

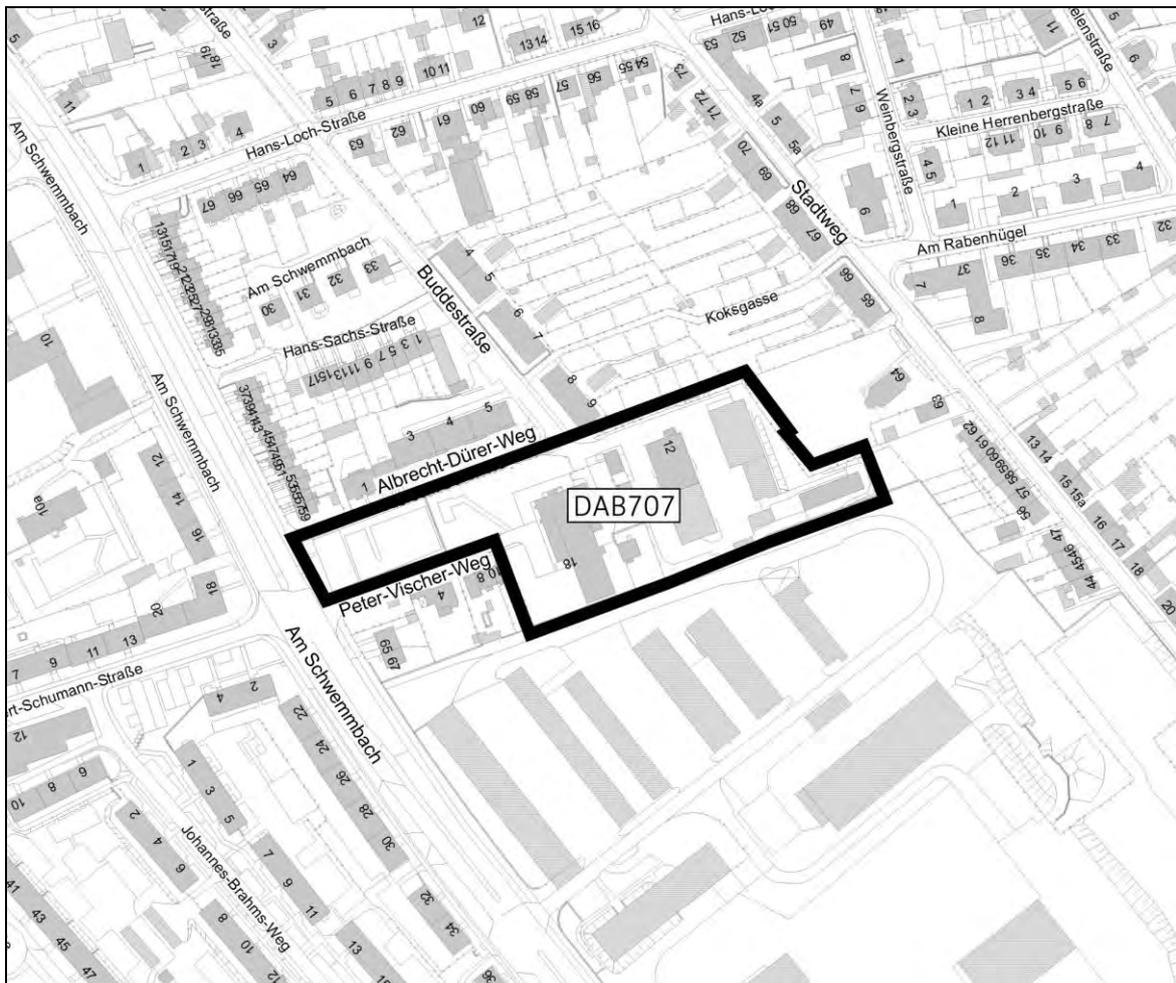
# Vorhabenbezogener Bebauungsplan

**DAB707**

**„Wohngebiet Peter-Vischer-Weg“**

## Grünordnungsplan

Stand: 11.11.2019



## INHALT

1. EINLEITUNG
  - 1.1. Anlass der Planung
  - 1.2. Lage des Plangebietes
  - 1.3. Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele
  - 1.4. Schutzgebiete / Denkmäler
  - 1.5. Sonstige Planungen
2. BESTANDSERFASSUNG UND BEWERTUNG VON NATUR UND LANSCHAFT
  - 2.1. Geologie / Boden
  - 2.2. Wasser
  - 2.3. Klima und Luft
  - 2.4. Flora
  - 2.5. Fauna
  - 2.6. Orts-/Landschaftsbild
3. KONFLIKTANALYSE
  - 3.1. Geologie / Boden
  - 3.2. Wasser
  - 3.3. Klima und Luft
  - 3.4. Flora
  - 3.5. Fauna
  - 3.6. Orts-/Landschaftsbild
4. GEPLANTE MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERMINDERUNG UND ZUM AUSGLEICH DER NACHTEILIGEN AUSWIRKUNGEN
  - 4.1. Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von Beeinträchtigungen
  - 4.2. Festlegungen zur Baumschutzsatzung
  - 4.3. Festlegungen zur Begrünungssatzung
5. GRÜNORDNERISCHE MAßNAHMEN UND FESTSETZUNGSVORSCHLÄGE ZUR ÜBERNAHME IN DEN BEBAUUNGSPLAN
  - 5.1. Maßnahmen und Festsetzungen
6. QUELLENANGABEN

## ANLAGEN

- Grünordnungsplan – Bestands-/Konfliktplan 01 M 1:500
- Grünordnungsplan – Maßnahmenplan 02 M 1:500

# 1. EINLEITUNG

## 1.1. Anlass der Planung

Für den Bereich zwischen Albrecht-Dürer-Weg, Peter-Vischer-Weg und den südöstlich angrenzenden Polizeidienststellen soll gemäß §12 Abs.1 Satz 1 BauGB der vorhabenbezogenen Bebauungsplan DAB707 „Wohngebiet Peter-Vischer-Weg“ aufgestellt werden. Dieser wird als Bebauungsplan gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach §2 Abs. 4 BauGB aufgestellt. Mit der Aufstellung sollen planungsrechtliche Voraussetzungen für die Umsetzung des Vorhabens geschaffen werden.

Durch den Vorhabenträger ist geplant, das leerstehende Bestandshochhaus (ehemaliger Verwaltungsstandort des Hauptzollamtes) zu revitalisieren, um eine Etage zu ergänzen und einer Wohnnutzung in Kombination mit einer altersgerechten Wohnnutzung sowie einer Einrichtung für den Gemeinbedarf (KITA) zu zuführen. Die auf dem Areal vorhandenen Nebengebäude sollen rückgebaut und mit Geschosswohnungsbau ergänzt werden. Die versiegelten Flächen sollen entfernt und der Grünflächenanteil deutlich erhöht werden.

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan DAB 707 werden folgende Planungsziele angestrebt:

- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine dem Standort und dem Nachfragepotential angemessene Wohnbebauung mit ergänzenden Funktionen
- Städtebauliche und freiraumplanerische Neuordnung des Areals
- Revitalisierung des Bestandshochhauses für Wohnnutzungen und für den Gemeinbedarf
- Rückbau der vorhandenen Nebenanlagen auf dem Grundstück und Ergänzung des Areals mit Geschosswohnungsneubau
- Sicherung der internen Erschließung und Anbindung des Areals an das örtliche Erschließungsnetz

Neben dem Bebauungsplan mit der Begründung ist ein Grünordnungsplan nach §11 Abs.1 BNatSchG anzufertigen. Ergänzend wurden eine saP - spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (GLU, Gesellschaft für Geotechnik, Landschafts- und Umweltplanung GmbH Jena), eine Stellungnahme zum Erhaltungspotential des vorhandenen Baumbestandes (BaumPartner, Erfurt), ein Baugrundgutachten nach DIN 4020 (Dr. Köhler Geoplan GmbH) sowie eine Schallimmissionsprognose (Ing.-Büro Frank 6 Apfel GbR) angefertigt und im Grünordnungsplan berücksichtigt.

## 1.2. Lage des Plangebietes

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes liegt zentral im Erfurter Stadtteil Daberstedt und hat eine Größe von 12.558m<sup>2</sup>.

Das Gebiet wird in Flur 1, Gemarkung Melchendorf begrenzt

im Norden: von Albrecht-Dürer-Weg, Buddestraße sowie die südliche Begrenzung der Flurstücke 1200/71 und 1209/71

im Osten: die westliche Begrenzung der Flurstücke 1078/72, 73/1, 72/3

im Süden: der Peter-Vischer-Weg und der Geltungsbereich des Bebauungsplanes DAB525 „Polizeidienststellen Kranichfelder Straße“

im Westen: Die Straße Am Schwemmbach, der Peter-Vischer-Weg und die östliche Begrenzung des Flurstückes 58/10

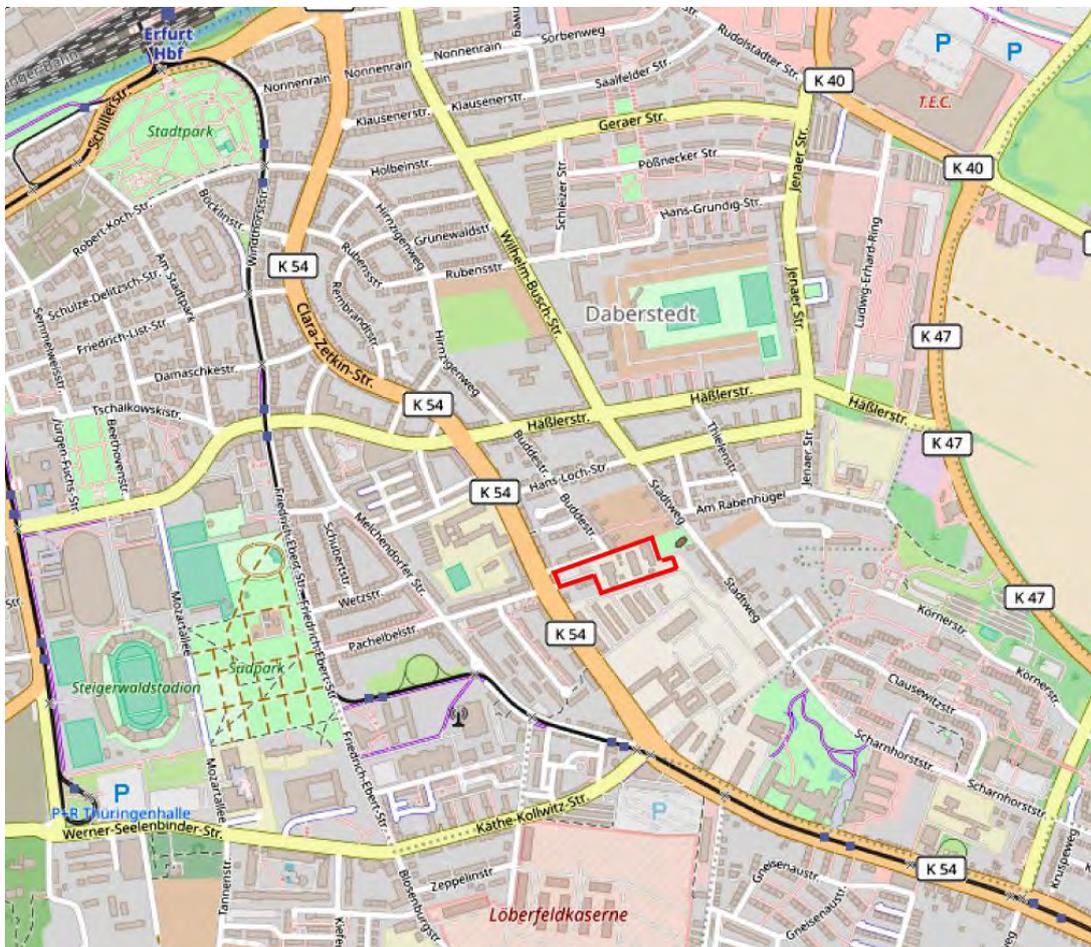


Abb. 1 Lage des Geltungsbereiches, ohne Maßstab, Quelle: openStreetMap.de



## Landschaftsplan:

Im Landschaftsplan der Stadt Erfurt (1997) wird der Geltungsbereich als unmarkierter Siedlungsbereich ausgewiesen. Der Peter-Vischer-Weg ist als innerörtliche Straße ohne Verbindungsfunktion markiert. Die westlich an das Plangebiet grenzende örtliche Straße „Am Schwemmbach“ ist mit der Signatur „Allee, Baumreihe“ versehen.



Abb. 3 Landschaftsplan Erfurt 1997, Entwicklungskarte, mit Geltungsbereich, ohne Maßstab

## Flächennutzungsplan:

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Erfurt wird für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes als Wohnbaufläche (§5 Abs.2 Nr.1 BauGB) dargestellt. Nördlich und östlich grenzen an das Plangebiet weitere Wohnbauflächen, südlich eine Sondergebietsfläche (§11 BauNVO) „Verwaltung“ und westlich eine Fläche für sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraßen (§5 Abs. 2 Nr.3 BauGB) an.

## Rahmenkonzept „Masterplan Grün“

Im Landschaftsplan der Landeshauptstadt Erfurt, Rahmenkonzept „Masterplan Grün“ ist die Fläche des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes als „Wohnbebauung mit mittlerer Durchgrünung“ ausgewiesen. Für diese Landschaftseinheit wurde folgendes Leitbild formuliert: „In den Wohngebieten mit mittlerer Durchgrünung sind Abstandsflächen und ehemalige Abrissflächen (Stadtumbau) in attraktive Grünverbindungen zu größeren Grünanlagen integriert und zu für die Erholung nutzbaren Freiräumen umgestaltet. Das Grünflächenangebot wird durch private Wohngärten ergänzt“.

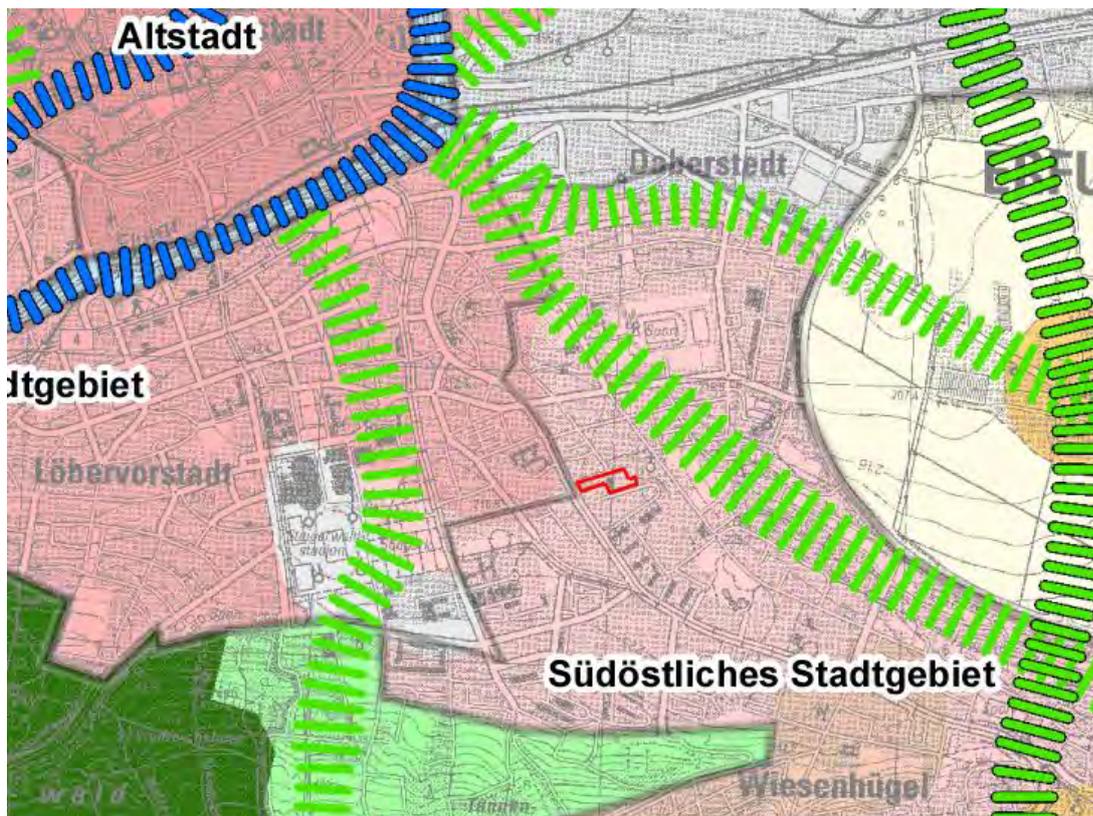


Abb. 4 Landschaftsrahmenkonzept „Masterplan Grün“ mit Geltungsbereich (rot), ohne Maßstab

Für die ausgewiesene Landschaftseinheit „Wohnbebauung mit mittlerer Durchgrünung“ werden die Umweltqualitätsziele dabei schutzgutbezogen erläutert:

### *Boden:*

- Geringe Nettoneuversiegelung, möglichst Ausgleich durch Entsiegelung
- Keine Verschmutzung

### *Stadtklima und Luftqualität:*

- sämtliche Leitbahnen der Klimaschutzzone 1 sind frei von Bebauung, Durchlüftungsbarrieren und emissionsrelevanten Nutzungen

- für das Stadtklima relevante Bereiche (Klimaschutzzone 2) sind in ihrer Funktionalität erhalten und entwickelt
- Wärmeinseleffekte sind durch Grünentwicklung und Teilrückbau reduziert
- Keine großflächigen Neuversiegelungen

#### *Biologische Vielfalt:*

- Wohn- und Zufluchtstätten in Gebäuden sind nutzbar
- naturnahe Elemente sind in Straßenräumen, Grünanlagen und privaten Grünflächen vorhanden (freiwachsende Hecken, Großbäume)
- durch den Stadtumbau frei gewordene Flächen sind teilweise zu pflegeextensiven Wildkrautbereichen umgestaltet

#### *Landschaftsbild und Erholung:*

- Grünanlagen und Parks sind erhalten und ergänzt, innerhalb von 10 – 15 We geminuten ist eine Grünfläche oder eine Grünverbindung vernetzt
- mittel- bis großkronige Straßenbäume sind in allen Straßen etabliert
- der Stadtumbau wurde gezielt zur Entwicklung von Grünverbindungen und Grünzügen genutzt; ehemalige Rückbauflächen wurden zur Steigerung der Wohnqualität genutzt
- strategisch wichtige Freiräume sind revitalisiert, die Freiraumqualität wurde erhöht

### **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) / Thüringer Naturschutzgesetz (ThürNatG)**

Im Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) §1 sind die wesentlichen Zielsetzungen und Grundsätze für den Schutz, die Pflege und die Entwicklung von Natur und Landschaft definiert: Als allgemeiner Grundsatz wird darin formuliert: „Natur und Landschaft sind auf Grund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, dass

1. die biologische Vielfalt,
2. die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes einschl. der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie
3. die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind; der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und, soweit erforderlich, die Wiederherstellung von Natur und Landschaft“.

Die Zielstellung des ThürNatG umfasst den Schutz, die Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft im besiedelten und unbesiedelten Bereich, die nachhaltige Sicherung von Funktions- und Regenerationsfähigkeit von Pflanzen- und Tierwelt sowie die Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft.

Auf diesen Grundsätzen der gültigen Naturschutzgesetze aufbauend werden nachfolgend zusammenfassend die umweltrelevanten Ziele der übergeordneten Fachpläne und deren Berücksichtigung im Bebauungsplan dargestellt:

Plan	Umweltrelevante Vorgaben / Ziele	Berücksichtigung im Plangebiet
Regionalplan Mittelthüringen (2011)	<p>Ausweisung der Fläche als Siedlungsbereich Bestand</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Nachnutzung geeigneter Brach- und Konversationsflächen zur nachhaltigen, freiraumschützenden Siedlungsentwicklung</li> </ul>	<p>Entwicklung folgt Vorgaben des Regionalplan Mittelthüringen</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Nachnutzung und Revitalisierung vorbelasteter, brachliegender Flächen</li> </ul>
Flächennutzungsplan Stadt Erfurt (2006)	<p>Ausweisung des Geltungsbereiches als allgemeine Wohngebietsfläche (ca. 1,08 ha) und Mischgebietsfläche (ca. 0,17 ha)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Nachnutzung innerstädtischer brachliegender Flächen</li> <li>- Verbesserung städtischer Klimaziele durch Reduzierung versiegelter Flächen durch Entsiegelung</li> </ul>	<p>Entwicklung folgt den Vorgaben des Flächennutzungsplanes; auf eine Berichtigung des Planes wird aufgrund der sehr geringen Mischgebietsflächengröße verzichtet</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- geplantes Vorhaben entspricht dem im Flächennutzungsplan vorgesehenen Gebietscharakter</li> <li>- Festsetzung mehrgeschossiger Baukörper</li> <li>- Verbesserung der naturräumlichen Situation durch Reduzierung des Versiegelungsgrades und Festlegung qualitativvoller grünordnerischer Festsetzungen</li> </ul>
Landschaftsplan Stadt Erfurt (1997)	<p>Ausweisung des Geltungsbereiches als Siedlungsbereich sowie Peter-Vischer-Weg als innerörtliche Straße ohne Verbindungsfunktion</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Reduzierung / Vermeidung von Bodenversiegelung und Bodenverdichtung</li> <li>- Lösung des Verkehrsproblems mit Parkhäusern oder Tiefgaragen und Nutzung der entstehenden Freiflächen als Grünfläche</li> <li>- Erhöhung des Grünflächenanteils und der Freiraumqualität</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Minimierung der Versiegelung durch Reduzierung der überbaubaren Grundstücksflächen auf ein Mindestmaß</li> <li>- Anordnung einer Tiefgarage mit Nutzung der entstehenden Freiflächen als strukturreiche Grünfläche</li> <li>- Anlegen von Dachbegrünungen auf den neuen Dachflächen</li> </ul>
Rahmenkonzept "Masterplan Grün" Stadt Erfurt (2015)	<p>Ausweisung des Geltungsbereiches als Landschaftseinheit „Wohnbebauung mit mittlerer Durchgrünung“</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- geringe Nettoneuversiegelung</li> <li>- keine Verschmutzung von Böden</li> <li>- Entsiegelung und keine großflächigen Neuversiegelungen</li> <li>- naturnahe Elemente in Grünanlagen und priv. Grünflächen (Freiwachsende Hecken, Großbäume)</li> <li>- Wärmeinseleffekte durch Grünentwicklung und Teilrückbau reduzieren</li> <li>- Erhöhung der Freiraumqualität</li> </ul>	<p>Entwicklung entsprechend den Vorgaben des Rahmenkonzeptes "Masterplan Grün"</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Minimierung der Versiegelung und Reduzierung überbaubarer Grundstücks- und Verkehrsflächen auf ein Mindestmaß</li> <li>- Festsetzung von strukturreicher Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern</li> <li>- Anlegen von Dachbegrünungen auf den neuen Dachflächen</li> </ul>

Tab.1: Zielvorgaben des Umweltschutzes aus übergeordneten Planungen

## 1.4. Schutzgebiete / Denkmäler

Am Vorhabensstandort selbst sind besonders geschützte Biotope nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz i.V.m. § 18 Thüringer Naturschutzgesetz (ThürNatG) nicht nachgewiesen und somit nicht von einer Unterschutzstellung nach Naturschutzrecht betroffen. Die nächstgelegenen ausgewiesenen Schutzgebiete (FFH Schutzgebiet „Steiger- Willroder Forst - Wernigslebener Wald“, Vogelschutzgebiet „Muschelkalkgebiet südöstlich Erfurt“, Landschaftsschutzgebiet „Steigerwald“) befinden sich südwestlich in ca. 1,2 km Entfernung. Im Geltungsbereich befinden sich keine Überschwemmungsgebiete sowie keine Wasserschutzgebiete.

Außerhalb des Geltungsbereiches befindet sich unmittelbar angrenzend in nordöstlicher Richtung das Kulturdenkmal Lukaskirche, Stadtweg 64.

## 1.5. Sonstige Planungen

Innerhalb des Verfahrens sind des Weiteren die Satzung der Landeshauptstadt Erfurt zum Schutz des Baumbestandes im besiedelten Bereich (Baumschutzsatzung 1999) sowie die Begrünungssatzung bei Baumaßnahmen in der Stadt Erfurt (1995) zu beachten.

## 2. BESTANDSERFASSUNG UND BEWERTUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

### 2.1. Geologie / Boden

Das Plangebiet, im Einflussbereich der Erfurter Störungszone gelegen, ist durch die Festgesteine des Mittleren Keupers gekennzeichnet. Im petrographischen Sinne handelt es sich um Ton- und Schluffsteine mit primären Einlagerungen von Gips und Steinmergeln. In Oberflächennähe sind die Festgesteine zu einem tonig-schluffigen, teils steinigen, lockergesteinsähnlichen Material verwittert. Die triassischen Festgesteine werden von tonig-feinsandigen Schluffen, genetisch Löß bzw. Lößlehm, überlagert. Die Lockergesteinsmächtigkeit kann engräumig schwanken und mehrere Meter erreichen. Die Bodengeologische Karte (BGKK100) weist für den Untersuchungsbereich Löss-Schwarzerde-Boden aus.

Bedingt durch die vorhandene Bebauung und weitere anthropogene Überformung sind die natürlichen Lagerungsverhältnisse in Oberflächennähe vielfach gestört und Erdstoffe ausgetauscht, aufgefüllt oder abgetragen. Nach dem von der Ingenieurgesellschaft Dr.Köhler Geoplan GmbH erstellten Baugrundgutachten reichen die Auffüllungen aus der ehemaligen Geländeregulierung und für die Herstellung der Verkehrsflächen bis 0,5 – 1,20 m Tiefe. In der konkreten Schichtenabfolge findet man von oben nach unten verlaufend (Stahl-) Beton teilweise mit Tragschicht (Schicht 0), Auffüllungen (Schicht 1), Pleistozäne Lehme (Schicht 2), Kiese, grobkörnig, wasserführend (Schicht 3), Kiese, verlehmt (Schicht 4) sowie Schluffstein und Tonstein (Schicht 5).

Die Böden innerhalb des Plangebietes sind insgesamt bis zu ca. 68 % versiegelt.

Fläche (m <sup>2</sup> )	Bestand	Flächenanteil (%)
2.830	vollversiegelte Gebäudeflächen	23%
4.964	vollversiegelte sonst. Flächen	39%
772	teilversiegelte Flächen	6%
3.981	unversiegelte Flächen	32%
<b>12.547</b>	<i>Gesamtfläche</i>	<i>100%</i>

Tab.2 Versiegelungsgrad Bestand

Die versiegelten Bereiche haben nur eine sehr geringe Bedeutung als biotischer Lebensraum. In der Fortschreibung des Landschaftsplanes - „Masterplan Grün“ wird der Natürlichkeitsgrad der vorherrschenden Böden als „sehr gering - gering“ eingestuft. Die natürliche Ertragsfähigkeit wurde im Bereich der Bebauung nicht bewertet, da diese dort keine Rolle spielt sowie aufgrund der starken Überprägung der Böden starken Schwankungen unterliegt und nur wenig von der ursprünglichen bodengeologischen Einheit abhängt.

In unmittelbarer räumlicher Nähe des Planungsgebietes befinden sich Grundstücksflächen, auf denen Bodenfunde nach Thüringer Denkmalschutzgesetz verifiziert wurden. Es ist daher davon auszugehen, dass im Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes weitere Bodendenkmale im Sinne des Gesetzes zur Pflege und zum Schutz der Kulturdenkmale im Land Thüringen vorhanden sind.

Das Plangebiet – Objekt „Peter-Vischer-Weg“ ist nicht im Thüringer Altlasteninformationssystem (THALIS) erfasst.

## 2.2. Wasser

### Oberflächengewässer:

Im Vorhabengebiet befinden sich keine natürlichen oder angelegten Oberflächengewässer. Westlich des Plangebietes befindet sich ca. 2 Meter unter der Straßenverkehrsfläche „Am Schwemmbach“ die vollständig verrohrte Kanalisation des Schwemmbach.

### Grundwasser:

In der Beikarte des Flächennutzungsplanes – Karte Nr. 14 Wasser – befindet sich ein Großteil des Vorhabengebietes in einem „Gebiet mit geringen Grundwassermengen in unwirtschaftlicher Erschließungstiefe“, an der westlichen Grenze zu dem „Gebiet mit großen Grundwassermengen in Tiefen von 4 – 12m“. In der Hydrogeologischen Übersichtskarte (HUEK200) beträgt der ausgewiesene Grundwasserflurabstand 14 -15 m. Die Sickerwasserverweilzeit beträgt ca. 10 – (>) 25 Jahre. Die Durchlässigkeiten des Hauptgrundwasserleiters sind gering bis äußerst gering.

Das Vorhabengebiet liegt außerhalb festgesetzter Überschwemmungsgebiete und Wasserschutzgebiete. Im Plangebiet wird das anfallende Niederschlagswasser im Bereich der versiegelten Flächen ins öffentliche Netz eingeführt oder versickert über die wenig vorhandenen angrenzenden Freiflächen neben den großflächigen Versiegelungen als Flächenversickerung. Nur im Bereich der offenen, unversiegelten Freiflächen kann anfallendes Niederschlagswasser ungehindert versickern.

### 2.3. Klima und Luft

Das regionale und lokale Klima wird neben den allgemeinen klimatischen und atmosphärischen Einflüssen hauptsächlich durch die Boden- und Landnutzung beeinflusst. Die Landeshauptstadt Erfurt gehört zum Klimabereich „südostdeutsche Becken und Hügel“. Für das Gebiet sind folgende Klimadaten charakteristisch:

- mittlere Jahresniederschlagsmenge: 540 – 724 mm
- mittlere Jahrestemperatur: 7,8 – 9,3 °C
- überwiegend vorherrschende Windrichtung: Süd – Südwest

Das Klima in Erfurt ist insgesamt als sehr trocken und warm charakterisiert. Nach gesamtstädtischen Klimagutachten (Klimagerechtes Flächenmanagement der Landeshauptstadt Erfurt, 2016) befindet sich der gesamte Bereich des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes aufgrund der vorherrschenden Struktur in einer ausgewiesenen „Fläche mäßiger bis hoher Überwärmung mit negativer Bedeutung insbesondere für das Bioklima“ (Klimasanierungszone IV).

Das Plangebiet und der umgebende Bereich sind durch geringe Baudichten und niedrige bis moderate Bauhöhen gekennzeichnet. Die Bebauungsformen sind zudem offen und begünstigen einen Luftaustausch und den Abtransport belasteter Luft. Die hohe Solitärbebauung (ehemaliges Hauptzollamt) verursacht im Bereich des Plangebietes und in angrenzenden Bereichen keine schlechte Durchlüftung.

Kaltluftentstehungsflächen sind aufgrund der vorhandenen Oberflächenstruktur überwiegend nur in den Randbereichen des Gebietes zu finden. Innerhalb des Geltungsbereiches gehen derzeit durch versiegelte Flächen (Gebäude, Stellplätze, Wirtschaftswege) insgesamt ca. 68 % Kaltluftentstehungsfläche verloren, was einer Fläche von ca. 0,86 ha entspricht (siehe Tab.2 Versiegelungsgrad Bestand). Das lokale Kleinklima innerhalb des Geltungsbereiches ist durch großflächig vorhandene Versiegelungen gestört, insbesondere durch das Aufheizen von Gebäudeflächen und versiegelten Freiflächen in den Sommermonaten. Durch das Brachliegen des Verwaltungsgebäudes (ehem. Hauptzollamt) wird die vorhandene Stellplatzanlage nur temporär als vermietete Stellplatzfläche genutzt. Das betrifft ebenso die vorhandenen Garagenflächen im östlichen Teil des Plangebietes. Eine Vorbelastung des Gebietes mit verkehrsbedingten Luftschadstoffen ist mittel bis gering.

Die umgebenden Verkehrsstraßen beeinflussen das Plangebiet unterschiedlich. Die westlich gelegene Verkehrsstraße „Am Schwemmbach“ stellt eine hohe Belastungsgröße mit Lärm- sowie Abgas- und Staubemissionen besonders für das westliche Plangebiet dar. Die wenig befahrenen Straßen (Anliegerverkehr) „Albrecht-Dürer-Weg“ sowie „Peter-Vischer-Weg“ beeinträchtigen die Luft durch Schadstoffe (Stickoxid, Feinstaub) und Lärm nur temporär nur in geringem Maße.

An das Plangebiet grenzt südlich der lärmkontingentierte Bebauungsplan DAB525 „Polizeidienststelle Erfurt, Kranichfelder Straße“. Eine gewerbliche Vorbelastung durch die Emissionskontingente des DAB525 ist in der Schallimmissionsprognose vom Ing.-

Büro Frank & Apfel GbR für den Vorhaben- und Erschließungsplan DAB707 beschrieben.

## 2.4. Flora

### Potentiell natürliche Vegetation:

Die Vegetation, die im Plangebiet unter den gegebenen Umweltbedingungen ohne anthropogenen Einfluss (potentielle natürliche Vegetation - pnV) herrschen würde, ist die eines Binkelkraut- und Knaulgras- Winterlinden- Buchen- Mischwaldes.

### Reale Vegetation:

Im Rahmen der Planung wurde im Mai / Juni 2018 eine Biotopkartierung durchgeführt. Folgende Biotoptypen wurden im Plangebiet erfasst und bewertet:

Code	Biotoptyp	sehr gering*	gering*	mittel*	hoch*	sehr hoch*
6400	Einzelbäume			x (35)		
6424	Laubgebüsche frischer Standorte			x (30)		
9132	Wohnhäuser	x (0)				
9139	sonst. Gebäude, Gartenlaube	x (0)				
9140	Industrie- und Gewerbeflächen	x (0)				
9214	Wirtschaftswege, (teilversiegelt)	x (10)				
9215	Parkplätze (vollversiegelt)	x (0)				
9216	Wirtschaftswege, (vollversiegelt)	x (0)				
9216	Wirtschaftswege, Fußweg, (vollversiegelt)	x (0)				
9290	sonst. Verkehrsfläche, Schotterfläche	x (10)				
9359	Gartenbrache		x (20)			
9392	Ruderalflur anthropogener Standorte			x (30)		
9399	Erholungsflächen, sonstige Grünflächen, Grünflächen and. Art, gestaltete Grünfläche		x (25)			

\* Bedeutungsstufe (0-15 = sehr gering, 16-25 = gering, 26-35 = mittel, 36-45 = hoch, 46-55 = sehr hoch)

Tab. 3: Biotoptypen Bestand mit Bewertung (Bedeutungsstufe)

Die Biotoptypen des Schutzgutes Flora wurden entsprechend der Anleitung zur Bewertung der Biotoptypen Thüringens im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung (1999) bewertet. Die erfassten Biotope wurden entsprechend ihrer Bedeutung für den Arten- und Naturschutz insgesamt 5 Bedeutungsstufen / Wertstufen von sehr ge-

ring bis sehr hoch zugeordnet. Die Lage der Biotope sowie die Bewertung der Biotoptypen ist im Bestands-/Konfliktplan dargestellt.

Die Fläche des Vorhabengebietes ist sehr stark anthropogen beeinflusst und als insgesamt strukturarm zu charakterisieren. Der Standort ist zu großen Teilen (ca. 70 %) mit Bestandsgebäuden sowie Flächen mit sehr geringer Bedeutung aus Beton, Betonplatten, Betonpflaster, Betonrasengitter und Schotter versiegelt und teilversiegelt. Die Biotoptypen mit höherer ökologischer Bedeutung liegen im Bereich der vorhandenen Grün- und Freiflächen, Flächen mit Laubgebüsch (z.B. Symphoricarpus, Spiraea, Sambucus) und Ruderalfluren (z.B. Achillea, Artemisia, Lamium, Taraxacum) sowie des vorhandenen Baumbestandes (Einzelbäume, Baumgruppen). Diese Flächen sind überwiegend im nördlichen und östlichen Teil des Gebietes zu finden. Im Planungsraum befinden sich insgesamt 94 Bäume (siehe Tab.7 – Baumkataster), von denen 83 lt. Baumschutzsatzung der Stadt Erfurt geschützt sind (siehe Kap. 4.2.) Zum bestehenden Baumbestand im Plangebiet wurde ein Baumgutachten von der Firma BaumPartner aus Erfurt erstellt. Darin wird der überwiegende Teil der Bäume der Vitalitätsstufe 2 - 3 (leicht - sehr geschwächt) zugeordnet.

Weitere unter Schutz stehende Pflanzenarten sind aufgrund der Biotopausstattung innerhalb des Plangebietes nicht zu erwarten und nicht bekannt.



Abb. 5 Parkplatz mit umgebenden Baumbestand zwischen Peter-Vischer-Weg und Albrecht-Dürer-Weg



Abb. 6 vollversiegelte Flächen zwischen Gebäuden und Garagen mit Blick in Richtung Norden



Abb. 7 Blick auf das östliche Plangebiet mit vollversiegelten Flächen und Bestandsgrün



Abb. 8 Fläche mit strukturarmer Bodenvegetation östlich der Parkplatzfläche



Abb. 9 lockere Laubgebüsche an der Geltungsbereichsgrenze zum Albrecht-Dürer-Weg nördlich der Parkplatzfläche

## 2.5. Fauna

In Vorbereitung auf das Bauleitplanverfahren wurde von der Gesellschaft für Geotechnik, Landschafts- und Umwelttechnik GLU GmbH Jena eine spezielle artenschutzrecht-

liche Prüfung – saP erstellt. Auf dem Gelände des ehemaligen Hauptzollamtes erfolgten 2017 planungsraumbezogene faunistische Bestandserfassungen zu den Artengruppen Vögel und Fledermäuse, Kontrollen zu Vorkommen sonstiger streng geschützter Tierarten sowie die Auswertung vorhandener LINFOS-Daten. Es ergaben sich folgende Ergebnisse:

#### Fledermäuse:

- im Untersuchungsraum wurden 5 streng geschützte Arten nach BNatSchG nachgewiesen (z.B. Zwergfledermaus, Mückenfledermaus)
- die Kontrolle des Gehölzbestandes ergab keine mit Fledermäusen besetzten Höhlen, Spalten oder Rindenabrisse
- das Untersuchen der Fassaden / der Gebäude ergab keine Nachweise
- das Vorkommen von Wochenstuben, Winterquartieren oder sonstigen Quartieren kann sicher ausgeschlossen werden

#### Vögel:

- im Untersuchungsraum wurden 22 Vogelarten belegt, darunter Amsel, Blaumeise, Elster, Grünfink, Mönchsgrasmücke als Brutvögel
- weitere 17 Arten waren Brutvögel der näheren Umgebung bzw. traten nur als Nahrungsgäste / überfliegende Arten auf, z.B. Buchfink, Kohlmeise

#### Kriechtiere:

- die Suche nach Kriechtieren, insbesondere der streng geschützten Zauneidechse erbrachte keine Hinweise auf ein Vorkommen der Art im Planungsraum

#### sonstige Tierarten:

- Vorkommen sonstiger streng geschützter Tierarten können vor dem Hintergrund der Kartierungen und der vorhandenen Biotopausstattung sicher ausgeschlossen werden

## **2.6. Orts-/ Landschaftsbild**

Das Schutzgut Orts- und Landschaftsbild lässt sich oft nur über qualitative und kaum messbare Parameter beschreiben. Die Eigenart, Natürlichkeit und Schönheit der Landschaftseinheit stehen bei deren Bewertung im Mittelpunkt.

Die landschaftsgenetischen Gegebenheiten werden im Vorhabensgebiet und seiner Umgebung gekennzeichnet durch die Lage im südöstlichen Stadtgebiet von Erfurt. Das Gebiet ist durch ein eher heterogenes Stadtbild charakterisiert. Wohnbebauung aus den verschiedenen Bauepochen ist ebenso vorhanden wie Gewerbebauten und gewerbeartige Funktionsbauten. Je nach Bauepoche haben Vorgärten, halböffentliches Abstandsgrün und Straßenbegleitgrün einschließlich Stadtbäumen eine wichtige gestaltende Funktion. Im Rahmenkonzept „Masterplan Grün“ wird die Landschaftseinheit im vorherrschenden Erlebnisraumtyp „Wohnbebauung mit mittlerer Durchgrünung“ insgesamt als gering bewertet.

Innerhalb des Geltungsbereiches ist ein stark anthropogen überprägtes Landschaftsbild vorzufinden. Es ist geprägt durch zum Teil mehrstöckige Gebäude und Nebengebäude sowie viele verschiedene voll- und teilversiegelte Flächen (Wirtschaftswege, Parkplät-

ze). Besonders dominant erscheint das zentral gelegene leerstehende Bestandshochhaus (ehemaliger Verwaltungsstandort des Hauptzollamtes). Die vorwiegend im nordwestlichen Teil des Geltungsbereiches vorhandenen Gehölzstrukturen (Großbäume) sind von landschaftsbildprägender Bedeutung.

Östlich des Plangebietes befindet sich in unmittelbarer Nähe das Kulturdenkmal Lucas-Kirche, Stadtweg 64.

Durch die hohe anthropogene Überformung, das Brachliegen von Flächen sowie die vorhandene Einzäunung als Abgrenzung priv. Grundstücke ist im Planungsraum eine Eignung der Flächen als Erholungsnutzung nicht gegeben.

### **3. KONFLIKTANALYSE**

Nachfolgend werden die Auswirkungen des mit dem Bauvorhaben verbundenen Eingriffs auf die Entwicklung des Umweltzustandes beurteilt. Die Ermittlung des Konfliktpotentials erfolgt auf der Grundlage des gegenwärtigen Zustandes, der ermittelten Werte und Empfindlichkeiten der Schutzgüter sowie durch die Beschreibung der Auswirkungen des geplanten Vorhabens. Die wesentlichen Beeinträchtigungen werden ermittelt und beschrieben sowie in ihrer Erheblichkeit eingeschätzt. Es können folgende Beeinträchtigungen auftreten:

#### Baubedingte Beeinträchtigungen:

Wirkungen, die während der Bauphase auftreten bzw. durch Baustellentätigkeiten hervorgerufen werden (meist vorübergehend)

#### Anlagenbedingte Beeinträchtigungen:

Wirkungen, die durch die vom Vorhaben beanspruchte Fläche ausgelöst werden

#### Betriebsbedingte Beeinträchtigungen:

Wirkungen, die durch die spezifische Nutzung des Quartiers hervorgerufen werden

### **3.1. Geologie / Boden**

Bei dem vorliegenden Bauvorhaben soll die geplante Bebauung auf einer insgesamt bereits stark versiegelten Fläche stattfinden. Die ursprüngliche Bodenqualität ist erheblich eingeschränkt bzw. nicht mehr vorhanden. Natürlich gewachsene Böden sind innerhalb des Geltungsbereiches kaum mehr vorzufinden. Mit der Wiedernutzbarmachung von Flächen in integrierten Lagen wird dem Gebot des schonenden Umgangs mit Grund und Boden gemäß §1a Abs. 2 Baugesetzbuch grundsätzlich Rechnung getragen.

Baubedingte temporäre Bodenverdichtungen können während der Bautätigkeit temporär durch Baustellenverkehr und Baustelleneinrichtungsflächen auftreten und den Bodenluft- und Wasserhaushalt beeinträchtigen. Bei sachgemäßer Handhabung aller Maschinen und Geräte ist ein Eintrag von Schadstoffen vermeidbar. Bei der Bauabfallentsorgung gemäß gesetzlicher Anforderungen ergeben sich keine nachhaltigen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden.

Bei der Durchführung des geplanten Bauvorhabens kommt es hinsichtlich des Versiegelungsgrades zu einer deutlichen Verbesserung der Versiegelungsbilanz. Aufgrund der Anordnung einer Tiefgarage unter dem Plangebiet sind in diesem Bereich Grün- und Freiflächen allerdings unterbaut. Nicht unterbaute Grünflächen befinden sich vorwiegend in den Randbereichen der Vorhabenfläche. Eine erhebliche anlagebedingte Beeinträchtigung ist aufgrund der Vorbelastung mit hohem Versiegelungsanteil nicht zu erwarten.

Durch den Ausschluss von zusätzlichen Versiegelungen auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind betriebsbedingt auch keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten.

Flächen- größe (m <sup>2</sup> )	Bestand	Flächen- größe (m <sup>2</sup> )	Planung	Differenz (m <sup>2</sup> )
		2.759	vollversiegelte Fläche mit Vegetationsdecke (extensive. Dachbegrünung)	+ 2.759
		1.593	vollversiegelte Fläche mit Vegetationsdecke (Grünfläche / gestaltete Freifläche unter- baut)	+ 1.593
7.794	vollversiegelte Fläche	2.696	vollversiegelte Fläche (Belagsflächen u. unbegrünte Dachflächen)	- 5.098
772	teilversiegelte Fläche	2.309	teilversiegelte Fläche	+ 1.537
3.981	unversiegelte Fläche, nicht unterbaut	3.190	unversiegelte Fläche, nicht unterbaut	- 791
<b>12.547</b>	<i>Gesamtfläche</i>	<b>12.547</b>	<i>Gesamtfläche</i>	

Tab. 4: Versiegelungsbilanz im Plangebiet

Da sich in unmittelbarer räumlicher Nähe des Planungsgebietes auf Grundstücksflächen Bodenfunde verifiziert wurden ist im Plangebiet mit dem Auftreten weiterer Bodenfunde – Bodendenkmale im Sinne des Thüringer Denkmalschutzgesetzes zu rechnen. Unter Berücksichtigung denkmalpflegerischer Zielvorgaben und einer fachgerechten Dokumentation der archäologischen Befundlage ist mit keinen nachhaltigen Beeinträchtigungen zu rechnen.

### 3.2. Wasser

#### Oberflächengewässer:

Oberflächengewässer liegen aufgrund ihrer Entfernung zum Plangebiet außerhalb des Wirkbereichs des Vorhabens und sind nicht betroffen. Die unterirdische vollständig verrohrte Kanalisation des Schwemmbachs unter der westlich verlaufenden Straßenverkehrsfläche ist bei Durchführung der Planung nicht betroffen.

Grundwasser: Im Baugrundgutachten der Ingenieurgesellschaft Dr. Köhler GmbH wurde festgestellt, dass bis zur planmäßigen Gründungssohle (ca. 3,0 – 4,0m) die oberen Baugrundsichten nicht durch Grundwasser beeinflusst werden. Die Gründungssohlen in den Höhenebenen liegen nach dem Befund der Baugrunduntersuchung oberhalb des Grundwassers. Der Abstand der Baugrubensohlen bis zum Grundwasser beträgt jedoch im Mittel weniger als 1 m. Nach Maßgabe der Wasserstände während der Erkundung

2018 sind Wasserhaltungsmaßnahmen nicht /kaum erforderlich. Im Gutachten werden vorsorglich Maßnahmen aufgezeigt um seitliche Zuströme zur Baugrube zu fassen und abzuleiten, falls in der Bauzeit höhere Wasserstände im Grundwasserleiter vorhanden sind.

Das Risiko einer bau- und betriebsbedingten Grundwasserverschmutzung durch das Versickern von verschmutztem Niederschlagswasser sowie durch einen Schadstoffeintrag aus Baumaschinen während der Baumaßnahmen wird als gering eingeschätzt.

Durch die Zunahme von Frei- und Grünflächen (nicht unterbaut, unterbaut) sowie der Anordnung von Dachbegrünungsflächen auf geplanten Baukörpern ist im Plangebiet mit einer deutlichen Entspannung der hydraulischen Situation durch Niederschlagsrückhalt und langsamere Verdunstung zu rechnen. Im Bereich von neu entstehenden nicht unterbauten Grün- und Freiflächen kann anfallendes Niederschlagswasser ungehindert versickern. Die befestigten Wegeflächen werden flächig in angrenzende Grün- und Freiflächen entwässert.

Da das bestehende Mischwasserkanalnetz überlastet und für die Entwässerungssituation unzureichend dimensioniert ist soll die Entwässerung im Trennsystem erfolgen.

Insgesamt sind durch den Bau, Anlage und Betrieb des geplanten Vorhabens keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

### **3.3. Klima und Luft**

Innerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird sich nach Umsetzung der Bebauung der Versiegelungsgrad verringern. Durch die Anordnung von Frei- und Grünflächen mit Pflanzbindungen (nicht unterbaut, unterbaut) werden neue Kaltluftentstehungsflächen geschaffen. Die geplanten Grünflächen bewirken eine erhöhte Staubfilterung und tragen zur Verbesserung zur Luftqualität bei.

Auf den Dachflächen der geplanten Baukörper soll die extensive Dachbegrünung (ca. 0,27 ha) einen positiven klimatischen Effekt bewirken und ein starkes Aufheizen der Flächen vor allem in den Sommermonaten verhindern. Gründächer begünstigen das Kleinklima des Umfeldes durch Niederschlagsrückhalt und langsamere Verdunstung, bieten Lebensraum für verschiedene Insekten, binden Staub und führen so insgesamt zu einer thermischen Entlastung des Gebietes.

Eine kleinklimatische Veränderung durch anlagebedingte Baumfällungen kann durch Ersatzpflanzungen innerhalb der ausgewiesenen Maßnahmeflächen kompensiert werden. Signifikant negative Auswirkungen der geplanten Neubebauung auf das lokale Mikroklima sind aufgrund der anthropogenen Vorbelastungen des Gebietes nicht zu erwarten.

Insgesamt entstehen bei einer Umsetzung des Vorhabens durch neue Grün- und Freiflächen (incl. unterbaute Grünflächen und Flächen mit ext. Dachbegrünung) ca. 0,75 ha neue Kaltluftentstehungsflächen. Das entspricht gegenüber dem Bestand einer deutlichen Steigerung der klimatisch wirksamen Flächen.

Baubedingt kann es durch Abgase der Baumaschinen und den Abriss von Gebäuden und Flächen zu einer temporären Schadstoff- und Staubbelaugung sowie zur Verlärmung kommen. Betriebsbedingte Schadstoffemissionen werden als gering eingeschätzt.

### Lärm:

Für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes DAB707 wurde eine Schallimmissionsprognose durchgeführt. Es wurden Berechnungen zum Straßenverkehrslärm, Lärmemissionen der geplanten Tiefgarage sowie zum Gewerbelärm gemäß B-Plan DAB525 durchgeführt. Mit den Berechnungen wurde nachgewiesen, dass es im Plangebiet unter Annahme der Gebietskategorie „allgemeines Wohngebiet“ (WA) zu Überschreitungen der Schalltechnischen Orientierungswerten (STO) und der Immissionsrichtwerte (IRW) kommen kann. Die gewerbliche Vorbelastung durch Emissionskontingente des DAB 525 führt nicht zu Überschreitungen der Immissionsrichtwerte nach TA Lärm für ein allgemeines Wohngebiet an der geplanten Wohnbebauung, wenn zusätzliche Bedingungen eingehalten werden.

Die erforderlichen Schallschutzmaßnahmen werden im Gutachten unter Punkt 8.4 als Festsetzungsempfehlungen zusammengefasst.

Bei einer Umsetzung der im Gutachten vorgeschlagenen Festsetzungen sind keine erheblichen Beeinträchtigungen auf das Schutzgut zu erwarten.

### **3.4. Flora**

Im Zuge der Umsetzung des Vorhabens DAB707 „Wohngebiet Peter-Vischer-Weg“ kann ein Großteil der vorhandenen Gehölz- und Grünstrukturen innerhalb des Geltungsbereiches nicht erhalten werden. Dies bezieht sich insbesondere auf die bestehenden Einzelbäume sowie weitere Gehölz- und Ruderalflur.

Im von der Firma BaumPartner erstellten Baumgutachten zum Erhaltungspotential des Baumbestandes vom 23.05.2018 / Ergänzung Baumgutachten vom 07.05.2019 wird dargelegt, dass aufgrund des geplanten Bauvorhabens eine Vielzahl der Bestandsbäume als nicht erhaltungsfähig eingestuft wird, weil sie direkt von der Baumaßnahme betroffen sind oder keinen ausreichenden Schutzabstand zu den Baufeldern einhalten. Weitere Bäume wurden im Gutachten auch als unzureichend erhaltungswürdig bzw. erhaltungsfähig eingestuft. Die einzelnen Angaben sind entsprechend dem Baumgutachten zu entnehmen.

Durch die geplanten anlagebedingten Fällungen von nach gültiger Baumschutzsatzung unter Schutz stehenden Bestandsbäumen sind in diesen Bereich hohe Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Flora zu erwarten. Zur Kompensation werden entsprechende Ersatzpflanzungen vorgesehen und festgesetzt (M1 – M3). Dagegen können innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche insgesamt 37 Bestandsbäume erhalten werden und weiterhin ihre ökologische und gestalterische Funktion erfüllen (V1). Bei einigen erhaltungsfähigen Bestandsbäumen sind jedoch nach Baumgutachten baumpflegerische Maßnahmen zur Verbesserung bzw. Erhaltung ihrer Vitalität und Verkehrssicherheit erforderlich. Am Albrecht-Dürer-Weg sowie an der Grenze zum LKA können aufgrund ihrer charakteristischen Grünstruktur sowie den Einsatz baumpflegerischer Maßnahmen weitere Bäume erhalten werden. Der Verlust von weiteren grünen Biotopstrukturen geringer bis mittlerer Wertigkeit liegt bei ca. 32 %.

Neue Biotope entstehen innerhalb des Geltungsbereiches durch die Anlage von strukturreichen Grünflächen sowie durch Ersatzpflanzungen von Bäumen 1. und 2. Ordnung. Die vorgesehene Dachbegrünung auf den neu entstehenden Wohngebäuden trägt erheblich zu einem Strukturreichtum bei und verbessert das Lebensraumangebot für die Fauna deutlich.

Aufgrund festgesetzter strukturreicher Neubegrünungen kommt es bei einer Umsetzung des Vorhabens zu einer deutlichen Steigerung des Anteils an Grünflächen. Das entspricht gegenüber dem Bestand einer Erhöhung um ca. 20 % von ca. 0,39 ha auf ca. 0,47 ha. Hinzu kommen noch die extensiven Begrünungsflächen auf den Flachdächern (ca. 0,27 ha), welche erheblich zu einem Strukturreichtum beitragen und das Lebensraumangebot für die Fauna zusätzlich verbessern.

Flächen- größe (m <sup>2</sup> )	Bestand	Flächen- größe (m <sup>2</sup> )	Planung	Differenz (m <sup>2</sup> ) % ?
		2.759	extensive Vegetationsdecke (Dachbegrünungen)	+2.759
		1.593	Grünfläche, unterbaut	+1.593
3.981	Grünfläche, nicht unterbaut	3.190	Grünfläche, nicht unterbaut	- 791
<b>3.981</b>	<b>Gesamtfläche</b>	<b>7.542</b>	<b>Gesamtfläche</b>	

Tab. 5: Grünflächenbilanz im Plangebiet

Innerhalb des Plangebietes sind weitere geschützte und gefährdete Arten im Vorhabengebiet nicht nachgewiesen und somit nicht durch die Umnutzung der geplanten Flächen betroffen. Zusätzliche erhebliche anlagen- und betriebsbedingte Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen können ausgeschlossen werden.

### 3.5. Fauna

Bei einer Umsetzung des geplanten Vorhabens kann ein Großteil der für die betroffenen Fledermaus- und Brutvogelarten relevanten Gehölz- und Grünstrukturen innerhalb des Geltungsbereiches nicht erhalten werden. Durch die geplanten anlagebedingten Baumfällungen wird in der von der GLU GmbH Jena erstellten speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung – saP davon ausgegangen, dass für die nachgewiesenen Fledermäuse neben Jagdrevierarealen auch potentielle Quartiermöglichkeiten wegfallen. Für den Schutz von betroffenen Fledermausarten wird im Rahmen einer CEF-Maßnahme als Ersatzmaßnahme empfohlen, insgesamt 6 Fledermaus- Quartierkästen an geeigneten Stellen innerhalb des Plangebietes an geeigneten Stellen anzubringen. Zur Abwendung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG, Abs. 1 Nr. 1 bis 3 werden weitere Maßnahmen zur Vermeidung festgesetzt (V3, V4).

Durch die notwendigen Gehölzrodungen gehen auch für relevante Vogelarten Brutplätze in nennenswerten Umfang verloren. Für den Schutz betroffener Vogelarten werden ebenfalls Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach §44 BNatSchG, Abs. 1 Nr. 1 bis 3 festgesetzt (V2, V3, V4). So werden unter anderem eine zeitliche

Beschränkung für die Beseitigung von Vegetation, Baumkontrollen vor Fällungen sowie das Anbringen von Nisthilfen für Höhlenbrüter als Maßnahmen festgesetzt.

Durch Schaffung neuer Grünstrukturen und Ersatzpflanzungen innerhalb des Vorhabengebietes entstehen für vorhandene und potentiell auftretende Arten neue Lebensräume. Bestehende und zum Erhalt festgesetzte Einzelbäume innerhalb des Geltungsbereiches (V1) können auch weiterhin als Nahrungs- und Lebensraumbiotop in Anspruch genommen werden. Vor allem im nördlichen und nordöstlichen Umfeld können auch weiterhin bestehende Biotope potentiell als Lebensraum- und Nahrungshabitat genutzt werden.

Bei einer Umsetzung der im vorhabenbezogenen Bebauungsplan DAB707 festgesetzten artenschutzrechtlichen und grünordnerischen Maßnahmen kann mit einem vergleichbaren Fledermaus- und Brutvogelbestand gerechnet werden.

### **3.6. Orts-/ Landschaftsbild**

Im Sinne einer Wiedernutzbarmachung soll das leerstehende Bestandshochhaus revitalisiert, die bestehenden Nebengebäude zurück gebaut und mit Geschosswohnungsneubau ergänzt werden. Durch die geplante Bebauung / Erhaltung des Hochhauses entsteht keine gänzlich neuartige Situation sowie auch kein neuartiger Kontrast im Landschaftsbild.

Festsetzungen zu Gestalt und Größe der neuen Baukörper werden im Bebauungsplan getroffen. Die maximale Höhe der baulichen Anlagen sowie die festgesetzte zulässige Zahl der Vollgeschosse folgt der Struktur der bestehenden und umgebenden Bebauung des Siedlungsbestandes.

Anlagebedingt kommt es im Bereich der überbaubaren Grundstücksfläche zu einem Verlust der beschriebenen Gehölzstrukturen (Pkt. 2.4 Flora). Baubedingt können vorübergehend visuellen Störungen auftreten.

Durch die Neustrukturierung des Quartiers werden neue qualitätvolle Freiraum- und Grünstrukturen mit standortgerechten Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen eine Aufwertung des Landschaftsbildes bewirken. Positiv zu bewerten sind auch die vorgesehenen Dachbegrünungen auf den Flachdächern der neuen Wohngebäude.

Beeinträchtigungen des in unmittelbarer Nähe angrenzenden Kulturdenkmals Lucaskirche sind durch die Planungen nicht zu erwarten.

Insgesamt sind keine erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigungen für das Schutzgut Landschaftsbild zu erwarten.

## **4. GEPLANTE MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERMINDERUNG UND ZUM AUSGLEICH DER NACHTEILIGEN AUSWIRKUNGEN**

### **4.1. Schutzgutbezogene Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von Beeinträchtigungen**

Entsprechend des Vermeidungsgrundsatzes der Eingriffsregelung werden die geplanten Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von Beeinträchtigungen auf die betroffenen Schutzgüter dargestellt.

Da sich die Maßnahmen häufig auf mehrere Schutzgüter auswirken, schließt die gewählte Zuordnung zu den einzelnen Schutzgütern eine Wirkung auch auf andere Schutzgüter nicht aus.

Nachfolgende Maßnahmen zielen auf eine Reduzierung der Beeinträchtigungen der untersuchten Schutzgüter ab und sind im Bebauungsplan als Festsetzungen oder Hinweise aufgeführt oder fanden Berücksichtigung in der Aufstellung des Bebauungsplanes.

### Maßnahmen als Festsetzungen im Bebauungsplan:

#### *Boden/Geologie*

- Minimierung der Versiegelung durch Reduzierung der überbaubaren Grundstücksflächen sowie der Verkehrsflächen auf ein Mindestmaß
- Versiegelungen über das festgesetzte Maß hinaus sind nicht zulässig.
- Bodenversiegelungen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen sind im Bereich der nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig.
- Zur Minderung der Beeinträchtigung der Bodenfunktionen sind für die Befestigung der Flächen von Wegen vorzugsweise wasserdurchlässige Oberflächenbeläge (wassergebundene Wegedecke, Rasensteine o.ä.) zu verwenden (bauordnungsrechtliche Festsetzung)

#### *Wasser*

- Minimierung der Neuversiegelung durch Reduzierung der überbaubaren Grundstücksflächen sowie der Verkehrsflächen auf ein Mindestmaß sowie Verwendung wasserdurchlässiger Oberflächenbeläge (wassergebundene Wegedecke o.ä.)
- Rückhaltung von Niederschlagswasserabflüssen durch eine extensive Begrünung der Flachdächer (Maßnahme M7) auf den neu entstehenden Wohngebäuden sowie intensive Begrünung der Tiefgaragendächer

#### *Klima / Luft*

- Minimierung der Neuversiegelung durch Reduzierung der überbaubaren Grundstücksflächen sowie der Verkehrsflächen auf ein Mindestmaß
- Verbesserung des örtlichen Kleinklimas durch Schaffung neuer Grün- und Freiflächen mit Pflanzbindung sowie Anordnung von Dachbegrünungen auf den Flachdächern der geplanten Baukörper (Maßnahme M1 – M7)
- Verwendungsverbot für das Verbrennen fester und flüssiger Brennstoffe in Feuerungsanlagen sowie für den Betrieb von offenen Kaminen
- Einhaltung schalltechnischer Orientierungswerte unter Berücksichtigung notwendiger erforderlicher Schallschutzmaßnahmen in der erstellten Schallimmissionsprognose LG 54/2017-A vom 15.06.2018

#### *Flora, Fauna*

- Ausweisung von Maßnahmeflächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit standortgerechten und ökologisch wertvollen Gehölzen in festgesetzter Pflanzqualität (Maßnahme M1 – M6) sowie extensive Begrünung der Flachdächer auf den geplanten Baukörpern (Maßnahme – M7)
- Festsetzung zum Erhalt von Bestandsbäumen innerhalb des Geltungsbereiches als Maßnahme zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Maßnahme V1)
- Anbringen von drei Fledermaus- Quartierkästen sowie vier Nisthilfen für höhlen- und Halbhöhlenbrüter an geeigneten Stellen, vorzugsweise im östlichen Bereich des Planungsraumes nach Abschluss der Bautätigkeiten in Abstimmung mit der angrenzenden Kirchengemeinde sowie der unteren Naturschutzbehörde (Maßnahme V4, V5)
- Schutz des zu erhaltenden Gehölzbestandes während der Bauarbeiten gemäß DIN18920 und RAS-LP 4

*Sowie als CEF-Maßnahme:*

- Anbringen von drei Fledermaus- Quartierkästen sowie vier Nisthilfen für höhlen- und Halbhöhlenbrüter an geeigneten Stellen, vorzugsweise im östlichen Bereich des Planungsraumes in Abstimmung mit der angrenzenden Kirchengemeinde sowie der unteren Naturschutzbehörde (Maßnahme C1, C2)

#### *Orts-/Landschaftsbild*

- Festsetzung der neuen Gebäudehöhen mit Begrenzung auf ein Höchstmaß
- Festsetzung zum Erhalt von Bestandsbäumen innerhalb des Geltungsbereiches als Maßnahme zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Maßnahme V1)
- Anordnung extensiver Dachbegrünungen auf den Flachdächern der geplanten Baukörper (Maßnahme M7)
- Schaffung von qualitätvollen wohnungsnahen Freiflächen sowie intensive Begrünung der Tiefgaragendächer und Baumneupflanzungen entlang des Albrecht-Dürer-Weges und Peter-Vischer-Weges

#### Maßnahmen, welche in nachgeordneten Verfahren beauftragt werden:

##### *Boden / Geologie*

- Beim Auftreten von Bodenfunden sowie Befunde – Bodendenkmale im Sinne des „Gesetzes zur Pflege und zum Schutz der Kulturdenkmale im Land Thüringen“ (Thüringer Denkmalschutzgesetz) ist zeitnah das Thüringische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie in Kenntnis zu setzen
- Bei Feststellung von altlastenverdächtigen bzw. kontaminationsverdächtigen Auffälligkeiten des Bodens ist unverzüglich die Umwelt- und Naturschutzbehörde zu informieren. Nach Abstimmung ist ein Abbruch- und Entsorgungskonzept zu erarbeiten.
- Im Rahmen der Baumaßnahmen sind Bodenverunreinigungen in jeglicher Form zu vermeiden, besonders der Schadstoffeintrag durch Baumaschinen und Abwässer.

## Flora, Fauna

- Notwendige Baumfällungen und Strauchrodungen sind außerhalb von Brut- und Aufzuchtzeiten der Avifauna durchzuführen, d.h. vom 01.10 – 28./29.02 (Maßnahme V2).
- Vor notwendigen Baumfällungen sind Kontrollen auf Fortpflanzungs- und Ruhestätten durchzuführen, bei Betroffenheit sind geeignete vorgezogene Ausgleichmaßnahmen festzulegen (Maßnahme V3).

### 4.2. Festlegungen zur Baumschutzsatzung

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich lt. Baumkataster insgesamt 94 Bestandsbäume, von denen 83 der Satzung zum Schutz des Baumbestandes im besiedelten Bereich der Stadt Erfurt (Baumschutzsatzung) unterliegen.

#### Erhaltungswürdiger Baumbestand unabhängig vom Bebauungskonzept gemäß Baumgutachten:

Im Plangebiet befinden sich insgesamt 35 Bäume, welche nach Baumgutachten unabhängig vom Bebauungskonzept eine hohe Erhaltungswürdigkeit sowie eine Erhaltungsfähigkeit von mindestens 10 – 15 Jahre (Stufe 3) aufweisen. Die Lage dieser Bäume ist im Bestands-/und Konfliktplan dargestellt.

Die Bäume Nr. 2, 54, 92, 93, 94 befinden sich in unmittelbarer Nähe bzw. innerhalb der Baugrenzen zu dem Haus 1, welches die Bauflucht der nördlichen Bebauung Am Schwemmbach 53 – 59 aufgreift und öffentlichkeitswirksame Nutzungen (Dienstleistung, Apotheke, Ärztehaus) ausweist. Die Bestandsbäume Nr. 13, 14, 16, 28, 34, 35, 37, 39, 58, 59 stehen im Bereich der Wohnhäuser 2 und 3, welche mit ihren Giebeln einen Raumabschluss zum Peter-Vischer-Weg bilden. Die Bäume Nr. 50 – 53 befinden sich unmittelbar im Bereich des neuen Hauptzuganges zu Haus 7 mit unzureichendem Schutzabstand. Über bzw. in unmittelbarer Nähe zur unterirdischen Stellplatzanlage befinden sich die Bäume Nr. 5, 46, 60, 85, 88. Auf Grund der Zielstellung, den ruhenden Verkehr zu Gunsten möglichst hoher Freiraumanteile unterirdisch zu organisieren, wird eine entsprechend große Tiefgarage benötigt. Die Bäume Nr. 78, 82 und 84 befinden sich in der Erschließungsachse von Haus 6 (Rettungsfahrzeuge, Ver- und Entsorgung), welche zu Gunsten eines verkehrsfreien und begrünten Innenhofs auf die Nordostseite des Hauses gelegt wurde. Haus 6 nimmt seiner Ausrichtung Bezug sowohl zu den nördlichen Häusern in der Buddestraße als auch zu den Gebäuden der südlich angrenzenden Polizeidienststelle. Zudem öffnet sich durch die Drehung des Gebäudes der Innenhof / Quartiersgarten zwischen den Häusern 4 bis 7 nach Süden. Diese Situation sowie die gesamte städtebauliche Anordnung wurde eingehend mit der Stadtplanung und dem Gestaltungsbeirat der Stadt Erfurt abgestimmt.

Von den insgesamt 35 Bäumen mit hoher Erhaltungswürdigkeit und Erhaltungsfähigkeit (10 – 15 Jahre) können nur die Bäume Nr. 1, 2, 12, 13, 14, 16, 20, 43, 49, 73, 74, 76, und Nr. 83 erhalten werden.

#### Erhaltungswürdiger Baumbestand und zu erhaltener Baumbestand unter Berücksichtigung des Bauvorhabens gemäß Baumgutachten:

Nachfolgend wird der erhaltungswürdige Baumbestand unter Berücksichtigung des Bauvorhabens und dem Erhalt der charakteristischen Gehölzstruktur sowie ökologischen Funktion betrachtet. Eine Fällung von betroffenen Bestandsbäumen ist nach Baumgutachten vom 23.05.2018 / Ergänzung Baumgutachten vom 07.05.2019 (Stellungnahme zum „Erhaltungspotential des Baumbestandes Peter-Vischer-Weg 18“) erforderlich, da sie sich entweder im Baufeld der geplanten neuen Gebäude bzw. im Bereich der neu entstehenden Tiefgarage befinden, keinen ausreichenden Schutzabstand zum Baufeld besitzen oder aufgrund der extremen Standortbedingungen eine unzureichende Erhaltungsfähigkeit bzw. Erhaltungswürdigkeit besitzen (siehe Tabelle 6).

Auswirkungen der Baumaßnahme auf nicht erhaltungsfähige Bestandsbäume	betroffene Bestandsbäume nummer nach Baumkataster	(Baum-
direkt von der Baumaßnahme betroffen - Schutzabstände können durch Abriss- und Tiefbauarbeiten nicht eingehalten werden und direkt geschnitten	3, 4, 19, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 34, 35, 37, 38, 40, 41, 42, 45, 46, 47, 50, 51, 52, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 64, 65, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 84, 85, 87, 88, 92, 93, 94	
Unterschreitung des Schutzabstandes durch bauliche Eingriffe im Kronentraufbereich bzw. im Wurzelbereich	2, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 48, 53, 61, 62, 63, 66, 67, 68, 69, 70, 74, 75, 76, 83, 86, 87, 89, 90, 91	
nicht direkt von der Baumaßnahme betroffen, jedoch unzureichende Erhaltungsfähigkeit bzw. Erhaltungswürdigkeit, abgängige Vitalität	33, 71	

Tab. 6: Auswirkungen der Baumaßnahme auf nicht erhaltungsfähige Bestandsbäume nach Baumgutachten

Insgesamt werden 37 Bestandsbäume zum Erhalt festgesetzt. Zum Schutz der charakteristischen Vegetationsstrukturen und unter Anbetracht der Erhaltungswürdigkeit können folgende Bäume im Bestand verbleiben: Baum Nr. 1, 2, 8, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 20, 32, 33, 43, 44, 48, 49, 61, 62, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 83, 86, 87, 89, 90, 91.

Erhaltungswürdig (++ bis +) sind demnach die Bäume Nr. 1, 2, 8, 11, 12, 13, 14, 16, 18, 20, 32, 43, 48, 49, 73, 74, 75, 76, 83. Zusätzlich können durch bautechnische Änderungen und den Einsatz baumpflegerischer Maßnahmen weitere Bäume erhalten werden. Aufgrund ihrer charakteristischen Grünstruktur werden am Albrecht-Dürer Weg die Bäume Nr. 10, 15, 17, 33, 44, 86, 87 sowie an der Grenze zum LKA die Bäume Nr. 61, 62, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 89, 90, 91 erhalten.

Für Verluste der von der gültigen Baumschutzsatzung unterliegenden Bäume werden innerhalb des Geltungsbereiches Ersatzpflanzungen vorgesehen. Für jeden entfernten Einzelbaum mit einem Stammumfang von 50 – 100 cm ist ein Baum gleichwertiger Art mit einem Stammumfang von mindestens StU 12/14 cm zu pflanzen. Für jeden weiteren angefangenen 100 cm Stammumfang ist ein zusätzlicher Baum in entsprechender Qualität zu pflanzen. Insgesamt sind somit 80 Bäume als Ersatz zu pflanzen.

Innerhalb des Geltungsbereiches werden insgesamt 20 hochstämmige Laubbäume mit einem Stammumfang von mind. 20/25cm im Bereich der nicht unterbauten Grundstücksfläche in den Maßnahmeflächen M1 – M3 gepflanzt. Aufgrund der hohen

Pflanzqualität erfolgt eine Verrechnung dieser Ersatzpflanzungen im Verhältnis von 1:4. Die Bäume mit einer höheren Qualität (StU 20/25cm) sollen ihre funktionalen und gestalterischen Zwecke in einer relativ kurzen Zeit erfüllen können. Sie besitzen aufgrund ihrer größeren Biomasse bereits zu Beginn der Pflanzung eine höhere ökologische Wertigkeit und prägen den Planungsraum unmittelbar. Die Ausnahmeregelung der Verrechnung erfolgte in Abstimmung mit dem Umwelt- und Naturschutzamt Erfurt. Durch die Festsetzung von insgesamt 20 Baumpflanzungen kann der Forderung der Baumschutzsatzung entsprochen werden.

Nr.	Art (lat.)	Art (deu.)	Stammumfang in cm	Kronendurchmesser in m	Vitalität (VS)	Fällung / Erhalt	Ersatzpflanzungen (Stck)
1	Tilia cordata	Winter-Linde	63,00	6,00	1/2	Erhalt	/
2	Tilia cordata	Winter-Linde	66,00	5,00	2	Erhalt	/
3	Robinia pseudoacacia	Robinie	152,00	7,00	2/3	Fällung	2
4	Robinia pseudoacacia	Robinie	155,00	8,50	2/3	Fällung	2
5	Acer platanoides	Spitzahorn	38,00	4,00	1/2	Fällung	/
6	Robinia pseudoacacia	Robinie	107/86/193	5,50	3/4	Fällung	2
7	Robinia pseudoacacia	Robinie	94,00	6,50	2/3	Fällung	1
8	Robinia pseudoacacia	Robinie	109/115/224	8,00	2/3	Erhalt	/
9	Robinia pseudoacacia	Robinie	126,00	8,50	2	Fällung	2
10	Robinia pseudoacacia	Robinie	91/105/196	7,50	3	Erhalt	/
11	Robinia pseudoacacia	Robinie	126,00	7,00	2/3	Erhalt	/
12	Robinia pseudoacacia	Robinie	120/104/224	8,50	2	Erhalt	/
13	Abies concolor	Tanne	42,00	3,50	2	Erhalt	/
14	Acer negundo	Eschenahorn	95,00	6,50	2	Erhalt	/
15	Abies concolor	Tanne	81,00	4,50	2	Erhalt	/
16	Fraxinus excelsior	Esche	108,00	8,00	2	Erhalt	/
17	Acer negundo	Eschenahorn	54,00	5,00	3/4	Erhalt	/
18	Acer negundo	Eschenahorn	75,00	5,50	2/3	Erhalt	/
19	Acer negundo	Eschenahorn	57,00	4,50	3	Fällung	1
20	Acer platanoides	Spitzahorn	163,00	9,00	2	Erhalt	/
21	Abies procera	Edeltanne	100,00	4,50	2/3	Fällung	2
22	Acer negundo	Eschenahorn	60,00	4,50	2/3	Fällung	1
Nr.	Art (lat.)	Art (deu.)	Stammumfang in cm	Kronendurchmesser in m	Vitalität (VS)	Fällung / Erhalt	Ersatzpflanzungen (Stck)
23	Thuja occidentalis	Lebensbaum	54,00	3,50	2	Fällung	1
24	Thuja occidentalis	Lebensbaum	70,00	5,00	2	Fällung	1
25	Thuja occidentalis	Lebensbaum	76,00	4,50	2	Fällung	1
26	Abies concolor	Tanne	56,00	5,00	2	Fällung	1
27	Acer negundo	Eschenahorn	74,00	6,50	3	Fällung	1
28	Acer negundo	Eschenahorn	82,00	5,50	2	Fällung	1
29	Acer negundo	Eschenahorn	70,00	6,00	3	Fällung	1
30	Acer negundo	Eschenahorn	60,00	4,50	3	Fällung	1

31	Acer negundo	Eschenahorn	64,00	4,00	3	Fällung	1
32	Acer negundo	Eschenahorn	71,00	5,00	2/3	Erhalt	/
33	Acer negundo	Eschenahorn	90,00	5,00	3	Erhalt	/
34	Prunus avium	Süßkirsche	104,00	6,50	2	Fällung	/
35	Acer negundo	Eschenahorn	117,00	11,50	2	Fällung	2
36	Acer pseudoplatanus	Bergahorn	127,00	6,50	2/3	Fällung	2
37	Prunus avium	Süßkirsche	117,00	6,50	2	Fällung	/
38	Acer negundo	Eschenahorn	98,00	7,50	3	Fällung	1
39	Acer pseudoplatanus	Bergahorn	112,00	5,50	2	Fällung	2
40	Picea pungens glauca	Fichte	119,00	3,50	3	Fällung	2
41	Picea pungens glauca	Fichte	102,00	3,00	3	Fällung	2
42	Picea pungens glauca	Fichte	117,00	3,50	2/3	Fällung	2
43	Prunus avium	Süßkirsche	151,00	6,50	2	Erhalt	/
44	Abies concolor	Tanne	91,00	4,50	2	Erhalt	/
45	Abies concolor	Tanne	80,00	4,00	2	Fällung	1
46	Acer platanoides	Spitzahorn	118,00	6,00	2	Fällung	2
47	Acer platanoides	Spitzahorn	166,00	7,00	2/3	Fällung	2
48	Juglans regia	Walnuss	195,00	8,50	2/3	Erhalt	/
49	Acer pseudoplatanus	Bergahorn	161,00	9,50	1/2	Erhalt	/
50	Acer pseudoplatanus	Bergahorn	109,00	6,50	2	Fällung	2
51	Abies concolor	Tanne	64,00	3,00	2	Fällung	1
52	Abies concolor	Tanne	84,00	3,50	2	Fällung	1
53	Acer negundo	Eschenahorn	105/95/199	11,00	1/2	Fällung	2
54	Acer platanoides	Spitzahorn	102,00	6,00	1/2	Fällung	2
55	Acer pseudoplatanus	Bergahorn	125,00	5,00	2/3	Fällung	2
56	Acer pseudoplatanus	Bergahorn	95/86/181	4,00	2/3	Fällung	2
57	Acer pseudoplatanus	Bergahorn	100,00	3,50	3	Fällung	2
58	Acer saccharinum	Silberahorn	210,00	9,00	2	Fällung	3
59	Acer pseudoplatanus	Bergahorn	123,00	8,00	2	Fällung	2
60	Acer platanoides	Spitzahorn	151,00	7,50	2	Fällung	2
61	Acer platanoides	Spitzahorn	142,00	6,50	3	Erhalt	/
62	Acer platanoides	Spitzahorn	134,00	7,00	3	Erhalt	/
63	Robinia pseudoacacia	Robinie	117,00	7,00	3	Fällung	2
64	Prunus avium	Süßkirsche	108,00	5,00	2/3	Fällung	/
65	Prunus avium	Süßkirsche	130,00	7,00	2/3	Fällung	/
<b>Nr.</b>	<b>Art (lat.)</b>	<b>Art (deu.)</b>	<b>Stamm- umfang in cm</b>	<b>Kronen- durchmesser in m</b>	<b>Vitalität (VS)</b>	<b>Fällung / Erhalt</b>	<b>Ersatz- pflanzungen (Stck)</b>
66	Acer platanoides	Spitzahorn	134,00	9,50	3	Fällung	2
67	Tilia cordata	Winter-Linde	69,00	4,00	3	Erhalt	/
68	Acer platanoides	Spitzahorn	134,00	8,00	3/4	Erhalt	/
69	Acer platanoides	Spitzahorn	82,00	5,00	3/4	Erhalt	/
70	Acer platanoides	Robinie	125,00	8,50	3	Erhalt	/
71	Acer pseudoplatanus	Bergahorn	52,00	4,50	3	Erhalt	/
72	Robinia pseudoacacia	Robinie	95/90/185	8,00	2/3	Erhalt	/
73	Acer pseudoplatanus	Bergahorn	88,00	5,50	2	Erhalt	/

74	Acer pseudoplatanus	Bergahorn	121,00	8,50	2	Erhalt	/
75	Acer pseudoplatanus	Bergahorn	60,00	6,00	2/3	Erhalt	/
76	Acer pseudoplatanus	Bergahorn	150,00	10,50	2	Erhalt	/
77	Acer pseudoplatanus	Bergahorn	72,00	5,50	2/3	Fällung	1
78	Acer pseudoplatanus	Bergahorn	47/146/193	11,00	2	Fällung	2
79	Acer pseudoplatanus	Bergahorn	70,00	4,50	2/3	Fällung	1
80	Acer platanoides	Spitzahorn	77/109/186	8,50	2/3	Fällung	2
81	Prunus domestica	Pflaume	54/54/76/24	6,00	3/4	Fällung	/
82	Acer pseudoplatanus	Bergahorn	86/72/158	8,50	2	Fällung	2
83	Acer platanoides	Spitzahorn	125,00	9,00	2	Erhalt	/
84	Acer platanoides	Spitzahorn	115,00	6,50	2	Fällung	2
85	Prunus avium	Süßkirsche	126,00	7,50	2	Fällung	/
86	Acer platanoides	Spitzahorn	59,00	3,50	3/4	Erhalt	/
87	Acer negundo	Eschenahorn	59,00	3,00	3	Erhalt	/
88	Acer pseudoplatanus	Bergahorn	100/76/176	5,50	2	Fällung	2
89	Robinia pseudoacacia	Robinie	40,00	1,50	2/3	Erhalt	/
90	Robinia pseudoacacia	Robinie	59,00	1,00	3	Erhalt	/
91	Robinia pseudoacacia	Robinie	48,00	3,50	2/3	Erhalt	/
92	Prunus serrulata	Zierkirsche	72,00	5,00	2	Fällung	1
93	Prunus serrulata	Zierkirsche	75,00	5,50	2	Fällung	1
94	Prunus serrulata	Zierkirsche	63,00	4,00	2	Fällung	1
<b>Summe</b>							<b>80</b>

Tab. 7: Baumkataster mit geplanten Baumfällungen und notwendige Ersatzpflanzungen

### Baumverpflanzung:

Aufgrund eines sehr geringen Abstandes zu Haus 1 und dem Ziel der Erhaltung des Bestandsbaumes Nr. 2 (Tilia cordata – Winterlinde) ist es notwendig, diesen Bestandsbaum zu verpflanzen. Die Firma BaumPartner hat hierfür in der Einschätzung zur Großbaumverpflanzung „Ausschreibung der Machbarkeit zum Thema Großbaumverpflanzung im Peter-Vischer-Weg“ festgestellt, dass der betroffene Baum verpflanzungsfähig und verpflanzungswürdig ist. Demnach ist es aus technischer Sicht möglich, den Bestandsbaum Nr. 2 entsprechend umzusetzen und durch einen mehrjährigen Arbeits-/Pflegeaufwand am neuen Standort zu integrieren.

### **4.3. Festlegungen zur Begrünungssatzung**

Die Begrünungssatzung gilt für die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke innerhalb des gesamten Stadtgebietes von Erfurt (§1). Entsprechend der Satzung sind auf je 100 m<sup>2</sup> der gärtnerisch genutzten oder als Grünfläche angelegten Fläche mindestens 1 Baum mit einem Stammumfang von 18/20cm zu pflanzen.

Innerhalb des Geltungsbereiches werden insgesamt ca. 3.190 m<sup>2</sup> Grünfläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen angelegt (M1 – M6). Es sind somit insgesamt mindestens 31 Bäume mit einem Stammumfang von 18/20 cm nach §4(3) der Begrünungssatzung zu pflanzen.

Im Plangebiet werden insgesamt 9 Baumpflanzungen in der geforderten Qualität von 18/20 StU innerhalb der Maßnahme­flächen durchgeführt.

Von den zum Erhalt festgesetzten 37 Bestandsbäumen können insgesamt 22 Bestandsbäume auf die geforderten Baumpflanzungen nach Begrünungssatzung angerechnet werden. Die Ausnahmeregelung der Verrechnung erfolgte in Abstimmung mit dem Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung Erfurt sowie dem Umwelt- und Naturschutzamt Erfurt. Kriterien für die Anrechnung sind im Wesentlichen der Vitalitätszustand, Entwicklungsmöglichkeiten des Baumes insbesondere nach der Geländeumgestaltung sowie die Erhaltungswürdigkeit.

Mit den geplanten 9 Baumpflanzungen sowie der Anrechnung der zu erhaltenden 22 Bestandsbäume kann der Forderung der Begrünungssatzung entsprochen werden.

Aus gestalterischen Gründen werden insgesamt 8 zusätzliche Bäume in einer Qualität von 18/20 StU gepflanzt.

Nach §4 (3) ist weiterhin für je 4 Stellplätze für Kraftfahrzeuge mindestens 1 Baum 1. Ordnung mit einer Pflanzqualität von StU18/20cm zu pflanzen. Bei geplanten 29 Stellplatzflächen werden insgesamt 7 Bäume innerhalb des Plangebietes gepflanzt.

Gemäß §4(1) Begrünungssatzung sind 20 % der angelegten Grünfläche mit Gehölzen zu bepflanzen. Durch Festsetzungen eines prozentualen Mindestanteiles von Strauchpflanzungen innerhalb der Maßnahmenflächen wird dieser Forderung entsprochen.

## **5. GRÜNORDNERISCHE MAßNAHMEN UND FESTSETZUNGS- VOR- SCHLÄGE ZUR ÜBERNAHME IN DEN BEBAUUNGSPLAN**

### **5.1. Grünordnerische Festsetzungen**

Die aufgestellten grünordnerischen Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes DAB707 sind im Maßnahmenplan des Grünordnungsplanes dargestellt und erfüllen sowohl den naturschutzfachlichen Anforderungen sowie auch gestalterische Aufgaben.

Nr.	Festsetzung	Erläuterung / Begründung	Nachweis BauGB
-----	-------------	--------------------------	----------------

	<b>Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen</b>		<b>§ 9 Abs.1 Nr.25</b>
M1	Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen M1 sind insgesamt 8 Laubbäume 1. Ordnung in einer Qualität von mind. Hochstamm STU 20/25 cm (3xv) sowie 1 Laubbaum 2.Ordnung in einer Qualität von mind. Hochstamm STU 18/20cm (3xv) zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die Fläche unter den Bäumen ist als Rasenfläche sowie als Pflanzfläche mit Sträuchern und Stauden gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Auf mindestens einem Drittel der Fläche M1 sind standortgerechte Sträucher zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.	Kompensation der Eingriffe, Schaffung von Lebensräumen, Gestaltung der Fläche, Dämpfung des Regenwasserabflusses, Verbesserung des Landschaftsbildes	
M2	Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen M2 sind insgesamt 6 Laubbäume 1. Ordnung in einer Qualität von mind. Hochstamm STU 20/25 cm (3xv) sowie 2 Laubbäume 1. Ordnung in einer Qualität von mind. Hochstamm STU 18/20cm (3xv) zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die Fläche unter den Bäumen ist als Rasenfläche sowie als Pflanzfläche mit Sträuchern und Stauden gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Auf mindestens zwei Drittel der Fläche M2 sind standortgerechte Sträucher zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.	Kompensation der Eingriffe, Schaffung von Lebensräumen, Gestaltung der Fläche, Dämpfung des Regenwasserabflusses, Verbesserung des Landschaftsbildes	
M3	Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen M3 sind insgesamt 6 Laubbäume 1. Ordnung in einer Qualität von mind. Hochstamm STU 20/25cm (3xv) sowie 12 Laubbäume 2.Ordnung und 3 Laubbäume 1. Ordnung in einer Qualität von mind. Hochstamm STU 18/20cm (3xv) zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Mindestens 70 % der festgesetzten Fläche ist als Vegetationsfläche anzulegen, davon sind 50 % als Rasenflächen und 20 % mit standortgerechten Sträuchern und geschnittenen Hecken anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Wegeflächen sind mit wasserdurchlässigen Oberflächenmaterialien auszubilden. Maximal 15 % der Maßnahmenfläche M3 können mit wasserdurchlässigen Pflaster- und Plattenbelägen ausgestattet sein. Wege und sonstige Befestigungen sind breitflächig in Vegetationsflächen zu entwässern.	Kompensation der Eingriffe, Schaffung von Lebensräumen, Gestaltung der Fläche, Dämpfung des Regenwasserabflusses, Verbesserung des Landschaftsbildes	
M4	Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Flä-	Kompensation der Eingriffe,	

	<p>chen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen M4 sind insgesamt 4 Laubbäume 2. Ordnung in einer Qualität von mind. Hochstamm STU 18/20cm (3xv) in festgesetzter Pflanzqualität zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die Fläche ist als gestaltete Freifläche mit Rasen-, Fallschutz- sowie Sandflächen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Wege und sonstige Befestigungen sind breitflächig in Vegetationsflächen zu entwässern.</p>	<p>Schaffung von Lebensräumen, Gestaltung der Fläche, Dämpfung des Regenwasserabflusses, Verbesserung des Landschaftsbildes</p>	
M5	<p>Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen M5 sind 2 Laubbäume 1. Ordnung in einer Qualität von mind. Hochstamm STU 18/20cm (3xv) zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Mindestens 70 % der jeweiligen Teilfläche von M5 ist gärtnerisch als Pflanzfläche mit Sträuchern, Stauden und Gräsern anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Auf mindestens zwei Drittel der gärtnerisch anzulegenden Fläche sind standortgerechte niedrige Sträucher zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.</p>	<p>Kompensation der Eingriffe, Schaffung von Lebensräumen, Gestaltung der Fläche, Dämpfung des Regenwasserabflusses, Verbesserung des Landschaftsbildes</p>	
M6	<p>Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen M6 sind insgesamt 3 Großsträucher 4. Ordnung in festgesetzter Pflanzqualität zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die festgesetzte Fläche ist gärtnerisch zu gleichen Anteilen mit niedrigen Sträuchern und Stauden zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten.</p>	<p>Schaffung von Lebensräumen; Verbesserung des Kleinklimas; Dämpfung des Regenwasserabflusses; Verbesserung des Landschaftsbildes</p>	
M7	<p>Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Flächen M7 wird auf den Dachflächen der geplanten Häuser 1 - 7 sowie auf dem Pavillon und der Müll- und Fahrradeinhausungen eine extensive Dachbegrünung mit einer Substratdicke von 12 - 15 cm vorgesehen. Die Flächen sind mit Gräsern und Stauden in Anlehnung an Kalk-Trockenrasen zu begrünen. Maximal 15 % der Gesamtfläche der Dachflächen können für technische Anlagen und Dachterrassen vorgesehen werden.</p>	<p>Schaffung von Lebensräumen; Verbesserung des Kleinklimas; Dämpfung des Regenwasserabflusses; Verbesserung des Landschaftsbildes</p>	
	<p>Für die Pflanzung von Bäumen 1. und 2. Ordnung, Großsträuchern/ Kleinbäumen 4. Ordnung sowie geschnittene Hecken sind folgende Arten zu verwenden:</p> <p><u>Bäume 1. Ordnung:</u>  Acer pseudoplatanus – Bergahorn  Quercus robur 'Fastigiata Koster' – Säulen-Eiche  Fagus sylvatica 'Dawyck' – Säulen-Buche</p> <p><u>Bäume 2. Ordnung:</u></p>		

<p>Acer rubrum 'Armstrong' – Scharlach-Ahorn  Carpinus betulus 'Fastigiata' – Pyramiden-Hainbuche  Tilia cordata 'Erecta' – Winter-Linde  Acer campestre – Feld-Ahorn  Acer platanoides 'Columnare' – Spitz-Ahorn  <u>Bäume / Großsträucher 4. Ordnung:</u>  Amelanchier lamarckii – Kupfer-Felsenbirne  Malus in Sorten – Zierapfel  Prunus subhirtella in Sorten – Blüten-Kirsche  <u>Geschnittene Hecken:</u>  Carpinus betulus – Hainbuche  Acer campestre – Feldahorn</p>		
<p>Für die Pflanzung von Sträuchern und Großsträuchern sind folgende Mindestqualitäten zu verwenden:</p> <p>Sträucher: 2xv., 60-100cm  Großsträucher: Solitär, 3xv., 200-250cm  geschnittene Hecke: H:100-120cm, B:30cm</p>		
<p><b>Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft</b></p>		<p><b>§ 9 Abs.1 Nr.20, 25a</b></p>
<p>Tiefgaragen oder Teile von Tiefgaragen, die nicht überbaut sind, sind mit einer mindestens 0,60 m starken, vegetationsfähigen Tragschicht zu überdecken und zu begrünen. In den Bereichen von Baumpflanzungen und Großsträuchern muss die Mindestüberdeckung der Tiefgarage 80cm betragen.</p>	<p>Langfristige Gewährleistung des durchwurzelbaren Raumes für eine intensive Begrünung</p>	
<p>Für alle neu zu pflanzenden Bäume ist dauerhaft ein durchwurzelbarer Raum von mindestens 12 m<sup>3</sup> bei einer Breite von mindestens 2 m zu gewährleisten. Die Wurzelbereiche sind durch geeignete Maßnahmen dauerhaft luft- und wasserdurchlässig zu erhalten. Alle Neupflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Ausfällen ist gleichwertiger Ersatz zu leisten.</p>	<p>Langfristige Sicherung der Baumstandorte durch Festlegung des durchwurzelbaren Raumes</p>	
<p>Die zeichnerisch festgesetzten Standorte der Bäume können bis zu 5 m vom festgesetzten Standort abweichen, wenn Mindestabstände aufgrund des Nachbarschaftsrechts dem nicht entgegenstehen.</p>		
<p><b>Maßnahmen zum Artenschutz zur Vermeidung und Minderung von Eingriffen</b></p>		

V1	Innerhalb der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen M1- M4 sind die in der Planzeichnung des Bebauungsplanes zum Erhalt festgesetzten Bestandsbäume Nr. 1, 2, 8, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 20, 32, 33, 43, 44, 48, 49, 61, 62, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 83, 86, 87, 89, 90, 91 dauerhaft zu erhalten und vor schädigenden Einflüssen, insbesondere während der Bauarbeiten zu schützen. Bei Abgang ist der jeweilige Baum durch einen standortgerechten Laubbaum zu ersetzen.	Vermeidung von Lebensraumverlust, Erhaltung von Biotopen	§ 9 Abs.1 Nr.25b
V2	Notwendige Baumfällungen und Strauchrodungen sind außerhalb von Brut- und Aufzuchtzeiten der Avifauna vom 01.10. – 28./29.02. durchzuführen. Außerhalb des Zeitraumes sind Fällungen und Rodungen nur nach Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde in Verbindung mit einer unmittelbaren Prüfung der betroffenen Gehölze auf Besatz durch Vögel/Fledermäuse zulässig.	Vermeidung von Lebensraumverlust; Schutz der Artengruppen Vögel und Fledermäuse; Vermeidung von Verbotstatbeständen nach §44 Abs.1 Nr. 1-3 BNatSchG	§ 9 Abs.1 Nr.20
V3	Vor den Fällungen und Abbrüchen sind Kontrollen auf Fortpflanzungs- und Ruhestätten durchzuführen; bei Betroffenheit sind geeignete vorgezogene Ausgleichmaßnahmen festzulegen.	Vermeidung von Lebensraumverlust, Schutz der Artengruppen Vögel und Fledermäuse, Vermeidung von Verbotstatbeständen nach §44 Abs.1 Nr. 1-3 BNatSchG	§ 9 Abs.1 Nr.20
V4	Nach Abschluss der Bautätigkeiten ist im Plangebiet an geeigneten Anbringungsorten (vorzugsweise Gebäude/ Gehölze) die Anbringung von drei Quartierskästen (z.B. Typ 1FF, 1FS o.1FW der Fa. Schwegler oder vergleichbare) vorzusehen. Die Anbringungsorte sind mit dem Umwelt- und Naturschutzamt abzustimmen / mitzuteilen.	Vermeidung von Lebensraumverlust; Ausgleich für den Verlust potentieller Fledermausquartiere	
V5	Nach Abschluss der Bautätigkeiten ist im Plangebiet an geeigneten Anbringungsorten (vorzugsweise Gebäude/ Gehölze) die Anbringung von vier Nisthilfen (z.B. Typ 2GR oval, 2GR Dreiloch o. 2M 32mm Flugloch der Fa. Schwegler oder vergleichbare) vorzusehen. Die Anbringungsorte sind mit dem Umwelt- und Naturschutzamt abzustimmen / mitzuteilen.	Vermeidung von Lebensraumverlust; Ausgleich für verloren gegangene Vogelniststätten	
	<b>Ausgleichsmaßnahme CEF - vorbeugende, vorgezogene Maßnahmen</b>		
C1	Ausgleichsmaßnahme CEF: An geeigneten Anbringungsorten (vorzugsweise Gebäude/ Gehölze - auch in der Nachbarschaft) ist die Anbringung von drei Quar-	Ersatz von potentiellen Fledermausquartieren als vorgezogene Maßnahme; Vermeidung und Minderung von	§ 9 Abs.1 Nr.20

	tierskästen (z.B. Typ 1FF, 1FS o.1FW der Fa. Schwegler oder vergleichbare) vorzusehen. Die Anbringungsorte sind mit dem Umwelt- und Naturschutzamt abzustimmen / mitzuteilen.	Beeinträchtigungen für Fledermäuse durch das Bauvorhaben	
C2	Ausgleichsmaßnahme CEF: An geeigneten Anbringungsorten (vorzugsweise Gebäude/ Gehölze - auch in der Nachbarschaft) ist die Anbringung von vier Nisthilfen (z.B. Typ 2GR oval, 2GR Dreiloch o. 2M 32mm Flugloch der Fa. Schwegler oder vergleichbare) vorzusehen. Die Anbringungsorte sind mit dem Umwelt- und Naturschutzamt abzustimmen / mitzuteilen.	Ausgleich für verloren gehende Vogelniststätten als vorgezogene Maßnahme; Vermeidung und Minderung von Beeinträchtigungen für Vogelarten durch das Bauvorhaben	§ 9 Abs.1 Nr.20
	<b>Bauordnungsrechtliche Festsetzungen i.V. mit der ThürBO; Gestaltung der Außenanlagen und Einfriedungen</b>		<b>§ 88 Abs. 1 Nr. 4 ThürBO</b>
	Einfriedungen sind nur in Form von Zäunen mit senkrechten Metall- oder Holzstäben bis zu einer Höhe von max. 1,50 m und in Form von standortgerechten Heckenpflanzungen zulässig.		
	Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter sind einzuhausen und mit extensiver Dachbegrünung zu versehen oder zu umpflanzen oder in bauliche Anlagen zu integrieren.	i.S. der Begrünungssatzung, Gestaltung der Fläche	

Tab. 8: Grünordnerische Maßnahmen mit Begründung

## 6. QUELLENANGABEN

- Artenschutzfachbeitrag – Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung, Bauvorhaben Peter-Vischer-Weg Erfurt, Mai 2018, GLU GmbH Jena
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), in der jeweils gültigen Fassung
- Begrünungssatzung bei Baumaßnahmen in der Stadt Erfurt vom 21.August 1995
- Einschätzung Großbaumverpflanzung: „Ausschreibung der Machbarkeit zum Thema Großbaumverpflanzung im Peter-Vischer-Weg“, BaumPartner, Erfurt, 12.09.2019

- Flächennutzungsplan der Stadt Erfurt, wirksam mit Veröffentlichung im Amtsblatt vom 27.05.2006, neu bekannt gemacht mit Veröffentlichung im Amtsblatt vom 14.07.2017, Stadtverwaltung Erfurt
- Forschungsgesellschaft für das Straßenwesen, Schutz von Bäumen und Sträuchern im Bereich von Baustellen – RAS-LG4
- Baugrundgutachten nach DIN4020, Dr. Köhler Geoplan GmbH, Weimar, 23.08.2018
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), in der jeweils gültigen Fassung
- Klimagerechtes Flächenmanagement der Landeshauptstadt Erfurt, 2016, Stadtverwaltung Erfurt
- Landschaftsplan der Stadt Erfurt, 1997, Büro Lipka und Partner
- Landschaftsplan Erfurt, Rahmenkonzept „Masterplan Grün“, 2015, Stadtverwaltung Erfurt
- Regionalplan Mittelthüringen (RP-MT, ThürStAnz Nr. 31/2011, vom 01.08.2011
- Satzung der Landeshauptstadt Erfurt zum Schutz des Baumbestandes im besiedelten Bereich (Baumschutzsatzung) vom Februar 1999
- Schallimmissionsprognose LG 54/2017-A für den Vorhaben- und Erschließungsplan DAB707, Erfurt, Juni 2018, Ing.-Büro Frank & Apfel GbR
- Stellungnahme zum Erhaltungspotential des Baumbestandes Peter-Vischer-Weg 18, Erfurt, Mai 2018, aktualisiert im November 2018 und Mai 2019, BaumPartner
- Thüringer Bauordnung (ThürBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 16.03.2004 (Thür. GVBl. S. 349), in der jeweils gültigen Fassung
- Thüringer Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (ThürNatG) vom 30.08.2006 (GVBl. S. 421), in der jeweils gültigen Fassung
  
- Thüringer Gesetz zur Pflege und zum Schutz der Kulturdenkmale (Thüringer Denkmalschutzgesetz – ThürDSchG) in der Fassung vom 14. April 2004 (GVBl.S.465, 562), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 16. Dezember 2008 (GVBl. S.574
- TMLNU, Thüringer Ministerium für Landwirtschaft, Naturschutz und Umwelt (1999): Die Eingriffsregelung in Thüringen, Anleitung zur Bewertung der Biotoptypen Thüringens
- TMLNU, Thüringer Ministerium für Landwirtschaft, Naturschutz und Umwelt (2005): Die Eingriffsregelung in Thüringen, Bilanzierungsmodell

# VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN DAB707 "Wohngebiet Peter-Vischer-Weg"



BAUMKATASTER Stand: 05/2019

Nr.	Art (lat.)	Art (deu.)	Stammumfang in cm	Kronendurchmesser in m	Vitalität (VS)	Fällung / Erhalt	Ersatzpflanzungen (Stck)
1	Tilia cordata	Winter-Linde	63,00	6,00	1/2	Erhalt	/
2	Tilia cordata	Winter-Linde	66,00	5,00	2	Erhalt	/
3	Robinia pseudoacacia	Robinie	152,00	7,00	2/3	Fällung	2
4	Robinia pseudoacacia	Robinie	155,00	8,50	2/3	Fällung	2
5	Acer platanoides	Spitzahorn	38,00	4,00	1/2	Fällung	2
6	Robinia pseudoacacia	Robinie	107/86/193	5,50	3/4	Fällung	2
7	Robinia pseudoacacia	Robinie	94,00	6,50	2/3	Fällung	1
8	Robinia pseudoacacia	Robinie	109/115/224	8,00	2/3	Erhalt	/
9	Robinia pseudoacacia	Robinie	126,00	8,50	2	Fällung	2
10	Robinia pseudoacacia	Robinie	91/105/195	7,50	3	Erhalt	/
11	Robinia pseudoacacia	Robinie	126,00	7,00	2/3	Erhalt	/
12	Robinia pseudoacacia	Robinie	120/104/224	8,50	2	Erhalt	/
13	Abies concolor	Tanne	42,00	3,50	2	Erhalt	/
14	Acer negundo	Eschenahorn	95,00	6,50	2	Erhalt	/
15	Abies concolor	Tanne	81,00	4,50	2	Erhalt	/
16	Fraxinus excelsior	Esche	108,00	8,00	2	Erhalt	/
17	Acer negundo	Eschenahorn	54,00	5,00	3/4	Erhalt	/
18	Acer negundo	Eschenahorn	75,00	5,50	2/3	Erhalt	/
19	Acer negundo	Eschenahorn	57,00	4,50	3	Fällung	1
20	Acer platanoides	Spitzahorn	163,00	9,00	2	Erhalt	/
21	Abies procera	Edeltanne	100,00	4,50	2/3	Fällung	2
22	Acer negundo	Eschenahorn	60,00	4,50	2/3	Fällung	1
23	Thuja occidentalis	Lebensbaum	54,00	3,50	2	Fällung	1
24	Thuja occidentalis	Lebensbaum	70,00	5,00	2	Fällung	1
25	Thuja occidentalis	Lebensbaum	76,00	4,50	2	Fällung	1
26	Abies concolor	Tanne	56,00	5,00	2	Fällung	1
27	Acer negundo	Eschenahorn	74,00	6,50	3	Fällung	1
28	Acer negundo	Eschenahorn	82,00	5,50	2	Fällung	1
29	Acer negundo	Eschenahorn	70,00	6,00	3	Fällung	1
30	Acer negundo	Eschenahorn	60,00	4,50	3	Fällung	1
31	Acer negundo	Eschenahorn	64,00	4,00	3	Fällung	1
32	Acer negundo	Eschenahorn	71,00	5,00	2/3	Erhalt	/
33	Acer negundo	Eschenahorn	90,00	5,00	3	Erhalt	/
34	Prunus avium	Süßkirsche	104,00	6,50	2	Fällung	/
35	Acer negundo	Eschenahorn	117,00	11,50	2	Fällung	2
36	Acer pseudoplatanus	Bergahorn	127,00	6,50	2/3	Fällung	2
37	Prunus avium	Süßkirsche	117,00	6,50	2	Fällung	/
38	Acer negundo	Eschenahorn	98,00	7,50	3	Fällung	1
39	Acer pseudoplatanus	Bergahorn	112,00	5,50	2	Fällung	2
40	Picea pungens glauca	Fichte	119,00	3,50	3	Fällung	2
41	Picea pungens glauca	Fichte	102,00	3,00	3	Fällung	2
42	Picea pungens glauca	Fichte	117,00	3,50	2/3	Fällung	2
43	Prunus avium	Süßkirsche	151,00	6,50	2	Erhalt	/
44	Abies concolor	Tanne	91,00	4,50	2	Erhalt	/
45	Abies concolor	Tanne	80,00	4,00	2	Fällung	1
46	Acer platanoides	Spitzahorn	118,00	6,00	2	Fällung	2
47	Acer platanoides	Spitzahorn	166,00	7,00	2/3	Fällung	2
48	Juglans regia	Walnuss	195,00	8,50	2/3	Erhalt	/
49	Acer pseudoplatanus	Bergahorn	161,00	9,50	1/2	Erhalt	/

Nr.	Art (lat.)	Art (deu.)	Stammumfang in cm	Kronendurchmesser in m	Vitalität (VS)	Fällung / Erhalt	Ersatzpflanzungen (Stck)
50	Acer pseudoplatanus	Bergahorn	109,00	6,50	2	Fällung	2
51	Abies concolor	Tanne	64,00	3,00	2	Fällung	1
52	Abies concolor	Tanne	84,00	3,50	2	Fällung	1
53	Acer negundo	Eschenahorn	105/95/199	11,00	1/2	Fällung	2
54	Acer platanoides	Spitzahorn	102,00	6,00	1/2	Fällung	2
55	Acer pseudoplatanus	Bergahorn	125,00	5,00	2/3	Fällung	2
56	Acer pseudoplatanus	Bergahorn	95/86/181	4,00	2/3	Fällung	2
57	Acer pseudoplatanus	Bergahorn	100,00	3,50	3	Fällung	2
58	Acer saccharinum	Silberahorn	210,00	9,00	2	Fällung	3
59	Acer pseudoplatanus	Bergahorn	123,00	8,00	2	Fällung	2
60	Acer platanoides	Spitzahorn	151,00	7,50	2	Fällung	2
61	Acer platanoides	Spitzahorn	142,00	6,50	3	Erhalt	/
62	Acer platanoides	Spitzahorn	134,00	7,00	3	Erhalt	/
63	Robinia pseudoacacia	Robinie	117,00	7,00	3	Fällung	2
64	Prunus avium	Süßkirsche	108,00	5,00	2/3	Fällung	/
65	Prunus avium	Süßkirsche	130,00	7,00	2/3	Fällung	/
66	Acer platanoides	Spitzahorn	134,00	9,50	3	Fällung	2
67	Tilia cordata	Winter-Linde	69,00	4,00	3	Erhalt	/
68	Acer platanoides	Spitzahorn	134,00	8,00	3/4	Erhalt	/
69	Acer platanoides	Spitzahorn	82,00	5,00	3/4	Erhalt	/
70	Acer platanoides	Robinie	125,00	8,50	3	Erhalt	/
71	Acer pseudoplatanus	Bergahorn	82,00	4,50	3	Erhalt	/
72	Robinia pseudoacacia	Robinie	95/90/185	8,00	2/3	Erhalt	/
73	Acer pseudoplatanus	Bergahorn	88,00	5,50	2	Erhalt	/
74	Acer pseudoplatanus	Bergahorn	121,00	8,50	2	Erhalt	/
75	Acer pseudoplatanus	Bergahorn	60,00	6,00	2/3	Erhalt	/
76	Acer pseudoplatanus	Bergahorn	150,00	10,50	2	Erhalt	/
77	Acer pseudoplatanus	Bergahorn	72,00	5,50	2/3	Fällung	1
78	Acer pseudoplatanus	Bergahorn	47/146/193	11,00	2	Fällung	2
79	Acer pseudoplatanus	Bergahorn	70,00	4,50	2/3	Fällung	1
80	Acer platanoides	Spitzahorn	77/109/186	8,50	2/3	Fällung	2
81	Prunus domestica	Pflaume	54/54/76/24	6,00	3/4	Fällung	/
82	Acer pseudoplatanus	Bergahorn	86/72/158	8,50	2	Fällung	2
83	Acer platanoides	Spitzahorn	125,00	9,00	2	Erhalt	/
84	Acer platanoides	Spitzahorn	115,00	6,50	2	Fällung	2
85	Prunus avium	Süßkirsche	126,00	7,50	2	Fällung	/
86	Acer platanoides	Spitzahorn	59,00	3,50	3/4	Erhalt	/
87	Acer negundo	Eschenahorn	59,00	3,00	3	Erhalt	/
88	Acer pseudoplatanus	Bergahorn	100/76/176	5,50	2	Fällung	2
89	Robinia pseudoacacia	Robinie	40,00	1,50	2/3	Erhalt	/
90	Robinia pseudoacacia	Robinie	59,00	1,00	3	Erhalt	/
91	Robinia pseudoacacia	Robinie	48,00	3,50	2/3	Erhalt	/
92	Prunus serrulata	Zierkirsche	72,00	5,00	2	Fällung	1
93	Prunus serrulata	Zierkirsche	75,00	5,50	2	Fällung	1
94	Prunus serrulata	Zierkirsche	63,00	4,00	2	Fällung	1

Gesamtanzahl notwendiger Maßnahmen 57 / 37 80

## BESTAND

### Biotypen

- 9132 Wohnhäuser
- 9139 sonstige Gebäude, Gartenlaube
- 9140 Industrie- und Gewerbeflächen
- 9214 Wirtschaftswege, (teilversiegelt)
- 9215 Parkplätze (vollversiegelt)
- 9216 Wirtschaftswege (vollversiegelt)
- 9216 Fußweg (vollversiegelt)
- 9290 sonst. Verkehrsfläche, Schotterfläche
- 6224 Laubgebüsche frischer Standorte
- 6310 / Baumgruppe / Einzelbäume
- 6400 (mit Baumnummer siehe Tabelle Baumkataster)
- 9359 Gartenbrache
- 9392 Ruderalflur anthropogener Standorte
- 9399 sonst. Grünflächen, Grünflächen anderer Art

### Sonstige Planzeichen

- erhaltungswürdiger Baumbestand unabhängig vom Bebauungskonzept gemäß Baumgutachten
- erhaltungswürdiger Baumbestand unter Berücksichtigung des Bauvorhabens gemäß Baumgutachten
- erhaltungswürdiger Baumbestand unter Berücksichtigung des Bauvorhabens gemäß Baumgutachten; Baumverpflanzung: Lage Bestandsbaum Nr.2 korrigiert
- Geltungsbereich
- Gebäude außerhalb des Geltungsbereiches
- Flurstücksgrenzen
- Flurstücksnummer

### Bewertung der Biotypen (Umrandung)

- sehr geringe Bedeutung
- geringe Bedeutung
- mittlere Bedeutung
- hohe Bedeutung
- sehr hohe Bedeutung
- Konflikte
- Baumfällung
- geplante Neubebauung / Gebäudeerweiterung
- geplante Tiefgarage TGA

Auftraggeber:	BPS GmbH Neu Ehrhardsdorf 14 99425 Weimar	
Planinhalt:	Grünordnungsplan, Bestands-/Konfliktplan	
Bearbeiter:	I.Quaas, A.Malzan	
Maßstab:	1:500	Format: DIN A4
Datum:	11.11.2019	Plan-Nr.: 01
Verfasser:	 quaas - stadtplaner Schillerstraße 20 99423 Weimar FON / FAX 03643-4949-21 / -31 buero@quaas-stadtplaner.de www.quaas-stadtplaner.de	

# VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN DAB707 "Wohngeliet Peter-Vischer-Weg"

## PLANZEICHENERKLÄRUNG

### Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§9 Abs.1 Nr. 20, 25)

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§9 Abs.1 Nr. 25)

-  Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr.25a)
- M1 - M7 grünordnerische Maßnahmen
-  Anpflanzen von Bäumen (§9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
-  Anpflanzen von Großsträuchern (§9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung*
-  V1 Erhaltung von Bäumen (§9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

### Sonstige Planzeichen

-  Geltungsbereich
-  befestigte Flächen / Gebäude ohne Dachbegrünung
-  Gebäude außerhalb des Geltungsbereiches
-  geplante Tiefgarage TG-A, TG-B
-  Mülleinhausung / Fahrradeinhausung
-  Flurstücksgrenzen
-  Flurstücksnummer



### Maßnahmenflächen M1 - M7, Kurzfassung der Maßnahme

-  M1 Anpflanzung von 9 Laubbäumen 1. und 2. Ordnung entsprechend festgesetzter Pflanzqualität. Die Fläche unter den Bäumen ist als Rasen sowie als Pflanzfläche mit Sträuchern und Stauden anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.
-  M2 Anpflanzung von 8 Laubbäumen 1. Ordnung entsprechend festgesetzter Pflanzqualität. Die Fläche ist mit standortgerechten Sträuchern und Stauden anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.
-  M3 Anpflanzung von 21 Laubbäumen 1. und 2. Ordnung entsprechend festgesetzter Pflanzqualität. Mindestens 70 % ist als Vergetationsfläche, davon 50 % Rasenflächen und 20 Sträuchern und geschnittenen Hecken anzulegen.
-  M4 Anpflanzung von 4 Laubbäumen 2. Ordnung in festgesetzter Pflanzqualität. Die Fläche ist als gestaltete Freifläche mit Rasen-, Fallschutz- und Sandflächen anzulegen.
-  M5 Anpflanzung von 2 Laubbäumen 1. Ordnung in festgesetzter Pflanzqualität. Mindestens 70 % der Fläche ist als Pflanzfläche mit Sträuchern, Stauden und Gräsern anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.
-  M6 Anpflanzung von 3 Großsträuchern / Kleinbäumen in festgesetzter Pflanzqualität. Die Fläche ist mit niedrigen Sträuchern und Stauden zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
-  M7 Auf den Flachdächern der Häuser 1 - 7 wird eine extensive Dachbegrünung (Substratdicke 12-15cm) vorgesehen. Maximal 15 % der Gesamtfläche kann für technische Anlagen und Dachterrassen vorgesehen werden.
-  V1 Die zum Erhalt festgesetzten 37 - Bestandsbäume Baum Nr. 1, 2, 8, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 20, 32, 33, 43, 44, 48, 49, 61, 62, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 83, 86, 87, 89, 90, 91 sind dauerhaft zu erhalten und zu schützen. Bei Abgang eines Baumes ist dieser durch einen standortgerechten Laubbäum zu ersetzen. Die Baumschutzsatzung der Stadt Erfurt ist zu beachten.
-  Bv Baumverpflanzung: Bestandsbaum Nr.2 versetzt

Auftraggeber:	BPS GmbH Neu Ehringsdorf 14 99425 Weimar	
Planinhalt:	Grünordnungsplan, Maßnahmenplan	
Bearbeiter:	I.Quaas, A.Malzan	
Maßstab:	1:500	Format: DIN A1
Datum:	11.11.2019	Plan-Nr.: 02
Verfasser:	 quaas - stadtplaner Schillerstraße 20 99423 Weimar FON / FAX 03643-4949-21 / -31 buero@quaas-stadtplaner.de www.quaas-stadtplaner.de	