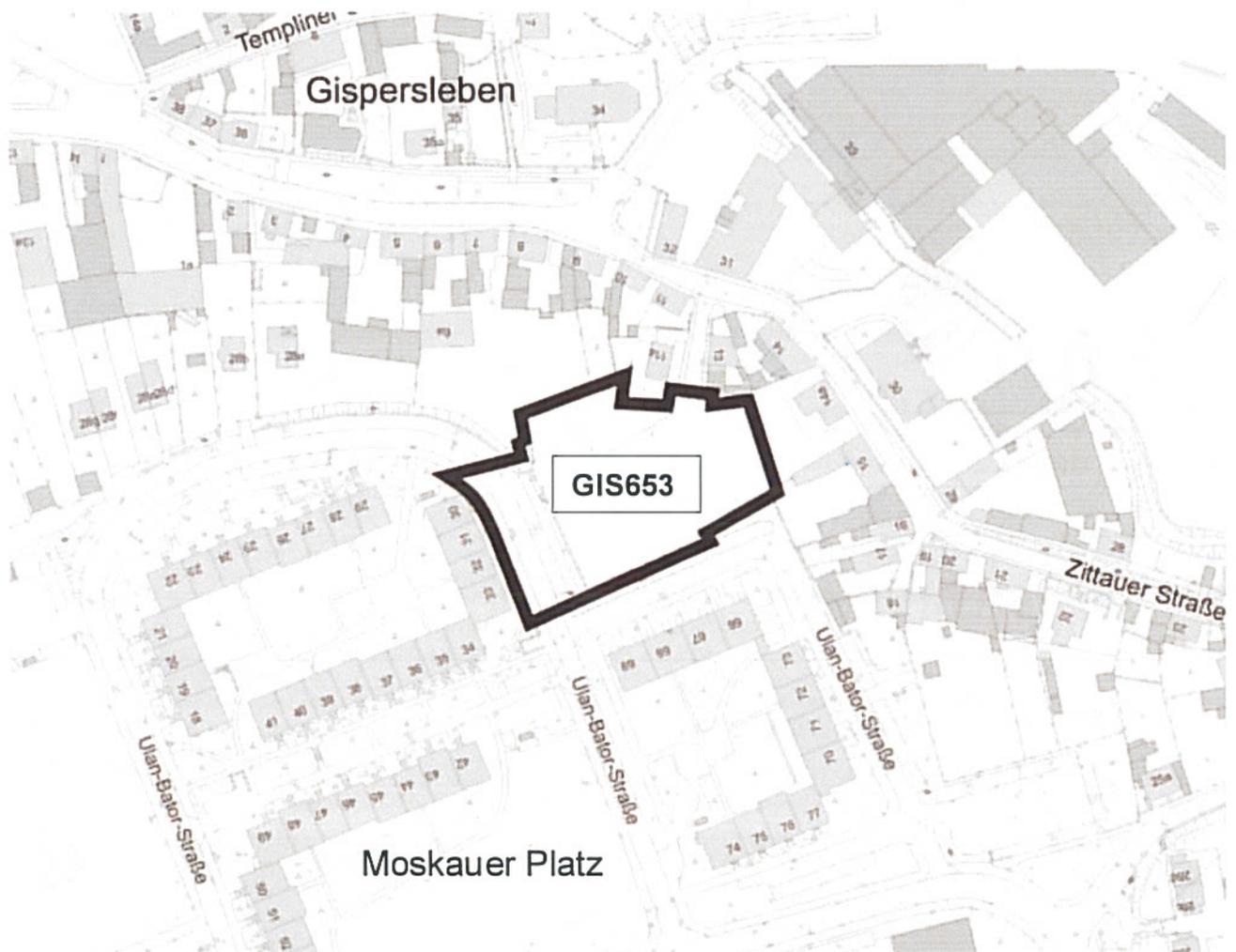


# Vorhabenbezogener Bebauungsplan GIS653

## "Wohnanlage am Kilianipark"



### Begründung





Impressum



Verfasser

**hks | architekten**

in Zusammenarbeit mit

Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung

Datum

27.11.2017

# Inhalt

|      |   |    |
|------|---|----|
| 1    | Allgemeine Begründung.....  | 2  |
| 1.1  | Planerfordernis.....  | 2  |
| 1.2  | Verfahrensablauf.....   | 2  |
| 1.3  | Geltungsbereich.....  | 4  |
| 1.4  | Übergeordnete Planungen.....  | 4  |
| 1.5  | Ausgangslage.....   | 5  |
| 1.6  | Umweltbelange.....  | 5  |
| 1.7  | Planungsziele.....  | 9  |
| 1.8  | Städtebauliches Konzept.....  | 10 |
| 1.9  | Planungsalternativen.....   | 11 |
| 2    | Begründung der Festsetzungen.....   | 12 |
| 2.0  | Textliche Festsetzungen.....  | 12 |
| 2.1  | Art der baulichen Nutzung.....  | 12 |
| 2.2  | Maß der baulichen Nutzung.....  | 12 |
| 2.3  | Flächen für Garagen, Stellplätze und ihre Zufahrten.....                                  | 14 |
| 2.4  | Geh-, Fahr- und Leitungsrechte.....   | 15 |
| 2.5  | Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft..... | 15 |
| 2.6  | Verwendungsverbot bestimmter luftverunreinigender Stoffe.....                             | 15 |
| 2.7  | Vorkehrung zum Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen.....                             | 15 |
| 2.8  | Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.....                        | 16 |
| 2.9  | Gestaltung baulicher Anlagen.....   | 16 |
| 2.10 | Fassaden.....   | 16 |
| 2.11 | Dächer.....   | 17 |
| 2.12 | Garagen und Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter.....                                | 17 |
| 2.13 | Oberflächenbefestigungen.....   | 17 |
| 2.14 | Außenanlagen und Einfriedungen.....   | 17 |
| 3    | Hinweise.....   | 18 |
| 4    | Kosten für die Gemeinde, Flächenbilanz.....   | 19 |
| 5    | Anlagen.....  | 20 |

## 1 Allgemeine Begründung

### 1.1 Planerfordernis

Anlass des Bauleitplanverfahrens ist die Absicht eines Vorhabenträgers auf einer Fläche zwischen Zittauer Straße und Ulan-Bator-Straße (Flurstücke 224/14, 224/16, 224/17, 224/18, 224/19, 224/20, 224/21, 224/22, 230 (teilweise), 729 (teilweise), mehrere mehrgeschossige Wohngebäude zu errichten. Der Vorhabenträger beantragte die Durchführung eines Bauleitplanverfahrens.

Auf der Fläche herrscht seit Jahren ein städtebaulicher Missstand. Nach einem Brand im Jahre 2009 wurden alle Gebäude auf dem Grundstück zurückgebaut.

Die Umgebung ist durch das Aufeinandertreffen unterschiedlicher städtebaulicher Strukturen gekennzeichnet. Im Nordosten ist das Umfeld durch dörfliche Strukturen der Ortslage Gispersleben geprägt, während im Südwesten die Plattenbauten der Großwohnsiedlung Ulan-Bator-Straße dominieren.

Da für dieses Vorhaben gemäß der zuständigen Bauaufsichtsbehörde keine Genehmigungsfähigkeit nach §34 BauGB erlangt werden kann, bedarf es der Durchführung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens auf Grundlage eines zur Qualitätssicherung vorgeschalteten Wettbewerbsverfahrens.

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan VBP GIS653 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die städtebauliche Neuordnung der aufgegebenen ehem. gewerblich genutzten Fläche erreicht werden.

Diese städtebauliche Neuordnung setzt das Ziel der Stadtentwicklung der Nutzung von Baulandreserven in bereits erschlossenen Gebieten um. Der Geltungsbereich der Planung VBP GIS653 ist eine sehr gut in die Stadt- und Infrastruktur integrierte, erschlossene Baulandreserve in der Ortslage Gispersleben.

### 1.2 Verfahrensablauf

#### > Art des Verfahrens

Für das Vorhaben wird gemäß § 2 Abs. 1, Satz 1 BauGB i. V. m. § 12 BauGB und § 13a BauGB ein vorhabenbezogener Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt.

Dieses Verfahren wird als beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt, da die im § 13a Abs. 1 und Abs. 2 Nr. 3 BauGB genannten Voraussetzungen erfüllt sind und innerstädtische

brachliegende, ehemals gewerblich genutzte Flächen einer neuen Nutzung in Form einer Wohnbebauung zugeführt werden sollen.

Es handelt sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung für die Wiedernutzbarmachung von Flächen.

Es wird einen Bedarf an Investitionen zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum Rechnung getragen.

Der für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a Abs.1 Nr.1 BauGB maximal zulässige Wert von 20.000 m<sup>2</sup> überbaubarer Grundstücksfläche wird deutlich unterschritten, da das Plangebiet selbst nur eine Größe von ca. 0,42 ha besitzt.

Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, wird nicht vorbereitet oder begründet. Näheres siehe Abschn. 1.6

Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs.6 Nr.7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen nicht.

#### > Antrag

Der Vorhabenträger hat mit dem Schreiben vom 18.07.2014 einen Antrag auf Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens nach § 12 Abs. 2 BauGB gestellt.

Der Antrag umfasste die „Wohnanlage am Kilianipark“ auf dem derzeit ca. 3 331 m<sup>2</sup> großen Grundstück.

#### > Einleitung

Der Stadtrat fasste mit Beschluss 1327/14 (Vorhabenbezogener Bebauungsplan GIS653 „Wohnanlage am Kilianipark“ – Einleitungs- und Aufstellungsbeschluss) am 17.10.2014 gemäß § 12 Abs. 2 BauGB nach pflichtgemäßem Ermessen eine Entscheidung zum Antrag vom 18.07.2014 auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens "Wohnanlage am Kilianipark" als Einleitungsbeschluss und stimmte diesem zu.

#### > Aufstellungsbeschluss, Billigung des Vorentwurfes und frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Folgende Verfahrensschritte erfolgten:

- Einleitungs- und Aufstellungsbeschluss und dessen ortsübliche Bekanntmachung, veröffentlicht im Amtsblatt Nr. 20 vom 31.10.2014.

#### > Erneuer Antrag auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens

Der ursprüngliche Vorhabenträger hat die Grundstücke an einen neuen Vorhabenträger (GmbH) veräußert, bei der er selber Mitgesellschafter ist. Der aktuelle Vorhabenträger hat am 27.07.16 einen neuen Antrag auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens nach § 12 Abs. 2 BauGB gestellt. Der Antrag berücksichtigt den erweiterten Geltungsbereich.

#### > Einleitungs- und Aufstellungsbeschluss / Beschluss über die Billigung und öffentliche Auslegung des Entwurfs

Der "Vorhabenbezogene Bebauungsplan GIS653 Wohnanlage am Kilianipark - Einleitungs- und Aufstellungsbeschluss / Beschluss über die Billigung und öffentliche Auslegung des Entwurfs" ist am 15.12.2016 vom Stadtrat Erfurt (Beschluss-Nr. 1774/16) beschlossen worden, veröffentlicht im Amtsblatt Nr. 1 vom 13.01.2017.

#### > Öffentliche Auslegung

Der Stadtrat Erfurt hat gleichfalls mit Beschluss-Nr. 1774/16 am 15.12.2016 die öffentliche Auslegung des Entwurfes des vorhabenbezogenen Bebauungsplans GIS653 beschlossen. Die Bekanntmachung der Auslegung erfolgte im Amtsblatt Nr. 1 vom 13.01.2017.

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes GIS653 und dessen Begründung und die den Festsetzungen zu Grunde liegenden Vorschriften wie DIN-Normen o. ä. lagen vom 23. Januar bis 24. Februar 2017 im Bauinformationsbüro der Stadtverwaltung Erfurt, Löberstraße 34, Erdgeschoss, innerhalb der Öffnungszeiten zu jedermanns Einsicht öffentlich aus.

Die Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte mit der Auslegung des Entwurfes des vorhabenbezogenen Bebauungsplans GIS653 "Wohnanlage am Kilianipark" in der Fassung vom 23.11.2016 vom 23. Januar bis 24. Februar 2017.

Mit Schreiben vom 16.01.2017 erfolgte die Benachrichtigung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange von der Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB.

Mit Schreiben vom 16.01.2017 erfolgte die Benachrichtigung anerkannter Naturschutzverbände und Vereine nach § 45 ThürNatG von der Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB.

Mit Schreiben vom 16.01.2017 erfolgte die Benachrichtigung der Ämter der Stadtverwaltung Erfurt, denen intern die Wahrnehmung von Aufgaben unterer Behörden im Rahmen der mittelbaren Staatsverwaltung zugewiesen wurde, von der Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB.

Aufgrund von Änderungen nach der öffentlichen Auslegung, die aus Anregungen aus den Beteiligungsverfahren resultierten, erfolgte gem. § 4a Abs. 3 BauGB mit Schreiben vom 08.06.2017 eine erneute Beteiligung. Die Einholung der Stellungnahmen wurde jedoch auf die von der Änderung Betroffenen beschränkt, da aufgrund der Änderungen die Grundzüge der Planung nicht berührt werden.

Im Rahmen des Satzungsbeschlusses erfolgt eine Berichtigung des Flächennutzungsplans für diesen Bereich.

### 1.3 Geltungsbereich

Der ca. 4.253 m<sup>2</sup> große Geltungsbereich der Planung "Wohnanlage am Kilianipark" (GIS563) umfasst die derzeitigen Flurstücke 224/14, 224/16, 224/17, 224/18, 224/19, 224/20, 224/21, 224/22 sowie eine Teilfläche des Flurstückes 230 in der Flur 7 sowie Teilflächen des Flurstückes 729 in der Gemarkung Gispersleben, Kiliani.

Die Flurstücke 224/14, 224/16, 224/17, 224/18, 224/19, 224/20, 224/21, 224/22 sowie eine Teilfläche des Flurstückes 230 werden im Zuge der Planung zusammengelegt. Eine Teilfläche des Flurstücks 230 wurde durch den Vorhabenträger erworben.

Die Grenzen des Geltungsbereichs sind:

- im Norden die Flurstücke 230, 229, 224/15, 301/4 und 155/3 (Zittauer Straße),
- im Osten 224/23, 223,
- im Süden die Anliegerstraße Ulan-Bator-Straße, 224/10,
- im Westen das Flurstück 723/1.

Im Zuge des neuen Antrags auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens vom 27.07.2016 wurde der Geltungsbereich um Teile der westlich angrenzenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche der Ulan-Bator-Straße (Flurstücke 729 und 301/4) und einen Teil des Flurstücks 230, das vom Vorhabenträger zwischenzeitig erworben wurde, erweitert.

### 1.4 Übergeordnete Planungen

#### > Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Gemäß vorliegendem Regionalplan Mittelthüringen (RPM) vom 23.06.2010, Bekanntmachung im Thüringer Staatsanzeiger Nr. 31/11 vom 01.08.2011 soll die Stadt Erfurt als Oberzentrum u.a. Sitz von Behörden und Gerichten höherer Stufe sein.

Im Rahmen der Siedlungsentwicklung sollen die Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgen und Erholen so geordnet werden, dass räumlich bedingter Verkehrsaufwand reduziert und einer Zersiedelung der Landschaft entgegengewirkt wird. Darüber hinaus sollen aufgrund ihrer Lage, Größe, Erschließung und Vorbelastung geeignete Brach- und Konversionsflächen nachgenutzt werden, bevor im Außenbereich Neuausweisungen erfolgen.

#### > Flächennutzungsplan (FNP)

Der Feststellungsbeschluss des Flächennutzungsplanes der Stadt Erfurt (FNP) wurde am 13.07.2005 durch den Stadtrat (Beschluss Nr. 123/05) gefasst, mit Beitrittsbeschluss Nr. 100/2006 vom 26.04.2006, wirksam mit Veröffentlichung im Amtsblatt Nr. 11/2006 vom 27.05.2006 und zuletzt geändert durch Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 24, Genehmigung vom 18.11.2015, wirksam mit Veröffentlichung im Amtsblatt 03/2016 vom 26.02.2016. Der Flächennutzungsplan ist mit Veröffentlichung im Amtsblatt Nr. 11/2006 am 27.05.2006 wirksam.

Das Gebiet ist als Mischgebiet dargestellt. Das Vorhaben steht nicht im Widerspruch zur geordneten städtebaulichen Entwicklung. Der FNP ist in dem Bereich zu berichtigen.

## 1.5 Ausgangslage

### >Abriss der Entwicklung

Das Planungsgebiet befindet sich in Erfurt-Gispersleben, einem Ortsteil der Landeshauptstadt Erfurt.

Das Grundstück ist seit vielen Jahren ein städtebaulicher Missstand.

Ursprünglich wurde das Areal von der ZBO, einer zwischenbetrieblichen Bauorganisation der landwirtschaftlichen Betriebe genutzt. Im Jahre 2009 wurde das Grundstück von einem Erschließungsträger erworben. Das nach einem Brand baufällige Haupthaus sowie alle Nebengebäude auf dem Grundstück wurden bereits zurückgebaut. Nach dem Abbruch der Gebäudesubstanz möchte der Vorhabenträger und Bauherr Wohnungsbau mit 28 Wohneinheiten auf dem Grundstück realisieren. Zwischen der Stadtverwaltung Erfurt und dem Vorhabenträger wurde vereinbart, ein Wettbewerbsverfahren mit fünf Architekturbüros zur Vorhabensgestaltung durchzuführen, dessen Ergebnis dem aufzustellenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan und dem Durchführungsvertrag bei Erfüllen der Erfordernisse von Zielen und Aufgaben zugrunde liegen soll.

### >Eigentum

Die Flurstücke 224/14, 224/16, 224/17, 224/18, 224/19, 224/20, 224/21, 224/22, Flur 7, Gemarkung Gispersleben Kiliani befinden sich im Eigentum des Vorhabenträgers. Diese Flurstücke sollen zusammengelegt werden. Zur Sicherung der Tiefgaragenzufahrt und der Abstandflächen hat der Vorhabenträger eine Teilfläche des Flurstücks 230 erworben und erwirkt in einem benachbarten Teilbereich des Flurstücks 230 die Eintragung einer Baulast. Ein Grundstückstausch zwischen der Stadt Erfurt und dem Vorhabenträger im Bereich der Tiefgarageneinfahrt ist aus städtebaulichen Gründen vorgesehen.

### >Heutige Nutzung

Seit Rückbau der Bestandsgebäude unterliegt die Brachfläche des Geltungsbereiches keiner Nutzung.

### >Erschließung

Die Verkehrserschließung ist über die Ulan-Bator-Straße gesichert. Durch die Verkehrssituation und die Vorgabe einer zu errichtenden Tiefgarage ist deren Einfahrt an der nord-westlichen Seite des Plangebiets zu errichten.

Eine Fernwärmeleitung verläuft nahezu mittig und unterirdisch über das Grundstück in Nord-Südrichtung. Dabei handelt es sich um eine Hauptversorgungsleitung, die vom Heizwerk Ost in Richtung Gispersleben und dann in südlicher Richtung zum Wohngebiet Berliner Platz bis nach Marbach verläuft.

Ein Anschluss des Grundstückes an die Fernwärmeversorgung ist vorgesehen und gewährleistet.

Der freizuhaltende Abstand zur Fernwärmeleitung beträgt vom äußeren Rand der Leitung jeweils 1 m.

Eine Überbauung der Leitung ist generell verboten.

## 1.6 Umweltbelange

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan GIS653 „Wohnanlage am Kilianipark“ der Stadt Erfurt wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB (beschleunigtes Verfahren) aufgestellt. Im beschleunigten Verfahren entfallen gemäß § 13a Abs. 2 Nr.1 BauGB in Verbindung mit § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB die Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, der Umweltbericht nach § 2a BauGB und die Bekanntgabe im Rahmen der öffentlichen Auslegung, welche Arten umweltbezogener Informationen vorhanden sind (§ 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB); daraus folgt im Übrigen, dass auch keine zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB erforderlich ist.

In Kapitel 1.6 tritt daher die Darstellung der Umweltbelange an die Stelle des Umweltberichts. Die einzelnen Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung der Umweltbelastungen sind in den einzelnen Kapiteln begründet.

Das Vorliegen der umweltrelevanten Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren wurde mit folgenden Ergebnissen geprüft:

- Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, wird nicht vorbereitet oder begründet. Es wird lediglich ein städtebauliches Konzept für eine Wohnnutzung umgesetzt, welche auch ohne diesen Bebauungsplan zulässig wäre.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in §1 Abs. 6 Nr.7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Erhaltungsziele und Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes). Aufgrund der Entfernung dieser Gebiete zum Plangebiet sind Beeinträchtigungen der oben genannten Schutzgüter nicht zu erwarten.

Da für diesen Bebauungsplan aufgrund des Planverfahrens und seines Inhaltes auch ohne weitere Ermittlungen davon auszugehen ist, dass seine Durchführung keine wesentlichen Umweltauswirkungen nach sich ziehen wird, bedarf es hierzu auch keiner weiteren Ermittlungen und Darlegungen.

Von der Aufstellung eines Grünordnungsplanes kann vollständig abgesehen werden, da die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege nicht berührt sind und die grünordnerischen Belange durch entsprechende Festsetzungen im vorhabenbezogener Bebauungsplan sichergestellt werden.

#### > Flora

Die Brachfläche weist durch in jüngerer Vergangenheit durchgeführte umfangreiche Abbruch- und Erdarbeiten einen sehr geringen Grünanteil auf. Es finden sich teil- bis unversiegelte Flächen mit ruderaler Kraut- und Staudenflur (u. a. Gräser, Brennnessel, Beifuß, Goldrute) sowie eine beginnende Gehölzsukzession aus heimischen und nicht-heimischen Gehölzarten (u. a. Berg-Ahorn, Essigbaum, Robinie).

Bäume finden sich entlang der südöstlichen Grenze des Geltungsbereichs. Der Baumbestand umfasst eine Pappel, zwei Birken sowie zwei Feuer-Ahornbäume.

Tabelle 1: Baumbestand:

|   | Botanischer Name      | Deutscher Name | Stamm-umfang<br>in m | Kronendurch-<br>messer in m |
|---|-----------------------|----------------|----------------------|-----------------------------|
| 1 | <i>Populus spec.</i>  | Pappel         | 1,88                 | 8,0 m                       |
| 2 | <i>Betula pendula</i> | Weiß-Birke     | 0,94                 | 6,0 m                       |
| 3 | <i>Betula pendula</i> | Weiß-Birke     | 0,94                 | 6,0 m                       |
| 4 | <i>Acer ginnala</i>   | Feuer-Ahorn    | 0,63                 | 5,0 m                       |
| 5 | <i>Acer ginnala</i>   | Feuer-Ahorn    | 0,79                 | 6,5 m                       |

Vegetationsstrukturen, die als besonders wertvoll für die innerstädtische Durchgrünung der Stadt Erfurt anzusehen sind, sind im Planungsgebiet nicht vorhanden.

#### > Fauna

Im Vorfeld der Planaufstellung wurde durch das Planungsbüro Dr. Weise gemäß dem Schreiben der Naturschutzbehörde der Stadt Erfurt vom 16.01.2015 eine artenschutzrechtliche Prüfung (s. Anlage) durchgeführt.

Die Bestandsaufnahme vor Ort und die daraus abgeleitete artenschutzrechtliche Beurteilung hat ergeben, dass das Eintreten von Verbotsbeständen nach § 44 Abs. 1 BNatSchG auf europäische Tier- und Pflanzen-

arten ausgeschlossen werden kann. Es sind keine weiteren Vermeidungs- bzw. CEF-Maßnahmen erforderlich.

> Lärm

Die Ergebnisse einer schallschutztechnischen Untersuchung (s. Anlage) und der darin empfohlenen Maßnahmen bzgl. Verkehrslärm werden umgesetzt. Hinsichtlich der Einwirkungen auf das Umfeld des Plangebietes GIS653 mit Festsetzungen für eine schallschützende Ausführung der Öffnungen der Tiefgarage und Schalldämmmaßnahmen für Bauteile.

> Boden

Ein Gutachten zur Baugrund- und chemischen Bodenuntersuchung wurde am 21.10.2010 von IBG Fischer erstellt (s. Anlage).

Die Erkundung auf dem Grundstück der zukünftigen Wohnbebauung am Standort 99091 Erfurt-Gispersleben, Gemarkung: Gispersleben-Kiliani Flur 7, Flurstück 224/1 (Flurstückbezeichnung vor der Teilung) Zittauer Straße 12 hat ergeben:

- Es wurden keine Überschreitungen nach LAGA angetroffen.
- Der anstehende Boden ist als Baugrund und Gartenland bestens geeignet.
- Der Kies und der verwitterte Tonstein sind als Gründungsschicht gut geeignet.

Es bestehen Einschränkungen durch Gipseinlagerungen, so dass eine Versickerung von Oberflächenwasser nicht in Betracht kommt.

> Klima

Gemäß der Arbeitskarte Klima des Flächennutzungsplans Erfurt befindet sich der nördliche Teil des Planungsgebietes in der Klimaschutzzone 2. Ordnung. Hierbei handelt es sich um Flächen mit großer Bedeutung für die Kalt- und Frischluftentstehung sowie für die Be- und Entlüftung und die bioklimatische Situation der Stadt Erfurt. Die vorhandenen Grünlandflächen der dörflich geprägten Struktur des Stadtteils Gispersleben dienen der Frischluftentstehung sowie als Luftleitbahn zum geschlossenen Stadtkörper. Der Versiegelungsgrad dieser Flächen ist so gering wie möglich zu gestalten.

Der südliche Teil des Planungsgebietes liegt in der Zone mit mäßiger bis hoher Überwärmung mit negativer Bedeutung, insbesondere für das Bioklima, zurückzuführen auf die dichte Bebauung und den hohen Versiegelungsgrad.

> Wasser

Oberflächenwasser

Im Geltungsbereich befinden sich keine oberirdischen Gewässer.

> Grund- und Schichtenwasser

Bei den im Zuge des Baugrundgutachtens durchgeführten Rammkernsondierungen wurde kein Grund- bzw. Schichtwasser angeschnitten. Bei starken Niederschlagsereignissen ist jedoch mit Schichten- und Stauwasser zu rechnen mit verhältnismäßig geringer Wasserergiebigkeit.

> Schutzgebiete

Im Geltungsbereich befinden sich keine Wasserschutzgebiete und keine Überschwemmungsgebiete.

> Landschafts- und Ortsbild

Durch die umfangreichen Abriss- und Erdarbeiten und den damit einhergehenden anthropogenen Geländeüberformungen herrscht auf der Fläche ein städtebaulicher Missstand. Das derzeitige Landschafts- und Ortsbild wird durch Schuttablagerungen und einsetzende Gehölzsukzession geprägt.

> Konfliktanalyse/ Auswirkungen des Bauvorhabens

Die geplante Bebauung hat eine Reduzierung bzw. Beseitigung und Veränderung der vorhandenen Vegetation sowie Flächennutzung zur Folge.

Tabelle 2: Gegenüberstellung Flächennutzung Bestand und Planung

|  | Bestand in m <sup>2</sup> | Planung in m <sup>2</sup> |
|--|---------------------------|---------------------------|
| Gesamtgröße  | 4 253 m <sup>2</sup>      | 4 253 m <sup>2</sup>      |
| - davon bebaute Fläche (Gebäude/Tiefgarage)  | 0 m <sup>2</sup>          | 1 871 m <sup>2</sup>      |
| - davon Versiegelung (teil- und vollversiegelt, inkl. Straßenverkehrsfläche)                       | 1 506 m <sup>2</sup>      | 1 548 m <sup>2</sup>      |
| - davon Grünfläche (ohne Dachbegrünung, inkl. unversiegelten Flächen in der Straßenverkehrsfläche) | 2 747 m <sup>2</sup>      | 834 m <sup>2</sup>        |

Für die Umsetzung der geplanten Bebauung ist die Fällung von fünf Bäumen erforderlich. Der Ersatz für die Fällungen erfolgt auf Grundlage der Baumschutzsatzung der Stadt Erfurt. Hiernach ist die Pflanzung von sechs Bäumen mit einem Stammumfang von 12/14 cm auszuführen.

Tabelle 3: Eingriff in den Baumbestand:

|   | Botanischer Name | Deutscher Name | Stammumfang in m | Kronendurchmesser in m | erforderl. Ersatzpflanzung |
|---|------------------|----------------|------------------|------------------------|----------------------------|
| 1 | Populus spec.    | Pappel         | 1,88             | 8,0 m                  | 2 Stck.                    |
| 2 | Betula pendula   | Weiß-Birke     | 0,94             | 6,0 m                  | 1 Stck.                    |
| 3 | Betula pendula   | Weiß-Birke     | 0,94             | 6,0 m                  | 1 Stck.                    |
| 4 | Acer ginnala     | Feuer-Ahorn    | 0,63             | 5,0 m                  | 1 Stck.                    |
| 5 | Acer ginnala     | Feuer-Ahorn    | 0,79             | 6,5 m                  | 1 Stck.                    |

Darüber hinaus ist entsprechend der Begrünungssatzung der Stadt Erfurt je 100 m<sup>2</sup> gärtnerisch genutzter oder als Grünfläche angelegte Fläche ein Baum 1. Ordnung mit einem Stammumfang von 18/20 cm zu pflanzen. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden 834 m<sup>2</sup> Grünfläche angelegt. Daraus ergibt sich eine erforderliche Anpflanzung von neun Bäumen 1. Ordnung mit einem Stammumfang von 18-20 cm.

Ferner ist gemäß der Begrünungssatzung der Stadt Erfurt bei der Errichtung von Stellplätzen je vier Stellplätze ein Baum 1. Ordnung mit einem Stammumfang von 18/20 cm zu pflanzen. An der privaten Erschließungsstraße werden zwei Besucherstellplätze vorgesehen. Hierfür ist ein Baum anzupflanzen. Bei den fünf Stellplätzen in öffentlicher Straßenverkehrsfläche an der Ulan-Bator-Straße handelt es lediglich um eine Verlagerung bereits vorhandener Stellplätze, so dass hierfür keine ausgleichenden Baumpflanzungen vorzunehmen sind.

Tabelle 4: Erforderlicher Ersatz-Baumpflanzungen

| Baumpflanzung aufgrund             | Anzahl    | Pflanzqualität |                   |
|------------------------------------|-----------|----------------|-------------------|
|                                    |           | Stammumfang    | Wuchsordnung      |
| Baumschutzsatzung                  | 6         | 12/14          | n.b.              |
| Begrünungssatzung                  |           |                |                   |
| - je 100 m <sup>2</sup> Grünfläche | 9         | 18/20          | 1. Ordnung        |
| - je 4 Stellplätze                 | 1         | 18/20          | 1. Ordnung        |
| <b>gesamt</b>                      | <b>6</b>  | <b>12/14</b>   | <b>n.b.</b>       |
|                                    | <b>10</b> | <b>18/20</b>   | <b>1. Ordnung</b> |

Aufgrund der städtebaulichen Zielstellung des Bebauungsplans und der geringen Flächengröße können im Geltungsbereich des Bebauungsplans nur neun Baumpflanzungen umgesetzt werden. Die für eine Anpflanzung von Bäumen zur Verfügung stehenden Flächen und deren Zuschnitt bedingen die Pflanzenauswahl der für das geplante Bauvorhaben in Frage kommenden Baumarten. Abweichend von der Forderung der Begrünungssatzung über die Anpflanzung von Bäumen 1.Ordnung, wird daher auf Baumarten 2.Ordnung zurückgegriffen.

Um dennoch den Ersatz von 16 Baumpflanzungen im Geltungsbereich durchzuführen, kann eine Erhöhung der Pflanzqualitäten zu Grunde gelegt werden:

Tabelle 5: Ersatz Baumpflanzungen mit erhöhter Pflanzqualität

| Pflanzqualität gem. Baumschutz- u. Begrünungssatzung | Pflanzqualität       |
|--|----------------------|
| 6 x 12/14, Wuchsordnung n.b.                         | 5 x 16/18, 3.Ordnung |
| 10 x 18/20, 1.Ordnung                                | 4 x 20/25, 2.Ordnung |

Auf dem privaten Grundstück ist aufgrund der zur Verfügung stehenden Flächen eine Anpflanzung von vier Bäumen 2.Ordnung mit einer Pflanzqualität StU 20/25 sowie eines Baumes 3.Ordnung mit einer Pflanzqualität StU 16/18 vorgehen. Das verbleibende Defizit von vier Bäumen 3.Ordnung mit einer Pflanzqualität StU 16/18 wird in der städtischen Grünfläche an der Ulan-Bator-Straße (Flurstück 729) vorgesehen.

Ist dennoch der Ersatz vollumfänglich in Stückzahl und Pflanzqualität gemäß Baumschutz- und Begrünungssatzung auf dem privaten Grundstück zu erbringen, ist in Abstimmung mit der Stadtverwaltung Erfurt unter Berücksichtigung der auf dem privaten Grundstück bereits nachgewiesenen Ersatzpflanzungen, eine externe Realisierung im unmittelbaren Stadtgebiet oder auch ggf. ein monetärer Ausgleich erforderlich.

Die Ersatzpflanzung von Bäumen sind im Vorhaben- und Erschließungsplan (s. Anlage) dargestellt.

## 1.7 Planungsziele

Grundsätzlich hat die Erschließung von Baulücken, die Mobilisierung von geeigneten Brachflächen sowie die Nutzung von Baulandreserven in bereits erschlossenen Gebieten Vorrang vor der Erschließung neuer Siedlungsflächen (Innenentwicklung).

Die Fläche ist eine sehr gut in die städtebauliche und Infrastruktur integrierte, bereits erschlossene Baulandreserve.

Mit dem Bebauungsplan werden folgende Planungsziele angestrebt:

- Flächensparende Nachnutzung einer Brachfläche im Siedlungszusammenhang
- Reaktivierung und geordnete städtebauliche Entwicklung einer innerstädtischen Brachfläche als Wohnbaustandort
- Errichtung einer zeitgemäßen, barrierefreien Wohnanlage für unterschiedliche Altersgruppen
- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung eines Wohngebietes für gehobene Ansprüche an die architektonische und städtebauliche Gestaltung
- Aufwertung des öffentlichen Raum durch die Neuordnung der Stellplatzflächen und Begrünung
- Schaffung attraktiver durchgrünter Freiflächen im Quartiersinneren
- Sicherung notwendiger Flächen für den ruhenden Verkehr

## 1.8 Städtebauliches Konzept

### > Verwertung und stadtverträgliche Entwicklung

Das städtebauliche Leitbild folgt weder den Strukturen der Großwohnsiedlung noch der dörflich geprägten Bebauung des Ortsteiles Gispersleben.

Ziel des städtebaulichen Konzeptes ist es, einerseits eine räumlich und gestalterisch einprägsame Einheit mit identifikationsstiftendem Charakter auszubilden und dabei gleichzeitig als Vermittler sowohl hinsichtlich Topographie als auch der sehr unterschiedlichen stadträumlichen Strukturen der Umgebungsbebauung zu dienen.

Besondere Berücksichtigung findet die Aufnahme von Raumkanten der Nachbarbebauung beider Seiten. Hierdurch wird die vermittelnde Funktion der Neubebauung bei gleichzeitig optimierter Nutzung der Grundstücksgeometrie erreicht. Die gegebene topografische Situation erfährt ihre Fortführung in einer angemessenen Höhenstaffelung der Gebäudevolumen, die durch Abstufung in Richtung der Ortslage Gispersleben auch in der dritten Dimension zur vermittelnden Zielstellung des Baukonzeptes maßgeblich beiträgt.

Zugleich ist es Ziel, eine angemessene, qualitative Aufwertung des Quartiersinneren mit der geplanten Freiflächengestaltung als verkehrsfreie, wohnungsnahe Freiflächen umzusetzen.

### > Art der Nutzung

Die künftige Nutzung des Plangebietes als Wohnbaufläche greift die vorhandene umgebene, gebietstypische Nutzung als Wohngebiete auf.

Die Freiflächen im Inneren des Planungsgebiets dienen der Aufwertung der Aufenthaltsqualität und schaffen hochwertige Aufenthaltsmöglichkeiten für die Bewohner.

### > Verkehr

Die Erschließung der Gebäude erfolgt über die Ulan-Bator-Straße und die neu errichtete fußläufige Verbindung (G+F+L-Fläche) innerhalb des Plangebietes.

Die erforderlichen Stellplätze befinden sich in der Tiefgarage, deren Zufahrt sich im Nordwesten des Geltungsbereichs im Anschluss an die öffentliche Verkehrsfläche der Ulan-Bator-Straße befindet. Das Quartier bleibt somit nahezu verkehrsfrei.

Die Erreichbarkeit der Gebäude für Rettungsfahrzeuge ist über die umliegende Ulan-Bator-Straße sowie die innere private Erschließungsfläche (G+F+L-Fläche) über die Zittauer Straße gewährleistet. Die erforderlichen Flächen und Abstände zur Gewährleistung der Anleiterbarkeit wurden mit der Feuerwehr abgestimmt.

### > Städtebau

Die maßstäbliche Einfügung in das Stadtbild ist durch die differenzierte Gliederung der Grundrissaufteilung und Volumenentwicklung sowie die gegliederte Dachlandschaft gewährleistet. Die festgesetzten Baugrenzen und Baulinien dienen dem Ziel, die Straßenfluchten und baulich-räumlichen Bezüge aufzugreifen und die Neubauten an die nördliche Bestandbebauung anzugliedern. Es entsteht ein zwischen den sehr unterschiedlichen Stadtstrukturen vermittelnder, jedoch eigenständiger Stadtbaustein neuer Prägung und maßstäblicher und vermittelnder Körnung. Das Ensemble von vier freistehenden, der Topographie folgend angeordneten, räumlich auf sich Bezug nehmenden Baukörpern ist räumlich gefasst, jedoch gleichzeitig durchlässig hinsichtlich Erschließung und Blickbezügen und vermittelt somit zwischen „Stadtlage“ und „Dorfage“.

### > Abstandsflächen

Durch die Umsetzung des städtebaulichen Entwurfes und dessen stadtgestalterische Zielstellungen als Ergebnis des Planungswettbewerbes werden zwischen den Häusern in Teilbereichen Abstandsflächen unter-schnitten, da eine Übernahme von Abstandsflächen auf den südlich angrenzenden privaten Nachbargrundstücken ausgeschlossen ist.

Die Teilbereiche betreffen lediglich Eckbereiche zwischen den Gebäuden 1-3.

In dem allgemeinen Wohngebiet WA können nach § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB geringere bzw. überlappende Abstandsflächen zugelassen werden, sofern die Belüftung und Beleuchtung mit Tageslicht in ausreichendem Maß gewährleistet werden sowie Gründe des Brandschutzes und nachbarrechtliche Belange nicht entgegenstehen.

Zur Vermeidung möglicher Beeinträchtigungen sind in den gegenüberliegenden Wohnungen in den betroffenen Bereichen Gemeinschaftsräume und keine Individualräume angeordnet. Die hinreichende Tagesbelichtung der betroffenen Räume wird durch geeignete Maßnahmen gemäß Verschattungsgutachten (s. Anlage) sichergestellt. Belange des Brandschutzes sowie nachbarrechtliche Belange sind hierdurch nicht betroffen.

Zur Umsetzung des städtebaulichen Entwurfs wird zudem eine Abstandsflächenbaulast auf dem nördlich angrenzenden Nachbargrundstück (Flurstück 230) eingetragen.

## 1.9 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. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan GIS653 mit seiner standortbezogenen Umsetzung der Ziele der Stadtentwicklung konzentriert die bauliche Entwicklung auf die Nachnutzung einer Brachfläche.

Bei Nichtvollzug der Planung würden der städtebauliche Missstand und der fehlende Übergang des städtebaulichen Raumes zwischen der Ulan-Bator-Straße und der Zittauer Straße bleiben. Zudem besteht ein Bedarf an Wohnungen in der Stadt Erfurt, der hier gut realisierbar ist.

Die Prüfung von Planungsalternativen am Standort erfolgte mittels Durchführung eines Planungswettbewerbs. Als Grundlage des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes GIS653 "Wohnanlage am Kilianipark" ist der Entwurf des 1.Preisträgers dieses Planungswettbewerbs bestätigt worden.

## 2 Begründung der Festsetzungen

### 2.0 Textliche Festsetzungen

Mit der Festsetzung Nr. 0 sind im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nur solche Nutzungen zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Die hohen Anforderungen, die das BVerwG an die Konkretisierung des Vorhabens im Rahmen eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes stellt<sup>1</sup>, kollidieren häufig mit der erforderlichen Flexibilität aus Sicht der Vorhabenträger, um im Zuge der Projektrealisierung auf geänderte Nutzeranforderungen eingehen zu können. Aus diesem Grunde hat der Gesetzgeber in § 12 Abs.3a BauGB die Möglichkeit geschaffen, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan auf allg. Festsetzungen zu beschränken und durch entsprechenden Festsetzungsverweis auf den Durchführungsvertrag konkretisierende Zulässigkeitstatbestände in den Durchführungsvertrag auszulagern.

Der Durchführungsvertrag wird dadurch für die bauaufsichtliche Prüfung des Vorhabens relevant. Werden Änderungen am konkreten, im Durchführungsvertrag fixierten Konzept erforderlich, bedarf es so nicht einer erneuten Auslegung des Bebauungsplanes. Die Änderung der Zulässigkeitstatbestände kann durch Änderung des Durchführungsvertrages erfolgen, der lediglich der Billigung des Stadtrates bedarf. Nachbarn

haben alle Vorhaben hinzunehmen, die den allgemeinen Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechen<sup>2</sup>. Da ohne eine erneute Planänderung alle Nutzungen zulässig sein können, die von den allgemeinen Festsetzungen erfasst werden, ist dieses gesamte Nutzungsspektrum Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens. Alle abwägungserheblichen Auswirkungen aller nach der Planung zulässigen Nutzungen wurden deshalb in die Abwägung eingestellt. Der Vorhaben- und Erschließungsplan in der zurzeit aktuellen Fassung ist zur Information als Anlage der Begründung beigelegt.

### 2.1 Art der baulichen Nutzung

Mit der Planung ist die Realisierung von 28 Wohneinheiten vorgesehen. Mit der Festsetzung Nr. 1 sind als Art der baulichen Nutzung allgemeine Wohngebiete mit Nutzungseinschränkungen festgesetzt.

Die Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung orientiert sich am Vorhaben und dessen Zweckbestimmung als Wohnungsbaustandort. Zusätzlich werden im Erdgeschoss Nutzungen zugelassen, welche den Bewohnern dienen. Bei den zusätzlich zulässigen Nutzungen handelt es sich um nicht störende Nutzungen als wohnungsnaher Gemeinschaftseinrichtungen.

Die Nutzungseinschränkungen des Festsetzungskataloges der BauNVO für das allgemeine Wohngebiet dienen der Vermeidung von Einwirkungen auf allgemeine Wohngebiete durch Stellplätze und Betriebslärm der hier deshalb ausgeschlossenen Anlagen.

### 2.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch Festsetzung der durch Baugrenzen und Baulinien definierten überbaubaren Grundstücksfläche, durch Festsetzung der Abmessungen der Tiefgarage sowie durch Festsetzung der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ), durch Festsetzung des Höchstmaßes der Zahl der Vollgeschosse und der Höhen baulicher Anlagen sowie durch Festsetzungen der Ansichten der baulichen Anlagen.

Die festgesetzte Grundflächenzahl im WA (GRZ 0,5) überschreitet die Obergrenzen der BauNVO auf Grund der geforderten Unterbringung der Stellplätze in einer Tiefgarage, deren Zufahrt und auf Grund der ge-

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

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

forderten Flächen für die öffentliche Durchwegung und der befestigten Flächen für Rettungsfahrzeuge. Im nördlichen Umfeld sind mehrere Grundstücke mit einer ähnlichen GRZ vorhanden.

Bei der Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung dürfen nach § 17 Abs.1 BauNVO die dort aufgeführten Obergrenzen nur nach Maßgabe der Voraussetzungen nach § 17 Abs. 2 oder 3 BauNVO überschritten werden.

Der Bereich war zum 01.07.1990 nicht überwiegend bebaut.

Die Anwendungsvoraussetzungen des hier einschlägigen § 17 Abs. 2 BauNVO sind im Geltungsbereich aus folgenden Gründen gegeben:

1. Besondere städtebauliche Gründe erfordern die Überschreitung:
  - Maßnahmen zur störungsfreien Unterbringung des ruhenden Verkehrs auf dem Grundstück durch unterirdische Stellplätze
2. Die Beeinträchtigungen der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse wird durch folgende Umstände/Maßnahmen vermieden:
  - Errichtung von Außenanlagen, die der Freizeit und Erholung dienen (gärtnerische Gestaltung der Freiflächen)
3. Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt durch die Überschreitung können durch folgende Umstände/Maßnahmen vermieden werden:
  - Das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
  - Dachbegrünungen und Begrünungen der Tiefgarage
4. Die Bedürfnisse des Verkehrs können aufgrund folgender Umstände/ Maßnahmen befriedigt werden:
  - Fläche für den Fußgängerbereich zur Durchwegung des Gebiets.
5. Sonstige öffentliche Belange stehen nicht entgegen.

Zur Kompensation der höheren GRZ ist im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzt, dass alle Gebäude extensiv begrünte Flachdächer mit begrünten Dachterrassen und die Dachfläche der Tiefgarage in Teilflächen Hochbeete erhalten. Weiterhin werden, zum Ausgleich der Überschreitung 9 hochstämmige Bäume vorgesehen.

Nach § 19 Abs. 4 Satz 3 und § 17 Abs. 2 BauNVO können Überschreitungen eingeräumt werden. Diese sind im Eingriffs- und Ausgleichskonzept berücksichtigt.

Es werden in dieser Planung die planerischen Ideen eines Wettbewerbsverfahrens umgesetzt. Es besteht keine Beeinträchtigung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse. Die Belichtung und Belüftung ist gewährleistet (s. Anlage). Den Gebäuden sind ausreichende Freiräume zugeordnet. Eine Begrünung mit Erhalt vorhandener und neu zu pflanzender Strukturen ist gewährleistet. Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt werden vermieden. Die Nutzung der ehem. gewerblich genutzten Brache dient dem schonenden Umgang mit Boden. Sonstige öffentliche Belange stehen nicht entgegen.

Die Festsetzungen dienen der städtebaulichen Ordnung zur Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans auf Grundlage des Wettbewerbsentwurfes.

Die Festsetzung der Geschossflächenzahl im WA (GFZ 1,25) überschreitet die Obergrenzen des §17 der BauNVO geringfügig, nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt sind hierbei nicht zu erwarten.

#### >Höhen

Die Festsetzungen zur Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß dienen der städtebaulichen Ordnung des Vorhabens auf Grundlage des Wettbewerbsergebnisses. Das Vorhaben soll sich hierdurch in seiner Maßstäblichkeit und Proportion in das Umfeld einfügen.

Die Festsetzungen der Höhe baulicher Anlagen inkl. der Ansichten und der Sockelhöhen auf Grundlage des Höhenbezugssystems NHN dienen der Umsetzung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

Die im WA festgesetzten Höhen als Höchstmaß der baulichen Anlagen dienen dem Schutz der angrenzenden Bebauung vor negativen Einflüssen.

Die Bezugsebene ist die Oberkante der Tiefgarage. Die auf der Planung basierenden Oberkanten der Tiefgarage sind zeichnerisch festgesetzt.

#### >Bauweise, Baulinien und Baugrenzen

Im allgemeinen Wohngebiet WA wird keine Bauweise festgesetzt, zeichnerische Festsetzungen zu den Gebäuden und Fassaden gewährleisten, dass die Maßstäblichkeit und Körnigkeit des städtebaulichen Entwurfes realisiert werden und sichert die Belichtung der Wohnung und die Schaffung bzw. Erhaltung von Frischluftschneisen (s. Anlage).

Die Festsetzung von Baugrenzen und Baulinien umgrenzen die überbaubaren Flächen gemäß dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Sie sichern zudem die Grün- und Freiflächen sowie ausreichende Abstände zu den benachbarten Wohngrundstücken ab. In Teilbereichen abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen dienen der Umsetzung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplan auf Grundlage des Wettbewerbsentwurfes.

Aus gestalterischen Gründen wird das letzte bzw. oberste Vollgeschoss als Staffelgeschoss ausgebildet, um eine Differenzierung der Gebäudevolumen und Angleichung durch Abstufung des Bauvolumens an die Umgebungsbebauung zu schaffen. Nähere Erläuterung dazu unter Punkt 2.10.

### 2.3 Flächen für Garagen, Stellplätze und ihre Zufahrten

Die getroffenen Festsetzungen dienen zur geordneten Flächeninanspruchnahme und Freiraumqualität und Sicherung der Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zur Sicherstellung der geforderten fußläufigen Durchwegung aus der Ortslage Gispersleben. Weiterhin dienen sie zum Nachweis der Aufstellflächen für die Feuerwehr und zur Sicherstellung der bestehenden Fernwärmetrasse.

Im WA sind nur Tiefgaragen und Besucherstellplätze zulässig mit dem Ziel einer nahezu verkehrsfreien Ausbildung der verbleibenden Freiflächen.

Die Festsetzung der Ein- und Ausfahrt im Anschluss an die öffentlich gewidmete Straßenverkehrsfläche dient der Erschließung der Tiefgarage. Die Tiefgaragenzufahrt und -nutzung wird durch eine Tordurchfahrt begrenzt. Die Anzahl der zulässigen Zufahrten wird auf eine festgesetzt, um eine Querung von Fahrzeugen des MIV über den Gehweg (G+F+L-Fläche) zu beschränken und somit einhergehende Gefahrenpotentiale und Immissionsbelastungen zu minimieren.

Die Grenzen der Tiefgarage dürfen nur durch Lüftungsschächte mit max. 1,2 m Breite und 2 m Länge in der für die Belüftung und Entrauchung der Tiefgarage und der Kellerräume notwendigen Anzahl überschritten werden, um einen sicheren Betrieb zu gewährleisten. Die Anzahl der Lüftungsschächte wird später im Baugenehmigungsverfahren ermittelt. Im nördlichen Teil des Geltungsbereichs werden auf dem Baugrundstück zwei Besucherstellplätze angeordnet, welche über die Zittauer Straße erschlossen werden.

## 2.4 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Die Festsetzungen dienen der Regelung der Geh-, Fahr- und Leitungsrechte auf dem Grundstück zugunsten der öffentlichen Erschließung und der Bestandssicherung von Leitungsführungen öffentlicher Versorgungsträger. Die festgesetzte Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (G+F+L-Fläche) sowie der Feuerwehrezufahrt verbleiben zukünftig im Eigentum des Vorhabenträgers und dienen dem Gemeingebrauch. Die Umsetzung ist Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

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

Für die Frei- und Dachflächen werden Festsetzungen getroffen, die ökologische, klimatische sowie städtebaulich-gestalterische Zielstellungen verfolgen. Die Maßnahmen sind im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellt.

Zur Erhöhung des Grünanteils unter städtebaulich-gestalterischen Aspekten sowie als Kompensation sind die Flachdächer sowie Teile der Tiefgarage zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Neben der klima-ökologischen Ausgleichsfunktion durch Reduzierung des Versiegelungsgrades und Schaffung von Lebensräumen für Pflanzen und Tiere, Verbesserung des Mikroklimas und Verzögerung des Regenwasserabflusses dient die Dachbegrünung auch als städtebaulich-gestalterisches Element im differenzierten städtebaulichen Umfeld von dörflich-durchgrünter Struktur und Großwohnsiedlung.

Zur Schaffung einer hochwertigen Wohn- und Aufenthaltsqualität mit hoher qualitativer Durchgrünung in den Freiflächen sowie als Kompensation sind nicht über- und unterbaute Flächen, die nicht der Erschließung und Zufahrt dienen, dauerhaft zu begrünen und zu unterhalten.

## 2.6 Verwendungsverbot bestimmter luftverunreinigender Stoffe

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

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

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

## 2.7 Vorkehrung zum Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen

### >Boden

Im Plangebiet sind keine Bodenbelastungen bekannt. Vgl. Punkt 1.6. und das Gutachten zur der Baugrund- und chemische Bodenuntersuchung vom 21.10.2010 (s. Anlage).

### >Klima und Lufthygiene

Zur Reduzierung von Luftschadstoffen sind in der Planung festgesetzt:

Weitreichendes Verwendungsverbot luftverunreinigender Stoffe, eine Wärmeversorgung durch Fernwärme wird beabsichtigt.

Zur Reduzierung von Wärmebelastungen und Belüftung des Plangebietes sind in der Planung GIS653 festgesetzt: aufgelockerte Bebauung, Begrünung der Dachflächen, teilweise Begrünung der Tiefgarage. Durch die Planung werden keine wesentlichen umgebungs- und planungsbeeinflussenden klimatologischen und lufthygienischen Auswirkungen hervorgerufen.

#### >Geräusche

Im Geltungsbereich werden Festsetzungen für Schallemissionen zum Schutz der umliegenden Anwohner in der Ulan-Bator-Straße getroffen.

Gemäß vorliegendem Schallimmissionsprognose (s. Anlage) werden im Bereich der Tiefgaragenzufahrt sowie der Toranlage Maßnahmen zur Schallbegrenzung getroffen, zu denen sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

Die Festsetzungen erfolgen auf Grundlage der Schallimmissionsprognose vom 06.2016 (s. Anlage).

## 2.8 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die Festsetzungen dienen dem Ziel der Aufwertung des Wohnquartieres durch einen deutlich erhöhten Grünanteil und durch neue Baum- und Strauchanpflanzungen. Darüber hinaus tragen die Anpflanzungen zum klima-ökologischen Ausgleich durch Schaffung von Lebensräumen, Rückführung von Oberflächenwasser sowie Verbesserung des Mikroklimas bei.

Die Festsetzungen zur Anzahl und Qualität der Baumpflanzungen ergeben sich aus der Begrünungs- sowie Baumschutzsatzung der Stadt Erfurt. Bei der Auswahl der anzupflanzenden Bäume werden einerseits gestalterische (Wuchsform, Herbstfärbung, Blüte) sowie ökologische Aspekte (z. B. Vogelschutz, Bienenweide) beachtet. Bevorzugt werden einheimische Arten Verwendung finden. Zur Aufwertung des öffentlichen Straßenraums und zur Kompensation werden entlang der bestehenden Stellplätze an der Ulan-Bator-Straße Baumpflanzungen mit flächiger Unterpflanzungen festgesetzt. Innerhalb der privaten Grundstücksflächen wird ein Spielplatz für Kleinkinder vorgesehen. Die Umsetzung ist Bestandteil des Vorhaben- und Erschließungsplanes (s. Anlage).

## Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 9, Abs. 4 BauGB i. V. m. § 88 ThürBO und § 12 Abs. 3 BauGB

### 2.9 Gestaltung baulicher Anlagen

Die Festsetzungen zur Gestaltung nach § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 88 Thüringer Bauordnung übersetzen die Ziele des Vorhaben und Erschließungsplans (VEP) und seiner baulichen Anlagen für den Vollzug in dieser Planung. Der VEP ist Anlage der Begründung dieser Planung GIS653 und Gegenstand des Durchführungsvertrages bzw. mit dieser Planung GIS653 Anlage des Durchführungsvertrages.

Ziel des VEP und des vorhabenbezogenen Bebauungsplans GIS653 ist es, mit zeitgemäßer Architekturqualität und Formensprache eine eigenständige Ausprägung und ein anspruchsvolles, jedoch standortgerechtes, angemessenes und qualitätsvolles Gesamterscheinungsbild zu erreichen. Zu diesem Zweck werden neben den textlichen Festsetzungen zeichnerische Festsetzungen der Planung in Teil A2 die Fassaden festgesetzt.

### 2.10 Fassaden

Die Festsetzung zur Farbe und Materialität der Fassade begründet sich aus dem städtebaulichen Anspruch, das Vorhaben in die bestehende Umgebungsbebauung einzufügen. Hierbei prägt neben der direkt angrenzenden Wohnbebauung die dem Vorhaben gegenüberliegende Ortslage Gispersleben. Das letzte bzw. oberste Vollgeschoss wird durch eingerückte Fassaden als Staffelgeschoss ausgebildet, deren Ausmaße ergeben sich durch zeichnerische Festsetzung. Maximal zwei Fassadenseiten des obersten Geschosses bzw. Staffelgeschosses dürfen bündig mit den darunter liegenden Fassaden ausgeführt werden. Durch den Rücksprung der Fassaden entstehen Abstufungen in der Gebäudekubatur, die zudem noch Raum für Dachterrassen ermöglichen.

## 2.11 Dächer

Die Festsetzung der Dachform als Flachdächer begründet sich aus der verbesserten Nutzbarkeit ebener Dachflächen und der Möglichkeit zur Anordnung von Dachbegrünung, wodurch eine verminderte und verzögerte Ableitung von anfallendem Niederschlagswasser erreicht wird. Flachdächer sind zudem Ausdruck zeitgemäßer Architekturqualität.

## 2.12 Garagen und Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter

Jedes Gebäude ist über die Straßenverkehrsflächen und die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten versehenen Flächen an die öffentliche Abfallentsorgung andienbar, weiterhin sind für Entsorgungsfahrzeuge anfahrbare Übernahmeplätze vorhanden. Zur Vermeidung der nachteiligen Aufstellung von Müllbehältern außerhalb der Gebäude sind diese in den Gebäuden zu integrieren. Art und Umfang der Aufstellräume sind mit der Stadtwirtschaft Abt. Entsorgung der Stadt Erfurt abgestimmt.

Die Kfz-Erschließung des Planungsgebiets erfolgt über die Ulan-Bator-Straße. Die Tiefgaragenein- und -ausfahrt befindet sich nordwestlich im Plangebiet und ist senkrecht zur Ulan-Bator-Straße angelegt um die verkehrstechnische Sicherheit zu gewährleisten.

Auf Grundlage der Schallimmissionsprognose (s. Anlage) wird die max. Anzahl der Stellplätze in der Tiefgarage begrenzt.

Eine Benutzung der G+F+L-Fläche durch den MIV über die Erschließung der beiden Besucherstellplätze hinaus erfolgt nicht. Dies wird durch entsprechende Maßnahmen gewährleistet (siehe Vorhaben- und Erschließungsplan).

## 2.13 Oberflächenbefestigungen

Eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswasser der Frei- und Dachflächen ist aufgrund der ungünstigen Bodenverhältnisse nicht möglich und wird daher ohne Rückhaltung in das öffentliche Kanalnetz eingeleitet (s. Anlage). Über die Begrünung der Flachdächer der Gebäude sowie Teilbereiche der Dachfläche der Tiefgarage erfolgt eine Reduzierung bzw. zeitliche Verzögerung der Abführung des Regenwassers. Flächen für die offenen Stellplätze sowie die Wege und Erschließungsflächen mit extensiver Nutzung werden soweit möglich über entsprechende Oberflächenbeläge teilversiegelt ausgebildet. Festlegungen zur Materialität sind Bestandteil des Vorhaben- und Erschließungsplanes (s. Anlage).

## 2.14 Außenanlagen und Einfriedungen

Festlegungen zur Ausführung der Außenanlagen dienen der Umsetzung des städtebaulichen Entwurfes auf Grundlage des Wettbewerbsentwurfes. Stützmauern sind zulässig im Zuge der Ausbildung der Geländemodellierung für die Fläche des Geh-, Fahr- und Leitungsrecht, freiraumbildnerische Maßnahmen beispielsweise der Vorbeete und der Tiefgarageneinfahrt. In den Freiflächen zulässige bauliche Anlagen korrespondieren mit der Fassadengestaltung. Insbesondere Mauern und/ oder Stützwände leiten sich aus dem gestalterischen Sockelbereich der Hochbauarchitektur ab.

Die Umsetzung ist Bestandteil des Vorhaben- und Erschließungsplanes (s. Anlage).

### 3 Hinweise

#### > Archäologische Bodenfunde

Der Geltungsbereich befindet sich in einem archäologischen Relevanzgebiet. Es ist davon auszugehen, dass bei Erdarbeiten bau- und bodenarchäologische Siedlungs- oder Grabbefunde zerstört werden. Deshalb müssen Eingriffe in den unterirdischen Bauraum denkmalrechtlich erlaubt werden. Voraussetzung für eine Erlaubnis ist eine einvernehmliche Abstimmung des Vorhabenträgers mit dem Thüringischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie über ggf. notwendige archäologische Untersuchungen. Die Kosten solcher vorbereitender und/oder das Vorhaben begleitender Untersuchungen hat der Vorhabenträger bzw. Erlaubnisinhaber im Rahmen des Zumutbaren zu tragen (§§ 13 Abs. 3, 14 Abs. 1 S. 6 Thüringer Denkmalschutzgesetz).

Je nach Vorhabenumfang ist einerseits die mögliche Dauer der Untersuchung bei der Zeitplanung des Vorhabens zu beachten und andererseits können erhebliche Zusatzkosten entstehen, so dass sich eine frühzeitige Kontaktaufnahme mit dem Thüringischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie empfiehlt. Die Anzeige- und sonstigen Verhaltenspflichten nach § 16 Thüringer Denkmalschutzgesetz gelten ergänzend. Auf das Schatzregal des Freistaates Thüringen im Anwendungsbereich des § 17 Thüringer Denkmalschutzgesetz wird ergänzend hingewiesen.

#### > Bodenverunreinigungen

Es liegt ein Gutachten zu der Baugrund- und chemischen Bodenuntersuchung vom 21.10.2010 vor (s. Anlage). Die Untersuchung hat ergeben:

- Es wurden keine Überschreitungen nach LAGA angetroffen.
- Der anstehende Boden ist als Baugrund und Gartenland bestens geeignet.
- Der Kies und der verwitterte Tonstein sind als Gründungsschicht gut geeignet.

Werden dennoch schadstoffkontaminierte Böden oder belasteter Aushub angetroffen, ist die weitere Vorgehensweise mit der unteren Bodenschutzbehörde, Umwelt- und Naturschutzamt der Stadt Erfurt abzustimmen.

#### > Den Festsetzungen zu Grunde liegende Vorschriften

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

## 4 Kosten für die Gemeinde, Flächenbilanz

### > Kosten für die Gemeinde

Der Vorhabenträger verpflichtet sich im Durchführungsvertrag zur Durchführung des Vorhabens und der Erschließungsmaßnahmen einschließlich der Baumanpflanzung im öffentlichen Raum. Die Planungs- und Erschließungskosten trägt der Vorhabenträger. Es entstehen der Stadt durch die Realisierung der Planung keine investiven Kosten.

### > Flächenbilanz

|  |          |        |
|--|----------|--------|
| Fläche des Geltungsbereiches                     | 4.253 qm | 100,0% |
| Straßenverkehrsfläche inkl. Pflanzfläche P3      | 923 qm   | 21,7%  |
| Fläche des Baugrundstücks                        | 3.330 qm | 78,3%  |
| davon  |          |        |
| Fläche G+F+L (Geh-, Fahr- und Leitungsrecht)     | 481 qm   | 11,3%  |
| Unversiegelte, nicht überbaute Grundstücksfläche |          |        |
| ohne Fläche G+F+L                                | 773 qm   | 18,2%  |
| Versiegelte, überbaute Grundstücksfläche         |          |        |
| ohne Fläche G+F+L                                | 2.076 qm | 48,8%  |

Alle Flächenangaben sind ca.-Angaben auf Grundlage der vorliegenden digitalen Planungsgrundlage der Grundstücksvermessung

### > Folgekosten

Die Folgekosten für die dauerhafte Pflege der Anpflanzungen in der öffentlichen Verkehrsfläche nach einer 3 jährigen Anwuchspflege sind:

|                       | AG/Jahr | EP/AG   | Menge/Einheit        | EP                         | GP<br>(netto)   | GP<br>(brutto)  |
|-----------------------|---------|---------|----------------------|----------------------------|-----------------|-----------------|
| <b>Baum</b>           |         |         |                      |                            |                 |                 |
| Wässern               | 10      | 3,50 €  | 4,00 Stck            | 35,00 €                    | 140,00 €        | 166,60 €        |
| Lockern u. säubern    | 8       | 2,00 €  | 4,00 Stck            | 16,00 €                    | 64,00 €         | 76,16 €         |
| Baumschnitt           | 1       | 12,50 € | 4,00 Stck            | 12,50 €                    | 50,00 €         | 59,50 €         |
| Düngen                | 1       | 2,20 €  | 4,00 Stck            | 2,20 €                     | 8,80 €          | 10,47 €         |
|                       |         |         |                      | Kosten/Jahr:               | 262,80 €        | 312,73 €        |
| <b>Unterpflanzung</b> |         |         |                      |                            |                 |                 |
| Wässern               | 10      | 0,20 €  | 44,80 m <sup>2</sup> | 2,00 €                     | 89,60 €         | 106,62 €        |
| Lockern u. säubern    | 8       | 0,45 €  | 44,80 m <sup>2</sup> | 3,60 €                     | 161,28 €        | 191,92 €        |
|                       |         |         |                      | Kosten/Jahr:               | 250,88 €        | 298,54 €        |
|                       |         |         |                      | <b>Kosten/Jahr gesamt:</b> | <b>513,68 €</b> | <b>611,27 €</b> |



## 5 Anlagen

- Artenschutzfachbeitrag zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan GIS653 06/2015
- Gutachten zur der Baugrund- und chemische Bodenuntersuchung Nr. 018010 GO1 vom 21.10.2010
- Schallimmissionsprognose LG 06/2016 vom 25.04.2016
- Schallimmissionsprognose LG 06/2016 Nachtrag vom 01.11.2016
- Beurteilung der Belichtungssituation-Verschattungsgutachten AZ: 2015 2247 vom 29.04.2016
- Verschattungsstudie vom 15.06.2016

