

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan LOV 557**

**„Suchthilfezentrum Arndtstraße 2“ in Erfurt**

**Begründung und Umweltbericht**



**INHALT:**

<b>Vorhabenbezogener Bebauungsplan LOV 557</b>	<b>1</b>
<b>„Suchthilfezentrum Arndtstraße 2“</b>	<b>1</b>
<b>Teil 1: BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN</b>	<b>1</b>
<b>1. Allgemeine Begründung</b>	<b>4</b>
<b>1.1. Planerfordernis und Planungsziele</b>	<b>4</b>
1.1.1. Planerfordernis	4
1.1.2. Allgemeine Planungsziele	4
<b>1.2. Verfahrensablauf</b>	<b>5</b>
1.2.1. Einleitung des Planverfahrens	5
1.2.2. Frühzeitige Beteiligung der Behörden	5
1.2.3. Beteiligung der Öffentlichkeit	5
<b>1.3. Übergeordnete Planungen und Fachplanungen</b>	<b>5</b>
1.3.1. Ziele der Raumordnung und Landesplanung	5
1.3.2. Flächennutzungsplanung	5
1.3.3. Landschaftsplan	6
<b>1.4. Charakteristik des Plangebietes und Bestandsdarstellung</b>	<b>6</b>
1.4.1. Größe, Lage und räumliche Einordnung des Plangebietes	6
1.4.2. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches und Eigentumsverhältnisse	6
1.4.3. Aktuelle Flächennutzung und Bestand	7
1.4.4. Vorhandene Erschließungsanlagen und technische Infrastruktur	7
1.4.5. Naturräumliche Gegebenheiten und Umweltsituation	8
1.4.6. Landschaftsbild und Erholungsnutzung	9
1.4.7. 1.4.7. Altlasten und Munitionsfunde	9
<b>2. Begründung der Festsetzungen</b>	<b>10</b>
<b>2.1. Begründung der Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB</b>	<b>10</b>
2.1.1. Art der baulichen Nutzung	10
2.1.2. Maß der baulichen Nutzung	10
2.1.3. Überbaubare Grundstücksfläche	10
2.1.4. Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze sowie deren Einfahrten	10
2.1.5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur, Landschaft und Boden	11
2.1.6. Verwendungsverbot bestimmter luftverunreinigender Stoffe	11
2.1.7. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	11
2.1.8. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie mit Bindung für Bepflanzungen sowie für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	12
2.1.9. Ausgleich bzw. Ersatz für Eingriffe in Natur, Landschaft und Boden	12
<b>2.2. Begründung der Festsetzungen nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 83 ThürBO</b>	<b>13</b>
2.2.1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen	13
2.2.2. Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke	13
2.2.3. Art und Höhe der Einfriedungen	13
2.2.4. Gestaltung der Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter	13

<b>3.</b>	<b>Nachrichtliche Übernahmen gemäß § 9 Abs. 6 BauGB</b>	<b>13</b>
<b>3.1.</b>	<b><u>Landschaftsschutzgebiet „Steigerwald“</u></b>	<b>13</b>
<b>3.2.</b>	<b><u>Wasserschutzgebiete</u></b>	<b>14</b>
<b>3.3.</b>	<b><u>EINZELDENKMAL</u></b>	<b>14</b>
<b>4.</b>	<b>Ver- und Entsorgung des Plangebietes</b>	<b>14</b>
<b>5.</b>	<b>Flächenbilanz</b>	<b>14</b>
<b>6.</b>	<b>Folgekosten für die Gemeinde</b>	<b>14</b>
<b>6.1.</b>	<b><u>Investitionskosten</u></b>	<b>14</b>
<b>6.2.</b>	<b><u>Unterhaltungskosten</u></b>	<b>15</b>
<b>6.3.</b>	<b><u>Bodenordnung</u></b>	<b>15</b>

## **TEIL 2: UMWELTBERICHT**

---

# 1. Allgemeine Begründung

## 1.1. Planerfordernis und Planungsziele

### 1.1.1. Planerfordernis

Die SiT - Suchthilfe Thüringen gGmbH hat die Absicht, auf dem Grundstück Arndtstraße 2 ein Wohnheim mit 16 Wohneinheiten für drogenabhängige und suchtgefährdete Kinder und Jugendliche zu errichten.

Das auf diesem Grundstück ursprünglich vorhandene Gebäude wurde bereits in der Vergangenheit als Wohnheim genutzt. Im Rahmen des baulichen Bestandsschutzes erteilte das Bauordnungsamt im Jahr 2002 eine Baugenehmigung für die Sanierung und Umnutzung des Gebäudes auf der Grundlage des § 35 Abs. 4 BauGB.

Nachdem der Abriß des Gebäudebestandes und die Errichtung eines Ersatzneubaus (Rohbau) abweichend von der erteilten Baugenehmigung erfolgt ist, verfügte das Bauordnungsamt eine Baueinstellung (Bescheid vom 18.11.2002). Mit Abriß des Gebäudebestandes ist der baurechtliche Bestandsschutz erloschen. Der für den Neubau erneut gestellte Bauantrag der SiT wurde deshalb vom Bauordnungsamt negativ beschieden.

Die Zulässigkeitsvoraussetzungen für das geplante Bauvorhaben sind im baurechtlichen Außenbereich gemäß § 35 BauGB nicht gegeben. Insbesondere die Gefahr der Verfestigung einer Splittersiedlung innerhalb des für die Stadt Erfurt bedeutenden Naherholungs- und Landschaftsschutzgebietes "Steigerwald" sowie der Widerspruch zu den Darstellungen im Flächennutzungsplan stehen der Genehmigungsfähigkeit des Bauvorhabens nach § 35 Abs. 4 BauGB entgegen.

Diese planungsrechtliche Einschätzung wurde sowohl im Rahmen des Widerspruchsverfahrens durch das Thüringer Landesverwaltungsamt (Widerspruchsbescheid vom 07.03.2003) als auch im Rahmen eines Klageverfahrens durch das Verwaltungsgericht Weimar (mündliche Verhandlung am 09.06.2004) bestätigt.

Das für die Genehmigungsfähigkeit des Bauvorhabens erforderliche Planungsrecht kann aufgrund oben genannter Rechtslage nur über einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan geschaffen werden.

### 1.1.2. Allgemeine Planungsziele

Ziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist es, das erforderliche Planungsrecht für ein nach suchttherapeutischen Gesichtspunkten gestaltetes Wohnheim für drogenabhängige und suchtgefährdete Kinder und Jugendliche am Standort Arndtstraße 2 zu schaffen.

Der Standort eines solchen Vorhabens sollte zur Entlastung der schwierigen sozialen Situation in einigen Erfurter Wohngebieten möglichst dezentral und außerhalb dichtbewohnter Gebiete liegen. Außerdem ist bei der Planung von Wohnheimen zur Betreuung Suchtkranker darauf zu achten, dass an einem Standort nur maximal 30 Wohnheimplätze bestehen sollen. Das Grundstück Arndtstraße 2 stellt einen in diesem Sinne als geeigneter Standort dar. Es liegt nicht in dicht besiedelten Wohngebieten und ist aufgrund seines "seriösen" und störungsunempfindlichen Umfeldes sowie der stadtnahen Lage für das beabsichtigte Nutzungskonzept geeignet.

Die stadträumliche Bedeutung des Standortes im Übergangsbereich zwischen bebautem Stadtgebiet und Landschaftsraum erfordert ein adäquates städtebauliches Konzept. Städtebauliches Ziel ist es deshalb die stadträumliche Qualität des Standortes mit seinem hohen Altbaumbestand am Rand des Naherholungsgebietes Steigerwald zu festigen. Dabei soll sich die geplante Bebauung hinsichtlich Grundfläche sowie Gebäudekubatur an der ursprünglich vorhandenen Bausubstanz orientieren und diese nicht wesentlich überschreiten. Der neue Baukörper befindet sich an gleicher Stelle des ursprünglichen Bestandes und stellt damit keine grundlegende Veränderung dar. Eine weitere Flächeninanspruchnahme über das bisherige Maß des ursprünglichen Gebäudebestandes hinaus ist nicht geplant. Auch das Nutzungskonzept entspricht der bisherigen Nutzung des Standortes als Wohnheim. Zur Einrichtung des suchttherapeutischen Wohnheimes gehören 16 Wohnzimmer nebst den dazugehörigen Sanitärräumen, die jeweils im Erd- und Obergeschoss der Seitenflügel untergebracht sind. Zu diesen Wohnzimmer kommen noch Therapieräume, Besprechungsräume, Gemeinschaftsräume und Räume für die Heimleitung, die jeweils in den drei Geschossen des Hauptflügels vorgesehen sind.

Im Rahmen des vorhabensbezogenen Bebauungsplans ist der geplante Ausbau der Arndtstraße als Bundesstraße hinsichtlich der Lärmauswirkungen zu berücksichtigen. In Zusammenhang mit dem Vorentwurf des Bebauungsplanes EFS 095 „Quartier am Steigerwald“ (Lingelfläche) wurde zur Beurteilung der Verkehrslärmbelastung ein schalltechnischer Untersuchungsbericht vom 22.1.2004 durch Steger&Piening GmbH Lärmschutzberatung erstellt. Auf der Grundlage dieses Gutachtens sind entsprechende Vorkehrungen zum Lärmschutz zu treffen.

## **1.2. Verfahrensablauf**

### **1.2.1. Einleitung des Planverfahrens**

Durch die Sit - Suchthilfe Thüringen gGmbH wurde mit Datum vom 16.09.2004 der Antrag zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gestellt. Dieser Antrag wurde mit dem Beschluss des Stadtrates Nr. 029/05 vom 02.03.2005 zur Einleitung und Aufstellung des Bebauungsplanes LOV 557 „Suchthilfezentrum Arndtstraße 2“ positiv entschieden.

Das Bebauungsplanverfahren LOV 557 wurde auf der Grundlage dieses Beschlusses eingeleitet.

### **1.2.2. Frühzeitige Beteiligung der Behörden**

Die Umweltbehörden und –verbände wurden im Rahmen eines Scopingtermins am 08.03.2005 frühzeitig gemäß § 4 Abs. 1 BauGB über die beabsichtigte Planung unterrichtet und zur Äußerung im Hinblick auf den Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert.

Die frühzeitige Beteiligung aller von der Planung betroffenen Behörden sowie der anerkannten Naturschutzverbände erfolgte mit dem Bebauungsplan-Vorentwurf. Die Stellungnahmen wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Anschreiben vom 01.07.2005 eingeholt.

Die nach § 4 Abs. 2 BauGB beteiligten Behörden werden über die öffentliche Auslegung benachrichtigt.

### **1.2.3. Beteiligung der Öffentlichkeit**

Die Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte auf der Grundlage des Stadtratsbeschlusses vom 22.06.2005 (Beschluss-Nr. 105/2005) gemäß § 3 Abs. 1 BauGB frühzeitig durch Offenlage des Bebauungsplan-Vorentwurfs vom 01.08. bis 02.09.2005.

Der Bebauungsplan-Entwurf wird mit der Begründung und dem Umweltbericht öffentlich ausgelegt.

## **1.3. Übergeordnete Planungen und Fachplanungen**

### **1.3.1. Ziele der Raumordnung und Landesplanung**

Die bedarfsgerechte Vorhaltung sozialer Einrichtungen zählt zu den Versorgungsfunktionen der zentralen Orte höherer Stufe, zu denen die LHS Erfurt zählt. Die Errichtung eines Wohnheims für drogenabhängige und suchtgefährdete Jugendliche innerhalb des Stadtgebietes von Erfurt. steht grundsätzlich in Übereinstimmung mit den Erfordernissen der Raumordnung.

Gemäß Karte Raumnutzung/Landschaftsrahmenplan der RROP-MT befindet sich der Standort Arndtstraße im Randbereich des Vorranggebietes Natur und Landschaft Nr. 60 „Steigerwald“ sowie innerhalb des Vorhaltsgebietes für Fremdenverkehr und Erholung „Steigerwald, Willrodaer Forst, Haarberg, Bechstedter Forst“, außerdem im Regionalen Grünzug RG 25 Erfurt-Arnstadt.

Da sich die geplante Bebauung weitestgehend am bisherigen Maß des ursprünglichen Gebäudebestands orientiert und die Entwicklungsgrenze damit erreicht und festgeschrieben ist, werden Funktion und Zielstellung der o.g. Gebiete nicht beeinträchtigt.

### **1.3.2. Flächennutzungsplanung**

Das geplante Vorhaben entspricht hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung weitestgehend dem ursprünglichen Gebäudebestand. Aufgrund der im räumlichen Gesamtzusammenhang untergeordnete-

ten baulichen Nutzung und der parkähnlichen Anlage steht das Vorhaben den gemeinschaftlichen Entwicklungszielen nicht entgegen. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist im Hinblick auf dessen Darstellungsgenauigkeit weder praktisch sinnvoll noch planungsrechtlich erforderlich.

### **1.3.3. Landschaftsplan**

Das Planungsgebiet befindet sich am Rand des äußeren Stadtgebietes, das geprägt ist durch Einzelhausbebauung und Gärten. Hervorzuheben ist die Lage des Planungsraumes im LSG "Steigerwald", einem Teil des Naherholungsraumes Steigerwald/ Willrodaer Forst/ Klosterholz/ Bechstedter Holz. Zielstellung ist für diesen Bereich der Erhalt und die Entwicklung von Gärten zu grünen Stadtrand-situationen. Der Landschaftsplan von 1995 weist das Plangebiet deshalb als private Grünfläche im Randbereich des städtischen Siedlungsgebietes aus.

## **1.4. Charakteristik des Plangebietes und Bestandsdarstellung**

### **1.4.1. Größe, Lage und räumliche Einordnung des Plangebietes**

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 0,6 ha und befindet sich am südlichen Stadtrand, ca. 2 km vom Stadtzentrum entfernt. Der Standort wird von der Arndtstraße im Norden, dem Naherholungsgebiet „Steigerwald“ im Süden, der Schützenstraße im Westen und der Arnstädter Hohle im Osten begrenzt.

Das nördlich gelegene Stadtzentrum ist in wenigen Minuten über die Arnstädter Straße und den Stadtring erreichbar.

Entlang der Arnstädter Straße verläuft die Straßenbahnlinie 4, die über die Endhaltestelle am Schützenplatz eine gute Verbindung in das Stadtzentrum bzw. zum ÖPNV-Netz der Stadt ermöglicht.

Der Landschaftsraum des Steigerwaldes mit gesamtstädtischer Bedeutung für Naherholung grenzt direkt südlich an das Plangebiet an und erstreckt sich in südwestliche Richtung.

Nördlich der Arndtstraße grenzt mit der Fläche des „Lingel-Quartiers“ eine bereits beräumte gewerbliche Konversionsfläche an.

Nach Osten schließen sich der Schützenplatz, Einrichtungen der Thüringer Landesregierung (Ministerien) sowie wichtige Sporteinrichtungen, wie der Sportkomplex des Steigerwaldstadions an. Der Schützenplatz besitzt keine stadträumlich ausgeprägte Raumkante. Der Charakter wird von den Verkehrsfunktionen beeinflusst.

Westlich des Plangebietes befindet sich die Schießanlage des Schützenvereins einschließlich der dazugehörigen Vereinsgebäude.

### **1.4.2. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches und Eigentumsverhältnisse**

Das Plangebiet wird begrenzt

im Norden: durch die südliche Grundstücksgrenze der Arndtstraße sowie durch die zukünftige Grundstücksgrenze der Schützenstraße, die in einem Abstand von 0,5 m zur heutigen südlichen Fahrbahnkante verlaufen wird.

im Osten: durch die westliche Begrenzung des Grundstücks Arndtstraße 1, Flurstück 5/2

im Süden: durch die nördlichen Grundstücksgrenzen des ehemaligen Keglerheims, Flurstücke 1/3 und 1/4

im Westen: durch die östliche Grundstücksgrenze des Flurstücks 5/16 (Schützenstraße und Grünfläche)

Das Plangebiet umfaßt folgende Flurstücke der Gemarkung Erfurt:

Flur 17

Flurstücke: 1/3, 1/4 und 529/1

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes dargestellt und umfasst ausschließlich die Grundstücke der SiT, die durch das geplante Vorhaben

beansprucht werden. Der Anschluss an das öffentliche Verkehrsnetz ist durch die angrenzenden Verkehrsflächen der Arndtstraße und Schützenstraße gesichert. Die Einbeziehung angrenzender Flächen in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist nicht erforderlich. Die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für weitere Vorhaben außerhalb des Plangebietes über die Zulässigkeitsvoraussetzungen des § 35 BauGB hinaus ist nicht beabsichtigt.

Die nördliche Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes wird entlang der Grundstücksgrenze zur Arndtstraße sowie in einem Abstand von 0,50 m (Sicherheitsstreifen) entlang der südlichen Fahrbahnkante der Schützenstraße festgesetzt. Diese Linie ist gleichzeitig die zukünftige Grenze zwischen dem privaten Baugrundstück und der öffentlichen Verkehrsfläche (Schützenstraße und Arndtstraße). Damit wird die Schützenstraße, die zur Erschließung des Baugrundstücks dient, im Bestand berücksichtigt. Die Festsetzung von Verkehrsflächen zur Sicherung der öffentlichen Verkehrserschließung auch im Zusammenhang mit dem geplanten Ausbau der Arndtstraße ist nicht erforderlich.

#### **1.4.3. Aktuelle Flächennutzung und Bestand**

Der Standort Arndtstraße 2 stellt sich als parkähnliche Anlage mit großflächigem alten Baumbestand und untergeordnetem Gebäudebestand dar. Zu diesem Gebäudebestand gehörten ein dreigeschossiges Hauptgebäude mit zwei Seitenflügeln, ein eingeschossiges Heizhaus, ein Pavillon sowie 3 Garagen und 1 Schuppen. Das Hauptgebäude sowie das Heizhaus wurden abgerissen und zum Teil bis zum Rohbau neu errichtet. Die Garagen und der Schuppen sind nicht mehr vorhanden.

Der Standort wurde bereits bis Ende 1980 als Wohnheim für unterschiedliche Zwecke, u.a. für das Priesterseminar genutzt.

Unterirdisch befindet sich ein Stollensystem mit einem Zugang an der Arndtstraße in der Nähe des Treppenaufganges. Das Stollensystem zieht sich im östlichen Grundstücksbereich von der Arndtstraße bis zur südlichen Grundstücksgrenze und wurde als geheime Rüstungsstätte genutzt. Bei Tiefgründungen sind erhöhte Aufwendungen für Bodenuntersuchungen notwendig, die im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zu berücksichtigen sind.

Das benachbarte Grundstück Arndtstraße 1 wird bereits durch die SiT-Thüringen genutzt. Dort befinden sich bereits Wohneinheiten für Jugendliche und das Büro der SiT-Thüringen.

#### **1.4.4. Vorhandene Erschließungsanlagen und technische Infrastruktur**

##### Öffentlicher Personennahverkehr

Das Plangebiet ist durch den ÖPNV gut erschlossen. Die nah gelegene Straßenbahnlinie 4 mit der Endhaltestelle Thüringenhalle verbindet das Gebiet mit der Innenstadt und dem Hauptbahnhof, von wo aus andere Bus- und Straßenbahnlinien erreichbar sind.

##### Motorisierter Individualverkehr

Die Anbindung an das örtliche Straßennetz ist über Schützenstraße / Arndtstraße sowie Arnstädter Straße gegeben.

Die Arnstädter Straße hat die Funktion einer Bundesstraße B4 und stellt eine Verbindung sowohl zur Innenstadt als auch über die Martin-Andersen-Nexö-Straße zur Autobahn A4 und anderen südthüringer Orten her.

Durch die derzeitige Einbahnregelung der Arndtstraße sind nur Fahrbeziehungen rechts rein, rechts raus möglich. Die Grundstückerschließung kann sich mit dem geplanten Ausbau der Arndtstraße je nach Ausbauvariante ändern.

##### Technische Infrastruktur

Südlich der Arndtstraße steht eine Gasreglerstation, von der zahlreiche Leitungen entlang der Arndtstraße sowie in Richtung Süden (Steigerwald) und Norden (Wohngebiete) verlaufen.

Das Plangebiet kann durch die anliegenden Medien Wasser, Strom, Gas, Telekom erschlossen werden.

Das Grundstück ist an die Abwasserentsorgung, die im Trennsystem erfolgt angeschlossen. Zur Regenwasserableitung dient dabei der Schindlaichkanal innerhalb der Arndtstraße.

#### **1.4.5. Naturräumliche Gegebenheiten und Umweltsituation**

##### Naturraum

Das Plangebiet ist Teil des Übergangsbereiches vom bebauten Stadtgebiet zum Landschaftsraum des „Steigerwaldes“ und hinsichtlich seiner geografischen Lage und natürlichen Ausstattung Bestandteil des Naturraums „Steiger-Drosselberg-Zeisigberg-Kalksteinplateaus“, welcher dem Erfurt-Kranichfelder Hügelland zugeordnet wird.

Der Standort befindet sich in einer Höhenlage von 232 bis 243 m über NN und steigt vom Norden nach Südosten stetig an. Die Höhendifferenz beträgt ca. 11 Meter.

##### Boden

Am Hang des Steigers im Übergang zum Erfurter Becken stehen zunächst holozäne Schichten Geschiebelehm und Schwemmlehm an. Darunter befinden sich Schichten des Unteren Keupers. Hangaufwärts nach Süden steht zunächst Muschelkalk an.

Die Böden unterliegen aufgrund ihrer untergeordneten Bedeutung für die Landwirtschaft seit langem einer forstwirtschaftlichen Nutzung.

##### Wasser

Der Muschelkalk in den Hangbereichen des Steigers gehört zu den Gebieten mit den höchsten Durchlässigkeitswerten der grundwasserleitenden Horizonte. Die für die Trinkwassergewinnung sehr wesentlichen Muschelkalkhorizonte zeigen im Oberen Muschelkalk gute Qualitäten, vor allem wo sie durch wenig durchlässige Deckschichten (Keuper) vor Oberflächeneinfluss geschützt sind.

Das Planungsgebiet befindet sich zu Teilen im Bereich der Trinkwasserschutzzonen II und III der Steigerbrunnen.

Das Grundwasser wird mit den Fundamenten nicht erreicht. Schichtwasser kann jedoch angetroffen werden.

##### Klima / Luft

Erfurt liegt in einer weitgespannten, nach Norden offenen Mulde im Leebereich des Thüringer Waldes und an den westlichen Randhöhen des Thüringer Keuperhügellandes, welches sich als trockenwarmes, niederschlagsarmes und leicht kontinental beeinflusstes Gebiet ausweist.

Das Plangebiet befindet sich in der Klimaschutzzone 2. Ordnung „Flächen höchster klimatischer Empfindlichkeit und mit größter Bedeutung für die Belüftung des Erfurter Stadtgebietes“. Die Waldgebiete des Steigers sind wichtige Kaltluftentstehungsgebiete. Die Frischluft wird hangabwärts transportiert und versorgt die Stadt über Luftleitbahnen.

Hinsichtlich der lufthygienischen Situation besteht eine Vorbelastung durch die Arndtstraße sowie Arnstädter Straße als Schadstoffemittenten.

##### Lärm

Das Plangebiet wird durch die Arndtstraße tangiert, die gemäß Verkehrsentwicklungsplan der Stadt Erfurt zukünftig als Bundesstraße ausgebaut werden soll. Von dieser Verkehrsstrasse wirken dann erhöhte Lärmimmissionen auf das Plangebiet, die im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zu prüfen sind. Als Bewertungsgrundlage liegt ein Schallgutachten des Ingenieurbüros Steger & Piening vor, welches im Jahr 2004 im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens EFS 095 "Quartier am Steigerwald" erstellt wurde.

Südwestlich des Plangebietes befindet sich in ca. 120 m Entfernung eine Schießanlage, für die ein immissionschutzrechtlicher Genehmigungsbescheid erteilt wurde. Darin ist festgelegt, dass an der nahe gelegenen Wohnanlage der Immissionsrichtwert von 60 dB(A) nicht überschritten werden darf.

## Flora

Die heutige, potentiell natürliche, Vegetation für den Planungsraum sind wärmegetönte Buchenwaldgesellschaften, die zu Hainbuchenwäldern vermitteln.

Auf dem Grundstück befindet sich ein umfangreicher Bestand alter Bäume, die das Landschaftsbild prägen sowie zum Lebensraum zahlreicher Tierarten gehören. Der alte Baumbestand besteht vorwiegend aus folgenden Arten:

Acer - Ahorn, Fagus - Buche, Quercus - Eiche, Fraxinus - Esche, Syringa vulgaris- Flieder, Carpinus betulus - Hainbuche, Sambucus - Hollunder, Aesculus - Kastanie, Tilia - Linde, Populus - Pappel, Acer platanoides - Spitz-Ahorn, Prunus avium – Wildkirsche

Das Grundstück ist Teil des Landschaftsschutzgebietes „Steigerwald“, welches ein wichtiges Strukturelement darstellt. Das Plangebiet ist durch einen niedrigen Überbauungs- und Versiegelungsgrad gekennzeichnet, das einen naturnahen Charakter aufweist.

Schützwürdige Biotope gemäß § 18 ThürNatG liegen nicht vor.

## Fauna

Im Sommer 2003 wurde eine floristisch-faunistische Untersuchung zum Bebauungsplan EFS 095 "Quartier am Steigerwald" vom Büro Sparnberg durchgeführt. Dabei wurden insgesamt 8 Fledermaus-, 5 Vogel-, 3 Laufkäfer-, 25 holzbewohnende Käfer- sowie 2 Wildbienenarten nachgewiesen, die einem besonderen Schutzstatus unterliegen.

Der vorhandene Altbaumbestand sowie das südlich des Untersuchungsraumes anschließende Waldgebiet des Steigerwaldes sind sehr wichtige Lebensräume verschiedener Vögel-, Fledermaus und Käferarten. Die wenig belasteten Steigerwaldbereiche sind für Brutreviere geeignet. Für holzbewohnende Käfer sind insbesondere die Altbaumbestände des Steigerwaldes ein sehr bedeutender Lebensraum.

Während einer Begehung des unterirdischen Gewölbes wurde folgende Tierarten angetroffen: Kleine Hufeisennase (*Rhinolophus hipposideros*) und Mopsfledermaus (*Barbastella barbastellus*).

Beide Arten sind nach Richtlinie 92/43 EWG des Rates vom 21.5.1992 zu Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen "FFH-Richtlinie" in Verbindung mit Anhang II der Richtlinie von gemeinschaftlichem Interesse. Es ist zwingend erforderlich, den Lebensraum sowie die besonders geschützten Tierarten dauerhaft zu schützen.

### **1.4.6. Landschaftsbild und Erholungsnutzung**

Das Landschaftsbild des Planungsraumes wird durch seine Lage am südlichen Stadtrand mit der durch die natürliche Topografie bestimmten Hanglage und der Nähe zum Landschaftsschutzgebiet „Steigerwald“ wesentlich geprägt. Auf dem Grundstück befindet sich ein umfangreicher Bestand alter Bäume, welcher landschaftsprägenden Charakter besitzt.

Für die Erholungsnutzung besitzt die nähere Umgebung des Plangebietes eine sehr hohe Bedeutung. Der Steigerwald als Wander- und Ausflugsziel ist aufgrund seiner Stadtnähe und guten Erreichbarkeit ein bedeutendes Ausflugsziel in Erfurt. Die Nähe der zahlreichen Erholungseinrichtungen, wie Steigerwaldstadion, Thüringenhalle, Ausflugs-gaststätten sowie die Tennisanlage wird die Bedeutung erhöht.

### **1.4.7. 1.4.7. Altlasten und Munitionsfunde**

Es besteht derzeit kein Verdacht auf das Vorhandensein von Altlasten. Das Gebiet ist nicht munitionsgefährdet.

## **2. Begründung der Festsetzungen**

### **2.1. Begründung der Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB**

#### **2.1.1. Art der baulichen Nutzung**

Mit der Festsetzung eines Wohnheims für suchtgefährdete und drogenabhängige Kinder und Jugendliche mit 16 Plätzen sowie den dazugehörigen Nebeneinrichtungen soll ausschließlich das von der SiT geplante Vorhaben planungsrechtlich gesichert werden. Mit dieser Maßnahme soll dem Bedarf an Wohnheimplätzen für suchtgefährdete Kinder und Jugendliche Rechnung getragen werden, um dadurch die sozialen Verpflichtungen (Sicherstellung des Kindeswohl entspr. §1666 BGB) zu erfüllen.

Die Größe bzw. Anzahl von 16 Wohnheimplätzen innerhalb des Heimes, ergibt sich aus dem sozialtherapeutischen Hintergrund der optimalen Gruppengröße von 8 Personen. Um eine Ballungssituation zu vermeiden, hat es sich in der Praxis erwiesen, dass 2 Gruppen a 8 Personen eine optimale Größe darstellen.

#### **2.1.2. Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächen der Baukörper sowie durch zwingende Gebäudehöhen in m über NN i.V. mit den Ansichten, Erdgeschossgrundriss und Schnitten grundsätzlich festgesetzt. Dabei soll sich das Maß der baulichen Nutzung an dem ursprünglichen Gebäudebestand orientieren, um zusätzliche Flächenversiegelungen sowie Baumfällungen zu vermeiden und der stadträumlichen Qualität des Standortes im Übergangsbereich zum Naherholungsgebiet „Steigerwald“ gerecht zu werden.

Die Gebäudehöhen wurden so gewählt, dass sie die Höhen des benachbarten Gebäudes Arndtstraße 1 nicht überschreiten und sich dem Baumbestand unterordnen. Die zwingende Höhenfestsetzung ist i.V.m. der Baulinienfestsetzung zur Sicherung der Grenzbebauung zur Arndtstraße 1 und damit zur Abstandsflächenunterschreitung erforderlich. Die zulässige Abweichung ermöglicht begrenzte Spielräume bei der Projektplanung. Gleiches gilt für die zulässigen Höhenüberschreitungen durch technische Anlagen.

#### **2.1.3. Überbaubare Grundstücksfläche**

Mit der Festsetzung der Baugrenzen soll die Realisierung des Vorhabenskonzeptes ermöglicht und darauf begrenzt werden. Eine zwingende Baukörperfestsetzung durch Baulinien ist unter Bezugnahme auf die Lage des Gebäudes in das Waldgebiet nicht erforderlich.

Die Baulinienfestsetzung an der östlichen Grundstücksgrenze ist i.V.m. der zwingenden Höhenfestsetzung zur Sicherung der Grenzbebauung zur Arndtstraße 1 und damit zur Abstandsflächenunterschreitung erforderlich.

Das Maß der nach BauNVO zulässigen Überschreitungen von Baugrenzen durch Gebäudeteile ist verbindlich unter Bezugnahme auf die Kubatur des Baukörpers geregelt.

#### **2.1.4. Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze sowie deren Einfahrten**

Die Zulässigkeit von Nebenanlagen, Garagen und Stellplätzen ist im gesamten Plangebiet hinsichtlich der Lage (nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bzw. der dafür festgesetzten Flächen) beschränkt. Diese Festsetzung dient der Minimierung des städtebaulich-räumlichen Störgrades auf den Landschaftsraum, der Minimierung der Bodeninanspruchnahme durch bauliche Anlagen sowie der Gewährleistung der Aufenthaltsqualität in den Freiräumen.

Zur Gewährleistung eines flüssigen Verkehrsablaufs auf der Arndtstraße (geplante Bundesstraße B4) sollen außerhalb der Knoten- und Einmündungsbereiche direkte Ein- und Ausfahrten zu angrenzenden Baugrundstücken vermieden werden. Die Zufahrt zum Plangebiet soll deshalb ausschließlich über die Schützenstraße erfolgen. Damit sind Ein- und Ausfahrten von der Arndtstraße nicht zulässig.

### **2.1.5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur, Landschaft und Boden**

#### Sicherung der Winterquartiere der Fledermäuse

Bei einer Begehung der auf dem Grundstück befindlichen unterirdischen Gewölbeanlagen wurden Fledermäuse (Chiroptera) festgestellt. Dabei handelt es sich um die Arten Kleine Hufeisennase (*Rhinolophus hipposideros*) und Mopsfledermaus (*Barbastella barbastellus*).

Beide Arten sind nach Richtlinie 92/43 EWG des Rates vom 21.5.1992 zu Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen "FFH-Richtlinie" in Verbindung mit Anhang II der Richtlinie von gemeinschaftlichem Interesse.

Es ist zwingend erforderlich, den Lebensraum (hier: Winterquartiere) dieser Tierarten dauerhaft zu schützen und zu erhalten. Aus diesem Grund sind Nutzungsänderung der Kelleranlagen sowie ein Verschließen der Lüftungsschächte, die als Einflugöffnungen zu den Quartieren dienen, unzulässig.

Soweit nicht erwartete bauliche Veränderungen der Kelleranlage sowie der Einflugöffnungen notwendig sein sollten, sind diese mit dem Umwelt-/ Naturschutzamt abzustimmen.

Zusätzlich werden zwei Einflugöffnungen in der süd-östlichen Ecke des Grundstückes, oberhalb der unterirdischen Gewölbehalle geplant. Des Weiteren erhält der Zugang an der Arndtstraße zu den Gewölben eine Tür mit Luftöffnungen, um eine Durchlüftung der Gewölbe zu gewährleisten.

#### Versiegelungsbeschränkung

Um die Eingriffe in den Naturhaushalt zu minimieren sowie das öffentliche Kanalnetz zu entlasten wird im vorhabenbezogenen Bebauungsplan die vollständige Versiegelung von befestigten Flächen für Stellplätze, Zufahrten, Wege etc. ausgeschlossen. Ziel ist die maximale Versickerung der Niederschlagswässer auf dem Grundstück.

#### Einfriedungen

Zur Sicherung von Wanderbewegungen von Kleintieren sind Sockel und Mauern nur zulässig, sofern sie zum Abfangen des Geländes zwingend erforderlich sind, bzw. zur Wahrung des historischen Erscheinungsbildes dienen. Bauliche Barrieren sollen damit weitestgehend ausgeschlossen werden.

#### Wurzelschutz

Diese Festsetzung dient der Sicherung optimaler Wachstumsbedingungen für die zu erhaltenden Bäume.

#### Beseitigung des unverschmutzten Niederschlagswassers

Zur Anreicherung des Grundwasserhaushaltes und zur Minimierung der Eingriffe in den Bodenhaushalt wird eine Versickerung von unverschmutzten Oberflächenwässern im Rahmen der Möglichkeiten der Baugrundverhältnisse festgesetzt. Damit kann und soll das öffentliche Kanalnetz, insbesondere der Schindlaichgraben entlastet werden. Die Versickerung in Trinkwasserschutzzone erfordert eine Erlaubnis der unteren Wasserbehörde. Diese ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens einzuholen.

### **2.1.6. Verwendungsverbot bestimmter luftverunreinigender Stoffe**

Feste und flüssige Brennstoffe sind nur dann ausnahmsweise zulässig, wenn die betreffenden Feuerungsanlagen mit dem "Blauen Engel" des Umweltbundesamtes zertifiziert sind, da laut Umweltbundesamt diese zertifizierten Anlagen bezüglich Partikel- und Stickoxidemissionen verringerte Werte aufweisen.

Da außerhalb der Heizperiode konventionelle Heizanlagen zur Warmwasserversorgung nur im Teillastbereich, verbunden mit höheren Emissionen laufen, soll die Warmwasserversorgung bei derartigen Heizungen auf andere Art und Weise erfolgen.

### **2.1.7. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**

Das Gebäude befindet sich im Lärmeinwirkungsbereich der Arndtstraße, welche perspektivisch nach aktuellem Verkehrsentwicklungsplan der Stadt Erfurt als Bundesstraße ausgebaut werden soll.

Aufgrund der vorhandenen Nutzungsmischung (Wohnheim, Büros, Gaststätte, Schießanlage) wird der bebaute Bereich zwischen Arnstädter Hohle und Arndtstraße als Mischgebiet eingestuft.

Nach der Schallimmissionsprognose des Ingenieurbüro Steger & Piening GmbH vom 20.01.2004 können nach Ausbau der Arndtstraße am Wohnheim Arndtstraße 2 Schallpegel von 61 dB(A) tags und 54dB(A) nachts erreicht werden. Damit werden die schalltechnischen Orientierungswerte nach DIN 18005 für Mischgebiete von 60 dB(A) Tags und 50 dB(A) nachts um nicht mehr als 5 dB(A) überschritten.

Die Orientierungswerte stellen keine definitiven Grenzen dar und unterliegen der gemeindlichen Abwägung. Im Rahmen dieses Abwägungsprozesses werden die Pegelüberschreitungen unter Berücksichtigung der festgesetzten passiven Lärmschutzmaßnahmen (Schalldämmmaß) nach ihrem Umfang als mit der geplanten Nutzung vereinbar erachtet.

Für die südwestlich gelegene Schießanlage liegt ein rechtskräftiger immissionschutzrechtlicher Genehmigungsbescheid mit der schalltechnischen Auflage, dass am nahegelegenen Wohnheim der Immissionsrichtwert von 60 dB(A) nicht überschritten werden darf, vor. Damit wird der schalltechnische Orientierungswert für Mischgebiete nach DIN 18005 von 60 dB(A) tags nicht überschritten. Nachts ist die Anlage nicht in Betrieb.

#### **2.1.8. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie mit Bindung für Bepflanzungen sowie für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Zur Sicherung vielfältiger Kleinstlebensräume von geschützten Tieren (Vögel, Fledermäuse, holzwohnende Käfer) sowie zum Erhalt des Landschaftsbildes ist der vorhandene Baumbestand dauerhaft zu erhalten.

Innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine mehrstufige Strauchpflanzung anzulegen, um den Struktureichtum der bestehenden Anlage zu erhöhen. Diese Maßnahmen dient dem Ausgleich von baulichen Eingriffen innerhalb des Plangebietes.

Zur Integration des Baugebietes in das Landschaftsschutzgebiet sind dieses in den unbepflanzten Randbereichen mit standortgerechten einheimischen Sträuchern einzugrünen, um optisch das Grundstück optisch von der Umgebung abzuschirmen und den Struktureichtum der Fläche zu erhöhen.

#### **2.1.9. Ausgleich bzw. Ersatz für Eingriffe in Natur, Landschaft und Boden**

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

Ungeachtet einer nicht bestehenden normativen Ausgleichspflicht wird in der Abwägung gegenüber anderen Belangen eine weitestgehend ausgeglichene Bilanz in der Gegenüberstellung von Eingriff und Ausgleich als erforderlich angesehen. Gründe dafür ist die Lage des Plangebietes innerhalb eines klimatisch sensiblen Bereiches sowie innerhalb des Landschaftsschutz- und Erholungsgebietes "Steigerwald".

Der Ausgleich bzw. Ersatz von Eingriffen wird entsprechend der Bilanzierung im Umweltbericht durch nachfolgende Maßnahmen gewährleistet.

##### *Ersatzmaßnahme E1:*

Ersatzpflanzung von 9 Hochstämmen mit 16/18 cm Stammumfang auf dem städtischen Grundstück Gemarkung Töttelstädt, Flur 2, Flurstück 61.

##### *Ersatzmaßnahme E2:*

Anlegen einer mehrstufigen Strauchpflanzung auf den Abrissflächen der ehemaligen Garagen auf dem Grundstück Arndtstraße 2 (siehe Festsetzungen des Bebauungsplanes)

Aufgrund des dichten Baumbestandes auf dem Grundstück Arndtstraße 2 und dessen Umgebung wird die Maßnahmen E 1 auf externen Flächen durchgeführt.

##### Zuordnung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Im vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde auf Zuordnungsfestsetzungen verzichtet, da Eingriffe in Natur, Landschaft und Boden ausschließlich durch Festsetzungen innerhalb des Baugebietes, sprich innerhalb des Grundstücks des Vorhabenträgers vorbereitet werden. Die Unterscheidung der Ausgleichsmaßnahmen nach dem Eingriffe durch Erschließungsmaßnahmen und dem

Eingriffe durch Maßnahmen innerhalb der Baugrundstücke wird damit entbehrlich.

Zur Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen verpflichtet sich der Vorhabenträger im Rahmen des Durchführungsvertrages. Die Maßnahme E2 ist auf der Grundlage der Festsetzungen des Bebauungsplanes im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen.

## **2.2 Begründung der Festsetzungen nach § 9 Abs.4 BauGB i.V.m. § 83 ThürBO**

### **2.2.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen**

Die dargestellten Ansichten gelten grundsätzlich als festgesetzt. Damit wird das architektonische Konzept des Vorhabens „Suchthilfezentrum Arndtstraße 2“ unter Bezugnahme auf den ursprünglichen baulichen Bestand planungsrechtlich festgesetzt. Die Grundzüge der Gestaltung bestehen im Wesentlichen in geputzten Lochfassaden mit vorwiegend stehenden Fensterformaten.

### **2.2.2. Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke**

Das städtebauliche und landschaftsplanerische Konzept geht von einem harmonischen Einfügen der baulichen Anlagen in das vorhandene Gelände aus. Mit den Einschränkungen zu Geländeänderungen sollen starke Überformungen des Waldgebietes ausgeschlossen und der Erhalt des Baum- und Grünbestandes gesichert werden.

### **2.2.3. Art und Höhe der Einfriedungen**

Innerhalb des Waldgebietes sollen standortgerechte natürlicher Materialien wie Holz sowie hintergrünte Maschendrahtzäune als Einfriedung verwendet werden, um das Grundstück einerseits optisch von der Umgebung abzuschirmen, andererseits durch die Materialwahl einen gestaltersichen Bezug zu seiner Umgebung herzustellen.

Ausnahmsweise sind Abgrenzungen mittels Mauernzulässig, sofern sie der Wahrung des historischen Erscheinungsbildes insbesondere im Bereich des Treppenaufgangs an der Arndtstraße, sowie zum Abfangen des Geländes dienen.

### **2.2.4. Gestaltung der Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter**

Bewegliche Abfallbehälter sind einzuhausen und damit vor Einsicht abzuschirmen. Diese Gestaltungsmaßnahme soll den optischen Störgrades von "Nebenanlagen" auf den Landschaftsraum minimieren.

## **3. Nachrichtliche Übernahmen gemäß § 9 Abs. 6 BauGB**

### **3.1. Landschaftsschutzgebiet „Steigerwald“**

Die Grenze des Landschaftsschutzgebietes „Steigerwald“ verläuft an der südlichen Fahrbahnkante der Arndtstraße. Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Steigerwald“.

Für Flächen innerhalb von Landschaftsschutzgebieten besteht ein grundsätzliches Bauverbot.

Gemäß Stellungnahme oberen Naturschutzbehörde vom 07.03.2005 ist eine Herausnahme des Plangebietes aus dem LSG nicht erforderlich, da keine Verbotskollision besteht. Für das Vorhaben Arndtstraße 2 liegt ein rechtskräftiger Erlaubnisbescheid der ONB vom 18.12.2002 vor. Da durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan keine zusätzlichen baulichen Eingriffe und schädlichen Umweltauswirkungen vorbereitet werden, die nicht bereits im Rahmen des Bestandsschutzes vorlagen, gilt dieser Bescheid weiterhin.

### **3.2. Wasserschutzgebiete**

Das Plangebiet befindet sich zu Teilen innerhalb der Trinkwasserschutzgebiete II und III der Erfurter Wassergewinnungsanlagen der Steigerbrunnen. Die Grenzen der Wasserschutzgebiete sind in der Planzeichnung dargestellt.

Es sind die im geltenden Schutzgebietsbeschluss (Beschluss des Rates der Stadt Erfurt Nr. 0012/80 vom 31.1.1980, bestätigt durch den Beschluss der Stadtverordneten Versammlung vom 26.3.1980) verankerten Verbote und Nutzungsbeschränkungen zu beachten.

Das Bauen innerhalb der Trinkwasserschutzzone II ist nur mit entsprechenden Ausnahmeregelungen der zuständigen Wasserbehörden möglich.

Zwei Abschnitte des geplanten Gebäudes im südlichen Bereich sowie das Heizhaus befinden sich innerhalb der TWSZ II. Die Genehmigungsfähigkeit ist an eine wasserrechtliche Ausnahmegenehmigung der UWB gebunden, die im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens bei der UWB beantragt wird.

Die ordnungsgemäße Abwasserentsorgung wird durch die Einleitung aller Schmutzwässer in den Straßensammler Arndtstraße gesichert.

### **3.3. Einzeldenkmal**

Die sich im Bebauungsplangebiet befindenden Felsenteller sind Denkmale im Sinne des Thüringer Denkmalschutzgesetzes und werden als solche nachrichtlich übernommen.

## **4. Ver- und Entsorgung des Plangebietes**

Das Grundstück wird im Mischsystem in den Straßensammler Arndtstraße entwässert.

Die Erschließung durch die Medien Wasser, Strom, Gas, Telekom ist durch die anliegenden Leitungen gesichert.

## **5. Flächenbilanz**

Baugebietsfläche

(Wohnheim für suchtfgefährdete Kinder und Jugendliche): 6.000,00 m<sup>2</sup> (0,6 ha)

- überbaubare Grundstücksfläche 527,00 m<sup>2</sup>
- Flächen für Nebenanlagen 168,00 m<sup>2</sup>
- Wege und Zufahrten 1.236,00 m<sup>2</sup>
- unbefestigte Flächen 4.069,00 m<sup>2</sup>

**Gesamtfläche: 6.000,00 m<sup>2</sup>**

## **6. Folgekosten für die Gemeinde**

### **6.1. Investitionskosten**

Investitionskosten zur Erschließung des Baugrundstücks werden durch den Vorhabensträger auf der Grundlage eines Erschließungsdurchführungsvertrages mit der Stadt Erfurt übernommen.

Damit entstehen für die Stadt Erfurt keine Investitionskosten.

## **6.2. Unterhaltungskosten**

Veränderungen der öffentlichen Erschließungsanlagen werden durch den vorhabensbezogenen Bebauungsplan nicht vorbereitet. Es ist deshalb nicht mit zusätzlichen Unterhaltungskosten für die Stadt Erfurt zu rechnen.

## **6.3. Bodenordnung**

Da sich ein Teil der Schützenstraße gegenwärtig auf Privatflächen der Sit - Suchthilfe Thüringen gGmbH befindet sind hier grundstücksrechtliche Regelungen nach Verkehrsflächenbereinigungsgesetz erforderlich. Die beanspruchten Grundstücksteile der Flurstücke 529/1 (ca. 440 m<sup>2</sup>) und 1/3 (ca. 32 m<sup>2</sup>) sind in diesem Zusammenhang entsprechend der rechtlichen Rahmenbedingungen der Stadt Erfurt zu übertragen.

Dieses Erfordernis besteht unabhängig von der Aufstellung des Bebauungsplanes und ist nicht an das Aufstellungsverfahren geknüpft.