

Zusammenfassende Erklärung

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen muss gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zwingend eine Umweltprüfung durchgeführt werden. Dabei sind die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten.

Im Rahmen der Umweltprüfung wurden die Auswirkungen schutzgutbezogen untersucht und im Umweltbericht geeignete Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege vorgeschlagen, welche im gesonderten Grünordnungsplan detailliert dargestellt werden.

Der Abwägungsvorschlag der Stadtverwaltung zur Berücksichtigung der Umweltbelange wurde durch den Stadtrat bestätigt.

1. Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange und der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

1.1 Umweltbelange

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan LOV688 werden die Voraussetzungen für die Entwicklung eines allgemeinen Wohngebietes, eines Mischgebietes sowie einer Gemeinbedarfsfläche, Zweckbestimmung Kindertagesstätte sowie den dazugehörigen Verkehrsflächen geschaffen. Mit der Nutzungsänderung sind erhebliche Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter Tiere/ pflanzen/ biologische Vielfalt, Fläche/ Boden, Wasser, Mensch und seine Gesundheit und Klima/ Luft nicht auszuschließen. Dazu gehören:

- die Neuversiegelung von ca. 0,4 ha Fläche
- der Verlust von Einzelgehölzen und damit indirekt von Nahrungshabitaten und Teilen von Flugrouten für Fledermäuse und Vögel
- die dauerhafte Inanspruchnahme von Waldflächen
- Mit der Bebauung wird die klimatische Funktion (Kaltluftproduktion und Belüftung) verändert
- An den geplanten Gebäuden entlang der MAN-Straße, Arndtstraße und Arnstädter Straße ist von dauerhaften Verkehrslärmimmissionen auszugehen. Gleiches gilt für die Wohnbebauung an der MAN-Straße sowie für das Bürohaus.
- Durch Schallreflexionen der Riegelbebauung entlang der MAN-Straße erhöhen sich partiell die Verkehrslärmimmissionen an der gegenüberliegenden Bestandsbebauung der Gagfah-Siedlung, erreichen jedoch nicht die Schwelle einer wesentlichen Änderung gemäß § 1 Abs. 2 der 16. BImSchV.
- An einem Teil der nach Osten ausgerichteten Fassaden können vorübergehend die Immissionsrichtwerte gemäß § 2 Abs. 2 Nr. 3 der 18. BImSchV durch Veranstaltungen in der Multifunktionsarena überschritten werden.
-

Um die Auswirkungen auf die Schutzgüter zu begrenzen bzw. die Umwelt zu verbessern sind verschiedene Maßnahmen im Plangebiet vorgesehen. Hierzu gehören:

- Erhalt von wesentlichen Gehölzstrukturen, insbesondere im Bereich der Fledermausrouten an den Gebietsrändern

- Aufwertung der Grünflächen durch Entsiegelungsmaßnahmen und weitere Pflanzungen von Einzelbäumen, Baumreihen und sonstigen Gehölzpflanzungen
- Aufwertung der "Grünen Mitte" als Grünfläche
- Begrünung der nicht bebauten Grundstücksflächen und Verwendung versickerungsfähiger Beläge für die Oberflächenbefestigungen
- Ausbildung von Gründächern
- Fledermaus- und insektenfreundliche Beleuchtung
- Anbringen von Vogelnistkästen, Fledermauskästen, Mauerseglerkästen
- Waldumbaumaßnahmen und Waldneuanlage außerhalb des Geltungsbereiches des Plangebietes
- Ausschluss fester und flüssiger Brennstoffe
- Lärmschutzmaßnahmen an den Gebäuden

Die Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen V1-V5 und S1 – S3, die Ausgleichsmaßnahmen A1 – A14, E1 – E6 und G6 – G7 sowie die Ersatzmaßnahme M1 und M2 haben eine Entlastung bestimmter Schutzgutfunktionen zum Ziel. Es ist davon auszugehen, dass mit der Realisierung dieser Maßnahmen keine erheblichen und/oder nachhaltigen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes zurückbleiben werden und die Umweltbelastungen ausgeglichen werden können.

Im Rahmen eines Monitorings der Umweltauswirkungen und Kompensationsmaßnahmen können auch zukünftige Wirkungsverlagerungen erkannt und vermieden werden. Insbesondere ist zu untersuchen, ob die ökologische Funktion für die vorkommenden Fledermaus- und Vogelarten (Fledermausflugrouten und Nahrungshabitate) erhalten geblieben sind.

1.2. Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Die von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange geäußerten Hinweise zu den Umweltbelangen wurden berücksichtigt und in die Planung eingearbeitet. Dazu zählen insbesondere:

- Erarbeitung von schalltechnischen Gutachten (Verkehrslärm, Schießanlagenlärm, Sportstättenlärm) und Festlegung geeigneter Schallschutzmaßnahmen
- Erarbeitung einer Speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (SaP), einer FFH-Verträglichkeitsprüfung, einer Erheblichkeitsabschätzung für das Vogelschutzgebiet Muschelkalkgebiet südöstlich von Erfurt, eines Grünordnungsplanes, einer Eingriffs-Ausgleichsbilanz, eines Umweltberichts, einer artenschutzrechtlichen Beurteilung geschützter Fledermausarten, Vögel, Reptilien und Amphibien (Artenschutzgutachten),
- Erarbeitung eines Verschattungsgutachtens
- Übergabe des Gutachtens "Orientierende Bodenuntersuchung" an die Untere Bodenschutzbehörde
- Untersuchung der Raumwirkung des Gewerbehouses auf das denkmalgeschützte Landtagshochhaus sowie der Sichtbeziehungen zwischen Petersberg und Schützenplatz/ Steiger. Eine Störfunktion auf das Denkmalensemble /Landtag" wurde nicht nachgewiesen

- Kompensation der unvermeidbaren Waldinanspruchnahme durch Ausgleichsaufforstung

Die von den Naturschutzverbänden geäußerten Hinweise zu den Umweltbelangen wurden teilweise berücksichtigt und in die Planung eingearbeitet.

Folgende Hinweise wurden berücksichtigt:

- Erarbeitung einer Speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (SaP), einer FFH-Verträglichkeitsprüfung, eines Grünordnungsplanes inklusive Biotoptypen- und Baumkartierung, Konfliktdanalyse, Eingriffs-Ausgleichsbilanz, eines Umweltberichts sowie einer artenschutzrechtlichen Beurteilung geschützter Fledermausarten, Vögel und Schnecken (Gutachten)
- Schutz und Ergänzung des größten Teils des bestehenden Baumbestandes insbesondere in der Quartiersmitte und an der Arnstädter Straße, der als Lebensraum und Leitstruktur für Vögel und Fledermäuse dient.
- Deutliche Stärkung der östlichen Flugroute an der Arnstädter Straße durch mehrere Starkbäume mindestens 5m hoch
- Stärkung und Errichtung der alternativen Flugroute am Westrand und der hinführenden Struktur am Südrand bereits vor Beginn der Baumaßnahmen.
- Sicherung der Fledermaus Hop Over an der MAN-Straße und der Arndtstraße, keine Durchtrennung der Flugrouten zwischen Steigerwald und dem Stadtgebiet.
- Verwendung einheimischer und klimafester Arten bei Neupflanzungen
- Realisierung insektenfreundlicher Strukturen (blütenreiche Wiese, artenreiche Dachbegrünung)
- Für Fledermäuse und Gebäudebrüter sollten Nistmöglichkeiten an den Gebäuden geschaffen werden.
- Die Flächenversiegelung soll minimiert werden und in der Ausführung offenporig, z.B. mit versickerungsfähigen Belägen, wassergebundenen Decken, Rasensteinen etc. gestaltet werden.
- Für die Beleuchtung sollten fledermaus- und insektenfreundliche, energiesparende Leuchtkörper verwendet werden.
- Die Nutzung von Solarthermie und PV-Anlagen sollte möglich sein.
- Ein hoher Grad an Begrünung der Freiflächen und Dachbegrünung minimiert den Versiegelungsgrad der Fläche wird als erforderlich erachtet aufgrund der wichtigen Kaltluftschneißer am Südwestende der Stadt.

Folgende Hinweise konnten nicht berücksichtigt werden bzw. betreffen nicht Regelungsinhalte eines Bebauungsplanes:

- Beim Bauen sollten die Kriterien der Grünen Hausnummer (Neubau) angestrebt werden.
- Tempo 30 im gesamten Plangebiet

Die von der Öffentlichkeit geäußerten Hinweise zu den Umweltbelangen wurden teilweise berücksichtigt und in die Planung eingearbeitet.

Folgende Hinweise wurden berücksichtigt:

- Berücksichtigung der Lärmkonflikte an der Bestandsbebauung der Gagfah-Siedlung, die durch den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan LOV688 ausgelöst werden.
- Stadionlärm und Schießanlagenlärm sind erhebliche Lärmquellen und deshalb zu berücksichtigen
- Zerstörung von Fledermausrouten durch die Baumaßnahmen und die Fällung von Bäumen
- Befürchtung, dass der Büroturm die Bestandsgebäude verschattet.
- Die Lingelfläche dient als Kaltluftentstehungsgebiet. Die massive geschlossene Bebauung auf der Lingelfläche ist aus klimatischer Sicht bedenklich, da die Frischluftzufuhr vom Steiger verhindert wird.
- Die Bebauungsplanung entspricht nicht den Bedürfnissen der zukünftigen hitzegeplagten Stadt.

Folgende Hinweise konnten nicht berücksichtigt werden bzw. betreffen nicht Regelungsinhalte eines Bebauungsplanes:

- Bereits bestehende Lärmkonflikte an der Bestandsbebauung der Gagfah-Siedlung die nicht durch den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan LOV688 ausgelöst werden (Lärminderungsplanung).
- Keine Verlärmung des Lingelquartiers von alle drei Seiten, sondern Bündelung des Verkehrs in der Arndtstraße/ Arnstädter Straße
- Kritik an Lärmgutachten aufgrund falscher Verkehrszahlen
- Kritik am Fledermausgutachten aufgrund von Fehlern bei der Auswahl der Untersuchungspunkte für Fledermaushorchboxen
- Untersuchungen und Maßnahmen zum Fledermausschutz sind um den Bereich der MAN-Straße und Arndtstraße zu erweitern

2. Begründung der Auswahl der Planung aus den in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan LOV688 soll das Baurecht für einen neuen innerstädtischen Wohnungsbaustandort mit ca.325 WE geschaffen und gleichzeitig die Neuordnung und Nachnutzung einer gewerblichen Brachfläche in Innenstadtnähe ermöglicht werden.

Durch den Wegfall der quartiersprägenden Gebäude und Raumkanten der ehemaligen Bebauung „Lingel“ und „Elmi“ nach dem Abbruch bis 2003 liegt eine Störung des über mehr als 100 Jahre bestehenden Quartiersgrundrisses sowie der ursprünglich prägenden Baustruktur vor. Diese Störung soll durch das dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan LOV688 zugrundeliegende Vorhaben behutsam geheilt und repariert werden.

In Anbetracht des prognostizierten Bevölkerungswachstums und dem Rückgang der Haushaltsgrößen ist es erforderlich, ausreichend bezahlbaren Wohnraum in angemessener Qualität zu schaffen. Gemäß ISEK Erfurt 2030 (Stadtratsbeschluss 1388/ 18 vom 17.10.2018) liegen die Entwicklungsschwerpunkte auf nachhaltigen, kompakten

Stadtquartieren in Innenstadtnähe. Die Schaffung von Wohnraum in geeigneten innerstädtischen Lagen, die vor allem mit tragbaren Kosten eine gute Wohnqualität ermöglichen, ist deshalb ein prioritäres Ziel der Stadtentwicklung.

Im "Quartier Lingel" besteht die Chance, ein flächen- und kostensparendes, gut mit Stadtbahn und Radverkehr erschließbares und damit nachhaltiges Wohngebiet zu entwickeln. In Anbetracht der Standortvorteile (guter ÖPNV-Anschluss, integrierte innenstadtnahe Lage) sowie der immer knapper werdenden innerstädtischen Reserveflächen ist der Standort prädestiniert für eine Entwicklung als Wohnstandort. Die Planung vermeidet die mögliche Alternative der Erschließung und Aufsiedlung neuer Flächen in Randlagen mit ihren negativen Folgen (Innenentwicklung vor Außenentwicklung).

Da der Vorhabenträger im Besitz der Flächen im Geltungsbereich ist, scheiden andere Flächen im Stadtgebiet für die Realisierung des Vorhabens aus.

Planungsalternativen hinsichtlich der zukünftigen Baustruktur der Brachfläche wurden im Zuge eines städtebaulich-architektonischen Realisierungswettbewerbes (gemäß Richtlinien für Planungswettbewerbe RPW) geprüft. Der Stadtrat bestätigte mit Stadtratsbeschluss 1263/17 den Wettbewerbsentwurf des 1.Preisträgers des Planungswettbewerbs als Grundlage für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes LOV688 "Quartier Lingel am Steigerwald".

Erfurt, den 13.01.2021