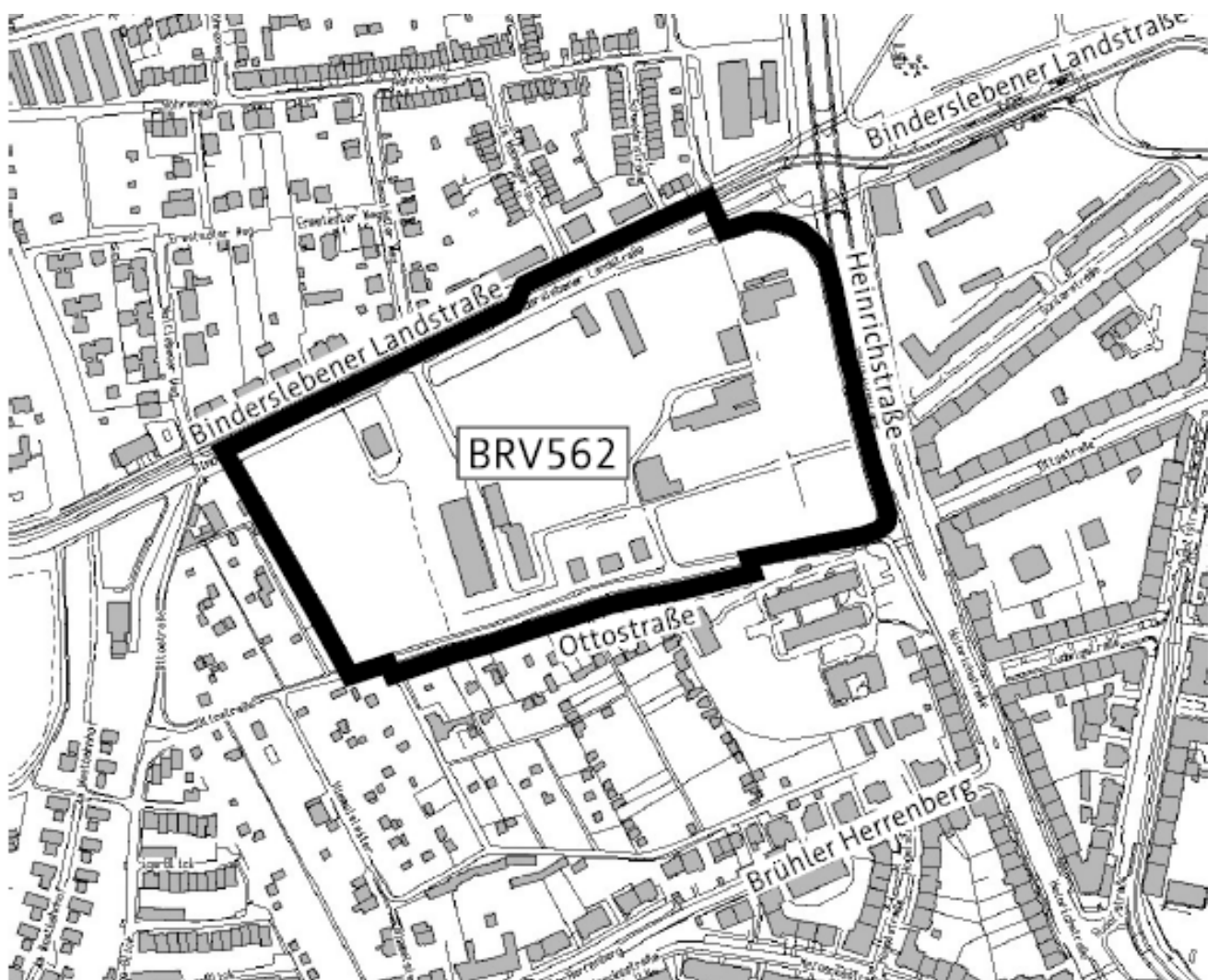


# Vorhabenbezogener Bebauungsplan

"Beim Bunten Mantel"

VBP BRV 562

## Begründung



Impressum



Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung

Stand

12.8.13

# Inhalt

1.	Allgemeine Begründung .....	4
1.1.	Planerfordernis .....	4
1.2.	Verfahrensablauf .....	4
1.3.	Geltungsbereich .....	5
1.4.	Übergeordnete Planungen .....	5
1.5.	Ausgangslage .....	6
1.6.	Planungsziele .....	8
1.7.	Planungsalternativen.....	9
2.	Begründung der Festsetzungen .....	10
2.1	Art der baulichen Nutzung.....	10
2.2	Maß der baulichen Nutzung .....	11
2.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Zuordnung zulässiger Haustypen.....	12
2.4	Nebenanlagen, Garagen, Carports, Stellplätze, und deren Einfahrten .....	13
2.5	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden.....	13
2.6	Erschließung .....	13
2.7	Grünflächen .....	14
2.8	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft .....	14
2.9	Geh- Fahr- und Leitungsrechte.....	15
2.10	Verwendungsverbot bestimmter luftverunreinigender Stoffe .....	15
2.11	Vorkehrung zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen .....	15
2.12	bedingte Festsetzungen nach § 9 Abs. 2 Nr.2 BauGB.....	17
2.13	Gestaltungsvorschriften.....	18
3.	Hinweise .....	21
4.	Flächenbilanz, Kosten für die Gemeinde .....	23
5.	Anlagen.....	24

## 1. Allgemeine Begründung

### 1.1. Planerfordernis

Der Vorhabenträger und Eigentümer des Grundstückes der 1993 aufgegebenen Gärtnerei hat am 6.8.10 einen Antrag auf Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gestellt. Die Stadt Erfurt hat nach pflichtgemäßen Ermessen am 15.12.10 der Einleitung mit Bedingungen zugestimmt.

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan BRV562 soll die planungsrechtliche Voraussetzung für die städtebauliche Neuordnung der Fläche der 1993 aufgegebenen Gärtnerei erreicht werden. Diese städtebauliche Neuordnung setzt das Ziel der Stadtentwicklung Nutzung von Baulandreserven in bereits erschlossenen Gebieten um. Der Geltungsbereich der Planung BRV562 ist eine sehr gut in die Stadt- und Infrastruktur integrierte Baulandreserve am Innenrand der Erfurter Kernstadt am Knoten zweier Hauptstraßen Binderslebener Landstraße und Heinrichstraße. Er ist seit 1934 mit der Straßenbahn erschlossen.

### 1.2. Verfahrensablauf

Vor der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erfolgte o.g. Antragstellung und Einleitung.

Der Verfahrensablauf zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist:

- Beschluss zur Aufstellung, Billigung des Vorentwurfes und frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit 1947/11 vom 23.11.11, veröffentlicht im Amtsblatt Nr. 20 vom 30.12.11,
- frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit vom 09.01.12-10.02.12, veröffentlicht im Amtsblatt Nr. 20 vom 30.12.2011
- Beschluss zur Billigung des Entwurf und öffentliche Auslegung 1403/12 vom 28.11.12, veröffentlicht im Amtsblatt Nr. 22 vom 14.12.12
- und öffentliche Auslegung vom 02.01.13 - 07.02.13, veröffentlicht im Amtsblatt Nr. 22 vom 14.12.12
- vereinfachte Änderung des Bebauungsplanentwurfes.

Auf Grund der Beteiligung und der Fortschreibung der Erschließungsplanung wurde eine vereinfachte Änderung des Bebauungsplanentwurfes erforderlich. Der Betroffene, der Vorhabenträger, wurde dazu beteiligt. Er stimmte dieser vereinfachten Änderung zu.

Für das Vorhaben wird gemäß § 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB i. V. m. § 12 BauGB ein vorhabenbezogener Bebauungsplan im zweistufigen Normalverfahren aufgestellt.

Durch den Bebauungsplan soll die Zulässigkeit von Vorhaben (großflächiger Einzelhandel mit maximal 2.650 qm VKF und 200 Stellplätze) erwirkt werden, die nach Nr. 18.6. der Anlage 1, Seite 34 von 39 UVPG eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls bedarf, zu der erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen nicht schon im Wege einer überschlägigen Prüfung sicher ausgeschlossen sind.

Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert. Der Beschluss über die Abwägungsergebnisse und Feststellungsbeschluss 0354/13 wurde am 04.07.13 gefasst. Die Flächennutzungsplanänderung liegt der höheren Verwaltungsbehörde zur Genehmigung vor.

Der Durchführungsvertrag ist abgeschlossen.

### 1.3. Geltungsbereich

Der ca. 6,9 ha große Geltungsbereich der Planung BRV562 umfasst die zwischen 1893 und 1993 mit Gartenbau genutzte Fläche westlich des Knoten Binderslebener Landstraße / Heinrichstraße (Binderslebener Knie), das Grundstück des Trafo der Straßenbahn, Flächen zur Entwicklung des öffentlichen Grünzuges und Flächen zur äußeren Erschließung.

Die Grenzen des Geltungsbereich sind:

im Norden: Binderslebener Landstraße,

im Osten: Heinrichstraße,

im Süden: Ottostraße,

im Westen: Kleingartenanlage „Brühler Herrenberg“.

Die Wahl des Geltungsbereiches orientiert sich am Vorhaben- und Erschließungsplan mit öffentlichem Grünzug und Flächen zur Erschließung sowie des Trafo.

### 1.4. Übergeordnete Planungen

Für diese Planung BRV562 werden in übergeordneten Gutachten und Planungen Aussagen getroffen.

Landesentwicklungsprogramm (E-LEP) 2025 und Regionalplanes Mittelthüringen (RPMT) 2011:

- die Siedlungsentwicklung ist auf vorhandene Strukturen zu orientieren,
- die Mobilisierung von erschlossenen Flächen hat Vorrang vor neuen Flächen,
- Erfurt als Oberzentrum soll den Versorgungsbereich mit qualitativ hochwertigen Leistungen und Gütern im sozialen, wirtschaftlichen, kulturellen und wissenschaftlichen Bereich versorgen sowie die Funktionen von Mittel-, Unter- und Kleinzentren in den jeweiligen Verflechtungsbereichen übernehmen.

Landschaftsplan 1997:

- Grünzug entlang Binderslebener Landstraße und Heinrichstraße,
- Wohnbebauung mit hohem Durchgrünungsanteil.

Rahmenplan Entwicklungsachse Binderslebener Landstraße 1997:

- Vervollständigung der Grünvernetzung entlang der Binderslebener Landstraße,
- demzufolge Abrücken der neuen Bebauung,
- insgesamt aufgelockerte Bebauung mit hohem Durchgrünungsanteil.

Sektorale Entwicklungskonzeption Wohnen 2005:

- Ein- und Zweifamilienhausbau im Bereich städtischer Entwicklungsachsen mit Nutzung vorhandener Infrastrukturen (z.B. Straßenbahn).

Der Flächennutzungsplan 2006 wird im Parallelverfahren geändert:

- Seit 1997 wurde im Flächennutzungsplan eine Grünvernetzung entlang der Binderslebener Landstraße und eine gemischte Baufläche dargestellt.
- Durch die Änderung des Flächennutzungsplanes ist die Grünvernetzung entlang der Binderslebener Landstraße präzisiert und die Baufläche in Wohnbaufläche und Fläche Sondergebiet Einzelhandel geteilt.
- Der Beschluss über die Abwägungsergebnisse und Feststellungsbeschluss 0354/13 wurde am 04.07.13 gefasst.
- Die Flächennutzungsplanänderung liegt der höheren Verwaltungsbehörde zur Genehmigung vor.

Stadtentwicklungskonzept ISEK 2008:

- Flächenrecycling erschlossener innenstadtnaher Lagen,
- Eigenheimstandorte in Zentrumsnähe in mit ÖPNV erschlossenen Lagen,
- Umsetzung des Einzelhandelskonzeptes,
- Aufbau eines vernetzten Grünsystems.

Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Landeshauptstadt Erfurt (Fassung vom 18.02.09, Beschluss 0252/09 vom 29.04.09, Bekanntmachung Amtsblatt Nr. 10 vom 05.06.09):

- Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept stellt ein städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB dar, es ist der Aufstellung von Bebauungsplänen zu berücksichtigen.
- Über Ansiedlungsbegehren zu Einzelhandelsvorhaben von Gewicht, die dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept widersprechen, ist mit einer Wirkungsanalyse die Verträglichkeit nachzuweisen.

Wohnungsbedarfsprognose 2012:

- es besteht eine nicht gedeckte Nachfrage nach Wohneigentum,
- Prognose eines Bedarf von 4.300 zusätzlichen Wohnungen bis 2025.

## 1.5. Ausgangslage

Die Binderslebener Landstraße ist die westliche Siedlungsachse Erfurts. Sie ist im kernstadtnahen Abschnitt bis zum 1907-16 entwickelten Hauptfriedhof mit der Straßenbahn seit 1934 erschlossen. Ihre Nordseite ist mit Wohnungsbau aufgesiedelt, z.B. ab 1913 Gartenstadt Peterbornsiedlung und später Langer Graben etc.

Konzepte zur Aufsiedlung mit Wohnungsbau auch der Südseite gibt es seit 1930, und sind in der Flächennutzungsplanung der 1930er Jahre und ab 1990 enthalten. Diese Planung BRV562 Beim Bunten Mantel (östlicher Abschnitt am Binderslebener Knie) und die Planung EFS010 bzw. jetzt BRV606 Marienhöhe (westlicher Abschnitt am Hauptfriedhof) bereiten die Aufsiedlung vor.

Die Flurstücke der ehemaligen Gärtnerei 35/9; 36/8; 91/2; 268/34; 277/34; 278/34 und 279/34 befinden sich im Eigentum des Vorhabenträger.

Die Teilflächen der Flurstücke 88/13, 36/7, 35/7, 35/12 und 90/7 befinden sich im Eigentum der Stadt Erfurt.

Das Grundstück des Trafo 36/3 ist im Eigentum des Betreibers des Trafo.

Der ca. 6,9 ha große Geltungsbereich der Planung BRV562 umfasst die seit 1993 stillgelegte Gärtnerei - das Grundstück des Vorhabenträgers, das Grundstück mit dem Trafo, und Teile der Straßenverkehrsflächen Ottostraße und Binderslebener Landstraße.

Das Plangebiet BRV562 ist mit der Straßenbahn in der Binderslebener Landstraße erschlossen. Es liegt an der Kreuzung zweier regionalwirkender Hauptverkehrsstraßen Heinrichstraße / Binderslebener Landstraße. Die Abwasserentsorgung kann zur Ottostraße / Heinrichstraße erfolgen. Die Trinkwasserversorgung kann von der Ottostraße / Heinrichstraße / Binderslebener Landstraße erfolgen. Die Versorgung mit Telekom, TV, Strom und Gas kann über Ottostraße / Heinrichstraße / Binderslebener Landstraße erfolgen. Eine Fernwärmeleitung von der Binderslebener Landstraße zur früheren Gärtnerei ist in die Planung integrierbar.

Das Plangebiet BRV562 ist überwiegend eine Brache der 1993 aufgegebenen Gärtnerei. Es liegt südlich der Binderslebener Landstraße in einem bisher noch nicht weiter mit Wohnungsbau aufgesiedelten Bereich. Das Plangebiet BRV562 grenzt unmittelbar an die Kernstadt an.

Östlich des Plangebietes BRV562 verläuft die Heinrichstraße. Auf Grund des heute dort vorhandenen Kfz-

Verkehrs, der klimatopografischen Lage, und der beidseitigen Bebauung sind in der Heinrichstraße erhöhte Luftschadstoffbelastung.

Vgl. hierzu das Klima- und Lufthygienegutachten in der Anlage der Begründung.

Auf das Plangebiet BRV562 wirken Straßenverkehrslärm von der Binderslebener Landstraße und Heinrichstraße, Schienenverkehrslärm von der Binderslebener Landstraße, Fluglärm sowie Anlagengeräusche der Trafostation Binderslebener Landstraße.

Vgl. hierzu das Schallgutachten in der Anlage der Begründung.

Das Plangebiet BRV562 ist überwiegend durch die Brache der seit 1993 stillgelegte Gärtnerei geprägt. Großflächige Versiegelungen, die noch nicht durch Bewuchs überwältigt wurden, bestehen im zentralen Bereich der ehemaligen Gewächshäuser. Nach Norden wird dieser Bereich durch eine Dammschüttung mit grasreicher Staudenflur zur Binderslebener Landstraße begrenzt. Insbesondere die Flächen im östlichen Bereich des Plangebietes BRV562 sind durch intensive Verbuschungen zwischen den leerstehenden Gebäuden geprägt.

Vgl. hierzu den Grünordnungsplan in der Anlage der Begründung.

Auf Grund der aufgelassenen Nutzung (Brache) bietet die daher strukturreiche Fläche eine Vielzahl von Lebensraumpotenzialen für heimische Tier- und Pflanzenarten. Auf dem Gelände wurden sechs jagende Fledermausarten (streng geschützt nach BNatSchG i.V.m. Anhang IV FFH-Richtlinie) nachgewiesen und fünf weitere Arten vermutet. Auf den sonnenexponierten Böschungsbereichen wurden Zauneidechsen beobachtet (streng geschützt nach BNatSchG i.V.m. Anhang IV FFH-Richtlinie). Des Weiteren wurden verschiedene Brutvögel und Nahrungsgäste beobachtet (besonders geschützt nach EG-Vogelschutzrichtlinie), unter anderem der Turmfalke (Nahrungsgast, streng geschützt nach BNatSchG). Vgl. hierzu das Artenschutzgutachten in der Anlage der Begründung.

In Teilbereichen des Plangebietes BRV562 sind Bodenbelastungen vorhanden, Grenzwerte werden nicht überschritten.

Das Grundstück der ehemaligen Gärtnerei ist im Thüringer Altlasteninformationssystem (THALIS) unter der Kennziffer 10268 erfasst.

Gemäß der Untersuchung /Orientierende Altlastenerkundung des Geländes der ehemaligen Gärtnerei "Fa. Benary" Erfurt vom 02.05.07, erarbeitet von der TERRA MONTAN, Gesellschaft für angewandte Geologie mbH, Suhl/ ergab die Bodenanalytik auf der im westlichen Bereich lokalisierten Teilfläche 3 oberflächennah eine erhöhte Belastung mit Kupfer und Zink im Feststoff. Bei Eluatuntersuchungen wurden keine Grenzwertüberschreitungen festgestellt.

Entsprechend der Stellungnahme /Altlastenfachliche und abfallwirtschaftliche Stellungnahme des Staatlichen Umweltamtes Erfurt (SUAE) vom 05.06.07 an die Scholz Grundstücksentwicklungs- und Beteiligungsgesellschaft mbH, zum Grundstück der ehemaligen Gärtnerei "Fa. Benary", Gemarkung EFT, Flur 6 "Beim Bunten Mantel", Flurstücke 36/8, 36/3, 268/34, 91/2 und 35/2/ sollte dieses Material deklariert und nachweislich fachgerecht entsorgt werden, insofern in diesem Bereich Baumaßnahmen erfolgen.

Mit den vorgenommenen Bodenuntersuchungen /Umwelttechnische Untersuchungen zur Bewertung der Wirkungspfade Boden-Mensch und Boden-Nutzpflanze in einer Teilfläche des Wohnbaugebietes "Bunter Mantel" in Erfurt vom 13.06.13, erarbeitet von der Pöyry Deutschland GmbH, Erfurt/ wurden die Verunreinigungen im Bereich der Teilfläche 3 nicht bestätigt. Eine Gefährdung über die Schadstoffpfade Boden-Mensch bzw. Boden-Nutzpflanze besteht nach Einschätzung des Gutachters nicht. Dieser Auffassung wird von der unteren Bodenschutzbehörde mit Stellungnahme 1.7.13 gefolgt. Somit ist derzeit kein altlastenfachlicher Handlungsbedarf ableitbar. Unabhängig davon sind die vom Gutachter benannten Maßnahmenempfehlungen hinsichtlich der abfalltechnischen Zuordnung von Aushubböden und Festlegung von Entsorgungs- bzw. Verwertungswegen zu berücksichtigen.

Vgl. hierzu Bodengutachten in der Anlage der Begründung.

Das Plangebiet BRV562 fällt von ca 240 m NHN auf ca 218 m NHN in Richtung des Gerabecken. Es auf Grund der Vornutzung als Gärtnerei 3-fach terrassiert.

Der Geltungsbereich der Planung BRV562 ist Bestandteil eines archäologischen Relevanzgebietes. Es ist davon auszugehen, dass bei Erdarbeiten bau- und bodenarchäologische Siedlungs- und Grabbefunde zerstört werden können. Deshalb benötigen alle Erdarbeiten einer denkmalschutzrechtlichen Erlaubnis gem. § 13 Abs.1 Nr. 3 des Thüringer Denkmalschutzgesetzes (ThürDSchG vom 14.4.2004, Änderung 23.11.2008, zu letzt geändert 16.12.2008). Zufallsfunde sind gem. § 16 ThürDSchG unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Erfurt und dem Thüringer Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie anzuzeigen.

## 1.6. Planungsziele

Die Planungsziele basieren auf dem mit der mit der Gemeinde abgestimmten Vorhaben- und Erschließungsplan des Vorhabenträgers.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan hat selbst keine Rechtswirkungen bekommt diese erst als Bestandteil des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

Der Vorhabenbezogenen Bebauungsplan kann weitere aber nicht engere Regelungen als im Vorhaben- und Erschließungsplan treffen. Bei der Transformation des Vorhaben- und Erschließungsplans in die kommunale Satzung wurden in diesem Sinne zur Vermeidung von Problemen im Vollzug vorzugsweise bewährte und in der Kommentierung und Rechtsprechung ausdeutete Planzeichen und Festsetzungsmöglichkeiten verwendet.

Planungsziel ist die städtebauliche Neuordnung für einer Nachnutzung der stillgelegten Gartenbaufläche entsprechend den Stadtentwicklungszielen der Stadt:

- mit einer öffentlichen Grün- und Wegeverbindung entlang der Binderslebener Landstraße
- mit einem sonstigen Sondergebiet SO Einzelhandel (EZH) mit einer maximalen Verkaufsraumfläche (VKF) 2.650qm und davon maximal 1.800qm gesamte VKF für einen Lebensmittelmarkt
- mit allgemeinen Wohngebieten
- und der Erschließung des sonstigen Sondergebiet SO Einzelhandel (EZH) und der allgemeinen Wohngebiete.

Die öffentliche Grün- und Wegeverbindung entlang der Binderslebener Landstraße dient einer Grünverbindung zwischen Petersberg-Hauptfriedhof und Bindersleben.

Das sonstige Sondergebiet SO Einzelhandel (EZH) dient ausschließlich der Zweckbestimmung Einzelhandel und gliedert sich:

- in einen Lebensmittelmarkt mit maximal 1.650qm Verkaufsfläche (VKF) nahversorgungsrelevante Kernsortimente Nahrungs- und Genussmittel zzgl. 150qm VKF für Randsortimente wie Drogeriewaren, Parfümerie- und Kosmetikartikel, Pharmazeutika, Reformwaren, Schnittblumen, Zeitungen / Zeitschriften,
- in einen Getränkemarkt mit maximal 600qm VKF mit dem nahversorgungsrelevanten Kernsortiment Getränke,
- in eine Bäckerei mit Bistro mit maximal 250qm Nutzfläche und davon maximal 80qm VKF für Backwarenverkauf
- und in Stellplätzen des sonstigen Sondergebiet SO Einzelhandel (EZH).

Der Vorhaben- und Erschließungsplan besteht aus dem Lageplan (in dem eine der vielen Varianten der Kombination von Haustypen dargestellt ist, um die beabsichtigte städtebauliche Grundstruktur beispielhaft zu verdeutlichen), einer Vorhabenbeschreibung und dem Gestaltungsleitfaden (mit den konkreten hochbaulichen Gebäudeentwürfen, die wahlweise eingesetzt werden können) und geht dabei von ca. 70



Einfamilienhäusern aus.

Im Rahmen der Festsetzungen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind in den Allgemeinen Wohngebieten 70 Einfamilienhäuser realisierbar.

Um die Durchführungspflichten des Vorhabenträgers klar zu definieren und den Zeitpunkt rechtseindeutig zu bestimmen, wann der Vorhabenträger seine Durchführungspflichten erfüllt hat, verpflichtet sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag zur Umsetzung einer konkreten Zahl von 70 Einfamilienhäusern.

Die Regelungen des Durchführungsvertrages, des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und des Vorhaben- und Erschließungsplanes lassen sich somit zu Deckung bringen und widersprechen sich nicht.

Die Tatsache, dass der Vorhaben- und Erschließungsplan dabei einen Baukasten von Haustypen vorsieht, die in Reaktion auf Kundenwünsche entsprechend wahlweise errichtet werden können, ist im Rahmen eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zulässig.

In der Kommentierung des BauGB, Erst/Zinkahn/Bielenberg § 12 Rn61 Lfg 104 aktualisierte Fassung von 2012 wird durch Krautzberger diesbezüglich das Urteil des OVG Saarland vom 27.08.2002 zitiert: "...Dass er (Anm.: der Vorhabenträger) Dritten innerhalb des vorgesehenen Rahmens eine Bebauung nach Ihren Wünschen und Vorstellungen ermöglicht, erscheint rechtlich unschädlich, solange sich an seiner (Anm.: des Vorhabenträgers) unbedingten Verpflichtung nichts ändert und diese auch nicht aufgrund der Einbeziehung der Dritten tatsächlich und rechtlich unerfüllbar wird"

Zur Sicherung der Anwendungsvoraussetzungen eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird im Durchführungsvertrag ausdrücklich geregelt, dass der Vorhabenträger soweit er sich im Innenverhältnis Dritter bedient, dafür Sorge zu tragen hat, dass sich an seinen unbedingten Durchführungspflichten gegenüber der Stadt nichts ändert und diese tatsächlich und rechtlich durch ihn erfüllbar bleiben. Der Vorhabenträger verpflichtet sich, dass er bis zur erfolgten Durchführung des Vorhabens bereit und in der Lage bleibt, das Vorhaben und die Erschließungsmaßnahmen durchzuführen. Der Vorhabenträger verpflichtet sich, dass die Verfügbarkeit über die jeweiligen Grundstücke bis zur erfolgten Umsetzung der Durchführungspflichten gegeben ist.

## 1.7. Planungsalternativen

Die Planung BRV562 mit ihrer standortbezogenen Umsetzung der Ziele der Stadtentwicklung konzentriert die bauliche Entwicklung Erfurts auf einen nachzunutzenden, integrierten und von aussen bereits erschlossenen und mit ÖPNV erschlossenen Standort in der Kernstadt. Die Planung BRV562 vermeidet damit die Erschließung und Aufsiedlung neuer Flächen ausserhalb der Kernstadt.

## 2. Begründung der Festsetzungen

### 2.1 Art der baulichen Nutzung

#### >Festsetzung Nr. 0

Mit dieser Festsetzung sind im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nur solche Nutzungen zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Die hohen Anforderungen, die das BVerwG an die Konkretisierung des Vorhabens im Rahmen eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes stellt<sup>1</sup> kollidieren häufig mit der erforderlichen Flexibilität aus Sicht der Vorhabenträger, um im Zuge der Projektrealisierung auf geänderte Nutzeranforderungen eingehen zu können. Aus diesem Grunde, hat der Gesetzgeber in § 12 Abs.3a BauGB die Möglichkeit geschaffen, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan auf allg. Festsetzungen zu beschränken und durch entsprechenden Festsetzungsverweis auf den Durchführungsvertrag konkretisierende Zulässigkeitstatbestände in den Durchführungsvertrag auszulagern. Der Durchführungsvertrag wird dadurch für die bauaufsichtliche Prüfung des Vorhabens relevant. Werden Änderungen am konkreten, im Durchführungsvertrag fixierten Konzept erforderlich, bedarf es so nicht einer erneuten Auslegung des Bebauungsplanes. Die Änderung der Zulässigkeitstatbestände kann durch Änderung des Durchführungsvertrages erfolgen, der lediglich der Billigung des Stadtrates bedarf. Nachbarn haben alle Vorhaben hinzunehmen, die den allgemeinen Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechen.<sup>2</sup> Da ohne eine erneute Planänderung alle Nutzungen zulässig sein können, die von den allgemeinen Festsetzungen erfasst werden, ist dieses gesamte Nutzungsspektrum Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens. Alle abwägungserheblichen Auswirkungen aller nach der Planung zulässigen Nutzungen wurden deshalb in die Abwägung eingestellt. Der Vorhaben- und Erschließungsplan in der z.Z. aktuellen Fassung, ist zur Information als Anlage der Begründung beigelegt.

#### >Festsetzung Nr. 1

Mit der Festsetzung Nr. 1 sind als Art der baulichen Nutzung allgemeine Wohngebiete mit Nutzungseinschränkungen und ein Sondergebiet Einzelhandel (EZH) mit Zweckbestimmungen, Betriebsgrößen und Sortimenten festgesetzt.

Die Nutzungseinschränkungen der allgemeinen Wohngebiete dient der Vermeidung von Einwirkungen auf allgemeine Wohngebiete durch Stellplätze und Betriebslärm der hier deshalb ausgeschlossenen Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen.

Die Festsetzungen zum Sondergebiet Einzelhandel (EZH) bilden die untersuchte städtebaulich verträgliche Einzelhandelsnutzung ab. Die Definition eines nahversorgungsrelevanten Kernsortimentes mit einem Verkaufsflächenanteil dieses Sortimentes von 90 % stützt sich auf Empfehlungen in der Literatur.<sup>3</sup> Gemäß Stadtratsbeschluss Nr. 0313/10 für das standardisierte Verfahren für Einzelhandelsansiedlungen von Gewicht, die dem Einzelhandelskonzept widersprechen, wurden das Vorhaben dem dazu formalisierten Prüfverfahren unterworfen.

Im Nahbereich Radius 500-600m der geplanten Einzelhandelsansiedlung sind 4.300-5.600 Einwohner. Das unmittelbare Umfeld ist geprägt durch Gartenstadt Langer Graben, Gründerzeitbebauung Heinrichstraße und genossenschaftlichen Wohnsiedlungsbebauung Borntal / Langer Graben. Der Standort liegt am Knoten 2er Ausfallstraßen. Der nächste zentrale Versorgungsbereich mit einem Lebensmittelvollsortimenter und 1.100qm VKF ist in 800m Entfernung. Der nächste Lebensmittelvollsortimenter mit 1.500qm VKF (inkl. 300qm Getränkemarkt) ist in 700m Entfernung.

Für die Einzelhandelsansiedlung wird eine städtebaulich verträgliche, modifizierte Größenordnung von

<sup>1</sup> VerwG Urteil vom 18.09.03 - 4CN 3.02

<sup>2</sup> BauGBÄndG 2007 Mustererlass, Nr. 2.3.3.3.

<sup>3</sup> Ulrich Kuschnerus, Der standortgerechte Einzelhandel, Rn 53

insgesamt 1.800qm Verkaufsfläche (inkl. 150qm Randsortimente, Non-Food) für einen Lebensmittelvollsortimenter, 600qm Verkaufsfläche für einen Getränkemarkt sowie 250qm für eine Bäckerei mit Bistro (mit einem Anteil von 80qm Verkaufsfläche für die Bäckerei) ermittelt.

Diese Einzelhandelsansiedlung steht damit im Einklang mit der Ausnahme zu Grundsatz 1 des EHK. In diesem Sinne ist eine ausnahmsweise Zulässigkeit des Vorhabens in der nun modifizierten Größenordnung aufgrund einer Einzelfallbetrachtung aus gutachterlicher Sicht zu befürworten, da das Vorhaben der Verbesserung der Gebietsversorgung in der Brühlervorstadt dient und negative Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche ausgeschlossen werden können.

Insgesamt ist festzuhalten, dass durch die Umsetzung des Vorhabens mit 1.800qm Verkaufsfläche für einen Lebensmittelvollsortimenter, 600qm Verkaufsfläche für einen Getränkemarkt sowie 250qm für eine Bäckerei mit Bistro eine Sicherung und Stärkung der Nahversorgung in der Brühlervorstadt im Sinne der städtebaulichen Zielvorstellungen der Landeshauptstadt Erfurt und damit nicht zuletzt auch im Sinne des beschlossenen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes erlangt werden kann. Aus gutachterlicher Sicht sind die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen gemäß § 11 (3) BauNVO zur Genehmigung des Vorhabens erfüllt.

Die Wahrung einer Nahversorgungsfunktion und Vermeidung der Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche ist erreicht, die Maßgaben des Einzelhandelskonzeptes erfüllt.

## 2.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt durch Festsetzung der durch Baugrenzen und Baulinien definierten überbaubaren Grundstücksfläche, durch Festsetzung der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ), durch die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse, die Höhen baulicher Anlagen und durch Festsetzungen von Ansichten baulicher Anlagen.

Die Festsetzung der Grundflächenzahl orientiert sich an den Obergrenzen des §17 der BauNVO.

Auf die Festsetzung einer GFZ wird verzichtet, da aufgrund der festgesetzten Grundfläche, der Zahl der Vollgeschosse, der Höhe baulicher Anlagen in Verbindung mit baukörperähnlichen Festsetzungen, die planerisch angestrebte Baustruktur hinreichend bestimmt definiert ist. Die Obergrenzen des §17 der BauNVO werden nicht überschritten.

Die festgesetzten Grundflächenzahlen GRZ 0,5 in den WA 01 bis WA04 und WA16 bis WA18 überschreiten die Obergrenzen der BauNVO GRZ 0,4 auf Grund der kleineren Baugrundstücke, der in WA 01 bis WA04 festgesetzten Bauweise, und der zulässigen Hausypen.

Dazu ausgleichend ist festgesetzt, dass die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der in §19 Abs. 4 Satz 1 Nr. bis 3 BauNVO bezeichneten Anlagen in den WA01 bis WA04 und WA16 bis WA18 um höchstens 25 von Hundert überschritten werden darf.

Die im sonstigen Sondergebiet SO Einzelhandel (EZH) festgesetzte maximale Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch die Grundflächen der in §19 Abs. 4 Satz 1 Nr. bis 3 BauNVO bezeichneten Anlagen überschreitet zwar zulässige Obergrenzen, ist jedoch nur ausnahmsweise zulässig, so dass eine Einzelfallprüfung durchzuführen ist.

Für den Vorhabenteil Einzelhandel sind eine auf das wesentlichste reduzierte Baugebietsfläche zur zweckentsprechenden Grundstücksnutzung Einzelhandel und Stellplätze und private Grünflächen für die baugebietsbezogene Begrünung festgesetzt.

Nach § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO können o.g. Überschreitungen eingeräumt werden. Diese sind im Eingriffs- und Ausgleichskonzept berücksichtigt. Es werden in dieser Planung planerischen Ideen eines wettbewerbsähnlichen Verfahrens zu Haustypen umgesetzt. Es besteht keine Beeinträchtigung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse. Die Belichtung und Belüftung ist ge-

währtleistet. Den Grundstücken sind ausreichende Freiräume zugeordnet. Die Durchgrünung mit Erhalt vorhandener und neu zu pflanzender Strukturen ist gewährleistet. Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt werden vermieden. Die Nutzung der innenstadtnahen Brache dient dem schonenden Umgang mit Boden. Es wird eine öffentliche Grünfläche an der Binderslebener Landstraße und private Grünflächen zur Eingrünung des sonstigen Sondergebiet SO Einzelhandel (EZH) gebildet; die Festsetzung der privaten Grünflächen kann bei der Berechnung der GRZ jedoch nicht hinzugezogen werden. Sonstige öffentliche Belange stehen nicht entgegen.

Die Festsetzungen dienen der städtebaulichen Ordnung zur Umsetzung des Vorhaben- und Erschließungsplanes.

>Höhen

Die Festsetzungen der Zahl der Vollgeschosse, der Höhe baulicher Anlagen inkl. der Ansichten und der Sockelhöhen dienen der Umsetzung des Vorhaben- und Erschließungsplanes.

Die Bezugsebene ist die Oberkante der jeweils angrenzenden Straßenverkehrsflächen der Planstraßen A bis F. Deren auf der Erschließungsplanung basierenden Oberkanten sind zeichnerisch festgesetzt.

Die in den WA01 bis WA04 festgesetzten Mindesthöhen baulicher Anlagen zur Binderslebener Landstraße dienen dem Schutz der Wohngebiete gegen Straßenverkehrslärm der Binderslebener Landstraße.

### 2.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Zuordnung zulässiger Haustypen

In den Baugebieten WA01 bis WA18 und Sondergebiet SO Einzelhandel (EZH) werden zur städtebaulichen Ordnung neben der Grundflächenzahl, und den Höhen baulicher Anlagen die überbaubare Grundstücksflächen durch Baugrenzen und Baulinien und die zulässigen baulichen Anlagen Haustypen in den zeichnerischen Festsetzungen A2 und A3 und deren Zuordnung in der Tabelle 1 (der Planzeichnung) festgesetzt.

In den WA01 bis WA04 wird für den Schutz der Wohngebiete gegen Straßenverkehrslärm der Binderslebener Landstraße dazu erforderlich eine abweichende Bauweise festgesetzt: innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche Gebäude ohne seitlichen Grenzabstand errichten, oberhalb einer Höhe von 2 Vollgeschossen kann davon einseitig abgewichen werden.

Die Festsetzung einer Bauweise in den WA05 bis WA18 ist nicht erforderlich. Die städtebauliche Ordnung wird durch die engen Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche, zu Höhen baulicher Anlagen und Haustypen geregelt.

Die Anordnung der festgesetzt zulässigen Haustypen ist dem Vorhaben- und Erschließungsplan zu entnehmen. Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur Umsetzung seines Vorhaben im Durchführungsvertrag und darin dem Vorhaben- und Erschließungsplan, dieser ist Anlage der Begründung - Vgl. Punkt 4.

In den WA01 bis WA18 wird durch die engen Festsetzungen der erforderliche Freiraum für Wohngärten, Spiel- und Aufenthaltsflächen erreicht. Zur Gewährleistung gestalterischer Spielräume werden nach Art und Umfang bestimmte Ausnahmen zur Überschreitung der Baulinien nach § 23 Abs.2 Satz 2 BauNVO eingeräumt.

Im Sonstigen Sondergebiet SO Einzelhandel (EZH) wird zur Umsetzung des hier zulässigen Haustyp Einzelhandel eine offene Bauweise festgesetzt, jedoch bestehen keine Längenfestsetzung der Gebäude nach § 22 Abs. 2 Satz 2 BauNVO.

## 2.4 Nebenanlagen, Garagen, Carports, Stellplätze, und deren Einfahrten

Die getroffenen Festsetzungen dienen zur geordneten Flächeninanspruchnahme und Freiraumqualität. Die Störung des öffentlichen Raumes und der Freiräume wird dadurch berechenbar gestaltet und minimiert, der ruhende Verkehr konzentriert, der Versiegelungsgrad von Freiflächen reduziert. Im Sondergebiet SO Einzelhandel (EZH) korrespondieren diese mit Regelungen zum Lärmschutz.

In den WA01 bis WA04 sind Garagen nur ausnahmsweise zulässig, offene Stellplätze sind unzulässig. Kfz-Stellplätze sind hier nur in Carports innerhalb dafür festgesetzter Flächen entlang der Binderslebener Landstraße zulässig. Die Ausnahme für Garagen innerhalb des Baufeldes gewährt die Möglichkeit der Einordnung ab dem 2. Stellplatz.

Die Begrünung entlang Ottostraße, Planstraße A und Binderslebener Landstraße soll nicht durch Zufahrten unterbrochen werden. Der Fläche für Versorgungsanlagen (Trafo der EVAG) ist ein Zufahrtsbereich direkt von der Binderslebener Landstraße zugeordnet.

Das Sondergebiet SO Einzelhandel (EZH) und die privaten Grünflächen bilden den Vorhabenteil Einzelhandel. Dem Sondergebiet SO Einzelhandel (EZH) dienende Neben- und Werbeanlagen sind in den privaten Grünflächen konkret festgesetzt.

## 2.5 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Die nach den Baugrundstücksgrößen sortierten Festsetzung in Relation zur Baugrundstücksfläche (s. Bverw.G, Urteil vom 08.10.98 - 4 C 1.97) dienen der Umsetzung des Vorhaben- und Erschließungsplan und der darin vorgesehenen städtebaulichen Dichten als Einfamilienhausgebiet und als Folge deren Anzahl der Kfz-Stellplätze, Überbauungsgrade und Wohnumfeldqualität.

## 2.6 Erschließung

Die Festsetzungen zur Erschließung basieren auf Verkehrsuntersuchungen, Schallimmissionsprognosen und einer Erschließungsplanung.

Die Kfz-Erschließung der Planung BRV562 erfolgt aus verkehrstechnischen Gründen von und zur Binderslebener Landstraße und von und zur Ottostraße / Heinrichstraße. Die Kfz-Erschließung von und zur Binderslebener Landstraße erfolgt aus verkehrstechnischen Gründen unabhängig der Kfz-Erschließung der Nordseite der Binderslebener Landstraße. Dieser Knoten Planstraße A / Binderslebener Landstraße ist aus Verkehrssicherheitsgründen in alle Richtungen nutzbar und ist daher mit einer Lichtsignalanlage zu steuern. Mit dieser Lichtsignalanlage werden Auswirkungen der Planung BRV562 auf die Umgebung bewirkt. Die dazu erforderliche Konfliktlösung erfolgt durch passive Lärmschutzmaßnahmen an den betroffenen Gebäuden. Die Lage und Ausführung dieses Knoten minimiert Halte- und Anfahrvorgänge der Kfz und deren Auswirkungen auf die Binderslebener Landstraße.

Das Sondergebiet SO Einzelhandel (EZH) wird mit Kfz über die Planstraße A von und zur Binderslebener Landstraße erschlossen.

Die Wohngebiete WA01 bis WA18 werden mit Kfz über die Planstraßen A bis G über die Otto- / Heinrichstraße erschlossen. Im Abschnitt am WA18 ist die Planstraße A als Einbahnstraße in Richtung Knoten Planstraße A / Binderslebener Landstraße nutzbar.

Entlang der Binderslebener Landstraße werden die übergeordneten Wegeverbindungen für Fussgänger

und Radfahrer erweitert und haben Verknüpfungen in und durch das verkehrsberuhigte Wohngebiet der WA01-18 und entlang des Sondergebiet Einzelhandel.

Die Gliederungen der Planstraße A dient der Abgrenzung der Vorhabenteile Sondergebiet SO Einzelhandel (EZH) und dem Vorhabenteil Wohngebiet. Die Gliederungen der Planstraßen B bis G dienen dem Vorhabenteil Wohngebiet und dessen verkehrsberuhigtem Bereich.

Die festgesetzten Straßenverkehrsflächen und die festgesetzte öffentliche Grünfläche sind zukünftig im Eigentum der Stadt Erfurt und dienen dem Gemeingebrauch.

Das Sondergebiet SO Einzelhandel (EZH) und die Wohngebiete WA01 bis WA18 sind mit der Straßenbahn Binderslebener Landstraße erschlossen.

Die Abwasserentsorgung erfolgt zur Ottostraße / Heinrichstraße.

Die Trinkwasserversorgung erfolgt im Ringschluss Ottostraße / Heinrichstraße / Binderslebener Landstraße.

Die Versorgung mit Telekom, TV, Strom und Gas erfolgt über Ottostraße / Heinrichstraße / Binderslebener Landstraße.

Die Fernwärmeleitung von der Binderslebener Landstraße zu früheren Gärtnerei wird im Sondergebiet SO Einzelhandel (EZH) weitergenutzt. Für diese Fernwärmeleitung ist ein Leitungsrecht festgesetzt.

Die innerhalb der privaten Grünflächen naturnah zulässige Regenrückhaltung dient dem Sondergebiet SO Einzelhandel (EZH).

Jedes bebaute Grundstück ist über die öffentlichen Straßenverkehrsflächen an die öffentliche Abfallentsorgung anschließbar, weiterhin sind für Entsorgungsfahrzeuge anfahrbare Übernahmeplätze festgesetzt.

Für das Duales System Deutschland GmbH ist ein Stellplatz an der Ottostraße festgesetzt.

## 2.7 Grünflächen

Zur Vervollständigung der städtischen Grünvernetzung und zur Kompensation wird entlang der Binderslebener Landstraße eine öffentliche Grünfläche mit doppelter Baumreihe festgesetzt. Innerhalb der öffentlichen Grünfläche sind öffentliche Wegeführungen für Fußgänger und Radfahrer sowie Leitungsführungen zulässig.

Zur Eingrünung und zur Kompensation sind dem Vorhabenteil Einzelhandel zugeordnet private Grünflächen festgesetzt.

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

Die Festsetzungen zur Kompensation (Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft) kombinieren diese mit übergeordneten Zielstellungen (Grünzug an der Binderslebener Landstraße, durchgrünte lockere Aufsiedlung, Eingrünung, Verringerung der sommerlichen Wärmebelastungen, bessere Lufthygiene) und städtebaulichen Zielen (Eingrünung / Einfriedungen, Sicherung der grünen Geländesprünge).

Artenschutzrechtliche Belange sind in Festsetzungen, Kompensationsmaßnahmen und Durchführungsvertrag gesichert; Festsetzungen sichern Lebensräume der Zauneidechsen, Fledermäuse und Mauersegler im Plangebiet.

Auf Grund der erarbeiteten Vermeidungsmaßnahmen werden keine Verbotstatbestände nach § 44

BNatSchG hervorgerufen.

Verbleibende Kompensation ausserhalb des Geltungsbereiches dieser Planung BRV562 ist im Durchführungsvertrag gesichert; das umfasst Rekultivierung und Lückenbepflanzung einer gesetzlich geschützten Streuobstwiese.

In vorhabenbezogenen Bebauungsplänen ist eine Zuordnungsfestsetzung von Ausgleichsmaßnahmen in § 12 Abs. 3 BauGB unzulässig.

Die Festsetzungen zu Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und zur Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen dienen der Umsetzung des Vorhaben- und Erschließungsplanes und fügen sich in die o.g. freiraumwirksamen Maßnahmen zur Kompensation ein.

## 2.9 Geh- Fahr- und Leitungsrechte

Die Festsetzungen regeln Leitungsführungen innerhalb der öffentlichen Grünfläche an der Binderslebener Landstraße, im Vorhabenteil Einzelhandel für eine Fernwärmeleitung, sowie innerhalb der privaten Grünfläche an der Binderslebener Landstraße für die Option einer Wegeführung.

## 2.10 Verwendungsverbot bestimmter luftverunreinigender Stoffe

Die Tallage der Stadt Erfurt, als Untersuchungsgebiet nach § 44 BImSchG ausgewiesen, erfordert aus besonderen städtebaulichen Gründen eine Verminderung der luftverunreinigenden Emissionen von Feuerungsanlagen.

Auf Grund der Lage in der Klimaschutzzone 2. Ordnung und Zone mit vergleichsweise hoher Vorbelastung an Luftschadstoffen ist zur Vermeidung und Begrenzung zusätzlicher Schadstoffeinträge die Verwendung flüssiger und fester Brennstoffe in Feuerungsanlagen ausgeschlossen.

Z.B. ein Betrieb offener Kamine ist nicht möglich; diese verursachen auf Grund unvollständiger Verbrennung und unzureichender Primärenergienutzung Rauch- und Geruchsemissionen, die nach dem Stand der Technik für Feuerungsanlagen vermeidbar sind.

## 2.11 Vorkehrung zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

>Boden

In Teilbereichen sind Bodenbelastungen vorhanden, Grenzwerte werden aber nicht überschritten. Es erfolgen entsprechende Hinweise. Vgl. Punkt 1.5. und die Bodengutachten in der Anlage der Begründung.

>Klima und Lufthygiene

Im Gutachten Klima und Lufthygiene der Planung BRV562 ist die Planung BRV606 (Wohnungsbau südlich der Binderslebener Landstraße am Hauptfriedhof) mit betrachtet.

Zur Reduzierung von Wärmebelastungen sind in der Planung BRV562 festgesetzt: aufgelockerte Bebauung, neue Grünflächen, umfangreiche Begrünung, offene Regenrückhaltung.

Zur Reduzierung von Luftschadstoffen sind in der Planung BRV562 festgesetzt: weitreichendes Verwendungsverbot luftverunreinigender Stoffe, Obergrenze der Verkaufsraumfläche im Sondergebiet Einzelhandel, Obergrenze der Zahl der Stellplätze im Sondergebiet Einzelhandel, Titandioxidpflaster auf den Kundenstellplatzflächen (113 Stellplatzflächen) im Sondergebiet Einzelhandel. Zur Wirksamkeit des Titandioxidpflaster sind die Stellplatzflächen nicht übergrünt. Das Sondergebiet Einzelhandel mit Fern-

wärme erschlossen.

Aus hygienischen bzw. wirtschaftlichen Gründen erfolgen im Sondergebiet Einzelhandel keine zwingenden Festsetzungen für Begrünung von Fassade und Dach

Durch die Planung BRV562 werden keine wesentlichen umgebungs- und planungsbeeinflussende klimatologische und lufthygienischen Auswirkungen erwirkt. Grenzwerte werden eingehalten, bzw. die prognostizierte Überschreitung im südlichen Bereich der Heinrichstraße wird durch die Maßnahme Titandioxidpflaster für Stellplätze im Sondergebiet Einzelhandel kompensiert. Hinzutreten die Maßnahmen des Luftreinhalteplanes für die Stadt Erfurt und die mit der Fahrzeugflottenänderung durch technische Begrenzung des Schadstoffausstoßes verbundene Abnahme der Emission.

Die bioklimatische Situation innerhalb der für beide Planungsgebiete BRV562 und BRV606 vorgesehenen Wohnbebauung kann bis zur Mitte des Jahrhunderts auch unter dem Einfluss des Klimawandels als vergleichsweise günstig beurteilt werden kann. Grund dafür ist einerseits die gering verdichtete Nutzungsstruktur am Stadtrand, andererseits trägt die Nähe zu den Kaltluft produzierenden Flächen im Umfeld des Hauptfriedhofs und weiterer Kaltluft produzierenden Grünflächen zu einem insgesamt niedrigen Temperaturniveau bei.

> elektromagnetische Felder

Der Mindestabstand geplante Wohnbebauung zur Trafostation an der Binderslebener Landstraße ist in den Festsetzungen beachtet.

>Geräusche

Im Rahmen des Planverfahrens BRV562 erfolgt die Konfliktlösung der durch die Planung BRV562 ausgelösten Konflikte:

- Im Geltungsbereich der Planung BRV562 werden die erforderlichen Festsetzungen zur Konfliktbewältigung an der geplanten Bebauung getroffen.
- Die Konfliktbewältigung außerhalb des Geltungsbereiches der Planung BRV562 im baulichen Bestand erfolgt durch passive Lärmschutzmaßnahmen, zu denen sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

Die Kfz-Erschließung der Planung BRV562 erfolgt aus verkehrstechnischen Gründen von und zur Binderslebener Landstraße und von und zur Ottostraße / Heinrichstraße. Die Kfz-Erschließung von und zur Binderslebener Landstraße erfolgt aus verkehrstechnischen Gründen unabhängig der Kfz-Erschließung der Nordseite der Binderslebener Landstraße. Dieser Knoten Planstraße A / Binderslebener Landstraße ist aus Verkehrssicherheitsgründen in alle Richtungen nutzbar und ist daher mit einer Lichtsignalanlage zu steuern. Mit dieser Lichtsignalanlage werden Auswirkungen der Planung BRV562 auf die Umgebung bewirkt. Die Lage und Ausführung dieses Knoten minimiert Halte- und Anfahrvorgänge der KfZ und deren Auswirkungen auf die Binderslebener Landstraße.

Die Orientierungswerte des Beiblattes zur DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" stellen keine definitiven Grenzwerte dar und unterliegen der gemeindlichen Abwägung. Überschreitungen dieser Orientierungswerte sind aus höhergewichtigen öffentlichen Gründen gerechtfertigt:

- Die Einordnung der Wohngebiete WA01-18 am Standort orientiert sich an den Grundsätzen der Stadtentwicklung gemäß ISEK. Ziel ist es im Sinne einer Verkehrsvermeidung Wohnstandorte in Nähe zur Innenstadt imd mit einer guten ÖPNV-Anbindung zu entwickeln.
- Die Ausrichtung der Wohngebiete WA01-04 an der Binderslebener Landstraße orientiert sich am Ziel der städtebauliche-räumliche Fassung der wichtigen Stadteinfahrt Binderslebener Landstraße, und der Schaffung eines kompakten städtischen Baugebietes mit dem Segment Einfamilienhaus.



- Aufgrund der Ausrichtung der Baugebiete WA01-04 sind auf der Südseite gute Wohnverhältnisse gewährleistet.
- Die Festsetzungen des Sondergebiet Einzelhandel dienen der Nahversorgung und bestehende Versorgungsdefizite in der Brühlervorstadt vor Ort auszuräumen; mit diesen Festsetzungen sind zusätzliche Verkehre verbunden.

Einfachreflexionen des Schalls an den bestehenden und geplanten Hausfassaden, Stützmauern und sonstigen Flächen wurden nach den Berechnungsvorschriften der RLS-90 in den schalltechnischen Untersuchungen zur Bestimmung der Beurteilungspegel an den Immissionsorten untersucht. Mehrfachreflexionen zwischen gegenüberliegenden Hausfassaden sind auf Grund der großen Abstände sowie des Lückenanteils der Hausfassaden nicht relevant.

Insgesamt werden die Maßnahmen der Schallimmissionsprognosen zur Konfliktbewältigung umgesetzt. - Bzgl. Einwirkungen der Umgebung auf die Planung BRV562 sind das: Abstand der geplanten Wohnbebauung zur Binderslebener Landstraße und zur Heinrichstraße, schallabriegelnde Bebauung entlang der Binderslebener Landstraße, bedingte Festsetzungen (vgl. 2.12.), Grundrissorientierung, Schalldämmmaß, schalldämmende Lüftungseinrichtungen oder andere geeignete Maßnahmen die eine ausreichende Belüftung gewährleisten, und Auflagen für das Sondergebiet und dessen Erschließung.

- Bzgl. Auswirkungen der Planung BRV562 auf die Umgebung sind das: passive Lärmschutzmaßnahmen für durch die Planung BRV562 betroffenen Gebäude an der Binderslebener Landstraße ausserhalb des Geltungsbereiches der Planung BRV562. Die passiven Lärmschutzmaßnahmen umfassen z.B. Schalldämmmaßnahmen an diesen Gebäuden. In der Anlage "Beiplan Lärmschutzmaßnahmebereich gemäß Hinweise" sind diese Gebäude rot markiert. Für die Finanzierung eines passiven baulichen Schallschutzes an diesen Gebäuden stellt der Vorhabenträger die hierfür erforderlichen Finanzmittel bereit. Diese Konfliktbewältigung erfolgt insgesamt durch vertragliche Regelungen im Durchführungsvertrag mit einer Bürgschaftssicherung. Die passiven Lärmschutzmaßnahmen gelten für bestehende Wohnnutzungen als auch für bestehende Büronutzungen und Nutzungen durch freie Berufe. Die Umsetzung wird spätestens nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes beginnen. Voraussetzung für eine Anspruchsberechtigung ist, dass hier auch unter Berücksichtigung erfolgter aktiver Lärmschutzmaßnahmen nach den Ergebnissen des Lärmschutzgutachtens Außenpegel von 70 dB(A)/60 dB(A) tags/nachts vorhabenbedingt erstmals erreicht werden oder die v.g. Außenpegel bereits erreicht/überschritten sind und vorhabenbedingt um mindestens 0,1 dB(A) erhöht werden. Anspruchsvoraussetzungen für die Gewährung von Leistungen richten sich am Umfang der erforderlichen Schallschutzmaßnahmen nach § 3 der 24. BImSchV (Verkehrswege-Schallschutzmaßnahmenverordnung) aus. Die Außenflächen der anspruchsberechtigten Räume dürfen hierbei das nach den Anforderungen der 24. BImSchV zu bestimmende erforderliche bewertete Schalldämmmaß nicht unterschreiten. Ist eine Verbesserung notwendig, so soll die Verbesserung mindestens 5 dB betragen. Vgl. die Regelungen nach Teil C Hinweise des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

## 2.12 bedingte Festsetzungen nach § 9 Abs. 2 Nr.2 BauGB

Die bedingten Festsetzungen nach § 9 Abs. 2 BauGB zum Schutz der geplanten Wohnbebauung regeln die Abhängigkeiten gegenüber dem Straßenverkehrslärm der Binderslebener Landstraße, dem Betriebslärm des Trafo und des Anlagenlärms des Sondergebietes.

Erst nach Eintritt der Bedingungen gelten uneingeschränkt die Festsetzungen für die betroffenen Flächen.

Bedingte Festsetzungen sind nach § 9 Abs. 2 BauGB nur in besonderen Fällen zulässig. Eine solche städtebauliche Sondersituation ist hier aus folgenden Gründen gegeben: Die Planung BRV562 dient der Ansiedlung einer sehr gut in die Stadt- und Infrastruktur integrierten von außen erschlossene Baulandreserve am Innenrand der Erfurter Kernstadt am Knoten zweier Hauptstraßen und dazu der Umsetzung des

Vorhaben- und Erschließungsplanes und seiner Vorhabenteile Wohnen und Sondergebiet Einzelhandel.

Dabei wird:

- auf den Vorhabenteil Wohnen einwirkender Straßenverkehrslärm der Binderslebener Landstraße und Heinrichstraße durch Abrücken der Wohnbebauung von diesen beiden Straßen sowie durch Lärmschutzbebauung an der Binderslebener Landstraße reagiert,
- auf den Vorhabenteil Wohnen einwirkender Lärm des Trafo an der Binderslebener Landstraße mit Abrücken der Wohnbebauung vom Trafo bzw. Geräuschpegelminderung im Trafo reagiert,
- auf den Vorhabenteil Wohnen einwirkender Lärm aus dem Sondergebiet Einzelhandel der Kfz-Stellplätze der Fläche St<sub>1</sub> durch Errichtung eines Lärmschutzwalles am westlichen Rand des Sondergebiet Einzelhandel gegenüber dem allgemeinen Wohngebiet WA18 reagiert.

Regelwert jeweils ist ein Beurteilungspegel an den festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen des Vorhabenteil Wohnen.

Durch die Festsetzung wird hinreichend bestimmt eine Nutzung festgesetzt, die bis zum Eintritt einer Bedingung zulässig ist: Bis zum Eintritt der Bedingung werden die betroffenen Flächen als nichtüberbaubare Grundstücksflächen der allgemeinen Wohngebiete festgesetzt.

Die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen treten entsprechend zurück und werden:

- nach Norden durch eine Baugrenze begrenzt,
- parallel zur Außenkante des Trafo (Gleichrichterunterwerk GUW7) durch eine Baugrenze begrenzt,
- parallel zur Fläche St1 durch eine Baugrenze begrenzt.

Die nach Eintritt der Bedingung zulässige Folgenutzung ist ebenfalls hinreichend bestimmt festgesetzt: Nach Eintritt der Bedingung gelten uneingeschränkt die textlichen und zeichnerischen Festsetzungen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen kann nach Maßgabe der sonstigen Festsetzung ein Bebauung erfolgen.

Sowohl die Zwischennutzung als auch die Folgenutzung sind aus der sich in Aufstellung befindlichen Änderung des Flächennutzungsplanes i.S. des §1 Abs. § 8 Abs. 1 BauGB entwickelt.

Die auflösende Bedingung für die Zwischennutzung stellt gleichzeitig die aufschiebende Bedingung für die Folgenutzung dar. Die Umstände bis zu deren Eintritt die Zwischennutzung zulässig und die Folgenutzung unzulässig ist, werden hinreichend bestimmt: Regelwert jeweils ist ein einzuhalten maximaler Beurteilungspegel an den festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen des Vorhabenteils Wohnen.

Der Eintritt der Bedingung ist hinreichend gewiss und vom Vorhabenträger zu beeinflussen. Die Regelwerte sind Ergebnis der Schallimmissionsprognosen.

## 2.13 Gestaltungsvorschriften

> Vorhaben- und Erschließungsplan

Die Gestaltung der baulichen Anlagen und Grundstücksflächen werden entsprechend der Ziele des Vorhaben- und Erschließungsplanes in der Planung BRV562 festgesetzt.

Die im Vorhaben- und Erschließungsplan und darin im Gestaltungsleitfaden mit Haustypenentwürfen entwickelten baulich-räumlichen Qualitätsziele dienen dem Ziel, dass innerhalb gestaltprägender, einheitlicher Grundzüge eine große Vielfalt im Detail realisiert werden kann. Das maßstäbliche Einfügen in das Stadtbild ist gewährt.

Ziel der Planung BRV562 ist mit zeitgemäßer Architekturqualität und Formensprache ein einerseits vielfältiges, jedoch in sich abgestimmtes, qualitätvolles Gesamterscheinungsbild zu erreichen. Das Hauptaugenmerk gilt der Fassaden- und Dachgestaltung, Gebäudegliederung und -proportionen sowie Materialität und Farbgebung. Es werden neben den textlichen Festsetzungen zeichnerisch Haustypen, Nebenanlagen, sowie Anlagen des ruhenden Verkehrs und Freiraums festgesetzt.

Das Planungsinstrument vorhabenbezogener Bebauungsplan ermöglicht gestalterische Festsetzungen, die über den Festsetzungskatalog hinausgehen, und die im Vollzug der Planung BRV562 von der Bauaufsicht eingefordert werden.

Aufsiedlungen in der Vergangenheit, wie entlang der Nordseite der Binderslebener Landstraße mit Peterbornsiedlung und Gartenstadt Langer Graben, oder am Steiger Gagfah-Siedlung, sind ebenfalls durch Bauträger / Baugenossenschaften realisiert worden. Dazu wurden verschiedene Haus- und Freiraumentwürfe erstellt und umgesetzt. Die Sicherung der gestalterischen Qualität baulicher und Freiraumanlagen erfolgte in Satzungen und Baugenehmigungen.

Insgesamt gibt es keine aktiven Regelungen zur Energetik. Anlagen erneuerbarer Energien sind zulässig, nur aus lufthygienischen Gründen sind einige Energieträger nicht zulässig. Für Neubauten greift regelmäßig die Energieeinsparverordnung (EnEV), die bautechnische Standardanforderungen zum effizienten Betriebsenergiebedarf von Gebäuden vorschreibt.

#### > Gestaltung baulicher Anlagen

Im Durchführungsvertrag sind Regelungen zum Prozedere zu Ausnahmen und Befreiungen innerhalb der gestalterischen Grundzüge getroffen, um dem Vorhabenträger im Vollzug dieser Planung BRV562 Spielräume für Anpassungen an Kundenwünsche zu gewähren.

Ausnahmen und Befreiungen von den Festsetzungen dieser Planung BRV562 orientieren sich am Sinn und Zweck des Gestaltungsleitfadens. Dazu muss für beabsichtigte Abweichungen und Befreiungen von Festsetzungen dieser Planung BRV562 durch den Antragsteller eine Stellungnahme des Entwurfsverfassers des Gestaltungsleitfadens und seiner baulichen Anlagen vorgelegt werden, die die gestalterischen Grundzüge des Vorhaben- und Erschließungsplanes und seines Gestaltungsleitfadens beachtet. Diese Stellungnahme bzw. Beratung wird durch den Vorhabenträger finanziert.

#### > Fassaden

Regelungen zu Materialien und deren abgestimmter Farbgebung tragen zu einem geschlossenen Erscheinungsbild bei gleichzeitiger Vermeidung einer monoton gleichförmigen Gesamtwirkung bei. Das gezielte Gestaltungskonzept mit seinen Wahlmöglichkeiten sichert eine hohe Gestaltqualität der baulichen Anlagen und des gesamte Baugebietes. Regelungen zu reflektierenden Fassadenelementen, zu Dachrinnen, zu Antennen und vorgestellte Balkonanlagen sichern die Klarheit der Kuben und Fassaden.

#### > Dächer

Die homogene Gesamtwirkung des Baugebietes wird neben den Festsetzungen zu Kuben und Fassaden durch vermittelnde, zurückhaltende Gestaltung der Dachlandschaft erreicht. Dachformen werden dazu in Abschnitten gleichartig festgesetzt. Kubatur und Geometrie der Dächer und obersten Dachflächen sind dazu in Abschnitten gleichartig. Dachterrassen der einzelnen Baugrundstücke sind untereinander und zum öffentlichen Raum abgeschirmt. Regelungen zu Dachaufbauten und Aufdachanlagen fügen sich in das Konzept der zurückhaltende Gestaltung der Dachlandschaft ein.

#### > Garagen, Carports, Müllsammelplätze

Regelungen für zumeist zum öffentlichen Raum orientierter Anlagen des ruhenden Verkehrs und zum Sammeln von Müll sind Bestandteil des Gestaltungskonzeptes für Kuben, Fassaden, Dachlandschaft und

Freiraums und sichern das gestalterisch abgestimmte hochwertige Erscheinungsbild. Sie gewähren der näheren Umgebung eine angemessene Freiraumqualität und vermeiden Störungen der städtebaulichen Raum- und Nutzungsstruktur.

> Oberflächenbefestigungen

Oberflächenbefestigungen für öffentliche und private Verkehrsflächen sind Bestandteil des Gestaltungskonzeptes und sichern auch im Belag (Stadtboden) das gestalterisch abgestimmte hochwertige Erscheinungsbild. Die Regelungen im 9,00m breiten Abschnitt der Planstraße B dienen dem Aufenthalt.

> Außenanlagen und Einfriedungen

Regelungen für zum öffentlichen Raum orientierte Anlagen setzen das Gestaltungskonzeptes mit dem Ziel einer vereinheitlichten harmonischen Gestaltung der Freianlagen um. Vorgärten und einzupflanzenden Zaunanlagen mit Raumkanten prägen das Ortsbild an den öffentlichen Straßen. Zaunanlagen sind insgesamt einzugrünen. Im Sondergebiet sind nur notwendige Umwehungen zulässig. Im Umfang begrenzte Aufschüttungen und Abgrabungen dienen der harmonischen Einordnung baulicher Anlagen in die das Ortsbild prägende Topographie.

> Werbeanlagen

Regelungen zu Werbeanlagen sichern das Erscheinungsbild der Baugebiete. Diese dem Sondergebiet Einzelhandel dienenden Anlagen sind Bestandteil der Ortsbildprägung und werden deshalb bzgl. Anzahl, Dimensionierung, Gestaltung und Ausführung beschränkt.

### 3. Hinweise

#### Lärmschutzmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches

Zum Schutz der in Anlage der Begründung "Beiplan Lärmschutzmaßnahmebereich gemäß Hinweise" markierten Gebäude wird der Straßenbaulasträger Lärmschutzmaßnahmen finanzieren.

Dies gilt sowohl für bestehende Wohnnutzungen als auch für bestehende Büronutzungen und Nutzungen durch freie Berufe.

Die Umsetzung soll nach Inkrafttreten dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes BRV562 beginnen.

Voraussetzung für eine Anspruchsberechtigung ist, dass unter Berücksichtigung erfolgter aktiver Lärmschutzmaßnahmen nach den Ergebnissen des Lärmschutzgutachtens in Anlage der Begründung "Schallimmissionsprognose" Außenpegel von 70 dB(A)/60 dB(A) tags/nachts vorhabenbedingt erstmals erreicht werden oder die v.g. Außenpegel bereits erreicht/überschritten sind und vorhabenbedingt um mindestens 0,1 dB(A) erhöht werden.

Anspruchsvoraussetzungen für die Gewährung von Leistungen richten sich am Umfang der erforderlichen Schallschutzmaßnahmen nach § 3 der 24. BImSchV (Verkehrswege-Schallschutzmaßnahmenverordnung) aus. Die Außenflächen der anspruchsberechtigten Räume dürfen hierbei das nach den Anforderungen der 24. BImSchV zu bestimmende erforderliche bewertete Schalldämmmaß nicht unterschreiten. Ist eine Verbesserung notwendig, so soll die Verbesserung mindestens 5 dB betragen.

Zur Refinanzierung der Lärmschutzmaßnahmen hält sich der Straßenbaulasträger mit vertraglicher Regelung im Durchführungsvertrag an den Vorhabenträger dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes BRV562; der Vorhabenträger dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes BRV562 stellt die für passive Schallschutzmaßnahmen erforderlichen Finanzmittel bereit.

#### Fluglärm

Der Geltungsbereich ist fluglärmbelastet.

#### Schallschutz im Städtebau

Im Geltungsbereich werden die Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 Teil I "Schallschutz im Städtebau" überschritten.

#### Verunreinigungen

In Teilbereichen des Plangebietes BRV562 sind Bodenbelastungen vorhanden, Grenzwerte werden nicht überschritten.

Das Grundstück der ehemaligen Gärtnerei ist im Thüringer Altlasteninformationssystem (THALIS) unter der Kennziffer 10268 erfasst.

Gemäß der Untersuchung /Orientierende Altlastenerkundung des Geländes der ehemaligen Gärtnerei "Fa. Benary" Erfurt vom 02.05.07, erarbeitet von der TERRA MONTAN, Gesellschaft für angewandte Geologie mbH, Suhl/ ergab die Bodenanalytik auf der im westlichen Bereich lokalisierten Teilfläche 3 oberflächennah eine erhöhte Belastung mit Kupfer und Zink im Feststoff. Bei Eluatuntersuchungen wurden keine Grenzwertüberschreitungen festgestellt.

Entsprechend der Stellungnahme /Altlastenfachliche und abfallwirtschaftliche Stellungnahme des Staatlichen Umweltamtes Erfurt (SUA) vom 05.06.07 an die Scholz Grundstücksentwicklungs- und Beteiligungsgesellschaft mbH, zum Grundstück der ehemaligen Gärtnerei "Fa. Benary", Gemarkung EFT, Flur 6 "Beim Bunten Mantel", Flurstücke 36/8, 36/3, 268/34, 91/2 und 35/2/ sollte dieses Material deklariert und nachweislich fachgerecht entsorgt werden, insofern in diesem Bereich Baumaßnahmen erfolgen.

Mit den vorgenommenen Bodenuntersuchungen /Umwelttechnische Untersuchungen zur Bewertung der Wirkungspfade Boden-Mensch und Boden-Nutzpflanze in einer Teilfläche des Wohnbaugebietes "Bunter Mantel" in Erfurt vom 13.06.13, erarbeitet von der Pöyry Deutschland GmbH, Erfurt/ wurden die Verunreinigungen im Bereich der Teilfläche 3 nicht bestätigt. Eine Gefährdung über die Schadstoffpfade Boden-

Mensch bzw. Boden-Nutzpflanze besteht nach Einschätzung des Gutachters nicht. Dieser Auffassung wird von der unteren Bodenschutzbehörde mit Stellungnahme 1.7.13 gefolgt. Somit ist derzeit kein altlastenfachlicher Handlungsbedarf ableitbar. Unabhängig davon sind die vom Gutachter benannten Maßnahmenempfehlungen hinsichtlich der abfalltechnischen Zuordnung von Aushubböden und Festlegung von Entsorgungs- bzw. Verwertungswegen zu berücksichtigen.

#### Abfallentsorgung

Jedes bebaute Grundstück ist an die öffentliche Abfallentsorgung anzuschließen. Zur Entsorgung sind Abfallbehälter auf dem anschlusspflichtigen Grundstück an der öffentlichen Straße für Entsorgungsfahrzeuge anfahrbar bereitzustellen; alternativ ist ein für Entsorgungsfahrzeuge anfahrbarer Übernahmepplatz bereitzustellen.

Für Duales System Deutschland GmbH ist ein Stellplatz an der Ottosstraße bereitzustellen.

#### Kampfmittel

Der Geltungsbereich war wahrscheinlich Bombenabwurfgebiet und ist daher kampfmittelgefährdet.

#### Ärchäologische Bodenfunde

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist Bestandteil eines archäologischen Relevanzgebietes.

Es ist davon auszugehen, dass bei Erdarbeiten bau- und bodenarchäologische Siedlungs- und Grabbefunde zerstört werden können.

Deshalb benötigen alle Erdarbeiten einer denkmalschutzrechtlichen Erlaubnis gem. § 13 Abs.1 Nr. 3 des Thüringer Denkmalschutzgesetzes (ThürDSchG vom 14.4.2004, Änderung 23.11.2008, zu letzt geändert 16.12.2008).

Zufallsfunde sind gem. § 16 ThürDSchG unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Erfurt und dem Thüringer Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie anzuzeigen.

#### Den Festsetzungen zu Grunde liegende Vorschriften

Die den Festsetzungen zu Grunde liegenden Vorschriften wie DIN-Normen, RAL-Farbstandarts o.ä. können dort eingesehen werden, wo nach der Bekanntmachung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes und der Begründung erfolgt und gemäß § 10 Abs. 3 BauGB der Bebauungsplan mit der Begründung zu jedermanns Einsicht bereitgehalten wird d.h. nach derzeitiger Sachlage im Bauinformationsbüro der Stadtverwaltung Erfurt, 99096 Erfurt, Löberstraße 34, Erdgeschoss.

## 4. Flächenbilanz, Kosten für die Gemeinde

Die Flächenbilanz ist:

- Fläche des Geltungsbereiches 69.054 qm
- öffentliche Straßenverkehrsfläche im Geltungsbereich (Flächen in der BiLa und Ottostraße) 3.855 qm
- Brutto-Baulandfläche 65.199 qm
- öffentliche Verkehrsflächen Neuerschließungen 6.414 qm
- öffentliche Grünflächen 4.400 qm
- Netto-Baulandfläche Wohnen WA01 bis WA18 31.334 qm
- die durchschnittliche Grundstücksgröße Wohnen WA01 bis WA18 432qm (zwischen 200 und 800qm)
- Netto-Baulandfläche Sondergebiet SO (EZH) 22.233 qm
- Grundstück Trafo 818 qm

Im Durchführungsvertrag werden das Vorhaben, die zur Umsetzung des Vorhabens erforderlichen Erschließungsanlagen, die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen und die Finanzmittel zum baulichen Schallschutz zu Lasten des Vorhabenträgers gesichert.

Die Folgekosten sind:

- für die Pflege von 37 öffentlichen Bäumen x 65,00 € = 2.405,00 €/a,
- für die Pflege von 3.040 m<sup>2</sup> öffentlicher Grün- und Wegefläche x 3,35 € = 10.184,00 €/a,
- für die Unterhaltung von öffentlichen Straßenverkehrsflächen brutto ca. 6850 qm x 1,10 €/qm = 7535 €/a
- für die Unterhaltung und Energiekosten für die Straßenbeleuchtung brutto ca. 3.100,00 €/a

Die Folgekosten 12.589,00 €/a für die Pflege und Unterhaltung der externen Ausgleichsmaßnahmen sind im Durchführungsvertrag geregelt.

## 5. Anlagen

- Beiplan Lärmschutzmaßnahmebereich gemäß Hinweise Planung BRV562 \*)
- Umweltbericht Planung BRV562 \*)
- Grünordnungsplan Planung BRV562 \*)
- Orientierende Altlastenerkundung Planung BRV562 \*)
- Verkehrsgutachten Planung BRV562 \*)
- Schallimmissionsprognose Planung BIN553 \*\*)
- Schallimmissionsprognose Planung BRV562 \*)
- Teilräumliches Klima- und immissionsökologisches Gutachten Planung BRV562 \*)
- Städtebauliche Wirkungsanalyse geplanter Einzelhandelsnutzungen Planung BRV562 \*)
- Artenschutzgutachten Planung BRV562 \*)

\*)

Planung BRV562: vorhabenbezogener Bebauungsplan BRV 562 "Beim Bunten Mantel"

\*\*)

Planung BIN553: Bebauungsplan BIN553 "Straßenverbindung Binderslebener Landstraße - Gothaer Straße (B7)"