nach §§ 12 BauGB	39
2.3.1	Qualifizierter Freiflächengestaltungsplan	39
2.3.2	Zugänglichkeit und Durchwegung des Kresseparks	39
2.3.3	Funktionssicherung des Flächensickers, Maßnahme M 7.4	40
3.	NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN gemäß § 9 Abs. 6 BauGB	40
3.1	§ 18 Biotop	40
3.2	Naturdenkmal / Geschützter Landschaftsbestandteil "Dreienbrunnen"	40
3.3	Gewässer 2. Ordnung	41
3.4	Planfeststellungsbeschluss zur Neubaustrecke Ebensfelde - Erfurt vom 15.04.1997	41
3.5	Einzeldenkmal „Philosophenquelle“	42
4.	VER- UND ENTSORGUNG DES PLANGEBIETES	43
4.1	Verkehrerschließung	43
4.2	Technische Erschließung	43
5.	FLÄCHENBILANZ	44
6.	FOLGEKOSTEN FÜR DIE GEMEINDE	44
7.	HINWEISE	45
7.1	Überschwemmungsgebiet Gera	45
7.2	Geschützter Landschaftsbestandteil "Dreienbrunnen"	46
Anhang:	A 1 - Grünordnungsplan (Kurzfassung) vom 10.01.2005	
	A 2 - Hydrologisch-hydraulisches Gutachten Juni 2004	
	A 3 - Schallimmissionsprognose vom 14.06.2004	
	A 4 - Entwurf der Verordnung zum Geschützten Landschaftsbestandteil "Dreienbrunnen"	

1. ALLGEMEINE BEGRÜNDUNG

1.1 Planungserfordernis und Planungsziele

1.1.1 Erfordernis der Planung

Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB sind Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit diese für die städtebauliche Ordnung einer Gemeinde erforderlich sind.

Das Dreienbrunnenfeld ist aufgrund seiner kulturhistorischen und landschaftlichen Besonderheiten sowie seiner Lage zwischen Gera-Aue, Luisenpark und Steigerwald ein wichtiger Bestandteil des Grün- und Freiflächensystems der Stadt Erfurt.

An die kulturhistorische Bedeutung des Standortes anknüpfend besteht das gemeindliche Planungsziel darin, den Standort mit seinen Besonderheiten für den Brunnenkresseanbau zu erhalten sowie einen erlebbaren Landschaftsraum im Sinne der Erholungsnutzung im Grünflächensystem der Stadt Erfurt zu gestalten.

Die "Kressepark Erfurt GmbH", die den Kressepark seit 1995 bewirtschaftet, beabsichtigt die in ihrem Besitz befindlichen Flächen funktionell, wirtschaftlich und gestalterisch neu zu ordnen, um eine wirtschaftlich nachhaltige Entwicklung des Gebietes zu gewährleisten.

Der Strukturwandel in der Landwirtschaft in den letzten Jahrzehnten bedingt, dass ergänzend zur rein landwirtschaftlichen Nutzung damit im Zusammenhang stehende Erwerbsbereiche der Unternehmen, z.B. Gastronomie und Eigenvermarktung wahrgenommen werden (siehe 1.5 „Das Vorhaben – Konzept“).

Die derzeitige baurechtliche Außenbereichslage des Standortes schränkt die bauliche Entwicklung des Gebietes und die Etablierung weiterer wirtschaftlicher Standbeine erheblich ein. Eine erfolgreiche wirtschaftliche Betreibung des Kresseparks ist dadurch langfristig nicht gegeben ist.

Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Sinne der gemeindlichen Planungsziele und einer wirtschaftlich erfolgreichen Bewirtschaftung des Gebietes zu gewährleisten ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für das Vorhaben "Kressepark" erforderlich.

Der VBP "Kressepark Erfurt" dient dabei sowohl der Baurechtschaffung für eine bauliche Entwicklung (Gastronomie, Verarbeitung und Verkauf) als auch der planungsrechtlichen Sicherung der Brunnenkresseproduktion und der Gestaltung eines erlebbaren Landschaftsraums im Sinne der Erholungsnutzung im Grünflächensystem in der Stadt Erfurt.

Dabei sind einerseits die öffentlichen Belange des Denkmalschutzes, des Natur- und Umweltschutzes sowie des Landschaftsbildes zu berücksichtigen, andererseits soll für den Betreiber des Kresseparks Planungssicherheit für weitere Investitionen geschaffen werden. Nur durch die wirtschaftlich erfolgreiche Bewirtschaftung der

Fläche kann deren nachhaltige Entwicklung im Sinne der städtischen Zielstellung gesichert werden.

Darin liegt auch die Dringlichkeit der Planung begründet:

Ohne einen planerischen Interessenausgleich zwischen öffentlichen und privaten Belangen sowie die Baurechtschaffung für die Etablierung weiterer wirtschaftlicher Standbeine (Gastronomie, Vermarktung) über die Zulässigkeitsvoraussetzungen des § 35 BauGB hinaus kann der Erhalt und die Funktionsfähigkeit des historisch gewachsenen und einmaligen Brunnenkresseanbaus sowie die Gestaltung eines erlebbaren Erholungsraumes nicht gewährleistet werden.

1.1.2 Planungsziele und Leitbilder

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan soll das erforderliche Planungsrecht für das Vorhaben der Kressepark GmbH über die Zulässigkeitsvoraussetzungen des § 35 BauGB hinaus geschaffen werden, um deren Fortbestehen und damit die Bewirtschaftung der Flächen zu ermöglichen.

Dabei geht es vorrangig um die verträgliche Einordnung der baulichen Anlagen (Art und Maß der baulichen Nutzung) und Sicherung der kulturhistorischen und landschaftlichen Besonderheiten des Standortes, insbesondere des Erhalts der Klingen und ihrer Funktionsfähigkeit für den Brunnenkresseanbau sowie der Gestaltung eines erlebbaren Landschaftsraumes zur Erholungsnutzung.

Die für das Plangebiet aufgestellten städtebaulichen Zielstellungen, insbesondere des Brunnenkresseanbaus und der Vernetzung der städtischen Grünstrukturen sollen den Erfordernissen zur Erhaltung traditioneller gärtnerischer Nutzungen im Stadtgebiet Rechnung tragen.

Im Rahmen des Bebauungsplan-Verfahrens ist insbesondere ein gerechter Ausgleich zwischen

- den Anforderungen des Naturschutzes im Zusammenhang mit dem Unterschutzstellungsverfahren zum GLB "Dreienbrunnen",
 - die Anforderungen an den Hochwasserschutz (Überschwemmungsgebiet in Feststellung),
 - den Anforderungen an den Lärmschutz der angrenzenden Wohngebiete,
 - den Anforderungen des Denkmalschutzes (Sicherung der Funktionssicherheit der Quellen),
 - den klimatischen Anforderungen (Klimaschutzzone 1),
 - den Anforderungen an das Landschaftsbild der Gera-Aue
- sowie den Anforderungen der "Kressepark GmbH" an ein wirtschaftliches Fortbestehen des Betriebes herzustellen.

Städtebauliches Leitbild

An die kulturhistorische Bedeutung und die günstige Lage des Dreienbrunnenfeldes anknüpfend soll die landwirtschaftlich-gartenbauliche Nutzung, insbesondere der Erhalt der Klingen und ihre Funktionsfähigkeit für die Brunnenkresseproduktion vorrangiges Ziel sein.

Hauptziel ist die Wahrung und Förderung der landschaftlichen und stadträumlichen Qualitäten des Gebietes für die Erholungsnutzung sowie der Erhalt der mit dem Brunnenkresseanbau verbundenen gartenbaulichen Besonderheiten des Standortes.

Der Charakter einer öffentlich zugänglichen gärtnerischen Anlage soll wieder entwickelt und das Areal Kressepark in den Grünen Ring von Freiflächen um die bebaute Stadt integriert werden.

Für das Gebiet des Kresseparks als Kernstück des Dreienbrunnenfeldes wird folgendes Leitbild formuliert:

1. Erhalt der Klingen und ihrer Funktionsfähigkeit für den Brunnenkresseanbau, auch zur Dokumentation des historischen und modernen Gartenbaus.
2. Erhalt und Weiterentwicklung des Kresseparks als Bestandteil des Grünverbundsystems um das bebaute Stadtgebiet zwischen Steigerwald, Luisenpark, Dreienbrunnenpark und ega-Park.
3. Erhalt und Weiterentwicklung der landschaftlichen und stadträumlichen Qualitäten durch Verzicht auf weitere Neubebauungen im westlichen Teilbereich und Erhalt des spezifischen Landschaftsbildes.
5. Gestaltung einer zu den Öffnungszeiten des Kresseparks für Kunden, Besucher, Touristen zugänglichen gärtnerischen Anlage als Ort mit besonderer Anziehungskraft.

Ziele der baulichen Entwicklung

Am westlichen Stadtrand gelegen stellt das Dreienbrunnenfeld den Übergang vom besiedelten Stadtgebiet zur freien Landschaft dar.

Bauliche Anlagen und Versiegelungen sind auf ein dem Gebietscharakter und der Zweckbestimmung adäquates Maß zu beschränken sowie auf den der Stadt zugewandten östlichen Teilbereich zu konzentrieren.

Um der Zersiedelung entgegen zu wirken, wird der westliche Teil weitestgehend von der baulichen Entwicklung frei gehalten. Zur Abrundung der Bebauung des Ortsrandes ist geplant, nur östlich (stadteinwärts) der Abgrenzung zwischen dem Bereich Zufahrt Kresseweg / Hochheimer Straße und dem Gebäude des Thüringer Innenministeriums im Steigerwald bauliche Entwicklungen zuzulassen.

Es sollen unter weitestgehender Nutzung vorhandener Baulichkeiten und deren Ergänzungen die bebaubaren Flächen auf das notwendige Maß begrenzt werden. Die zulässigen Nutzungen in mittelbarem Zusammenhang mit dem Kressepark, d.h. Vermarktung / Verkauf von überwiegend landwirtschaftlich-gärtnerischen Produkten und Gastronomie sollen definiert und beschränkt werden.

Im überwiegenden Teil des Kresseparks sind keine baulichen Entwicklungen geplant. Mit Einbeziehung von Teilbereichen des Kresseparks insbesondere stadtauswärts, auf denen keine Bauvorhaben geplant sind, wird mit Rechtsgültigkeit des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gleichzeitig die Zulässigkeit von privilegierten Vorhaben ausgeschlossen.

Als Abrundung und Lückenschließung der vorhandenen straßenbegleitenden Wohnbebauung an der Hochheimer Straße soll nach Art und Maß der baulichen Nutzung eine adäquate Ergänzung festgesetzt werden.

Ziele der verkehrlichen Entwicklung

Die Beeinträchtigung durch Verkehrslärm insbesondere der Wohnbebauung an der Hochheimer Straße soll minimiert werden. Der Ziel- und Quellverkehr über den Kresseweg soll deshalb ausgeschlossen werden und der ruhende Verkehr (Stellplätze) der Motzstraße zugeordnet werden.

1.2 Verfahrensablauf

1.2.1 Einleitung des Verfahrens

Der Antrag des Vorhabenträgers (Kressepark Erfurt GmbH) zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurde am 21.02.2003 bei der Bauverwaltung der Stadt Erfurt eingereicht.

Der Einleitungs- und Aufstellungsbeschluss des Stadtrates zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan BRV 547 (Beschluss-Nr. 021/04) erfolgte am 03.03.2004 und wurde im Amtsblatt 06/2004 am 02.04.2004 bekannt gemacht.

Gleichzeitig mit dem Einleitungs- und Aufstellungsbeschluss wurde die frühzeitige Bürgerbeteiligung beschlossen.

1.2.2 Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Bürger

Es wird ein zweistufiges Verfahren nach den §§ 3 und 4 BauGB durchgeführt. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 BauGB erfolgte auf der Grundlage des Stadtratsbeschlusses Nr. 147/04 vom 15.06.2004 im Zeitraum vom 13.04.2004 bis 14.05.2004 durch Offenlage des Entwicklungs- und Gestaltungsplanes der Kressepark Erfurt GmbH.

Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 19.03.2004 ebenfalls frühzeitig am Bebauungsplanverfahren beteiligt.

1.2.3 Bebauungsplanentwurf und öffentliche Auslegung

Nach Auswertung aller frühzeitig vorgebrachten Anregungen und Bedenken wurde mit dem Bebauungsplan-Entwurf (Planungsstand 07.06.2004) vom 12.07.2004 bis zum 13.08.2004 die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Die Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung erfolgte im Amtsblatt vom 02.07.2004. Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 29.06.2004 von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt.

1.2.4 Förmliche Abwägung

Die im Rahmen der Beteiligung der Bürger sowie Träger öffentlicher Belange eingegangenen Hinweise und Anregungen wurden der bauleitplanerischen Abwägung unterzogen.

Infolge der in der Abwägung berücksichtigten Hinweise und Anregungen wurde der Bebauungsplan-Entwurf (Plansachstand vom 07.06.2004) und die dazugehörige Begründung geändert. Durch die Änderungen werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Den von der Änderung betroffenen Trägern öffentlicher Belange sowie Bürgern wurde mit Schreiben vom 11.10.2004 gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB erneut Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

1.3 Übergeordnete Planungen

1.3.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Das Vorhaben entspricht den Zielen der Raumordnung. Nach der Karte Raumnutzung und Landschaftsrahmenplanung des Regionalen Raumordnungsplanes (RROPL) Mittelthüringens bestehen keine dem Bebauungsplan entgegenstehende Raumnutzungen.

Die für das Plangebiet aufgestellten Zielstellungen, insbesondere des Brunnenkresseanbaus und die Vernetzung der städtischen Grünstrukturen tragen zum einen den Erfordernissen zur Erhaltung traditioneller gärtnerischer Nutzungen im Stadtgebiet sowie zum anderen den Erfordernissen der Raumordnung zur Freiraumsicherung und Stadtökologie Rechnung.

1.3.2 Flächennutzungsplanung

Da ein förmlicher Flächennutzungsplan nicht vorliegt, handelt es sich bei dem Bebauungsplan um einen vorzeitigen Bebauungsplan nach § 8 Abs. 4 BauGB. Voraussetzung für einen vorzeitigen Bebauungsplan sind dringende Gründe, die eine Planung erfordern sowie die Übereinstimmung mit der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Bereiches.

Die Übereinstimmung mit der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ist mit der Beschlussfassung des Stadtrates zum geänderten Entwurf des Flächennutzungsplanes und Billigung der 4. öffentlichen Auslegung vom 15.12.2004 gegeben. Die für eine bauliche Entwicklung vorgesehenen Flächen werden dort als Sondergebiet "Kressepark" gemäß § 11 BauNVO dargestellt. Die übrigen Flächen des Plangebietes werden im aktuellen Flächennutzungsplan-Entwurf bis auf die nördliche Teilfläche an der Hochheimer Straße als Fläche für die Landwirtschaft und den Gartenbau gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 9 BauGB dargestellt.

Damit wird klar gestellt, dass hier nicht ausschließlich die landwirtschaftlich-gärtnerische Nutzung im Vordergrund der gemeindlichen Entwicklung steht, sondern

die Entwicklung eines "Kresseparks" als weiteres Angebot in der Stadt Erfurt im Sinne der Freizeit und Erholungsnutzung.

Die nördliche Teilfläche an der Hochheimer Straße ist als Wohnbaufläche dargestellt.

Die dringenden Gründe und die Erforderlichkeit der Planung sind unter Punkt 1.1.1 erläutert.

1.3.3 Landschaftsplanung

Der Landschaftsplan der Stadt Erfurt (1997) definiert für das südliche Geratal – das Plangebiet ist Teil des Planungsraumes „Talboden des Durchbruchtales der Gera zwischen Apfelstädt und Dreienbrunnen“ – folgendes örtliches Leitbild bzw. Umweltqualitätsziele:

- Erhalt der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes (Klimaschutz, Wasserschutz).
- Grünflächensicherung und Verbesserung der Erholungseignung (Sicherung der Sonderkultur Dreienbrunnen, Entwicklung eines Landschaftsparks „Südliches Geratal“, Vernetzung von Parkanlagen und Grünflächen).
- Erhalt und Entwicklung des Verbundsystems südliche Geraaue (Geraaue – Kresseklingen – Dreienbrunnenpark – Espachteich – Luisenpark – ega).
- Schutz und Entwicklung von vorhandenen Biotoptypen mit besonderer Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz.

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan einschließlich der geplanten baulichen Anlagen sollen die Voraussetzungen für den Erhalt des Produktions- und Vermarktungsstandortes "Kressepark" geschaffen werden, um damit eine bedeutende Stätte des Gartenbaus zu erhalten und in die Grundstruktur des geplanten Grünen Rings von Freiflächen um die bebaute Stadt einzubeziehen.

Dabei sollen dem landschaftsplanerischen Leitbild folgend die landschaftlichen Qualitäten des Standortes hervorgehoben und für eine stadtnahe landschaftsgebundene Erholungsnutzung gesichert werden.

Die Sicherung vorhandener Biotoptypen erfolgt über die Neuausweisung des GLB "Dreienbrunnen", dessen Zielen der Bebauungsplan nicht entgegensteht.

1.4 Charakteristik des Plangebietes

1.4.1 Größe, Lage und räumliche Einordnung des Plangebietes

Der vorgeschlagene Geltungsbereich umfasst ein Areal von ca. 7,20 ha Fläche. Der Kressepark liegt im südwestlichen Randbereich von Erfurt im Talboden der Geraaue zwischen dem Geländesporn der Cyriaksburg und dem nach Süden ansteigenden Steigerwald.

Dreienbrunnen- und Luisenpark stellen die Verbindung zum städtischen

Freiraumsystem entlang der Gera, des Flutgrabens und des Bergstroms sowie zur Gera hin.

Direkt nördlich grenzen einzeln stehende Wohngebäude entlang der Hochheimer Straße, das Dreienbrunnenbad und das gleichnamige Wasserwerk an. In der Hochheimer Straße sind außerdem eine Jugendherberge und ein Gebäude für kirchliche Nutzung angesiedelt.

Im Nordwesten grenzen an das Bearbeitungsgebiet die villenartigen Baustrukturen der Alfred-Hess-Straße.

Im Süden wird das Gebiet durch die neue Motzstraße sowie die im Bau befindliche ICE-Trasse Erfurt-Nürnberg begrenzt. Südlich der Eisenbahntrasse beginnt der Steigerwald, eines der wichtigsten Naherholungsgebiete Erfurts (Landschaftsschutzgebiet Steigerwald).

Das Wasser der nahegelegenen Quellen (Philosophenquelle, Turmgartenquelle, Hangelichtsquelle, Quelle Henkersbrunnen, Silberhüttenquelle) ermöglicht die vom Mittelalter bis heute andauernde gärtnerische Nutzung (Brunnenkresseanbau), die in den letzten Jahren wieder belebt werden konnte.

Die Anbindung des Plangebietes an das örtliche Verkehrsnetz erfolgt im Süden über die Motzstraße, einer Ortsverbindungsstraße zwischen der Stadt Erfurt und dem Ortsteil Hochheim sowie im Norden über die Hochheimer Straße / Kresseweg.

Die ÖPNV-Erschließung ist über die Straßenbahnlinie 5, Haltestellen Nerlystraße und Steigerstraße gegeben.

1.4.2 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches und Eigentumsverhältnisse

Aus oben genannten Gründen ergibt sich eine „zerklüftete“ Abgrenzung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes, mit welchem die planungsrechtlichen Voraussetzungen für das Vorhaben der "Kressepark GmbH" geschaffen werden sollen.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes umfasst die Grundstücke, die sich im Eigentum bzw. der Verfügung des Vorhabenträgers befinden und die Bestandteil des Vorhabens "Kressepark" sind, die zur straßenseitigen Anbindung des Vorhabengebietes erforderlichen Straßenverkehrsflächen (Motzstraße, Kresseweg, Hochheimer Straße) sowie die nachrichtlich übernommene planfestgestellte Ausgleichsmaßnahme M 5.6. auf dem Grundstück 1/2, Flur 108.

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan soll das erforderliche Planungsrecht für das Vorhaben "Kressepark" über die Zulässigkeitsvoraussetzungen des § 35 BauGB hinaus geschaffen werden. Dabei geht es vorrangig um die

- verträgliche Einordnung der baulichen Anlagen in einem eindeutig abgegrenzten Teilbereich und Ausschluss weiterer Bebauung darüber hinaus,
- die vorhabenbezogene und spezifische Festsetzung von Art und Maß der

baulichen Nutzung sowie

- die Sicherung des Gebietscharakters durch den Erhalt der Klingen und deren Zweckbestimmung für die Brunnenkresseproduktion

auf der Grundlage eines wirtschaftlichen und städtebaulichen Gesamtkonzeptes.

Der Bebauungsplan soll die in der Vergangenheit ungeordnete Entwicklung des Vorhabens "Kressepark" langfristig steuern und die vorhabensspezifischen städtebaulichen Konflikte (Lärmbelastigungen, ungeordnete Gewässernutzung etc.) planungsrechtlich lösen.

Da sich das Erfordernis der Konfliktbewältigung und städtebaulichen Neuordnung ausschließlich auf das Vorhaben "Kressepark" bezieht, ist eine weitere Ausdehnung des Geltungsbereiches auf Flächen außerhalb des Vorhabengebietes nicht erforderlich.

Aufgrund der Außenbereichslage des Standortes ist die baurechtliche Zulässigkeit von baulichen Anlagen und Nutzungsänderungen außerhalb des Vorhabengebietes nur unter eingeschränkten Bedingungen des § 35 BauGB möglich. Mit dem § 35 BauGB wird das Ziel verfolgt, den Außenbereich von ihm wesensfremder Bebauung und Betätigung freizuhalten. Die rechtlichen Rahmenbedingungen reichen deshalb aus, das "Dreienbrunnenfeld" von einer baulichen Entwicklung freizuhalten und als Bestandteil des Grünen Ringes von Freiflächen um das bebaute Stadtgebiet zu sichern.

Die städtebauliche Zielstellung, die mit dem Brunnenkresseanbau verbundenen Besonderheiten und die Gebietscharakteristik des "Dreienbrunnenfeldes" zu erhalten, ist durch das Vorhaben "Kressepark" als Kernstück des "Dreienbrunnenfeldes" ausreichend gesichert.

Einer baurechtlichen Neuregelung oder Steuerung bedarf es für die Flächen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gegenwärtig nicht.

Der Geltungsbereich wird folgendermaßen begrenzt:

- im Norden: Hochheimer Straße
- im Westen: Silberhüttengraben
- im Süden: neue Motzstraße
- im Osten: westliche Grundstücksgrenzen der Bebauung an der Alfred-Hess-Straße

Über die Flächen innerhalb der Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches des VBP ist die Kressepark Erfurt GmbH mit folgenden Ausnahmen Eigentümer bzw. Verfügungsberechtigter:

- Kresseweg als öffentliche Verkehrsfläche (Eigentum der Stadt Erfurt)
- Flurstück 1/2, Gemarkung Erfurt, Flur 109 (Eigentum der DB Netz AG)
- Das Gebäude südlich des Kresseweges auf Höhe der Kresseklingen - eine eingeschossige Halle - ist Eigentum der GPG. Das Grundstück, auf dem die Halle errichtet ist, ist jedoch Eigentum der Kressepark GmbH.

Im Bereich der Motzstraße ist das Verfahren zur Neuvermessung der Flurstücke im Zusammenhang mit der ICE-Trasse der Deutschen Bahn AG und damit die katastermäßige Zuordnung noch nicht abgeschlossen. Nach Abschluss der Vermessung und Vorliegen des Veränderungsnachweises werden die von der Motzstraße betroffenen Teilflächen in das Eigentum der Stadt Erfurt übertragen. Über die dann verbleibenden Teilflächen der Flurstücke 18 und 19 ist der Vorhabenträger Verfügungsberechtigt (Kaufvertrag mit der DB Netz AG und Auflassungsvormerkung im Grundbuch).

Der Kresseweg verbleibt als öffentliche Verkehrsfläche im Eigentum der Stadt Erfurt.

Die Teilfläche des Flurstücks 1/2, Flur 109 nördlich der Motzstraße ist für die Umsetzung des Vorhabens nicht erforderlich und gemäß § 12 Abs. 4 BauGB nicht Bestandteil des vertraglich gesicherten Vorhabengebietes.

Der Geltungsbereich setzt sich wie folgt zusammen:
(Grundlage: Stadtkarte mit Katasterangaben Stand: 14.01.2004)

Gemarkung: Erfurt

Flur: 107

Flurstücke: 8/1, 18, 22/4, 22/5, 34 (Kresseweg)

Flur: 108

Flurstücke: 4, 12/1, 30/1 (Kresseweg)

14/4, 14/11, 17, 18, 19, 20, 21 (teilweise auch außerhalb des Geltungsbereiches Richtung Motzstraße / ICE-Trasse)

Flur: 109

Flurstücke: 1/2 (teilweise auch außerhalb des Geltungsbereiches Richtung Motzstraße / ICE-Trasse),

1/5, 54/3 (nur partiell im Geltungsbereich - Straßenverkehrsfläche Motzstraße)

Gemarkung: Hochheim

Flur: 9

Flurstücke: 69/7, 144 teilweise im Geltungsbereich (Kresseweg)

1.4.3 Kulturhistorische Bedeutung des Dreienbrunnenfeldes

Neben dem Blumen-, Gemüse und Waidanbau verdankt die Stadt Erfurt ihren internationalen Ruf als eine bedeutende Stätte des Gartenbaus auch dem Brunnenkresseanbau im Dreienbrunnenfeld.

Der Kressepark mit ca. 7,20 ha Größe befindet sich im Landschaftsraum mittleres Geratal und ist Bestandteil des Dreienbrunnenfeldes zwischen dem Geländesporn der Cyriaksburg / ega und dem nach Süden ansteigenden Steigerwald. Luisen- und Dreienbrunnenpark stellen die Verbindung zum städtischen Freiraumsystem entlang der Gera, des Flutgrabens und des Bergstroms her.

Im Dreienbrunnenfeld ermöglichen mehrere Quellen (u.a. Philosophenquelle, Turmgartenquelle, Hangelichtsbrunnen und Silberhüttenquellen) mit ihrem mineral- und salzhaltigen Quellwasser aus tiefen Erdschichten sowie jahreszeitlich unabhängig konstanter Wassertemperatur von durchschnittlich 11°C den Anbau von Brunnenkresse.

Schon im Mittelalter durch Mönche urbar gemacht, legte Christian Reichardt am Anfang des 18. Jahrhunderts offene Gräben mit langsam fließendem Wasser - die sogenannten Klingen - für den Kresseanbau an.

Seit 1769 bearbeitete die Familie Haage über mehrere Generationen die in Deutschland einzigartige Anlage. Der Zeit der intensiven Kressewirtschaft durch die Firma Haage während der 1930er Jahre folgte eine rückläufige Entwicklung der Brunnenkresseproduktion. Im Jahr 1960 schlossen sich Gärtner des Dreienbrunnengeländes zur Gärtnerischen Produktionsgenossenschaft „Dreienbrunnen“ zusammen. Auf reduzierter Fläche wurde der Brunnenkresseanbau noch bis 1978 weitergeführt, doch bereits zu dieser Zeit wurden zunehmend Kresseklingen verfüllt und Entwässerungsgräben verrohrt. Die gartenbauliche und ackerbauliche Nutzung des Geländes trat in den Vordergrund.

Schon ab dem Jahr 1355 erfolgte die Ableitung der Quellwässer über ein Grabensystem in Richtung Stadtgebiet. Der Auslauf der Quellen in den Flutgraben ist noch heute oberhalb der Pförtchenbrücke zu sehen.

Aufgrund seiner kulturhistorischen Bedeutung wurde das Dreienbrunnenfeld 1961 durch Beschluss des Rates der Stadt Erfurt zum Natur- und Kulturdenkmal erklärt.

Durch andersartige landwirtschaftliche Nutzung, Umnutzung ehemals gärtnerischer Flächen und Einfügung von Wohnbebauung in den letzten Jahrzehnten wurde das traditionelle Erscheinungsbild des Dreienbrunnenfeldes stark verfremdet.

1.4.4 Aktuelle Flächennutzung und baulicher Bestand

Überwiegend wird das Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft genutzt, hiervon jedoch ein Teil als Grünland bzw. Wiesenbiotop. Die Vegetation ist wie folgt ausgeprägt:

- Wiesenflächen
- markante Einzelbäume
- Saumstrukturen
- Feldgehölzhecken
- Sukzessionsflächen

Innerhalb des Plangebietes sind derzeit insgesamt neun Wasserflächen als Kresseklingen angelegt. Drei Klingen befinden sich nördlich des Kresseweges. Weitere fünf Klingen liegen im östlichen Teil des Kresseparks. Eine weitere Klinge liegt im Zentrum des Plangebietes (Flur 108 Flurstücke 17 und 14/11), westlich des Kresseschlösschens.

Die Klingen werden teilweise zur Brunnenkresseproduktion, teilweise zur Fischzucht genutzt. Die drei Klingen nördlich des Kresseweges (Flur 107, Flurstück 8/1) sind jedoch derzeit ungenutzt.

Ein weiterer Teil des Plangebietes wird für naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen im Zusammenhang mit der ICE-Trasse für die Deutsche Bahn AG beansprucht.

Darüber hinaus sind im Plangebiet Fließgewässer (Klingengraben, Silberhüttengraben, Bornfluss) vorhanden. Diese sind ebenso wie die Abflüsse der Klingen als Gewässer 2. Ordnung eingestuft.

Im östlichen Plangebiet befinden sich folgende Gebäude:

- Produktionsgebäude (Baufeld B 1.3)
- Vermarktungsgebäude mit Verwaltung (Baufeld B 2.1+2.2)
- Kresseschlösschen (Baufeld B 1.1)

Die Nutzung dieser Gebäude wird im Folgenden genauer beschrieben.

Südlich des Kresseweges befindet sich eine Halle, welche nicht Eigentum der Kressepark GmbH ist und langfristig rückgebaut werden soll. Sie dient derzeit der GPG als Lagerhalle.

Die zwei Pumpenhäuser im Plangebiet sollen erhalten, restliche bungalowartige Gebäude sollen rückgebaut werden.

Auf den Grundstücken der Kressepark GmbH wurde ein Netz von Wegen und Platzflächen angelegt. Sie dienen zum Teil der Erschließung der einzelnen Funktionsbereiche und Gebäude, als Stellplatzfläche sowie der fußläufigen Erschließung. Der Kresseweg sowie der Teil der Motzstraße innerhalb des Geltungsbereiches ist Straßenverkehrsfläche.

Nutzung der baulichen Anlagen

Kresseschlösschen

Das Kresseschlösschen wird derzeit als Café genutzt. Es ist ein dreigeschossiges saniertes Gebäude mit Klinkerfassade. Die Grundfläche beträgt ca. 176 m².

Hofgebäude / Hofladen

Das Hofgebäude mit einer Grundfläche von ca. 330 m² wurde ebenfalls saniert und dient derzeit als Produktionsgebäude (Verarbeitung von Fisch), Lager- und Verkaufsraum. Die Sozialräume der Beschäftigten der Kressepark Erfurt GmbH sind hier ebenfalls integriert.

Vermarktungshalle

Die neu errichtete Vermarktungshalle hat eine Grundfläche von 845 m² und dient derzeit als Ausstellungs- und Vermarktungsfläche. Die Verwaltungsräume der Kressepark Erfurt GmbH sowie Sanitärräume für Besucher sind ebenfalls darin untergebracht.

Sonstige

Kleinere, im Bestand vorhandene Gebäude, die zum Teil rückgebaut werden sollen (Pumpenhaus, bungalowartige Gebäude und Lauben auf Gartenflächen).

Nutzung der Freianlagen

Terrassenflächen am Kresseschlösschen

Die Freianlagen am Kresseschlösschen dienen vorrangig den Kunden und Besuchern, die die gastronomische Einrichtung nutzen und hier längere Zeit verweilen. Staudenpflanzungen und Ziergehölze sind schmückende Elemente. Ein kleinerer Spielplatz ist Bestandteil der Grünflächen.

Hofflächen am „Gelben Gut“ und an der Vermarktungshalle

Die Flächen sind extensiv ausgebaut. Sie dienen der wirtschaftlichen Tätigkeit sowie dem ruhenden Verkehr.

Kresseklingen

Der Bestand von neun Kresseklingen wird in Abhängigkeit von der Quellschüttung mehr oder weniger intensiv für Kresseproduktion und Binnenfischerei genutzt. Eine Klinge ist als Biotop nach § 18 ThürNatG ausgewiesen.

Fußgängerwege

Im östlichen Plangebiet ist ein Wegesystem für Besucher, Kunden und Erholungssuchende angelegt, welches saison- und witterungsabhängig stark frequentiert wird.

Vegetationsflächen

Dominierend sind weitflächig angelegte Wiesen, die abschnittsweise auch von Besuchern zum Aufenthalt genutzt werden. Offene Bäche sind Silberhüttengraben und Bornfluss. Eine kleine Teichfläche bereichert die Freianlage. Gehölzstrukturen sind wenig ausgeprägt. Der westliche Teil ist gering bis gar nicht entwickelt, wird von der Baustelleneinrichtung der DB AG und Ruderalflächen dominiert.

1.4.5 Umweltsituation

Naturräumliche Gegebenheiten

Dreienbrunnen- und Luisenpark stellen die Verbindung zum städtischen Freiraumsystem entlang der Gera, des Flutgrabens und des Bergstroms sowie zur ega her. Im Nordwesten grenzen an das Bearbeitungsgebiet die villenartigen Baustrukturen der Alfred-Hess-Straße. Im Süden wird das Gebiet durch die neue Motzstraße sowie die im Bau befindliche ICE-Trasse Erfurt-Nürnberg begrenzt. Südlich der Eisenbahntrasse beginnt der Steigerwald, eines der wichtigsten Naherholungsgebiete Erfurts (Landschaftsschutzgebiet Steigerwald).

Das Wasser der nahe gelegenen Quellen (Philosophenquelle, Turmgartenquelle, Hangelichtsquelle, Quelle Henkersbrunnen, Silberhüttenquelle) ermöglicht die vom Mittelalter bis heute andauernde gärtnerische Nutzung (Brunnenkresseanbau), die in den letzten Jahren wieder belebt werden konnte.

Klima

Das Plangebiet befindet sich gemäß Klimagutachten der Stadt Erfurt in der Klimaschutzzone I.

Gewässer

Folgende Gewässer sind als Gewässer 2. Ordnung eingestuft und unterliegen damit dem Wasserrecht:

Silberhüttengraben, Bornfluss, Klingengraben, Zu- und Abflüsse der Klingen

Überschwemmungsgebiet

Das Plangebiet befindet sich teilweise im geplanten Überschwemmungsgebiet der Gera, welches gegenwärtig wasserrechtlich festgestellt wird.

Das Überschwemmungsgebiet ist gegenwärtig noch nicht rechtskräftig festgestellt. Nach gegenwärtigem Entwurfstand wird die Grenze des zukünftigen Überschwemmungsgebietes entlang des Kresseweges verlaufen, sodass die Flächen nördlich des Kresseweges die Funktion als natürliche Rückhaltefläche besitzen und nicht durch Veränderungen verloren gehen dürfen.

Da für die Flächen zwischen Kresseweg und Motzstraße die fachtechnischen Ermittlungen des ÜSG nicht abschließend vorliegen, wurde im Juni 2004 ein hydrologisch-hydraulisches Gutachten (siehe Anhang A 2) erstellt. Gegenstand dieses Gutachtens ist der Nachweis, dass die geplanten baulichen Anlagen bei einem HQ 100 nicht überschwemmt werden. Der Nachweis soll als Grundlage für die wasserrechtliche Erlaubnisfähigkeit der baulichen Anlagen dienen.

Die Überschwemmungsgebiete unterliegen gemäß §§ 1a und 32 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und §§ 81 und 82 Thüringer Wassergesetz (ThürWG) besonderen Schutzbestimmungen.

Arten- und Lebensräume

Die Einheiten der heutigen potentiellen natürlichen Vegetation sind aus den heutigen standörtlichen Gegebenheiten hergeleitet. Sie geben an, welche Pflanzengesellschaften sich ohne Einfluss des Menschen auf den vorhandenen Standorten einstellen würden. Die heutige potentielle natürliche Vegetation ist damit ein Ausdruck für das natürliche Entwicklungspotential des Untersuchungsraumes. Unter natürlicher Dynamik wäre das gesamte Untersuchungsgebiet bewaldet, wobei sich in Abhängigkeit von Feuchtezahl, Exposition und Untergrund verschiedene Vegetationseinheiten einstellen würden.

Pflanzengeographisch gehört das Dreienbrunnenfeld dem Bereich des Sternmieren-Eichen-Hainbuchenwaldes eschenreicher Ausprägung an, mit Übergang zum Erlen-Auwald.

Leitarten sind *Carpinus betulus*, *Fraxinus excelsior*, *Acer platanoides*, *Tilia cordata*, *Prunus padus*, *Acer pseudoplatanus*, *Quercus robur*, in der Strauchschicht *Viburnum opulus*, *Corylus avellana*, *Euonymus europaeus*, *Lonicera xylosteum*, *Cornus sanguinea*, *Crataegus spec.*, *Clematis vitalba*, *Humulus lupulus*, *Vitis sylvestris*

Aktuelle Situation

Das Plangebiet wurde Jahrhunderte geprägt von der Sonderkultur Brunnenkresse. Neben Blumensamengewinnung, Waidanbau war Brunnenkresse das Aushängeschild des Erfurter Gartenbaus.

In den letzten 10 bis 20 Jahren erlosch aus ökonomischen und anderen Gründen das Interesse am Kresseanbau. Weite Teile des Dreienbrunnenfeldes fielen brach oder wurden anderweitig genutzt.

Die sich entwickelnde Biotopausstattung wurde Rückzugsgebiet und Lebensraum für eine Vielzahl von Brutvögeln, Kleinsäugetern und an Gewässer gebundene Tierarten.

Artenvielfalt / Strukturvielfalt

Die Artenvielfalt in Flora und Fauna ist eng mit dem Angebot aus unterschiedlichen Biotopen verknüpft.

Für das Plangebiet kann von einer geringen bis mittleren Artenvielfalt ausgegangen werden.

Die zahlreichen Biotopstrukturen wie Gehölzgruppen, Hecken, Wasserflächen mit Säumen und Röhricht und Wiesenflächen mit unterschiedlichsten Nutzungsintensitäten führen zu einer hohen Strukturvielfalt.

Seltenheit

Für das Planungsgebiet wird zur Zeit ein tierökologisches Gutachten erstellt, um die Ziele des Arten- und Biotopschutzes konkreter definieren zu können.

Zum Dezember 2003 liegt bisher die Erkenntnis vor, dass besonders die Fließ- und Standgewässer ein hervorragendes Artenpotenzial aufweisen.

Die im weiteren von der Naturschutzbehörde formulierten Schutz- und Entwicklungsziele wurden in die Planung aufgenommen.

Biotopverbund, Vernetzungsstrukturen

In der intensiv genutzten Stadtlandschaft sind die Fließ- und Standgewässer, Heckenstrukturen und der Baumbestand von besonderer Bedeutung für den Biotopverbund und als Trittsteinbiotope. Die Bedeutung im Biotopverbund ist lokal bis örtlich / überörtlich. Von besonderer Bedeutung sind die Vegetationsstrukturen und Fließgewässer als Biotopleitlinie. Die weiteren Vegetationsbereiche erfüllen eher die Aufgabe als Refugium (Refugialfunktion). Von besonderer Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz sind die Feldgehölzhecken, Wasserflächen, Röhrichte und Säume. Sie sind Lebensraum für eine Reihe von Tierarten und wichtig für den Populationsaustausch. Die Strukturvielfalt ist auf Grund der Durchmischung der Feldgehölzhecken mit Starkbäumen gegeben.

Reifegrad / Unersetzbarkeit / Wiederherstellbarkeit

Die vorhandenen Vegetationsstrukturen entwickelten sich kurzzeitig in einem Zeitraum von

- 1 bis 5 Jahren: Intensivflächen,
- mittelfristig, 15 bis 30 Jahre: Gehölzbiotope
- und langfristig mit einer Entwicklungszeit über viele Jahrzehnte / Jahrhunderte: historische Klingen.

Seltene und gefährdete Biotoptypen

Als seltenes und wertvolles Biotop hat sich die Klinge an der Turmquelle entwickelt, die als §18er ThürNatG - Biotop unter Schutz gestellt ist (siehe Karte 1 und 3). Die Wasserflächen mit ausgeprägten Röhrichten und Säumen sind Lebensraum für Wasservögel, Libellen, Lurche, Mollusken u.a.

Das Plangebiet befindet sich aktuell im Bereich des Naturdenkmals „Dreienbrunnen“. Die Schutzgebietsausweisung als Naturdenkmal ist in Aufhebung. Teilflächen des noch rechtskräftigen „Naturdenkmals Dreienbrunnen“ sind aufgrund der oben genannten Ausstattung zur Ausweisung als „Geschützter Landschaftsbestandteil Dreienbrunnen“ vorgesehen (Schutzgebietsverordnung in Vorbereitung).

Relief

Im Bereich des Dreienbrunnengebietes zwischen Steiger und Cyriaksburg hat die Gera die relativ harten Gesteine des Muschelkalkes der tektonischen Aufwölbungszone des Steigers und der Fahner Höhe durchschnitten. Die Talhänge sind mäßig stark bis stark geneigt (A. Riese „Naturräumliche Gliederung des Gebietes der Stadt Erfurt“).

Altlasten und Munitionsfunde

Für den Einflussbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes liegen gegenwärtig keine Informationen zu Altablagerungen, Altstandorten, Altlasten bzw. Verdachtsflächen vor.

Das Gebiet ist nicht als kampfmittelgefährdeter Bereich bekannt.

1.5 Das Vorhaben - Konzept

1.5.1 Präambel

Mit der vorliegenden Planung wird das Ziel verfolgt, die traditionelle gärtnerische Nutzung im Dreienbrunnenfeld zu erhalten, wieder zu beleben, weiterzuentwickeln und mit der besonderen kulturhistorischen und landschaftsökologischen Bedeutung des Dreienbrunnenfeldes in Einklang zu bringen.

Es wird davon ausgegangen, dass das Erscheinungsbild des Dreienbrunnenfeldes, die Leistungsfähigkeit der biotischen und abiotischen Faktoren sich durch jahrhundertelange menschliche Bewirtschaftung entwickelt haben.

Nur bei Aufrechterhaltung der Bewirtschaftung des Landschaftsraumes werden seine Eigenart, Leistungsfähigkeit und biologische Vielfalt zu erhalten sein.

In einer freiwilligen Zusammenarbeit von Betreiber des Kresseparks und Naturschutz lassen sich die hochgesteckten Ziele nachhaltig umsetzen.

1.5.2 Wirtschaftliche Betätigung und Firmenphilosophie

Firmenphilosophie

„PRODUZIEREN – VERMARKTEN – ERHOLEN“

Der nationale und internationale Gartenbau ist ständig in Bewegung. Das war früher so und wird sich auch künftig nicht ändern. Unternehmer müssen auf neue Entwicklungen nicht nur reagieren, sie veranlassen sie auch.

Auffällig ist heute in modern geführten Betrieben mit gärtnerischem Profil die noch entschiedenerere Ausrichtung auf den Abnehmer, den Kunden.

Die Unternehmensphilosophie ist marktorientiert mit natürlich einer starken Neigung zum Produkt. Im Kressepark ist dies primär die Brunnenkresse mit allen denkbaren Angebotsvarianten, die Binnenfischzucht und die Hauptprodukte begleitende Imkerei, extensiver Obstanbau, Schnittblumenproduktion und Gastronomie.

Zur Marktorientierung gehört auch der Zukauf zur Ergänzung der eigenen Angebotspalette, was dem Kunden sicher einen Zusatzanreiz bringt.

Teil der Unternehmensstrategie ist es, im Sinne einer „gläsernen Produktion“ Kunden, Besucher und Geschäftspartner am Produktionsprozess teilhaben zu lassen.

Erhalt und Wiederentwicklung des Gebiets als Wirtschaftsstandort von Gartenbau und Landwirtschaft sind wesentliche Säulen des Unternehmens.

Wirtschaftliche Betätigung

Das einfache Zurückziehen auf Brunnenkresseproduktion und Verkauf allein ist nicht tragfähig. Um die wirtschaftliche Tragfähigkeit der Kressepark Erfurt GmbH und damit auch die Pflege und Weiterentwicklung des Kresseparks zu gewährleisten, ist sowohl eine intensive als auch eine extensive Erweiterung der wirtschaftlichen Nutzungen des Areals unabdingbar.

Die vier wesentlichen wirtschaftlichen Tragpfeiler sind:

1. Brunnenkresseproduktion, Verarbeitung, Verkauf
2. Binnenfischerei, Verarbeitung, Verkauf
3. Verkauf von ergänzenden gärtnerischen / landwirtschaftlichen Produkten sowie regional typischen handwerklichen und kunsthandwerklichen Produkten
4. Gastronomie und Veranstaltungen

Flächen- und Raumannspruch und die damit in Verbindung stehenden Nutzungen von baulichen Anlagen und Freianlagen resultieren aus einer Wirtschaftlichkeitsbetrachtung des Investors. Bei folgender Entwicklung ist die Nachhaltigkeit im wirtschaftlichen Bereich gegeben:

Wirtschaftliche Tätigkeit	Flächenentwicklung / Produktionsmenge			Bemerkungen
	1999	2000 – 2003	ab 2004	
Kresseklingen / Produktion von Brunnenkresse	6.348 m ² 15,25 t/Jahr	8.500 m ² 20 t/Jahr	16.600 m ² 80 t/Jahr	langfristig Entwicklung von erdgebundener zu Floßproduktion
Binnenfischerei, vorrangig Karpfen und Forelle	3.080 m ² 0,15 t/Jahr	3.080 m ² 0,15 t/Jahr	13.500 m ² 10 t/Jahr	Entwicklung in Abhängigkeit von Wasserschüttung
Obstproduktion	---	---	2 ha	vorrangig Kernobst, extensiv
Honigproduktion	---	10 Bienen-völker	20 Bienen-völker	Verarbeitung und Verkauf
Schnittblumen / Freilandkultur	---	---	1.600 m ²	Verarbeitung und Verkauf
Gastronomie				witterungs-, saison- und bedarfsabhängig stehen maximal 400 Sitzplätze zur Verfügung
- Kresseschlösschen mit Außenterrasse	---	100 Sitzplätze	100 Sitzplätze	
- Glasüberdachte Terrasse	---	---	100 Sitzplätze	
- Vermarktungs-/ Restaurantkomplex	---	---	200 Sitzplätze	

1.5.3 Entwicklungsziele der Kressepark GmbH

Bauliche Entwicklung

Ensemble Kresseschlösschen mit Vermarktungs-Restaurantkomplex und glasüberdachter Freiterrasse

Das Kresseschlösschen wird ausschließlich für die Nutzung als Café mit 100 Sitzplätzen (innen und außen) weiterentwickelt. Wesentlicher Inhalt der Planung ist der Umbau der Vermarktungshalle zu einem Vermarktungs-Restaurantkomplex mit 200 Sitzplätzen in Kombination mit Vermarktung und Präsentation von landwirtschaftlichen und gärtnerischen Produkten für Wiederverkäufer. Verbindendes Element zwischen Kresseschlösschen und Vermarktungs-Restaurantkomplex ist eine glasüberdachte Freiterrasse mit 100 Sitzplätzen.

Hofladen / „Gelbes Gut“

Für den Hofladen ist eine Erweiterung geplant, die Räumlichkeiten für Verarbeitung und Lagerung von Kresseparkprodukten schaffen soll. Gleichzeitig soll in der geplanten Erweiterung der Verkauf von den Produkten des Kresseparks und ergänzenden gärtnerisch-landwirtschaftlichen und kunsthandwerklichen Produkten erfolgen. Der Verkauf wendet sich im Hofladen an die Endverbraucher.

Die ehemals im westlichen Teil des Plangebietes geplanten Funktionen Fischverarbeitung, Fischräucherei, -lagerung und -verkauf werden in den Anbau Hofladen integriert. Das in Verbindung zum „Gelbem Gut“ stehende Gewächshaus / Blumenhaus dient vorrangig als „Winterquartier“ für Kübelpflanzen und rundet das bauliche Ensemble ab.

Allgemeines Wohnen

Im nördlichen Plangebiet entlang der Hochheimer Straße ist geplant, in Fortsetzung der vorhandenen Bebauung die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern zu ermöglichen – gemäß Widmung Entwurf-Flächennutzungsplan als Allgemeines Wohnen.

Objektbezeichnung	Grundfläche Bestand	Grundfläche Planung (Summe von Bestand und Neuentwicklung)
Kresseschlösschen	180 m ²	180 m ²
Vermarktungs-Restaurantkomplex	845 m ²	1.080 m ²
Verbindungsgang	---	150 m ²
Komplex „Gelbes Gut“ mit Hofladen	330 m ²	800 m ²
Glasüberdachte Terrasse	---	500 m ²
Gewächshaus / Blumenhaus	---	225 m ²
Allgemeines Wohnen	---	ca. 300 m ²

Landwirtschaftlich - gärtnerische Entwicklung

Auf Grund des besonderen biotischen Potentials im Naturraum „Dreienbrunnenfeld“ war das Gebiet für den Ausbau der Sonderkultur „Brunnenkresse“ prädestiniert.

Ziel der Entwicklung ist, den Brunnenkresseanbau zu fördern und weiterzuentwickeln durch moderne gärtnerische Produktionsmethoden.

Durch das Vorhandensein von Standgewässern wird die Brunnenkresseproduktion durch Binnenfischerei ergänzt.

Die Produktionspalette wird abgerundet durch Imkerei, Schnittblumenanbau im Freiland und extensive Obstproduktion. Schwerpunkt wird auf Grund des Standortpotentials immer der Brunnenkresseanbau sein.

Naturräumliche Entwicklung

1. Entwicklung des Kresseparks mit dem Charakter eines großzügigen Landschafts- und Wasserparks als Bestandteil des städtischen Grünzuges ega-Park, Garten der Rosaceen, Dreienbrunnenpark mit Verbindung zum Steigerwald.
2. Schaffung eines harmonischen Wechsels von Wiesenlandschaft, Obstwiesen und Blumenflächen, Wasserlandschaft (Bachläufe, Tümpel, Teiche, Klingen) und Baumkulissen.

3. Strukturierung und Akzentuierung des Landschaftsraumes durch hainartige Baumpflanzung, Baumgruppen und markanten Einzelbäumen.
4. Weiterentwicklung des Fußwegenetzes zur Erschließung des Erholungsraumes für Besucher und Touristen während der Öffnungszeiten des Kresseparks.
5. Erhalt und Entwicklung der Wasserlandschaft als Lebensraum für aquatische und semiaquatische Tierarten und gebietstypische Pflanzenarten.

1.5.4 Zusammenfassung

Die Kressepark Erfurt GmbH hat sich der Herausforderung gestellt, das Dreienbrunnenfeld über privates Engagement und Einsatz privater Mittel zu rekultivieren und nach modernen Auffassungen und Erfordernissen des Natur- und Umweltschutzes der Öffentlichkeit zu erhalten und somit künftigen Generationen in der historischen Bedeutung zu sichern.

Rückbesinnung, Reminiszenz, Wandel und Entwicklung schließen nach diesem Konzept einander nicht aus, sondern werden durch planvolles Vorgehen und behutsame Entwicklung integriert.

Ein differenzierter Umgang mit kultiviertem Naturraum und eine Erhöhung der baulichen Qualität entsprechend den Erfordernissen am Rande sind die perspektivischen Ziele der Kressepark Erfurt GmbH.

1.6 Auswirkungen der Planung und Konflikte

Umweltverträglichkeitsprüfung

Das Vorhaben erfüllt den Anfangstatbestand eines Neubauprojektes nach Nr. 18.7 der Anlage 1 des UVPG.

Durch den Bebauungsplan selbst werden die vorgegebenen Größen- und Leistungswerte, die zur Pflicht einer Vorprüfung gemäß UVPG führen, nicht erreicht oder überschritten.

Es besteht deshalb weder das Erfordernis für die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung noch für deren Vorprüfung.

Im Rahmen der planerischen Konfliktbewältigung sind insbesondere folgende Schwerpunkte und Anforderungen zu berücksichtigen, die durch die Auswirkungen des Vorhabens betroffen sind:

- Anforderungen des Naturschutzes an die Nutzung der Klingen und Gewässer 2. Ordnung im Zusammenhang mit der Neuausweisung des Geschützten Landschaftsbestandteils (GLB) "Dreienbrunnen".
- Die Anforderungen an den Lärmschutz der angrenzenden Wohnbebauung.
- Die Anforderungen an den Hochwasserschutz (Nachweisführung).
- Anforderungen an den Klimaschutz.

Naturschutz

Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes wird von der unteren Naturschutzbehörde eine Schutzgebietsverordnung Geschützter Landschaftsbestandteil "Dreienbrunnen" erarbeitet.

Das Vorhaben "Kressepark" hat insbesondere durch die landwirtschaftliche Nutzung der Klingen Auswirkungen auf die zu definierenden Schutzziele, sodass hier die Festsetzungen den zukünftigen Schutzziele nicht entgegenstehen sollen.

Hochwasserschutz

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist nachzuweisen, dass das Vorhaben keine negativen Auswirkungen auf den Wasserabfluss bzw. dessen Rückhaltung hat oder auf Grund der örtlichen Topographie bei einem HQ 100 nicht überschwemmt wird. Dazu wurde im Juni 2004 ein hydrologisch-hydraulisches Gutachten erarbeitet (siehe Anhang A 2)

Klimaschutz

Aufgrund der Lage des Plangebietes innerhalb der Klimaschutzzone 1 sind die klimatischen Auswirkungen der Planung zu prüfen und gegebenenfalls klimarelevante Optimierungsmaßnahmen festzusetzen.

Immissionsschutz

Konflikte bezüglich des Immissionsschutzes sind insbesondere hinsichtlich einer möglichen Lärmbeeinträchtigung der benachbarten Wohnbebauung an der Hochheimer Straße zu prüfen.

Ursachenschwerpunkte sind hierbei der Erschließungsverkehr (Besucher, Kunden, Wirtschaftsverkehr des Kresseparks), der ruhende Verkehr sowie der Gastronomiebetrieb / Veranstaltungen.

Im Rahmen von Lärmuntersuchungen sind in der „Schallimmissionsprognose zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan BRV 547 – Kressepark Erfurt“ vom 14.06.2004 - erstellt von TÜV Thüringen Anlagentechnik GmbH - (siehe Anhang A3) die Auswirkungen des Vorhabens geprüft worden und entsprechende Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

2. BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN

2.1 Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen

2.1.1 Art der baulichen Nutzung

Den allgemeinen Zielen des Bebauungsplanes folgend, werden zur Umsetzung des Nutzungs- und Raumkonzeptes folgende Kategorien für eine bauliche Nutzung unterschieden:

- Flächen für gastronomische Nutzung
- Flächen für Verarbeitung und Verkauf
- Allgemeines Wohngebiet.

Die Art der zulässigen baulichen Anlagen ist in der Gebäudeliste geregelt. In den jeweiligen Baufeldern werden detaillierte Angaben zur zulässigen Art der Nutzung getroffen, die im Zusammenhang mit der Betreibung des Kresseparks stehen.

Damit soll die Art der baulichen Nutzung vorhabenbezogen und zweckgebunden definiert werden und eine „Fremdnutzung“ außerhalb des Vorhabens „Kressepark“ verhindert werden.

Fläche für gastronomische Nutzung

Mit der Abgrenzung der Fläche für gastronomische Nutzung soll innerhalb des Gesamtgebietes in einem eindeutig definierten Teilbereich die gastronomische Nutzung ermöglicht werden.

Derzeit wird das Kresseschlösschen in kleinerem Umfang gastronomisch genutzt, es ist jedoch hinsichtlich der Flächenkapazität nicht ausreichend, ein der Nachfrage entsprechendes Angebot zu unterbreiten, sodass hier eine Erweiterung in einem eng begrenzten Rahmen ermöglicht wird.

Dies betrifft die Nutzung der ehemaligen, im Bestand vorhandenen Vermarkthalle sowie die Erweiterung der Außenbestuhlung durch Neubau einer glasüberdachten Terrasse. Mit der Erweiterung der Außenbestuhlung soll insbesondere dem Saisongeschäft des Kresseparks Rechnung getragen werden.

Das zukünftige Restaurantgebäude (B 1.3) bietet im vorhandenen Dachgeschoss zudem Räumlichkeiten für Veranstaltungen. Zusätzlich sind in diesem Gebäude auch Räume für die Verwaltung des Kresseparks, Präsentations- und Verkaufsräume für Wiederverkaufskunden und entsprechende Lager- und Funktionsräume des Gastronomiebetriebes integriert.

Im Sinne einer Festsetzung der Art der baulichen Nutzung werden für die Gastronomie die maximal zulässigen Sitzplatzzahlen festgesetzt, um eine unverträgliche Nutzungsintensivierung im Sinne einer Großgastronomie zu verhindern.

Die festgesetzte Sitzplatzzahl im Kresseschlösschen und der Vermarktungshalle entspricht der vorhandenen Kapazität der baulichen Anlagen. Hier ist keine Erweiterung geplant.

Erweitert wird die Außenbestuhlung, die dem Saisongeschäft und damit dem geplanten Ziel der Erholungs- und Freizeitnutzung Rechnung tragen soll.

Westlich des Restaurants ist ein Blumenhaus zur Überwinterung von Kübelpflanzen geplant. Es dient gleichzeitig der Ergänzung des Gebäudeensembles und der räumlichen Abgrenzung des „zentralen Platzes“. Eine direkte wirtschaftliche Nutzung dieses Pavillons ist nicht vorgesehen, um eine Nutzungsintensivierung innerhalb der Fläche für gastronomische Nutzung zu verhindern.

Fläche für Verkauf und Verarbeitung

Mit der Festsetzung der Fläche für Verkauf und Verarbeitung soll für den Investor die Möglichkeit geschaffen werden, die Produkte des Kresseparks zu vertreiben.

Für die Betreuung des Kresseparks sind Räumlichkeiten für Lagerung und Verarbeitung der Gerätschaften und Produkte notwendig. Zusätzlich bedarf es an Räumen für die Bediensteten der Kressepark Erfurt GmbH. Die Lager- und Verarbeitungsräume beinhalten auch Kühlräume und in eingegrenztem Umfang eine Fischräucherei.

Es werden Räumlichkeiten zur Präsentation und Verkauf von Kresseparkprodukten an die Endverbraucher benötigt. Diese Funktionen werden im Bereich der Flächen für Verkauf und Verarbeitung eingeordnet. Das bestehende Gebäude „Gelbes Gut“ (Planzeichnung Baufeld B 2.1) und der eingeschossige Anbau (B 2.2) wird ergänzt durch das Gebäude im Baufeld B 2.3 mit Präsentations- und Verkaufsräumen. Das Angebot wird im Sinne einer Sortimentsbeschreibung beschränkt auf folgende Warengruppen:

- landwirtschaftlich-gärtnerische Produkte wie z.B. Brunnenkresse, Fisch, Schnittblumen, Honig
- handwerkliche und kunsthandwerkliche Produkte

Die Art der Nutzung wird bei einer Handelseinrichtung neben der Sortimentsbeschreibung auch durch die maximal zulässige Verkaufsfläche von 350 m² für diese Flächenkategorie entscheidend festgelegt. Damit soll ausgeschlossen werden, dass sich im Kressepark eine Verkaufseinrichtung im Sinne des Einzelhandels entwickelt.

Allgemeines Wohngebiet

Mit der Ausweisung eines Teilbereiches als Allgemeines Wohngebiet soll erreicht werden, dass die lückenhafte Wohnbebauung an der Hochheimer Straße ergänzt wird.

Dieser Teilbereich ist für die Betreuung des Kresseparks nicht erforderlich, gehört jedoch zum Eigentum der Kressepark GmbH und wird von dieser vermarktet.

Mit der Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes soll die Wohnnutzung verbindlich festgeschrieben werden und Nutzung über den Zulässigkeitskatalog hinaus verhindert werden, um dem Charakter der Bebauung entlang der Hochheimer Straße zu entsprechen. Derzeit werden die Gebäude an der Hochheimer Straße überwiegend zum Wohnen genutzt. Aber auch Nutzungen, wie eine Jugendherberge, eine Kirche sowie das Dreibrunnenbad sind an der Hochheimer Straße angesiedelt.

Um den überwiegenden Charakter der Wohnnutzung zu sichern, werden einige allgemein zulässige Nutzungen und ausnahmsweise zulässige Nutzungen eines Allgemeinen Wohngebietes nach § 4 BauNVO als unzulässig festgesetzt. Mit diesen Einschränkungen sollen Beeinträchtigungen insbesondere der benachbarten Wohnbebauung vermieden werden.

2.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Um das geplante Vorhaben „Kressepark“ eindeutig zu definieren, wird das Maß der baulichen Nutzung innerhalb der Flächen für Gastronomie und Verkauf durch die maximale Grundfläche, die maximale Geschossigkeit sowie die maximale Gebäudehöhen festgesetzt. Die Festsetzung eines Mindestmaßes ist im städtebaulichen Zusammenhang nicht erforderlich.

Zur Minimierung der Eingriffe in den Naturraum und das Landschaftsbild sowie aus städtebaulich-räumlichen Gründen orientieren sich die festgesetzten Grundflächen im wesentlichen am baulichen Bestand bzw. an den geplanten Nutzflächen der geplanten baulichen Anlagen.

Mit Festsetzung der maximal zulässigen Gebäudehöhe und Geschossigkeit wird sichergestellt, dass die Bauvorhaben sich in das Ortsbild einfügen und keine Höhendominante bilden können. Dabei soll das Kresseschlösschen als historisches Bauwerk höhenmäßig dominierend sein.

Mit Festsetzung der maximal zulässigen Gebäudehöhe und Geschossigkeit wird sichergestellt, dass die Bauvorhaben sich in das Ortsbild einfügen und keine Höhendominante bilden können. Dabei soll das Kresseschlösschen als historisches Bauwerk höhenmäßig dominierend sein.

Fläche für gastronomische Nutzung

Für das vorhandene Kresseschlösschen (Baufeld B 1. 1) wird eine maximale Grundfläche von 180 m² festgesetzt, die sich präzise am Bestand orientiert und keine Erweiterung der vorhandenen Grundfläche ermöglicht. Anbauten, die die Nutzflächen vergrößern, sollen damit nicht ermöglicht werden.

Durch die Festsetzung der maximalen Grundfläche von 1.080 m² für das Baufeld B 1.3 (bestehende Vermarktungshalle, Umnutzung als Restaurant für maximal 200 Sitzplätze) sind zu den derzeit ca. 850 m² Grundfläche zusätzlich 230 m² Grundfläche möglich. Sie sollen den Anbau einer Eingangssituation nach Norden zum Vorplatz, die Errichtung einer vorgestellten Fassade und die Ergänzung einer zweiten Fluchttreppe für das Dachgeschoss ermöglichen. Gleichzeitig ist mit der

relativ beschränkten neu zur Verfügung stehenden Flächenerweiterung keine wirklichen Funktionserweiterungen möglich.

Die geplante glasüberdachte Terrasse (Baufeld B 1.4) ermöglicht mit 500 m² zulässiger Grundfläche die Bereitstellung von maximal 100 Sitzplätzen als Außenbestuhlung und ist damit nur für eine Saisonbestuhlung ausgerichtet.

Das Baufeld B 1.5 mit 150 m² zulässige Grundfläche dient ausschließlich der Einordnung einer wind- und regengeschützten Verbindung zwischen Restaurant und Terrasse. Es soll hier keine zusätzliche Nutzfläche für die Gastronomie entstehen.

Fläche für Verkauf und Verarbeitung

Im Bereich der Flächen für Verkauf und Verarbeitung beträgt die Summe der zulässigen Grundflächen 840 m². Damit soll die Erweiterung des baulichen Bestandes (Gelbes Gut) in einem abgegrenzten Rahmen entsprechend der geplanten Nutzflächen ermöglicht werden.

Allgemeines Wohngebiet

Für die Flächen des Allgemeinen Wohngebietes erfolgen Festsetzungen über die Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl, Geschossigkeit und Gebäudehöhen als Höchstgrenzen. Über diese Parameter ist die maximal zulässige Gebäudekubatur eindeutig bestimmbar.

Die Festsetzung der GRZ folgt den maximal zulässigen Werten der BauNVO. Aufgrund der Lage des WA innerhalb des bebauten Stadtgebietes sowie in Anlehnung an die benachbarte Bebauung wird eine Einschränkung des Überbauungsgrades nicht vorgesehen.

Die Gebäudehöhen sowie Geschossigkeiten orientieren sich ebenfalls an der benachbarten Bebauung. Damit soll sich die neue Wohnbebauung in seine Umgebung einfügen.

Die Geländehöhe innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche wird auf mindestens 200,4 m üNN festgesetzt. Damit soll gesichert werden, dass die neue Bebauung oberhalb der Überschwemmungsgrenze HQ 100 liegt. Grundlage für die Festsetzung ist das hydrologisch-hydraulische Gutachten vom Juni 2004 (siehe Anlage) sowie die Abstimmung mit der unteren Wasserbehörde. Der aus dieser Festsetzung resultierende Verlust von Retentionsfläche ist geringfügig und kann vernachlässigt werden.

2.1.3 Überbaubare Grundstücksflächen und Bauweise

Fläche für gastronomische Nutzung und Fläche für Verkauf und Verarbeitung

Um eine Zersiedlung des Landschaftsraumes zu verhindern, sind bauliche Anlagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Die Baufelder wurden unter Berücksichtigung der vorhandenen Bausubstanz festgesetzt, sollen jedoch Spielräume für die Einordnung der neuen Baukörper bzw.

die Anordnung erforderlicher Anbauten, wie z.B. Fluchttreppen, vorgesetzte Schallschutzfassaden, Windfänge, Wintergärten etc. ermöglichen.

Der Überbauungsgrad innerhalb der Baufelder wird durch die Festsetzungen der höchstzulässigen Grundflächen bestimmt (siehe Punkt 2.1.2).

Allgemeines Wohngebiet

Für das Allgemeine Wohngebiet wird der Absicht folgend, eine aufgelockerte Bebauung an der Hochheimer Straße entsprechend des baulichen Bestandes sicherzustellen, nur die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern zugelassen. Die Festsetzung der „Bauplätze“ im WA orientiert sich an einer straßenbegleitenden Bebauung, bei gleichzeitiger Sicherung von Vorgartenbereichen.

2.1.4 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Ausnahmsweise sind Nebenanlagen bzw. untergeordnete bauliche Anlagen außerhalb der Baugrenzen zulässig. Die Festsetzung der räumlichen Lage durch Baugrenzen ist nicht sinnvoll, da dies der Objektplanung vorbehalten sein soll.

Mit Hilfe der Ausnahmeregelung soll die Option offen gehalten werden, eine dem Gesamtvorhaben und der Zielstellung der Planung entsprechende bauliche Nutzung durch Nebenanlagen zu ermöglichen.

Hierzu zählen:

- freistehende landwirtschaftliche oder erwerbsgärtnerische Betriebsgebäude ohne Feuerstätten bis 4 m Firsthöhe und 150 m² Grundfläche, die nicht unterkellert sind und ausschließlich zur Unterbringung von landwirtschaftlichen Erzeugnissen, Pflanzen und Gerätschaften bestimmt sind,
- Gewächshäuser bis zu 4 m Firsthöhe, die einem landwirtschaftlichen oder erwerbsgärtnerischen Betrieb dienen,
- bauliche Anlagen, die der Ver- und Entsorgung des Gebietes oder der Wasserwirtschaft bis 20 m² Grundfläche dienen,
- Brücken und Durchlässe bis 5 m lichte Weite,
- bauliche Anlagen, die der Gartennutzung, der Gartengestaltung oder der zweckentsprechenden Einrichtung von Gärten dienen, wie Bänke, Sitzgruppen oder Pergolen,
- bauliche Anlagen, die der zweckentsprechenden Einrichtung von Sport- und Kinderspielflächen dienen, wie Schaukeln oder Klettergerüste, ausgenommen Gebäude und Tribünen,
- Fahrradabstellanlagen, die keine Gebäude sind.

Mit der Festsetzung, dass diese Nebenanlagen nur **ausnahmsweise** zulässig sind, soll eine geordnete bauliche Entwicklung entsprechend der funktionalen Erforderlichkeit und landschaftsgestalterischen und naturräumlichen Verträglichkeit bauliche Nebenanlagen gesteuert werden.

Entsprechend den Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung ist mit einem Stellplatzbedarf von ca. 85 Stellplätzen zu rechnen:

Art der Nutzung	Maß der Nutzung	Richtzahl	Stellplätze
Gastronomie (Kresseschlösschen, Restaurant)	maximal 400 Sitzplätze	1 Stpl/8 Sitzplätze	50
Verkauf	350 m ² Verkaufsraumfläche	1 Stpl/35 m ² Nutzfläche	10
Büro und Verwaltung (Kresseschlösschen, Restaurant, Gelbes Gut)	750 m ² Nutzfläche (300 m ² , 300 m ² , 150 m ²)	1 Stpl/35 m ² Nutzfläche	22
Ausstellung / Lager Gelbes Gut)	200 m ² Nutzfläche	1 Stpl/80 m ² Nutzfläche	3
Summe			85 Stpl

(Die Berechnung ist überschlägig und orientiert sich aufgrund der fehlenden Objektplanungen an den zulässigen Grund- bzw. Geschossflächen der Gebäude. Die Annahmen sind deshalb großzügig bemessen.)

Die festgesetzten Flächen für Stellplätze (ST 2, 3, 4) ermöglichen die Einordnung von insgesamt ca. 110 PKW-Stellplätzen. Unter Berücksichtigung eines Puffers von 25 Stellplätzen für saisonale Spitzen ist damit der Stellplatzbedarf ausreichend abgedeckt.

Zum Abstellen von maximal 3 Reisebussen wird eine Fläche für Stellplätze ST 5 entlang der Zufahrt zum "Hofladen" festgesetzt.

Ein Teil der Fläche für Stellplätze ST 2 überlagert die Versickerungsanlage zur Fassung der Quellaustritte des Henkersbrunnens, die Bestandteil des Planfeststellungsbeschlusses "Neubaustrecke Ebensfeld - Erfurt" der DB Netz AG ist und in das Eigentum der Stadt Erfurt übertragen wurde. Da keine Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit dieser Anlage erfolgen darf, bedürfen sämtliche baulichen Maßnahmen der Zustimmung der zuständigen unteren Wasserbehörde (Regelung im Durchführungsvertrag zum Vorhaben "Kressepark"). Im Rahmen dieser Zustimmung sind die technischen Ausbauparameter abzustimmen und gegebenenfalls Auflagen der Behörde zu berücksichtigen.

Siehe dazu auch Punkte 2.1.10 und 3.4

Allgemeines Wohngebiet

Im Allgemeinen Wohngebiet sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 nur ausnahmsweise außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, sofern sie sich stadträumlich einfügen, im funktionalen Zusammenhang mit der Hauptnutzung stehen sowie eine räumliche Zuordnung zum Hauptbaukörper nicht möglich oder sinnvoll ist.

Stellplätze und Garagen sind im Allgemeinen Wohngebiet nur innerhalb der Baufelder zulässig. Ziel dieser Festsetzung ist die Gewährleistung der Aufenthaltsqualität in den Freiräumen. Der Nachweis von zwei Stellplätzen pro Wohneinheit ist erforderlich, um die Unterbringung des ruhenden Verkehrs der Anwohner und gegebenenfalls Besucher auf den privaten Baugrundstücken zu sichern und damit den öffentliche Raum von parkenden Fahrzeugen zu entlasten.

Stellplätze sind außerhalb des WA nur innerhalb der festgesetzten Flächen zulässig. Die Stellplätze sind zum großen Teil innerhalb der Flächen für gastronomische Nutzung angeordnet. Der Absicht folgend, den Besucherverkehr nur von der Motzstraße kommend zu organisieren, ist die Zulässigkeit von Stellplätzen standortgebunden festgesetzt. Hiermit wird dem Konfliktpotential einer möglichen Lärmbeeinträchtigung der angrenzenden Wohnbebauung an der Hochheimer Straße Rechnung getragen.

2.1.5 Höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden

Allgemeines Wohngebiet

Im Allgemeinen Wohngebiet wird die höchstzulässige Zahl der Wohnungen auf 2 je Einzelhaus bzw. Doppelhaushälfte begrenzt.

Es wird beabsichtigt, dem Gebietscharakter des individuellen Wohnens folgend eine unangemessene Wohndichte zu vermeiden. Gleichzeitig wird damit der damit in Zusammenhang stehende Fahrzeugverkehr und Bedarf an Stellplätzen beschränkt.

2.1.6 Verkehrsflächen und der Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

Die straßenseitige Erschließung des "Kresseparks" durch Besucher und Kunden sowie Lieferverkehr soll ausschließlich von der Motzstraße erfolgen. Dies wird durch Festsetzungen zur Einschränkung der Ein- und Ausfahrten vom Kresseweg gesichert. Der Kresseweg soll demnach nur für Rettungsfahrzeuge und den internen Wirtschaftsverkehr des Kresseparks zur Verfügung stehen sowie für die Erschließung der bestehenden Baugrundstücke, um Beeinträchtigungen der Wohnbebauung entlang der Hochheimer Straße durch Verkehrslärm zu vermeiden

Zur Umsetzung und Sicherung dieser Festsetzung ist im Durchführungsvertrag zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Erfurt geregelt, dass die Zufahrt Kresseweg vom Vorhabenträger abzusperrt ist (keine geöffnetes Tor). Sollte diese Maßnahme in der Praxis nicht funktionieren, sind vertragliche Regelungen zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Erfurt zur Sperrung des Kressewegs mittels Poller getroffen worden.

Der Kresseweg wird als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, Mischverkehrsfläche (Fahr-, Fuß- und Radweg als Mischnutzung) festgesetzt. Damit soll der Funktion dieser Straßenverkehrsfläche als Anliegerstraße und ihrer untergeordneten verkehrlichen Bedeutung Rechnung getragen werden.

Mit der Bündelung der verkehrlichen Anbindung des Kresseparks an der Motzstraße auf eine Ein- und Ausfahrt sollen Störungen des fließenden Verkehrs ausgeschlossen werden. Im Rahmen des Ausbaus der Motzstraße wurde die Zufahrt zum "Kressepark" bereits normgerecht ausgebaut. Dies betrifft insbesondere die Breite der Gehwegabsenkung, die entsprechend den fachlichen Anforderungen an die Nutzung als Hauptzufahrt ausgebildet wurde. Damit sind die öffentlich-rechtlichen Voraussetzungen für eine ordnungsgemäße Anbindung des Grundstücks "Kressepark" gegeben.

2.1.7 Flächen für die Landwirtschaft

Die städtebaulich gewünschte Hauptnutzung ist die landwirtschaftliche Nutzung unter Wahrung und Förderung der landschaftsräumlichen und kulturhistorischen Bedeutung des Areals.

Bestandteil der landwirtschaftlichen Nutzung ist nach der Begriffsdefinition der Landwirtschaft gemäß § 201 BauGB neben der landwirtschaftlichen und gartenbaulichen Betreibung auch die berufsmäßige Imkerei und Binnenfischerei.

Wesentlicher Bestandteil der Flächen für die Landwirtschaft sind die Kresseklingen und deren Umfeld. In Hinblick auf die geplante Schutzgebietsausweisung – GLB – und der Zielstellung, die Tradition des Kresseanbaus fortzuführen, wurde die Zweckbestimmung insbesondere der vorhandenen Klingen überwiegend für die Brunnenkresseproduktion festgesetzt. Die Spezifizierung der Zweckbestimmung auf die Kresseproduktion erfolgt unter Berücksichtigung naturschutzfachlich oder kulturhistorisch begründeten Anforderungen.

Eine Ausnahme bildet die Klinge westlich der Baufeldes B 1.3 sowie die neu geplanten zwei Klingen im westlichen Teil des Geltungsbereichs. Diese Gewässer befinden sich außerhalb des geplanten GLB und sollen zur Fischproduktion genutzt werden. Die Fischproduktion stellt ein weiteres wirtschaftliches Standbein des Vorhabens dar.

Die Zweckbestimmung der Flächen außerhalb der Klingen werden im Wesentlichen der Grünlandnutzung sowie der sonstigen gartenbaulichen Erzeugung gewidmet. Einer Überformung des Kresseparks mit einer intensiven landwirtschaftlichen Produktion soll damit vorgebeugt werden.

Die Festsetzung der Art der Nutzung und deren Zweckbestimmung innerhalb der planfestgestellten Maßnahmen M 5.8, M 7.1, M 7.3 und M 7.4 ist erforderlich, um den spezifischen Nutzungszweck dieser Flächen verbindlich zu regeln und damit die Zielorientierung des Bebauungsplanes zu sichern. Mit der Festsetzung der Zweckbestimmung Kresseproduktion sollen andere landwirtschaftliche Nutzungen, wie z.B. Fischproduktion in diesen Bereichen ausgeschlossen werden. Konflikte mit den naturschutzfachlichen Zielen bestehen durch diese Festsetzung nicht.

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

Versiegelungsbeschränkung

Durch die Festsetzungen im Bebauungsplan werden Eingriffe in den Naturhaushalt planerisch vorbereitet. Ein wesentlicher Eingriff stellt die Versiegelung von bislang unversiegelten Flächen dar.

Um den Eingriff in den Naturhaushalt zu minimieren, wird im Bebauungsplan die vollständige Versiegelung von Stellplätzen und privater Wegeführung unterbunden. Damit wird einerseits eine direkte Versickerung des Regenwassers ermöglicht, andererseits fallen geringere Mengen an abzuleitendem Oberflächenwasser an, die in den öffentlichen Abwasserkanal eingeleitet werden müssen.

Versickerung

Zur Anreicherung des Grundwasserhaushaltes und zum Ausgleich der Eingriffe in den Bodenhaushalt wird eine Versickerung von unverschmutzten Oberflächenwässern festgesetzt. Damit kann und soll das öffentliche Kanalnetz entlastet werden. Eine Versickerung von Oberflächenwasser der öffentlichen Verkehrsflächen wird nicht vorgenommen, da hier eine Schadstoffbelastung nicht auszuschließen ist.

Die Begründung, das anfallende Regenwasser im Plangebiet zu sammeln und zu verwenden, liegt vorrangig im ökologischen Interesse:

- Ressourcenschutz
- Verwendung für Gestaltungszwecke
- Verwendung als Gießwasser

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur, Landschaft und Boden

Die festgesetzten Maßnahmen sollen Eingriffe in den Naturhaushalt und Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes im Kressepark kompensieren.

Ziel ist es dabei, gleichartige Funktionen der betroffenen (gestörten) Wert- und Funktionselemente wiederherstellen. Die auszugleichenden Beeinträchtigungen der abiotischen und biotischen Wert- und Funktionselemente erfolgen daher über die Entwicklung bestimmter gleichartiger Zielbiotope.

In der folgenden Tabelle sind die vorgesehenen Maßnahmen zum Schutz, zur Vermeidung, zur Minderung und zum Ausgleich von Eingriffen in das ökologische Wirkgefüge und das Landschaftsbild mit den jeweiligen Zielen benannt. Diese Maßnahmen sind detailliert im Grünordnungsplan dargelegt.

Vorgesehene Maßnahmen zum Schutz, zur Vermeidung, zur Minderung und zum Ausgleich von Eingriffen in das ökologische Wirkgefüge und das Landschaftsbild

Maßnahmeart / Nr.	Zieltyp	Maßnahme	Schutz- und Entwicklungsziel
A I₁	<ul style="list-style-type: none"> - Landschaftsbild - Gebietstypik - Mikroklima 	Pflanzung von 30 St. Laubbäumen I. Ordnung, St.U 18-20 cm in 1 m Höhe	<ul style="list-style-type: none"> - Laubüberschirmte Stellflächen - Integration von Verkehrsflächen
A I₂	<ul style="list-style-type: none"> - Landschaftsbild - Gebietstypik - Mikroklima 	Pflanzung von 10 St. Laubbäumen I. Ordnung, St.U 18-20 cm in 1 m Höhe	<ul style="list-style-type: none"> - Laubüberschirmte Stellflächen - Integration von Verkehrsflächen
A II	<ul style="list-style-type: none"> - Ressourcenschutz - Arten- und Biotopschutz - Landschaftsbild / Gebietstypik 	<p>Anpflanzung mehrschichtig, gestuft aufgebauter Laubgehölzbiotope</p> <p>A II₁ 300 m² A II₂ 530 m² A II₃ 210 m² A II₄ 215 m²</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Entwicklung von reichstrukturierten Laubgehölzpflanzungen - Biotope mit Refugialfunktion / Trittsteinbiotope - Integration baulicher Anlagen
A III₁	<ul style="list-style-type: none"> - Arten- und Biotopschutz - Landschaftsbild / Gebietstypik - Mikroklima 	<p>500 m² Biotopkomplex Streuobstwiese</p> <p>Pflanzung von 10 St. Obstbaumhochstämmen, StU 14-16 cm, im Komplex mit Wiesenbiotop</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Lebensraum mit Refugialfunktion für Tierarten - Trittsteinbiotope - Erhalt der Gebietstypik
A IV₁	<ul style="list-style-type: none"> - Arten- und Biotopschutz - Landschaftsbild / Gebietstypik - Mikroklima 	<p>1.200 m² Biotopkomplex Streuobstwiese - Pflanzung von 10 St. Obstbaumhochstämmen, StU 14-16 cm, im Komplex mit Wiesenbiotop und wechselfeuchten Teichen</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Lebensraum für Tierarten aquatischer und semiaquatischer Ansprüche - Refugialfunktion - Erhalt der Gebietstypik

A V₁	<ul style="list-style-type: none"> - Ressourcen-schutz - Arten- und Biotopschutz - Erhalt Gebietstypik 	2.000 m ² Anpflanzung von 20 St. Laubbäumen – Heister oder Mehrstämme – mit extensiv genutztem Wiesenbiotop	<ul style="list-style-type: none"> - extensiv genutzte Wiesenflächen mit Lebensraumqualität für Tierarten - Erhalt der Gebietstypik - Biotopverbund
A V₂	<ul style="list-style-type: none"> - Ressourcen-schutz - Arten- und Biotopschutz - Erhalt Gebietstypik 	700 qm Anpflanzung von 9 St. Laubbäumen – Heister oder Mehrstämme, Unterwuchs kräuterreicher Wiesenbiotop	<ul style="list-style-type: none"> - locker durchgrünte extensive Wiesenflächen - Erhalt der Gebietstypik - Biotopverbund
A VI₁	<ul style="list-style-type: none"> - Ressourcen-schutz - Arten- und Biotopschutz - Erhalt Gebietstypik 	1.400 m ² Anlage von kräuterreichem Wiesenbiotop, Achnatherum Typ der grundwassernahen Standorte, extensive Nutzung, keine anorganische Düngung, Wiesenmahd 2-schürig, 1. Mahd ab Juni je 100 m ² Wiesenfläche 1 St. Obstbaum Hochstamm, StU 14-16 cm	<ul style="list-style-type: none"> - extensiv genutzte Wiesenflächen mit Lebensraumqualität für Tierarten - Erhalt der Gebietstypik - Biotopverbund
A VII	<ul style="list-style-type: none"> - Ressourcen-schutz - Landschaftsbild / Gebietstypik - Arten- und Biotopschutz 	2.490 m ² Nettoentsiegelung teilversiegelter oder totalversiegelter Flächen	<ul style="list-style-type: none"> - Entwicklung eines hohen Anteils unversiegelter Flächen - Schaffung von Lebensräumen für Tierarten - Erhalt der Gebietstypik

2.1.9 Festsetzungen zum Anpflanzen und zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Schützenswerter Bestand an Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen wird mit Festlegungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB im vorhabenbezogenen Bebauungsplan gesichert.

Wertvolle Einzelbäume (Bäume nördlich und westlich vom Kresseschlösschen, nördlich vom „Gelben Gut“) sowie Baum- und Strauchgruppen bzw. -reihen an folgenden Standorten werden zum Erhalt festgesetzt:

- an der westlichen Grenze des Geltungsbereiches (Flur 9 / Hochheim, Flurstück 69/7),
 - westliche Begrenzung der 3 Klingen nördlich des Kresseweges (Flur 107, Flurstück 8/1),
 - nördlich und südlichen des Kresseweges (Flur 106, Flurstück 12/1, Flur 107, Flurstück 18),
 - südlich des Baufeldes B 1.4 zur Turmgartenquelle,
 - an der östlichen Grenze des Geltungsbereiches.
- Diese Festsetzungen sollen die ortsprägende Vegetation sichern.

Darüber hinaus wird innerhalb von Flächen zum Anpflanzen und zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen insbesondere entlang des Kresseweges auf den Flächen P 1 bis P 4 laut Planzeichnung mit textlichen Festsetzungen sicher gestellt, dass die natur- und landschaftsräumlich wertvollen Saumgesellschaften erhalten und ausgebaut werden.

Neben naturschutzfachlichen Aspekten wird hierbei auch das Ziel verfolgt, in Anerkennung der besonderen Bedeutung regional bedeutender Wanderwege die Charakteristik des Plangebietes zu schützen und auszuprägen.

2.1.10 Mit Geh- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Die befestigte Fläche vor der Philosophenquelle ist Bestandteil des Planfeststellungsbeschlusses (PFB) "Neubaustrecke Ebensfeld - Erfurt" der Deutschen Bahn AG (Maßnahme M 7.2 - Bau eines Weges von der Motzstraße zu den Klingen) und soll gemäß Dienstbarkeitsvertrag zwischen DB Netz AG und dem Vorhabenträger aus dem Jahr 1997 der Öffentlichkeit zugänglich sein. Da eine grundbuchrechtliche Eintragung zur Sicherung der Dienstbarkeit bisher nicht erfolgte, wird im Bebauungsplan eine Fläche festgesetzt, die mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten ist.

Für die Fassung der Quellaustritte des Henkersbrunnens ist im Rahmen des PFB "Neubaustrecke Ebensfeld - Erfurt" der DB Netz AG die Maßnahme M 7.4 "Flächensicker" festgestellt. Der Flächensicker ist als technische Anlage im Zusammenhang mit den Neubaumaßnahmen der DB Netz AG für die Fassung der Quellaustritte des Henkersbrunnens erforderlich und wurde zur Unterhaltung und Betreibung in das Eigentum der Stadt Erfurt übergeben.

Auf der Grundlage des Dienstbarkeitsvertrages zwischen Herrn Liedtke und der DB Netz AG besteht gegenwärtig für die Anlage eine Grunddienstbarkeit zugunsten der DB Netz AG, die jedoch auf Dritte, hier die Stadt Erfurt, übertragen werden kann. Dies erfolgte bisher nicht, sodass zur Sicherung der Dienstbarkeit im Bebauungsplan eine Fläche festgesetzt wird, die mit einem Leitungsrecht zugunsten der Stadt Erfurt zu belasten ist.

2.1.11 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.

Der Ausschluss fester und flüssiger Brennstoffe erfolgt nicht wegen des Schwefelgehaltes, sondern aufgrund der anderweitigen Emissionen wie z.B. des CO₂-Ausstoßes.

2.1.12 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Im Rahmen einer Schallimmissionsprognose zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan BRV 547 "Kressepark Erfurt" vom 14.06.2004, erstellt von TÜV Thüringen Anlagentechnik GmbH, wurden die Lärmauswirkungen des geplanten Vorhabens auf die umliegende Wohnbebauung, insbesondere in der Hochheimer Straße untersucht (siehe Anhang A 3). Entsprechend dieses Gutachtens wurden zur Einhaltung der zulässigen Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm sowohl am Tag als auch in der Nacht nachfolgende Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen. Die Einstufung der angrenzenden Wohnbebauung erfolgt aufgrund der Nutzungsmischung als Allgemeines Wohngebiet.

Verkehrslärm (Lieferverkehr und Zu- und Abfahrten / Stellplatzanlage)

Zur Abschirmung der Verkehrslärmimmissionen wird nördlich der Stellplatzflächen St 3 und 4 ein 1,50 hoher Erdwall als aktiver Lärmschutz festgesetzt. Die Höhe des Lärmschutzwalls ist mit 1,50 m ausreichend, da die Geräusche vorwiegend in Höhe der Motoren und Auspuffanlagen von Fahrzeugen festzustellen sind.

Die Breite des Erdwalls wird, entsprechend gängiger Praxis, mit der 2,5fachen Höhe festgesetzt, dies entspricht einer Breite von mindestens 3,75 m. Die Fläche für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen wird deshalb mit einer Breite von 4,00 m festgesetzt.

Gewerbelärm Gastronomie (gebäudegebunden und Freisitze)

Aus städtebaulich-räumlichen Gründen scheiden aktive Lärmschutzmaßnahmen in Form von Lärmschutzwänden oder -wällen aus.

Als Lärminderungsmaßnahmen werden die Festsetzungen Nr. I.9.2 bis I.9.6 festgesetzt.

Am Gebäude im Baufeld B 1.3 (Restaurant) muss als Mindestanforderung für alle frei abstrahlenden Außenbauteile (Fassaden, Dach) ein resultierendes Bauschalldämm-Maß $R'_{W, res}$ von ≥ 40 dB (A) eingehalten werden.

Das resultierende bewertete Bauschalldämm-Maß $R'_{W, res}$ berechnet sich dabei gemäß DIN 4109, Schallschutz im Hochbau, Beiblatt 1 - Ausführungsbeispiele und Rechenverfahren November 1989.

Darüber hinaus sind am Gebäude im Baufeld B1.3 Schallschleusen für Außentüren zu Gasträumen entsprechend den Anforderungen nach VDI 3726 Schallschutz von Gaststätten und Kegelbahnen [7] erforderlich.

Weiterhin wurden Einschränkungen zu Nutzungszeiten und Betrieb von Beschallungsanlagen im Bereich der Freiflächen und Terrassen festgesetzt.

Zur Disposition der Betroffenen wird das Schallgutachten als Anlage zur Begründung allgemein zugänglich gemacht.

2.1.13 Ausgleich bzw. Ersatz für Eingriffe in Natur, Landschaft und Boden / Zuordnung von Festsetzungen zu den Bauabschnitten

Durch den Bebauungsplan werden Eingriffe in den Naturhaushalt vorgenommen, über deren Unterlassung, Minderung oder Ausgleich bzw. Ersatz nach § 1a BauGB im Bauleitplanverfahren abschließend entschieden werden muß.

Die Eingriffe in den Naturhaushalt wurden ausgehend von einer umfassenden Bestandsanalyse durch den erstellten Grünordnungsplan bewertet und ein Kompensationsbedarf ermittelt.

Ungeachtet einer nicht bestehenden normativen Ausgleichspflicht wird in der Abwägung gegenüber anderen Belangen ein vollständiger Ausgleich für die vorgenommenen Eingriffe als erforderlich angesehen, um der natur- und stadträumlichen Bedeutung des Standortes für die Erholungsnutzung gerecht zu werden

Mit der eingeräumten Neubebauung werden folgende Flächenverluste hervorgerufen:

830	m ²	Grünanlage mit Gehölzen und Wiesenflächen
420	m ²	Grünflächen mit einzelnen Gehölzen
1.573	m ²	Wiesenfläche
990	m ²	Ruderalflur, Sukzessions- und Brachflächen
6.566	m ²	Gartenland
456	m ²	Wasserfläche

Der Ausgleich von Eingriffen wird entsprechend der Bilanzierung durch folgende Maßnahmen gewährleistet:

3.556	m ²	Wiesenbiotope
2.490	m ²	Feuchtwiese und Flachwasserteiche (wechselfeucht)
1.255	m ²	Biotopkomplex aus Baum-, Strauch- und Krautschicht (Wiesenbiotop)
3.940	m ²	Biotopkomplex aus Laubbäumen mit Unterwuchs Wiesenbiotop
40	Stück	Pflanzung von Laubbäumen 1. Ordnung als

		markante Einzelbäume		
65	Stück	Laubbäume / Hochstämme mit Unterwuchs Wiesenbiotop		
7	Stück	Laubbäume / Blütengehölze		
53	Stück	Obstbäume / Streuobst		
230	m	freiwachsende Laubstrauch-Hecke Wildobsträuchern	aus	
130	Stück	Schling- und Kletterpflanzen am Außenzaun		

Mit der Umsetzung der landschaftspflegerischen und grünordnerischen Maßnahmen ist der mit den Baumaßnahmen verbundene Eingriff in das ökologische Wirkgefüge ausgeglichen.

Da die Planung die Umsetzung in Bauabschnitten vorsieht, ist es erforderlich, die jeweiligen Eingriffe den beabsichtigten Baumaßnahmen zuzuordnen, um auch bei abschnittsweiser Ausführung der Baumaßnahmen den notwendigen Ausgleich zu quantifizieren bzw. zuzuordnen.

2.2 Begründung der Festsetzungen nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. der ThürBO

2.2.1 Gestaltung baulicher Anlagen

Durch die Festsetzungen soll gesichert werden, dass das Gebiet dem städtebaulich-architektonischen und landschaftsplanerischen Leitbild gerecht wird und hinsichtlich der so entstehenden Baukörper und Dachlandschaften ein einheitliches Gesamtbild entstehen kann.

Zur Gewährleistung einer beabsichtigten gebietstypischen Erscheinung der Gebäude werden gestalterische Einschränkungen und Vorgaben getroffen. Es wird beabsichtigt, zu verwendende Dachform entsprechend der jeweiligen Situation festzulegen. Insbesondere soll die Formenvielfalt der Dachformen reduziert werden.

Im Bereich der gastronomischen Nutzung ist das künftige Restaurantgebäude B 1.3 mit Flachdach und Ausformung des Staffelgeschosses als Tonnendach im Bestand vorhanden. Um in diesem Bereich in den ergänzenden Gebäudeteilen: der glasüberdachten Terrasse und dem Verbindungsgang (B 1.4 und B 1.5) nicht zusätzliche Dachformen zu erhalten, sind hier nur flache bzw. flach geneigte Dächer zulässig.

Im Allgemeinen Wohngebiet sind nur Satteldächer mit Neigungen zwischen 38° und 45° oder flache bzw. flach geneigte Dächer zulässig. Sonderdachformen werden hier ausgeschlossen. Hiermit soll eine ungeordnete Formenvielfalt vermieden werden. Gleichzeitig soll mit der Zulässigkeit von flach geneigten bzw. Flachdächern ein Gestaltungsspielraum ermöglicht werden.

Charakteristisch ist für das Areal und weitere Umfeld die Farbe der Dachdeckung bei geneigten Dächern. Anknüpfend hieran werden nur die Farbtöne rot, rotbraun und anthrazit zulässig.

Mit den Festlegungen zu den zulässigen Dachaufbauten im Baufeld B 1.3 (Restaurant) soll gesichert werden, dass störende Elemente auf das technisch notwendige Maß beschränkt werden bzw. im Fall von Solaranlagen nur für ökologisch wertvolle Einrichtungen gestattet wird. Die Festsetzung wurde nur für dieses Baufeld getroffen, da hier auf Grund der vorhandenen Höhenentwicklung und Sichtbarkeit zum öffentlichen Raum besonderer Regelungsbedarf besteht.

Weiterhin soll mit Festsetzungen zur äußeren Gestalt des Kresseschlösschens sichergestellt werden, dass der herausragenden Bedeutung des Gebäudes entsprechend dieses in seiner Charakteristik erhalten bleibt. Die Festsetzung, dass Anbauten am Kresseschlösschen nur ausnahmsweise zulässig sind, folgt ebenfalls dieser Intention.

2.2.2 Gestaltung unbebauter Flächen der bebauten Grundstücke

Es wird festgelegt, dass im Rahmen der Erschließung und Bebauung ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan auf Grundlage des Bebauungsplanes bzw. Grünordnungsplanes aufzustellen und mit der Stadtverwaltung Erfurt abzustimmen ist. Dieser wird Bestandteil der Baugenehmigungen sowie des Erschließungs- und Durchführungsvertrages. Hiermit soll sichergestellt werden, dass der besonderen Bedeutung des Kresseparks als Landschaftsbestandteil der Stadt Erfurt in hoher Qualität der Freiflächengestaltung Rechnung getragen wird.

Gleichzeitig wird festgelegt, dass für die Strukturierung der Stellplatzflächen je 8 Stellplätze ein Baublock anzulegen ist. Ziel ist es, gestalterisch verträglich den ruhenden Verkehr im Landschaftsraum zu integrieren.

Mit der Festsetzung, dass Abgrabungen an Gebäuden zur Belichtung von Kellergeschossen sowie Aufschüttungen an Gebäuden, um z.B. einem Kellergeschoss zum Schein die Vollgeschossigkeit zu nehmen, unzulässig sind, soll ausgeschlossen werden, dass ein städtebaulich-architektonisch störender Baukörper entsteht. Die Herstellung von an die Gebäude angebaute Terrassen ist jedoch zulässig.

Das städtebaulich-landschaftliche Leitbild geht von einem harmonischen Einfügen der baulichen Anlagen in das vorhandene Gelände aus. Starke Überformungen sollen vermieden werden.

2.2.3 Art, Höhe und Gestaltung von Einfriedungen

Das städtebauliche und landschaftsplanerische Leitbild sieht die Einordnung der baulichen Anlagen in den sich großräumig darstellenden Landschaftsraum vor, in dem die Außenräume miteinander vernetzt sind. Einfriedungen sollen deshalb in ihrer Höhe beschränkt werden, um diesem Planungsziel gerecht zu werden.

In den textlichen Festsetzungen wird festgelegt, dass Stützmauern zur Geländegestaltung unzulässig sind. Ziel ist, entsprechend dem Grundgedanken eines Landschaftsraumes Geländebewegungen begrünt zu gestalten - als bepflanzte Böschungen.

Die Festlegung zur Begrünung von Zäunen zu öffentlichen Räumen und von dient ebenfalls der Absicht eines durchgrüneten Landschaftsraumes und einheitlichen Erscheinungsbildes.

2.2.4 Gestaltung der Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter

Bewegliche Abfallbehälter, die ungeordnet im Kressepark bzw. in den Vorgärten des Allgemeinen Wohngebietes stehen, beeinträchtigen das städtebauliche Erscheinungsbild negativ und sollen deshalb vor Einsicht aus dem öffentlichen Straßenraum geschützt werden.

2.3 Begründung der gesonderten Festsetzungen nach § 12 BauGB

2.3.1 Qualifizierter Freiflächengestaltungsplan

Es wird festgelegt, dass im Rahmen der Ausführungsplanung ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan auf Grundlage des Bebauungsplanes bzw. Grünordnungsplanes aufzustellen und mit der Stadtverwaltung Erfurt abzustimmen ist. Dieser wird Bestandteil der Baugenehmigungen sowie des Erschließungs- und Durchführungsvertrages. Hiermit soll sichergestellt werden, dass der besonderen Bedeutung des Kresseparks als Landschaftsbestandteil der Stadt Erfurt in hoher Qualität der Freiflächengestaltung Rechnung getragen wird.

2.3.2 Zugänglichkeit und Durchwegung des Kresseparkes

Dem öffentlichen Interesse folgend, den Kressepark trotz seiner Festsetzung als Flächen für die Landwirtschaft zu einem für die Allgemeinheit zugänglichen Natur- und Erholungsraum zu gestalten, wird festgesetzt:

- die historischen Quellen (Turmgarten- und Philosophenquelle) allgemein zugänglich zu gestalten,
- eine Durchwegung des Kresseparks zu sichern. Hierfür wird die Herstellung eines Fußwegenetzes verbindlich festgelegt.

Darüber hinaus werden Mindestbreiten der Wege benannt, um eine ausreichende und sichere Begehung des Kresseparks zu gewährleisten.

Zusätzlich wird mit der Festlegung des Mindestabstandes von Wegen zu den Uferbereichen der Klingen gesichert, dass Beeinträchtigungen der naturschutzfachlich wertvollen Uferbereiche vermieden werden.

2.3.3 Funktionssicherung des Flächensickers, Maßnahme M 7.4

Im Zusammenhang mit der Herstellung der Stellplatzfläche ST 2 ist nachzuweisen, dass keine Beeinträchtigung der Funktionsweise des planfestgestellten Flächensickers für die Fassung der Quellaustritte Henkersbrunnen erfolgt.

3. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN gemäß § 9 Abs. 6 BauGB

3.1 § 18 Biotop

Die Wasserfläche (Kresseklinge) östlich des Kresseschlösschens ist als besonders geschütztes Biotop nach § 18 Abs. 1 ThürNatG erfasst und unter Schutz gestellt (Naturnahes Kleingewässer).

Nach § 16 Abs. 3 ThürNatG sind die Beseitigung der Naturdenkmale sowie alle Handlungen, die zu einer Zerstörung, Beschädigung oder Veränderung der Naturdenkmale oder ihrer geschützten Umgebung führen können verboten.

3.2 Naturdenkmal / Geschützter Landschaftsbestandteil „Dreienbrunnen“

Das Plangebiet befindet sich gegenwärtig innerhalb des Naturdenkmals „Dreienbrunnen“. Diese Schutzgebietsverordnung soll mit der Neuausweisung eines geschützten Landschaftsbestandteils „Dreienbrunnen“ aufgehoben werden. Ziel ist die Anpassung des Schutzstatus an die aktuellen Rechtsnormen sowie die naturschutzfachlichen Ansprüche.

Das ND "Dreienbrunnen" ist gegenwärtig noch rechtskräftig. Der Zeitpunkt der Rechtskraft des neuen GLB und Aufhebung des alten ND kann nicht verbindlich benannt werden. Im Bebauungsplan ist deshalb das Naturdenkmal als nachrichtliche Übernahme dargestellt.

Der Entwurf der Schutzgebietsverordnung zum GLB "Dreienbrunnen" ist als Hinweis im Bebauungsplan und in der Anlage zur Begründung dargestellt.

3.3. Gewässer 2. Ordnung

Folgende Gewässer sind als Gewässer 2. Ordnung eingestuft:

Silberhüttengraben, Bornfluss, Klingengraben, Zu- und Abflüsse der Klingen. Sie unterliegen damit dem Wasserrecht und sind im Bebauungsplan nachrichtlich übernommen.

3.4. Planfeststellungsbeschluss zur Neubaustrecke Ebensfeld - Erfurt, vom 15.04.1997

Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen

Die planfestgestellten naturschutzrechtlichem Ausgleichsmaßnahmen (Deutsche Bahn Projekt Verkehrsbau, Verkehrsprojekt Deutsche Einheit Schiene Nr. 8, , Aktenzeichen: 1011 Rapf – NBS 8-95/97 vom Eisenbahn-Bundesamt, Außenstelle Erfurt) sind nachrichtlich übernommen und im Bebauungsplan berücksichtigt.

Auf folgende Besonderheiten der nachrichtlichen Übernahme wird hingewiesen:

Die Maßnahme M 5.8 ursprünglich „Extensivierung der Ackerwirtschaft“ wurde entsprechend der Ergänzung des Planfeststellungsbeschlusses als Fläche zum „Anlegen von Kresseklingen mit angrenzendem Landschaftsrasen und Saum- und Staudenflur“ festgesetzt. Dem Eisenbahn-Bundesamt wurde vom Thüringer Ministerium für Landwirtschaft, Naturschutz und Umwelt (Schreiben vom 28.07.1998) mitgeteilt, dass mit der oben genannten Extensivierung der Klingen die naturschutzrechtlichen Ziele erreicht werden.

Die Maßnahmen:

- M 7.1 – Instandsetzung historischer Kresseklingen
- M 7.2 – Bau eines Weges von der Motzstraße zu den Klingen
- M 7.3 – Pflege der Standgewässer zur Erhaltung

wurden mit Flächenabgrenzung entsprechend Planfeststellungsbeschluss nachrichtlich übernommen.

Die Maßnahme M 5.4 (Pflanzung von Hecken auf Kraut- und Grassäumen) wird auf ca. 30 m² Fläche von der geplante Stellplatzanlage des Kresseparks berührt und überlagert. Gemäß Abstimmung mit dem Eisenbahn-Bundesamt, dem Staatlichen Umweltamt Erfurt und der unteren Naturschutzbehörde erfolgt hier eine Ersatzpflanzung im Rahmen der Herstellung der Stellplatzanlage. Die korrigierte "Ersatzfläche" von 30 m² ist im Bebauungsplan dargestellt. Die Ersatzpflanzung von "Hecken auf Kraut und Grassäumen" wird durch den Vorhabenträger im Zusammenhang mit der Errichtung der Stellplatzanlage ST 2 durchgeführt und ist gemäß Durchführungsvertrag zum Vorhaben "Kressepark" nach Fertigstellung dem Eisenbahn-Bundesamt und der unteren Naturschutzbehörde anzuzeigen. Eine Änderung des Planfeststellungsbeschlusses erfolgt aufgrund der Geringfügigkeit des Eingriffs nicht.

Die korrigierte "Ersatzfläche" von 30 m² ist als "korrigierte Maßnahme M 5.4 in der Planzeichnung dargestellt.

Eine weitere Sicherung dieser Ersatzpflanzung erfolgt im Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan BRV 547 "Kressepark Erfurt". Dort wird mit dem Vorhabenträger vereinbart:

- *"Ebenfalls ist die durch die Umsetzung des Bebauungsplanes (Stellplatzfläche ST 3) verursachte Störung der naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahme M 5.4 innerhalb der im vorhabenbezogenen Bebauungsplan dargestellten Fläche entsprechend PFB auszugleichen. Dem Eisenbahn-Bundesamt sind die geänderten Pläne auf der Basis der landschaftspflegerischen Ausführungsplanung (LAP) vorzulegen. Die Fertigstellung der Ersatzpflanzung ist dem Eisenbahn-Bundesamt als planfeststellende Behörde sowie der zuständigen Naturschutzbehörde anzuzeigen.*

Bezüglich der Inanspruchnahme bahneigener Flächen ist eine privatrechtliche Vereinbarung zwischen der DB Netz AG und dem Vorhabenträger über das Flächeneigentum abzuschließen. Dieses Erfordernis wird ebenfalls im Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan geregelt.

Sonstige Maßnahmen

Für die Fassung der Quellaustritte des Henkersbrunnens ist im Rahmen des PFB "Neubaustrecke Ebensfeld - Erfurt" der DB Netz AG die Maßnahme M 7.4 "Flächensicker" festgestellt. Der Flächensicker ist als technische Anlage im Zusammenhang mit den Neubaumaßnahmen der DB Netz AG für die Fassung der Quellaustritte des Henkersbrunnens erforderlich und wurde zur Unterhaltung und Betreuung in das Eigentum der Stadt Erfurt übergeben.

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan überschneiden sich die geplante Stellplatzfläche ST 2 mit der planfestgestellten Maßnahme M 7.4. (Flächensicker Henkersbrunnen). Im Rahmen der Herstellung der Stellplatzanlage ist sicherzustellen, dass die Funktionsfähigkeit des Versickerungssystems nicht beeinträchtigt wird. Um dies zu gewährleisten, ist für sämtliche bauliche Maßnahmen die Zustimmung der unteren Wasserbehörde einzuholen (Durchführungsvertrag). Im Rahmen dieser Zustimmung sind die technischen Ausbauparameter abzustimmen und gegebenenfalls Auflagen der Behörde zu berücksichtigen.

3.5. Einzeldenkmal "Philosophenquelle"

Die Quelfassung der "Philosophenquelle" (Erfurt, Motzstraße, Flur 108, Flurstück 14/11) erfüllt die Voraussetzungen des § 2 ThDSchG und wurde als Kulturdenkmal und in das Denkmalsbuch des Freistaates Thüringen eingetragen.

4. VER- UND ENTSORGUNG DES PLANGEBIETES

4.1 Verkehrserschließung

Fußgängerverkehr

Die Zuwegungen für Fußgänger werden über die Eingänge Hochheimer Strasse, Motzstrasse und Motzstrasse / Steigerstrasse geführt.

Motorisierter Verkehr

Der motorisierte Verkehr wird ausschließlich über die Motzstrasse geführt. Jeweils eine Notzufahrt befindet sich in der Motzstrasse und im Kresseweg. Die Nutzung ist ausschließlich für Rettungsfahrzeuge bzw. Feuerwehr und am Kresseweg für den internen Bewirtschaftungsverkehr innerhalb des Kresseparks bestimmt.

Ruhender Verkehr

PKW-Stellplätze für Besucher und Kunden sind im Kressepark gegenüber dem Vermarktungs-Restaurantkomplex entlang der Motzstrasse geplant. Damit wird der Bedarf für Café, Restaurant und Erholungssuchende gedeckt.

Aufgrund der Flächenverfügbarkeit durch die geplante Hofflächen werden für Busse, Anlieferungs- und Kundenfahrzeuge, da nur kurze Verweildauer, keine gesonderten Stellflächen zur Minderung der Flächenversiegelung ausgewiesen. Diese finden gegenüber dem Vermarktungs-Restaurantkomplex Aufstellung (Stellplatzfläche ST 5).

4.2. Technische Erschließung

Wasserversorgung

Das im Geltungsbereich vorhandene Leitungsnetz deckt den Bedarf für Bestand und Entwicklung ab. Anschlussmöglichkeiten sind vorhanden.

Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt aus dem im Kressepark vorhandenen Netz. Anschlussmöglichkeiten sind vorhanden.

Gasversorgung

Die Gasversorgung erfolgt aus dem im Kressepark vorhandenen Netz. Anschlussmöglichkeiten sind vorhanden.

Telekommunikation

Die Versorgung erfolgt aus dem im Kressepark vorhandenen Netz. Anschlussmöglichkeiten sind vorhanden.

Abwasser

Das vorhandene Kanalnetz im Kresseweg ist für Bestand und Entwicklung ausreichend dimensioniert. In der vertiefenden Planung ist die Abwassermenge nachzuweisen.

Regenwasser

Das anfallende Regenwasser wird nicht in das Kanalnetz eingeleitet, sondern dezentral im Gelände genutzt.

5. FLÄCHENBILANZ

<u>Geltungsbereich gesamt:</u>	74.719 m ²
- private Grundstücksflächen	72.490 m ²
- öffentliche Straßenverkehrsflächen	5.462 m ²
<u>Fläche für die Landwirtschaft, gesamt:</u>	41.662 m ²
- Stellplätze St 1 am Kresseweg	227 m ²
<u>Flächen mit besonderem Schutzstatus, gesamt</u>	13.598 m ²
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB,	
- Flächen für naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen (nachrichtlich M 5.1, M 5.3 bis M 5.7, M 5.9)	11.002 m ²
- Besonders geschützter Biotop nach § 18 ThürNatG	2.030 m ²
- Bachlauf (Gewässer 2. Ordnung) nach § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB,	496 m ²
<u>Fläche für gastronomische Nutzung, gesamt:</u>	9.208 m ²
- überbaubare Grundstücksfläche (Baufelder)	2.252 m ²
- Summe der zulässigen Grundflächen	2.105 m ²
- Flächen für Stellplätze (ST 2 - 5)	2.075 m ²
<u>Fläche für Verkauf und Verarbeitung, gesamt:</u>	1.760 m ²
- überbaubare Grundstücksfläche (Baufelder)	880 m ²
- Summe der zulässigen Grundflächen	800 m ²
<u>Fläche für Wohnen, gesamt:</u>	3.687 m ²
- überbaubare Grundstücksfläche (Baufelder)	1.105 m ²
- Summe der zulässigen Grundflächen nach GRZ 0,4	1.475 m ²

6. FOLGEKOSTEN FÜR DIE GEMEINDE

Mit der vorliegenden Planung entstehen der Stadt Erfurt keine zusätzlichen Investitions- oder Unterhaltungskosten.

Mit Ausnahme des Kresseweges sowie der Anschlussflächen an die Motzstraße sind öffentliche Flächen nicht berührt bzw. geplant. Die Festsetzungen zum Kresseweg und zur Motzstraße beziehen sich ausschließlich auf den baulichen Bestand.

7. HINWEISE

7.1 Überschwemmungsgebiet Gera

Die Abgrenzung des geplanten Überschwemmungsgebietes gemäß aktueller Entwurfsfassung der oberen Wasserbehörde ist im Bebauungsplan als Hinweis dargestellt. Danach befinden sich die Flächen nördlich des Kressewegs innerhalb des zukünftigen ÜSG. Eine nachrichtliche Übernahme dieses Schutzgebietes erfolgt aufgrund der bisher fehlenden Rechtskraft nicht.

Innerhalb des geplanten ÜSG nördlich des Kresseweges werden keine Festsetzungen getroffen, die sich nachteilig auf den Wasserabfluss und den Gewässerschutz auswirken. Die Baufelder B 3.1 und B 3.2 innerhalb des geplanten ÜSG entfallen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Damit werden keine überbaubaren Grundstücksflächen innerhalb des geplanten ÜSG festgesetzt.

Da für die Flächen zwischen Kresseweg und Motzstraße die fachtechnischen Ermittlungen des ÜSG nicht abschließend vorlagen und sich in diesem Bereich die geplanten baulichen Anlagen des Kresseparks konzentrieren, wurde im Juni 2004 ein hydrologisch-hydraulisches Gutachten erstellt (siehe Anhang A 2). Gegenstand dieses Gutachtens ist der Nachweis, dass die geplanten Bauvorhaben keine negativen Auswirkungen auf den Wasserabfluss bzw. dessen Rückhaltung haben oder diese Fläche auf Grund der örtlichen Topographie bei einem HQ 100 nicht überschwemmt wird.

Dieser Nachweis wurde im Rahmen des oben genannten Gutachtens erbracht. Die Flächen südlich des Kresseweges liegen oberhalb der Überschwemmungsgrenze HQ 100 von 200,40 m üNN und sind damit nicht überschwemmungsgefährdet. Damit sind keine neuen Bauflächen im überschwemmungsgefährdeten Bereich vorgesehen.

Da sich Teilbereiche des festgesetzten WA unterhalb der Überschwemmungsgrenze HQ 100 von 200,40 m üNN befinden, wurde die Geländehöhe innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche im Allgemeinen Wohngebiet auf mindestens 200,40 m üNN festgesetzt. Damit soll gesichert werden, dass die neue Bebauung oberhalb der Überschwemmungsgrenze HQ 100 liegt. Diese Festsetzung entspricht den im hydrologisch-hydraulischen Gutachten ermittelten Höhen sowie den Anforderungen der unteren Wasserbehörde. Die daraus resultierenden Verluste von Retentionsflächen sind nach Abstimmung mit der unteren Wasserbehörde geringfügig und können vernachlässigt werden.

Die Überschwemmungsgebiete unterliegen gemäß §§ 1a und 32 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und §§ 81 und 82 Thüringer Wassergesetz (ThürWG) besonderen Schutzbestimmungen.

7.2 Geschützter Landschaftsbestandteil "Dreienbrunnen"

Die Abgrenzung des geplanten GLB "Dreienbrunnen" wurde als Hinweis im Bebauungsplan dargestellt. Aufgrund der fehlenden Rechtskraft erfolgt hier keine Darstellung als nachrichtliche Übernahme. Der Entwurf der Schutzgebietsverordnung ist in Anlage A4 enthalten.

Erfurt, den 07.07.2005