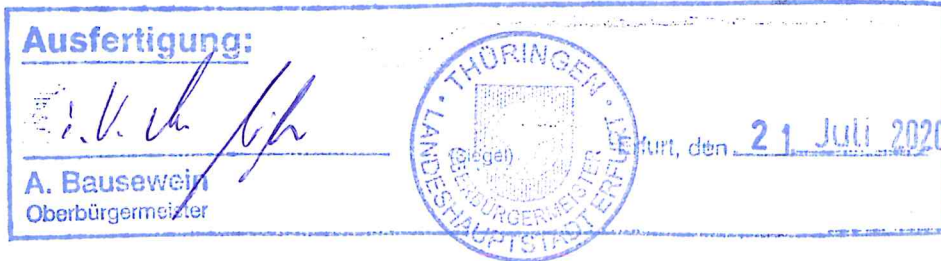
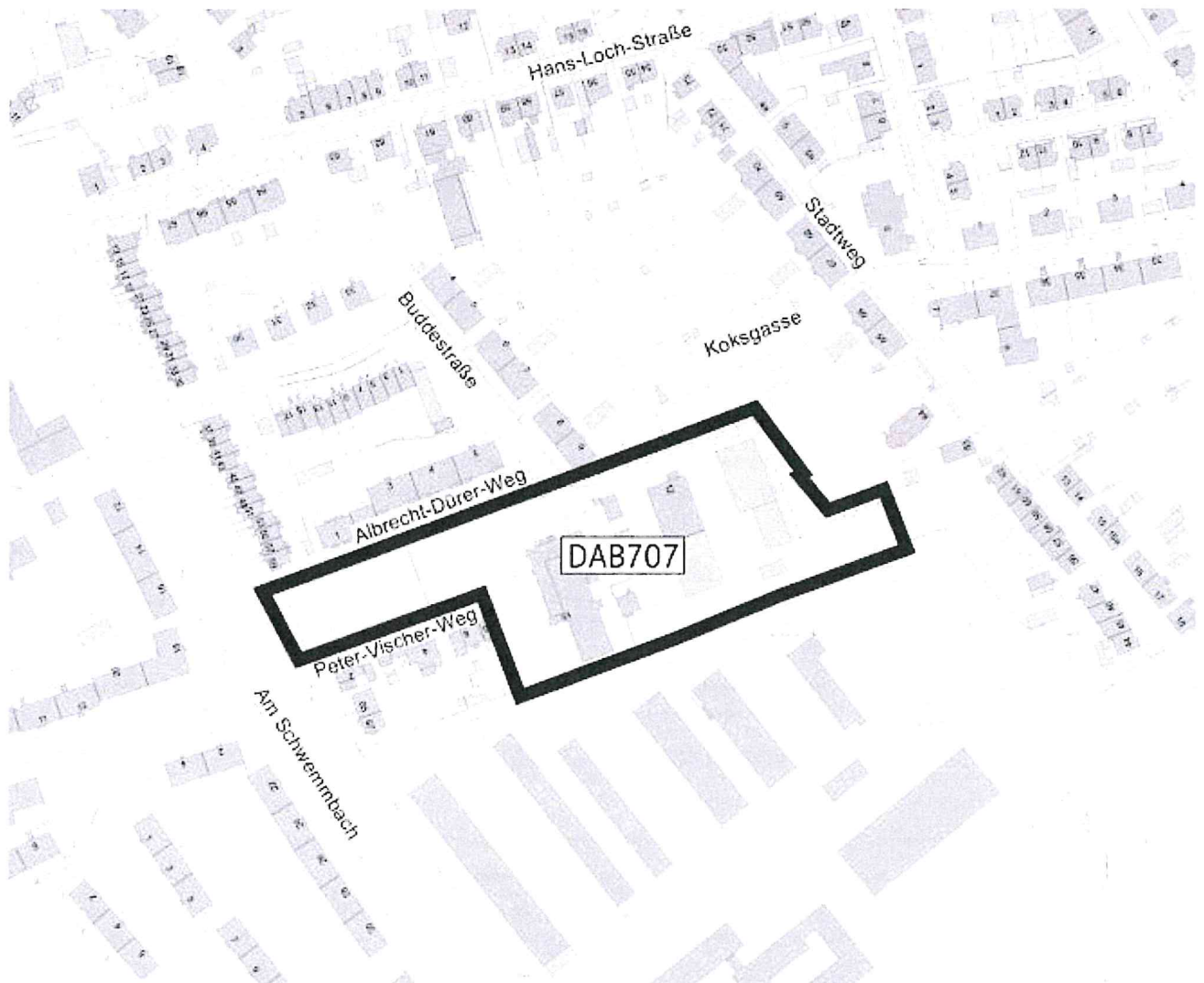


Vorhabenbezogener Bebauungsplan DAB707

„Wohngebiet Peter-Vischer-Weg“



Begründung



Impressum



Amt für Stadtentwicklung
und Stadtplanung

Stand
30.03.2020

Inhaltsverzeichnis

1.	Allgemeine Begründung.....	5
1.1	Plananlass und –erfordernis	5
1.2	Gewähltes Planverfahren und Verfahrensablauf	5
1.2.1	Gewähltes Planverfahren	5
1.2.2	Verfahrensablauf	5
1.3	Geltungsbereich	6
1.4	Übergeordnete Planungen und sonstige Anforderungen	6
1.4.1	Ziele der Raumordnung und Landesplanung	6
1.4.2	Flächennutzungsplan	7
1.4.3	Landschaftsplan	8
1.4.4	Wohnungsbedarfsprognose	9
1.5	Ausgangslage und Bestandsdarstellung	10
1.5.1	Lage und Größe des Geltungsbereiches	10
1.5.2	Bestand baulicher Anlagen und aktuelle Nutzung	10
1.5.3	Eigentumsverhältnisse	10
1.5.4	Verkehrliche Erschließung	10
1.5.5	Stadttechnische Erschließung	12
1.5.6	Umweltbelange	13
1.5.7	Archäologie	14
1.6	Allgemeine Planungsziele	15
1.7	Vorhaben- und Erschließungsplan	16
1.8	Planungsalternativen	18
2.	Begründung der Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 und § 12 Abs. 3 BauGB.....	19
2.1	Art der baulichen Nutzung	19
2.2	Maß der baulichen Nutzung	21
2.3	Überbaubare Grundstücksflächen	23
2.4	Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze mit ihren Einfahrten	24
2.5	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	24
2.6	Mit Fahrrechten zu belastende Flächen	25
2.7	Verwendungsverbot bestimmter luftverunreinigender Stoffe	25
2.8	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	26
2.9	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern u. sonstigen Bepflanzungen sowie mit Bindung für Bepflanzung	30
2.10	Ausgleich bzw. Ersatz für Eingriffe in Natur und Landschaft	32
2.11	Flächen für Versorgungsanlagen	33
2.12	Höhenlage des Geländes	33

3.	Begründung der Festsetzungen nach § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 88 ThürBO und nach § 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB.....	34
3.1	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen	34
3.2	Gestaltung der Außenanlagen und Einfriedungen	35
3.3	Anordnung und Gestaltung der Werbeanlagen	35
3.4	Gestaltung der Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter	35
4.	Hinweise zum Planvollzug.....	36
4.1	Archäologische Funde	36
4.2	Denkmalschutz	36
4.3	Auffälliger Bodenaushub, Bodenverunreinigungen	36
4.4	Bodenaufschlüsse	36
4.5	Artenschutzmaßnahmen	36
4.6	Schallschutz	37
4.7	Einsichtnahme von Vorschriften	37
5.	Folgekosten für die Gemeinde	38
6.	Flächenbilanz	38
7.	Anlagen	38

1. Allgemeine Begründung

1.1 Plananlass und –erfordernis

Anlass des Bebauungsplanverfahrens ist die Absicht des Vorhabenträgers, auf dem Grundstück des ehemaligen Erfurter Hauptzollamtes im Stadtteil Daberstedt ein Wohngebiet mit ca. 152 Geschosswohnungen, einer Kindertagesstätte sowie gewerblichen Nutzungen im Bereich der Straße am Schwemmbach zu entwickeln. Dabei soll neben der Errichtung von neuen Gebäuden auch das achtgeschossige ehemalige Verwaltungsgebäude für Wohnzwecke revitalisiert werden. Das Grundstück liegt seit dem Auszug des Hauptzollamtes im Jahr 2014 brach und bedarf einer städtebaulichen Neuordnung. Mit dem Vorhaben soll dem Bedarf zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum und Infrastruktureinrichtungen in angemessener Weise Rechnung getragen werden.

Der Vorhabenträger beantragte die Durchführung eines Bauleitplanverfahrens.

Zur Umsetzung des städtebaulichen Konzepts ist es erforderlich, ein Bauleitplanverfahren durchzuführen, da eine Genehmigungsfähigkeit nach § 34 BauGB nicht gegeben ist. Mit dem Bebauungsplan sollen deshalb die planungsrechtlichen Voraussetzungen für das Vorhaben und eine geordnete städtebauliche Entwicklung geschaffen werden.

1.2 Gewähltes Planverfahren und Verfahrensablauf

1.2.1 Gewähltes Planverfahren

Gegenstand des vorhabenbezogenen Bebauungsplans DAB707 ist die Wiederbelebung eines derzeit brachliegenden Innenstadt nahen Quartiers als Maßnahme der Innenentwicklung. Daher wird das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB angewendet. Die Anwendungsvoraussetzungen sind aus folgenden Gründen gegeben:

- Es ist ein Bebauungsplan der Innenentwicklung zur Revitalisierung innerstädtischer Brachflächen.
- Die Gesamtfläche des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes DAB707 beträgt ca. 12.550 m², so dass die zulässige Größe von maximal 20.000 m² Grundfläche unterschritten wird.
- Es werden keine Vorhaben festgesetzt, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter.

Damit sind vom Normalverfahren abweichend folgende Verfahrensbesonderheiten verbunden:

Entsprechend § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, vom Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB und dem Monitoring nach § 4c BauGB abgesehen.

1.2.2 Verfahrensablauf

Der Vorhabenträger hat mit Schreiben vom 30.08.2017 den Antrag auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens nach § 12 Abs. 2 BauGB zur Realisierung von qualitativ hochwertigem Geschosswohnungsbau und der Revitalisierung des Verwaltungsgebäudes gestellt. Dem Antrag wurde gemäß § 12 Abs. 2 Satz 1 BauGB nach pflichtgemäßem Ermessen zugestimmt. Bisher wurden bereits folgende Verfahrensschritte durchgeführt:

Der Stadtrat Erfurt hat am 31.01.2018 mit Beschluss Nr.1848/17 den Einleitungs- und Aufstellungsbeschluss gefasst, den Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und dessen Begründung gebilligt und die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit beschlossen. Der Be-

schluss wurde im Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt Nr. 3 vom 16.02.2018 ortsüblich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB, bekannt gemacht im Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt Nr. 3 vom 16.02.2018, ist vom 26.02.2018 bis 29.03.2018 durch öffentliche Auslegung des Vorentwurfes und dessen Begründung durchgeführt worden.

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden, sind gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 und § 4 Abs. 1 Satz 1 BauGB mit Schreiben vom 16.02.2018 zur Äußerung aufgefordert worden.

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und dessen Begründung sowie Anlagen wurden am 23.05.2019, Beschluss-Nr. 2668/18 vom Stadtrat beschlossen und haben gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 und § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB in der Zeit vom 01.07.2019 bis zum 02.08.2019 (Monatsfrist) öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Offenlage sind unter der Bezeichnung DAB707 "Wohngebiet Peter-Vischer-Weg" im Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt Nr. 11 vom 21.06.2019 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 21.06.2019 zur Stellungnahme aufgefordert worden.

Die erfassten Hinweise und Anregungen wurden im Rahmen der Abwägung der privaten und öffentlichen Belange geprüft.

1.3 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes DAB707 „Wohngebiet Peter-Vischer-Weg“ wird entsprechend der zeichnerischen Festsetzung umgrenzt und umfasst in der Gemarkung Melchendorf folgende Flurstücke:

Flur 1: 58/11, 58/12, 58/13, 58/14, 60/1, 72/1, 72/4, 74/4, 75/3, 171/7

Die Flurstücke sind im Eigentum des Vorhabenträgers.

Die Plangebietsgröße beträgt ca. 1,25 ha. Der Geltungsbereich umfasst eine eigenständig zu betrachtende Fläche, auf der aufgrund des städtebaulichen Missstandes eine Neuordnung und Nachverdichtung stattfinden soll.

1.4 Übergeordnete Planungen und sonstige Anforderungen

1.4.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bebauungspläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Die für diesen Bebauungsplan relevanten übergeordneten Planungen sind das Landesentwicklungsprogramm Thüringen 2025 (LEP 2025, am 04.07.2014 im Gesetz- und Verordnungsblatt für den Freistaat Thüringen verkündet und am 05.07.2014 in Kraft getreten) und der Regionalplan Mittelthüringen (RP-MT, bekannt gemacht im Thüringer Staatsanzeiger Nr. 31/2011 vom 01.08.2011).

Das Landesentwicklungsprogramm Thüringen und der Regionalplan Mittelthüringen weisen die Stadt Erfurt als Oberzentrum aus. Im Rahmen flächensparender Siedlungskonzeptionen sind innerörtliche Entwicklungen zu begünstigen; der Erschließung von Baulücken, der Mobilisierung von geeigneten Brachflächen sowie der Nutzung von Baulandreserven in bereits erschlossenen Gebieten soll der Vor-

rang vor der Erschließung neuer Siedlungsflächen im Außenbereich eingeräumt werden (Prinzip „Innen-vor-Außenentwicklung“, LEP 2025, Grundsätze zur Siedlungsentwicklung G 2.4.1 und G 2.4.2)

Gemäß vorliegendem Regionalplan Mittelthüringen (RP-MT, Ziel G 2-1) soll u.a. „durch Innenentwicklung, Revitalisierung von Siedlungskernen, Erhöhung der Flächenproduktivität ... ein Beitrag zur nachhaltigen Siedlungsentwicklung erreicht werden. Dabei sollen die zukünftigen Bedürfnisse der Daseinsvorsorge auf der Grundlage der demographischen Veränderungen berücksichtigt werden.“

Die mit dem Bebauungsplan DAB707 „Wohngebiet Peter-Vischer-Weg“ verbundenen Planungsziele zur Revitalisierung eines untergenutzten Areals im innerörtlichen Stadtgebiet stehen in grundsätzlicher Übereinstimmung mit den Erfordernissen der Raumordnung zur Siedlungsentwicklung (Punkt 2.4 LEP und Punkte 2.1 bis 2.3 des Regionalplanes Mittelthüringen) und zentralörtlichen Bedeutung (G 1-8 LEP). Die Planung von unterschiedlich ausgerichteten Wohnformen (u.a. altersgerechtes Wohnen) und Dienstleistungsangeboten (KITA, Ärztehaus) greift den Leitgedanken des LEP 2025 der Nutzungsmischung und der wohnortnahen Infrastruktur (Punkt 2.5 LEP) sowie der Einordnung von Sozialeinrichtungen auf (RP-MT G 3-51, G 3-52, G-53-4) auf.

Das Plangebiet stellt eine städtebaulich brachliegende Fläche dar, die fast vollständig von Wohnbebauung umgeben ist. Südlich des Plangebiets grenzen die Verwaltungsbauten des Landeskriminalamtes an. Die Fläche kann grundsätzlich durch die anliegenden Medien ver- und entsorgt werden. Mit der Durchführung des Bebauungsplanverfahrens wird die Brachfläche innerhalb des kompakten Stadtkörpers nutzbar gemacht und einer bedarfsgerechten und zur umgebenden Bebauung verträglichen Nachnutzung zugeführt. Zudem besteht basierend auf den aktuellen Berechnungen der Wohnungsbedarfsprognose in der Stadt Erfurt ein Bedarf an Bauplätzen für Geschosswohnungsneubau (siehe 1.1.4). Wichtige soziale Einrichtungen wie Schulen und Kindergärten sind im direkten und Einkaufsmöglichkeiten im näheren Umfeld vorhanden.

1.4.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Erfurt ist mit Veröffentlichung im Amtsblatt Nr. 11/2006 vom 27.05.2006 wirksam und wurde mit Veröffentlichung im Amtsblatt Nr. 12/2017 vom 14.07.2017 neu bekannt gemacht. Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans DAB707 „Wohngebiet Peter-Vischer-Weg“ ist in dem Flächennutzungsplan der Stadt Erfurt als Wohnbaufläche (W) nach § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO dargestellt. Nördlich und östlich grenzen an das Plangebiet weitere Wohnbauflächen, südlich eine Sondergebietsfläche (§ 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO) „Verwaltung“ und westlich eine Fläche für sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraßen (§5 Abs. 2 Nr.3 BauGB) an.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan DAB707 sieht die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) gemäß § 4 BauNVO sowie für einen kleinen Teilbereich (ca. 0,15 ha) unmittelbar an der Straße am Schwemmbach einer gemischten Baufläche (MI) gemäß § 6 BauNVO vor.

Mit dem Bebauungsplan soll ein Vorhabenkonzept zur Umsetzung eines Wohngebietes realisiert werden, mit untergeordneten, nicht störenden gewerblichen Nutzungen. Diese sollen im Plangebiet an der Straße Am Schwemmbach eingeordnet werden, einer Hauptverkehrsstraße. Der Bebauungsplan setzt für diesen Bereich ein Mischgebiet auf rd. 0,15 ha fest. Der weitere, überwiegende Teil des Geltungsbereiches ist auf rd. 1,1 ha als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die Festsetzung des Mischgebietes stellt somit eine kleinräumige Konkretisierung der Darstellungen des FNP auf der nachfolgenden Ebene des Bebauungsplanes dar. Das im FNP als Wohnbaufläche dargestellte Planungsziel, großräumlich Wohnnutzungen zu entwickeln, wird nicht beeinträchtigt. Das Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB bleibt gewahrt. Die Grundzüge der Planung des FNP werden nicht berührt.



Abbildung 1: Auszug aus dem FNP der Stadt Erfurt mit abstrakter Kennzeichnung des Plangebietes (ohne Maßstab)

1.4.3 Landschaftsplan

Im Landschaftsplan der Landeshauptstadt Erfurt, Rahmenkonzept „Masterplan Grün“ (September 2015) ist die Fläche des vorhabenbezogenen Bebauungsplans als „Wohnbebauung mit mittlerer Durchgrünung“ ausgewiesen (vgl. Grünordnungsplan). 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.“

Das Vorhaben entspricht mit den festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen (Vorgartenbereiche, wohnungsnahen Grünflächen, grünordnerische Innenhofgestaltung („Quartiersgarten“) und extensive Dachflächenbegrünung) dieser Zielsetzung.

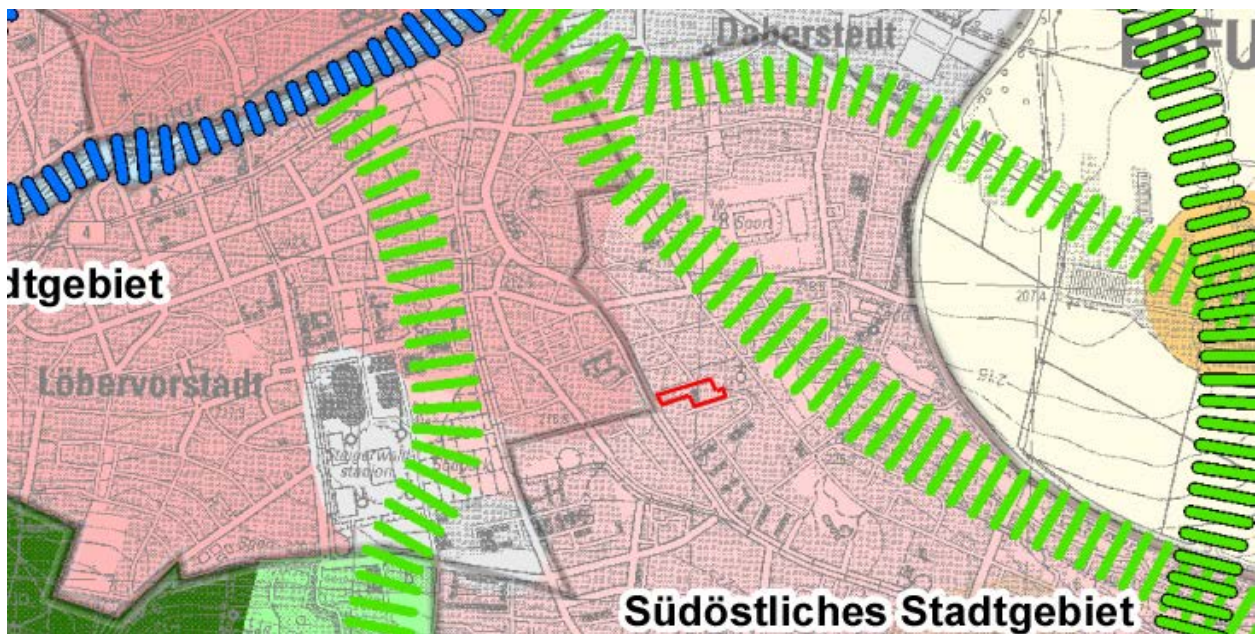


Abbildung 2: Landschaftsrahmenkonzept „Masterplan Grün“ mit Kennzeichnung Geltungsbereich (ohne Maßstab)

1.4.4 Wohnungsbedarfsprognose

Erfurt gehört zu den wenigen Städten in Thüringen mit positiver Einwohnerentwicklung. Auch in Zukunft ist mit einer wachsenden Entwicklung sowohl bei den Bevölkerungs- als auch den Haushaltzahlen zurechnen. Im Rahmen des am 17.10.2018 vom Stadtrat bestätigten Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (ISEK) Erfurt 2030 wurde eine Wohnungsbedarfsprognose erstellt. Diese hat auf Basis der derzeitigen Wohnungsmarktsituation und der Prognose zur Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung einen zusätzlichen Wohnungsbedarf für den Zeitraum von 2017 bis 2030 von ca. 13.000 Wohnungen ergeben, was einem Durchschnitt von 624 bis 925 Wohnungen pro Jahr entspricht. Davon entfallen 5.850 bis 10.120 Wohnungen auf den Bereich des Geschosswohnungsbaus, wobei die obere Variante als wahrscheinlicher eingestuft wird. Der Grund für die höhere Wahrscheinlichkeit der oberen Variante ist, dass die Entwicklung der Altersstruktur und ein verändertes Haushaltsbildungsverhalten der Menschen zu einer fortlaufenden Veränderung der Haushaltsgrößenstruktur und zu einer Verkleinerung der durchschnittlichen Haushaltsgröße führen werden.

Da dieser Bedarf an zusätzlichem Wohnraum nur in sehr geringem Maße durch leerstehende Wohnungen (marktaktive Leerstandsquote beträgt derzeit 3,2%) gedeckt werden kann, sind über das gesamte Stadtgebiet verteilte Wohnungs-Neubauvorhaben wie im Bereich Peter-Vischer-Weg erforderlich.

1.5 Ausgangslage und Bestandsdarstellung

1.5.1 Lage und Größe des Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans DAB707 „Wohngebiet Peter-Vischer-Weg“ befindet sich ca. 2 Kilometer südöstlich der Erfurter Altstadt in der Gemarkung Melchendorf, im überwiegend von Wohnbebauung geprägten Stadtteil Daberstedt. Das Plangebiet grenzt im Osten an die örtliche Hauptverkehrsstraße Am Schwemmbach und erstreckt sich zwischen dem Albrecht-Dürer-Weg und dem Peter-Vischer-Weg in Richtung Osten bis zu dem über den Stadtweg erschlossenen Grundstück der Lukaskirche mit großem Grünbereich.

Die vorhandene Bebauung im Umgebungsrahmen des Plangebietes ist sehr heterogen: Nördlich des Plangebietes grenzt überwiegend 2-3 geschossige Blockrandbebauung mit hohen Sattel- und Walmdächern und kleinteiliger Parzellierung aus den 1920er/30er Jahren an. An der Stichstraße Peter-Vischer-Weg befinden sich wenige 2-3 geschossige Ein- und Zweifamilienhäuser. Südlich davon befindet sich der Geltungsbereich des seit 23.04.2010 rechtsverbindlichen Bebauungsplans DAB525 „Polizeidienststellen Erfurt, Kranichfelder Straße“ mit bis zu 5-geschossigen Riegelbebauung. Westlich der Straße am Schwemmbach erstreckt sich ein Wohngebiet aus den 1960er Jahren mit 3- bis 4-geschossiger Zeilenbebauung.

Die Plangebietsgröße beträgt ca. 12.546 m².

1.5.2 Bestand baulicher Anlagen und aktuelle Nutzung

Bis zum Jahr 2012/2013 wurde das Gelände als Verwaltungsstandort des Zollamtes und Landeskriminalamtes mit ca. 250 Mitarbeitern genutzt und liegt seitdem brach. Das Grundstück ist mit Ausnahme der Stellplätze im westlichen Bereich am Peter-Vischer-Weg eingefriedet. Die Liegenschaft ist derzeit mit einem achtgeschossigen, vollunterkellerten Verwaltungsgebäude, sieben Garagengebäuden und einem Wohnhaus (sogenanntes Gästehaus) bebaut; die Freiflächen sind überwiegend versiegelt (Beton). Das Objekt hat insgesamt 112 PKW-Stellplätze. Das Bestandsgrün weist einen jahrelangen Pflegerückstand - einhergehend mit einem deutlichen Vitalitätsverlust – auf, dazu kommt zahlreicher Wildwuchs.

1.5.3 Eigentumsverhältnisse

Das Plangebiet befindet sich vollständig im Eigentum des Vorhabenträgers

1.5.4 Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet ist für den KFZ-Verkehr sowohl aus dem Stadtgebiet wie auch über das überörtliche Verkehrsnetz gut zu erreichen. Die verkehrliche Erschließung ist über die angrenzenden öffentlichen Straßenverkehrsflächen Am Schwemmbach / Peter-Vischer-Weg (Stichstraße) und Buddestraße gesichert. Die geplante Erschließung des Gebietes soll zukünftig vornehmlich über den Peter-Vischer-Weg erfolgen, um die neuen Verkehrsströme auf dem schnellsten und kürzesten Weg ins Hauptnetz zu führen. Das ist über den Peter-Vischer-Weg und über den Knoten auf die Straße Am Schwemmbach leistungsfähig möglich.

Das Plangebiet verfügt über eine gute ÖPNV-Erschließung. Die Anbindung erfolgt über die Straßenbahnlinien 3 und 4. Die Haltestellen „Am Schwemmbach“ und „Stadion Ost“ sind jeweils ca. 450m entfernt. Die Haltestelle „Daberstedt“ der Buslinie 9 ist bei einer Entfernung von etwa 500m ebenfalls fußläufig zu erreichen. Der Hauptbahnhof liegt etwa 1,7 km entfernt vom Plangebiet und ist mit den vorgenannten Straßenbahnlinien sowie über die Straßen Am Schwemmbach, Clara-Zetkin-Straße und den Stadtring gut zu erreichen.

Fußläufig ist das Plangebiet ebenfalls über den Peter-Vischer-Weg sowie die Buddestraße zu erreichen. Perspektivisch sollen diese beiden Straßenräume über einen kleinen Quartiersplatz fußläufig miteinander verbunden werden.

1.5.5 Stadttechnische Erschließung

Die stadttechnische Erschließung des Plangebietes ist über das vorhandene Leitungsnetz in angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen grundsätzlich gesichert. In Teilen sind Neu- und Umverlegungen von Leitungen notwendig.

Wasser

Die Erschließung des Plangebietes mit Wasser durch die ThüWa ThüringenWasser GmbH ist grundsätzlich möglich. Der westliche Baubereich zwischen Albrecht-Dürer-Weg und Peter-Vischer-Weg (Flurstück 60/1) kann über die Wasserleitung (WT 80 GG) im Albrecht-Dürer-Weg mit Trinkwasser versorgt werden (die Versorgungsleitung im Peter-Vischer-Weg ist zur Versorgung dieser v. g. Gebäude nicht ausreichend). Für den östlichen Baubereich, welcher nur im Bereich Ecke Albrecht-Dürer-Weg/ Buddestraße an öffentlichen Straßen mit Trinkwasserleitungen grenzt, wird die Herstellung eines Grundstücksanschlusses mit Einordnung/Errichtung eines kundeneigenen Wasserzählerschachtes nahe der Grundstücksgrenze zur Straße Albrecht-Dürer-Weg/ Buddestraße (max. 5 m) empfohlen.

Abwasser

Das Plangebiet ist im Trennsystem zu entwässern, da das bestehende Mischwasserkanalnetz überlastet und für die Entwässerungssituation unzureichend dimensioniert ist. Die Einleitung des Schmutzwassers kann durch Anschluss an den vorhandenen Leitungsbestand - im östlichen Bereich direkt an die Abwasseranlagen im Peter-Vischer-Weg und die Bebauung im westlichen Bereich an die Kanalisation in der Buddestraße - erfolgen. Das Regenwasserkanalnetz ist neu aufzubauen und an den Regenwasserhauptkanal in der Straße "Am Schwemmbach" anzuschließen. Um die Einleitmengen in den Vorfluter gering zu halten, sind Maßnahmen der Brauchwassernutzung und Möglichkeiten der Versickerung auf den privaten Grundstücken auszuschöpfen.

Fernwärme

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb der Fernwärmesatzung der Stadt Erfurt, die Versorgungsgebiete Süd und Süd-Ost befinden sich jedoch in der Nähe. Ein Anschluss an das Fernwärmenetz ist nach Aussage des Versorgungsträgers (Stadtwerke Erfurt Gruppe, Energie GmbH) grundsätzlich möglich und wird durch den Vorhabenträger geprüft.

Strom

Im Bebauungsplangebiet ist teilweise der Netzbestand in den öffentlichen Bauraum umzuverlegen. Eine zukünftige stromtechnische Erschließung ist grundsätzlich möglich, dafür sind notwendige Erschließungstrassen einzuplanen. Der prognostizierte Leistungsbedarf für das Vorhaben kann durch den Netzbestand nicht zur Verfügung gestellt werden, weshalb der Neubau einer freistehenden Trafostation innerhalb des Plangebietes vorzusehen ist.

Gas

Der Vorhabensbereich ist gastechnisch über die Straße Am Schwemmbach und den Peter-Vischer-Weg durch ein Gasverteilnetz mit einem Betriebsdruck (OP) von 23 mbar erschlossen. Das Gasverteilnetz besteht aus Versorgungs- sowie Netzanschlussleitungen. Die Versorgung des Vorhabens ist gesichert.

Löschwassergrundschutz

Die Löschwasserentnahme aus dem öffentlichen Trinkwassernetz ist eingeschränkt verfügbar: Im Bereich des Albrecht-Dürer-Wegs sind nur ca. 50 m³/h (bei 1,5 bar) für den Grundschutz über den Zeitraum von 2 Stunden im Löschbereich von 300 m zum Grundstück/Gebäude verfügbar. Für den Bereich der Straße „Am Schwemmbach“ sind ca. 87 m³/h (bei 1,5 bar) zu benennen. Diese Löschwassermenge kann durch die Feuerwehr über Hydranten im Straßenbereich entnommen werden. Der Löschwasserbereich erfasst sämtliche Löschwasserentnahmemöglichkeiten in einem Umkreis von 300 m um das Brandobjekt. (SWE Thüringenwasser GmbH).

1.5.6 Umweltbelange

Klima und Lufthygiene

Das Plangebiet befindet sich im Bereich von Gebieten mit mäßiger bis hoher Erwärmung und negativem Einfluss insbesondere auf das Bioklima (Klimasanierungszone IV). Frei- und Grünflächen sind notwendig, um der städtischen Überwärmung entgegenwirken.

Aufgrund des derzeit hohen Versiegelungsgrads des Geltungsbereichs gibt es kaum Kaltluftentstehungsflächen und das lokale Kleinklima ist, insbesondere durch das Aufheizen von Gebäudeflächen und versiegelten Freiflächen in den Sommermonaten gestört.

Die umgebenden Verkehrsstraßen beeinflussen das Plangebiet unterschiedlich. Die westlich gelegene Verkehrsstraße „Am Schwemmbach“ stellt eine 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.

Die niedrigen bis moderaten Bauhöhen und offenen Bauformen im Umfeld des Plangebiets begünstigen einen Luftaustausch und den Abtransport belasteter Luft, welcher durch die hohe Solitärbebauung des ehemaligen Hauptzollamtes nicht beeinträchtigt wird.

Oberflächengewässer

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

Lärm

Das Plangebiet ist durch die hohe Verkehrslärmbelastung der Straße Am Schwemmbach vorbelastet. Zur Beurteilung der Lärmsituation und die zu erwartenden Schallimmissionen liegt eine schalltechnische Untersuchung vor (siehe Anlage). Im Ergebnis zeigt sich, dass die schalltechnischen Orientierungswerte hauptsächlich im westlichen Teilbereich des Vorhabengebietes überschritten werden. Im östlichen Teilbereich des Gebietes werden die schalltechnischen Orientierungswerte eingehalten. Die erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen wurden in die Festsetzungen des Bebauungsplanes integriert.

Die schalltechnischen Orientierungswerte stellen keine definitiven Grenzwerte dar und unterliegen der gemeindlichen Abwägung.

Im Rahmen des Abwägungsprozesses werden die in der schalltechnischen Untersuchung ermittelten Pegelüberschreitungen für derartige innerstadtnahen Standorte charakteristisch eingeschätzt und vor dem Hintergrund der bestehenden Vorbelastung und der Festsetzung von passiven Schallschutzmaßnahmen wird die Festsetzung eines Mischgebiets im westlichen Bereich und einer Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet als vereinbar erachtet.

Eine Innenstadt nahe Entwicklung ist häufig mit höheren Lärmkonflikten verbunden. Der Geltungsbereich grenzt an bestehende und nachgefragte Wohnbereiche an, die gleichfalls dieser Vorbelastung ausgesetzt sind.

Für die Entwicklung Innenstadt naher Wohnstandorte sprechen ungeachtet dessen die Vermeidung der Neuinanspruchnahme von Flächen im Umland und die Verminderung von Verkehrsemissionen aufgrund der ÖPNV-Erschließung.

Vegetation/Artenschutz

Das Plangebiet ist stark anthropogen überprägt und als insgesamt strukturarm zu charakterisieren. Der Standort ist zu ca. 70 Prozent mit Bestandsgebäuden sowie Flächen 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 sowie des vorhandenen Baumbestandes (Einzelbäume, Baumgruppen) im nördlichen und östlichen Teil des Gebietes. Im Planungsraum sind insgesamt 83 Bäume nach gültiger Baumschutzsatzung der Stadt Erfurt geschützt. Zum bestehenden Baumbestand im Plangebiet wurde ein Baumgutachten (siehe Anlage) erstellt, worin der überwiegende Teil der Bäume der Vitalitätsstufe 2 - 3 (leicht - sehr geschwächt) zugeordnet wird.

Um Verbotstatbestände des §44 BNatSchG auszuschließen, war für den Planungsraum eine artenschutzrechtliche Prüfung (SaP, Anlage) vorzunehmen, in der die Relevanz als Lebensraum für europarechtlich geschützte Arten sowie national besonders / streng geschützte Arten durch einen Sachverständigen untersucht wurden. Dabei wurden auch die Bestandsgebäude gezielt begangen. Im Untersuchungsraum wurden 5 streng geschützte Fledermausarten nach BNatSchG nachgewiesen, allerdings kann das Vorkommen von Wochenstuben, Winterquartieren oder sonstigen Quartieren sicher ausgeschlossen werden. Im Plangebiet wurden 22 Vogelarten als Brutvögel belegt. Das Vorkommen sonstiger streng geschützter Tierarten (z.B. Kriechtiere wie Zauneidechse) kann sicher ausgeschlossen werden. Zur Vermeidung und zum Ausgleich von Beeinträchtigungen durch das Vorhaben wurden Vermeidungs- bzw. Ausgleichsmaßnahmen ermittelt. Diese wurden in den Bebauungsplan integriert. Mit dem Bebauungsplan wird ein Grünordnungsplan angefertigt (Anlage).

Geologie/Boden

Das Plangebiet befindet sich im Einflussbereich der Erfurter Störungszone und ist durch die Festgesteine des Mittleren Kneupers gekennzeichnet.

Bedingt durch die vorhandene Bebauung und weitere anthropogene Überformung sind die natürlichen Lagerungsverhältnisse in Oberflächennähe vielfach gestört und Erdstoffe ausgetauscht, aufgefüllt oder abgetragen. Gemäß dem vorliegenden Baugrundgutachten reichen die Auffüllungen aus der ehemaligen Geländeregulierung und für die Herstellung der Verkehrsflächen bis 0,5 – 1,20 m Tiefe. Die Böden innerhalb des Plangebietes sind insgesamt bis zu ca. 68 % versiegelt.

Altlasten

Die zum Bebauungsplan gehörenden Flurstücke sind nicht im Thüringer Altlasteninformationssystem (THALIS) registriert.

1.5.7 Archäologie

Der Geltungsbereich des Vorhabens befindet sich in unmittelbarer räumlicher Nähe zu Grundstücksflächen, auf denen bereits Bodenfunde verifiziert wurden. Es ist daher davon auszugehen, dass im Planungsgebiet weitere Bodendenkmale vorhanden sind. Deshalb müssen Eingriffe in den unterirdischen Bauraum denkmalrechtlich erlaubt werden.

1.6 Allgemeine Planungsziele

Die Aufstellung des Bebauungsplanes steht in Übereinstimmung mit den gemeindlichen Entwicklungszielen, Baurecht für innerstädtischen Wohnungsbau zu schaffen und gleichzeitig Stadtreparatur an untergenutzten Flächen im Stadtbereich zu betreiben. Nach § 1 Abs. 3 BauGB sind Bebauungspläne „...aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung...“ einer Kommune erforderlich ist. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Wohngebiet Peter-Vischer-Weg“ dient der städtebaulichen Ordnung des Gebietes. Mit der Aufstellung 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 unter Erhaltung von 18 Bestandsbäumen im charakteristischen Grünstreifen am Albrecht-Dürer-Weg und Erhaltung von zahlreichen Bestandsbäumen im südöstlichen Bereich des Grundstücks
- Rückbau der baulichen Anlagen (ausgenommen Bestandshochhaus) und Entsiegelung der Betonflächen
- Revitalisierung des Bestandshochhauses für Wohnnutzungen und für den Gemeinbedarf
- Rückbau der vorhandenen Nebenanlagen auf dem Grundstück und Ergänzung des Areals mit Geschosswohnungsbau
- Sicherung der internen Erschließung und Anbindung des Areals an das örtliche Erschließungsnetz.

1.7 Vorhaben- und Erschließungsplan

Der Vorhaben- und Erschließungsplan umfasst das Vorhaben in Lage- und Gestaltplan einschließlich Freiraumgestaltung sowie die Vorhabenbeschreibung und bildet die inhaltliche Grundlage des vorhabenbezogenen Bebauungsplans DAB707 "Wohngebiet Peter-Vischer-Weg". Er ist als gesondertes Plandokument beigefügt und Gegenstand des Planverfahrens. Der Vorhaben- und Erschließungsplan hat selbst keine Rechtswirkungen, er bekommt diese erst als Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Bei der Transformation des Vorhaben- und Erschließungsplans in die kommunale Satzung wurden zur Vermeidung von Problemen im Vollzug der Satzung die gemäß Baugesetzbuch, BauNVO und Planzeichenverordnung vorgegebenen Festsetzungsmöglichkeiten verwendet.

Städtebauliches Konzept

Für den Vorhabenbereich liegt ein gesamtheitliches, städtebauliches und architektonisches Konzept vor, dessen Erscheinungsbild im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes DAB707 „Wohngebiet Peter-Vischer-Weg“ umgesetzt werden soll.

Geplant ist die Etablierung eines neuen Wohnstandorts ("COLORIA- Quartier voller Leben") mit ca. 152 Wohnungen im Geschosswohnungsbau, nicht störenden gewerblichen Nutzungen und Dienstleistungen an der Straße am Schwemmbach sowie einem Kindergarten mit ca. 70 Betreuungsplätzen. U.a. soll das leerstehende Bestandshochhaus (Peter-Vischer-Weg 18 / Haus 7) revitalisiert, durch eine vorgestellte Loggiaebene architektonisch aufgewertet und einer Wohnnutzung zugeführt werden. Zudem wird das Areal nach Abbruch der bestehenden Nebengebäude durch 5 Häuser in Geschosswohnungsbau mit klassischer Ost-West-Ausrichtung (Haus 2 bis 6) und einem gewerblich genutzten Gebäude (Haus 1) bebaut.

Entlang des Peter-Vischer-Weges werden 3 viergeschossige Gebäude mit teilweise zurückgesetztem Staffelgeschoss entstehen (Haus 1-3). Das gewerblich genutzte Haus 1 (z.B. Ärztehaus) an der Straße Am Schwemmbach schützt das neue Areal wirksam gegen Verkehrsimmissionen und hat auch eine Abschirmungswirkung zu den benachbarten Wohnhäusern am Schwemmbach. Im Haus 2 befinden sich die Ein-/ Ausfahrt der Tiefgarage A sowie 12 und im Haus 3 zehn Mietwohnungen. Die Staffelgeschosse der beiden springen an der Nordfassade um ca. 7,50 m zurück, um die Besonnung zu den Wohnhäusern der Nachbarbebauung am Albrecht-Dürer-Weg zu begünstigen.

Im hinteren Bereich des Grundstückes sollen in ähnlicher Gestaltung 3 fünf- bis sechsgeschossige Baukörper (Haus 4-6) so zueinander angeordnet werden, dass sich in deren Mitte ein grüner Wohnhof - als Aufenthalts- und Begegnungsraum für die Bewohner und mit Spielplatzbereich für die Kinder des Quartiers - bildet. Hier entstehen 71 Wohneinheiten deren Wohnungen sich zum größten Teil zum grünen Wohnhof orientieren.

Ein öffentlicher Quartiersplatz verbindet das neue Vorhaben mit seinen verschiedenen Nutzungen und dem angrenzenden Bestandsquartier.



Abbildung 3: geplantes Vorhaben – Ansicht vom der Straße Am Schwemmbach und Ansicht Wohnhof, Visualisierung Junk & Reich Architekten

Das Gesamtvorhaben weist einen Nutzungsmix auf, welcher auch das umliegende Quartier weiter aufwerten wird. Aktuell werden im neuen Wohngebiet ca. 152 Wohneinheiten und Gewerbeeinheiten wie Arztpraxen und Backshop sowie ein Kindergarten entstehen. Folgender Wohnungsmix ist vorgesehen: ca. 77% 2-3-Raum-Wohnungen, ca. 13% 3,5-Raum-Wohnungen und 10 % 4-5-Raum-Wohnungen. Alle Wohnungen sind mit Freibereichen ausgestattet: Balkone, Terrassen, Loggien, Dachterrassen erhöhen die Wohnqualität. Die Erdgeschosswohnungen erhalten zudem zugeordnete Gartenbereiche. Jede Nutzungseinheit ist stufenlos mit dem Aufzug erreichbar.

Trotz der geplanten Bebauung wird der Grünflächenanteil des Planungsraumes gegenüber dem derzeitigen Bestand deutlich erhöht. Es entstehen qualitativ hochwertige Frei- und Grünanlagen sowohl auf unterbauten, als auch auf nicht unterbauten Flächen. Großgehölze des Bestandes werden, soweit möglich und gemäß Gehölzgutachten erhaltungsfähig und –würdig bzw. auf Grund ihrer charakteristischen Grünstruktur, in die Planung integriert.

Die Dachflächen der Wohngebäude erhalten Dachbegrünungen auf allen nicht als Loggien oder Terrassen genutzten Dachflächen der Baukörper.

Erschließung/Stellplätze

Das Vorhabengebiet wird für den motorisierten Verkehr hauptsächlich von der Straße „Am Schwemmbach“ über den Peter-Vischer-Weg erschlossen.

Aktuell besitzt der Peter-Vischer-Weg, bedingt durch seitliches Parken, eine nutzbare Fahrbahnbreite von 3,50 m. Der zukünftige Querschnitt wird für den Zwei-Richtungsverkehr ausgelegt sein. Durch den Ausbau verbreitert sich die Fahrbahn auf 5,50 m. Es soll ein Gehweg auf der südlichen Seite des Peter-Vischer-Wegs neu hergestellt werden und auf eine nutzbare Breite von ca. 2,30 m ausgebaut werden (aktuell 1,0 m bis max. 1,50m). Die Herstellung eines breiteren und auf der südlichen Seite des Peter-Vischer-Wegs gelegenen Gehwegs geschieht auch unter dem Aspekt des Schutzes der Grundstücke der Bestandsgebäude. Durch einen entsprechend hohen Bord wird das Abstellen von Fahrzeugen auf dem verbreiterten Gehweg vermieden. Seitlich der Fahrbahn des PVW wird ein Sicherheitsstreifen zu den Kanten der neuen Gebäude hergestellt. Auf die Anlage eines beidseitigen Gehweges wird aufgrund der Nutzungen sowie des geringen Verkehrsaufkommens verzichtet. Ein (mehrfaches) Überqueren des PVW ist aus verkehrsplanerischer ohne Probleme möglich. Die genannten Ziele können zu Fuß zudem über den Albrecht-Dürer-Weg sowie die Buddestraße/Hans-Loch-Straße erreicht werden.

Die Stellplätze vor den Grundstücken des Peter-Vischer Wegs entfallen mit dem geplanten Vorhaben und einer Neugestaltung des Querschnitts Peter-Vischer-Weg aus Gründen der Erschließung. Anwohner verfügen zudem nicht über "Gewohnheitsrechte" zum Parken im öffentlichen Straßenraum. Es gilt nach §14 Absatz 1 ThürStrG der Gemeingebrauch der Straße.

Die erforderlichen Stellplätze für die neu entstehenden Wohnungen befinden sich in zwei voneinander getrennten Tiefgaragen (Tiefgarage A: Ein-/Ausfahrt am Haus 2, max. 48 Stellplätze und Tiefgarage B: Ein-/Ausfahrt am Haus 7, max. 115 Stellplätze), welche über den Peter-Vischer-Weg erschlossen werden und fast den kompletten ruhenden Verkehr aufnehmen. Dadurch kann das Quartier nahezu frei von oberirdischen Stellplätzen gehalten werden.

Des Weiteren entstehen oberirdische Stellplätze für die Gewerbeeinheiten, Besucher und Kurzzeit-Parkplätze für den Kindergarten: Besucherparkplätze am Haus 1 (Ärztehaus), im Eingangsbereich von Haus 7 sowie Kurzzeitstellplätze für die Kindertageseinrichtung, welche über die Buddestraße angegliedert werden.

Ein ausreichendes Angebot an Fahrradstellplätzen soll das Mobilitätskonzept erweitern - angestrebt wird ein Schlüssel von einem Stellplatz je 35 m² Wohnfläche. Die Fahrradstellplätze sind mit in den Tiefgaragen untergebracht. Hier befinden sich ebenfalls Ladesäulen für E-Bikes und Elektroautos der Bewohner.

Ein kleiner Quartiersplatz zwischen den Häusern 3, 4 und 7 wurde hier aus gestalterisch-funktionalen Gründen eingeordnet. Er ist das Pendant zum grünen Quartiersgarten, nimmt die Achse der Buddestraße auf und verbindet diese und den Peter-Vischer-Weg für den Fuß- und Radverkehr.

Der hohe energetische Standard der Gebäudehülle in Kombination mit einer effizienten Gebäudetechnik zur Energieversorgung über Fernwärme bietet eine zukunftsfähige quartierbezogene energetisches Gesamtkonzept.

Durchführungsvertrag

Der Vorhabenträger verpflichtet sich im Durchführungsvertrag zur Realisierung des Vorhabens, welches verschiedene Wohnformen (wie z.B. Wohnen für Familien, betreutes Wohnen) in ca. 152 Wohnungen, Gewerbeeinheiten wie Arztpraxen und Backshop, einen Kindergarten mit ca. 70 Betreuungsplätzen sowie zwei Tiefgaragen und mit insgesamt maximal 192 Stellplätzen (in Tiefgaragen und oberirdisch) umfasst. Die Regelungen des Durchführungsvertrages, des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und des Vorhaben- und Erschließungsplanes lassen sich somit zu Deckung bringen und widersprechen sich nicht.

Zur Sicherung der Anwendungsvoraussetzungen eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird im Durchführungsvertrag ausdrücklich geregelt, dass der Vorhabenträger soweit er sich im Innenverhältnis Dritter bedienen sollte, dafür Sorge zu tragen hat, dass sich an seinen unbedingten Durchführungspflichten gegenüber der Stadt Erfurt 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 das Baugrundstück (Fläche des Baugebietes) bis zur erfolgten Umsetzung der Durchführungspflichten gegeben ist.

1.8 Planungsalternativen

Die Planung geht auf den Antrag eines Vorhabenträgers nach § 12 Abs. 1 BauGB für ein konkretes Vorhaben auf einem konkreten Grundstück zurück. Im Rahmen des pflichtgemäßen Ermessens hat die Landeshauptstadt geprüft, ob das Vorhaben den Grundsätzen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung entspricht. Die Realisierung von Wohnraum in Form von Geschosswohnungsbauten (Mietwohnungen) ist nach der städtebaulichen Konzeption der Stadt an diesem Innenstadt nahen gelegenen, verkehrlich und technisch infrastrukturell erschlossenen Standort sinnvoll, da damit eine mindergenutzte Fläche innerstädtisch nachgenutzt wird. Die Planung vermeidet damit die mögliche Alternative der Erschließung und Aufsiedlung neuer Flächen außerhalb mit ihren negativen Folgen. Da der Vorhabenträger im Besitz der Flächen im Geltungsbereich ist, scheiden andere Flächen im Stadtgebiet aus.

Bei Nichtvollzug der Planung würde der städtebauliche Missstand der Brachfläche bestehen bleiben. Zudem besteht ein Bedarf an Mietwohnungen im Innenstadt nahen Bereich der Stadt Erfurt, der hier im gewachsenen urbanen Umfeld gut realisierbar ist. Die Frage nach einer Planungsalternative stellt sich somit nicht.

2. Begründung der Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 und § 12 Abs. 3 BauGB

Textliche Festsetzung Nr. 0: Verweisfestsetzung auf den Durchführungsvertrag

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 Bundesverwaltungsgericht (BVerwG) an die Konkretisierung des Vorhabens im Rahmen eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes stellt¹ 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 allgemeine 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.²

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 aktuellen Fassung ist Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

2.1 Art der baulichen Nutzung

Zeichnerische Festsetzungen: Allgemeines Wohngebiet (WA) und Mischgebiet (MI)

Den Darstellungen des Flächennutzungsplans, dem Kontext der umgebenden Bebauung sowie den allgemeinen Zielen des Bebauungsplanes entsprechend, ein Wohngebiet mit ca. 152 Wohneinheiten zu etablieren, wird zur Umsetzung des Vorhabens die Art der baulichen Nutzung für den Großteil des Plangebiets (ca. 86%) ein Allgemeines Wohngebiet mit Nutzungseinschränkungen festgesetzt.

Der westliche Bereich des Plangebietes an der Straße am Schwemmbach wird hingegen als Mischgebiet festgesetzt. Damit wird sowohl der Lage an der Haupteerschließungsstraße und den damit verbundenen Immissionen als auch der geplanten Unterbringung von gewerblichen Nutzungen im Haus 1 (Ärztehaus) entsprochen. Im Mischgebiet stehen das Wohnen und die gewerbliche Nutzung, die das Wohnen nicht wesentlich stören, gleichberechtigt nebeneinander.

¹ VerwG Urteil vom 18.09.03 - 4CN 3.02

² BauGBÄndG 2007 Mustererlass , Nr. 2.3.3.3.

Textliche Festsetzungen Nr. 1.1 bis 1.3: Nutzungseinschränkungen

Die Nutzungseinschränkungen für das Allgemeine Wohngebiet orientieren sich am Vorhabenkonzept. Zur Sicherstellung des Schutzanspruches der Wohnnutzung im Plangebiet und im Umfeld des Plangebietes sind für den weiteren Vollzug des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nutzungseinschränkungen für das Plangebiet festgesetzt. Diese Nutzungseinschränkungen entsprechen dem Vorhabenkonzept und dienen der Vermeidung von Störungswirkungen durch Betriebs- und Verkehrslärm.

Die im Allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise und Mischgebiet allgemein zulässigen Tankstellen sowie die im Mischgebiet allgemein und ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten sind als Nutzungen aus städtebaulicher Sicht nicht erwünscht. Insbesondere aufgrund des befürchteten "Trading down - Effekts" sowie der mit der Ansiedlung von Vergnügungsstätten und Tankstellen verbundenen Störungen, insbesondere in den Abend- und Nachtstunden, entsprechen diese Nutzungen nicht dem Entwicklungsziel dieses Gebietes. Weiterhin würden durch zusätzliche Lärmemissionen erhebliche Störungen der Wohnnutzungen hervorgerufen werden, die nicht den Planungszielen des Bebauungsplanes entsprechen.

Ebenso sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Gartenbaubetriebe im Allgemeinen Wohngebiet zur Vermeidung von Verkehrs- und Betriebslärm auf die Wohnbebauung nicht zulässig. Im Mischgebiet sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes zur Vermeidung der Einwirkung von Betriebs- und Verkehrslärm auf die Wohnbebauung nur ausnahmsweise zulässig.

Gemäß Vorhabenkonzept sollen auch Einzelhandelsbetriebe zur Vermeidung von Verkehrs- und Betriebslärm flächenmäßig auf je 200m² Verkaufsraumfläche beschränkt werden. Zudem wird die Einordnung von Einzelhandelsbetrieben sowie Schank- und Speisewirtschaften auf die Erdgeschosszonen der öffentlichkeitswirksamen Baufelder 1 und 11 beschränkt, um die durch Wohnnutzung geprägten Bereiche nicht zu beeinträchtigen.

Textliche Festsetzung Nr. 1.4: Ausschluss von Fremdwerbung

Der Wunsch von Gewerbetreibenden, an exponierter Stelle für ihr Geschäft zu werben, und das Interesse der Allgemeinheit an der Erhaltung des Stadtbildes führen oftmals zu Konflikten, die eines Interessenausgleiches bedürfen.

Fremdwerbung ist in der näheren Umgebung des Vorhabengebietes nicht vorhanden. Um Störwirkungen von Werbeanlagen auf das Stadtbild, insbesondere entlang der Straße Am Schwemmbach zu minimieren, sollen deshalb Werbeanlagen, die der Fremdwerbung dienen, ausgeschlossen werden.

Textliche Festsetzung Nr. 1.5: Ausschluss der Wohnnutzung im Baufeld 1

Aufgrund der Immissionsbelastungen an der Straße Am Schwemmbach wird die Wohnnutzung für das Haus 1, welches in der vorhandenen Bauflucht realisiert werden soll, ausgeschlossen. Da die geplante Nutzung als Geschäftshaus (z.B. Ärztehaus) hinsichtlich der Immissionsricht- und -grenzwerte einen wesentlich geringeren Schutzanspruch aufweist, werden hier die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für gewerbliche Nutzungen am Tag eingehalten. Darüber hinaus fungiert der viergeschossige Baukörper gleichzeitig als Lärmabschirmung für die östlich dahinter liegenden schutzwürdigen Wohnnutzungen der Neubebauung und erzielt gleichzeitig eine Abschirmungswirkung gegenüber dem Bestand.

Eine weitere Vergrößerung des Abstandes von Bebauung zur Straße ist aus städtebaulicher und stadtgestalterischer Sicht im vorliegenden Fall nicht beabsichtigt, da eine bauliche Einfügung der Neubebauung in die Umgebungsbebauung sichergestellt werden soll.

2.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Geltungsbereich des Bebauungsplanes durch

- die Grundflächenzahl als Höchstmaß (WA GRZ 0,5; MI GRZ 0,6)
- die Geschossflächenzahl als Höchstmaß (WA GFZ 1,6; MI GFZ 1,5)
- die Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und/oder Höchstmaß, tw. zwingend
- und die maximalen Oberkanten der Gebäude als Höchstmaß

bestimmt.

Zeichnerische Festsetzungen und textliche Festsetzung Nr. 2.1: GRZ, GFZ

Der zeichnerisch festgesetzte ca. 12.546,5 m² große Geltungsbereich beinhaltet 2 Baugebiete: ein Allgemeines Wohngebiet (WA) mit einer Größe von ca. 10.792,5 m² und ein Mischgebiet (MI) mit einer Größe von ca. 1.754 m². Durch die sonstigen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung ergeben sich die folgenden Überschreitungen der Obergrenze der GRZ und GFZ:

Baugebiet	Grundflächenzahl (GRZ)		Geschossflächenzahl (GFZ)	
	lt. BauNVO	lt. Planung	lt. BauNVO	lt. Planung
Allgemeines Wohngebiet	0,4	0,5	1,2	1,6
Mischgebiet	0,6	0,6	1,2	1,5

Bei der Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung dürfen die nach § 17 Abs. 1 BauNVO aufgeführten Obergrenzen nur nach Maßgabe der Voraussetzungen nach § 17 Abs. 2 BauNVO überschritten werden. D.h. es müssen städtebauliche Gründe vorliegen und die Überschreitung muss durch Umstände oder Maßnahmen ausgeglichen werden, die sicherstellen, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden.

Diese städtebaulichen Gründe sind im Folgenden zu sehen:

- Die Festsetzungen sind notwendig, um planungsrechtlich eine angemessene Bebauung und Nutzung des Grundstücks zu sichern.
- Die Revitalisierung einer Innenstadt nahen Brachfläche und damit Beseitigung eines städtebaulichen Missstandes wird durch die Planung umgesetzt.
- Die planerischen Ideen des mit dem Gestaltungsbeirat Erfurt abgestimmten Entwurfs sollen mit der Realisierung des Vorhabens umgesetzt werden.
- Durch das Bestandshochhaus besteht für den als Allgemeines Wohngebiet festgesetzten Teilbereich im Hinblick auf die Geschossflächenzahl bereits eine „Vorbelastung“. Die Revitalisierung des Gebäudes wird aber aus Gründen der Nachhaltigkeit ausdrücklich begrüßt.
- Die GRZ für die Grundflächen der Gebäude (ohne Tiefgaragen und Nebenanlagen) liegt im WA bei 0,28 und im MI bei 0,39 – also unter den gemäß §17 BauNVO genannten Obergrenzen. Die Überschreitung der Obergrenzen der GRZ rührt aus den sonstigen baulichen Anlagen, maßgeblich jedoch aus der Unterbauung des Grundstücks mit Tiefgaragen zur Einordnung des ruhenden Verkehrs. Aus diesem Grund wurde mit der textlichen Festsetzung 2.1 von § 17 Abs. 2 BauNVO und § 19 Abs. 4 Satz 2 Gebrauch gemacht, um eine Überschreitung der GRZ bis zu einem Maß von max. 0,75 zulassen zu können.

Eine Beeinträchtigung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse wird durch folgende Umstände/ Maßnahmen vermieden bzw. ausgeglichen:

- Die städtebauliche Qualität des Vorhabens wird auf der Grundlage eines mit dem Gestaltungsbeirat der Stadt Erfurt abgestimmten Entwurfs im Bebauungsplan mit detaillierten vorhabenbezogenen Festsetzungen auch bei hoher Bebauungsdichte sichergestellt.
- Eine ausreichende Belichtung und Belüftung der Wohn- und Arbeitsräume wird bei der Bestandsbebauung und bei der Neuplanung gewahrt. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- u. Arbeitsverhältnisse werden nicht beeinträchtigt. Die Besonnungssituation ist in der Anlage dargestellt. Eine ausreichende Belüftung ist bei den vorgesehenen Gebäudeabständen regelmäßig als gegeben anzusehen.
- Ausgleichende Grünflächen sind gemäß dem Vorhaben- und Erschließungsplan auf dem Vorhaben Grundstück im Bereich des Blockinnenbereiches (Quartiersgarten) und in den Randbereichen geplant. Eine gärtnerische Gestaltung dieser Freiflächen durch Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie die extensive Begrünung aller Dachflächen, die durch entsprechende Festsetzungen sichergestellt ist, trägt zur Kompensation der Überschreitungen und zu gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen bei.
- Die nach § 19 Abs.4 Satz 2 BauNVO zulässige Überschreitung der zulässigen Grundfläche und der damit verbundene Unterbauungsgrad des Grundstücks ist in Anbetracht der eingeschränkten Flächenverfügbarkeit i.V.m. mit der Bau- und Nutzungsdichte zur störungsfreien Unterbringung des ruhenden Verkehrs erforderlich. Die Unterbauung des Grundstücks wird durch die Anzahl der Baumpflanzungen und der vorgesehenen Erdüberdeckung der begrünten Bereiche kompensiert.
- Die geplante Bebauung hält ausreichende Abstände zu benachbarten Bestandsgebäuden ein.
- Sonstige öffentliche Belange stehen dem Vorhaben nicht entgegen.

Zeichnerische Festsetzungen, Ansichten und textliche Festsetzungen 2.2 und 2.3: Vollgeschosse und Höhe baulicher Anlagen

Die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse dient der Umsetzung des Entwurfskonzeptes des Vorhabens. Die Festsetzung für Baufeld 1 als zwingendes Maß kommt den Anforderungen des Schallschutzes für die dahinterliegende Bebauung zugute.

Die Höhe der baulichen Anlagen wird durch die festgesetzten Ansichten sowie die Festsetzung der maximalen Oberkanten der Attika als Höchstmaß definiert. Die festgesetzten Ansichten mit ihren Geschossen und Gebäudehöhen entsprechen dem Vorhabenkonzept. Mit der Festsetzung einer maximalen Oberkante der Attika soll der Verträglichkeit des Vorhabens gegenüber der umliegenden Bebauung Rechnung getragen werden. Mit Ausnahme des Bestandshochhauses orientieren sich die festgesetzten Gebäudehöhen dabei an der umgebenden Bebauung: Auf Grund der steilen Dächer weisen die Wohnhäuser im Albrecht-Dürer-Weg und in der Buddestraße Firsthöhen von ca. 13,10 m bzw. 14,20 auf. Die Firsthöhen der Bestandsgebäude am Peter-Vischer-Weg betragen zwischen ca. 11,30 m bis 12,40 m. Die Gebäude der Polizeidienststelle in der Kranichfelder Straße haben sogar eine OK Gebäude von ca. 21 m Höhe zuzüglich Technikgeschoss. (Zum Vergleich die geplanten Gebäudehöhen des Vorhabens: Haus 1: Gebäudehöhe von 13,0 m, Häuser 2 und 3: Gebäudehöhe von 12,50 m bzw. zum Albrecht-Dürer-Weg 9,50 m, Häuser 4 bis 6 haben eine Gebäudehöhe von 15,50 m bzw. 18,50 m).

Unabhängig von den Vorschriften der Thüringer Bauordnung wird für die Tiefgaragen von § 21 a Abs. 1 BauNVO Gebrauch gemacht, so dass diese auf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse nicht anzurechnen sind.

Eine geringfügige Überschreitung der Oberkante Gebäude wird ausnahmsweise bis zu max. 0,50 m zugelassen, um ggf. notwendigen Anpassungen im Rahmen der Ausführungsplanung der Gebäude einen geringfügigen Spielraum einzuräumen und ebenfalls den untergeordneten Bauteilen der technischen Gebäudeteile ausnahmsweise einen Spielraum in der Ausführungsplanung einzuräumen.

2.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Zeichnerische Festsetzungen: Baulinien und Baugrenzen i.V.m. Teil A2 - Ansichten

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch festgesetzte Baulinien und Baugrenzen definiert. Die Baulinien und Baugrenzen beziehen sich dabei auf die Gebäudeaußenkanten, im Falle von Haus 7 auf die auskragenden Geschossdecken der Loggiaebenen, welche die äußere Kubatur des Gebäudes begrenzen. Die engen baukörperähnlichen Festsetzungen der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgen aus städtebaulichen Gründen zur Sicherung des Vorhabenkonzeptes hinsichtlich einer klaren Disposition zur Lage der Baukörper und den damit verbundenen Abstandsflächen und Freiräumen.

Eine Variabilität in der Raumstruktur wird nicht eingeräumt.

Die Baukörper sind nach den zeichnerisch festgesetzten Baulinien i.V.m. den in Teil A 2 – Ansichten getroffenen vorhabenkonkreten Festsetzungen nach § 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB zwingend festgesetzt. Durch die Baukörperanordnung kommt es auf dem Baugrundstück untereinander teilweise zu geringeren Abstandsflächentiefen als nach Thüringer Bauordnung gefordert. Den getroffenen zeichnerischen Festsetzungen im Teil A 2 – Ansichten i.V.m. den Festsetzungen zu Baulinien kommen damit Rechtswirkungen zu entsprechend geringeren Abstandsflächen im Sinne von § 6 Abs. 5 Satz 3 ThürBO zu.

Diese Festsetzungen dienen der Bestimmung der Abstandsflächentiefen abweichend von der Thüringer Bauordnung, indem damit vorhabenspezifische Regelungen zur Lage und Höhe der Außenwände getroffen werden. Die Regelungen der Thüringer Bauordnung zu den Abstandsflächen finden daher in diesen Bereichen keine Anwendung. Im Einzelnen gilt dies für folgende Fassaden:

- Haus 4: Baufeld 6 Westfassade; Baufeld 7 Ostfassade
- Haus 5 (Baufeld 8): Westfassade und Teilbereiche der Süd- und Ostfassade
- Haus 6 (Baufeld 9): Nordfassade.

In den Bereichen, wo eine Überschneidung der Abstandflächen vorgesehen ist, befinden sich keine Wohn- und Aufenthaltsräume.

Textliche Festsetzungen Nr. 3.1 und 3.2: Überschreiten der Baulinien und Baugrenzen; Zurücktreten von der Baulinie

Die Zulässigkeit des Überschreitens der Baulinien und Baugrenzen bis zu einer Tiefe von 1,50 m wird zugunsten von Balkonen an den genannten Fassaden und im Erdgeschoss zugunsten von Terrassen im Bereich der Mietergärten analog des Vorhabenkonzeptes ausnahmsweise ermöglicht. Zum einen entspricht dies der Gestaltungsabsicht zur Gliederung der Außenwände. Zum anderen wird durch die Balkone bzw. Terrassen im Erdgeschoss für jede Wohnung ein privater Freiraumbezug ermöglicht und die Qualität der Wohnungen wesentlich gesteigert. Eine Beeinträchtigung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse kann ausgeschlossen werden, da jeweils nicht überbaubare Außenbereichsflächen anschließen und eine ausreichende Besonnung und Belichtung damit gewährleistet ist.

Ein Zurücktreten von der Baulinie an den genannten Fassaden ist zugunsten von dreiseitig geschlossenen Loggien bis zu 1,00 m auf einer Breite von maximal 4,00 m, in der Summe höchstens 50 % der jeweiligen Fassadenlänge pro Geschoss ausnahmsweise zulässig, da dies im Zusammenspiel mit den Balkonen der Gestaltungsabsicht zur Gliederung der Außenwände entspricht.

In den jeweils obersten Geschossen der benannten Baufelder wird ein Zurücktreten von der Baulinie zugunsten von Dachterrassen in unterschiedlichen Größen entsprechend des Vorhabens ausnahmsweise zugelassen.

2.4 Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze mit ihren Einfahrten

Zeichnerische Festsetzungen und textliche Festsetzung Nr. 4.1: Flächen für Nebenanlagen Garagen, und Stellplätze

Die Zulässigkeit einer baulichen Nutzung in den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen durch erforderliche Nebenanlagen und Stellplätze sichert die geplante Anordnung oberirdischer Stellplätze sowie erforderlicher Nebenanlagen zum Beispiel für die Abfallbeseitigung gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan. Durch die Festsetzungen der Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen sowie die maximal zulässige GRZ ist die Anordnung von Nebenanlagen und Stellplätzen eingeschränkt.

Textliche Festsetzungen Nr. 4.2 und 4.3: Oberirdische Garagen und Carports

Angesichts der grundsätzlichen Zielsetzung den ruhenden Verkehr in Tiefgaragen störungsfrei unterzubringen und eine hohe Freiraumqualität zu schaffen, sind oberirdische Garagen und Carports unzulässig. Der erforderliche Stellplatzbedarf wird hauptsächlich durch die Tiefgaragen und einige oberirdische offene Stellplätze (Besucher und Kurzzeit-Parker im Bereich Kita) realisiert.

Zeichnerische Festsetzungen und textliche Festsetzungen Nr. 4.3 und 4.4: Tiefgaragen und deren Ein- und Ausfahrtsbereiche

Mit diesen Festsetzungen werden die Lage und Kubatur der beiden Tiefgaragen sowie deren Ein- und Ausfahrten entsprechend der Vorhabenplanung definiert. Die erforderlichen maximal 163 unterirdischen Stellplätze sind nur innerhalb der Baufelder sowie der festgesetzten Bereiche der Tiefgaragen planungsrechtlich zulässig (Tiefgarage A: max. 48 Stellplätze, Tiefgarage B: max. 115 Stellplätze). Durch Konzentration des ruhenden Verkehrs in Tiefgaragen soll eine unzumutbare Beeinträchtigung durch Verkehrslärm für die Wohnnutzung am Standort und im Umfeld reduziert sowie ein hoher Grünflächenanteil im Geltungsbereich realisiert werden.

Aus Gründen der Verkehrssicherheit sowie der Reduzierung des Verkehrslärms wurden zwei voneinander unabhängige Tiefgaragen mit jeweils einer eigenen Ein- und Ausfahrt (Südfassade Haus 2 vom Peter-Vischer-Weg; Westfassade Haus 7) geplant und festgesetzt. Diese Festsetzung gewährleistet die Erschließung des Grundstücks vom öffentlichen Straßenraum und dient der Konfliktbewältigung hinsichtlich verkehrlicher und immissionsschutzrechtlicher Belange. Durch Bündelung der Zufahrten soll eine zielgerichtete und geordnete Verteilung des An- und Abfahrtsverkehrs gesichert werden, um die Störwirkung auf das Verkehrsnetz sowie die lärmempfindlichen Nutzungen zu minimieren.

Die Einhaltung der zulässigen Immissionsgrenzwerte für die Ein- und Ausfahrtsbereiche der Tiefgaragen werden durch festgesetzte Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen in einer Schallimmissionsprognose nachgewiesen (siehe Anlage).

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

Aus ökologischen und städtebaulich-gestalterischen Gründen wurden Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt (vgl. Grünordnungsplan).

Textliche Festsetzung Nr. 5.1: Überdeckung der Tiefgarage

Die Teile der Tiefgarage, die nicht überbaut sind und als Vegetationsflächen mit Pflanzbindung gekennzeichnet sind, sollen mit mindestens 60 cm Oberboden/ Pflanzsubstrat überdeckt werden, um die

natürliche Bodenfunktion in diesen Bereichen zu sichern und genügend Wurzelraum für eine intensive Begrünung zu gewährleisten sowie ausreichende Entwicklungschancen für die Bepflanzung sicher zu stellen. Auf Grund der höheren Anforderungen von Baumpflanzungen wird in diesen Bereichen eine Mindestüberdeckung von 80 cm vorgesehen.

Die Festsetzung erfolgt sowohl aus gestalterischen Gründen zur Verbesserung des Wohnumfeldes als auch aus ökologischen Gründen zur Verbesserung des Mikroklimas.

Textliche Festsetzungen Nr. 5.2: Wurzelbereiche von Bäumen

Im Bereich der Baumpflanzungen außerhalb unterbauter Flächen wird das Volumen des durchwurzelbaren Bodens festgelegt, um genügend Wurzelraum für die Bäume zu gewährleisten und ausreichende Entwicklungschancen für die Gehölze sicher zu stellen. Die festgesetzten Anforderungen an Baumpflanzungen sind im Sinne angemessener Wachstumsbedingungen und zum langfristigen Erhalt der Bepflanzung notwendig.

Textliche Festsetzungen Nr. 5.3: Oberirdische PKW-Stellplätze

Der Geltungsbereich liegt in der klimatischen Sanierungszone. Stadtklimatisch handelt es sich bei dem Plangebiet um Flächen mäßig bis hoher Überwärmung mit negativer Bedeutung für das Bioklima des Menschen. Ziel ist es, diese stark versiegelten Flächen (z.B. durch Begrünung, Entsiegelung) klimatisch aufzuwerten. Um einer Wärme fördernden Versiegelung der Stellplatzflächen entgegenzuwirken, sind diese mit Rasengittersteinen oder Rasenfugenpflaster auszuführen.

2.6 Mit Fahrrechten zu belastende Flächen

Zeichnerische Festsetzung und textliche Festsetzungen Nr. 6.1 und 6.2: Fahrrechte

Die Festsetzungen dienen der Regelung der Fahrrechte auf dem Grundstück zugunsten der Befahrbarkeit für den notwendigen Fahrverkehr durch Versorgungsfahrzeuge (z.B. Müllentsorgung). Die Flächen F2 und F3 dienen ausschließlich Versorgungs- und Rettungsfahrzeugen – hier findet kein Anliegerverkehr statt. Die Erschließung des Wohngebietes ist über den Peter-Vischer-Weg gesichert. Da diese Verkehrsfläche als Stichstraße am Geltungsbereich endet, dient die Fläche F1 als Wendemöglichkeit für Versorgungsfahrzeuge und den geringen Anliegerverkehr im Peter-Vischer-Weg (und nicht als Erschließung des Wohngebietes).

Bei der Flächenfestsetzung wurden die jeweiligen Wenderadien berücksichtigt.

2.7 Verwendungsverbot bestimmter luftverunreinigender Stoffe

Textliche Festsetzung Nr. 7.1: Ausschluss von festen und flüssigen Brennstoffen

In Feuerungsanlagen dürfen keine festen und flüssigen Brennstoffe verwendet werden. Dieses Verwendungsverbot schließt den Betrieb offener Kamine gemäß § 2 Nr.12 der 1. BImSchV explizit ein.

Durch die Tallage der Stadt Erfurt treten sehr häufig Inversionen auf, die sich oft erst am Nachmittag auflösen. Nach den Ergebnissen des Klimagutachtens ist das an 120 Tagen im Jahr der Fall. Des Weiteren muss davon ausgegangen werden, dass im statistischen Mittel an 30 Tagen im Jahr die Inversionen nicht abgebaut werden und damit ganztägig anhalten. Eine Folge der reduzierten Luftaustauschbedingungen sind zu hohe Luftschadstoffbelastungen. Mit der Tallage der Stadt Erfurt und den damit ver-

bundenen klimatischen Auswirkungen sind besondere städtebauliche Gründe gegeben, die eine Verminderung der luftverunreinigenden Emissionen von Feuerungsanlagen erforderlich machen und rechtfertigen.

Erfurt ist als Untersuchungsgebiet nach § 44 BImSchG ausgewiesen. Mit festen und flüssigen Brennstoffen betriebene Feuerungsanlagen tragen zur Belastung der Luftschadstoffe Feinstaub PM 10 und Stickstoffdioxid NO₂ bei; weshalb die Reduktion der Hintergrundbelastung um 70% als Zielstellung in die Luftreinhalteplanung der Landeshauptstadt Erfurt aufgenommen wurde. Darüber hinaus wurden mit der 39. BImSchV (02.08.2010) die Grenzwerte für bestimmte Luftschadstoffe verschärft.

Der Ausschluss flüssiger und fester Brennstoffe erfolgt deshalb insbesondere hinsichtlich der Reduzierung der Stickstoff- und Feinstaubemissionen.

2.8 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung wurden die schallschutztechnischen Belange im Zusammenhang mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes DAB707 "Wohngebiet Peter-Vischer-Weg" in Erfurt beurteilt, notwendige Vorkehrungen zum Lärmschutz ermittelt und die Beurteilungsgrundlagen für die schalltechnische Planung abgeleitet. Das Gutachten schlägt die erforderlichen Festsetzungen zur Konfliktbewältigung vor.

Textliche Festsetzung Nr. 8.1: Begrenzung der Stellplatzanzahl

Die Zahl der insgesamt im Geltungsbereich zulässigen Stellplätze wird auf maximal 192 begrenzt. Durch den Wohnungsmix aus ca. 77% 2-3-Raum-Wohnungen, ca. 13% 3,5-Raum-Wohnungen und 10 % 4-5-Raum-Wohnungen und der begrenzten räumlichen Einordnung der Tiefgaragen wird ein Stellplatzschlüssel von 1,0 als gerechtfertigt angesehen. Dieser begründet sich auch auf Grund der angestrebten Einhaltung der Immissionsrichtwerte nach TA Lärm im Bereich der vorhandenen Wohnbebauung außerhalb des Plangebietes und an der geplanten Wohnbebauung. Um diese Anforderungen zu erfüllen, ist eine Begrenzung der Stellplatzzahlen erforderlich, da die Anzahl der Parkbewegungen direkt von der Anzahl der Pkw-Stellplätze abhängt.

Darüber hinaus sind weitere Gründe die gute Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr sowie die integrierte Lage des Vorhabens in Randlage zur Innenstadt. Wichtige soziale Einrichtungen wie Schulen und Kindergärten sind im direkten und Einkaufsmöglichkeiten im näheren Umfeld vorhanden. Die erforderlichen Stellplätze werden für die Wohnungen ausschließlich und für die Gewerbeeinheiten teilweise in zwei voneinander getrennten Tiefgaragen untergebracht. Neben den PKW-Stellplätzen werden in den Tiefgaragen umfangreich Fahrradstellplätze (inkl. separate E-Bike-Stellplätze) nachgewiesen. Angestrebt wird ein Schlüssel von einem Fahrrad-Stellplatz je 35 m² Wohnfläche. Das entspricht circa den Richtlinien des ADFC (Allgemeiner Deutscher Fahrrad-Club e.V.) oder den „Hinweisen zum Fahrradparken“ vom FGSV (Verlag der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, 2012).

Die Reduzierung des Stellplatzangebotes resultiert auch aus dem städtischen Ziel, mit dem Vorhaben (relativ) kostengünstigen Mietwohnungsbau realisieren zu können und über alternative Mobilitätskonzepte den Modal Split zugunsten umweltverträglicherer Verkehrsarten zu verschieben.

Die erforderlichen Stellplätze sind wie folgt nachgewiesen:

Objekt	Nutzungsart	Richtwerte (circa)	Richtzahl PKW	Stellplätze Soll	Stellplätze Ist
HAUS 1 (Baufeld 1) Gewerbe / Ärztehaus	Gebäude mit Büro-, Verwaltungsräumen	990 m ²	1 Stpl. je 40 m ² Nutzfläche	24,75	25
HAUS 2 (Baufelder 2 und 3)	Wohngebäude	12 WE	1 Stpl. je WE	12	12
HAUS 3 (Baufelder 4 und 5)	Wohngebäude	10 WE	1 Stpl. je WE	10	10
HAUS 4 (Baufelder 6 und 7)	Wohngebäude	25 WE	1 Stpl. je WE	25	25
HAUS 5 (Baufeld 8)	Wohngebäude	23 WE	1 Stpl. je WE	23	23
HAUS 6 (Baufeld 9)	Wohngebäude	23 WE	1 Stpl. je WE	23	23
HAUS 7 (Baufeld 10)	Senioren-Wohnen, 1.OG-4.OG, 9 WE je Geschoss	36 WE	1 Stpl. Je WE	36	36
	Wohngebäude 5.OG-7.OG: 7 WE je Geschoss; 8.OG: 2 WE	23 WE	1 Stpl. Je WE	23	23
	KITA	70 Kinder	1 Stpl. je 20-30 Kinder	2,3 - 3,5	4 + 8 (ggf. Gewerbe)
Pavillon (Baufeld 11)	Backshop	110m ² NF	1 Stpl. je 40 m ² Nutzfläche	3	3
		152 WE		Summe SOLL: 192	Summe IST: 192

Die Einordnung der 192 Stellplätze ist wie folgt geplant:

- Tiefgarage A: 48 Stellplätze
- Tiefgarage B: 115 Stellplätze
- Stellplätze oberirdisch: 29 Stellplätze

Textliche Festsetzungen Nr. 8.2 bis 8.6 und 8.12, 8.13: Schallschutzmaßnahmen Tiefgarage

Die Berechnungen der schalltechnischen Untersuchungen berücksichtigen geplante Lärminderungsmaßnahmen, die ergebniswirksam sind. Daher wird der Nutzerkreis der Tiefgarage beschränkt, um eine öffentliche Nutzung der Tiefgaragen mit einer deutlich höheren Frequenz an Ein- und Ausfahrten und damit verbundenen Geräuschimmissionen zu unterbinden. Weitere Regelungen hierzu werden im Durchführungsvertrag getroffen. Die Nutzung der Tiefgarage ist nicht öffentlich.

Zur Reduzierung der Geräuschimmissionen durch die Ein- und Ausfahrten der Tiefgaragen wurden aktive Lärmschutzmaßnahmen hinsichtlich schallabsorbierender Maßnahmen (Fahrbahnbelag, Wand- und Deckenbekleidung der Rampen, Deckenbereiche zu Wohngebäuden, maximal lichte Öffnung der Lüftungsöffnungen, Schallschutzwände) sowie einer lärmarmen Ausführung (Rinnen) festgesetzt.

Bei Realisierung der festgesetzten Maßnahmen wird sichergestellt, dass die Grenzwerte der TA Lärm für ein Allgemeines Wohngebiet an der nächstgelegenen Bebauung eingehalten werden.

Textliche Festsetzung Nr. 8.7: gewerblicher Verkehr

Diese Festsetzung betrifft die oberirdischen Stellplätze (zwischen Haus 1 und 2, westlich von Haus 7 und die Kurzzeit-Stellplätze für die Kita-Nutzung) sowie die gewerblich genutzten Stellplätze in den Tiefgaragen. Diese dürfen zur Nachtzeit, von 22:00 Uhr bis 6:00, sowie an Sonn- und Feiertagen mit Ausnahme des Pflegedienstes nicht gewerblich genutzt werden. Damit entspricht die Festsetzung den in der Schallimmissionsprognose empfohlenen Maßnahmen hinsichtlich der Nutzung der offenen Stellplätze und der gewerblichen Nutzung der Stellplätze in den Tiefgaragen zur Wahrung der Schallschutzanforderungen.

Zeichnerische Festsetzungen und textliche Festsetzungen Nr. 8.8 bis 8.13: Schallschutzmaßnahmen: Lärmpegelbereich, Schalldämm-Maße der Außenbauteile, Ausschluss von offenbaren Fenstern, Schallschutzwände, Schalleistung technischer Anlagen

Die Festsetzungen dienen dem Schutz der Wohnbebauung vor Lärmimmissionen des Straßenlärms der Straße Am Schwemmbach, der südlich angrenzenden Nutzung des Landeskriminalamtes (Vorbelastung aus dem Bebauungsplan DAB525), durch die Parkierungsvorgänge der Tiefgaragen und offenen Stellplätze sowie durch haustechnische Anlagen.

Den Fassaden, an denen die zulässigen Orientierungswerte (Verkehr) der DIN 18005 überschritten werden, werden daher bezüglich der Schallimmissionen die Lärmpegelbereiche III bis V zugeordnet. Zur Sicherung des erforderlichen Schallschutzes für schutzbedürftige Nutzungen in den Gebäuden gegen Außenlärm sind in den jeweiligen Bereichen für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen die Anforderungen aus DIN 4109: 2016 an die Luftschalldämmung der Außenbauteile zu erfüllen.

Die effektivste passive Schallschutzmaßnahme besteht darin Räume, die zum dauernden Aufenthalt vorgesehen sind, auf die lärmabgewandte Seite zu verlagern. Dies wird durch die vom Vorhabenträger vorgesehenen Wohnungsgrundrisse weitestgehend realisiert.

Aufgrund der südlich angrenzenden Nutzung durch das Landeskriminalamt wurden die in dem dafür aufgestellten Bebauungsplan DAB525 zulässigen Emissionskontingente bei der Schallimmissionsprognose berücksichtigt. Daher sind an der Südfassade der Häuser 2 und 3 sowie des Hauses 7 (außer 8.OG Penthaus) keine offenbaren Fenster von schutzbedürftigen Räumen mit Nachtnutzung anzuordnen. Im Bereich der Ostfassade des Hauses 7 müssen offenbare Fenster von zur Nachtzeit genutzten Räumen einen Mindestabstand von 3 m zur südlichen Ecke haben.

Verkehrslärmbelästigungen könnten durch eine Vergrößerung des Abstandes zwischen der geplanten Bebauung und der Straße "Am Schwemmbach" verringert werden. Allerdings ist eine Vergrößerung des Abstandes des geplanten Gebäudes (Haus 1) zur Straße aus städtebaulicher und stadtgestalterischer Sicht im vorliegenden Fall nicht beabsichtigt, da eine bauliche Einfügung des Gebäudes in die Bauflucht der Umgebungsbebauung sichergestellt werden soll. Weitergehende Untersuchungen wurden deshalb dazu nicht durchgeführt.

Zudem ist im vorliegenden Fall eine Realisierung von aktiven Lärmschutzmaßnahmen - wie Lärmschutzwände oder Wälle – aus stadtgestalterischen Gründen nicht wünschenswert, da die Straße "Am Schwemmbach" eine wichtige städtische Verkehrsstraße darstellt.

2.9 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern u. sonstigen Bepflanzungen sowie mit Bindung für Bepflanzung

Zeichnerische Festsetzung und textliche Festsetzungen Nr. 9.1 und 9.2: Pflanzliste und -qualitäten

Für die Sicherung der Verwendung standortgerechter und gestaltungsrelevanter Pflanzen wird eine Artenliste festgelegt. Die angegebenen zu verwendenden Arten entsprechen den gestalterischen Absichten und beruhen auf Erfahrungen des Garten- und Friedhofsamtes der Stadt Erfurt hinsichtlich der Anpflanzung von geeigneten Baumarten für den Stadtbereich.

Die Mindestanforderungen an Qualität und Größe von Baumpflanzungen sind in den Festsetzungen 9.3 bis 9.7 festgelegt, um bereits von Beginn an eine raumwirksame Grünstruktur und ausreichende Entwicklungschancen der Gehölze sicher zu stellen.

Sollten die Baumstandorte beispielsweise aufgrund möglicher Leitungen im Untergrund verschoben werden müssen, so ist dies möglich, sofern Belange des Nachbarschaftsrechts gewahrt bleiben. Innerhalb der Anpflanzfläche M1 ist die Linearität der Baumreihe entlang des Albrecht-Dürer-Wegs jedoch zu erhalten.

Es werden Mindestqualitäten für Strauchpflanzungen und Hecken festgesetzt, damit diese von Beginn an wirken und gute Entwicklungschancen haben.

Zeichnerische Festsetzungen i.V.m. textlichen Festsetzungen Nr. 9.3 bis 9.7: Begrünungsmaßnahmen auf den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen

Mit diesen Festsetzungen zur Begrünung der Anpflanzflächen M1 bis M5 sollen durch Strauch-, Stauden- und Baumbepflanzungen die ökologisch hochwertige Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen, die Sicherung der natürlichen Bodenfunktion, die Rückführung des Oberflächenwassers in den Boden, die Schaffung von Lebensräumen und eine Verbesserung des Mikroklima unterstützt werden.

Die festgesetzten Baumpflanzungen dienen der Aufwertung der Wohn- und Aufenthaltsqualität in den Freibereichen und schaffen neue Lebensräume für die Tierwelt. Zudem ergibt sich die Festsetzung zur Pflanzung von Bäumen 1. bzw. 2. Ordnung als Hochstamm aus der Begrünungssatzung der Stadt Erfurt. Mit den Baumpflanzungen kann der Ersatz für notwendige Baumfällungen auf dem Baugrundstück vollständig gesichert werden.

Es wird eine prozentuale Mindestfläche für die Begrünung festgelegt, um die Versiegelung auf ein Mindestmaß zu beschränken. Um eine strukturreiche Bepflanzung sicher zu stellen, wird innerhalb der Anpflanzflächen M1, M2, M3 und M5 ein prozentuales Mindestmaß für Strauchpflanzungen festgesetzt. Laut Begrünungssatzung der Stadt Erfurt sind 20% der begrünten Flächen mit Gehölzen zu bepflanzen. Dies ist durch die Festsetzung der prozentualen Mindestanteile an Strauchpflanzungen in den gärtnerisch anzulegenden Flächen gewährleistet.

Darüber hinaus führen die Begrünungsmaßnahmen zur Verbesserung der Aufenthaltsqualität in den wohnnahen Freibereichen sowie dem Freibereich der Kindertagesstätte. Der Grünflächenanteil des Planungsraumes wird gegenüber dem derzeitigen Bestand deutlich erhöht

Abgestimmt mit dem Freiraumkonzept des Vorhabens sind die Empfehlungen des Grünordnungsplanes in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen. Die Freiflächenbegrünung und -gestaltung ist entsprechend des Vorhaben- und Erschließungsplans umzusetzen.

Textliche Festsetzung Nr. 9.8 Dachflächenbegrünung

Das Plangebiet befindet sich in der klimatischen Sanierungszone IV der Stadt Erfurt, welcher eine hohe flächenmäßige Überwärmung mit negativer Wirkung auf das Bioklima des Menschen aufweist. Die festgesetzte extensive Dachbegrünung dient der Verbesserung des Mikroklimas, der Rückhaltung des Regenwassers, der Verminderung der Aufheizung der Dachflächen sowie der Schaffung von Lebensräumen.

Darüber hinaus sind die Dachflächen der niedrigen Gebäude von den umliegenden, höheren Gebäuden aus einsehbar und sollen sich dadurch harmonischer in die Freiflächen einfügen.

Zeichnerische Festsetzung und textliche Festsetzung Nr. 9.9: zu erhaltende Bäume

Die Festsetzungen zum Erhalt von 37 Bestandsbäumen ergeben sich aus der Baumschutzsatzung der Stadt Erfurt sowie aus städtebaulich-gestalterischen Gründen und zur Bewahrung wertvoller Lebensräume. Von diesen 37 zu erhaltenden Bestandsbäumen wurden 13 im Rahmen des Baumgutachtens (Anlage) mit „hoher Erhaltungswürdigkeit“ eingestuft.

Zeichnerische Festsetzung „Baumverpflanzung“

Auf Grund 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. Der beauftragte Baumgutachter hat hierfür eine Einschätzung zur Großbaumverpflanzung (siehe Anlage) erstellt mit dem Ergebnis, dass der betreffende 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.

2.10 Ausgleich bzw. Ersatz für Eingriffe in Natur und Landschaft

Das Bebauungsplanverfahren wird auf der Grundlage des § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB ist ein Ausgleich des Eingriffs nicht erforderlich, da das Vorhaben als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gilt. Hiernach ist gemäß § 1 a) Abs. 3 letzter Satz BauGB ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Durch den Bebauungsplan werden keine Eingriffe in Natur und Landschaft vorgenommen.

Unabhängig davon werden aus ökologischen und städtebaulich-gestalterischen Gründen Maßnahmen zum Schutz von Boden, Natur und Landschaft sowie Bindungen für die Bepflanzung der nicht überbauten Flächen bzw. die Bepflanzung der Dachflächen festgesetzt.

Ersatzpflanzungen nach Baumschutzsatzung:

Im Rahmen eines Baumgutachtens wurden die erhaltenswerten Bäume dargestellt, kartiert und hinsichtlich ihrer Erhaltenswürdigkeit dargestellt.

Im Zuge der Baumaßnahme müssen 50 Bäume, die der Satzung zum Schutz des Baumbestandes im besiedelten Bereich der Stadt Erfurt (Baumschutzsatzung) unterliegen, gefällt werden.

Die Fällung der Bäume ist erforderlich, da sie dem abgestimmten städtebaulichen Konzept mit dem Gestaltungsbeirat widersprechen und sich entweder im Baufeld der geplanten Gebäude bzw. im Bereich der geplanten Tiefgaragen befinden, keinen ausreichenden Schutzabstand zum Baufeld besitzen oder einen Vitalitätsabgang aufweisen.

Gemäß der Baumschutzsatzung Erfurt sind 80 Ersatzpflanzungen mit einem Mindeststammumfang von 12/14 durchzuführen. Dieser Forderung kann durch die Festsetzung von insgesamt 20 hochstämmigen Laubbaumpflanzungen mit einem Stammumfang von mind. 20/25cm im Bereich der nicht unterbauten Grundstücksfläche in den Maßnahmeflächen M1 – M3 entsprochen werden (die Verrechnung dieser Ersatzpflanzungen erfolgt auf Grund der hohen Pflanzqualität im Verhältnis von 1:4).

Baumpflanzungen nach Begrünungssatzung

Gemäß Begrünungssatzung der Stadt Erfurt ist auf je 100m² angelegte Grünfläche mindestens ein Baum mit einem Stammumfang (StU) von 18/20cm zu pflanzen. Es werden ca. 3.190 m² Grünfläche entsprechend den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen M1 bis M5 angelegt. Damit ergibt sich, dass mindestens 31 Bäume mit einem Stammumfang von 18/20 cm nach §4 (3) der Begrünungssatzung zu pflanzen sind. Dieser Forderung kann durch die Festsetzung von 9 Baumpflanzungen in der geforderten Qualität von 18/20 StU im Bereich der Maßnahmeflächen sowie der Anrechnung der 22 zu erhaltenden Bestandsbäume entsprochen werden.

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 in geforderter Qualität gepflanzt.

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

2.11 Flächen für Versorgungsanlagen

Zeichnerische Festsetzung: Trafo

Mit dieser Festsetzung wird die Lage einer neu zu errichtenden Trafostation festgesetzt, welche zur Deckung des prognostizierten Leistungsbedarfs für das Vorhaben notwendig ist, da diese durch den gegebenen Netzbestand nicht zur Verfügung gestellt werden kann. Durch die Positionierung in dem Grünstreifen entlang des Albrecht-Dürer-Wegs i.V.m der grünordnerischen Festsetzung für Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen M1 ist eine städtebaulich verträgliche Einordnung des erforderlichen Standortes im Anschluss an die Fläche des Quartiersplatzes gegeben.

2.12 Höhenlage des Geländes

Zeichnerische Festsetzung: Höhenlage des Geländes

Die Festsetzung der geplanten Höhenlage des Geländes im Bereich der nicht überbaubaren Grundstücksfläche orientiert sich am Vorhaben- und Erschließungsplan und dient der Umsetzung des Gebäude- und Freiflächenkonzeptes. Neben der Sicherung eines barrierefreien Zugangs zu den Gebäuden soll eine ausreichende Überdeckung der Tiefgarage für die Begrünungsmaßnahmen gesichert werden.

3. Begründung der Festsetzungen nach § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 88 ThürBO und nach § 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB

3.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Die im nachfolgenden begründeten Festsetzungen sind bauordnungsrechtliche Festsetzungen, die ausschließlich Anforderungen an die Gestaltung formulieren.

Zeichnerische Festsetzung der Ansichten i.V.m. textlicher Festsetzung Nr. 10.1:

Diese Festsetzung zielt auf die Sicherung der Ausführung des Vorhabens entsprechend der Darstellungen der Fassadenabwicklungen des auf der Planzeichnung unter Festsetzungen A2 dargestellten Vorhabens ab. Die zeichnerisch festgesetzten Ansichten geben die Grundzüge der Fassadengestaltung im Sinne einer Fassadenstruktur vor. Abweichungen sind dahingehend zulässig, wenn diese zum einen die Grundzüge in der Gesamtwirkung der Fassadengestaltung nicht verletzen, zum anderen erforderlich, um gestalterische Spielräume bei der Umsetzung des Vorhabens zu eröffnen.

Textliche Festsetzung Nr. 10.2: Fassaden und Absturzsicherungen

Das Planungsinstrument des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ermöglicht gestalterische Festsetzungen, die über den Festsetzungskatalog entsprechend BauGB hinausgehen.

Mit der Festsetzung werden gestalterische Details vorgegeben, um das Gesamtkonzept zu konkretisieren. Dies erfolgt aus objektiven öffentlichen Interessen an der Gestaltung des Straßen- und Stadtbildes und soll die Realisierung des mit dem Gestaltbeirat der Stadt Erfurt abgestimmten architektonischen Gestaltungskonzeptes des Vorhabens gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan sichern.

Ziel der Planung ist, ein mit zeitgemäßer Architekturqualität und Formensprache in sich abgestimmtes, qualitätsvolles Gesamterscheinungsbild des Wohnquartiers zu erreichen („Fassaden-Familie“). Wesentliche Gestaltungsmerkmale stellen die Gliederung der Fassaden durch Gurte und Bänder aus Faserzementelementen und die in Material und Farbgebung abgesetzten Staffelgeschosse der Häuser 1 bis 6 dar. Zusätzlich lässt die Festsetzung weniger und zurückhaltender Farbtöne die Baukörper der Wohngebäude als geschlossenes Ensemble wirken.

Weitergehende Festlegungen sind im Rahmen des Genehmigungsverfahrens durch Bemusterungen etc. abzustimmen bzw. werden im Durchführungsvertrag vereinbart.

Textliche Festsetzungen Nr. 10.3: Flachdächer

Die Festsetzung von Flachdächern ermöglicht die Ausbildung von Gründächern mit entsprechenden klimatischen Vorteilen und die Erzielung eines hohen Wohnwertes durch die Anlage von Dachterrassen für die jeweiligen Wohnungen. Die Festsetzung zur Anordnung von technisch bedingten Aufbauten und aufgeständerten Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie erfolgt aus gestalterischen Gründen, damit diese vom Straßenraum gesehen optisch nicht in Erscheinung treten und um somit Störungen auf den architektonischen Gesamteindruck zu vermeiden.

Textliche Festsetzungen Nr. 10.4: Tore Tiefgaragen

Um einen optischen Raumabschluss zu erreichen und zur Reduzierung der Geräuschmissionen ist die Tiefgarageneinfahrt mit Toren zu versehen.

3.2 Gestaltung der Außenanlagen und Einfriedungen

Textliche Festsetzung Nr. 11.1: Einfriedungen

Die Gestaltung von Einfriedungen prägt maßgeblich das Erscheinungsbild der Freiflächen. Um eine einheitliche und zurückhaltende Gestaltung der notwendigen Einfriedungen bei der Realisierung des Vorhabens sicherzustellen, sind diese nur in Form Zäunen mit senkrechten Metall- oder Holzstäben und lebenden Laubholzhecken aus standortgerechten Gehölzen gemäß Pflanzliste zulässig. Um einen zusammenhängenden Eindruck der Freiflächen zu wahren, ist die Höhe der Zäune auf maximal 1,50 m beschränkt.

Textliche Festsetzung Nr. 11.2: Sichtschutz

Die Festsetzung zum Sichtschutz erfolgt aus gestalterischen Gründen. Sie soll eine einheitliche Ausführung des Sichtschutzes im Bereich der Mietergärten gewährleisten.

Textliche Festsetzung Nr. 11.3: Schallschutzwände

Die Festsetzung zur flächigen und dauerhaften Begrünung der Schallschutzwände erfolgt aus gestalterischen Gründen, da diese in ihrer Anordnung am Zufahrtsbereich des Peter-Vischer-Weges wesentlich zur Adressbildung des Quartiers beitragen.

3.3 Anordnung und Gestaltung der Werbeanlagen

Textliche Festsetzungen Nr. 12.1 und 12.2:

Die Festsetzungen regeln die Gestaltung von Werbeanlagen für den Geltungsbereich. Mit den getroffenen Festsetzungen soll sichergestellt werden, dass Werbeanlagen nur in den zugelassenen Baufeldern und nur bis zu einer bestimmten Höhe angebracht werden, um negative Auswirkungen auf das Ortsbild zu vermeiden. Außerdem sollen sich die Werbeanlagen nur zu den öffentlich wirksamen Bereichen (Straße Am Schwemmbach und Quartiersplatz im Kreuzungsbereich Buddestraße/Albrecht-Dürer-Weg) orientieren, um die durch Wohnnutzung geprägten Binnenbereiche nicht zu beeinträchtigen. Eventuell erforderliche Werbeanlagen sollen so dem Charakter des Plangebiets mit seiner vorrangigen Wohn- und untergeordneten gewerblichen Nutzung entsprechen.

3.4 Gestaltung der Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter

Textliche Festsetzung Nr. 13.1:

Ungeordnete Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter stören erheblich das Stadtbild sowie die Aufenthaltsqualität in den wohnnahen Freiräumen. Die Festsetzung erfolgt aus städtebaulichen und nachbarschaftlichen Gründen. Damit soll gesichert werden, dass das Stadtbild nicht negativ beeinträchtigt wird und die unmittelbaren Nachbarn keine Beeinträchtigungen erdulden müssen.

4. Hinweise zum Planvollzug

Neben den textlichen Festsetzungen werden Hinweise zum Planvollzug gegeben, die in anderen gesetzlichen Vorschriften oder in anderen Verfahren geregelt werden und bei der Genehmigungs- und Realisierungsphase der Bauvorhaben von Bedeutung sind.

4.1 Archäologische Funde

In unmittelbarer räumlicher Nähe des Planungsgebietes befinden sich Grundstücksflächen, auf denen bereits Bodenfunde verifiziert wurden. Es ist daher davon auszugehen, dass im Planungsgebiet weitere Bodendenkmale vorhanden sind. Deshalb müssen Eingriffe in den unterirdischen Bauraum denkmalrechtlich erlaubt werden.

Die Anzeige- und sonstigen Verhaltenspflichten nach § 16 Thüringer Denkmalschutzgesetz gelten ergänzend. Auf das Schatzregal des Freistaates Thüringen im Anwendungsbereich des § 17 Thüringer Denkmalschutzgesetz wird für die Ziff. 1 bis 3 ergänzend hingewiesen.

4.2 Denkmalschutz

Das Plangebiet grenzt unmittelbar an folgendes Kulturdenkmal: Lukaskirche, Stadtweg 64

Die Errichtung, die Veränderung des äußeren Erscheinungsbildes und die Beseitigung baulicher Anlagen in der Umgebung von Kulturdenkmalen bedürfen einer denkmalschutzrechtlichen Erlaubnis.

4.3 Auffälliger Bodenaushub, Bodenverunreinigungen

Werden bei Erdbaumaßnahmen schadstoffkontaminierte Medien in Boden, Wasser oder in der Luft oder auffällige Bereiche, wie kontaminationsverdächtige Bausubstanz oder Auffüllungen angetroffen, so ist das Umwelt- und Naturschutzamt der Stadt Erfurt zu informieren und die weitere Vorgehensweise abzustimmen.

4.4 Bodenaufschlüsse

Geplante Erdaufschlüsse und größere Baugruben sind der Thüringer Landesanstalt für Umwelt und Geologie Jena rechtzeitig anzuzeigen. Die Schichtenverzeichnisse einschließlich der Erkundungsdaten und die Lageplänen der Bohrungen sind dem Geologischen Archiv des Freistaates Thüringen zu übergeben.

4.5 Artenschutzmaßnahmen

Notwendige Gehölzentfernungen und Gehölzarbeiten sind außerhalb der Brut- und Vegetationszeiten bzw. in der Zeit der Winterruhe von Fledermäusen vom 01.10. bis 28.02./29.02. durchzuführen. Außerhalb des Zeitraumes sind Fällungen und Rodungen sowie Gebäudeabbrüche nur nach Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde durchzuführen. Vor den Fällungen und Abbrüchen sind Kontrollen auf Fortpflanzungs- und Ruhestätten durchzuführen, bei Betroffenheit sind geeignete vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festzulegen.

Das Plangebiet wird aktuell genutzt als Lebensraum und Jagdrevier für streng geschützte Vogelarten und Fledermäuse. Als Ausgleich für verloren gehende Vogelniststätten sowie als Ersatz von potenziellen Fledermausquartieren sind Artenschutzmaßnahmen erforderlich, um Beeinträchtigungen für Vögel und Fledermäuse durch das Vorhaben zu vermeiden und zu verringern. Zur Vermeidung von Zulassungsverboten nach § 42 Abs. 1 BNatSchG werden im nachgeordneten Zulassungsverfahren Artenschutzmaßnahmen entsprechend den Empfehlungen der faunistischen Untersuchung (siehe Anlage) angeordnet. Als vorgezogene Maßnahmen sind an geeigneten Anbringungsorten drei Fledermauskästen sowie vier Nistkästen

für Höhlenbrüter vorzusehen. Außerdem sind nach Abschluss der Baumaßnahmen sind weitere drei Fledermauskästen sowie vier Nistkästen für Höhlenbrüter einzuordnen. Bei Umsetzung dieser Maßnahmen sind für die Artengruppen der Fledermäuse und Vögel keine Verbotstatbestände im Sinne des § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BNatSchG einschlägig.

4.6 Schallschutz

Bei Errichtung und baulicher Änderung von Gebäuden ist der Nachweis über die Einhaltung der schallschutztechnischen Anforderungen von Außenbauteilen entsprechend der zum gegenwärtigen Zeitpunkt baurechtlich eingeführten Ausgabe der der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" zu erbringen. Die Bauteile bzw. technischen Einrichtungen sind entsprechend zu dimensionieren. Neuere Versionen dieser Norm können auf zivilrechtlicher Basis ergänzend angewandt werden.

4.7 Einsichtnahme von Vorschriften

Die den Festsetzungen zu Grunde liegenden Vorschriften (DIN-Normen etc.) 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.

5. Folgekosten für die Gemeinde

Der Vorhabenträger verpflichtet sich im Durchführungsvertrag zur Durchführung des Vorhabens und der Erschließungsmaßnahmen. Die Planungs- und Erschließungskosten trägt der Vorhabenträger. Es entstehen der Stadt durch die Realisierung der Planung keine investiven Kosten und keine Unterhaltungskosten, da im Vorhabengebiet keine öffentlichen Verkehrsflächen liegen bzw. geplant sind.

6. Flächenbilanz

Fläche des Geltungsbereiches / Größe des Plangebiets	ca.12.546,5 m ²
Fläche für Allgemeine Wohngebiete	ca.10.792,5 m ²
davon:	
- Grundfläche Wohngebäude (Baufelder 4 – 11)	ca. 2.985,5 m ²
- Fläche für Nebenanlagen und oberirdische Stellplätze	ca. 312,0 m ²
- sonstige nicht überbaubare Grundstücksfläche	ca. 7.495,0 m ²
Fläche für Mischgebiet	ca. 1.754,0 m ²
davon:	
- Grundfläche Gebäude (Baufelder 1 – 3)	ca. 690,7 m ²
- Fläche für Nebenanlagen und oberirdische Stellplätze	ca. 242,3 m ²
- sonstige nicht überbaubare Grundstücksfläche	ca. 821,0 m ²

7. Anlagen

Vorhaben- und Erschließungsplan DAB707, Gestaltplan und Freianlagen vom 03.02.2020

- Grünordnungsplan vom 11.11.2019 mit Konflikt- und Maßnahmenplan
- Ergebnisse der faunistischen Kartierungen und artenschutzrechtlichen Beurteilung für das Bauvorhaben „Peter-Vischer-Weg“, Erfurt, Januar 2018/Ergänzung Mai 2018 – GLU GmbH Jena
- Baumschutzgutachten „Stellungnahme zum Erhaltungspotenzial des Baumbestandes Peter-Vischer-Weg 18“, 23.05.2018 - BaumPartner, Herr Klotz
- Ergänzung zur Stellungnahme: „Erhaltungspotenzial des Baumbestandes Peter-Vischer-Weg 18“ zum Entwurfsplan 07.05.2019 - BaumPartner, Herr Klotz
- Einschätzung Großbaumverpflanzung: „Ausschreibung der Machbarkeit zum Thema Großbaumverpflanzung im Peter-Vischer-Weg“, 12.09.2019 - BaumPartner, Herr Klotz
- Schallimmissionsprognose LG 54/2017-B, 14.11.2019 – Ingenieurbüro Frank & Apfel GbR, Herr Frank
- Beurteilung der Belichtungssituation der angrenzenden Nachbargebäude nach der DIN 5034-1, September 2018, Junk & Reich Architekten BDA