

Begründung

zum
Bebauungsplan ALT 419
"Bundesarbeitsgericht am Petersberg"
Stand: 22.10.1996

Begründung

zum

Bebauungsplan ALT 419

"Bundesarbeitsgericht am Petersberg"

Stand: 22.10.1996

1. Planerfordernis

Der Deutsche Bundestag hat am 26. Juni 1992 die Verlegung des Bundesarbeitsgerichts nach Thüringen beschlossen. Als künftiger Gerichtssitz hat der von der unabhängigen Föderalismuskommission eingesetzte Arbeitsstab die Landeshauptstadt Erfurt ausgewählt. Grundlage der Entscheidung war das Angebot der Stadt, ein ca. 3,5 ha großes Grundstück am Fuße der Festungsanlage Petersberg für das Bauvorhaben zur Verfügung zu stellen. Auf dieser Basis wurde 1995 ein baulicher Realisierungswettbewerb durch die Bundesrepublik Deutschland ausgelobt, an dem sich 167 qualifizierte Architektur- und Planungsbüros aus dem In- und Ausland beteiligten. Das in diesem EU-offenen Verfahren gefundene Ergebnis soll nun realisiert werden. Es ist beabsichtigt, das Projekt im Jahre 2000 fertigzustellen. Es ist nach heutigem Stand für 10 Senate und ca. 200 Mitarbeiter ausgelegt und umfaßt ein Kostenvolumen von ca. 100 Mio. DM. Die Genehmigungsgrundlage für das Bauvorhaben und die städtebauliche Neuordnung des Vorfeldes der Festungsanlage Petersberg in diesem Bereich soll dieser Bebauungsplan werden.

2. Verfahrensablauf

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluß Nr. 180/95 vom 30.8.1995 eingeleitet.

Die Ergebnisse der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurden unmittelbar in den vorliegenden Bebauungsplanentwurf eingearbeitet. Insbesondere enthält er das in mehreren Abstimmungsgesprächen mit dem Thüringischen Landesamt für Denkmalpflege erzielte Einvernehmen über die Stellung des Baukörpers auf dem Baugrundstück, der einen 2,00 m breiten Abstand zum Bodendenkmal Lünette 1 aufweisen muß.

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung für das Projekt selbst wurde bereits durch die Ausstellung der 167 Wettbewerbsarbeiten im Juli 1995 auf dem EGA-Gelände vorbereitet und fand auf der Basis des Bebauungsplanentwurfes vom 19. Februar bis zum 4. März 1996 statt. In diesem Zusammenhang wurde eine Ausstellung und am 23.2.1995 im Rathaus der Landeshauptstadt Erfurt eine Informationsveranstaltung durchgeführt. Insgesamt haben sich außerhalb der förmlichen Auslegung 416 Bürger schriftlich zum Projekt geäußert, davon drei Sammelunterschriften mit 16 und 103 Gegnern sowie 100 Befürwortern. Die Stellungnahmen reichen von einer grundsätzlichen Zustimmung bis zur Ablehnung des Neubaus überhaupt. Darüber hinaus richten sie sich zu großen Teilen gegen den Standort und die beabsichtigte Architektur.

Insgesamt sind die schriftlich geäußerten Bürgermeinungen allgemeiner und grundsätzlicher Natur, so daß unmittelbare Planungshinweise für das Projekt selbst kaum abgeleitet werden können, zumal das Meinungsspektrum weit auseinandergeht.

tentwicklungspolitische Grundsatzentscheidung, das Bundesarbeitsgericht in Erfurt und am Petersberg anzusiedeln sowie wie die Entscheidung des international besetzten Preisgerichts waren vor diesem Hintergrund höher zu wichten.

Im Ergebnis der umfassenden Öffentlicharbeit konnte durch Ausräumung vieler Mißverständnisse ein größeres Verständnis für das Vorhaben und die Standortwahl erzielt werden, sodaß während der im dem Zeitraum 17. Juni bis 1. Juli 1996 durchgeführten öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfes keine Bedenken und Anregungen von Bürgern oder Trägern öffentlicher Belange mehr vorgebracht wurden.

3. Geltungsbereich

Das Gebiet des künftigen Bebauungsplans ALT 419 "Bundesarbeitsgerichts am Petersberg" wird entsprechend der zeichnerischen Festsetzung umgrenzt:

Im Norden: durch die südliche Straßenbegrenzungslinie der Straße Am Petersberg von dem Anschnitt der östlichen Grenze des Flurstücks Nr. 1/82, Flur 156, Gemarkung Erfurt, bis zu ihrer Verlängerung zur Straßenmitte der Biereyestraße,

im Süden: durch die Straßenmitte der Lauentorstraße,

im Westen: durch die Straßenmitte der Rudolf-/Biereyestraße,

im Osten: durch die östlichen Flurstücksgrenzen der Flurstücke Nr. 1/82, 1/38, Flur 156, Gemarkung Erfurt.

Innerhalb des Geltungsbereichs des zukünftigen Bebauungsplanes befinden sich die Flurstücke 1/38, 1/85, 1/81, 1/82, 8/2 teilweise und 11 teilweise der Flur 156, Gemarkung Erfurt.

Die im Geltungsbereich dargestellten angrenzenden Verkehrsflächen der Lauentor-, der Biereye- und der Rudolfstraße werden Bestandteil des Plans.

4. Übergeordnete Planungen

4.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Die Stadt Erfurt hat nach § 246 a) Abs. 1 Nr. 1 BauGB ihre Absicht, einen Bebauungsplan für den o.a. Geltungsbereich aufzustellen, den für die Raumordnung und Landesplanung zuständigen Stellen unter Angabe ihrer Planungsabsichten mit Schreiben vom 8.12.1995 mitgeteilt und angefragt, welche Ziele der Raumordnung und Landesplanung für den Planbereich bestehen.

Da innerhalb eines Monats eine Äußerung nicht erfolgte, konnte nach § 246a) Abs. 1 Nr.1 BauGB davon ausgegangen werden, daß raumordnerische Bedenken nicht erhoben werden, was sich im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange bestätigt hat und ausgehend von der zentralörtliche Einordnung der Stadt Erfurt als Oberzentrum auch abzusehen war.

4.2 Flächennutzungsplan

Da ein gültiger Flächennutzungsplan noch nicht vorliegt, handelt es sich bei dem Bebauungsplan Bundesarbeitsgericht am Petersberg um einen vorzeitigen Bebauungsplan nach § 246 a) Abs. 1 Nr. 3 BauGB. Voraussetzung für einen vorzeitigen

Bebauungsplan ist die Übereinstimmung mit der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gebietes. Dies ist hier der Fall. Der in Aufstellung befindliche Flächennutzungsplan sieht in seinem jüngsten Entwurf die Darstellung eines Sondergebietes Verwaltung vor. Diese Darstellung wird entsprechend der Festsetzung im Bebauungsplan (Fläche für den Gemeinbedarf; öffentliche Verwaltung - Bundesarbeitsgericht) angepaßt.

4.3 Landschaftsplan zum Flächennutzungsplan

Der Landschaftsplan liegt seit dem 19.5.1994 als Fachplan zum Flächennutzungsplan vor. Er enthält für das vorliegende Plangebiet folgende Aussagen:

- Das Grundstück des heutigen Sportplatzes wird als Baufläche dargestellt.
- Die Bastion Gabriel ist Teil des geschützten Landschaftsteils. Die Grundstücke des Umspannwerkes und des Wohnhauses an der Straße zum Petersberg sind als öffentliche oder private Grünflächen dargestellt.
- Entlang der Haupteerschließungsstraßen werden Straßenbaumpflanzungen vorgeschlagen.

4.4 Rahmenpläne

Für das Plangebiet gibt es Aussagen verschiedener durch den Stadtrat bestätigter informeller Planungen, hier insbesondere die Aussagen des Rahmenplanes "Erweiterte Altstadt Erfurt", des Rahmenplanes "Brühl 94" sowie die Aussagen des Rahmenplanentwurfes "Petersberg", wobei dieser folgende Aussagen für das Grundstück selbst und sein engeres Umfeld enthält:

- Verbesserung der stadträumlichen Erlebbarkeit der Zitadelle Petersberg durch möglichst weitgehende Freistellung der Festungsanlagen, Berücksichtigung des Prinzips einer Festungsanlage durch Wahrung des notwendigen Abstandes zwischen vorhandenen bzw. wiederzuerrichtenden Festungsanlagen und Neubebauung,
- Beachtung der Sichtbeziehungen zu den Flanken der Bastionen,
- Umgestaltung des Festungsumfeldes als städtischer Park (Leitmotiv "Festungsgärten"), Berücksichtigung der Lage des Grundstücks im künftig weitestgehend öffentlichen - den Petersberg umschließenden - Grünbereich, Vernetzung der Grünstrukturen, Erhaltung und Vervollständigung der Kastanienallee in der Lauentorstraße (soweit möglich),
- Berücksichtigung einer fußläufigen Umgehung des gesamten Festungsareals (am Mauerfuß),
- baulich-räumliche Definition des Stadteingangs von Westen (Sichtbeziehungen von Binderslebener Landstraße),
- Rekonstruktion oder Neuinterpretation der Bastion Gabriel und der Lünette 1 (langfristig).
- Die unmittelbare verkehrliche Erschließung des Wettbewerbsgebietes kann über die Lauentorstraße bzw. die Straße zum Petersberg erfolgen, wobei die Haupteerschließung von der Lauentorstraße ausgehen sollte. Grundstückszufahrten von der Biereye- und verlängerter Rudolfstraße sind nicht möglich.
- Für das obere Plateau des Petersberges sieht die Rahmenplanung Nutzungen im Bereich Kultur, Bildung und Verwaltung vor. Die romanische Basilika soll zukünftig als Fest- oder Ausstellungshalle genutzt werden.

- Unter Berücksichtigung freiraumplanerischer Belange sollte neben der Einbindung des Standortes in das Grünsystem des Petersberges in Verbindung mit einer intensiven Durchgrünung und Vernetzung eine weitestgehende Minimierung der Flächenversiegelung angestrebt werden.

Diese Zielsetzungen sind bereits in den Wettbewerb eingeflossen und bei der Ergebnisfindung ebenso berücksichtigt wie bei der konkreten Grünordnungs- und Freiraumplanung.

5. Grundstückssituation und Planungsanforderungen

5.1 Lage im Raum

Das Planungsgebiet liegt in der Erfurter Altstadt südwestlich des unmittelbar benachbarten Dombereiches.

5.2 Größe und Eigentumsverhältnisse

Das für den Neubau des Dienstgebäudes zur Verfügung stehende Areal umfaßt eine Gesamtgröße von ca. 40.000 m². Sie sind überwiegend im Eigentum des Bundes und zu Teilen (ehemalige Hornwerk-Kaserne) im Eigentum der Stadt.

5.3 Lage und Beschaffenheit

Das Grundstück befindet sich auf einem Plateau am Südwesthang des Petersberges. Das Gelände ist relativ eben und liegt ca. 1 m über dem Niveau der Oberen Luentorstraße. Der Baugrund weist eine relativ gute Tragfähigkeit auf. Mit Grundwasser ist an dieser Stelle nicht zu rechnen. Es besteht keine geologische Schutzzone. Die Voraussetzungen für die Versickerung von Regenwasser sind nach dem vorliegenden geologischen Gutachten nicht gegeben.

5.4 Heutige Nutzung

Das Grundstück wird heute überwiegend als Sportplatz genutzt. Die Funktionsgebäude und der Sportplatz selbst an der Luentorstraße sowie Nebengebäude an der Straße zum Petersberg werden abgerissen. Für den Verlust der Sportfläche ist der Ersatz an anderer Stelle sichergestellt. Das 3-geschossige Wohnhaus an der Straße zum Petersberg steht nicht unter Denkmalschutz. Dieses Gebäude ist sobald als möglich zum ersatzlosen Abbruch vorgesehen; die Freiraumkonzeption muß diese Absicht berücksichtigen.

5.5 Denkmalschutz

Die wesentlichen Einzeldenkmale sind die Lünette 1 und die Bastion Gabriel als Teil der ehemaligen Fortifikationsanlagen, die allerdings heute nicht mehr erkennbar sind (z.Zt. laufen Erkundungsuntersuchungen, um die exakte Lage zu definieren). Sie sollen in die Neuplanung mit einbezogen und sichtbar gemacht werden. Dies bedeutet aber keine Rekonstruktion im historischen Sinne, sondern läßt ausdrücklich eine Neuinterpretation im Zusammenhang mit dem Neubau und den Freianlagen zu.

Aus der Sicht des Thüringischen Landesamt für archäologische Denkmalpflege liegt das Plangebiet darüber hinaus in einem archäologischen Relevanzgebiet. Reste eines vermutlich größeren Reihengräberfeldes, vermutlich aus dem 5./6. Jahrhundert - der Zeit des Thüringischen Königreichs -, mit bemerkenswerten Steinpackungsgrä-

bern wurden am Südwestabhang des Petersberges (Günterstraße, Rudolfstraße) entdeckt. Direkt auf dem Standort sind keine Funde bekannt.

5.6 Bodenverunreinigung

Derzeit sind im Geltungsbereich keine Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, bzw. altlastverdächtige Flächen im Sinne des § 16 Abs. 1 und 2 Thüringer Abfallwirtschafts- und Altlastengesetz bekannt.

Nach Informationen des Thüringer Landesverwaltungsamtes wird das Plangebiet nicht als Bombenabwurfgebiet registriert. Es ist allerdings nicht auszuschließen, daß dort Blindgänger gefunden werden können. Daher wird empfohlen, nach Aushub der Baugrube auf ca. 1,00 m Tiefe eine Sondierung vorzunehmen, um eine eventuelle Gefährdung durch Bombenblindgänger auszuschließen.

5.7 Erschließung und Leitungen

Das Grundstück ist über Lauentorstraße und Straße Am Petersberg erschlossen. Die Haupteerschließung ist über die Lauentorstraße vorgesehen. Auf einen gesonderten Linksabbiegestreifen an der Einfahrt Lauentorstraße zum Bundesarbeitsgericht wird aus Gründen des zu erwartenden Fahrzeugaufkommens und der Erhaltung der bestehenden Baumallee verzichtet. Langfristig ist vorgesehen, einen Streifen im nordwestlichen Teil der privaten Grünfläche an der Biereyestraße für eine Straßenneutrassierung des Stadtrings in Anspruch zu nehmen. Aus diesem Grund sollen in diesem Bereich keine Großgehölze neu angepflanzt werden. Genaue Planungen liegen noch nicht vor. Weitere mittel- und langfristig zu realisierende Planungen berühren das Grundstück z.Zt. nicht. Alle erforderlichen technischen Infrastrukturanlagen sind vorhanden. Das Plangebiet ist abwassertechnisch im Mischsystem erschlossen. Mehrere Leitungstrassen, u.a. eine Kanaltrasse, eine Wasserleitung und eine 110 KV-Leitung, liegen auf dem Grundstück. Sie sollen - bis auf die 110 KV-Leitung - im Zusammenhang mit der Baumaßnahme verlegt werden.

5.8 Freiraumsituation

Die Freiraumsituation ist durch weitgehende Versiegelung und Teilversiegelung gekennzeichnet. Markantes Großgrün sind die Kastanienallee an der Lauentorstraße, der Baumbestand am Fuße des Petersberges mit einer besonderen Bedeutung für die Fauna und vereinzelte Baumgruppen im Nordwesten des Plangebietes.

Klimatisch ist das Gebiet ein Kaltluftentstehungsgebiet und für das Durchlüftungssystem der Stadt von Bedeutung. Die Reglementierung luftverunreinigender Stoffe ist bei Planungen im Erfurter Becken generell notwendig, da Erfurt als Smoggefährdungsgebiet (Thüringer Smogverordnung) eingestuft und als lufthygienisches Untersuchungsgebiet (gem. § 44 BImSchG) durch Rechtsverordnung festgesetzt ist. Es besteht somit im Plangebiet Anschluß- und Benutzungszwang an das Fernwärmenetz laut Fernwärmesatzung. Da die Satzung nur die Raumwärmeversorgung regelt, nicht aber auch die Warmwassererzeugung, wird nach § 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB die Verwendung fester und flüssiger Brennstoffe im Geltungsbereich des Bebauungsplans ausgeschlossen. Dieser Ausschluß erfolgt nicht wegen des Schwefelgehaltes dieser Stoffe, sondern wegen der sonstigen Schadstoffemissionen. Das Grundstück selbst ist durch sein sportliches Angebot wichtig für die Freizeit- und Schulnutzung. Darüber hinaus zeigen Trampelpfade, daß ein Durchquerungsbedarf besteht.

Der Grünordnungsplan kommt zu folgender Bewertung:

- Das Gebiet war vielfachen anthropogenen Veränderungen ausgesetzt. Der besondere ökologische und planerische Wert erwächst vor allem aus der Tatsache, daß diese große zusammenhängende Freifläche in unmittelbarer Nachbarschaft zur hochverdichteten Innenstadt liegt.
- Die Leistungsfähigkeit des vorgefundenen Freiraums könnte bezüglich der Aspekte Boden, Vegetation, Freiraumnutzung und Landschaftsbild deutlich verbessert werden. Die wichtige klimatische Funktion dieser Flächen ist auch zukünftig zu sichern. Entwicklungspotentiale im Zusammenhang mit einem großräumigen städtischen Grünzug sind bisher nicht ausgeschöpft.

6. Planungsziele, Baukonzeption und planungsrechtliche Sicherung

Die Ziele für die bauliche Entwicklung des Plangebietes sind abgeleitet aus der stadtentwicklungspolitischen Grundsatzentscheidung, das BAG am vorgesehenen Standort anzusiedeln, den vorliegenden Rahmenplänen - hier insbesondere aus dem Rahmenplanentwurf Petersberg - und dem inzwischen vorliegenden Hochbauentwurf des 1. Preisträgers aus dem EU-offenen Wettbewerbsverfahren (G. Weinmiller) sowie dem für die Freianlagen (Prof. Kienast).

Die planungsrechtliche Umsetzung und Absicherung geschieht insbesondere auf der Basis des Baugesetzbuches, der Baunutzungsverordnung, der Planzeichenverordnung und der Thüringischen Bauordnung. Hiernach ergeben sich folgende Schwerpunkte:

- Der hochattraktive Standort am Petersberg soll nur für eine bauliche Maßnahme genutzt werden, die der oberzentralen und überregionalen Bedeutung der Landeshauptstadt des Freistaates Thüringen entspricht. Das Bundesarbeitsgericht stellt eine solche Nutzung dar. Aus diesem Grunde ist eine Festsetzung als Fläche für Gemeinbedarf gem. § 9 Abs. 1, Nr. 5 BauGB mit der Zweckbindung Bundesarbeitsgericht vorgesehen. Hierdurch soll sichergestellt werden, daß nur diese Einrichtung dort gebaut werden kann.
- Die städtebaulichen Ziele beziehen sich im wesentlichen auf den Rahmenplanentwurf Petersberg, der die besondere denkmalpflegerische Bedeutung des Baugrundstückes als Teil des Vorfeldes der Festungsanlagen herausarbeitet. Das vorgeschlagene städtebauliche Gesamtkonzept stellt einen baulichen Solitär, der wegen der Einsehbarkeit vom Petersberg eine ruhige Dachaufsicht erhält, in einem großzügigen Park dar, dessen Gestaltung unmittelbar aus der Geschichte des Ortes abgeleitet wurde und diesen neu als "Festungsgarten" interpretiert. Besonderes Merkmal ist die Integration der alten Fortifikationsanlage. Gesichert wird dieses Konzept durch:
 - ein eng über Baulinien definiertes Baufeld mit zwingend festgesetzter Geschoszahl und Höhenbegrenzung auf der Grundlage des §16 Abs. 2 BauNVO für das Gebäude des Bundesarbeitsgerichts,
 - die Festsetzung einer Tiefgarage und damit der Ausschluß von oberirdischen Stellplätzen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB in Verbindung mit § 12 Abs. 6 BauNVO,
 - die Festsetzung einer offen zu gestaltenden Vorzone zu den Festungsanlagen als private bzw. öffentliche Grünflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB,

- die Festsetzung von Bastion Gabriel und Lünette 1 als Kulturdenkmale (Einzelanlage) gemäß § 9 Abs. 6 BauGB,
- die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit §16 Abs. 2 BauNVO. Die zulässige Grundfläche (GR) enthält hierbei die Grundfläche des Gerichtsgebäudes inkl. Erschließung sowie die Tiefgaragenflächen mit ihren Zufahrten. Um die Flächenversiegelung auf diese Anlagen zu beschränken, ist die nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO grundsätzlich zulässige Überschreitung der Grundfläche gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO ausgeschlossen. Darüber hinaus sind die ebenfalls grundsätzlich zulässigen Nebenanlagen mit Ausnahme einer Anlage für Abfallbehälter auf den Freiflächen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO nicht zugelassen.
- Landschaftsplanerische und ökologische Ziele werden aus dem Grünordnungsplan übernommen. Sie beziehen sich im wesentlichen auf die Minimierung der baulichen Nutzung, die Vergrößerung des Freiflächenangebotes durch Einbeziehung der Hornwerk-Kaserne in das gesamte Freiraumkonzept und Öffnung des "Festungsgartens" für die Allgemeinheit. Darüber hinaus werden wertvolle Baumbestände - wie die Kastanienallee - gesichert, Pufferzonen zum geschützten Landschaftsteil östlich der Bastion Gabriel vorgeschlagen sowie differenzierte Festsetzungen zu den Durchwegungen und deren ökologischer Ausbauförmern gemacht. Gesichert werden diese Ziele durch:
 - die Festsetzung als private bzw. öffentliche Grünfläche "Park" gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB mit Wegerechten für die Allgemeinheit gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB, die allerdings in ihrer Lage konzeptbedingt verändert werden können,
 - die Festsetzungen von Flächen zur Pflege und Entwicklung von Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB, Pflanz- und Erhaltungsbindungen für den neuen und alten Vegetationsbestand sowie die Festsetzung einer ausreichenden Überdeckungshöhe über der Tiefgarage, um eine Grundlage für eine Bepflanzung zu schaffen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB.

7. Eingriff - Ausgleich

Die Eingriffs-/Ausgleichsproblematic, die auf der Basis des § 8 a - c BNatSchG abschließend im Bauleitplanverfahren zu behandeln ist, wurde durch den parallel zum Bebauungsplanentwurf erarbeiteten Grünordnungsplan auf der Grundlage des "Leitfadens Umweltverträglichkeitsprüfung und Eingriffsregelung" durchgeführt. Er kommt zu folgendem Ergebnis:

- Die Freiflächen erfahren durch die Festsetzung als Park eine wesentliche Qualitätsverbesserung.
- Mit der Erhöhung des Vegetationsbestandes und gezielten Begrünungsmaßnahmen durch Festsetzungen von Pflanzbindungen tritt eine Verbesserung der Vegetationsstruktur und der mikroklimatischen Bedingungen ein.
- Teile des Denkmals der Festungsanlagen werden in den Kontext der neuen Gesamtanlage integriert und durch entsprechende Festsetzungen gesichert. Das historische Vorfeld wird von dichter Vegetation freigehalten.
- Die Festsetzung der Wegerechte verbessert die Zugänglichkeit zu bestehenden Erholungsgebieten und angrenzenden Siedlungsräumen.

Mit diesen Maßnahmen werden die Eingriffe, die durch die Baumaßnahmen entstehen, kompensiert und der Ausgleich auf dem Baugrundstück erreicht.

Die festgesetzten privaten Grünflächen sind hier Teile des Baugrundstücks.

(so auch Baugrundstücksbegriff in Fickert/Fieseler Kommentar BauNVO §19 Rn 3 und 6: "...Ein Baugrundstück liegt auch dann vor, wenn es aus mehreren zusammenhängenden Buchgrundstücken oder Teilen von ihnen besteht, auch wenn nur ein Teil von Ihnen im Bauland liegt, so daß bauliche Anlagen nur für diesen Teil errichtet werden können. ..." / "...Die nicht im Bauland liegenden Flächen des Baugrundstücks ...")

Eine Zuordnungsfestsetzung ist somit nicht erforderlich.

(so auch in Hinweise des deutschen Städtetages: "...Bei Maßnahmen auf Baugrundstücken ("Eingriffsgrundstücken") scheidet eine Zuordnung aus (vgl. § 8a) Abs. 1 S.4 BNatSchG). Hier erfolgt die Umsetzung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Rahmen der Baugenehmigung. ...")

Die quantitative Flächenbilanzierung kommt ergänzend zu folgenden Ergebnissen:

- Die Gegenüberstellung versiegelter und vegetationsfähiger Flächen vor und nach Realisierung der Planung zeigt eine Verdoppelung der bebauten Flächen. Die Vollversiegelung wird aber auf ein Drittel des Status quo zurückgebaut. Die Teilversiegelung nimmt ebenfalls stark ab. Ein erheblicher Flächenzugewinn wird für die Grünflächen erreicht. Der Anteil begrünter Flächen nimmt um 20% zu. Addiert man bebaute und vollversiegelte Flächen, gehen diese um rd. 1.400 m² zurück und bei den Vegetationsflächen entsteht ein Zuwachs. Somit kommt die quantitative Flächenbilanz ebenfalls zu einem positiven ökologischen Ergebnis, und die Ausgleichbarkeit der zu erwartenden Eingriffe wird hierdurch bestätigt.

Die festgesetzte private Grünfläche und die textlichen Festsetzungen 4.3 und 4.6, die die Entwicklung einer strukturreichen Parkanlage bezwecken, dienen dem Ausgleich für auf dem Baugrundstück planerisch vorbereitete Eingriffe in Natur und Landschaft.

Die ökologische Gesamtsituation wird nach Abschluß der Maßnahmen besser.

Art und Umfang der festgesetzten Maßnahmen wurden im Ergebnis einer umfassenden Abwägung definiert.

Die festgesetzten Maßnahmen sind sinnvoll und zumutbar, da sie im Zusammenhang mit der Gestaltung der gesamten Außenanlagen des Bundesarbeitsgerichtes stehen, die das Ziel haben, einen öffentlich zugänglichen Stadtteilpark als Teil des Grünzugs um den Petersberg zu entwickeln.

8. Bodenordnung

Für das gesamte Gebiet sind umfangreiche Bodenordnungsmaßnahmen nicht erforderlich, lediglich im Bereich zur Rudolf-/Biereystraße und ggf. im Übergangsbereich der ehemaligen Hornwerk-Kaserne werden Grenzregelungen auf freiwilliger Basis empfohlen.

9. Kosten

Bei der Realisierung der wesentlichen Inhalte des Bebauungsplanes fallen keine Kosten für die Stadt an. Die Maßnahmen für den Hochbau und den Freiraum werden vom Bauherrn ebenso finanziert wie die notwendigen Kanalverlegearbeiten. Die

Kosten für den Abriß und die Herstellung der öffentlichen Grünfläche betragen nach heutigem Informationsstand ca. DM 500.000,--. Sie fallen nicht unmittelbar an, da diese Maßnahmen zu einem späteren Zeitpunkt realisierbar sind.

 bag-bpla\listen\begrüncu.doc