

Stadtverwaltung Erfurt  
Stadtplanungsamt

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan  
BRV 495 „Wohnen am Luisenpark“**

**Begründung**

Bearbeitet: Stadtverwaltung Erfurt  
Stadtplanungsamt

Stand: 11.09.2008

## **Inhaltsverzeichnis**

	Seite
<b>1. Allgemeine Begründung</b>	<b>3</b>
1.1 Planerfordernis	3
1.2 Verfahrensablauf	3
1.3 Geltungsbereich	4
1.4 Übergeordnete Planungen	5
1.5 Bestandsdarstellung	5
1.6 Allgemeine Planungsziele	7
<b>2. Begründung der Festsetzungen nach § 9 Abs.1 und 3 BauGB</b>	<b>8</b>
2.1 Art der baulichen Nutzung	8
2.2 Maß der baulichen Nutzung	9
2.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	9
2.4 Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze	10
2.5 Höchstzulässige Zahl von Wohnungen	10
2.6 Verkehrsflächen sowie der Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen	10
2.7 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	11
2.8 Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen	11
2.9 Verwendungsverbot bestimmter luftverunreinigender Stoffe	12
2.10 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes	12
2.11 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	13
2.12 Festsetzungen nach § 12 BauGB	13
<b>3. Begründung der Festsetzungen nach § 9 Abs.4 BauGB i.V.m. § 83 ThürBO</b>	<b>14</b>
3.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen	14
3.2 Gestaltung der Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter	15
3.3 Gestaltung unbebauter Flächen der bebauten Grundstücke	15
3.4 Einfriedungen	15
<b>4. Ver- und Entsorgung des Plangebietes</b>	<b>15</b>
<b>5. Folgekosten für die Gemeinde</b>	<b>16</b>
5.1 Investitionskosten	15
5.2 Unterhaltungskosten	15
<b>6. Flächenbilanz</b>	<b>16</b>
<b>7. Hinweise zum Planvollzug</b>	<b>16</b>
7.1 Kontaminationsverdächtige Böden und Bausubstanz	16
7.2 Archäologische Zufallsfunde	16
7.3 Oberirdische Gewässer	16
7.4 Grundwasser	17
7.5 Artenschutzmaßnahmen	17
7.6 Baumschutzsatzung	17

**Anlagen:** Vorhaben- und Erschließungsplan  
Grünordnungsplan  
Erfassung von Fledermäusen und deren Quartiere Oktober 2005

# **1. Allgemeine Begründung**

## **1.1 Planerfordernis**

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine städtebauliche Neuordnung des Quartiersinnenbereichs zwischen Hochheimer Straße, Reichartstraße, Alfred-Hess-Straße und Richard-Breslau-Straße / Flutgraben als Wohnstandort geschaffen werden.

Das Plangebiet ist durch die straßenbegleitende offene Villenbebauung entlang der begrenzenden Straßen baulich eingefasst. Durch die Sanierung und Erhaltung der gründerzeitlichen Strukturen konnten der städtebauliche Grundcharakter des Quartiers und die gute Wohnqualität erhalten bleiben. Im Innenbereich des Quartiers wird die vorhandene städtebauliche Qualität jedoch durch die in den letzten Jahrzehnten vorgenommenen Umnutzungen, Verformungen und die Einordnung rahmensprengender Bausubstanz erheblich beeinträchtigt. Dieser Bereich stellt heute mit der zum Teil leerstehenden bzw. gewerblich genutzten Bausubstanz in vereinzelt schlechtem Bauzustand einen städtebaulichen Missstand dar.

Aufgrund der fehlenden planungsrechtlichen Bezüge für eine Wohnbebauung im Quartiersinneren und dem Erfordernis einer städtebaulichen Neuordnung ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes unverzichtbar.

## **1.2 Verfahrensablauf**

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 26.05.2004 die Aufstellung des Bebauungsplanes BRV 495 "Döhlerstraße" beschlossen und den auf der Grundlage eines Gutachterverfahrens erarbeiteten Vorentwurf gebilligt. Nach Durchführung der frühzeitigen Bürger- und Behördenbeteiligung vom 21.06.2004 bis 23.07.2004 ruhte das Planverfahren auf Veranlassung des Grundstückseigentümers, der PROKIT GmbH Erfurt.

Mit dem Verkauf der Grundstücke an die "ARGE Luisenpark GbR Erfurt/Arnstadt" soll das Bebauungsplanverfahren auf der Grundlage eines neuen Baukonzeptes als vorhabenbezogener Bebauungsplan unter dem Titel "Wohnen am Luisenpark" weitergeführt werden.

Da es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt, der die Wiedernutzbarmachung einer bereits bebauten und brachliegenden Fläche vorbereitet, kann dieser im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden. Die nach den diesbezüglichen Verfahrensvorschriften optionale frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung hat mit der o.g. frühzeitigen Bürgerbeteiligung stattgefunden.

Durch den Bebauungsplan werden weder Vorhaben begründet, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) unterliegen, noch liegen Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Schutzgebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder der Europäischen Vogelschutzgebiete gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB vor. Die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung ist deshalb gemäß § 13b Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 BauGB nicht erforderlich.

Im Bebauungsplan wird eine Grundfläche von weniger als 20000 m<sup>2</sup> festgesetzt. Damit gelten gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB die Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne von § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt bzw. zulässig. Mit dem Bebauungsplan werden deshalb

keine Eingriffe vorbereitet, über deren Ausgleich bzw. Ersatz im Bebauungsplanverfahren abschließend entschieden werden muss, d.h. eine Ausgleichspflicht besteht hier nicht.

Der Bebauungsplan-Entwurf wurde vom Stadtrat am 20.02.2008 gebilligt.

Die Durchführung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 17.03.2008 - 18.04.2008.

### 1.3 Geltungsbereich

Die Abgrenzung des Bebauungsplanes bezieht sich auf Flurstücksgrenzen bzw. vorhandene bauliche Anlagen.

Der Grenzverlauf des Geltungsbereichs kann anhand der zeichnerischen Festsetzungen aus der Planzeichnung entnommen werden. Der gewählte Maßstab gewährleistet die erforderliche Genauigkeit zur Lokalisierung.

Die zeichnerische Festsetzung verläuft wie folgt:

im Nordwesten: entlang der südöstlichen Grenze des Wohngrundstücks Richard-Breslau-Straße 12 (Flurstück 3), entlang der vorhandenen südlichen Fahrbahnkante der Richard-Breslau-Straße, entlang der südwestlichen Grenze des Wohngrundstücks Richard-Breslau-Straße 11 (Flurstück 31) sowie entlang der südöstlichen und südwestlichen Grenze des Wohngrundstücks Reichartstraße 15 (Flurstück 30/4)

im Nordosten: entlang der südwestlichen Grenze des Wohngrundstücks Reichartstraße 10 (Flurstück 34) sowie entlang der südwestlichen Grenzen der ehemaligen Grabenflurstücke 37, 38, 39, 42 und 43

im Südosten: entlang der nordwestlichen Grenzen der benachbarten Wohngrundstücke Hochheimer Straße 50 bis 52 (Flurstücke 17,18,19), entlang der südwestlichen Grenze des Wohngrundstücks Hochheimer Straße 50 (Flurstück 17), entlang der nordwestlichen Grenze des Flurstücks 71/1 „Hochheimer Straße“, entlang der vorhandenen nördlichen Fahrbahnkante der Hochheimer Straße, entlang der nordwestlichen bzw. nordöstlichen Grenze des benachbarten Baugrundstücks Hochheimer Straße 48 (Flurstück 15/1) sowie entlang einer Linie parallel zur nordwestlichen Grenze des Flurstücks 13/2 versetzt um 9 m nach Norden

im Südwesten: entlang der nordöstlichen Grundstücksgrenzen der benachbarten Wohngrundstücke Alfred-Hess-Straße 37 bis 42 (Flurstücke 4/2, 5/2, 7, 8, 9/2)

Die Wahl des Geltungsbereiches orientiert sich an der Abgrenzung der Entwicklungsflächen des Vorhabenträgers, welche sich als abgeschlossener räumlicher Bereich innerhalb der Quartiersrandbebauung darstellen und für deren Neuordnung eine Bauleitplanung erforderlich ist.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst folgende Flurstücke der Gemarkung Erfurt, Flur 105:

4/1, 5/1, 13/3 tw., 16/1, 16/2, 16/3, 16/4, 16/5, 22, 23, 24, 25, 27/1, 27/2, 27/3, 30/1, 30/3, 69, 73/1, 73/2, 87/73, 116/15, 117/16, 103/73, 68 tw., 71/1 tw., 3 tw.

## **1.4 Übergeordnete Planungen**

### 1.4.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Die verfolgten Planungsziele stehen grundsätzlich in Übereinstimmung mit der zentralörtlichen Einordnung Erfurts als Oberzentrum.

### 1.4.2 Flächennutzungsplanung

Der Bebauungsplan wurde aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Erfurt (wirksam mit Veröffentlichung vom 27.05.2006) entwickelt, in welchem die Fläche als Wohnbaufläche dargestellt ist.

## **1.5 Bestandsdarstellungen**

### 1.5.1 Lage und Größe des Geltungsbereiches

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 1,9 ha und befindet sich innerhalb der gründerzeitlichen Villenquartiere der Brühler Vorstadt. Die umgebende Bebauung der Richard-Breslau-Straße, Reichartstraße, Alfred-Hess-Straße und Hochheimer Straße ist vorwiegend durch Wohngebäude in offener Bauweise geprägt. Entlang der Alfred-Hess-Straße werden die Gebäude durch eine Vielzahl von Büros und Verwaltungseinrichtungen genutzt.

Im Norden und Osten erstrecken sich die Grünflächen des Luisenparks, des Flutgrabens und des Kresseparks. Das Plangebiet zeichnet sich damit durch seine Lagegunst zur Innenstadt bei gleichzeitigem Bezug zur angrenzenden Erholungslandschaft der Gera und des Steigerwaldes aus.

### 1.5.2 Erschließungssituation

Die verkehrliche Erschließung sowie die Anschlusspunkte an das öffentliche Ver- und Entsorgungsnetz sind über die vorhandenen öffentlichen Straßen (Richard-Breslau-Straße und Hochheimer Straße) sichergestellt.

Die ÖPNV-Erschließung ist über die Straßenbahnlinie 6 / Haltestellen "Hochheimer Straße" und "Nerlystraße" gewährleistet, die den Standort mit dem Stadtzentrum sowie über das Umsteigekreuz "Anger" mit den übrigen Stadtteilen verbinden.

### 1.5.3 Gebäudebestand und aktuelle Nutzungen

Das Plangebiet wurde in den letzten Jahrzehnten mehrfach umgenutzt und anthropogen durch die Einordnung rahmensprengender Bausubstanz überformt. Die ursprünglich gewerblich genutzten Gebäude stehen heute größtenteils leer und weisen einen schlechten Bauzustand auf.

Im nordwestlichen Bereich des Plangebietes befindet sich ein Funkmast, der vorerst im Bestand erhalten bleibt. Gleiches gilt für eine Trafostation am südlichen Rand des Geltungsbereiches. Für beide Objekte wird seitens des Vorhabenträgers eine Verlagerung angestrebt.

Die Fläche ist durch die vorhandenen Gebäude und Zuwegungen zum großen Teil versiegelt.

### 1.5.4 Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke im Plangebiet befinden sich noch im Eigentum der PROKIT GmbH. Der Vorhabenträger, die ARGE Luisenpark GbR, sind jedoch über die Grundstücke verfügungsberechtigt. Ein Grundstückserwerb ist durch einen Kaufoptionsvertrag gesichert.

Die südöstliche Dreiecksfläche des Grundstücks Breslau Straße 12 (Gästehaus) sowie das Flurstück Nr. 22 (Ungeheure Gasse) gehören der Stadt Erfurt und werden ebenfalls von der ARGE Luisenpark GbR eigentumsrechtlich erworben.

### 1.5.5 Umweltsituation

#### Geologie und Boden:

Geologisch ist der Planungsraum der Geraniederung mit ihren holozänen Kiesablagerungen zuzuordnen.

Gemäß der Karte Schutzgut Boden des Landschaftsplanes der Stadt Erfurt ist das Gebiet als dicht besiedelter städtischer Raum ausgewiesen. Alle beanspruchten Flächen wurden in der Vergangenheit bereits anthropogen überformt. Momentan befinden sich mehrere Gebäude, Straßen, Wege und weitere befestigte Flächen im Plangebiet.

#### Wasser:

Das Plangebiet ist durch einen hohen Grundwasserstand gekennzeichnet. In vergangener Zeit wurde das Gebiet deshalb durch ein Grabensystem entwässert. Erhalten ist davon noch eine verrohrte Klinge, die entlang der Hochheimer Straße verläuft und als ein Gewässer 2. Ordnung eingestuft ist.

Unmittelbar nördlich angrenzend befindet sich der Flutgraben, ein Gewässer 1. Ordnung.

#### Klima:

Erfurt liegt innerhalb des Naturraumes Thüringer Ackerhügelland und zählt damit zu den warmen und kontinental getönten Trockengebieten Mitteldeutschlands.

Folgende Klimadaten sind für das Gebiet charakteristisch:

- mittlere Jahresniederschlagsmenge: ca. 500 mm
- mittlere Jahrestemperatur: 8,0 °C

Das Plangebiet befindet sich unmittelbar am Grünzug des Flutgrabens. Diese Nachbarschaft prägt die kleinklimatischen Verhältnisse des Standortes (Tallage, Frischluftzufuhrbahn für den Innenstadtbereich).

#### Lärmsituation

Die auf das Gebiet einwirkenden Verkehrslärmimmissionen wurden durch die untere Immissionsschutzbehörde berechnet und bewertet. Danach werden die schalltechnischen Orientierungswerte für reine Wohngebiete im Einwirkungsbereich der Alfred-Hess-Straße (westlicher Planbereich) um bis zu 3 dB(A) am Tag und bis zu 7 dB(A) in der Nacht, im Einwirkungsbereich der Straßenbahn Hochheimerstraße um bis zu 9 dB(A) am Tag und 13 dB(A) in der Nacht überschritten.

Im Einwirkungsbereich der Straßenbahn in der Hochheimer Straße (WA) treten Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte bis zu 13 dB(A) in der Nacht auf.

Damit liegt eine Lärmvorbelastung des Plangebietes vor.

#### Tiere:

Im Gutachten zur "Erfassung von Fledermäusen und deren Quartieren auf dem Plangebiet des Bebauungsplanes BRV 495 Döhlerstraße" vom Oktober 2005 wurden 5 Fledermausarten im Plangebiet nachgewiesen. Für drei Fledermausarten stellt das Plangebiet ein Durchzugs- oder Jagdgebiet dar. In den vorhandenen Plattenbauten konnten für die Breitflügelfledermaus ein Sommerquartier und für die Zwergfledermaus ein Wochenstubenquartier nachgewiesen werden.

Alle nachgewiesenen Fledermausarten zählen nach der Bundesartenschutzverordnung zu den besonders geschützten Arten und sind in der FFH-Richtlinie Anhang IV aufgeführt. Die nachgewiesenen Arten Großes Mausohr und Mopsfledermaus werden zudem im Anhang II aufgeführt.

Im Ergebnis der Untersuchungen zur Vogelfauna wurden Nistplätze gebäudebrütender Vogelarten nachgewiesen.

Zum Ausgleich der durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffe werden deshalb im vorhabenbezogenen Bebauungsplan bzw. im Durchführungsvertrag entsprechende Artenschutzmaßnahmen festgesetzt bzw. vereinbart.

#### Pflanzen:

Das gesamte Gelände wurde bis vor wenigen Jahren gewerblich genutzt. Diese Nutzung ist in den letzten Jahren immer mehr zurückgegangen. Dementsprechend stellt sich auch die Nutzung der Freiflächen dar. Die den Gebäuden unmittelbar zuzuordnenden Freiflächen unterliegen einer regelmäßigen Pflege, wohingegen andere Flächen als ruderal zu bezeichnen sind.

Prägend für das gesamte Gelände ist der vorhandene Baumbestand. Hier sind vor allem die drei Pappelreihen (an den ehemaligen Entwässerungsgräben) und der Baum- und Strauchbestand im Randbereich des Plangebietes zu nennen.

Die genaue Flächenverteilung der Gebäude, der Freiflächen, der befestigten Flächen und des Gehölzbestandes sind aus dem Bestandsplan bzw. aus dem Bestands- und Konfliktplan des Grünordnungsplanes ersichtlich.

Unter Schutz stehende Pflanzenarten sind im Plangebiet nicht bekannt.

#### 1.5.6 Landschaftsbild und Erholungsnutzung

Das Landschaftsbild wird durch Großbaumbestand und Plattenbauten geprägt und ist als nicht gebietstypisch einzustufen.

Durch die vorhandene Bebauung und den Baumbestand ist das Plangebiet von der Richard-Breslau-Straße her kaum einsehbar. Hier sind mit der Planung keine gravierenden Änderungen des Landschaftsbildes zu erwarten.

Von der Hochheimer Straße her ist das Plangebiet zur Zeit als offener Raum mit brachliegenden Gewerbeflächen erlebbar. Mit der geplanten Bebauung erfolgt eine Lückenschließung an der Hochheimer Straße analog der angrenzenden Straßenrandbebauung sowie die Ausbildung einer neuen öffentlichen Erschließungsachse, durch die das Gesamtquartier geteilt und eine neue öffentlich nutzbare Verbindung zum Landschaftsraum der Gera / Flutgraben geschaffen wird. Die Planung hat damit positive Auswirkungen auf das Landschaftsbild und die Erholungsnutzung.

### **1.6 Allgemeine Planungsziele**

Der Bebauungsplan soll den planungsrechtlichen Rahmen für die städtebauliche Neuordnung des Quartiersinnenbereichs zwischen Richard-Breslau-Straße, Reichartstraße, Alfred-Hess-Straße und Hochheimer Straße entsprechend dem in der Anlage befindlichen Vorhaben- und Erschließungsplan schaffen.

Durch die Lagegunst des Gebietes und der umgebenden Villenbebauung ehemals großbürgerlicher Etablierung sind die Voraussetzungen für die Entwicklung eines gehobenen Wohnstandortes mit einer eigenen städtebaulichen Prägung gegeben.

Mit dem geplanten Baukonzept wird die Ergänzung und Vervollkommnung der vorhandenen gründerzeitlichen Strukturen angestrebt. Daran anknüpfend soll dem Stadtgrundriss eine identitätsreiche beidseitig bebaute Straße hinzugefügt werden, die das Quartier in mittlerer Lage teilt und das Rückgrat des städtebaulichen Konzeptes bildet. Die raumbildende Bebauung entlang dieser Achse spannt den äußeren Rahmen auf und schafft einen Ort mit neuer Raumqualität. Die Gebäude orientieren sich hinsichtlich Gebäudehöhe und Bauweise an der umgebenden Bebauung und sollen als Mehrfamilienhäuser mit bis zu 11 Wohneinheiten errichtet werden.

Die neue öffentlich gewidmete Straße erhält nord- und südseitig eine direkte Anbindung an die vorhandenen Verkehrsflächen der Hochheimer Straße und Richard-Breslau-Straße und dient ausschließlich dem Anliegerverkehr.

Der ruhende Verkehr wird überwiegend in Tiefgaragen untergebracht, die unter den Wohngebäuden parallel zur mittigen Erschließungsstraße eingeordnet werden.

Im westlichen rückwärtigen Bereich wird eine Bebauung mit Stadtvillen in "zweiter Reihe" geplant, die sich als großzügige Einfamilienhäuser hinsichtlich Baumasse und -höhe der Randbebauung unterordnen. Die Erschließung der Grundstücke mit ihren Zufahrten erfolgt hier über einen öffentlich gewidmeten Wohnweg.

Die besondere Qualität des Baugebietes besteht in seiner unmittelbaren Nähe zum Naherholungsgebiet des Steigerwaldes sowie zu den Parkanlagen entlang von Gera und Flutgraben. Durch die geplante mittige Erschließungsachse wird eine neue öffentlich nutzbare Verbindung zum Landschaftsraum der Gera / Flutgraben geschaffen. Die Gestaltung des erlebbaren Straßenraumes orientiert sich an den umgebenden gründerzeitlichen Strukturen und besteht aus dem Verkehrsraum und beidseitig angrenzenden privaten Vorgartenbereichen, die durch begrünte Einfriedungen klar vom öffentlichen Straßenraum abgegrenzt sind. Markantes Gestaltungselement ist die einseitige Baumreihe, die das Rückgrat der Erschließungsachse bildet und den öffentlichen Raum prägt.

Die Begrünung der privaten Grundstücke erfolgt durch lineare Strukturen, die das Gebiet gliedern und als Leitbahnen für geschützte Fledermausarten dienen sowie durch locker verteilte Großbäume, insbesondere in den Randbereichen zu den bebauten Nachbargrundstücken.

## **2. Begründung der Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 und 3 BauGB**

### **2.1 Art der baulichen Nutzung**

Unter Verwendung der Planzeichenverordnung wird in der Planzeichnung durch Fixierung eines engen Zulässigkeitsrahmens hinreichend genau das konkrete Vorhaben des Vorhaben- und Erschließungsplanes festgesetzt.

#### 2.1.1 Zeichnerische Festsetzung i.V.m. Nutzungsschablone:

##### Reines Wohngebiet, Allgemeines Wohngebiet und Besonderer Nutzungszweck

Durch die Festsetzung des besonderen Nutzungszwecks wird das Vorhaben hinreichend genau beschrieben. Die Festsetzungen der Art der baulichen Nutzung als Reines bzw. Allgemeines Wohngebiet (WR/ WA) erfolgt lediglich zusätzlich zum besonderen

Nutzungszweck, um den Schutzanspruch zu definieren. Zulässig ist dabei im WR1 und WR2 entsprechend den allgemeinen Planungszielen nur die Errichtung von Wohngebäuden.

Direkt an der Hochheimer Straße wird das geplante Baugebiet als WA festgesetzt. Diese Festsetzung begründet sich sowohl aus der Lärmvorbelastung durch den Verkehr der Hochheimer Straße als auch aus der angestrebten Nutzungsmischung. Ausgehend von der Lage der Flächen innerhalb der gewachsenen gründerzeitlichen Baustrukturen sind zur Vitalisierung des neuen Wohnquartiers neben Wohngebäuden auch Verwaltungs-, Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen zulässig.

## **2.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl, der Anzahl der Vollgeschosse sowie der Höhe baulicher Anlagen als Mindest- und Höchstmaße bestimmt.

### 2.2.1 Nutzungsschablone i.V.m. der textlichen Festsetzung Nr. 1.1.: Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl wird für die Wohngebiete WR 2 und WA mit 0,4 festgesetzt. Damit wird das Höchstmaß entsprechend Baunutzungsverordnung ausgeschöpft. Städtebauliche Spannungen werden dadurch nicht erwartet.

Für das Wohngebiet WR 1 wird die GRZ mit 0,3 festgesetzt, um den Villencharakter der rückwärtigen Bebauung mit höherem Gartenanteil zu gewährleisten und die Baudichte im Inneren des neuen Wohnquartiers zu reduzieren.

### 2.2.2 Nutzungsschablone i.V. m. den textlichen Festsetzungen Nr. 1.2. bis Nr. 1.7. Zahl der Vollgeschosse und Höhe baulicher Anlagen

Im WR 2 und WA wird die Zahl der Vollgeschosse zwingend mit 3 Vollgeschossen festgesetzt. In Verbindung mit den festgesetzten Trauf- und Gebäudehöhen soll damit an die Höhe der umgebenden Villenbebauung angeknüpft und diese nicht wesentlich über- oder unterschritten werden. Durch die Festsetzung der Traufhöhen als Mindest- und Höchstmaß wird darüber hinaus eine einheitliche "Trauflinie" vorgegeben, die bei Gebäuden mit unterschiedlichen Dachformen als städtebaulich-räumlich verbindendes Element wirken soll.

Im WR 1 wird die Zahl der Vollgeschosse zwingend mit 2 Vollgeschossen festgesetzt. In Verbindung mit den maximalen Trauf- und Gebäudehöhen soll damit eine gegenüber der umgebenden Quartiersrandbebauung deutlich geringere Bauhöhe gesichert werden. Die Bebauung in "zweiter Reihe" soll sich den allgemeinen Planungszielen hinsichtlich Bauhöhe und Baudichte deutlich unterordnen.

Die Festsetzung der Gebäude- bzw. Traufhöhen als Mindestmaß dient der Vermeidung einer dem Standort unangemessenen und flächenintensiven "Barackenarchitektur" sowie einer einheitlichen Höhenentwicklung der Neubebauung.

## **2.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche**

### 2.3.1 Zeichnerische Festsetzung: Baulinien und Baugrenzen

Die Baulinien werden entlang der Planstraße A festgesetzt, um den Straßenraum durch eine Bauflucht zu fassen. Die Baulinien entlang der Hochheimer Straße dienen der Fortführung der vorhandenen Gebäudefluchten.

Die Baugrenzen im WR 2 und WA orientieren sich an den Gebäudeentwürfen des Vorhaben- und Erschließungsplanes und lassen wenig Spielraum. Diese strenge Handhabung soll sowohl eine Gliederung der Gebäudekubatur (Baufelder C und D) als auch ausreichende

und gleich verteilte Freiräume zwischen den Gebäuden für Durchblicke und Durchgrünung sichern.

Im WR 1 werden entsprechend des Vorhaben- und Erschließungsplanes Baugrenzen festgesetzt, die hinsichtlich der Lage der Gebäude und Größe der Grundflächen Spielräume für die Gebäude- und Freiflächenplanung lassen. Mit der Festsetzung der Baugrenzen wird das Ziel verfolgt, ausreichende Abstände zu den benachbarten Wohngrundstücken sowie zu den erhaltenswerten Großbäumen zu sichern.

#### 1.1.2 Textliche Festsetzungen Nr. 2.1 und Nr. 2.2:

##### Über- und Unterschreiten von Baulinien und Baugrenzen

Die Möglichkeiten zur Über- und Unterschreitung der Baulinien sowie zur Überschreitung der Baugrenzen sollen gestalterische Freiheiten für Details der Gebäudeplanung zulassen, ohne die klare Raumstruktur zu stören. Das Maß orientiert sich dabei an der Größenordnung der Baustrukturen und ist als untergeordnet zu bewerten.

#### 1.1.3. Nutzungsschablone: Bauweise

Für alle Wohngebiete wird entsprechend der umgebenden Baustrukturen die Errichtung von Einzelhäusern festgesetzt. Diese Festsetzung ermöglicht Durchblicke und eine Durchgrünung des Gebietes im Interesse der Wohn- und Aufenthaltsqualitäten.

## **2.4 Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze**

#### 1.1.1 Zeichnerische Festsetzung i.V.m. den textlichen Festsetzungen Nr. 3.1 und Nr. 3.2:

##### Zulässigkeit von Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze

Die Festlegung der Flächen für Nebenanlagen, Garagen, Tiefgaragen und Stellplätze soll eine geordnete Flächeninanspruchnahme innerhalb der Baugebiete sichern und damit die Aufenthaltsqualität in den Freiräumen erhöhen. Zudem wird die Störung des öffentlichen Raumes berechenbar gestaltet.

## **2.5 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen**

#### 2.5.1 Textliche Festsetzungen Nr. 4.1 und Nr. 4.2:

Die Festlegung der höchstzulässigen Anzahl der Wohnungen soll entlang der Erschließungsachsen die Errichtung von Mehrfamilienhäusern ermöglichen, die anknüpfend an den gründerzeitlichen Villencharakter der Raumbildung dienen. Im rückwärtigen Bereich soll die Bau- und Wohndichte abnehmen. Im WR1 sind deshalb nur Ein- bis Zweifamilienhäuser zulässig.

Insgesamt können im Plangebiet ca. 100 Wohneinheiten entstehen.

## **2.6 Verkehrsflächen sowie der Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen**

#### 2.6.1 Zeichnerische Festsetzung: Straßenverkehrsflächen

Die Lage der Straßenverkehrsflächen orientiert sich am Vorhaben- und Erschließungsplan. Die festgesetzten Breite von 9,00 m liegen die Mindestanforderungen an die Funktionsfähigkeit der Verkehrsflächen zugrunde. Der Querschnitt beinhaltet eine Fahrbahn von 4,75 m Breite (Begegnungsfall PKW / LKW), einen einseitigen Sicherheitsstreifen von 0,25 m, einen 2,00 m breiten öffentlichen Parkstreifen (Längsparken) sowie einen 2,00 m breiten Gehweg.

Der öffentliche Parkstreifen dient der Bereitstellung von PKW-Stellplätzen für den Besucherverkehr.

Um die mittige Erschließungsachse auch räumlich zu betonen, ist in Kombination mit den Stellplätzen eine raumwirksame Baumreihe geplant. Die Baumstandorte sowie die Pflanzenart sind zeichnerisch bzw. textlich festgesetzt. Die Pflanzung von Bäumen dient der Begrünung des Gebietes und der Sicherung einer angemessenen Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum.

Für die Planstraße B wird eine Straßenbreite von 5,00 m festgesetzt. Dieses Maß umfasst den Querschnitt für einen 4,00 m breiten Wohnweg und beidseitigen Sicherheitsstreifen. Die Planstraße B ist eine Stichstraße, die mit einer Wendemöglichkeit endet. Der Querschnitt der Wendestelle ist ausschließlich für PKW's ausgelegt. Aufgrund der geringen Länge und der Funktion der Planstraße B ist ein rückwärtiges Ausfahren für größere Fahrzeuge zumutbar.

#### 2.6.2 Zeichnerische Festsetzung i.V.m. der textlichen Festsetzung Nr. 5.1:

##### Ein- und Ausfahrten

Die Festsetzung der Ein- und Ausfahrten gewährleistet die Erschließung der Grundstücke vom öffentlichen Straßenraum. Durch Bündelung der Zufahrten soll eine geordnete Verteilung von Stellplätzen und deren Zufahrten gesichert werden, um die Störwirkung auf Raumstruktur und Freiräume zu minimieren.

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

#### 2.7.1 Textliche Festsetzung Nr. 6.1: Sammlung von Regenwasser auf den Grundstücken

Zur Entlastung des Flutgrabens und des öffentlichen Kanalnetzes wird die Sammlung oder Versickerung von unverschmutztem Regenwasser auf den Baugrundstücken abhängig von der Versickerungsfähigkeit des Baugrundes festgesetzt. Damit können das Mikroklima sowie die Grundwasserneubildung in diesem Bereich ebenfalls verbessert werden.

#### 2.7.2 Textliche Festsetzung 6.2: Fledermausquartiere

Diese Festsetzungen stellen Artenschutzmaßnahmen für die Eingriffe in die Lebensräume der geschützten Fledermausarten dar (siehe Fledermausgutachten vom Oktober 2005 sowie Grünordnungsplan).

#### 2.7.3 Zeichnerische Festsetzung i.V.m. den textlichen Festsetzungen Nr. 6.3 bis Nr. 6.6: Maßnahmen M1 bis M4

Diese Festsetzungen dienen neben der Begrünung der Baugebiete vorrangig dem Artenschutz. Im Gebiet sind Fledermäuse ansässig, denen in abschnittsweiser Baufertigstellung geeignete Siedlungs- und Flugräume zur Verfügung gestellt werden sollen. Es werden linienhafte Grünzüge angepflanzt, bestehend aus Sträuchern, Heistern und hochstämmigen Bäumen (siehe Grünordnungsplan).

#### 2.7.4 Textliche Festsetzung Nr. 6.7: Bodenüberdeckung der Tiefgaragen

Tiefgaragen sollen mit mindestens 60 cm Oberboden / Pflanzsubstrat überdeckt werden, um die natürliche Bodenfunktion in diesen Bereichen zu sichern und das Anpflanzen von Bäumen zu ermöglichen.

## **2.8 Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen**

#### 2.8.1 Zeichnerische Festsetzung: Leitungsrecht für eine Abwasserleitung

Im Bebauungsplan wird eine mit Leitungsrechten zu belastende Fläche festgesetzt. Diese Festsetzung dient der Sicherung einer Schmutzwasserleitung des Entwässerungsbetriebes der Stadt Erfurt auf privaten Bauflächen, welcher für die Schmutzwasserentsorgung des Plangebietes erforderlich ist. Aufgrund der Unterbauung der Planstraße A durch eine

Tiefgarage im Bereich Hochheimer Straße ist eine durchgängige Verlegung des Kanals innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche nicht möglich.

Die festgesetzte Breite ergibt sich aus der Grabenbreite zuzüglich der notwendigen beidseitigen Arbeitsbereiche zur Unterhaltung des Kanals.

## **2.9 Verwendungsverbot bestimmter luftverunreinigender Stoffe**

### 2.9.1 Textliche Festsetzung Nr. 7.1: Verbrennungsverbot fester und flüssiger Brennstoffe

Mit der Tallage der Stadt Erfurt sind besondere städtebauliche Gründe gegeben, die eine Verminderung der luftverunreinigenden Emissionen von Feuerungsanlagen erforderlich machen und rechtfertigen. Die Stadt Erfurt ist in diesem Zusammenhang als Untersuchungsgebiet nach § 44 BImSchG ausgewiesen.

Im Plangebiet ist deshalb das Verbrennen fester und flüssiger Brennstoffe unzulässig. Damit wird eine Reduzierung der Luftschadstoffbelastung, insbesondere der Komponenten Feinstaub und Stickoxide beabsichtigt und erreicht.

Ausnahmsweise ist das Verbrennen fester und flüssiger Brennstoffe in solchen Feuerungsanlagen zulässig, die mit dem Umweltzeichen „Blauer Engel“ zertifiziert sind. Diese Anlagen weisen laut Umweltbundesamt verringerte Werte bezüglich Partikel- und Stickoxidemissionen auf. Da solche konventionellen Anlagen außerhalb der Heizperiode nur im Teillastbereich verbunden mit höheren Emissionen laufen, soll bei derartigen Anlagen die Warmwasserversorgung außerhalb der Heizperiode durch emissionsfreie Anlagen wie z.B. Wärmepumpen oder Sonnenkollektoren erfolgen.

Das Verwendungsverbot von festen und flüssigen Brennstoffen gilt nicht für zusätzliche Kaminfeuerstellen, sofern diese nicht ausschließlich der Beheizung der Gebäude dienen. Pro Gebäude ist nur eine solche Kaminfeuerstelle zulässig. Die besonderen städtebaulichen Gründe dafür ergeben sich aus der örtlichen Topografie. Das Plangebiet befindet sich in unmittelbarer Nähe des Flutgrabens, der eine hohe Bedeutung für die Be- und Entlüftung des Stadtgebietes hat.

## **2.10 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes**

### 2.10.1 Textliche Festsetzungen Nr. 8.2 und Nr. 8.3:

#### Schalldämm-Maß und Lüftungseinrichtungen

An den der Hochheimer Straße zugewandten Fassaden der geplanten Bebauung werden im Einwirkungsbereich der Straßenbahn die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung für Wohngebiete, insbesondere für den Nachtzeitraum, überschritten. Es werden deshalb passive Lärmschutzmaßnahmen zum Schalldämm-Maß der Fassaden sowie zur Belüftung von Kinderzimmern und Schlafräumen im Einwirkungsbereich der Hochheimer Straße festgesetzt.

## **2.11 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

### 2.11.1 Zeichnerische Festsetzung i.V.m. der textlichen Festsetzung Nr.9.1:

#### Anpflanzen von Straßenbäumen

Die innerhalb der Straßenverkehrsfläche festgesetzten Baumstandorte haben vorwiegend stadtgestalterische Funktion im Sinne einer Gliederung der Verkehrsflächen und der raumwirksamen Betonung der mittigen Erschließungsachse.

### 2.11.2 Textliche Festsetzungen Nr. 9.2 bis Nr. 9.5: Anpflanzen von Hecken

Das Anpflanzen von Hainbuchenhecken dient der städtebaulich-räumlichen Abgrenzung von öffentlichen und privaten Räumen sowie der Eingrünung und Abschirmung von straßenraumwirksamen Funktionsflächen innerhalb der Vorgartenbereiche, z.B. für das Abstellen von Fahrzeugen und Abfallbehältern.

### 2.11.3 Zeichnerische Festsetzung i.V.m. den textlichen Festsetzungen Nr. 9.6 und Nr. 9.7:

#### Begrünung der Baugrundstücke

Die Begrünungsmaßnahmen auf den privaten Baugrundstücken dienen vorrangig der Gliederung und Durchgrünung des Siedlungsraumes zur Verbesserung der Aufenthaltsqualität in den wohnnahen Freibereichen sowie der bodenschonenden Gestaltung der Grundstücksfreiflächen. Darüber hinaus bietet die Bepflanzung Lebensraum für heimische Tiere.

### 2.11.4 Textliche Festsetzung Nr. 9.8 bis Nr. 9.9: Dach- und Fassadenbegrünung

Die Festsetzungen zur Begrünung der Tiefgaragenzufahrten sowie großer fensterloser Wandflächen hat sowohl gestalterische Funktion im Sinne eines begrüneten Ortsbildes als auch ökologische Funktion. Neben der klimaökologischen Ausgleichsfunktion bietet die Bepflanzung Lebensraum für heimische Tiere. Darüber hinaus bewirkt insbesondere die Fassadenbegrünung eine zusätzliche Verbesserung der Wärmedämmung der Wohngebäude und schützt die Gebäudeaußenhaut.

### 2.11.5 Zeichnerische Festsetzung i.V.m. der textlichen Festsetzung Nr. 9.10:

#### Erhalt von Bäume und Gehölze

Zur Gewährleistung einer ausreichenden Begrünung des Baugebietes soll der vorhandene Baumbestand weitestgehend erhalten bleiben. Die Festsetzungen zu den Erhaltungsgeboten erscheinen aus dem derzeit eingeschätzten Zustand in Verbindung mit den geplanten Gebäudeabrissen und Flächenentsiegelungen sinnvoll und möglich.

### 2.11.6 Pflanzenlisten

Für Hochstämme, Heister und Sträucher werden heimische und standortgerechte Pflanzen vorgesehen, Arten die sich auf Grund ihrer Wuchseigenschaften und Lebensraumansprüche für die innerstädtische Bepflanzung eignen. Die vorgegebene Artenauswahl sichert sowohl die Vitalität und Langlebigkeit der Bepflanzung als auch eine größtmögliche Vielfalt in der Entwicklung der heimischen Fauna und Flora.

## **2.12 Festsetzungen nach § 12 BauGB**

### 2.12.1 Textliche Festsetzung Nr. 10.1: Senkung des Jahresprimärenergiebedarfs sowie der Transmissionswärmeverluste

Mit der Neubebauung sind zusätzliche CO<sub>2</sub>-Emissionen durch den Energieverbrauch, insbesondere den Wärmeenergieverbrauch der Bewohner verbunden. Die Stadt Erfurt hatte sich mit Ratsbeschluss 191/98 das Ziel gestellt, im Zeitraum von 1998 bis 2010 die CO<sub>2</sub>-Emissionen um 50 % zu senken. Die erhöhten Anforderungen an die Wärmedämmung der

Gebäude sowie die Senkung des spezifischen Primärenergiebedarfs tragen nach Art und Umfang zur Erfüllung der im Allgemeinwohl gebotenen Verminderung des Energiebedarfs und damit der Minderung der CO<sub>2</sub>-Emissionen bei. Die energetischen Auflagen an die Grundstückseigentümer und Bauherren sind deshalb unter Bezugnahme auf die Klimaschutzziele der Stadt Erfurt geboten. Auch sind die sich aus den Festsetzungen ergebenden baulichen und technischen Maßnahmen für die geplanten Ein- und Mehrfamilienhäuser geeignet.

Der Jahresprimärenergiebedarf und der spezifische Transmissionswärmeverlust sind nach der EnEV i.d.F. vom 24.07.2007 (siehe Anlage) durch einen Sachverständigen nachzuweisen.

### **3. Begründung der Festsetzungen nach § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 83 ThürBO**

#### **3.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen**

##### 3.1.1 Textliche Festsetzungen Nr. 11.1 bis Nr. 11.5: Dächer

Die Festsetzungen zu den Dachformen und Bedachung sollen ein einheitliches, für das Wohngebiet "Luisenpark" typisches und wieder erkennbares Erscheinungsbild gewährleisten. Durch die Ausbildung flach geneigter und damit optisch zurückhaltender Dächer hebt sich das neue Wohngebiet deutlich von der umgebenden dominanten Dachlandschaft der gründerzeitlichen Villen ab und schafft damit eine eigene Identität des "Neuen". Dies wird durch die festgesetzten Farbtöne unterstützt, welche durch das eingeschränkte Farbspektrum ebenfalls dem geschlossenen und einheitlichen Erscheinungsbild der Wohnanlage dienen.

Die Störwirkung von Dachaufbauten auf das architektonische Gesamtbild soll durch die Einschränkung der Zulässigkeit sowie von Höhe und Lage minimiert werden.

##### 3.1.2 Textliche Festsetzungen Nr. 11.6 bis Nr. 11.10: Gebäudegliederung

Mit den Festsetzungen zur Gebäudegliederung soll ein gestalterischer Rahmen für die Proportionen der Sockel- und Dachgeschosse im Verhältnis zum Gesamtgebäude gesetzt werden, um damit sowohl den gestalterischen Duktus des Einzelgebäudes zu bestimmen als auch städtebaulich-räumlich verbindende Gestaltungsmerkmale zu definieren. Die gestalterische Intention besteht dabei in der zurückhaltenden optischen Wirkung von "Sockelbereich" und "Dachgeschoss", insbesondere entlang der das Quartier prägenden mittigen Verkehrsachse. Die Höhe des Erdgeschossfußbodens wird deshalb als Höchstmaß festgesetzt, die Dachgeschosse bzw. obersten Wohngeschosse in den Baufeldern B sind als Staffelgeschoss mit deutlichem Versatz zur Gebäudeaußenwand auszubilden.

##### 3.1.3 Textliche Festsetzungen Nr. 11.11 bis Nr. 11.14: Fassaden und Brüstungen

In Verbindung mit den Festsetzungen zur Bedachung dient die Festsetzung zu den zulässigen Farbtönen der Fassaden ebenfalls dem geschlossenen und einheitlichen Erscheinungsbild der Wohnanlage.

Die das Gebäude strukturierenden Fassadenteile wie Treppenhäuser (Baufelder C), Balkone und Staffelgeschosse sollen sich durch eine geeignete Farb- und Materialwahl von den Gebäudefassaden abheben, um eine gestalterische Gliederung der Gebäude und Auflösung der optischen Schwere und Kompaktheit zu erzielen.

### 3.1.4 Textliche Festsetzung Nr. 11.15 und Nr. 11.16: Gestaltung von Nebenanlagen

Um die Störfunktion und räumliche Dominanz von hochbaulichen Nebenanlagen und Garagen auf die Baustruktur zu minimieren, sind diese baulich zu kombinieren und mit flachen Dächern zu versehen.

## **3.2 Gestaltung der Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter**

### 3.2.1 Textliche Festsetzung Nr. 12.1: Abschirmung der Aufstellplätze

Ungeordnete Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter stören erheblich das Stadtbild und sind deshalb vor Einsicht vom öffentlichen Straßenraum abzuschirmen.

## **3.3 Gestaltung unbebauter Flächen der bebauten Grundstücke**

### 3.3.1 Textliche Festsetzung Nr. 13.1: Aufschüttungen und Abgrabungen an Gebäuden

Abgrabungen und Aufschüttungen an Gebäuden, die zu einer "Aufwertung" der Nutzung des Kellergeschosses führen, sollen aus nachbarschützenden, funktionalen und raumgestalterischen Gründen vermieden werden. Insbesondere die Ausbildung von optisch wirksamen "Gebäudeplateaus" oder "Gräben" zur Belichtung des Kellergeschosses sind nicht erwünscht.

## **3.4 Einfriedungen**

### 3.4.1 Textliche Festsetzungen Nr. 14.1 und Nr. 14.2: Einfriedungen zum öffentlichen Raum

Die privaten Grundstücke sind zum öffentlichen Raum der strukturbildenden Verkehrsräume (Planstraße A und Hochheimer Straße) einzufrieden, um ein der gründerzeitlichen Quartierscharakteristik adäquates und einheitliches Straßenbild zu gewährleisten. Die Festsetzung zur Ausformung und Hinterpflanzung der Einfriedungen soll einen einheitlichen gestalterischen Rahmen setzen.

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

Anschlussmöglichkeiten zur Ver- und Entsorgung des Plangebietes mit Wasser, Abwasser, Strom, Telekommunikation und Gas sind in der Hochheimer Straße sowie Richard-Breslau-Straße / Flutgraben gegeben.

Die Abwasserentsorgung erfolgt im Trennsystem. Das Regenwasser wird in Richtung Flutgraben ohne Rückhaltung eingeleitet. Das Schmutzwasser wird dem Hauptsammler 20 Hochheimer Straße zugeführt.

Die Verlegung der erforderlichen Anschlussleitungen erfolgt innerhalb der geplanten öffentlichen Verkehrsflächen. Im Bereich der Tiefgarage TG 3 ist eine Verlegung des Abwasserkanals über ein privates Baugrundstück erforderlich. Dazu sind entsprechende Dienstbarkeiten zu vereinbaren.

Sofern ein Wertstoffcontainer-Standort erforderlich ist, ist dieser innerhalb der Straßenverkehrsfläche einzuordnen.

## 5. Folgekosten für die Gemeinde

### 5.1 Investitionskosten

Der Stadt Erfurt entstehen durch die Planung keine Investitionskosten. Die Herstellung der Erschließungsanlagen wird vom Vorhabenträger finanziert. Die vertraglichen Regelungen dazu erfolgen im Erschließungs-Durchführungsvertrag zwischen der Stadt Erfurt und dem Vorhabenträger.

### 5.2. Unterhaltungskosten

Der Stadt Erfurt entstehen zusätzliche Kosten für die Unterhaltung der neuen Erschließungsanlagen (Verkehrsflächen, Straßenbeleuchtung, Abwasserkanäle).

## 6. Flächenbilanz

Gesamtfläche des Plangebietes		19.050 m <sup>2</sup>
Straßenverkehrsflächen:		2.559 m <sup>2</sup>
Wohngebiete:		16.491 m <sup>2</sup>
davon		
Einfamilienhausgebiet	WR 1:	4.528 m <sup>2</sup>
Mehrfamilienhausgebiete	WR 2 und WA:	11.963 m <sup>2</sup>

## 7. Hinweise zum Planvollzug

### 7.1 Kontaminationsverdächtige Böden und Bausubstanz

Sollten bei Baumaßnahmen bislang unbekannte organoleptisch auffällige Bereiche, wie kontaminationsverdächtige Bausubstanz oder kontaminationsverdächtiger Boden freigelegt werden, d.h. konkrete Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder schädlichen Bodenveränderung bestehen, ist das Umwelt- und Naturschutzamt in 99085 Erfurt, Stauffenbergallee 18 gemäß § 2 Abs. 1 des Thüringer Bodenschutzgesetzes (ThürBodSchG) zu informieren.

### 7.2 Archäologische Zufallsfunde

Es ist innerhalb des Plangebietes mit archäologischen Zufallsfunden zu rechnen. Die Erschließungs- und Baumaßnahmen sind deshalb unter Aufsicht des Thüringer Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie Weimar durchzuführen und vor Beginn schriftlich anzuzeigen.

### 7.3 Oberirdische Gewässer

Der beplante Bereich berührt den Uferbereich der verrohrten Klinge an der Hochheimer Straße, ein Gewässer 2. Ordnung. Bestimmte Teile des Vorhabens, insbesondere die verkehrstechnische Erschließung von der Hochheimer Straße bedürfen deshalb der Genehmigung der Wasserbehörde.

#### **7.4 Grundwasser**

Der im Plangebiet anzutreffende hohe Grundwasserstand ist vor allem bei der Errichtung von Tiefgaragen zu beachten.

Bei Notwendigkeit einer bauzeitlichen Grundwasserhaltung ist diese gemäß §§ 2 Abs. 1, 3 Abs. 1, Ziff. 6 des Wasserhaushaltsgesetzes ( WHG), in der Fassung der Bekanntmachung vom 19. August 2002 (BGBl. I S. 3245), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Umsetzung der Richtlinie des Europäischen Parlaments und des Rates über die Umwelthaftung zur Vermeidung und Sanierung von Umweltschäden vom 10. Mai 2007 (BGBl. I S. 666), rechtzeitig bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen.

Diesbezüglich ist der unteren Wasserbehörde ein formloser Antrag in 2-facher Ausfertigung vorzulegen.

#### **7.5 Artenschutzmaßnahmen**

Bezug nehmend auf die artenschutzrechtlichen Verbote des § 42 BNatSchG sind die Gebäudesubstanz sowie der Baumbestand vor Baubeginn ganzjährig auf das Vorkommen von Fledermausarten / von März bis September auf das Vorkommen brütender Vogelarten von geeigneten Fachgutachtern zu untersuchen. Ergänzend zu den im Bebauungsplan festgesetzten dauerhaften Vermeidungsmaßnahmen sind entsprechende Vermeidungsmaßnahmen zur Sicherung des geschützten Tierartenbestandes während der Baumaßnahme zu erarbeiten. Die untere Naturschutzbehörde ist mit Verweis auf § 28 Abs. 4 ThürNatG zwingend hinzuzuziehen.

#### **7.6 Baumschutzsatzung**

Die Satzung der Landeshauptstadt Erfurt zum Schutz des Baumbestandes im besiedelten Bereich (Baumschutzsatzung) vom 05. Februar 1999 findet über die Festsetzungen des Bebauungsplanes hinaus Anwendung. Vom Vorhabenträger ist deshalb ein separater Antrag zur Baumfällung bei der unteren Naturschutzbehörde zu stellen ist. Die abschließende Festlegung der Anzahl der Ersatzpflanzung erfolgt im Fällbescheid.

Erfurt, den 11.09.2008